



ŠIAULIŲ
UNIVERSITETAS
VISKAS VYKSTA ČIA

*Esame tam, kad drauge kurtume idėjas,
skleistume ir įprasmintume žinias.*

Nenaudojamų pastatų konversijos socialinis-ekonominis vertinimas

Doc. dr. Rasa Balvočiūtė

Šiaulių universitetas

Ekonomikos katedra

Konversija – tai teritorijų įsisavinimo būdas, kai pertvarkomos naujai funkcijai buvusios kitų, dabar nebeaktualių paskirčių, miesto teritorijos, suteikiant joms nauja kokybė, arba vykdomi esminiai teritorijos struktūros, užstatymo morfologijos pokyčiai (Leitanaitė, 2005).

Antrinis pastatų panaudojimas suteikiant jiems kitą socialinę funkciją ir užtikrinant darnios statybos principus.

Bendresniu atveju **konvertuotina teritorija** - tai teritorija, nebeatitinkanti miesto plėtros planų, jo struktūros ir prioritetų tam tikrose zonose ar kenkianti aplinkai ekologine, įvaizdžio, ekonomine, socialine prasme (Riaubienė, 2000).

Nenaudojamų pastatų konversija Europoje ir pasaulyje

Vokietijoje užima 128 tūkst. hektarų, kurių dauguma yra Rytų Vokietijoje, Berlyno ir Rūro regionuose (Umweltbundesamt, 2000).

Jungtinėje Karalystėje nustatyta 39,6 tūkst. ha, daugiausia išsidėstę Jorkšyre, Pietų Velse, Škotijoje ir Londone;

Prancūzijoje 20 tūkst. ha. **Nyderlanduose** tokių objektų užstatymo plotas apytikriai sudarytų 9 – 11 tūkst. ha.

Belgijos Valonijos ir Flandrijos regionuose šis plotas sudaro apie 14,5 tūkst. ha

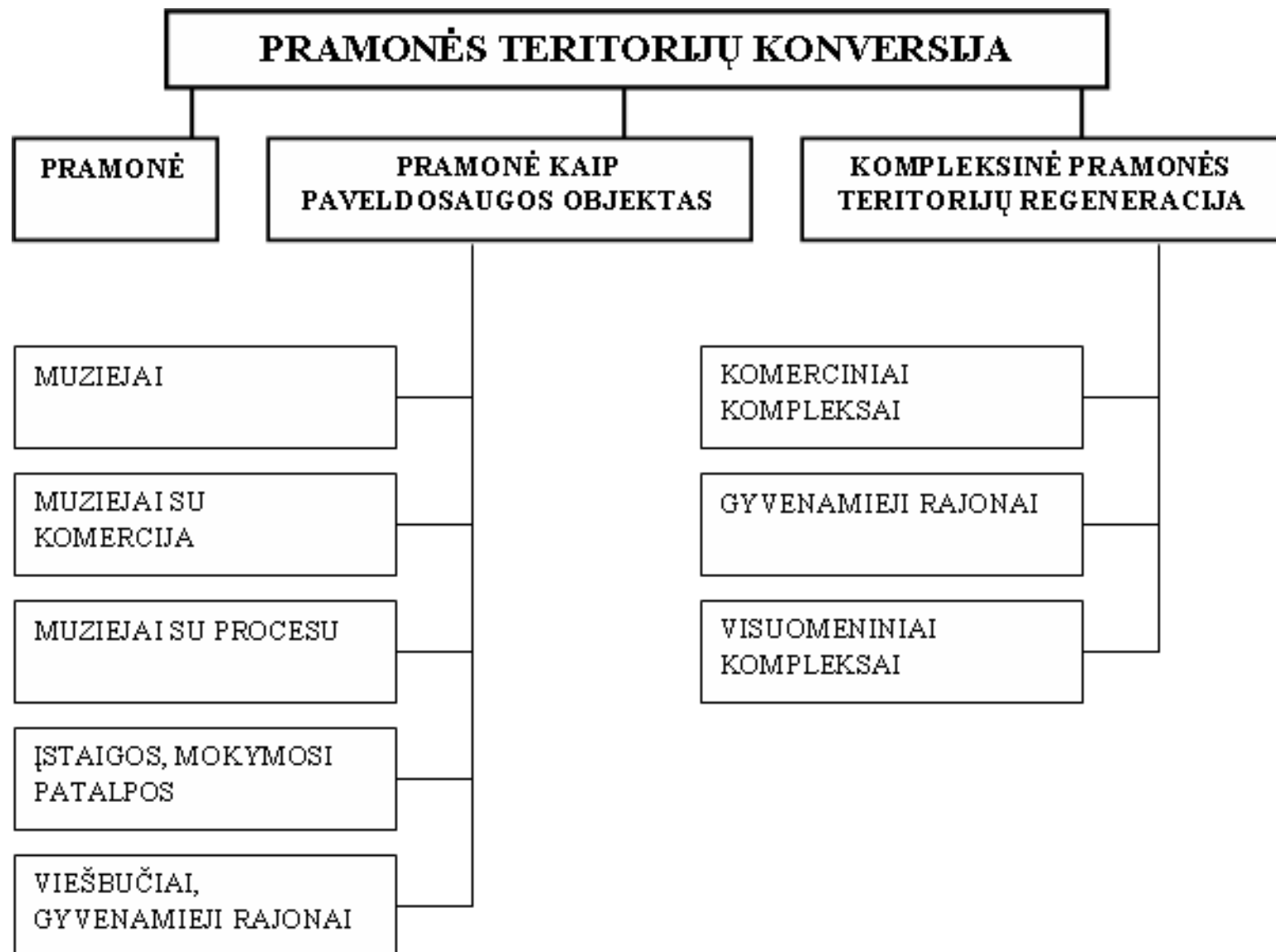
Italijos Milano provincijoje tokie objektai užima 1260 ha teritoriją.

Kitose Europos šalyse, pvz. **Graikijoje, Ispanijoje, Austrijoje, Švedijoje, Suomijoje ir Danijoje** pripažįstama, kad yra apleistų ir nenaudojamų statinių problema, tačiau duomenų apie tokius objektus nėra surinkta

(Antuchevičienė, 2005)

Industrinių objektų (teritorijų) konversija, paskirties keitimas, gali vykti keliomis kryptimis:

- 1) kai paskirtis yra atnaujinama;
- 2) kai paskirtis keičiama išsaugant nepakitusią architektūrinę - urbanistinę išraišką. Tai tinka tuo atveju, kai objektas yra pripažintas industriniu paveldu;
- 3) kai konversija vykdoma iš esmės keičiant situaciją – tai kompleksinė teritorijos regeneracija. Vykdoma tais atvejais, kai industrinis objektas yra pripažintas visiškai neveiksniu ir neatitinkančiu naujų poreikių, todėl yra rengiama nauja urbanistinė koncepcija.





**Lietuvos Nekilnojamojo turto registre įregistruoti
pastatai pagal naudojimo paskirtį ir tinkamumą naudoti
(2011)**

	Pastatų skaičius, iš viso	Gyvenamieji pastatai	Negyvenamieji pastatai
Bendras skaičius	2 359 378	478 898 (~20 proc.)	1 901 559 (~80 proc.)
Pripažinti netinkamais naudoti	55 384	30 828 (~55 proc.)	24 556 (~45 proc.)
	2,35 %	6,44%	1,29%

Nenaudojamų pastatų konversijos vertinimo metodai

Lietuvoje daugiakriteriniai (daugiatiksliai) sprendimo priėmimo metodai anksčiausiai pritaikyti VGTU mokslininkų - E. K. Zavadsko, A. Kaklauskio ir J. Šaparauskio:

- darnaus vystymo(-si) uždaviniams spręsti taikytas darnaus miesto modeliavimas paprastų svorių sudėjimo metodas (**SAW**);
- nagrinėjo daugiakriteriniu sprendimų priėmimo metodas **MCDM-23**,
- analitinis hierarchinis metodas (**AHP**),
- nedominuojančių variantų išrinkimo (**Electre III**);
- artumo idealiam taškui (**Topsis**);
- daugiakriterinio kompleksinio proporcingo įvertinimo (**COPRAS**) metodas;
- kompleksinis modelis racionaliam apleistų pastatų naudojimui nustatyti (Antuchevičienė, 2005, Daktaro disertacija).

KAŠTŲ-NAUDOS ANALIZĖ

Guide to Cost-benefit analysis of investment projects (Final report 16/06/2008)

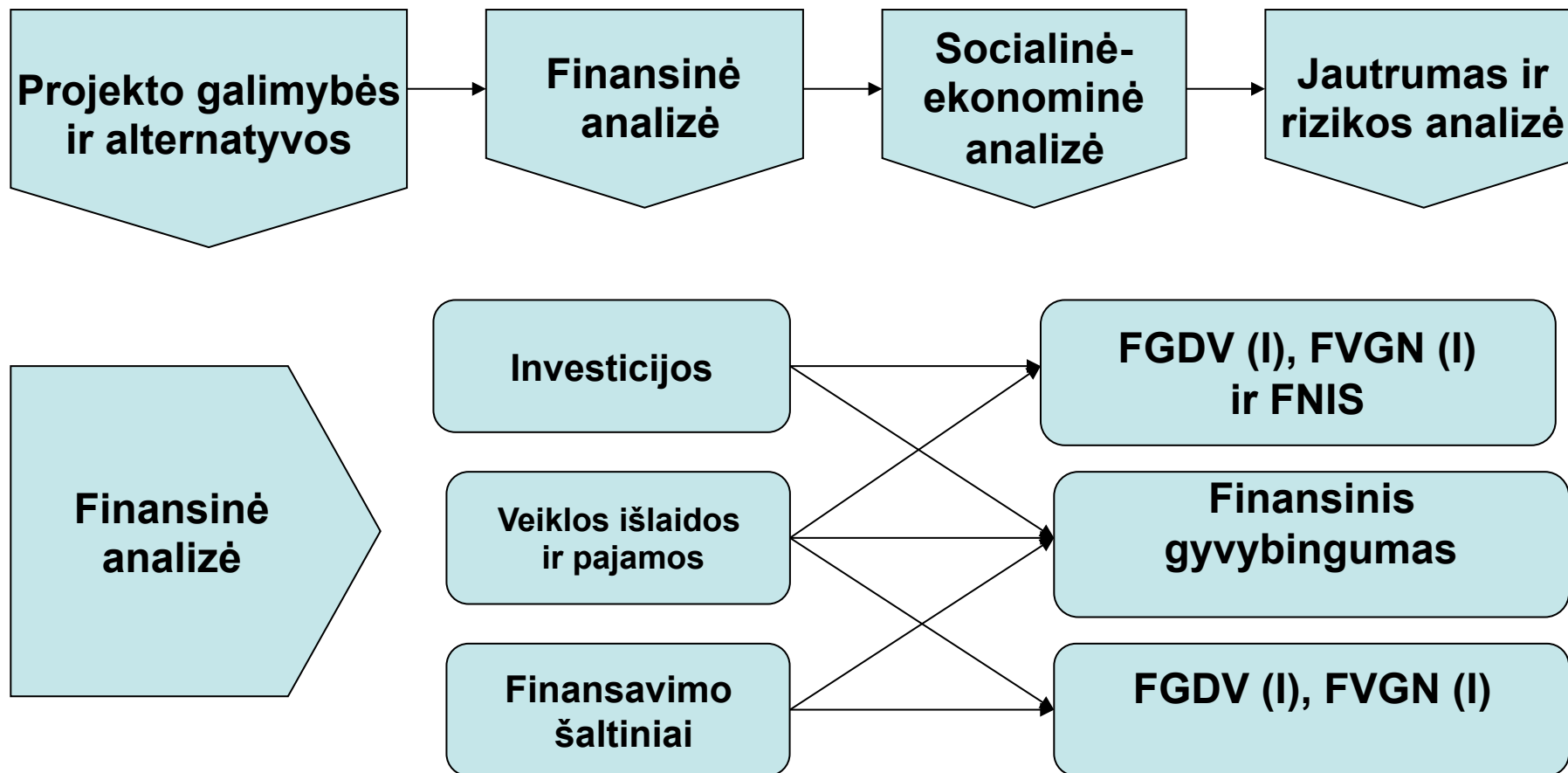
1. Vartotojo pertekliaus matavimu.

2. “Šešėlinių” kainų įvertinimu.

Finansinė projekto analizė	Socialinė-ekonominė kaštų-naudos analizė
Nauda ir nuostoliai vertinami rinkos kainomis	Įtraukiami visi kaštai ir nauda – privačių ūkio subjektų, vyriausybės, gyventojų.
Nauda ir kaštai = pajamų ir išlaidų srautai	Nauda vertinama remiantis pasiryžimu už ją mokėti, kaštai – remiantis pasiryžimu priimti kompensaciją už netektis.
Įtraukiami tik privačiai patiriama nauda ir nuostoliai.	Nauda ir kaštai gali būti tiesioginiai ir netiesioginiai. Nepiniginės naudos matavimas: Laiko vertinimas Gyvenimo vertinimas Aplinkos vertinimas
Laiko veiksniai įvertinti (metinių pelno srautų diskontavimui į dabartį) naudojama <i>finansų rinkos palūkanų norma</i> .	Laiko veiksniai įvertinti (metinės grynosios naudos diskontavimui į dabartį) naudojama <i>socialinė diskonto norma</i> .

Investicinių projektų vertinimo etapai

INVESTICIJŲ PROJEKTŲ, KURIEMS SIEKIAMA GAUTI FINANSAVIMĄ IŠ EUROPOS SĄJUNGOS STRUKTŪRINĖS PARAMOS, KITŲ TARPTAUTINIŲ PROGRAMŲ PARAMOS IR/AR VALSTYBĖS BIUDŽETO LĖŠŲ, RENGIMO METODIKA (Projektas) 2014 rugsėjo 29 d.



Finansinėje analizėje vertinamas projekto nauda verslo subjektui arba projekto savininkui, partneriams

Socialinėje-ekonominėje analizėje vertinamas projekto indėlis regiono ar visos šalies ekonominei gerovei.



Finansiniai pinigų srautai yra paverčiami į ekonominius pinigų srautus

1. Finansinių pinigų srautų dydžių iškreipimus, atsirandančius dėl netobulos rinkos egzistavimo: muitai, kvotos, kiti prekybos apribojimai, monopolinė galia, valstybės turto nuoma mažesnėmis nei rinkos kainomis ir pan. sąlygoja kainų iškreipimus, kuriuos reikia koreguoti.

Atliekamos fiskalinės korekcijos, kai iš projekto pajamų ir išlaidų išskaičiuojamas PVM, jeigu jis buvo įtrauktas į investicijų, prekių ir paslaugų savikainą, taip pat muitus, akcizus bei veiklos subsidijas; tiesioginiai ir su darbo santykiais susiję mokesčiai;

2. Kai yra **rinkos yda**, rinkos kainos gali neatspindėti tikrų ribinių socialinių kaštų ar naudos. Tokiais atvejais ekonomistai mėgina apskaičiuoti tikrus ribinius socialinius kaštus ar naudą. Jie vadina tai “socialinėmis kainomis” ar “šešėlinėmis kainomis.” Šešėlinė kaina (ang. *shadow price*) primena, kad nors šios kainos iš tikrųjų rinkoje neegzistuoja, jos yra tikrieji socialiniai kaštai ir nauda, netobulai atspindėti rinkos kainoje.

Rinkos kainų perskaičiavimui į **ekonominės kainas** yra naudojami **konversijos koeficientai**. Konversijos koeficientų reikšmės atskirai kiekvienai prekių ir paslaugų grupei pagal ekonominės veiklos sektorius.

Urbanistinės plėtros projektuose taikomi konversijos koeficientai:

Medžiagos, žaliavos	Elektros energija	Bešvinis benzinas	Dyzelinas	Gamtinės dujos	Projekto rengimas	Atliekų šalinimas
0,977	0,989	0,591	0,675	0,816	0,991	0,998
Rangos darbai	Periodinė priežiūra	Įrengimai	Įrengimų atnaujinimas	Kvalifikuotas darbas	Nekvalifikuot. darbas	Žemės pirkimas
0,929	0,927	0,947	0,934	0,991	0,907	1

3. Įvertinamas išorinis poveikis.

Nustatant išorinį poveikį, įvertinama investicinio projekto sukuriamą ekonominę-socialinę naudą (žalą), turinti tiesioginį poveikį projekto tikslinėms bei išorinės aplinkos grupėms.

Ekonominės-socialinės naudos (žalos) komponentų įverčiai urbanistinės plėtros sektoriui

1. Vietovės patrauklumo namų ūkiams ir verslui padidėjimas (NT kainos padidėjimas skirtingo poveikio teritorijose, esant 3 lygių intervencijai;	Pradinė nekilnojamojo turto kaina	0 – 15 %
2. Pastatų energetinių charakteristikų pagerėjimas	Skaiciuojama individualiai	
3. Anglies dioksido (kaip šiltnamio efektą sukeliančių dujų) emisijos sumažėjimas (centrinė vertė)	Tona	86 - 138
4. Metano (kaip šiltnamio efektą sukeliančių dujų) emisijos sumažėjimas	Reikšmė taikoma metano emisijos (tonomis)	25
5. Oro taršos sumažėjimas dėl pastatų energetinių charakteristikų pagerėjimo (skirtingi teršalai ir išmetimo intensyvumas)	Tona teršalo	Nuo 886 iki 59.739
6. Transporto keliamos oro taršos pokyčiai (skirtingi teršalai ir vietovė)	Tona teršalo	Nuo 1.854 iki 1.901.610

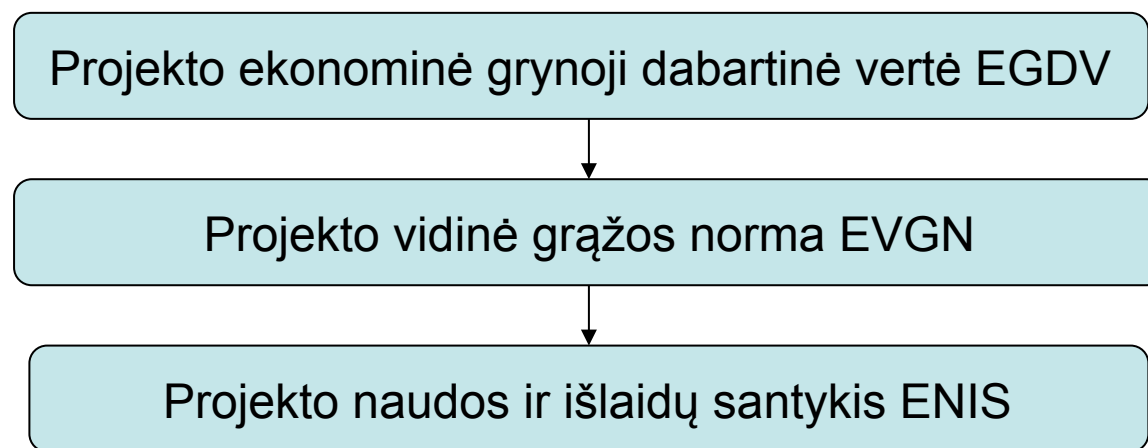
4. Parenkama **socialinė diskonto norma (SDN)**.

SDN parodo visuomenės požiūrį į ateities naudą ir išlaidas, parodo visuomenės pasiryžimą atidėti vartojimą šiandien dėl vartojimo rytoj (ateityje).

Didelė SDN reiškia, kad visuomenė (arba valdžia) nenori investuoti reikšmingų išteklių (pavyzdžiui, kapitalo), kurie sukurtų didesnę gerovę ateitiems kartoms, todėl didelė SDN rodo polinkį į dabartinį vartojimą ir trumpalaikes investicijas (projektus).

Maža SDN – atvirkščiai, reiškia, kad pirmenybė teikiama ilgalaikėms investicijoms.

5. Apskaičiuojami socialiniai-ekonominiai rodikliai:



ŠIAULIŲ UNIVERSITETO NENAUDOJAMŲ PATALPŲ KONVERSIJOS EKONOMINIS IR SOCIALINIS VERTINIMAS

Ekonomikos magistro studijų studentai: Viktorija Poškienė, Saulius Kulnickas

Projekto tikslas:

- renovuoti ir panaudoti nenaudojamas Šiaulių universiteto patalpas Šiaulių universiteto Socialinių mokslų fakulteto bendruomenės bei Šiaulių miesto gyventojų poreikiams tenkinti, pagerinti socialinių paslaugų infrastruktūrą Šiaulių mieste, skatinti bendravimą ir bendradarbiavimą tarp įvairių amžiaus žmonių grupių, plėtoti galimybės mokytis visą gyvenimą idėją.

Projekto rezultatas:

- Įrengtas “Bendrabutis-viešbutis”;
- Įrengtas “Laisvalaikio centras”;
- Rekonstruotas vidinis kiemas.



Projekto vertinimas

2 alternatyvos:

- Įkuriamas “Bendrabutis-viešbutis”;
- Įkuriamas “Bendrabutis-viešbutis” + “Laisvalaikio centras”.

Finansinis pagrįstumas

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS"										
NPV	-261.588,99 Lt										
Finansinė s naudos ir kaštų santykis	-	0,94	0,94	0,94	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,89	0,89
	"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS" + "LAISVALAIKIO CENTRAS"										
NPV	-14.182.803,61 Lt										
Finansinė s naudos ir kaštų santykis	-	0,037	0,142	0,14 5	0,14 9	0,152	0,145	0,158	0,162	0,165	0,168

Socialinės-ekonominės naudos

- Asmenų sveikatos pagerėjimas, gyvenimo trukmės didėjimas dėl sporto paslaugų naudojimo;
- pagerintų įgūdžių dėka padidėjęs darbo užmokestis;
- nauda dėl įdarbintų bedarbių;
- lėšų sutaupymas vaikų auklėms ir darželiams;
- laiko, piniginių sąnaudų sutaupymas dėl objekto įsikūrimo arčiau namų;
- žinių kūrimo vertė (mokslinių publikacijų rengimo nauda);
- iš užsienio atvykusių turistų išlaidos mieste;
- nauda studentams dėl butų nuomos kainų skirtumo;
- nauda savivaldybei dėl sumažėjusio autobusų parko subsidijavimo.

Ekonominis-socialinis pagrįstumas

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS"										
Ekonominė vidinė gražos norma, proc.	15										
NPV	130.638,81 Lt										
Ekonominės naudos ir kaštų santykis	-	1,35	1,34	1,32	1,31	1,3	1,28	1,26	1,24	1,23	1,21
	"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS" + "LAISVALAIKIO CENTRAS"										
Ekonominė vidinė gražos norma, proc.	31										
NPV	27.612.773,02 Lt										
Ekonominės naudos ir kaštų santykis	-	0,28	1,21	1,13	2,59	4,46	6,05	7,2	7	6,82	6,97

Galutinis įvertinimas

Atlikus finansinį projekto alternatyvų vertinimą nustatyta, kad finansiškai efektyvesnė yra pirmoji alternatyva, t.y. įkurti tik „Bendrabutį-viešbutį“. Įvertinus papildomas naudas ir žalas visuomenei, abi projekto alternatyvos tapo ekonomiškai efektyvios, tačiau antrosios alternatyvos (įsteigti „Bendrabutį-viešbutį“ ir „Laisvalaikio centrą“) ekonominė vidinė gražos norma yra 2 kartus didesnė, o ekonominė grynoji dabartinė vertė 27,4 mln. didesnė nei pirmosios alternatyvos. Kadangi pasirinkus antrąją projekto alternatyvą pasiekiami didesni efektyvumo rodikliai, bei panaudotos visos nenaudojamos Šiaulių universiteto patalpos (Architektų g. 1, Šiauliai), nuspręsta įgyvendinti antrąją alternatyvą, t.y. įsteigti „Bendrabutį-viešbutį“ ir „Laisvalaikio centrą“.



AČIŲ UŽ DĖMESĮ !