

C

---

**Investicinio projekto į individualių gyvenamųjų  
namų kvartalo statybą ir namų pardavimą  
pinigų srautų skaičiavimai**

1.1 lentelė. Vystymo kaštai  
Table 1.1. Development cost

| Vystymo kaštai                          |                  |                   |                   |
|-----------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
|                                         | Būstas           |                   |                   |
|                                         | Tarifas          | Kiekis            | LTL               |
| <b>Sklypas</b>                          | <b>3</b>         | <b>104.239,00</b> | <b>300.000</b>    |
| <b>Komunikacijos (su PVM)</b>           |                  |                   | <b>3.687.583</b>  |
| <i>Elektra</i>                          | <i>180</i>       | <i>600,00</i>     | <i>108.000</i>    |
| <i>Dujos</i>                            | <i>225.000</i>   | <i>1,00</i>       | <i>225.000</i>    |
| <i>Sklypas</i>                          | <i>280.726</i>   | <i>1,00</i>       | <i>280.726</i>    |
| <i>Kanalizacija</i>                     | <i>483.366</i>   | <i>1,00</i>       | <i>483.366</i>    |
| <i>Kitos komunikacijos</i>              | <i>340.491</i>   | <i>1,00</i>       | <i>340.491</i>    |
| <i>Gerbuvės</i>                         | <i>2.150.000</i> | <i>1,00</i>       | <i>2.150.000</i>  |
| <b>Kitos išlaidos (su PVM)</b>          | <b>100.000</b>   | <b>1,00</b>       | <b>100.000</b>    |
| <b>Projektavimas</b>                    |                  |                   | <b>180.348</b>    |
| <i>Techninis projektas</i>              | <i>1,50%</i>     | <i>10.023.200</i> | <i>150.348</i>    |
| <i>Detalaus plano rengimas (su PVM)</i> | <i>30.000</i>    |                   | <i>30.000</i>     |
| <b>Statybos kaštai su PVM</b>           | <b>2.200</b>     | <b>4.556</b>      | <b>10.023.200</b> |
| <b>Parkavimas su PVM</b>                |                  | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <i>Antžeminis su PVM</i>                | <i>0</i>         | <i>0</i>          | <i>0</i>          |
| <i>Daugiaaukštis su PVM</i>             |                  | <i>0</i>          | <i>0</i>          |
| <i>Požeminis su PVM</i>                 |                  | <i>0</i>          | <i>0</i>          |
| <b>Nenumatytos išlaidos (su PVM)</b>    | <b>2%</b>        | <b>13.891.131</b> | <b>277.823</b>    |
| <b>Valdymo išlaidos (su PVM)</b>        | <b>6%</b>        | <b>13.891.131</b> | <b>833.468</b>    |
| <b>Projekto kaštai (be PVM)</b>         |                  |                   | <b>13.098.662</b> |
| <b>viso PVM</b>                         |                  |                   | <b>2.288.505</b>  |
| <b>BENDRIEJI PROJEKTO KAŠTAI</b>        |                  |                   | <b>15.302.421</b> |

1.2 lentelė. Projekto įplaukos  
Table 1.2. Income of project

| Įplaukos                                     | Trukmė (ketvertiais) |       |       |           |           |           |           |           | VISO       |
|----------------------------------------------|----------------------|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
|                                              | I                    | II    | III   | IV        | V         | VI        | VII       | VIII      |            |
| Būstas                                       |                      |       |       |           |           |           |           |           |            |
| Kainos                                       |                      |       |       |           |           |           |           |           |            |
| 1 kv.m. kaina (su PVM)                       | 4.060                | 4.060 | 4.060 | 4.060     | 4.060     | 4.060     | 4.060     | 4.060     |            |
| Parkavimo vietos kaina (su PVM)              |                      |       |       |           |           |           |           |           |            |
| LTL                                          |                      |       |       |           |           |           |           |           | 4.060      |
| LTL                                          | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Antžeminė                                    |                      |       |       |           |           |           |           |           | 0          |
| Daugiaaukštė                                 |                      |       |       |           |           |           |           |           | 0          |
| LTL                                          |                      |       |       |           |           |           |           |           | 0          |
| Požeminė                                     |                      |       |       |           |           |           |           |           | 0          |
| LTL                                          |                      |       |       |           |           |           |           |           | 0          |
| Parduodama būsto ir prakingo dalis           | 0%                   | 0%    | 0%    | 10%       | 20%       | 25%       | 25%       | 20%       | 100%       |
| Išankstinis mokėjimas nuo visų pajamų        | 0%                   | 0%    | 0%    | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%       |
| Parduodamas būsto plotas kv.m.               | 0                    | 0     | 0     | 456       | 911       | 1.139     | 1.139     | 911       | 4.556      |
| Parduodamos parkavimo vietos                 |                      |       |       |           |           |           |           |           |            |
| Antžeminė                                    | 0                    | 0     | 0     | 2         | 4         | 4         | 2         | 2         | 14         |
| Daugiaaukštė                                 | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Požeminė                                     | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| ĮPLAUKOS                                     |                      |       |       |           |           |           |           |           |            |
| Įplaukos iš išankstinių mokėjimų             | 0                    | 0     | 0     | 1.849.736 | 3.699.472 | 4.624.340 | 4.624.340 | 0         | 14.797.888 |
| Įplaukos iš parduoto ploto einamųjų periodu  | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 3.699.472 | 3.699.472  |
| Įplaukos iš parduoto ploto praėjusių periodu | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| VISO                                         | 0                    | 0     | 0     | 1.849.736 | 3.699.472 | 4.624.340 | 4.624.340 | 3.699.472 | 18.497.360 |
| PARKAVIMAS                                   |                      |       |       |           |           |           |           |           |            |
| Įplaukos iš išankstinių mokėjimų             | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Įplaukos iš parduoto ploto einamųjų periodu  | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Įplaukos iš parduoto ploto praėjusių periodu | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| VISO                                         | 0                    | 0     | 0     | 0         | 0         | 0         | 0         | 0         | 0          |
| Įplaukos iš parduoto ploto su PVM            | 0                    | 0     | 0     | 1.849.736 | 3.699.472 | 4.624.340 | 4.624.340 | 3.699.472 | 18.497.360 |

**1.3 lentelė. Kaštai**  
**Table 1.3. Operating costs**

| Operating costs              |       |       |       |        |        |        |        |        |         | Total |
|------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|
|                              | 1     | 2     | 3     | 4      | 5      | 6      | 7      | 8      |         |       |
| 0                            | I     | II    | III   | IV     | V      | VI     | VII    | VII    |         |       |
|                              |       |       |       |        |        |        |        |        |         |       |
|                              |       |       |       |        |        |        |        |        |         |       |
|                              |       |       |       |        |        |        |        |        |         |       |
| Draudimas                    | 982   | 982   | 982   | 982    | 982    | 982    | 982    | 982    | 7.85959 |       |
| Turto mokesčiai              | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |       |
| Žemės mokesčiai              | 375   | 375   | 375   | 375    | 375    | 375    | 375    | 375    | 3.00000 |       |
| nuo kadastrinės žemės vertės | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%  | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%    |       |
| Kelių mokesčiai              | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |       |
| Marketingo kaštai be PVM     | 0     | 0     | 0     | 7.838  | 15.676 | 19.595 | 19.595 | 15.676 | 78.379  |       |
| Pardavimo komisiniai be PVM  | 0     | 0     | 0     | 15.676 | 31.351 | 39.189 | 39.189 | 31.351 | 156.757 |       |
| Kitos išlaidos be PVM        | 0     | 0     | 0     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0       |       |
| Iš viso                      | 1.357 | 1.357 | 1.357 | 24.871 | 48.385 | 60.141 | 60.141 | 48.385 | 245.995 |       |

1.4 lentelė. Pinigų srautai  
Table 1.4. Cash flow

| Pinigų srautai |                                                   | 1           | 2         | 3          | 4          | 5          | 6          | 7          | 8          |
|----------------|---------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Viso           |                                                   | I           | II        | III        | IV         | V          | VI         | VII        | VIII       |
| 0              |                                                   |             |           |            |            |            |            |            |            |
|                | % išleista nuo biudžeto                           | 100%        | 5%        | 15%        | 15%        | 15%        | 15%        | 15%        | 5%         |
|                | Projekto vystymo kaštai (su PVM)                  | -15.302.421 | -765.121  | -2.295.363 | -2.295.363 | -2.295.363 | -2.295.363 | -2.295.363 | -765.121   |
|                | Valdymo išlaidos                                  | -245.995    | -1.357    | -1.357     | -24.871    | -48.385    | -60.141    | -60.141    | -48.385    |
|                | Mokėtinas PVM                                     | -2.821.631  | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | -2.821.631 |
|                | grąžintinas PVM                                   | 2.288.505   | 114.425   | 343.276    | 343.276    | 343.276    | 343.276    | 343.276    | 114.425    |
|                | PVM balansas                                      | -533.126    | 114.425   | 343.276    | 343.276    | 343.276    | 343.276    | 343.276    | -2.707.206 |
|                | Mokėtinas PVM                                     | -533.126    | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | -533.126   |
|                | Viso                                              | -16.081.543 | -766.478  | -2.296.721 | -2.320.234 | -2.343.748 | -2.355.505 | -2.355.505 | -1.346.632 |
|                | Išplaukos iš pardavimų                            | 18.497.360  | 0         | 0          | 1.849.736  | 3.699.472  | 4.624.340  | 4.624.340  | 3.699.472  |
|                | Išlaidos viso                                     | 18.497.360  | 0         | 0          | 1.849.736  | 3.699.472  | 4.624.340  | 4.624.340  | 3.699.472  |
|                | Projekto pinigų srautai                           | 2.415.817   | -766.478  | -2.296.721 | -470.498   | 1.355.724  | 2.268.835  | 2.268.835  | 2.352.840  |
|                | Nuosavų lėšų poreikis                             | -1.530.242  | -766.478  | -763.764   | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
|                | Paskola                                           |             |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Finansuojamas pinigų srautas                      | 4.300.176   | 0         | 1.532.957  | 2.296.721  | 470.498    | 0          | 0          | 0          |
|                | Teigiamas pinigų srautas                          | 0           | 0         | 0          | 0          | 0          | 1.355.724  | 2.268.835  | 2.352.840  |
|                | Paskolos grąžinimas                               | -4.300.176  | 0         | 0          | 0          | 0          | -1.355.724 | -2.268.835 | 0          |
|                | Paskolos balansas periodo pabaigoje               | 0           | 1.532.957 | 3.829.678  | 4.300.176  | 2.944.452  | 675.616    | 0          | 0          |
|                | Palūkanos                                         | -175.617    | 0         | -19.162    | -33.516    | -50.812    | -45.279    | -22.625    | -4.223     |
|                | Investuotojo pinigų srautai                       | 2.240.200   | -766.478  | -782.926   | -33.516    | -50.812    | -45.279    | -22.625    | 2.352.840  |
|                | IRR (projekto pinigų srauto)                      | 34,09%      |           |            |            |            |            |            |            |
|                | IRR (investuotojo pinigų srauto)                  | 61,41%      |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Diskonto norma                                    | 10%         |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Grynoji dabartinė vertė                           | 1.638.183   |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Investicija (investuotojo)                        | 1.530.242   |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Nediskontuotas projekto pelningumas investuotojui | 146,40%     |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Diskontuotas projekto pelningumas investuotojui   | 107,05%     |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Nediskontuotas projekto pelningumas               | 13,93%      |           |            |            |            |            |            |            |
|                | Diskontuotas projekto pelningumas                 | 10,19%      |           |            |            |            |            |            |            |

1.5 lentelė. Rodiklių reikšmių matrica  
Table 1.5. Matrix of criteria values

| Gupė                                        | Rodiklis                         | Rodiklis | Reikšmės | Vidurkis | Vid.kv.<br>nuokrypis |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------|----------|----------|----------------------|
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
| NT projektų efektyvumo vertinimo kriterijai | Projekto aplinkos kriterijai     |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Finansinio efektyvumo rodikliai  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
| Ekonominio efektyvumo kriterijai            | Finansiniai rodikliai            |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Finansavimo rodikliai            |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Projekto aplinkos kriterijai     |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Finansinio efektyvumo rodikliai  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Ekonominio efektyvumo kriterijai |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Projekto aplinkos kriterijai     |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Finansinio efektyvumo rodikliai  |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |
|                                             | Ekonominio efektyvumo kriterijai |          |          |          |                      |
|                                             |                                  |          |          |          |                      |