

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS**  
**SOCIALINIŲ, HUMANITARINIŲ MOKSLŲ IR MENŲ FAKULTETAS**  
**EKONOMIKOS KATEDRA**

**Viktorija POŠKIENĖ**  
Ekonomikos studijų programos studentė

**INVESTICINIO PROJEKTO SKIRTO ŠIAULIŲ**  
**UNIVERSITETO NENAUDOJAMŲ PATALPŲ**  
**REKONSTRUKCIJAI EKONOMINIO EFEKTYVUMO**  
**VERTINIMAS**

Magistro darbas

Šiauliai, 2016

**ŠIAULIŲ UNIVERSITETAS**  
**SOCIALINIŲ, HUMANITARINIŲ MOKSLŲ IR MENŲ**  
**FAKULTETAS**  
**EKONOMIKOS KATEDRA**

**Viktorija POŠKIENĖ**

**INVESTICINIO PROJEKTO SKIRTO ŠIAULIŲ**  
**UNIVERSITETO NENAUDOJAMŲ PATALPŲ**  
**REKONSTRUKCIJAI EKONOMINIO EFEKTYVUMO**  
**VERTINIMAS**

Magistro darbas  
Ekonomika (L100)

**Darbo vadovė:**  
**prof. dr. Zita TAMAŠAUSKIENĖ**

Teigiu, kad magistro darbas, kurį teikiu Ekonomikos studijų krypties magistro kvalifikaciniam laipsniui įgyti, yra originalus autorinis darbas.

---

(Studento parašas)

Poškienė, V. (2016). Investicinio projekto skirto Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijai ekonominio efektyvumo vertinimas: magistro programos baigiamasis darbas / baigiamojo darbo vadovė prof. dr. Z.Tamašauskienė. Šiaulių universitetas, Ekonomikos katedra, p. 84

## SANTRAUKA

Tobulejant technologijoms, keičiantis žmonių poreikiams kažkada klestėjusios gamyklos bei kiti industriniai statiniai praranda savo reikšmę, tampa nebenaudojami. Planuojant miesto plėtrą, dažnai sprendžiamas klausimas dėl pagal paskirtį nebenaudojamų, apleistų teritorijų panaudojimo: griauti funkciškai nebenaudojamus, apleistus statinius ar siekti šias teritorijas išsaugoti, pritaikyti kitai paskirčiai.

Magistro baigiamajame darbe nagrinėjamas investicinio projekto (kuriame išanalizavus verslo ir viešųjų investicijų ypatumus aptariama galimybė, kaip funkciškai pritaikyti nebenaudojamas Šiaulių universiteto patalpas gyvenamajai ir laisvalaikio praleidimo paskirčiai) ekonominis efektyvumas. Konceptualiojoje darbo dalyje aptariami lietuvių ir užsienio autorių nagrinėjami teoriniai ekonominio efektyvumo sampratos aspektai, analizuojamos investicinių projektų ir rekonstrukcijos sampratos ir jų pagrindiniai bruožai. Apžvelgiama kaštų - naudos analizės samprata vertinant viešuosius projektus. Viešieji investiciniai projektai, skirtingai nei verslo projektai, negeneruoja grynąjį pajamų (arba generuoja nepakankamai, kad būtų finansiškai pagrįsti), o kuria socialinę naudą visuomenei. Europos Sąjungos (ES) bei Lietuvos reglamentai reikalauja, jog visi viešieji projektai, pretenduojantys gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų ar Sanglaudos fondo, būtų įvertinti kaštų naudos analizės (angl. Cost Benefit Analysis) metodu, kuriuo ir remiamasi darbe, analizuojant investicinį projektą.

Analitinėje dalyje atsižvelgiant į Europos Komisijos 2014 m. patvirtintą investicinių projektų vertinimo metodiką, atliekama ŠU nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos investicinio projekto ekonominio efektyvumo analizė, akcentuojant finansinius ir ekonominius - socialinius rodiklius. Atskleidžiamos Šiaulių universiteto Socialinių mokslų fakulteto apleistų nenaudojamų patalpų panaudojimo alternatyvos ir jų reikšmingumas. Tyrimo metu nustatyta, kad nors projektai būna finansiškai nenaudingi, bet gali teikti stiprią socialinę – ekonominę naudą.

**Raktiniai žodžiai:** investicinis projektas, viešasis investicinis projektas, rekonstrukcija, ekonominis ir finansinis efektyvumas, kaštų analizė, efektyvumas, metodas, socialinė nauda.

Poškienė, V. (2016). Economic Efficiency Assessment Related to Investment Project for Reconstruction of Unexploited Premises of Šiauliai University: final thesis of the Master's program/ supervisor of the final paper Prof. Dr. Z. Tamašauskienė. Šiauliai University, Department of Economics, 84 pages.

## SUMMARY

Factories and industrial buildings that prospered before start losing their significance and become unexploited due to technological advances and change of human needs. Planning urban development and management requires addressing the issue related to utilization of deserted territories that are no longer used according to their purpose: whether deserted buildings which are no longer functionally exploited should be demolished or perhaps preserved and adapted for other purposes.

The final Master's thesis analyses the economic efficiency of investment project (which employs the analysis of business and public investment peculiarities in order to discuss a possibility of functional adaption of unexploited premises of Šiauliai University for residential and leisure time activities). The conceptual part of the paper takes a look on theoretical aspects of economic efficiency concept investigated by Lithuanian and foreign authors, analyzes the concepts and key features of investment projects and reconstruction. The present part reviews the concept of Cost Benefit Analysis intended for the assessment of public projects. Public investment projects, unlike business projects, do not generate disposable net revenue (or do not generate it sufficiently enough for financial basis), and produce social benefit to the society. European Union (EU) and Lithuanian Regulations require for all public projects that apply for financing from EU Structural Funds of Cohesion Fund to be assessed by the method of Cost Benefit Analysis which is employed in the paper for the analysis of investment project.

The analytical part takes into consideration Investment Project Assessment Methods approved by the European Commission in 2014 for carrying out economic efficiency analysis related to investment project for reconstruction of unexploited premises of Šiauliai University with the emphasis on financial and economic-social indicators. The paper provides alternatives for utilization of deserted unexploited premises of the Faculty of Social Sciences of Šiauliai University and discloses their significance. The research contributed to determining that even though projects do not tend to be financially profitable, they can provide a strong social – economic benefit.

**Key words:** investment project, public investment project, reconstruction, economic and financial efficiency, cost analysis, efficiency, method, social benefit.

## TURINYS

ĮVADAS.....	10
1. EKONOMINIO EFEKTYVUMO IR INVESTICINIŲ PROJEKTŲ VERTINIMO YPATUMAI TEORINIŲ ASPEKTU .....	13
1.1 Ekonominio efektyvumo samprata, vertinimas ir jį lemiantys veiksniai .....	13
1.2 Verslo investicijų projekto samprata ir vertinimo ypatumai.....	17
1.3 Viešųjų investicijų projektų samprata ir vertinimo ypatumai .....	20
1.4 Viešųjų investicijų projektų išskirtinumas verslo projektų atžvilgiu.....	22
1.5 Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės projektų charakteristikos ir vertinimo ypatumai .....	23
1.6 Rekonstrukcijos samprata, kilmė ir reikšmingumas .....	26
1.7 Kaštų – naudos analizės metodo svarba, vertinant verslo ir viešuosius projektus bei socialinės naudos vertinimas.....	29
1.7.1 Kaštų – naudos analizės metodo samprata ir vertinimo ypatumai.....	29
1.7.2 Socialinės naudos samprata ir vertinimas.....	33
2. NAGRINĖJAMO INVESTICINIO PROJEKTO ALTERNATYVŲ ANALIZĖ .....	36
2.1 Tyrimo metodika.....	36
2.2 Nagrinėjamo investicinio projekto esmė ir poreikio pagrindimas .....	39
2.3 Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos poreikio nustatymas .....	41
2.3.1 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos „Bendrabučio viešbučio“ poreikio pagrindimas.....	41
2.3.2 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos „Bendrabučio viešbučio“ + „Laisvalaikio centro“ poreikio pagrindimas .....	43
2.4 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos vertinimas .....	46
2.4.1 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos patalpų pasiskirstymo ir remonto sąnaudų pagrindimas.....	46
2.4.2 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos pinigų srautų analizė .....	50
2.5 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos vertinimas.....	55
2.5.1 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos patalpų pasiskirstymo ir remonto sąnaudų pagrindimas.....	55
2.5.2 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos pinigų srautų analizė.....	57

3. INVESTICINIO PROJEKTO SKIRTO ŠIAULIŲ UNIVERSITETO NENAUDOJAMŲ PATALPŲ REKONSTRUKCIJAI EFEKTYVUMO VERTINIMAS .....	60
3.1 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos efektyvumo vertinimas .....	60
3.2 Nagrinėjamo investicinio projekto, kai analizuojamos I ir II alternatyvos bendrai, finansinio ir ekonominio efektyvumo vertinimas.....	62
IŠVADOS.....	73
DISKUSIJA .....	76
LITERATŪRA .....	77
PRIEDAI .....	81
1 priedas .....	82
„Bendrabučio – viešbučio“ planuojamų įrengti patalpų plotai, m <sup>2</sup> .....	82
2 priedas .....	83
„Laisvalaikio centro“ planuojamų įrengti patalpų plotai, m <sup>2</sup> .....	83
3 priedas .....	84
„Laisvalaikio centro“ patalpų remonto išlaidos, Eur .....	84
4 priedas .....	84
Vidinio kiemo tvarkymo darbų išlaidos, Eur .....	84
5 priedas .....	84
Analizuojamų alternatyvų tiesioginės ir netiesioginės sąnaudos, Eur .....	84
„Bendrabučio – viešbučio” + „Laisvalaikio centro” .....	84

## LENTELIŲ SĄRAŠAS

1 lentelė. Ekonominio efektyvumo sąvokos apibendrinimas .....	14
2 lentelė. Viešųjų ir verslo investicijų projektų skirtumai.....	23
3 lentelė. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) projektų apibrėžimai .....	24
4 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos įkūrimo tikslai ir laukiamas poveikis visuomenei.....	42
5 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos poreikio pagrindimas .....	43
6 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos poreikio aprašymas .....	44
7 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos įkūrimui reikalingų baldų poreikis (vnt) ir kainos (Eur) .....	47
8 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos įkūrimui reikalingų remonto darbų kainos ir medžiagų poreikio apskaičiavimas (Eur) .....	49
9 lentelė. Planuojamos paslaugų kainos (Eur).....	50
10 lentelė. Pajamos gaunamos už bendrabučio nuomą (Eur).....	50
11 lentelė. Pajamos gaunamos už viešbučio nuomą (Eur) .....	51
12 lentelė. Pajamos gaunamos už viešbučio studentams nuomą (Eur) .....	52
13 lentelė. Planuojamos gauti pajamos už įrengtų patalpų naudojimasi (Eur).....	53
14 lentelė. Tiesioginės ir netiesioginės išlaidos, Eur.....	53
15 lentelė. Grynasis pinigų srautas (Eur) .....	54
16 lentelė <sup>56</sup> Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos įkūrimui reikalingų baldų poreikis (vnt) ir kainos (Eur).....	56
17 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos įkūrimui reikalingų remonto darbų kainos (Eur).....	57
18 lentelė. Numatomos investicinio projekto II analizuojamos alternatyvos pajamos, Eur.....	58
19 lentelė. II analizuojamos alternatyvos tiesioginės ir netiesioginės išlaidos, (Eur) .....	58
20 lentelė. II nagrinėjamos alternatyvos investicijų atsipirkimo laikas, Eur .....	59
21 lentelė. Investicinio projekto I alternatyvos efektyvumo rodikliai.....	60
22 lentelė. Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos investicijų atsipirkimo laikas.....	61
23 lentelė. Investicinio projekto analizuojamų alternatyvų finansinis efektyvumas.....	62
24 lentelė. Koregavimo koeficientai.....	63
25 lentelė. Projekto sukuriama nauda „Bendrabutis – viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“, Eur .....	65

26 lentelė. Projekto sukuriama nauda „Bendrabutis – viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“, Eur .....	66
27 lentelė. Projekto sukuriama nauda „Bendrabutis – viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“, Eur .....	69
28 lentelė. Projekto ekonominis efektyvumas .....	71



## PAVEIKSLŲ SĄRAŠAS

1 pav. Efektyvumo tipai .....	15
2 pav. Verslo investicijų esmę atskleidžiančios sampratos .....	19
3 pav. Viešųjų investicijų projektų požymiai .....	21
4 pav. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto privalumai ir trūkumai .....	25
5 pav. Projekto vertinimo etapai.....	30
6 pav. Kaštų naudos analizės sudedamųjų dalių pagrindiniai tikslai .....	30
7 pav. Nagrinėjamo investicinio projekto tyrimo schema.....	36

## IVADAS

**Tyrimo aktualumas.** Investicinių projektų veiksmingumo (efektyvumo) įvertinimas yra aktuali problema, kuri šiuo metu nėra pakankamai išnagrinėta. Anot Buklytės ir Ruževičiaus (2010) vertinant ir atrenkant investicinius projektus, nepakanka vien finansinės analizės, bet reikia visapusiškai įvertinti šiuos projektus ir jų poveikį šalies, regiono ar įmonės ūkio plėtrai. Investicijų efektyvumą didžiaja dalimi lemia tinkamai parengti investiciniai projektai. Tik gerai parengtas investicinis projektas, kuriame įvertintos visos jo įgyvendinimo prielaidos, teisingai paskaičiuoti laukiami pinigų srantai, užtikrins pastovų investicijų vertės kūrimą. Anot autorių Pearce, Atkinson ir Mourato (2012) bankrotų bangą pasaulyje ir Lietuvoje 2008 – 2009 m. lėmė ne tik prasidėjusi finansinė krizė, bet ir pernelyg optimistinės įmonių ateities prognozės, neapgalvoti, nekorektiškai parengti ar įvertinti investiciniai projektai. Investicinio projekto ekonominio efektyvumo vertinimas, jo atlikimo principai ir būdai, taikomi metodai ir rodikliai visada buvo mokslininkų ir praktikų dėmesio centre.

Šiame moksliniame tiriamajame darbe nagrinėjamo investicinio projekto pagrindiniai tikslai yra susiję su valstybės funkcijų įgyvendinimu: vaikų, studentų ir jaunimo lavinimu bei užimtumu, nedarbo mažinimu, aplinkosaugos gerinimu ir pan. Jų pagalba mažinama socialinė atskirtis, vykdoma regioninė plėtra, skatinamas ekonomikos vystymasis.

Kilo mintis panaudoti studijų metu įgytas žinias ir sukurti Šiaulių universiteto Socialinių mokslų fakulteto (Architektų g. 1) rekonstrukcijos investicinį projektą, kuris būtų naudingas ne tik universitetui ir jo bendruomenei, bet visam Šiaulių miestui. Rekonstrukcijos metu būtų įkuriamas „Bendrabutis-viešbutis“ ir „Laisvalaikio centras“. **Investicinio projekto tikslas:** renovuoti ir panaudoti nenaudojamas Šiaulių universiteto patalpas, 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 galimybes mokytis.

**Tyrimo naujumas:** Europos Sąjungos (ES) bei Lietuvos reglamentai reikalauja, jog visi viešieji projektai, pretenduojantys gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų ar Sanglaudos fondo, būtų įvertinti kaštų naudos analizės (angl. Cost Benefit Analysis) metodu. Viešųjų projektų tikslai susiję ne su finansinių pajamų kūrimu, o socialinės gerovės prasme – socialine nauda visuomenei, kurią sudėtinga išmatuoti bei išreikšti piniginiiais vienetais (Skietrys, Raipa, Bartkus, 2008).

Investicinių projektų efektyvumo vertinimo sritį sunku priskirti konkrečiai ekonomikos mokslo šakai. Jos teorinį pagrindą sudaro finansų, investicijų, verslo vertės bei kitų ekonomikos mokslų tyrimų

sritis. Galima paminėti keletą užsienio šalių mokslininkų, nagrinėjančių investicijų ir investicinių projektų teorinius ir praktinius aspektus, kurių išvados yra reikšmingos analizuojant investicinius projektus: Morris, Mcwhorter (2010), Nyborg (2013), Pearce, Atkinson, Mourato (2012), Rosen, Gayer (2010), Tomaševič (2011), Sáez, Requena (2007), Klijn, Edelendbos, Hughes (2010), Jevremovič (2012), Ystcombe (2011), Graham (2010), Damodaran (2012), Beuth, Scannella (2010) bei kiti. Nepaisant daugelio užsienio autorių atliktų tyrimų paaiškėjo, kad nėra pakankamai gerai ištirti atskirų investicinių projektų ekonominio efektyvumo vertinimo metodų pritaikomumo aspektai, galintys turėti reikšmingos įtakos analizės rezultatams, apimčiai ir turiniui.

**Tyrimo problema.** Anot autoriaus Nyborg (2013), ekonominis efektyvumas ir jo didinimo galimybės yra viena iš intensyviausiai nagrinėjamų temų. Sparčiai vystantis šalies ekonomikai, didėjant steigiamų naujų įstaigų skaičiui ir techniniam bei finansiniam jų pajėgumui, viena iš aktualiausių sričių, kuriant naujas įstaigas ar įmones – jos ekonominio efektyvumo įvertinimas, kuris teikia ne tik daug informacijos apie veiklos vystymąsi, bet ir įpareigoja įmones/įstaigas ieškoti priemonių bei būdų veiklos efektyvumui gerinti. Pastaruoju metu apleistų ir nenaudojamų statinių tematika susilaukia itin daug diskusijų, o kartu ir konkrečių darbų – padėtis gerėja: senos gamyklos yra griunamos arba pritaikomos naujoms veikloms (populiarėja loftai, pramogų erdvės), vyksta renovacijos procesai, kurie gerina apleistų pastatų eksterjerą ir šiluminį efektyvumą, kuriami projektai, kaip panaudoti senus ir nenaudojamus pastatus. Į pastaruosius projektus intensyviai investuoja Europos Sąjunga. Su Europos Sąjungos struktūrinių fondų pagalba ne vienas apleistas ir nenaudojamas nekilnojamojo turto objektas prikeliamas naujam gyvenimui. Būtent pastaroji idėja ir paskatino apsižvalgyti aplinkui bei senam pastatui suplanuoti naują gyvenimą, nes neretai tokie pramoniniai pastatai ar teritorijos yra kultūros, istorijos ar pramonės paveldas, vertas išsaugojimo (Newman, 2010).

**Darbo objektas.** Investicinis projektas skirtas Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijai.

**Darbo tikslas.** Išanalizavus verslo ir viešųjų investicijų projektų teorinius aspektus, parengti ŠU nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos projektą bei atlikti jo ekonominio efektyvumo vertinimą.

**Darbo uždaviniai:**

1. Teoriškai išanalizuoti ekonominio efektyvumo sampratą ir jį lemiančius veiksnius;
2. Apibūdinti verslo, viešųjų bei viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės investicijų projektų, pastatų rekonstrukcijos sampratas, formas, pagrindinius bruožus;
3. Aptarti verslo ir viešųjų investicijų projektų ekonominio efektyvumo vertinimo metodus, akcentuojant socialinės naudos svarbą;
4. Atlikti nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų pagrįstumo analizę;
5. Apskaičiuoti nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų ekonominę efektyvumo vertinimą.

**Tyrimo metodai:** mokslinės literatūros šaltinių sisteminė ir loginė analizė bei sintezė, mokslinių straipsnių analizė, lyginamoji analizė, projekto dokumentų ir antrinių duomenų analizė, statistinių duomenų vaizdavimas, detalizavimas ir apibendrinimas, kaštų – naudos analizės metodas.

**Darbo struktūra.** Šį darbą sudaro: santrauka lietuvių ir anglų kalbomis, 3 skyriai, išvados, diskusija, literatūros sąrašas, priedai.

**Pirmasis darbo skyrius.** Šiame skyriuje aprašomi teoriniai ekonominio efektyvumo sampratos aspektai, analizuojamos investicinių projektų ir rekonstrukcijos sampratos ir jų pagrindiniai bruožai. Apžvelgiamas kaštų – naudos analizės metodas, vertinant viešuosius projektus, išskiriami pagrindiniai projektų ekonominio efektyvumo vertinimo metodai.

**Antrasis darbo skyrius** skirtas nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų poreikio pagrindimui ir finansinių ir ekonominių rodiklių skaičiavimui.

**Trečiasis darbo skyrius** skirtas nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų ekonominio efektyvumo vertinimui. Palyginamos dvi alternatyvos tarpusavyje ir apskaičiuojama ekonominė – socialinė nauda, remiantis kaštų – naudos analizės metodu.

# 1. EKONOMINIO EFEKTYVUMO IR INVESTICINIŲ PROJEKTŲ VERTINIMO YPATUMAI TEORINIŲ ASPEKTU

Moksliniame darbe nagrinėjamas (verslo ir viešųjų) investicijų projektas, kurį įgyvendinus būtų teikiamos viešosios paslaugos. Viešoji paslauga – tai valstybės ar savivaldybių, jų įsteigtų specialių įstaigų ir įmonių paslaugos, teikiamos bendriems šalies ekonominiams interesams užtikrinti. Viešosios paslaugos gali būti teikiamos tik esant viešajai infrastruktūrai. Viešoji infrastruktūra yra dvejų tipų: **ekonominė** – už tokių paslaugų teikimą vartotojai atsiskaito tiesiogiai, mokėdami nustatytą paslaugos mokestį. Bendrąja prasme tai paslaugos, kurioms taikomi tam tikri viešųjų paslaugų įpareigojimai, kuriuos valstybės narės nustato paslaugos teikėjui siekdamos užtikrinti, kad būtų patenkintas viešasis visuomenės interesas. **Socialinė** (mokyklos, universitetai, ligoninės, bibliotekos ir pan.) – jos tikslas visuomenės funkcionavimas. Už tokių paslaugų teikimą vartotojai nemoka paslaugos mokesčio, o atsiskaito netiesiogiai – mokėdami nustatytus mokesčius į valstybės biudžetą. Šiame darbe nagrinėjamas investicinis projektas, kurio metu būtų atliekamas Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos ekonominio efektyvumo vertinimas. Analizuojamos pasirinktos dvi nagrinėjamo investicinio projekto vertinimo alternatyvos, siekiant išsiaiškinti, kuri nagrinėjama alternatyva teiktų didesnę naudą Šiaulių miesto bendruomenei.

**I alternatyva** - teiktų ekonominę naudą Šiaulių miesto bendruomenei, kurios metu būtų įkuriamas tik „Bendrabutis-viešbutis“ (Šiaulių universiteto, Socialinių mokslų fakultete, Architektų g. 1), nenaudojamų patalpų atnaujinimas. **II alternatyva** – teiktų socialinę naudą Šiaulių miesto bendruomenei, kurios metu būtų įkuriamas „Bendrabutis-viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“ ir rekonstruojamas vidinis kiemas tarp pastatų. Šio skyriaus tikslas apibendrinti Lietuvos ir užsienio mokslininkų ekonominio efektyvumo vertinimo teorinius aspektus, aptarti verslo ir viešųjų investicijų sampratas ir vertinimo ypatumus, šiuos investicijų projektus palyginti tarpusavyje bei išanalizuoti rekonstrukcijos sampratą.

## 1.1 Ekonominio efektyvumo samprata, vertinimas ir jį lemiantys veiksniai

Ekonominis efektyvumas yra plačiai diskutuojama tema ne tik tarp ekonomikos mokslininkų, bet ir vadybininkų, finansų specialistų. Ekonominio efektyvumo sąvoka mokslinėje literatūroje traktuojama nevienodai. Neoklasikinėje ekonomikos teorijoje ekonomikos efektyvumo aiškinimas grindžiamas Pareto optimumo samprata. Kitaip tariant, Pareto efektyvumas pasiekiamas, kai

ekonominiai ištekliai yra paskirstyti tokiu būdu, kad jų perskirstymas, siekiant kažkam duoti daugiau, neišvengiamai pablogina kito individo padėtį. Tarptautinių žodžių žodyne, Vainienė (2008) sąvoką „*ekonominis efektyvumas*“ aiškina taip - tai gamybos išteklių panaudojimo lygis, garantuojantis maksimalų rezultatą. Šis apibrėžimas rodo, kad efektyvumą galima įvertinti palyginant gautą rezultatą su sąnaudomis, gautomis siekiant rezultato. Literatūroje randami ir kiti Lietuvos ir užsienio mokslininkų autorių pateikiami ekonominio efektyvumo apibrėžimai, kurie pateikti žemiau esančioje lentelėje (žr. 1 lentelė).

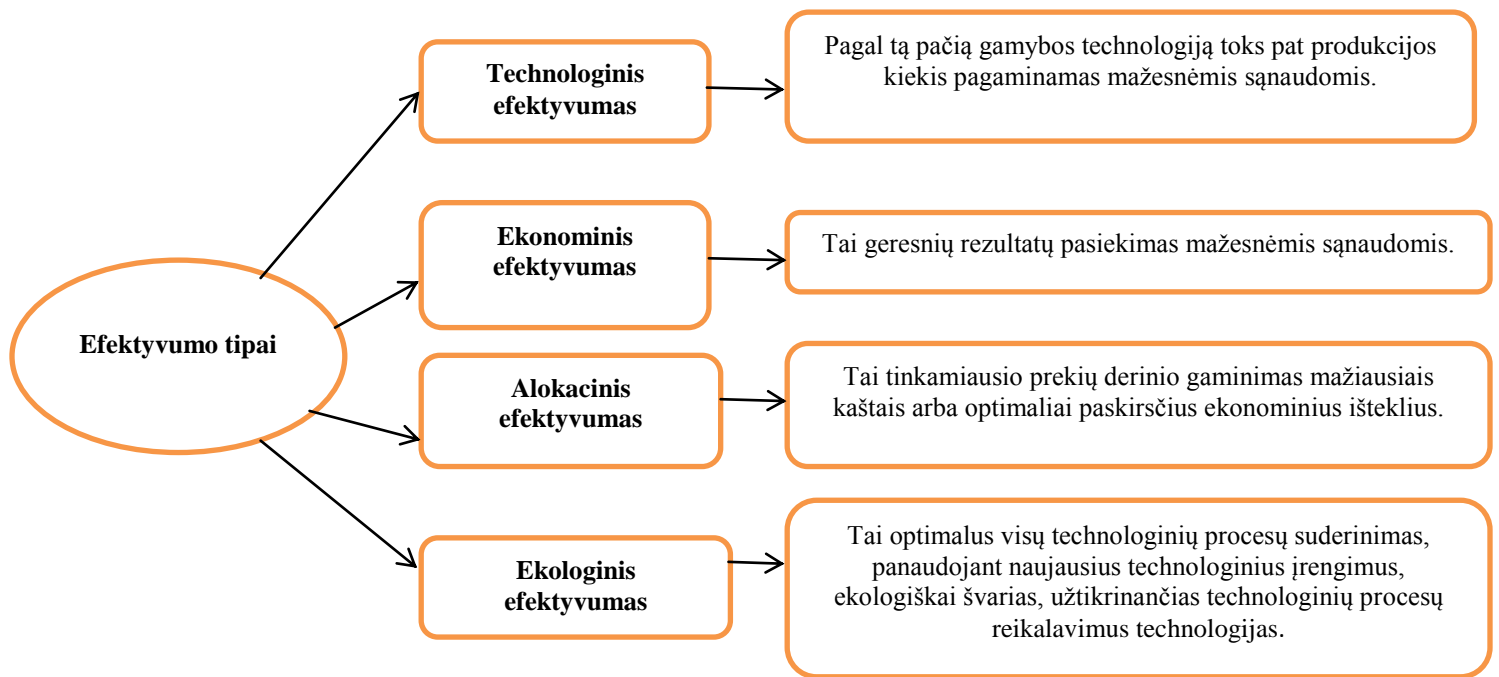
1 lentelė

### Ekonominio efektyvumo sąvokos apibendrinimas

Autorius	Ekonominio efektyvumo apibrėžimas
Rosen., Gayer (2010)	Tai gamybos veiksnių panaudojimo rezultatyvumas.
Tomaševič, (2011)	Tai santykis tarp nepakankamų gamybos išteklių ir prekių bei paslaugų produkcijos apimtys. Ši sąvoka vartojama kaip kriterijus sprendžiant, ar gerai rinkos paskirstė išteklius.
Šutavičienė, (2011)	Tai siekimas gauti kuo daugiau naudos, kuo geriau naudojant ribotus išteklius.
Lapinskas, (2010)	Rezultatų su mažiausiomis įvestimis, arba maksimalios galimos produkcijos išėigos turimais ištekliais gavimas.
Kapic, (2014)	Išteklių panaudojimo veiksmingumas, kai norimas rezultatas pasiekiamas mažiausiomis įmanomomis sąnaudomis arba naudojant turimus išteklius pasiekiamas maksimalus įmonės rezultatas.
Mackevičius, (2011)	Tai racionalus lėšų gamybos procese cirkuliavimas, duodantis teigiamą gamybos rezultatą, greitą gamybos proceso ciklą, kurio metu ne tik sukuriama pelnas, bet ir pinigų srautas, reikalingas gamybos proceso tęstinumui palaikyti.
Buklytė, Ruževičius, (2010)	Tai kompleksinė priemonė, vertinanti įmonės veiklos kokybę ir jos potencialą tobulėti ir pasiekti užsibrėžtus tikslus, atsižvelgiant į veiklos rezultatus, klientus, žmogiškuosius išteklius ir visuomenę.
Veiklos audito vadovas, (2010)	Tai santykis tarp produkto (prekių, paslaugų) ir jam pagaminti sunaudotų išteklių.
Mackevičius, Daujotaitė, (2011)	Efektyvumas – faktinių rezultatų lyginimas su sunaudotais ištekliais.

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Išnagrinėjus įvairių autorių ekonominio efektyvumo sąvokos apibrėžimus galima teigti, kad pasiektas efektyvumo lygis priklauso nuo racionalaus išteklių panaudojimo. Pasak Mackevičiaus ir Daujotaitės (2011), vertinant išteklių naudojimo ekonominį efektyvumą, veiklos rezultatai lyginami su panaudotais ištekliais, siekiant kuo mažesnių išlaidų ir geriausio rezultato. Ekonominis efektyvumas nėra vien išlaidų sumažinimas, jis parodo, kaip tinkamai įmonė panaudoja išteklius, kad pasiektų kuo geresnių rezultatų. Lietuvių autoriai: Lukaševičius, Martinkus, Piktys (2005) analizuoja ekonominio efektyvumo sąvoką ir išskiria keturis efektyvumo tipus (žr. 1 pav.). Šie autoriai pažymi, kad įmonė gali dirbti efektyviai, tačiau nepasiekti rezultato, t.y. užsibrėžtų tikslų. Todėl be efektyvumo yra svarbūs ir pasiekti rezultatai.



**1 pav.** Efektyvumo tipai

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis Lukaševičius, Martinkus, Piktys, 2005

Kiekvienas išvardintas efektyvumo rodiklis turi lemiamos įtakos siekiant bendro įmonės veiklos efektyvumo. Kiti autoriai Mackevičius, Daujotaitė (2011) išskiria dvi efektyvumo rūšis: vidaus ir išorės efektyvumą. Vidaus efektyvumas susijęs su pačios įmonės gebėjimu sutelkti savo vidaus išteklius ir kuo efektyviau vykdyti veiklą. Išorės efektyvumas rodo, kiek įmonė sugeba efektyviai vykdyti savo funkcijas su turimais ištekliais (Mackevičius, Daujotaitė 2011). Pasak Mikulskienės (2011), ekonominis efektyvumas tarsi dinaminė būseną, kuri priklauso nuo daugelio įvairių nuolat besikeičiančių veiksnių, slypinčių tiek įmonės viduje, tiek išorėje:

- Mokslo ir technikos pažangos bei techninio gamybos aprūpinimo;
- Šalies ūkio struktūros ir darbo bei gamybos organizavimo lygio;
- Ūkinio mechanizmo ir valdymo organizavimo;
- Socialinių sąlygų ir darbo jėgos panaudojimo;
- Gamtinių sąlygų ir išteklių panaudojimo;
- Tarptautinių verslo sąlygų ir jų panaudojimo.

Anot Nyborg, K. (2013) taip pat svarbiais laikomi socialiniai, aplinkosauginiai ir kultūriniai veiksniai:

- Ekonominė aplinka – tai ekonominiai reiškiniai, veikiantys verslo subjektą. Ši aplinka apima bendrus ekonomikos rodiklius, tokius kaip: pajamų augimo, nedarbo, infliacijos lygis, valiutų kursas, įmokų ir išmokų balanso deficitas. Ją sąlygoja valstybės vykdoma mokesčių ir pinigų, kapitalo

judėjimo, investicinės aplinkos, paskolų teikimo ir palūkanų normos politika, taip pat paklausos, pasiūlos, konkurencijos, kainodaros ir kiti ekonominiai veiksniai.

- Politinė aplinka – tai politinių jėgų ir vyriausybės veiklos pokyčių ar sustiprėjusios finansinės kontrolės poveikis verslo subjektui. Politinę ir teisinę verslo aplinką sudaro: politinė sistema, teisės aktai, nuosavybės teisė, valstybinio reguliavimo laipsnis, valstybės ir visuomenės įstaigos ir organizacijos.

- Technologinė aplinka – technologinių veiksnių poveikis verslo įmonei. Technologijų pokyčiai turi įtakos naujų prekių atsiradimui bei seniau vartotų išnykimui ir naujų procesų kūrimui. Techniniams veiksniams priskiriamos mokslo technikos pažangos priemonės. Tai gamybos priemonių, techninių procesų, gaminamos produkcijos ar atliekamų paslaugų, darbo organizavimo tobulinimas bei naujų gaminių įsisavinimas remiantis naujausiais technikos pasiekimais.

Investicinis projektas turi būti tinkamai parengtas ir įvertintas. Svarbu įrodyti, kad projektai yra naudingi socialiniu, ekonominiu ir finansiniu požiūriu. Investuojant kapitalą būtina atlikti visapusišką investicijų efektyvumo vertinimą. Tam tenka surinkti reikiamą informaciją, ją išanalizuoti, apdoroti ir nuspręsti, ar projektas gali būti priimtas, ar atmestas. Vienas svarbiausių etapų kapitalo investicijų valdymo procese yra investicinių projektų efektyvumo vertinimas.

Svarbiausi investicinių projektų efektyvumo analizės būdai pagal Morris, Mcwhorter (2010):

- Projekto vidutinio pelningumo;
- Projekto atsipirkimo laiko;
- Vidinės grąžos normos (*IRR*);
- Grynosios dabartinės vertės (*NPV*).
- Modifikuotos vidinės grąžos normos (*MIRR*).

**Projekto vidutinio pelningumo metodas.** Šis metodas paremtas vidutinio metinio pelno (gauto atskaičius nusidėvėjimą ir mokesčius) ir investicijų dydžio santykiu.

**Projekto atsipirkimo laiko metodas.** Tai metų skaičius, per kurį prognozuojamos įplaukos padengia pradines investicijas. Taikant šį metodą tiek prognozuojamos pajamos, tiek ir pačios investicijos, dažniausiai, yra nediskontuojamos.

**Galima situacija, kai projekto *IRR*** yra palyginti aukšta, kad iš projekto gautas lėšas tenka reinvestuoti pinigų ar kapitalo rinkoje pagal ten nusistovėjusią žemesnę grąžos normą. Tai reiškia, kad vertinant projektą vidinės grąžos normos metodu yra gaunami iškreipti rezultatai. Tokiais atvejais tinkamesnis yra modifikuotos vidinės grąžos normos (Modified Internal Rate of Return - *MIRR*)



metodas. Modifikuota vidinė gražos norma - tai tokia diskonto norma, kuri projekto įdėjimų esamąją vertę sulygina su jo įplaukų galutinės vertės dabartine verte.

**Grynosios dabartinės vertės metodas** yra paremtas pinigų srautų analize. Grynosios dabartinės vertės metodas, tai ilgalaikių investicinių projektų efektyvumo įvertinimo metodas, naudojantis pinigų srautų diskontavimą pasirinktą palūkanų norma. Grynoji dabartinė vertė (Net Present Value – NPV) - tai piniginių įplaukų ir piniginių išmokų dabartinių verčių skirtumas.

Išnagrinėjus ir apibendrinus autorių ekonominio efektyvumo sąvokos aiškinimą, galima pateikti tokį apibendrintą minėtos sąvokos apibrėžimą: ekonominis efektyvumas – veiksmingo, produktyvaus rezultato siekimas minimaliomis sąnaudomis ir racionaliai panaudojant turimus išteklius. Daugelis autorių vienareikšmiškai teigia, kad ekonominį efektyvumą galima įvertinti pasitelkus tam tikrus finansinius rodiklius ar jų grupes. Rosen (2010), teigia, kad turi egzistuoti tiek finansiniai, tiek nefinansiniai matavimai, kurie efektyviai padėtų sprendimo priėmimo procese. Ekonominė efektyvumo analizė ir įvertinimas, užima svarbią vietą priimant tolimesnei veiklai įtaką darančius sprendimus. Ekonominis efektyvumas vertinamas apskaičiuojant ir įvertinant atskirus finansinius rodiklius.

## **1.2 Verslo investicijų projekto samprata ir vertinimo ypatumai**

Verslo investicijų projektai yra finansuojami privataus kapitalo, kuriuos įgyvendinant siekiama finansinio rezultato. Buškevičiūtė, Kanapickienė, Patašius (2010) teigia, kad kiekvienai ekonomikai investicijos yra būtinos: lėšos iš tų, kurie jų turi pereina tiems, kuriems jų reikia, tokiu principu vyksta investavimo procesas. Cibulskienė ir Butkus (2007) teigia, kad verslo investicijų projektas – tai dokumentas, pagrindžiantis investavimo tikslus finansiniu, ekonominiu, techniniu ir socialiniu požiūriu, įvertinantis investicijų gražą (komercinis projektas) ir kitus efektyvumo rodiklius, nurodantis projekto įgyvendinimui reikalingas lėšas ir finansavimo bei įgyvendinimo terminus. Taigi priėmus sprendimą investuoti yra labai svarbu įvertinti ar pasirinktos investicijos kapitalas bus panaudojamas efektyviai ir kokia investavimo rizika laukia.

Kaip teigia Damodaran (2012) verslo investicijų projekto gyvavimo ciklas – tai laiko tarpas nuo projekto idėjos realizavimo pradžios iki jo užbaigimo. Analizuodamas investicinių projektų kūrimą, Kungys (2013) pastebi, kad daugumai investicinių projektų būdingas keturių fazių gyvavimo ciklas:

- **Koncepcijos fazė** – aprėpanti projekto idėjos pagrindimą, tikslų kūrimą, galimybių ir pasirinkčių analizę, projekto įgyvendinimo technikos reikalavimų nustatymą, komandos sudarymą ir atskaitomybės pasidalijimą.

- **Projekto vystymo fazė** – projekto pasirinktis yra toliau vystoma, detalizuojama ir planuojama. Sudaromi darbų ir aprūpinimo kalendoriniai grafikai, numatomi reikalingi ištekliai, apskaičiuojamas projekto biudžetas, parengiamas įgyvendinimo planas. Šie planai ir grafikai padeda siekti nustatytos kokybės ir neviršytų nustatytų biudžeto sąmatos lėšų.

- **Įgyvendinimo ir konstravimo fazė** – įgyvendinami projekto vystymo fazėje parengti planai. Įgyvendinimo metu galimi pakeitimai, jei planuojant buvo padaryta klaidų ar netikslumų ir jei atsirado naujų, veiksmingesnių pasiūlymų.

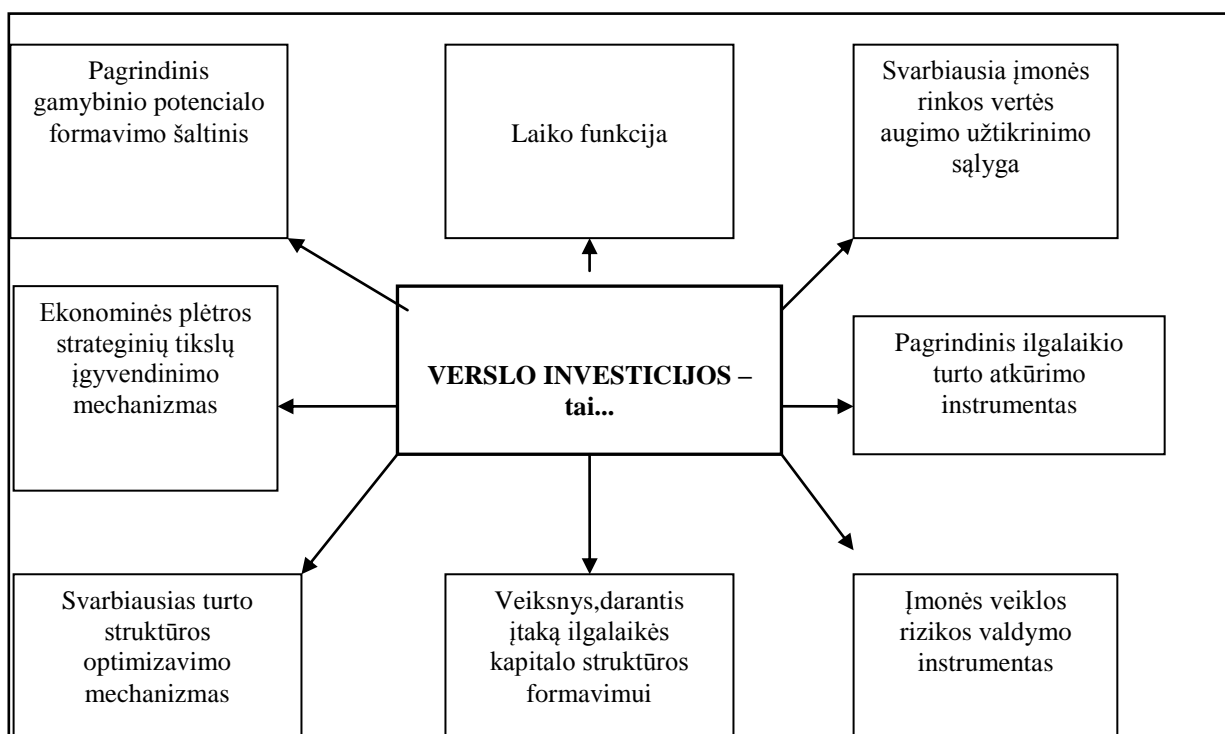
- **Projekto baigimo fazė** – šioje fazėje patvirtinama, kad projektas įgyvendintas pagal numatytą planą, atliekami projekto patikrinimo bei perdavimo ir priėmimo darbai.

Kiekvienoje projekto įgyvendinimo stadijoje svarbu pasirinkti tinkamus veiksmus ir metodus planuojant, vertinant projektą, identifikuojant realias pasekmes, socialinę naudą, siekiant projekto efektyvumo.

Anot Baguley (2010) verslo investicijų projektas – tai seka tarpusavyje susijusių įvykių, kurie vyksta tam tikru nustatytu laikotarpiu ir kurie skirti pasiekti nepakartojamą, tačiau aiškiai apibrėžtą rezultatą. Rengiant verslo investicijų projektą (Mikulskienė, 2011):

- atliekama išsami problemos, dėl kurios inicijuojamas projektas, analizė;
- pagrindžiamas konkrečių pokyčių, kurių siekiama įgyvendinant investicijų projektą poreikis;
- atliekama projekto įgyvendinamumo ir alternatyvų analizė;
- sudaromas veiksmų planas;
- atliekama projekto sąnaudų-naudos analizė.

Svarstant verslo investicinius projektus svarbus yra prognozuojamų investicinių projektų atsakomybės už sprendimų priėmimą klausimas. Investicijos patenka į verslo ir socialines sferas įvairiomis formomis. 2 paveiksle pateiktos geriausiai verslo investicijų esmę atspindinčios sampratos.



**2 pav.** Verslo investicijų esmę atskleidžiančios sampratos

Šaltinis: Kancerevyčius G. (2009). Finansai ir investicijos: Kaunas

Siekiant analizuoti, planuoti, apskaityti verslo investicijas, jos įvairių Lietuvos: (Čiegis (2012); Aleknevičienė (2009); Domarkas ir Juknevičienė (2010); Dūda (2010); Mackevičius, Poškaitė, Villis (2011); Treiginė (2010); Valentinavičius (2010) ir užsienio autorių: (Tomaševič (2010); Rosen, Gayer (2010); Pearce, Atkinson, Mourato (2012); Nyborg (2013); Morris, Mcwhorter (2010) yra klasifikuojamos pagal atskirus požymius. Skirtingos investicijos pasižymi skirtinga santykine svarba įmonei. Verslo investicijų projektų realizavimas yra sąlygotas ne tik vidinio įmonės potencialo, bet ir didele dalimi priklauso nuo išorinių, įmonės nevaldomų faktorių (bendra ekonomikos būklė, prognozės ir kt.). Investicijų klasifikavimas pagal finansavimo šaltinius ir tikslus:

- Verslo (finansuojamos privataus kapitalo ir kuomet yra siekiama finansinio rezultato);
- Viešosios (finansuojamos viešųjų fondų ir siekia socialinės naudos visuomenei);
- Mišrios (finansuojamos viešųjų ir privačių fondų ir siekia socialinės naudos/ar pelno visuomenei).

*Pagrindiniai įstatymai reglamentuojantys verslo investicijas:* LR Investicijų įstatymas; LR Vertybinių popierių viešosios apyvartos įstatymas; LR pelno mokesčio įstatymas; LR akcinių bendrovių įstatymas.

Apibendrinant galima teigti, kad verslo investicijų projektas – tai detalus ir unikalus būsimos veiklos planas, kuriame finansiniams, ekonominiams ir socialiniams tikslams įgyvendinti numatomi

ištekliai ir priemonės bei prognozuojami laukiami rezultatai. Atsižvelgdama į darbe nagrinėjamą sritį, siūlau susikoncentruoti į viešąsias ir verslo investicijas, nes kaip ir minėjau analizuojamas investicinis projektas, kurį įgyvendinus, būtų siekiama ir finansinio rezultato ir socialinės naudos visuomenei, o viešieji investiciniai projektai negeneruoja pakankamai grynujų pajamų, nes jų tikslai nėra nukreipti į finansinį rezultatą, o siejami su visuomenės gerove ir skirti tenkinti visuomenės poreikius, kuriais rūpinasi valstybė per savo institucijas, ne pelno siekiančias organizacijas, asociacijas. Tad svarbu aptarti viešųjų investicijų projekto sampratą ir vertinimo ypatumus.

### **1.3 Viešųjų investicijų projektų samprata ir vertinimo ypatumai**

Svarbi viešosios politikos dalis – viešieji projektai. Įgyvendinant šiuos projektus kuriama socialinė nauda ypač siejama su nematerialiosios gerovės didinimu. Investicijų projektų kuriama nauda gali būti finansinė, ekonominė ir socialinė. Ne kiekvienas viešasis projektas gali būti finansuojamas dėl viešųjų finansavimo šaltinių stokos. Tai reiškia, kad svarbu pasirinkti naudingiausią investicinę alternatyvą, atsižvelgiant į laukiamą viešojo projekto socialinę naudą. Tokiuose projektuose gaunama nauda sunkiai išmatuojama (Van De Walle, 2012).

Viešųjų projektų socialinės naudos vertinimas problemiškas dėl nematerialumo, visuomenės požiūrio bei prioritetų, ilgo investicijų laiko. Viešieji projektai yra skirti visuomenės poreikiams tenkinti, todėl jais sukurta nauda apibendrintai vadinama socialine (visuomenine). Anot Klijn., Edelendbos., Hughes (2010) viešojo sektoriaus investicijos turi atitikti socialinius, ekonominius ir politinius kriterijus. Esminis viešųjų projektų požymis – orientacija ne į tiesioginį finansinį rezultatą, o į visuomenės poreikių tenkinimą (socialinių, ekonominių, aplinkosauginių).

Viešosios investicijos, kaip teigia Buklytė, Ruževičius (2010) taip pat skatina ekonomikos augimą per viešąsias gėrybes, pvz.: švietimą, mokslinius tyrimus. Investuojant yra sudaroma palanki aplinka, kuri laikui bėgant pritraukia investicijas iš užsienio, kurios taip pat skatina ekonomikos augimą.

Mokslininkai akcentuoja dar keletą viešųjų projektų išskirtinių bruožų – rizikingumą, ilgą investicijų laiką bei projekto laukiamo poveikio neapibrėžtumą (Bartan, Essig, Schaefer (2009).

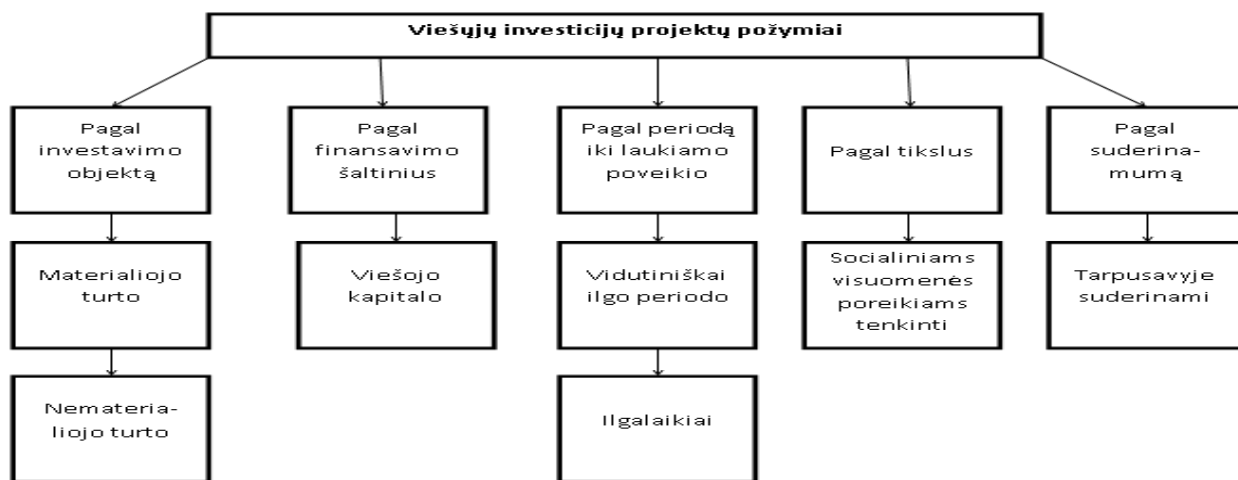
Vadovaujantis darniojo vystymosi teorija, pagal laukiamą viešųjų projektų poveikį projektai gali būti skirstomi į:

- ekonominio poveikio (pasireiškia per išteklių ekonomiją);

- aplinkosauginio poveikio (poveikis gamtai, aplinkai, ekologijai) (Clark, 2014). Aplinka, kurioje visuomenės nariai gyvena, dirba, poilsiauja ar užsiima kita veikla, yra svarbi socialinės aplinkos dalis;

- socialinio poveikio (poveikis visuomenės narių gyvenimo bei darbo socialinei aplinkai). Analizuojant viešųjų projektų kuriamą socialinę naudą, ekonomikos teorijų kontekste, viešieji projektai traktuojami kaip viena iš priemonių socialinei naudai kurti. Šiuo aspektu socialinė nauda įgyja pagrindinės ekonominės kategorijos reikšmę.

Čiegis (2012) teigia, kad viešųjų investicijų projektai gali būti nukreipti į materialiojo turto kūrimą (mokslo sveikatos apsaugos, pramogų kūrimą bei atnaujinimą ir plėtrą) arba į tam tikrą įgūdžių, kompetencijų formavimą ar tobulinimą. Viešųjų investicijų projektai finansuojami viešojo sektoriaus lėšomis. Svarbu išanalizuoti viešųjų investicijų projektų požymius ( žr. 3 pav.)



**3 pav.** Viešųjų investicijų projektų požymiai

Šaltinis: sudarytas autorės pagal V.Aleknevičienę (2009)

Viešųjų investicijų projektų laikotarpis trunka nuo 5 iki 100 metų ir daugiau, todėl galima teigti, kad viešųjų investicijų projektai pasižymi neapibrėžtumu. Taip teigia Beuth, Eeckhoudt, Scannella (2010) viešųjų investicijų projektai rengiami atsižvelgiant į sektoriaus, kuriam projektas rengiamas, specifiką, vadovaujantis įvairiomis metodikomis. Tarpusavyje suderinamos investicijos yra tokios, kurias vienu metu galima įgyvendinti kartu. Todėl svarbu prieš įgyvendinant projektą apibrėžti mokslinę ar praktinę problemą. Kiekvienoje viešųjų investicijų projekto įgyvendinimo stadijoje svarbu pasirinkti tinkamus veiksmus ir metodus planuojant, vertinant projektą, identifikuojant realias pasekmes, socialinę naudą, siekiant projekto efektyvumo. Viešųjų investicijų projekto stadijas sieja pagrindinis projekto tikslas – socialinės naudos visuomenei siekis.

Barauskienė, Vazonis (2014) teigia, kad viešųjų investicijų projektų laukiamas rezultatas – socialinė nauda visuomenei. Bendruoju atveju projekto socialinė nauda identifikuojama atsižvelgiant į

prognozuojamą tikėtiną projekto poveikį ir pasėkmes šaliai, regionui, vietai. Viešųjų investicijų projekto socialinės naudos visuomenei identifikavimas, išmatavimas ir įvertinimas yra pagrindas viešųjų investicijų projekto efektyvumui vertinti.

Apibendrinant galima teigti, kad detalizuotos viešųjų investicijų projektų charakteristikos atskleidžia viešųjų investicijų projektų esmę, ypatumus, kurie daro įtaką viešųjų investicijų projektų vertinimui, vertinimo metodo pasirinkimui, laukiamo poveikio – kuriamos socialinės naudos išmatavimui. Taip pat viešosios investicijos yra skiriamos gyventojų socialinei aplinkai gerinti, gamtai tausoti, o kurdamos patrauklią socialinę aplinką viešosios investicijos netiesiogiai daro įtaką ir šalies ekonomikos augimui.

#### **1.4 Viešųjų investicijų projektų išskirtinumas verslo projektų atžvilgiu**

D. Cibulskienė ir M. Butkus (2007) teigia, kad investicinis projektas – tai dokumentas, pagrindžiantis investavimo tikslus finansiniu, ekonominiu, techniniu ir socialiniu požiūriu, įvertinantis investicijų grąžą (komercinis projektas) ir kitus efektyvumo rodiklius, nurodantis projekto įgyvendinimui reikalingas lėšas ir finansavimo bei įgyvendinimo terminus, o štai viešasis projektas – tai viešųjų fondų lėšomis finansuojamas materialiojo ar nematerialiojo turto investicijų projektas, nukreiptas ne į finansinį rezultatą, o kuriantis socialinę naudą visuomenės nariams. Analizuojant viešųjų projektų kuriamą socialinę naudą, ekonomikos teorijų kontekste viešieji projektai traktuojami kaip viena iš priemonių socialinei naudai kurti. Siekiant išanalizuoti verslo ir viešųjų investicijų projekto išskirtinumą aptariama, kaip šie projektai tarpusavyje skiriasi klasifikuojant juos pagal požymius ir rūšis. Verslo investicijų projektai, atsižvelgus į jų tikslą, gali būti skirstomi į kapitalo, kurie smulkiau skirstomi į materialiąsias ir nematerialiąsias, ir į finansines investicijas. Investuotoju, investuojančiu į investicinius projektus, gali būti: valstybė (taip pat gali būti ir savivaldybės), privatūs (kuomet į investicinį projektą investuojamos nuosavos lėšos) ir užsienio (kitų šalių ar jų asmenų) investuotojai.

Armantier ir Treich (2004) teigia, kad verslo investicijų projektas - detalus planuojamo projekto įgyvendinimo aprašymas, kuriame finansiškai ir techniškai pagrindžiami investavimo tikslai, įvertinamas lėšų poreikis, investicijų grąža, įvairios rizikos, numatomi finansavimo šaltiniai ir terminai, o štai investicijoms į viešąjį sektorių racionaliai planuoti ir pagrįsti yra rengiami viešųjų investicijų projektai. Esminis viešųjų investicijų projektų požymis yra tas, kad tikslai nukreipti ne į tiesioginį finansinį rezultatą, o į visuomenės poreikių tenkinimą. Svarbu apibūdinti pagrindinius viešųjų ir verslo investicijų projekto skirtumus ( žr. 2 lentelė).

**Viešųjų ir verslo investicijų projektų skirtumai**

<b>Skirtumai</b>	<b>Viešasis investicinis projektas</b>	<b>Verslo investicijų projektas</b>
<b>Strategijos tikslas</b>	Stabili ekonominė plėtra, fizinis, teisinis, socialinis žmogaus saugumas, žmogaus kapitalo plėtra, pilietinės visuomenės plėtra, plėtojimas žmogaus pasirinkimo galimybių visais jo gyvenimo aspektais – ekonominiu, socialiniu, kultūriniu ir politiniu, misijos įgyvendinimo efektyvumas, viešojo intereso užtikrinimas	Konkurencingumas, dominavimas rinkoje, rezultatyvumo didinimas, neigiamų išorinių ir vidinių procesų įtakos minimizavimas, kliento poreikių patenkinimas
<b>Suinteresuotieji asmenys</b>	Įstatymų leidėjai, kontrolieriai, galutiniai vartotojai, Lietuvos gyventojai	Akcininkai, tarpiniai vykdytojai, pvz., subrangovai, galutiniai vartotojai
<b>Poreikis</b>	Plėtoti bei gerinti viešąją infrastruktūrą ir viešąsias paslaugas, pritraukti privataus kapitalo investicijas į viešąjį sektorių ir panaudoti privataus sektoriaus patirtį, viešojo sektoriaus išlaidų optimizavimo poreikis, viešųjų paslaugų kokybės gerinimo poreikis, ekonomikos ir investicijų skatinimo poreikis, išlaikyti valstybės turtą.	Plėtoti veiklą srityse, kuriose anksčiau buvo tik viešojo sektoriaus prerogatyva, užtikrinant pelningą įmonės veiklą, pagerinti viešojo sektoriaus veiklą, panaudojant privačiame sektoriuje įgytas žinias
<b>Vertybės</b>	Atskaitingumas visuomenei, viešojo sektoriaus darbuotojams, pripažinimas, pareigos	Inovatoriškumas, kūrybiškumas gera valia, žinomumas, darbdavio vadovavimas
<b>Norimas rezultatas</b>	Sąnaudų mažinimas, visuomenės poreikių patenkinimas, viešojo intereso užtikrinimas, atsakomybės užtikrinimas, biudžeto deficito mažinimas	Pelnas, investicijų grąža, rinkos dalies augimas, klientų poreikių patenkinimas

Šaltinis sudarytas darbo autorės remiantis Dūda, M. (2010)

Apibendrinant galima teigti, kad viešųjų investicijų projektų išskirtinumą lyginant jį su verslo investicijų projektais atskleidžia viešųjų investicijų projektų tikslai, kurie nukreipti ne į finansinį rezultatą, o į visuomenės poreikių tenkinimą, investicijų finansavimas viešųjų fondų lėšomis bei ilgas investavimo laikotarpis. Viešasis ir verslo sektoriai turi skirtingus interesus, nors viešojo ir verslo sektorių skirtumai nėra absoliutūs. Magistro darbe analizuojamas viešųjų ir verslo investicijų projektas, nes jis apjungia darbe nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvas.

### **1.5 Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės projektų charakteristikos ir vertinimo ypatumai**

Daugelio išsivysčiusių pasaulio valstybių patirtis rodo, kad viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimas gali teikti didelę naudą visuomenei ir valstybei, nes abu šie sektoriai turi jiems būdingų gerųjų savybių, kurios naudingos bet kurio projekto sukūrimui bei įgyvendinimui. Pasak Dūdos (2010), piliečių nebetenkina esamos paslaugos ir jų teikimo kokybė. Jie reikalauja geresnių kelių, oro uostų, modernesnių mokyklų bei ligoninių, turinčių naujausią medicininę aparatūrą, efektyvesnių ir kokybiškesnių komunalinių paslaugų. Siekdamas patenkinti visuomenės poreikius, valdžios institucijos yra priverstos ieškoti naujų mechanizmų ir priemonių teikti viešąsias paslaugas ir

plėtoti jų teikimui reikalingą infrastruktūrą. Tokia priemone kaip teigia Delmon (2009) tampa prieš keliasdešimt metų iš naujo atrasti viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektai (toliau VPSP).

Dūda (2010) cituoja Hodge G. A. ir Greve C. išskirdamas bent penkias viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų sampratos grupes:

- VPSP kaip institucionalizuotas bendradarbiavimas tarp viešojo ir privataus sektorių, jiems bendrai kuriant viešąsias gėrybes ir dalijantis visą su šia veikla susijusią riziką.
- VPSP kaip ilgalaikiai infrastruktūros kontraktai, kuriuose nustatyti griežti reikalavimai galutiniams kontrakto rezultatams.
- VPSP kaip viešosios politikos ir vadybos tinklai, kuriuose akcentuojami laisvi suinteresuotųjų dalyvių savitarpio santykiai.
- VPSP kaip pilietinės visuomenės ir bendruomeniškumo plėtotė.

Kavaliauskaitė, Jucevičius (2009) teigia, kad viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės projektai gali būti suprantami labai įvairiai. Viena iš sampratų gali būti labai plati, t.y., kai viešasis ir privatus sektorius tam tikram trumpalaikiam ir konkrečiam tikslui kartu nusprendžia teikti prekes ar paslaugas įvairių sutarčių, privilegijų ir dotacijų pagrindu, kurias organizuoja vyriausybė. Anot Šutavičienės (2011) viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektas – valstybės arba savivaldybės institucijos ir privataus subjekto įstatymuose nustatyti bendradarbiavimo būdai, kuriais valstybės arba savivaldybės institucija perduoda jos funkcijoms priskirtą veiklą privačiam subjektui, o privatus subjektas investuoja į šią veiklą ir jai reikalingą turtą, už tai gaudamas įstatymų nustatytą atlyginimą. Analizuojant lietuvių ir užsienio autorių mokslinę literatūrą, VPSP projektų apibrėžimas pateikiamas skirtingai (žr. 3 lentelė).

3 lentelė

### Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) projektų apibrėžimai

Autoriai	VPSP projektų apibrėžimai
<b>D. Gudelis; V. Rozenbergaitė (2010)</b>	Viešojo ir privataus sektorių bendradarbiavimas, kurio esmė – teikti tradiciškai viešojo sektoriaus kompetencijai priskiriamas paslaugas ir plėtoti šių paslaugų teikimui reikalingą infrastruktūrą.
<b>E. Skietrys; A. Raipa (2009)</b>	Sutartinių santykių pagrindu plėtojama ir vystoma infrastruktūra, teikiamos viešosios paslaugos.
<b>Delmon, J. (2009)</b>	Verslo įmonių, ilgalaikių sutarčių pagrindu teikiamos viešosios paslaugos remiantis aiškiai apibrėžtu tokių paslaugų poreikiu.
<b>Loew; McLindon (cit.) E. Skietrys ir kt. (2008)</b>	Susitarimas tarp privataus sektoriaus ir vyriausybės teikti norimas paslaugas ir prisiimant dalį atsakomybės.
<b>H. van Ham ir J. Koppenjan (2005)</b>	Tai tam tikros trukmės bendradarbiavimas tarp viešojo ir privataus sektorių, kuriam vykstant kartu kuriamos viešosios prekės ir paslaugos, taip pat dalijamasi rizikomis, kaštais ir resursais, susijusiais su šia veikla.
<b>B. Guy Peters (2008)</b>	Partnerystė įtraukia bent du dalyvius, iš kurių vienas atstovauja viešajam sektoriui.
<b>S. H. Linder (2009)</b>	Tai naujosios viešosios vadybos idėjomis pagrįsta viešojo sektoriaus reformų strategija.
<b>P. V. Rosenau (2008)</b>	Tai atskaitomybės, teisingumo, lygybės, ir kitų demokratijos vertybių, kurios yra neatsiejamos nuo viešojo sektoriaus veikla.

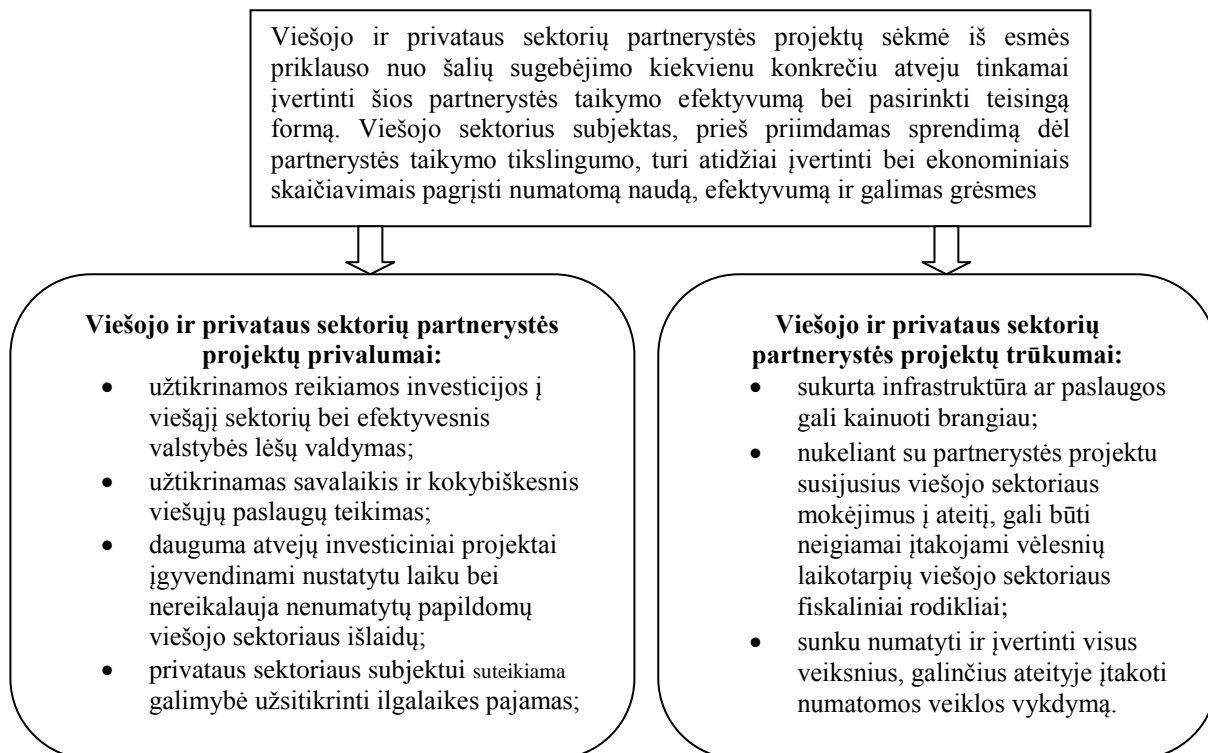


<b>Hodge, G. A., Greve (2007)</b>	VPSP - tai tik „ypatingai lanksti privatizacijos forma“.
<b>Bartan, A., Essig, M., Schaefer (2005)</b>	Tai galimybė pritraukti privatų kapitalą viešosios infrastruktūros projektams finansuoti.
<b>Ystcombe, E. ( 2011)</b>	Tai partnerystės būdas, kuris leidžia padalyti rizikas partneriams, kurie jas geba geriausiai valdyti.
<b>Klijn, E. H., Edelenbos, J., Hughes M. ( 2010)</b>	Galimybė viešajam sektoriui pasinaudoti privataus sektoriaus įgūdžiais ir žiniomis, inovacijų diegimo ir kitose projektų įgyvendinimo efektyvumą didinančiose srityse.

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis autoriais paminėtais lentelėje

Išanalizavus įvairių Lietuvos ir užsienio autorių VPSP projektų sampratos apibrėžimus galima teigti, jog viešojo ir privataus sektorių bendradarbiavimas užtikrina, kad privatūs investuotojai tam tikrą laikotarpį galėtų naudotis viešuoju turtu, tačiau šio turto nuosavybės teisės išsaugotų viešojo sektoriaus institucijos ir teiktų viešąsias paslaugas visuomenei. Taigi, kaip teigia Domarkas ir Juknevičienė (2010), viešojo ir privataus sektorių sklandus bendradarbiavimas yra aktualus šiolaikei visuomenei.

Kaip rodo užsienio praktika ir teigia autoriai Gudelis ir Rozembergaitė (2010), VPSP principu gerai parengti projektai ilguoju periodu pasiteisina. Sumažinamos išlaidos ir pasiekama geresnė kokybė, įgyvendinant infrastruktūrinius projektus. Įvairios studijos rodo, kad taikant VPSP projektus, sukuriama didesnė pridėtinė vertė, palyginti su tradiciniais viešaisiais pirkimais. Taigi, kalbėdami apie VPSP projektus, svarbu identifikuoti šių projektų teigiamas puses ir galimus pavojus bei grėsmes ( žr. 4 pav.)



**4 pav.** Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projekto privalumai ir trūkumai

Šaltinis: sudarytas darbo autorės remiantis LR Finansų ministerija pateiktais duomenimis.

Lapinsko (2010) nuomone, nepaisant minėtų privalumų, viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektai sulaukia nemažai specifinės kritikos. Šių sektorių partnerystei priešinasi profesinės sąjungos, teigdamos, jog privataus kapitalo atėjimas į viešąjį sektorių didina nedarbą. Kai kurie kritikai kaip Hodge ir Greve (2007) priešinasi privataus kapitalo, kurio pagrindinis tikslas yra pelnas, pasirodymui viešajame sektoriuje. Jų požiūriu, pelno siekimo motyvas iškreipia viešojo sektoriaus, kaip viešojo intereso realizavimo srities esmę. Analitikų argumentai yra tokie: viešosios valdžios institucijos, viešąją nuosavybę perdavusios valdyti privačiam kapitalui, praranda šios nuosavybės kontrolę, privačios įmonės būna neatsakingos už tai, todėl jos, vardan didesnio pelno, paaukvoja viešųjų paslaugų kokybę.

Apibendrinant galima teigti, kad viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų sėkmė iš esmės priklauso nuo šalių sugebėjimo kiekvienu konkrečiu atveju tinkamai įvertinti šios partnerystės taikymo efektyvumą bei pasirinkti teisingą formą. Viešojo sektoriaus subjektas, prieš priimdamas sprendimą dėl partnerystės taikymo tikslingumo, turi atidžiai įvertinti bei ekonominiais skaičiavimais pagrįsti numatomą naudą, efektyvumą ir galimas grėsmes. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektai turi daugiau teigiamų nei neigiamų aspektų ir bet kurią teorinę paradigmą patikrina tik laikas. Daug reikšmės turi konkrečios sąlygos ir taikymo praktikoje aplinkybės, kurios ir nulemia trūkumų arba privalumų dominavimą.

## **1.6 Rekonstrukcijos samprata, kilmė ir reikšmingumas**

Pasaulio miestų praktikoje rekonstrukcija dažniausiai taikoma apleistoms teritorijoms, kuriose nebevykdoma ankstesnė veikla ir kurios turi potencialą būti pritaikytos naujai ar tai pačiai panaudai (Garrick 2005). Pats žodis rekonstrukcija – tai teritorijų įsisavinimo būdas, kai pertvarkomos naujai funkcijai buvusios kitų, dabar nebeaktualių paskirčių, miesto teritorijos, suteikiant joms naują kokybę, arba vykdomi esminiai teritorijos struktūros, užstatymo morfologijos pokyčiai Jevremovič (2012). Rekonstrukcijos pasirinktu objektu gali būti ir funkcionuojanti, neapleista zona. 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 teigia Kudarauskas (2013).

Industriinių objektų (teritorijų) rekonstrukcija, 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 rekonstrukcija 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.

Pramoninių pastatų rekonstrukcija atsirado JAV, (New York) Manhetene, bei Naujojoje Anglijoje. Iš čia, per keliasdešimt metų ji išplito beveik po visą pasaulį (Jevremovič, 2012). Europoje rekonstrukcija jau yra vykdoma nuo XX amžiaus pabaigos. Per šį laikotarpį jau atlikta dešimtys pramoninių konversijų bei sukurta tiek pat unikalių konversinių sprendimų. Todėl, galima teigti, kad pasaulyje dažniausiai rekonstrukcija taikoma jau apleistoms ir nebenaudojamoms pramoninėms teritorijoms ar pastatams, kurie turi potencialą būti pritaikyti naujai veiklai (Lintz, Muller, Schmude (2007). Pramoninių pastatų rekonstrukcija yra vykdoma labai vangiai, o geresnėje teritorijoje esantys pastatai yra griaujami ir jų vietoje statomi nauji. Be to, Lietuvoje rekonstrukcija daroma tuomet, kai pastebima, jog iš tokio projekto galima gauti geras pajamas. Tiesa, yra keletas pavyzdžių, kai tai daroma ne dėl pinigų. Gasparavičiūtė (2009) teigia, kad rekonstrukcija vykdoma įvairaus tipo pastatams. Tai gali būti bet kas: daugiabutis, nuosavas namas, mokyklos, darželiai, religiniai pastatai (bažnyčios) ir pan. Tačiau dažniausiai rekonstrukcija yra atliekama pramoniniams pastatams ar teritorijoms, kurios yra nebenaudojamos, o miesto poreikiai verčia atnaujinti naudojamą šio tipo struktūromis.

Viena iš pagrindinių priežasčių, kodėl pastatas yra rekonstruojamas yra tai, jog norima juos išsaugoti. Galbūt pastatas yra istoriškai svarbus, galbūt jis yra svarbus vietos bendruomenei morališkai ir pan. Neretai tokie pramoniniai pastatai ar teritorijos yra kultūros, istorijos ar pramonės paveldas, vertas išsaugojimo, teigia Matulevičius (2011). Kaip priežastį taip pat galima įvardinti ir tai, jog tokie objektai tampa estetiškai nepatrauklūs bei gadina viso rajono įvaizdį. Dėl to rajonas tampa mažiau patrauklesnis gyventojams bei verslininkams, teigia Newman (2010). Tačiau Vakarų šalyse, tokiose kaip Prancūzija, Jungtinė Karalystė ar Jungtinės Amerikos Valstijos, yra išskiriamos 4 papildomos priežastys dėl kurių galima atlikti rekonstrukciją, kaip teigia Rudvalytė (2011):

1. *Apleistas pastatas turi archeologinę vertę.* Šiuo atveju viešasis sektorius gali finansuoti tokį projektą, kuris apimą pastatą, kuris turės didelės vertės ateities kartoms, kaip dabartinės architektūros pavyzdys.

2. *Pastatas yra vizualiai patrauklus arba kultūriškai svarbus.* Tai statiniai, kurie kelia vietos gyventojų pilietinį pasididžiavimą ar yra svarbūs bendruomenės darnai bei kuria vietinį identitetą. Toks pastatas sujungtas su naujoviškomis technologijomis sukuria tam tikrą malonų susižavėjimą, kad atnaujintas statinys turi ir praeities paveldo, ir naujoviškumo vienu metu.

3. *Nauja statinio paskirtis duos ekonominės naudos.* Tokia ekonominė nauda gali būti įvairi – nuo lėšų sutaupymo griovimo bei statybos darbams, iki išlaidų mokesčiams sumažėjimo. Tiesa, nereikia pamiršti, jog ekonominė nauda taip pat priklauso ir nuo naujosios pastato paskirties, nes jeigu pastatas bus pertvarkytas komerciniam naudojimui jis duos daugiau ekonominės naudos negu pastatas pritaikytas asmeniniam naudojimui.

4. *Pastatas turi funkcinę vertę.* Tai svarbu tuomet kai pasirenkama, kokia bus naujojo pastato paskirtis.

Rekonstruojant pramoninius pastatus bei teritorijas dažniausiai pasirenkama ta konversijos kryptis, kurios poreikis yra jaučiamas tame rajone. Apžvelgiant jau įvykdytas pramoninių pastatų konversijas, galima išskirti keletą pagrindinių krypčių, kuriomis ir yra vykdoma rekonstrukcija. Pramoniniai pastatai bei teritorijos gali būti rekonstruojami į (kryptys sudarytos autorės):

- Gyvenamąsias zonas;
- Paslaugų zonas;
- Prekybos zonas;
- Pramogų zonas;
- Kultūros zonas;
- Visuomeninės paskirties zonas;
- Rekreacines zonas;
- Mišrios paskirties zonas.

Kiekviena atliekama rekonstrukcija (tiek pramoninių pastatų, tiek ir kitų) gali būti vykdoma ne viena, o keletu skirtingų krypčių. Dažniausiai rekonstrukcija yra vykdoma 1–3 kryptimis, nepriklausomai nuo pastato tipo, dydžio ar kitų parametrų teigia Kudarauskas (2013). Jeigu rekonstrukcija yra atliekama visai teritorijai, ši teritorija dažniausiai tampa parku, kuriame galima rasti visomis išvardintomis kryptimis atliktos konversijos pavyzdžių.

Lietuvoje yra nemažai istoriškai reikšmingų objektų, pasižyminčių ne tik tūrio, funkcijos ar fasado elementu išskirtinumu, bet ir tam tikro laikmečio interjero sprendiniais, kurie byloja apie praeities ideologiją, techninius pasiekimus. Dėl savo dislokacijos tokie pastatai tampa investicijų taikiniu, o pakankamai brangios statybos, verčia ieškoti kitų būdų, kaip sukurti veiklai pritaikytą erdvę.

## **1.7 Kaštų – naudos analizės metodo svarba, vertinant verslo ir viešuosius projektus bei socialinės naudos vertinimas**

### **1.7.1 Kaštų – naudos analizės metodo samprata ir vertinimo ypatumai**

Štai kaip B.Franklinas yra gražiai apibūdinęs kaštų – naudos analizės metodą: „*Mano metodas yra nubrėžti liniją, padalinančią popieriaus lapą į du stulpelius - vieną pavadinti „Už“, kitą „Prieš“.* Tada - surašyti į šiuos stulpelius visus įmanomus sprendimo motyvus. Šitokiu būdu juos visus turėdamas prieš akis, aš pabandau įvertinti jų santykinę „svorį“; ir kai randu abiejose pusėse du lygiaverčius – aš juos abudu išbraukiu (...) Ir taip toliau tęsdamas, po kiek laiko pasiekiu tašką, kuriame aiškėja sprendimas. Šitai aš vadinu Sveiko Proto Algebra“.

Nors tiek privatus, tiek viešas sektorius šį analizės metodą ar tam tikras jo dalis, priimdami sprendimus, taiko nuolat, šio analizės metodo svarba ypač išryškėjo atsiradus būtinybei vertinti projektus, siekiančius gauti finansavimą iš ES fondų. Europos Komisija projektų vertinimą, grindžiamą kaštų naudos analize, pirmą kartą rekomendavo 1997 m. Papildomi leidimai, praplečiantys 1997 m. rekomendacijas, buvo paskelbti 1999 m. ir 2002 m., o šiuo metu yra aktualios 2008 m. išleistos Europos Komisijos gairės (European Commission, 2008), aprašančios kaštų naudos analizės atlikimą. Šių gairių tikslas – skatinti vieningą projektų vertinimo sistemą, apimančią įvairius projekto vertinimo aspektus (European Commission, 2008).

Kaštų - naudos analizės metodas – tai socialinės-ekonominės politikos (projektų) vertinimo metodas, kuriuo siekiama piniginiiais matais kiekybiškai įvertinti visas projekto pasekmes visuomenei (Sáez, Requena 2007). Prieš priimant investicinį sprendimą, kiekvienas projektas turi būti įvertintas ir pagrįstas. Viešųjų projektų vertinimui plačiai naudojama kaštų naudos analizė nevisiškai atitinka viešųjų projektų pagrindinę koncepciją. Viešųjų projektų tikslai susiję ne su finansinių pajamų kūrimu, o socialinės gerovės prasme – socialine nauda visuomenei, kurią sudėtinga išmatuoti bei išreikšti piniginiiais vienetais taip teigia Tomaševič, Mackevičius (2011). Socialinės gerovės užtikrinimo investicijos yra nukreiptos kurti sporto, pramogų bazes, gerinti sveikatos priežiūrą, užtikrinti visuomenės narių saugumą, plėtoti mažamečių vaikų priežiūros ir auklėjimo sistemą, puoselėti aplinkosaugą, skatinti ekologiją ir švietimą.

Kaštų-naudos analizės metodo pagalba palyginama nauda su kaštais. Apskaičiuojamas grynasis rezultatas rodo, ar patirti kaštai atperkami gaunama nauda. Taip pat skaičiuojamas naudos/kaštų santykis, kuris rodo, kiek uždirbama pajamų, išleidus 1 Eur. Vadovaujantis socialinės kaštų-naudos analizės gairėmis (2011), 2008 m. Europos Komisijos išleistomis gairėmis, 2014 m. Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų ir valstybės biudžeto lėšų,

rengimo metodika (toliau – CPVA metodika, 2014) ir moksliniais straipsniais pateikiamas kaštų naudos analizės atlikimo procesas. Europos Komisija 2008 m. gairėse išskiria 6 projektų vertinimo etapus (žr.5 pav.).

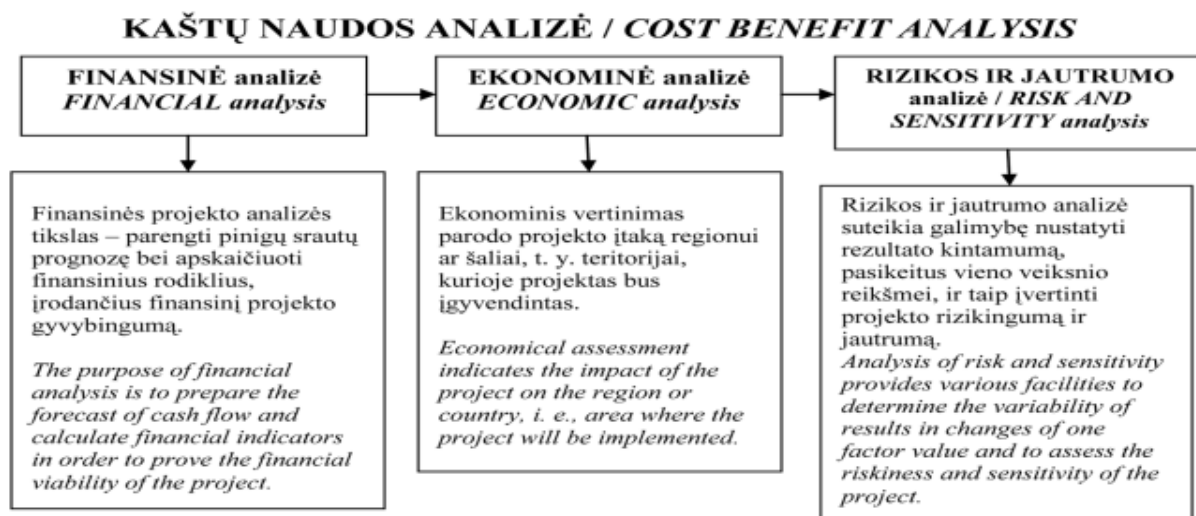


**5 pav.** Projekto vertinimo etapai

Šaltinis: sudarytas pagal European Commission, 2008

Pirmiausia siūloma nustatyti pagrindinius projekto tikslus ir atskirti juos nuo nepagrindinių. Nustačius projekto tikslus, ieškoma problemos sprendimo alternatyvų. Jos suformuluojamos įvertinus projekto įtakos zoną, paklausos pokyčius (Socialinės KNA gairės, 2011). Kitas žingsnis po alternatyvų apibrėžimo yra jų finansinis vertinimas. Šio vertinimo metu parenkama tinkamiausia diskonto norma, skaičiuojamas finansinis atsipirkimas, o vėliau – ir ekonominė projekto nauda visuomenei (European Commission, 2008).

Kaštų naudos analizė apima projekto finansinį, ekonominį ir rizikos vertinimą. 6 paveiksle pateikti kaštų naudos analizės sudedamųjų dalių pagrindiniai tikslai.



**6 pav.** Kaštų naudos analizės sudedamųjų dalių pagrindiniai tikslai

Šaltinis: sudarytas pagal European Commission, 2008

**Atliekant finansinę projekto analizę** svarbu pabrėžti, kad finansinės projekto analizės tikslas – parengti pinigų srautų prognozę tam, kad įrodyti finansinį projekto gyvybingumą ir paskaičiuoti finansinius rodiklius. Kaip teigia Higgins (2007) finansinė analizė pateikia bendrą išlaidų ir naudos vaizdą, įvertina pajamas ir išlaidas per visą projekto įgyvendinimo laikotarpį. Finansinės analizės tikslas yra nustatyti projekto finansinę vidinę grąžos normą (IRR) (įvertinus projekto grynuosius pinigų srautus) investicijoms ir nuosavam kapitalui bei atitinkamą projekto finansinę grynąją dabartinę vertę (NPV). Finansinė analizė susideda iš etapų, kuriuose apskaičiuojami investicijų finansiniai srautai, veiklos pajamos ir išlaidos, investicijų šaltiniai bei atliekama pinigų srautų analizė (Keršytė, 2010). Finansinė analizė baigiama investicijų grąžos įvertinimu (įvertinama grynujų projekto pajamų geba padengti investicijų kaštus, nepriklausomai nuo finansavimo šaltinio) ir projekto vidinės grąžos nuosavam kapitalui įvertinimu (nuosavas investuotas kapitalas įvertinamas kaip investuotojo kapitalas, finansinės paskolos jų grąžinimo laikotarpiu, sudėtas kartu su grynuoju veiklos pinigų srautu) (Boardman et al., 2006; Rosen, Gayer, 2008).

Europos Sąjungos struktūrinių fondų finansuojamų projektų pagrindinis vertinimo kriterijus – ekonominė nauda. Anot Mantel (2008) ekonominis vertinimas (kitaip nei finansinis vertinimas, kuris parodo projekto naudą organizacijai) parodo projekto įtaką regionui ar šaliai (t.y. teritorijai, kurioje projektas bus įgyvendintas). Ekonominė analizė parodo platesnį ekonominės gerovės pokytį. Atliekant ekonominį projektų vertinimą, jeigu įmanoma, siekiama nustatyti ekonominę vidinę grąžos normą ir grynąją dabartinę vertę. Šie rodikliai apskaičiuojami atliekant finansinio pinigų srauto diskontavimą, prieš tai atlikus korekcijas (PVM ir kitų netiesioginių mokesčių eliminavimas (tiek įplaukų, tiek išlaidų), sąnaudos įvertinamos įskaitant visus tiesioginius mokesčius, grynujų mokesčių darbuotojams (pvz., soc. draudimas) eliminavimas) bei įvertinus išorinį projekto poveikį – socialinę naudą visuomenei.

Kaštų naudos analizės metodas – sisteminis kiekybinis investicinių projektų vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti ir įvertinti ilgalaikius finansinius, ekonominius bei socialinius projektų padarinius – naudą ir žalą. Pagrindinis šios analizės tikslas – parodyti projekto naudą (tiek finansinę, tiek socialinę), palyginti su investicijomis, kartu įvertinti projekto įgyvendinimo riziką.

Nagrinėjamo investicinio projekto įgyvendinimo alternatyvų vertinimas ir palyginimas pagal investavimo objektą (-us) atliekamas remiantis kaštų - naudos analizės metodu apskaičiuotais rezultatais. Kaštų - naudos analizės metodas padeda atsakyti į klausimą, kurio projekto reikėtų imtis, turint ribotus išteklius, kad būtų gauta didžiausia nauda.

Todėl viešuosius projektus vertinant kaštų - naudos analizės metodu reikia suprasti ir pabrėžti akivaizdų šio metodo ribotumą. Kaip teigia Mikulskienė (2011) yra išskiriami viešųjų projektų vertinimui naudojamo kaštų - naudos analizės metodo esminiai privalumai:

- metodas apima sisteminį finansinį, ekonominį ir rizikos įvertinimą;
- galima įvertinti ne tik projektų generuojamas pajamas, bet ir kuriamą socialinę naudą,
- vertinimo rezultatai aiškūs ir palyginami – naudojama pinigine išraiška.

Pagrindiniai kaštų naudos analizės metodo trūkumai:

- ne visada įmanoma socialinę naudą išreikšti piniginiiais vienetais;
- į skaičiavimus įtraukiant ne visą, o tik piniginiiais matais išmatuojamą socialinę naudą, gaunami netikslūs vertinimo rezultatai;
- neaišku, kaip nustatyti socialinę diskonto normą;
- galimi ekonominių ir finansinių rodiklių netikslumai dėl ilgo prognozavimo laikotarpio bei daromų prielaidų;
- finansiniai, ekonominiai ir rizikos įvertinimo rodikliai gali būti prieštaringi, todėl sprendimas tampa priklausomas nuo subjektyvios nuomonės.

Aktualiausia kaštų naudos analizės problema – socialinės naudos kokybinių rodiklių išraiška kiekybiniais matais bei pinigines vertės suteikimas piniginiiais matais nepamatuojamiems rodikliams (pvz., žmogaus gyvybei). Reikia pripažinti, kad viešojo projekto vertinimas kaštų naudos analizės metodu gali būti šališkas – net ir atlikus geriausią įmanomą kaštų naudos analizę neišsprendžiamos problemos, t. y. vertinant viešąjį projektą nesuskaičiuojama visa projekto kuriama socialinė nauda, kuri yra pagrindinis siekiamas viešojo projekto tikslas (Valentinavičius, 2010).

Apibendrinant galima teigti, jog kaštų - naudos analizės metodas labiau tinkamas verslo projektams, o ne viešiesiems projektams vertinti. Kaštų naudos analizės metodas viešiesiems projektams vertinti turi būti tobulinamas integruojant su kitais vertinimo metodais, modeliuojant situacijas. Kaštų naudos analizės metodas yra paremtas projekto pajamų, išlaidų, turto pokyčio, socialinės-ekonominės naudos ir rizikos vertinimu. Dėl socialinės naudos neišmatuojamumo piniginiiais vienetais, kaštų - naudos analizės metodu apskaičiuoti rodikliai tik iš dalies atskleidžia vertinamą projektą – visuomeninį interesą, o netinkamas socialinės diskonto normos nustatymas dar labiau iškreipia projekto rodiklius projekto vertinimo laikotarpiu. Ne visą socialinį ir ekonominį poveikį galima visada kiekybiškai apskaičiuoti ir įvertinti. Todėl be veiklos rodiklių įvertinimo reikėtų atsižvelgti į nepiniginę išlaidą (patiriamą socialinę naudą). Socialinė nauda turi būti išreikšta pinigine išraiška įvertinant projekto poveikį visiems visuomenės individams.



## 1.7.2 Socialinės naudos samprata ir vertinimas

McLaney (2006) teigia, jog dažnai yra sudėtinga tiksliai apskaičiuoti socialinę projektų naudą, kadangi sunku ją išreikšti pinigine verte. Tai reiškia, kad, atliekant kaštų naudos analizę, yra skaičiuojamas ir poveikis visoms visuomenės grupėms, kurios yra vienaip ar kitaip įtakoja vykdomo projekto. Šis poveikis gali pasireikšti vadinamąja socialine nauda, kuri apima tokius dalykus, kaip klimato pokyčių, nusikalstamumo, eismo įvykių sumažėjimas, gyventojų sveikatos būklės pagerėjimas, laiko sutaupymas ir kt. Atliekant kaštų naudos analizę šie reiškiniai išreiškiami pinigais ir lyginami su projektui skirta investicija. Jei iš projekto gaunama nauda viršija projekto kaštus, projektą įgyvendinti yra verta, o jei projektai keli, rekomenduojama įgyvendinti tą, kurio nauda didžiausia (Mishan, Quah, 2007).

Socialinė projekto įgyvendinimo nauda pasireiškia teigiamu ekonominiu, socialiniu, aplinkosauginiu poveikiu tam tikrai bendruomenei, regionui, šaliai. Vertindami socialinių projektų naudą žmonės atsižvelgia ne tik į gryną piniginius parametrus, bet ir daugybę kitų veiksnių, tokių kaip rūpinimasis artimaisiais, ekologiniai efektai, jų pačių ar kitų žmonių nuomonės, užgaidos ir nuotaikos, prestižinio vartojimo efektas ir pan. Socialiniam faktui yra keliami sąlyga, kad jis privalo būti tinkamai išanalizuotas, aprašytas, nustatytas iš pagrįstos informacijos, jo ryšys su nagrinėjamoju finansiniu investiciniu projektu turi būti glaudus (Veiklos audito vadovas (2010)). Socialinė nauda suprantama kaip teigiamas ūkinės veiklos subjekto poveikis aplinkai. Viešosios gėrybės – tai prekės ar paslaugos, kurių vartojimas ir tiekimas negali būti apribotas ir jiems negali būti nustatyta atitinkama kaina. Būtent tokios gėrybės yra lengvai prieinamos visiems visuomenės nariams ir nepriklausomai nuo to ar jie linkę už jas mokėti. Be to, socialinės naudos neįmanoma parduoti rinkoje, nes ji neturi nustatytų konkrečių matavimo vienetų, todėl viešųjų investicijų socialinei naudai būdinga ir tai, kad nauda teikiama didelei žmonių grupei, o ne atskiram asmeniui (Paunksnienė, Liučvaitienė 2009).

Atsižvelgiant į projekto mastą bei specifiką, poveikis gali apimti vietovę, regioną, šalį ar net peržengti nacionalines ribas. Taigi atitinkamai ir viešojo projekto socialinės naudos mastas gali būti vietinis, regioninis, valstybinis ar globalus. Viešieji projektai tiekia viešąsias gėrybes, kurias gali vartoti kiekvienas asmuo, už kainą, mažesnę nei socialiniai kaštai, o gėrybių tiekimo nereguliuoja rinka. Viešųjų investicijų socialinė nauda yra nedaloma viešoji gėrybė, atidėta ateičiai. Tai nauda, skirta visiems ateinančių kartų nariams. Priešingai nei privačiųjų investicijų atveju, neįmanoma kontroliuoti, kas gauna naudą iš valstybės investicijų (Linder, 2009).

Ekonominiuose tyrimuose dažnai vartojamas „socialinės naudos“ terminas nėra aiškiai apibrėžtas. Jis siejamas su neprekiu produkcija, viešosiomis gėrybėmis, išorės efektais. Pagrindinis

viešųjų projektų tikslas – socialinės naudos visuomenei kūrimas. Viešųjų projektų socialinės naudos vertinimui plačiai taikomas kaštų ir naudos analizės metodas, paremtas neoklasikine ekonominės gerovės bei naudingumo ekonomikos teorijomis.

Socialinė projekto nauda apskaičiuojama remiantis konversijos koeficientų ir socialinės ekonominės naudos komponentų apskaičiuotais ir naudojamais įverčiais (remiantis 2014m. paskelbta metodika, kuri skirta įvertinti investicijoms, finansuojamų Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšomis, sukuriant socialinį – ekonominį poveikį (Investicijų projektų rengimas, 2014).

Konversijos koeficientų, ekonominės – socialinės naudos apskaičiavimo metodika skirta įvertinti investicijų, finansuojamų iš ES struktūrinių fondų ir Lietuvos nacionalinio biudžeto lėšomis, socialinį – ekonominį poveikį. Socialinės naudos vertinimui naudojami finansinės analizės rezultatai:

1. *Finansinėje analizėje sudarytų finansinių srautų konvertavimas perskaičiuojant rinkos kainas į ekonomines vertes.* Konversijos koeficientas (angl. *conversion factor*) – koeficientas, naudojamas pakoreguoti stebimas kainas, kai jos neatitinka išteklių ir produkcijos tikrų socialinių alternatyviųjų sąnaudų. Tiek privačiam, tiek viešajam investuotojui, vertinančiam projekto finansinius rodiklius ir atliekančiam finansinę analizę, rinkos kainos suteikia tinkamą informaciją. Tačiau šios rinkos kainos nėra tinkamos, kai norima įvertinti projekto indėlį į ekonominę gerovę. Šiuo tikslu visi projekto finansinės analizės metu svarstyti ir rinkoje stebimomis kainomis (be PVM) vertinti įeinantys ir išeinantys finansiniai srautai (ypač tie, kuriais remiantis buvo vertinama investicijų finansinė grąža) turi būti įvertinti taip vadinamomis šešėlinėmis kainomis. Šešėlinė kaina – tai produkcijos ar išteklių pokyčio socialinė ribinė vertė, t. y. alternatyviosios sąnaudos, kurias visuomenė patiria gaminant ar vartojant daugiau ar mažiau bet kokios gėrybės.

Siekiant įsitikinti Lietuvai apskaičiuotų konversijos koeficientų reikšmių teisingumu, tikslinga šias reikšmes palyginti su kitoms šalims apskaičiuotomis reikšmėmis ir esant poreikiui patikrinti, ar Lietuvos nuokrypis gali būti logiškai paaiškintas. Šiuo tikslu galima pasiremti CSIL Milano ekspertų Italijai ir Ispanijai apskaičiuotomis darbo užmokesčiui taikytinų konversijos koeficientų reikšmėmis, taip pat Italijos ir Ispanijos nacionalinėse gairėse pateikta informacija.

Pavyzdžiui:

- Nekvalifikuotam darbui taikytinas konversijos koeficientas Italijos ir Ispanijos atveju sudaro atitinkamai 0,77 ir 0,85, lyginant su 0,867 sudarančia Lietuvai apskaičiuota reikšme. Tokius skirtumus paaiškina tai, kad Lietuvos darbo rinka yra mažiau iškreipta, ypač lyginant su Italijos darbo rinka, kurioje plačiai paplitęs kvazi-keinsistinis nedarbas, t. y. darbo rinka pasižymi nelanksčiu darbo užmokesčiu ir aukštu nedarbo lygiu (taip pat ir ilguoju laikotarpiu).

- Įrengimams taikytinas konversijos koeficientas Italijos atveju sudaro 0,885, lyginant su 0,902 reikšme, atspindinčia Lietuvai apskaičiuotų sektorinių konversijos koeficientų vidurkį. Italijai apskaičiuotą santykinai mažesnę reikšmę galima paaiškinti mažesne nekvalifikuoto darbo, kuris yra vienas svarbiausių išteklių gaminant įrengimus, konversijos koeficiento reikšme.

- Rangos darbams taikytinas konversijos koeficientas Italijos ir Ispanijos atveju sudaro atitinkamai 0,884 ir 0,9, lyginant su 0,925 reikšme, atspindinčia Lietuvai apskaičiuotų sektorinių konversijos koeficientų vidurkį. Italijai ir Ispanijai apskaičiuotas santykinai mažesnes reikšmes galima paaiškinti mažesnėmis nekvalifikuoto darbo, kuris yra vienas svarbiausių rangos darbuose naudojamų išteklių, konversijos koeficiento reikšmėmis.

Pateikti konversijos koeficientų palyginimo pavyzdžiai rodo, kad Lietuvai apskaičiuotų konversijos koeficientų reikšmių nuokrypiai nuo užsienio reikšmių gali būti logiškai paaiškinti, ir tai yra papildomas argumentas dėl Lietuvai apskaičiuotų reikšmių teisingumo.

*2. Išorinio poveikio vertinimas.* Naudos komponentų nustatymas. Naudos vertinimo prielaidos, jų pagrindimas. Socialinio poveikio reikšmės augimas įtakoja visų investicinių projektų vertinimo rezultatus, ypač viešojo sektoriaus investicijų. Nuolat ieškoma teorinio ir metodinio sprendimo, kuris atskleistų ekonominį ir socialinį balansą. Viešųjų investicijų projektų, kuriuose socialiniai padariniai yra dominuojantys, vertinimo metodai turėtų visiškai atskleisti ir įvertinti projektų kuriamą socialinę naudą visuomenei. Šių projektų vertinimo metodų analizė atskleidžia metodų trūkumus ir privalumus, kurie yra reikšmingi vertinant projektus bei ieškant vertinimo metodų tobulinimo galimybių.

Išorinio poveikio įvertinimas – projekto sukuriamų rezultatų ( teikiamos naudos) nustatymas. Pagrindinė vertinimo taisyklė – atsižvelgti į visas socialines projekto įtakos aplinkybes, kurios turi tiesioginį poveikį projekto tikslinėms grupėms ir kitoms išorinės aplinkos grupėms. Ekonominė nauda išreiškiama pinigine verte. Skaičiavimo etapai:

- nustatomi projekto poveikio naudos komponentai;
- nagrinėjama galimybė projekto poveikio komponentus išreikšti pinigine verte;

- nustatomas projekto sukuriamos naudos poveikio mastas šakai, paslaugų rinkai, prekių ir (arba) paslaugų vartojimui, valstybės biudžeto išlaidoms, pagrindimui ir apimties nustatymui.

- įvertinama, ar tai tiesioginis, ar netiesioginis projekto poveikis. Jei poveikis yra netiesioginis, tuomet išskaitomos susijusios veiklos pajamos ir sąnaudos;

- įvertinamas pagrindinis projekto poveikis aplinkai.

Apibendrinant galima teigti, socialinės naudos terminas siejamas su neprekiine produkcija, viešosiomis gėrybėmis, išorės efektais. Apibendrinant socialinės naudos visuomenei sampratą galima suformuluoti patį bendriausią socialinės naudos apibrėžimą. Tai tikslingos viešųjų investicijų projekto veiklų įgyvendinimo, sąlygotos viešosios gėrybės, neteikiamos per rinkos sistemą, pasireiškiančios visuomenės narių socialinės aplinkos sąlygų gerėjimu, moraliniu pasitenkinimu, neigiamo poveikio socialinei aplinkai rizikos mažinimu. Taigi, socialinė projekto įgyvendinimo nauda pasireiškia teigiamu ekonominiu, socialiniu, aplinkosauginiu poveikiu tam tikrai bendruomenei, regionui, šaliai. Vertinant viešuosius projektus ekonominė analizė yra svarbiausias kaštų naudos analizės metodo etapas, atskleidžiantis projekto sukuriamą socialinę naudą visuomenei. Dažnai yra sudėtinga tiksliai apskaičiuoti viešųjų investicijų projektų kuriamą socialinę naudą, nes sunku ją išreikšti pinigais, o išorinis projekto poveikis visuomenei išreiškiamas kitais kiekybiniais ar kokybiniais matavimo vienetais.

## **2. NAGRINĖJAMO INVESTICINIO PROJEKTO ALTERNATYVŲ ANALIZĖ**

### **2.1 Tyrimo metodika**

Nagrinėjant investicinį projektą, darbe remiamasi metodika skirta viešojo ir privataus investicinių projektų, siekiančių ES Struktūrinių fondų (SF) finansavimo, investicinių projektų rengėjams. Metodika parengta investiciniam projektui (Investicijų projektų rengimas 2014), kuris dažnai tiesiogiai pajamų negeneruoja (arba generuoja nepakankamai pajamų, t. y. yra finansiškai nepatrauklūs). Todėl pagrindinis šių projektų vertinimo rodiklis yra ekonominė-socialinė nauda. Darbe nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų ekonominis ir finansinis projekto efektyvumo vertinimas, apskaičiuojamas, remiantis kaštų – naudos analizės metodu, ir atlikti tokie veiksmai:

1. Projekto identifikavimas ir tikslų nustatymas;
2. Galimų projekto įgyvendinimo galimybių analizė;
3. Finansinis projekto įvertinimas;
4. Ekonominis projekto įvertinimas.

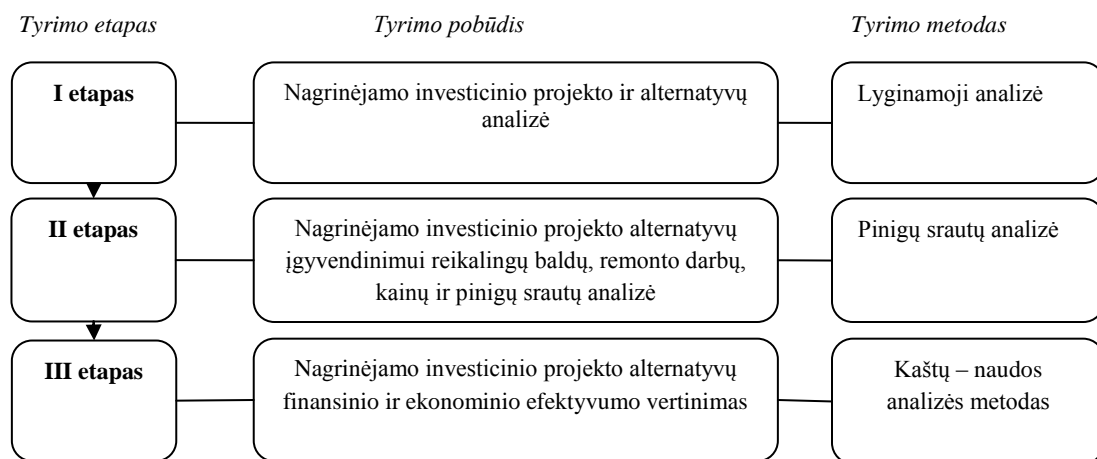
Atliekant projekto finansinį vertinimą, visų pirma įvertinamos investicijos, jų sukuriama finansinė nauda ir investicijų finansavimo šaltiniai. Visapusiškai pagrindžiamos investavimo priežastys, tikslai, uždaviniai, įvertinamos projekto įgyvendinimui reikalingos lėšos, nustatomi projekto finansavimo šaltiniai, projekto įgyvendinimo terminai bei įvertinamas projekto finansinis gyvybingumas, investicijų grąža, ekonominė projekto nauda ir kiti efektyvumo rodikliai. Nagrinėjamos dvi investicinio projekto alternatyvos ir lyginamos tarpusavyje.

**Metodiką sudaro du skyriai ir priedai:**

**Pirmasis darbo skyrius** skirtas nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų poreikio pagrindimui ir finansinių ir ekonominių rodiklių apskaičiavimui.

**Antrasis darbo skyrius** skirtas nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų ekonominio efektyvumo vertinimui. Palyginamos dvi alternatyvos tarpusavyje ir apskaičiuojama ekonominė – socialinė nauda, remiantis kaštų – naudos analizės metodu.

Prieš priimant sprendimą rengti investicinį projektą būtina atlikti projekto identifikavimą, kuriame nurodoma, kodėl analizuojamas projektas yra būtinas (reikalingas), apibūdinami preliminarūs investicijų darbai (vieta, statybos ir įrengimo (instaliavimo) darbai, technologijos, įrangos ir medžiagų įsigijimas ir pan.) ir investicijų dydis. Aptariamas investicijų finansavimo planas, kuriuo siekiama atskleisti kokia būtų pasiekta atskirų investicinių aptariamų alternatyvų ekonominė – socialinė nauda (Centrinė projektų valdymo agentūra 2014). Pateikiama nagrinėjamo investicinio projekto tyrimo schema, kurioje nurodyti tyrimo etapai, tyrimo pobūdis bei taikytini metodai ( žr. 7 paveiksle).



**7 pav.** Nagrinėjamo investicinio projekto tyrimo schema

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Pagrindinis nagrinėjamo investicinio projekto tikslas – parodyti projekto naudą (tiek finansinę, tiek ekonominę), palyginant ją su investicijomis. Finansinė analizė pateikia bendrą išlaidų ir naudos vaizdą, įvertina pajamas ir išlaidas per visą projekto įgyvendinimo laikotarpį. Rengiant projektą išskyrčiau tokius finansinės analizės rengimo etapus:

**I etapas.** Visų projekto investicijų nustatymas ir įvertinimas:

**II etapas.** Veiklos išlaidų ir įplaukų nustatymas:

**III etapas.** Finansavimo šaltiniai: pasirenkamos privataus kapitalo investicijos ES struktūrinių fondų parama;

**IV etapas.** Pinigų srauto paskaičiavimas ir projekto gyvybingumo nustatymas:

**V etapas.** Finansinių rodiklių paskaičiavimas. Finansinių rodiklių paskaičiavimo žingsniai:

- Pinigų srauto diskontavimas;
- Finansinės grynosios dabartinės vertės (FGDV) paskaičiavimas;
- Finansinės vidinės grąžos normos (FVGN) paskaičiavimas.

Europos Sąjungos struktūrinių fondų finansuojamų projektų pagrindinis vertinimo kriterijus – ekonominė nauda. Ekonominis vertinimas (kitaip nei finansinis vertinimas) parodo projekto įtaką regionui ar šaliai (t. y. teritorijai, kurioje projektas bus įgyvendintas). Atliekant ekonominį vertinimą išskiriami tokie etapai:

**I etapas. Fiskalinės korekcijos:**

- PVM ir kitų netiesioginių mokesčių eliminavimas (tiek įplaukose tiek išlaidose);
- sąnaudos įvertinamos įskaitant visus tiesioginius mokesčius;
- grynųjų mokesčių darbuotojams (pvz. soc. draudimas) eliminavimas.

**II etapas. Perėjimas nuo rinkos prie skaičiuojamųjų kainų.** Atlikus fiskalinę, išorinio poveikio įvertinimo ir perėjimo nuo rinkos prie skaičiuojamųjų verčių korekciją, gauname pakoreguotą pinigų srautą, kuris leidžia paskaičiuoti ekonominę grynąją dabartinę vertę ir vidinę grąžos normą (Baranauskienė., Maziliauskas 2012).

**III etapas. Išorinio poveikio įvertinimas** Ekonominė nauda gali būti išreikšta pinigine išraiška paskaičiuojant projekto poveikį visiems visuomenės individams. Vertinimo žingsniai: (projekto rezultatų (naudos ir žalos) nustatymas; projekto rezultatų piniginis įvertinimas; išorinio poveikio ekonominė nauda = poveikis aplinkai (kiekine išraiška)\*poveikio piniginis įvertinimas). Socialinė projekto nauda bus apskaičiuojama remiantis konversijos koeficientų ir socialinės ekonominės naudos komponentų apskaičiuotais ir naudojamais įverčiais (remiantis 2014m. paskelbta metodika, kuri skirta

įvertinti investicijoms, finansuojamų Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšomis, sukuriant socialinį – ekonominį poveikį (Investicijų projektų rengimas, 2014).

## 2.2 Nagrinėjamo investicinio projekto esmė ir poreikio pagrindimas

Pastaruoju metu apleistų ir nenaudojamų statinių tematika susilaukia itin daug diskusijų, o kartu ir konkrečių darbų – padėtis gerėja: senos gamyklos yra griauamos arba pritaikomos naujoms veikloms (populiarėja loftai, pramogų erdvės), vyksta renovacijos procesai, kurie gerina apleistų pastatų eksterjerą ir šiluminį efektyvumą, kuriami projektai, kaip panaudoti senus ir nenaudojamus pastatus. Į pastaruosius projektus intensyviai investuoja Europos Sąjunga. Su Europos Sąjungos struktūrinių fondų pagalba ne vienas apleistas ir nenaudojamas nekilnojamojo turto objektas prikeliamas naujam gyvenimui. Būtent pastaroji idėja ir paskatino apsižvalgyti aplinkui bei senam pastatui suplanuoti naują gyvenimą.

**Nagrinėjamo investicinio 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 galimybes mokytis visą gyvenimą idėją.

**Suinteresuotos šalys:** Šiaulių universitetas, Šiaulių miesto savivaldybė, Lietuvos Respublika.

**Tikslinė grupė:** Šiaulių universiteto Socialinių mokslų fakulteto studentai, dėstytojai, Šiaulių miesto gyventojai.

**Nagrinėjamo investicinio projekto rezultatas:**

Šiaulių universiteto Socialinių mokslo fakulteto infrastruktūrą sudaro 3 korpusai:

- I – 9 aukštų pastatas (administracija, kabinetai, aktų salė, biblioteka, auditorijos);
- II – 3 aukštų pastatas (renovuotas modernios auditorijos);
- III – 3 aukštų pastatas (visiškai nenaudojamas).

Niekur toli žvalgytis nereikėjo ir apleistos bei nenaudojamos patalpos buvo čia pat: dėl sumažėjusio studentų skaičiaus ir privalomo fakulteto patiriamų sąnaudų mažinimo, buvo nuspręsta uždaryti I korpuso 6-9 aukštus (auditoriniai aukštai); III korpusas nenaudojamas. Kilo mintis panaudoti studijų metu įgytas žinias ir sukurti Šiaulių universiteto Socialinių mokslų fakulteto (Architektų g. 1) konversijos projektą, kuris būtų naudingas ne tik universitetui ir jo bendruomenei, bet visam Šiaulių miestui. Taigi, rekonstrukcijos tikslas - paskirstyti išteklius konkrečiam projektui įgyvendinti taip, kad ateityje būtų gaunama maksimali nauda Šiaulių universiteto ir miesto bendruomenei. Šiaulių

universiteto nenaudojamų patalpų konversijos metu būtų įkuriamas „Bendrabutis-viešbutis“ ir „Laisvalaikio centras“.

**Projekto finansavimo šaltiniai.** Europos Sąjungos (ES) bei Lietuvos reglamentai reikalauja, jog visi viešieji projektai, pretenduojantys gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų ar Sanglaudos fondo, būtų įvertinti kaštų naudos analizės (angl. Cost Benefit Analysis) metodu, kuriuo ir bus remiamasi analizuojant nagrinėjamą investicinį projektą. Tikimasi gauti 100 proc. ES struktūrinių fondų paramą, kuri siektų daugiau nei 2 mln Eur (**2,116,549 Eur**). Investicinio projekto įgyvendinimas įmanomas tik gavus ES struktūrinių fondų paramą 2016-2021 m. finansavimo laikotarpiu, nes ŠU negali suteikti pakankamai lėšų patalpų konversijai. Tikslui pasiekti analizuojamos dvi investicinės alternatyvos, kurios pagal projekto veiklas bus detalizuojamos toliau.

Visos Šiaulių universiteto (Architektų g. 1, Šiauliai) nenaudojamų patalpų konversijos metu orientuojamasi į šiuos principus:

- Patalpų energetinis efektyvumas: siekiama atnaujinti, renovuoti kuo daugiau patalpų, kad sumažėtų jų išlaikymo kaštai. Pavyzdžiui, po lifto remonto, jo elektros suvartojimas sumažėja 50 proc.
- Mokymosi visą gyvenimą galimybės. Prielaidos mokytis visą gyvenimą būtų suteiktos visiems gyventojams, t.y. vaikai „Laisvalaikio centre“ galėtų žaisti, ruošti namų darbus, žaisdami mokytis meno studijose, mokytis darbo su kompiuteriu gudrybių; senjorai galėtų dalintis savo sukauptomis patirtimis tarpusavyje, klausytis kviestinių svečių skaitomų pranešimų, skaityti naujausią šalies spaudą, sportuoti; visi bendruomenės nariai savanoriškai galėtų naudotis sporto zonomis, dalintis profesine kompetencija su aplinkiniais moderniose auditorijose, tęstų universitete pradėtus akademinis darbus.
- Socialinių paslaugų infrastruktūros gerinimas. Studentai susidurtų su mažiau rūpesčių, ieškant gyvenamojo ploto studijų metu, nes galėtų apsigyventi Socialinių mokslų fakultete, įkurtame „Bendrautyje-viešbutyje“. Šiaulių miesto pietiniame rajone būtų įkurta vieta, kurioje vaikai galėtų praleisti laisvalaikį. Gyventojai galėtų laisvai rinktis ir kartu sportuoti, diskutuoti, mokytis vieni iš kitų, klausytis profesionalų vedamų mokymų ar paskaitų.



## 2.3 Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos poreikio nustatymas

### 2.3.1 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos „Bendrabučio viešbučio“ poreikio pagrindimas

Šiuo metu dėl sumažėjusio studentų skaičiaus uždaryti Socialinių mokslų fakulteto I korpuso keturi aukštai (6-9), todėl būtina aukštus efektyviai panaudoti. Pasitarus su fakulteto vadovybe priimtas sprendimas Socialinių mokslų fakultete įrengti „Bendrabutį–viešbutį“, kuriame studentams būtų suteiktos geriausios apgyvendinimo sąlygos ir taip sumažintas rūpestis dėl gyvenamosios vietos paieškos. „Bendrabutyje–viešbutyje“ taip pat galėtų apsigyventi atvykę ERASMUS studentai iš kitų užsienio šalių, iššęstinių, magistrantūros studijų programų studentai bei dėstytojai.

**„Bendrabučio–viešbučio“ misija** – tapti žinomu „Bendrabučiu – viešbučiu“, kuris garantuotų aukšto lygio kokybę, keltų klientų pasitikėjimą ir būtų paklausus studentams.

**„Bendrabučio-viešbučio“ pagrindinis tikslas** būtų įsitvirtinti rinkoje, apgyvendinti kuo daugiau žmonių bei pagerinti studentų buitį.

#### **„Bendrabučio-viešbučio“ tikslai:**

- sukurti gerą bendrabučio vardą;
- įsitvirtinti rinkoje;
- sudominti kuo didesnę klientų skaičių;
- siekti, kad būtų gauta maksimali socialinė nauda „Bendrabučio-viešbučio“ klientams.

**Siūlomos paslaugos.** „Bendrabučio – viešbučio“ patalpos būtų skirtos apgyvendinti studentus bei iš kitų miestų atvykstančius dėstytojus. Būtų įrengtos sporto ir laisvalaikio erdvės, kad „Bendrabučio-viešbučio“ gyventojai galėtų kartu turiningai leisti laisvalaikį. Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų konversijos metu planuotame įkurti „Bendrabutyje-viešbutyje“, studentams būtų suteiktos geriausios apgyvendinimo sąlygos ir taip sumažintos paieškos dėl gyvenamosios vietos. Šioms problemoms spręsti buvo inicijuotas projektas, kurio įkūrimo tikslai ir laukiamas poveikis visuomenei pateikiamas 4 lentelėje.

**Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos įkūrimo tikslai ir laukiamas poveikis visuomenei**

<b>Bendras I alternatyvos tikslas</b>	<b>Daliniai alternatyvos tikslai</b>	<b>Laukiamas poveikis visuomenei (po I alternatyvos veiklų įgyvendinimo)</b>
Įkuriant „Bendrabiūtį – viešbutį“ suteikti naujas apgyvendinimo sąlygas ir pagerinti mokymosi sąlygas ŠU SMF fakultete	1. Sukurti patogią gyvenimo aplinką studentams gyventi ir mokytis	Atnaujintos nenaudojamos patalpos būtų komfortiškos ir estetiškos, užtikrintų studentų privatumą, nes didelės erdvės suskirstomos į mažas. Renovuotas pastatas užtikrintų optimalią patalpų temperatūrą bei energetinį efektyvumą. Renovuotos laiptinės, turėklai, koridoriai ir kitos susidėvėjusios pastato detalės užtikrintų saugų ir komfortišką judėjimą. Planuojamos įkuriamos laisvalaikio poilsio zonos sukurtų galimybę studentams aktyviau užsiimti sportine ir kultūrine veikla, atsirastų puiki vieta naudingai praleisti laisvalaikį tarp bendruomenės narių, plečiant akiratį, dalyvaujant renginiuose su atvykstančiais svečiais.
	2. Sudaryti sąlygas studentams ir universiteto bendruomenės nariams turiningai praleisti laisvalaikį, taip didinant fakulteto patrauklumą ir norą jame studijuoti.	Planuojamas įrengti „Bendrabiūtis – viešbutis“ būtų net su laisvalaikio praleidimo zonomis, sudarytų komfortiškas sąlygas mokytis bei skatintų studentų motyvaciją siekti geresnių mokymosi rezultatų, patenkinti žinių poreikį, siekti tikslų. Estetiška, tvarkinga aplinka ir darbuotojų mokymų metu atrasti nauji bendravimo, mokymo bei mokymosi metodai, gerina studentų emocinę būklę, lavina bendravimo įgūdžius – didina studentų savivertę

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Apšiltinus fasadą būtų taupomi energetiniai ištekliai. „Bendrabiūtis – viešbutis“ pliusas tas, kad būtų įrengtas puikus sporto kompleksas (aerobikos salė, šokių salė, treniruoklių salė, stalo teniso kambarys), kur studentai galėtų praleisti savo laisvalaikį be papildomų išlaidų. Aerobikos ir šokių salės patalpose planuojama, kad net vyktų šokių ir aerobikos pamokos, kurias vesti treneriai. Taip pat būtų sumažintas rūpestis, kur apsistotų atvykstantys dėstytojai ir studentai iš kitų miestų, bei įvairūs svečiai, bei sutaupytų daug laiko. Viešbutyje būtų įrengti atskiri liuksiniai kambariai, kur galėtų apsigyventi ir atvykstantys neakivaizdinių ir magistro studijų studentai. Studentams, atvykusiems iš kitų miestų, būtų labai patogiu, nes viskas vyktų Socialinių mokslų fakultete: paskaitos, seminarai, įvairūs renginiai bei karnavalai ir nereikėtų niekur išvykti iš fakulteto, nes viskas būtų vietoje. Investicinio projekto įgyvendinimas įmanomas tik gavus ES struktūrinių fondų paramą 2016-2021 m. finansavimo laikotarpiu, nes ŠU negali suteikti pakankamai lėšų patalpų konversijai.

Apibendrinant galima teigti, jog Socialinių mokslų fakultete „Bendrabiūtis – viešbutis“ poreikis yra labai didelis ir šios minties įgyvendinimas tikimasi, kad pritrauktų daug studentų bei būtų pavyzdys kitų miestų fakultetų atstovybėms. „Bendrabiūčiui – viešbutiui“ svarbiausia, kuo skubiau įsitvirtinti konkurencingoje rinkoje, užsitikrinti bendrabiūčio kokybę ir prestižą, tiesiog tapti žinomu bendrabiūčiu Šiaulių mieste.

### 2.3.2 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos „Bendrabučio viešbučio“ + „Laisvalaikio centro“ poreikio pagrindimas

**II alternatyva** – būtų įkuriamas „Bendrabutis-viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“ ir rekonstruojamas vidinis kiemas tarp pastatų. Įgyvendinus nagrinėjamo projekto II alternatyvą, būtų plėtojamas mokslo praktinio mokymo modelis, bei skatinamas bendravimas ir bendradarbiavimas tarp įvairių amžiaus žmonių grupių (žr. 5 lentelėje).

5 lentelė

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos poreikio pagrindimas**

Alternatyvos veikla	II alternatyva
1. Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos įgyvendinimas	Įkuriamas „Bendrabutis-viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“ ir rekonstruojamas vidinis kiemas tarp pastatų. Konversija: būtų įrengti nuomojami kambariai, virtuvėlės ir prausyklos apgyvendinimo paskirčiai, būtų įrengta vaikų žaidimų zona: žaidimai, aikštelių inventoriūs; šventinės zonos: švęsti gimtadienius ir kitas šventes; edukacinės auditorijos: pamokėlėms, namų darbų atlikimui; įrengtos zonos orientuotos į senjorų užimtumą, kuriose senjorai galėtų susitikti ir bendrauti, pasidalinti patirtimi tarpusavyje, klausytusi „Laisvalaikio centro“ organizuojamų seminarų; sporto ir aerobikos salės; įrengtos auditorijos seminarams, susitikimams, pasitarimams, akademinėi studentų veiklai; Pertvarkomas vidinis kiemas: būtų įrengta nauja kiemo danga, suoleliai, apželdinimas, pastatytas stiklinis stogas bei siena, įrengtas apšvietimas ir šildymas.

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Pagrindinis II nagrinėjamos investicinio projekto alternatyvos tikslas telkti Šiaulių miesto bendruomenės narius priimant bendrus sprendimus gyvenimo kokybei gerinti, stiprinti bendruomeniškumą, atstovauti bei ginti bendruomenės narių interesus, siekti kultūrinio, ūkinio, tautinio ir dvasinio krašto klestėjimo. Antroji alternatyva orientuota į studentų mokslo kokybės gerinimą, į neformalųjį vaikų švietimą, vyresnio amžiaus žmonių užimtumą (žr. 6 lentelė). Studentai galėtų apsigyventi įrengtame „Bendrabutis – viešbutis“, o vaikai, suaugusieji ir senjorai laisvalaikį galėtų leisti pramogų zonose, meninio ugdymo auditorijose, sporto salėse įkurtose „Laisvalaikio centre“.

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos poreikio aprašymas**

<b><i>Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos įsteigimo vieta</i></b>	Įsteigimas Šiaulių mieste. Vieta: ŠU SMF (Architektų g. 1, Šiauliai) I korpuso 6-9aukštai ir III korpusas bei erdvė vidiniame kieme tarp I ir II korpuso.
<b><i>Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos poreikis</i></b>	Įrengtas modernus „Bendrabutis – viešbutis“ su laisvalaikio praleidimo zonomis sudarytų komfortiškas sąlygas mokytis bei skatintų studentų motyvaciją siekti geresnių mokymosi rezultatų, patenkintų žinių poreikį. „Laisvalaikio centre“ vyktų šokių vakarai, kiti kultūros, meno ar sporto renginiai, kurie suburtų Šiaulių miesto bendruomenės visus narius. Dėl laisvalaikio leidimui tinkamos infrastruktūros trūkumo jaunimas užsiima žalinga veikla. Dėl viešosios infrastruktūros stokos miestas nepatrauklus gyventi, gyventojai emigruoja į didesnius miestus.
<b><i>Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos tikslas</i></b>	Įkuriant „Bendrabutį – viešbutį“ siekiama sukurti patogią gyvenimo aplinką studentams gyventi ir mokytis bei sudaryti sąlygas studentams ir universiteto bendruomenės nariams turiningai praleisti laisvalaikį, taip didinant fakulteto patrauklumą ir norą jame studijuoti. Įkuriant „Laisvalaikio centrą“ sudaromos sąlygos šeimoms auginančioms vaikus praleisti laisvalaikį kitokioje nei namų erdvėje, skatinti gyventojus kurti savo verslus ir mažinti bedarbystę, užtikrinti gyventojų kultūrinę ir sportinę veiklą, teikti gyventojams socialines paslaugas, didinti bendruomenės narių laisvalaikio įvairovę įrengiant naują laisvalaikio praleidimo erdvę.
<b><i>Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos rekonstrukcijos darbai</i></b>	„Bendrabučio – viešbučio“ ir „Laisvalaikio centro“ patalpų įrengimas ir atnaujinimas
<b><i>Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos rezultatai</i></b>	Projekto metu būtų įrengta: „Bendrabučio ir viešbučio“ patalpos, ir erdvus „Laisvalaikio centras“, kuriuose būtų įkurti: sporto kompleksas, sporto aikštelė, vaikų žaidimo aikštelė, šventinės zonos: skirtos švęsti gimtadienius ir kitas šventes, poilsio zonos. Įrengtos zonos orientuotos būtų į studentų ir senjorų užimtumą, kuriose senjorai galėtų susitikti ir bendrauti, pasidalinti patirtimi tarpusavyje, klausytis „Laisvalaikio centro“ organizuojamų seminarų, dalyvauti susitikimuose su žinomais visuomenės žmonėmis; sporto ir aerobikos salės; įrengtos zonos orientuotos į edukacinius visuomenės tikslus.: seminarams, susitikimams, pasitarimams, akademinėi studentų veiklai; pertvarkomas vidinis kiemas: įrengta nauja kiemo danga, suoleliai, apželdinimas, pastatytas stiklinis stogas bei siena, įrengtas apšvietimas ir šildymas.
<b><i>Tikslinė grupė</i></b>	Šiaulių miesto bendruomenės nariai, atvykstantys studentai ir dėstytojai iš kitų miestų bei užsieniečiai.
<b><i>Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos poveikis visuomenei</i></b>	II alternatyvos įgyvendinimas suteiktų galimybę žmonėms aktyviau užsiimti sportine ir kultūrine veikla, atsirastų puiki vieta apsigyventi studentams ir atvykstantiems studentams bei dėstytojams iš kitų miestų. Būtų suteiktos galimybės vaikams, jaunimui ir suaugusiems ir pagyvenusiems žmonėms sveikai ir naudingai praleisti laisvalaikį tarp bendruomenės narių, plečiant akiratį, dalyvaujant renginiuose su atvykstančiais svečiais. II alternatyvos įgyvendinimas paskatintų miesto plėtrą, būtų sukurta patraukli ir funkcionali viešoji erdvė.

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Visas teikiamas paslaugas/veiklas, kurios būtų teikiamos, įgyvendinant II alternatyvą galima suskirstyti į 7 pagrindines grupes:

- studentų/dėstytojų ir atvykstančių svečių apgyvendinimas;
- mankštos, įvairūs gimnastikos pratimai skirtingų amžiaus grupių atstovams;
- jogos užsiėmimai norintiems atpalaiduoti kūną ir sielą;
- skaitykla – prieiga prie interneto, populiariausi laikraščiai ir žurnalai;

- vaikų priežiūra – aktyvi sportinė veikla, meno studijos, žaidimai, edukacinė veikla;
- moterų, vyrų bei vaikų meno kolektyvų, studijų, būrelių veikla (teatras, choras, amatai);
- koncertų, konkursų, vakaronių, renginių, parodų, edukacinių užsiėmimų, organizavimas.

Sklandų veiklų organizavimą įrengtose patalpose užtikrintų ne tik samdomi darbuotojai-specialistai, bet ir Šiaulių universiteto dėstytojai (pagal veiklos sritis) bei studentai, kurie galėtų atlikti praktiką (pagal atitinkančią veiklos sritį). Dar vienas privalumas įkuriant II alternatyvą – sporto arena. Joje laisvai galėtų sportuoti Šiaulių miesto bendruomenės nariai, vyktų įvairūs regioniniai ir tarptautiniai renginiai, parodos, sporto varžybos, sudaromos puikios galimybės saviveiklos kolektyvų repeticijoms.

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos misija** – tapti žinomu „Bendrabučiu – viešbučiu“ ir „Laisvalaikio centru“ Šiaulių mieste, kurie garantuotų aukšto lygio kokybę, keltų klientų pasitikėjimą ir būtų paklausūs studentams, bendruomenės nariams ir atvykstantiems svečiams.

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos pagrindinis tikslas** sudominti savo vykdomomis veiklomis kuo daugiau žmonių bei pagerinti studentų buitį ir skatinti gyventojų bendruomeniškumą. Taip pat plėtoti kultūrinę ir sportinę veiklą, skatinti domėjimąsi įvairiais mokslo ir visuomeniniais klausimais, dalyvaujant įvairiuose pažintiniuose ir profesiniuose renginiuose, seminaruose.

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos tikslai:**

- sukurti gerą „Bendrabučio – viešbučio“ ir „Laisvalaikio centro“ vardą;
- įsitvirtinti rinkoje;
- rūpintis vaikų, suaugusiųjų ir senjorų užimtumu bei meniniu ugdymu;
- tenkinti bendruomenės socialinius poreikius;
- organizuoti mėgėjiškų meno kolektyvų, studijų, būrelių veiklą;
- sudominti kuo didesnę klientų skaičių;
- siekti, kad būtų gauta maksimali ekonominė ir socialinė nauda

Apibendrinant galima teigti, jog įgyvendinus nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvą didžiausią naudą gautų Šiaulių miesto bendruomenė. II alternatyvos įgyvendinimas sumažintų gyvenamosios vietos paieškos trukmę, paskatintų žmones turiningiau leisti laisvalaikį, sportuoti, bendrauti. Alternatyvos įgyvendinimas turėtų teigiamos įtakos miesto įvaizdžiui: sustiprėtų vietovės konkurencingumas. Šiaulių miestas taptų patrauklesnis, turėdamas erdvę renginiams ir šventėms.

Įvairūs sporto renginiai ir šventės bei įrengtas „Bendrabutis – viešbutis“ pritrauktų pajamas iš išorės ir skatintų miesto gyventojų bendradarbiavimą.

## **2.4 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos vertinimas**

### **2.4.1 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos patalpų pasiskirstymo ir remonto sąnaudų pagrindimas**

Socialinių mokslų fakulteto rekonstrukcijos tikslas – atnaujinti fakulteto pastatus, pastatytus pagal statybos techninius normatyvus, siekiant įrengti studentams ir dėstytojams „Bendrabutį – viešbutį“, kuris pagerintų studentų ir mokinių gyvenimo sąlygas bei studentavimo kokybę. ŠU turi tris bendrabučius, kurie yra netoli Universiteto I rūmų, P. Višinskio ir Dubijos gatvėse. Bendrabučiai skirti apgyvendinti studentams, kvalifikacijos instituto klausytojams ir stojantiesiems į ŠU stojamųjų egzaminų metu. Bendrabučiai priklauso Universitetui ir išlaikomi iš biudžeto lėšų bei mokesčio už bendrabutį. Mokestį už bendrabutį sudaro vietos nuomos mokestis ir mokestis už komunalines paslaugas.

Pasitarus su fakulteto vadovybe priimtas sprendimas Šiaulių mieste, Socialinių mokslų fakultete, įrengti dar vieną bendrabutį, kuriame studentams būtų suteiktos geriausios apgyvendinimo sąlygos ir būtų siekiama, jog šis fakultete įrengtas „Bendrabutis – viešbutis“ būtų paklausus rinkoje ir populiarus visame Šiaulių mieste, svarbu, kad jis būtų gerai išreklamuotas ir pritrauktų kuo daugiau studentų. **„Bendrabutis-viešbutis“** Vieta: ŠU SMF (Architektų g. 1, Šiauliai) I korpuso 6-9 aukštai. Konversija:

- 6 aukštas. Būtų įrengtas sporto centras: sporto, šokių ir aerobikos salės, stalo teniso kambarys, sanitariniai mazgai. Bendras plotas: 354,04 m<sup>2</sup>.
- 8 aukštas. Būtų įrengtas viešbutis: 3 liukso kambariai (atskira virtuvė, dušas, keičiama patalynė, paslaugos kaina 19 Eur/para), 6 kambariai atvykstantiems magistrantams ir neakivaizdinio skyriaus studentams (bendra virtuvė ir dušas, paslaugos kaina 16 Eur/para). Bendras plotas 347 m<sup>2</sup>.
- 7 ir 9 aukštas. Būtų įrengtas bendrabutis: 22 bendrabučio tipo vienviečiai kambariai su bendru dušu, tualetu ir virtuve (paslaugos kaina 52 Eur/mėn.). Bendras plotas: 708 m<sup>2</sup>.
- Laiptinė ir 3-5 aukštų koridoriai, 2 liftai. Atliktas kosmetinis patalpų remontas bei renovuoti liftai.

Šis „Bendrabutis – viešbutis“ būtų mokslo ir apgyvendinimo paskirties, kuriame studentai galėtų apsigyventi, studentauti bei leisti savo laisvalaikį. Siekiant, kuo mažiau investicijų skirti remonto darbams, buvo apžiūrėtos visos tuščios patalpos ir spręsta, kur kokias patalpas įrengti, kad išnaudoti turimas įrengtas auditorijas. Uždarytų aukštų plotai Socialinių mokslų fakultete būtų efektyviai

panaudoti. Norint sužinoti, kokios patalpos būtų įrengtos „Bendrabytyje - viešbutyje“, pateikta patalpų plotų eksplikacija (žr.1 priede). 1 pateiktame priede matoma kiekvieno aukšto struktūra, kurioje galima pamatyti patalpų pavadinimus ir patalpų plotus. „Bendrabučio – viešbučio“ plusas, kodėl verta gyventi jame yra tai, kad kaip matoma iš pateiktos lentelės, šeštame aukšte būtų įrengtas puikus sporto kompleksas ( aerobikos salė, šokių salė, treniruoklių salė, stalo teniso kambarys), kur studentai galėtų praleisti savo laisvalaikį be papildomų išlaidų. 8-tame aukšte būtų įrengtas viešbutis, kuriame galėtų apsigyventi atvykstantys dėstytojai iš kitų miestų vesti studentams paskaitas, bei įvairūs svečiai, taip būtų sumažinamas rūpestis , kur apsistoti bei sutaupomas laikas, ieškant nuomojamo būsto. Viešbutyje būtų įrengti atskiri 3 liuksiniai kambariai (atskira virtuvė , dušas, įskaičiuota patalynės kaina), kurie būtų brangesni nei studentams šiek tiek. Tame pačiame aukšte galėtų apsigyventi ir atvykstantys neakivaizdinių ir magistro programos studijų studentai, kuriems būtų įrengti 6 kambariai, tačiau su bendra virtuve ir dušu. O septintame ir devintame aukšte būtų įrengtas studentų bendrabutis atskirai viename aukšte merginoms, o kitame vaikinams. Bendrabutyje būtų įkurti iš viso 22 vienviečiai kambariai, bendras dušas su virtuve bei tualetai. 1 priede matoma, kad „Bendrabučio- viešbučio“ bendras visų aukštų patalpų plotas sudarytų net 1408,46 m<sup>2</sup> . Tad svarbu apskaičiuoti, kokių reikėtų baldų , bei kokios būtų jų kainos, norint įrengti tokį „Bendrabutį – viešbutį (žr. 7 lentelėje).

7 lentelė

**Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos įkūrimui reikalingų baldų poreikis (vnt) ir kainos (Eur)**

<b>Baldai</b>	<b>Kaina, Eur</b>	<b>Kiekis, vnt</b>	<b>Suma, Eur</b>
<b>Virtuvės</b>			
Valgomasis stalas su kėdėmis 6asm.	203	4	811
Šaldytuvas	174	7	1,216
Kriauklė	29	4	116
Virtuvinis komplektas	145	4	579
virdulys	9	4	35
Įrankiai	14	4	58
Elektrinė viryklė	188	4	753
Keptuvė	14	8	116
Mikrobangų krosnelė	35	4	139
Puodai	29	4	116
			3,939
<b>Sporto klubas</b>			
Kilimėliai	6	15	87
Kamuoliai	12	10	116
Svareliai	2	15	26
Magnetofonas	14	3	43
Veidrodžiai	23	3	70
			342
<b>Prausykla</b>			
Rakinamos spintelės	12	11	127
Skalbimo mašina	203	4	811
Kriauklė	26	11	287

Veidrodis	14	6	87
Kranas	17	11	188
Dušo kabina	142	11	1,561
			3,061
<b>Kambariai</b>	<b>Kaina, Eur</b>	<b>Kiekis, vnt</b>	<b>Suma, Eur</b>
Lova	87	31	2,693
Spinta	81	31	2,514
Veidrodis	12	31	359
Lentyna	70	31	2,155
Stalinė lempa	9	31	269
Televizoriai	130	15	1,955
Patalynė	38	31	1,167
			11,113
<b>Suma iš viso:( Eur)</b>	<b>18,454</b>		

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Kaip matoma iš 7 pateiktos lentelės daugiausia investicijų reikėtų įkurti kambarius, nes reikalinga supirkti visus reikalingus baldus, kad apsistojusysis turėtų visus reikalingus daiktus ir būtų įrengti tokie 31 kambariai. Investicijų suma, įkurti kambarių patalpas, siektų net 11,113 tūkst. Eur. Kainos baldų nustatytos minimaliausios, remiantis įvairių prekybos centrų mažiausiomis kainomis, siekiant patirti, kuo mažesnes išlaidas. Norint įkurti virtuvių patalpas reikėtų supirkti būtiniausius virtuvės įrangos baldus, buitinę techniką ir reikmenis, kad būtų galimybė pasigaminti maistą. Investicijų suma į virtuvės patalpų įrengimą siektų 3,939 tūkst.Eur. Taip pat nemažai investicijų prireiktų įrenginėjant ir prausyklos patalpas, nes jose turi būti supirkta visa reikalinga buitine technika ir reikmenys. Kiekvienoje prausykloje būtų įrengta po dvi dušo kabinas, būtų pastatytos užrakinamos spintelės, kur būtų galimybė palikti daiktus, rūbus ir pan. O kaip matoma iš pateiktos 7 lentelės mažiausiai išlaidų būtų skiriama įrenginėjant sporto komplekso patalpas, nes jose būtų supirktos tik reikalingiausios sporto reikmenų priemonės, taupant santaupas. Taigi, investicinio projekto I alternatyvos „Bendrabutis - viešbutis“ reikalingų baldų investicijų suma siektų: 18,454 tūkst. Eur.

Atliekant investicijų plano rengimą sunkiausia ir svarbiausia užduotis, rengiant investicijų planą - tinkamai apskaičiuoti išlaidas. Kadangi investicijų planas rengiamas remiantis sustambintais statybos darbų įkainiais, pakankamai sudėtinga apskaičiuoti, kiek iš tiesų kainuotų atnaujinti analizuojamą Socialinių mokslų fakulteto pastato konstrukciją. Būtų atliekami remonto darbai įrenginėjant prausyklas, kambarius ir virtuvės patalpas, tad svarbu išanalizuoti, koks būtų reikalingų medžiagų poreikis ir kokios būtų reikalingų atlikti remonto darbų kainos (žr. 8 lentelėje).



**Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos įkūrimui reikalingų remonto darbų kainos ir medžiagų poreikio apskaičiavimas (Eur)**

Medžiagos	Kaina, Eur	Kiekis ,vnt	Suma, Eur	Remonto darbai	Kaina, Eur
Pertvarinis profilis 10cm.	24	16	389	Remonto darbai ( dažymas, gruntavimas, špakliavimas	5,792
Pertvarų sujungikliai	28	16	440	Plytelių klojimas	1,177
Gipso plokštė		1,014	1,014	Pertvarų statymas	4,171
Akmens vata		1,631	1,631	Santehnikos darbai	2,317
Plytelės	4	163	659	Elektrikos darbai	4,344
Plytelių klijai		169	169	Durų įstatymas	608
Plytelių siūlių glaistas		75	75		<b>18,409</b>
Dažai		269	269		
Glaistas		246	246		
Durys	43	14	608		
Rankenos ir spynos	43	14	608		
Gruntas		122	122		
Laidai ir jungtukai		1,738	1,738		
Vamzdžiai		1,158	1,158		
			<b>9,127</b>		
			<b>Suma iš viso:</b>		<b>27,536</b>

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Pagrindiniai darbai, kurie įvardijami kaip, pavyzdžiui: „Pertvarų statymas“; „Plytelių klojimas“ ir t.t, susideda iš daugelio darbų, kurių kiekvienas turi savo kainą. Norint tinkamai nustatyti investicijų dydžius, reikia turėti pakankamai kvalifikacijos ir specifinių žinių. Investicijų plano parengimas reikalauja daugiau nei vienos statybos srities išmanymo. Kaip matoma iš pateiktos 8 lentelės bendra medžiagų ir remonto darbų suma siektų net 27,536 tūkst.Eur. Būtų atliekami remonto darbai įrenginėjant prausyklas, kambarius ir virtuvės patalpas. 8 lentelėje pateikiama, kiek ir kokių medžiagų reiktų kiekvienai patalpų rekonstrukcijai bei kokios būtų planuojamos prekių kainos. Kaip matoma, daugiausia investicijų reiktų remontuojant kambarius, nes juose reiktų įstatyti duris, pastatyti pertvaras, kad būtų atskirti kambariai, sienų dažymas, gruntavimas ir pan. Prausyklos patalpose būtų klijuojamos plytelės ir atliekami santehnikos darbai. Studentų patogumui būtų įrengtos virtuvės su visa reikalinga buitine technika. Taigi atlikus „Bendrabučio - viešbučio“ rekonstrukciją svarbu išanalizuoti, koks būtų užimtumas tokio įrengto „Bendrabučio ir viešbučio“ bei kokios pajamos būtų gaunamos ateityje už suteiktas paslaugas.

## 2.4.2 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos pinigų srautų analizė

Šiaulių universitete (ŠU) šiuo metu mokestis už gyvenimą bendrabutyje svyruoja nuo 36 iki 70 Eur. Kaina priklauso nuo to, kiek asmenų kambaryje gyvena ir nuo kambario ypatumų, tačiau į šią kainą nėra įskaičiuota nei patalynė, nei indai, o kalbant apie gyvenimą nuomojamame bute studentai papildomai prie nuomos kainos dar moka ir už komunalines paslaugas, kurios yra labai brangios. Tad nustatant kainą apsigyventi „Bendrabutyje – viešbutyje“ būtų atsižvelgta į rinkos nuomos kainas. Į apgyvendinimo kainą įskaičiuotas patalynės mokestis, visi reikalingi baldai bei buitine technika, svarbu paminėti ir tai, kad visi kambariai būtų vienviečiai. Apgyvendinimo „Bendrabutyje - viešbutyje“ kainos nurodytos 9 lentelėje.

9 lentelė

### Planuojamos paslaugų kainos (Eur)

Planuojamos pardavimo kainos (analiz. metais) Eur.	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bendrabučio kambariai ( mėnesinė kaina)	52.00	54.60	57.33	60.20	63.21	66.37
Viešbučio kambariai ( vienos paros kaina)	19.00	20.90	22.99	25.29	27.82	30.60
Viešbučio studentams kambariai (vienos paros kaina)	16.00	17.60	19.36	21.30	23.43	25.77

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

8- tame aukšte būtų įrengtas viešbutis, kuriame kaina būtų nustatyta vienos paros t. y 19 Eur. ir jame galėtų apsigyventi atvykstantys dėstytojai iš kitų miestų vesti studentams paskaitas, bei įvairūs svečiai, taip būtų sumažinamas jų rūpestis, kur apsistoti bei sutaupoma daug laiko. Viešbutyje būtų įrengti atskiri liuksiniai kambariai (atskira virtuvė, dušas, įskaičiuota patalynės kaina), kurie būtų brangesni nei studentams šiek tiek ir numatoma, kad kiekvienais kitais metais kaina galėtų didėti 10 proc. Tame pačiame aukšte galėtų apsigyventi ir atvykstantys neakivaizdinio ir magistro studijų programos studentai, kuriems būtų įrengti kambariai, tačiau su bendra virtuve ir dušu. Vienos paros kaina siektų 16 Eur. O septintame ir devintame aukšte būtų įrengtas studentų bendrabutis atskirai viename aukšte merginoms, o kitame vaikinams. Mėnesinė bendrabučio kaina būtų 52 Eur. Bendrabutyje įkurti būtų visi vienviečiai kambariai, bendras dušas su virtuve bei tualetai. Planuojamas patalpų užimtumas ne 100%, tad atlikta bendrabučio patalpų užimtumo analizė, siekiant apskaičiuoti planuojamas gauti pajamas ir kiek žmonių apsigyventų įrengtose patalpose (žr.10 lentelėje).

10 lentelė

### Pajamos gaunamos už bendrabučio nuomą (Eur)

Mėnuo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Kaina	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	
Kiekis	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	
<b>100proc.</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	<b>1144</b>	
Kaina	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	
Kiekis	22	22	22	22	22	22	12	12	22	22	22	22	
<b>90 proc.</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>561.6</b>	<b>562</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>1030</b>	<b>11419.2</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Šiaulių universiteto administracijos 2015m. duomenimis SMF studentų, gyvenančių ŠU bendrabutyje, skaičius buvo 67, atvykstančių Erasmus studentų skaičius buvo 21 studentas bei turime atvykstančių dėstytojų iš kitų miestų, kurie veda studentams paskaitas ir taip pat turėtų galimybę pasinaudoti mūsų bendrabučio suteikiamomis paslaugomis. Bendrabutyje planuojama, jog apsigyventų 90 proc. studentų, kurie mokėtų 52 Eur mėnesinę kainą už bendrabučio paslaugas ir būtų įrengti bendrabučio tipo 22 kambariai. Bendrabutyje būtų įrengta prausykla, virtuvėlė, kuria galėtų studentai naudotis, siekiant patenkinti savo norus bei įrengti vienviečiai kambariai su reikalingais baldais. Lentelėje pateikti užimtumo duomenys apskaičiuoti atskirai kiekvienam mėnesiui, tad kaip matoma iš pateiktos lentelės planuojamos bendrabučio pajamos už metus siektų 11,419 tūkst.Eur.

Kadangi Socialinių mokslų fakulteto bendradarbiavimo sritys įvairios: tarptautinės konferencijos, dėstytojų stažuotės, studentų mainų programos, bendri projektai, fakultetas dalyvauja tarptautinėse programose, vyksta studentų, doktorantų, dėstytojų ir mokslo darbuotojų akademiniai mainai, stažuotės ir kt., tad siekiant, jog atvykusiems svečiams ar studentams nereikėtų sukti galvos, kur apsistoti Socialinių mokslų fakulteto „Bendrabučio - viešbučio“ patalpose taip pat būtų įrengtas ir viešbutis, tad svarbus aptarti, koks būtų ir jo užimtumas, apgyvendinant dėstytojus ir studentus (žr. 11 lentelėje).

11 lentelė

**Pajamos gaunamos už viešbučio nuomą (Eur)**

Mėnuo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Dienų skaičius	15	20	21	20	25	18	10	10	20	25	22	25	
Kaina	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	
Kiekis	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
<b>100proc.</b>	<b>855</b>	<b>1140</b>	<b>1197</b>	<b>1140</b>	<b>1425</b>	<b>1026</b>	<b>570</b>	<b>570</b>	<b>1140</b>	<b>1425</b>	<b>1254</b>	<b>1425</b>	
Dienų skaičius	22	20	21	20	25	18	10	10	20	25	22	25	
Kaina	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	
Kiekis	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
<b>80proc.</b>	<b>1003</b>	<b>912</b>	<b>957.6</b>	<b>912</b>	<b>1140</b>	<b>821</b>	<b>456</b>	<b>456</b>	<b>912</b>	<b>1140</b>	<b>1003</b>	<b>1140</b>	<b>10852.8</b>

0.8

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Viešbutyje, skirtam apgyvendinti dėstytojus bei atvykstančius svečius planuojama, jog apsigyventų 80 proc. gyventojų, kurie mokėtų 19 Eur. vertės vienos paros kainą už viešbučio paslaugas ir būtų įrengti tokie 3 kambariai. Į kainą būtų įskaičiuota patalynės kaina bei priklausytų įrengta atskira prausykla ir virtuvėlė, kuriais galėtų naudotis apsisitojusieji, siekiant patenkinti savo norus ir suteikiant žmonėms komfortiškumą. 11 lentelėje pateikti užimtumo duomenys apskaičiuoti atskirai kiekvienam mėnesiui, pateikiant vienos paros kainą bei dienų užimtumo skaičių per mėnesį. Kaip matoma iš 11 pateiktos lentelės planuojamos viešbučio pajamos už metus siektų 10,8528 tūkst.Eur. Lankomiausi mėnesiai būtų metų pradžioje ir metų pabaigoje, nes tuomet vyksta atsiskaitymų sesijos, seminarai, kuomet atvyksta daugiau svečių, studentų bei dėstytojų iš kitų miestų.

Taip pat būtų įrengtas ir viešbutis skirtas atvykstantiems studentams, tačiau virtuvės ir prausyklos paslaugos būtų bendros visiems studentams. Jame taip pat planuojama vienos paros kaina, nes atvykę svečiai galėtų apsigyventi skirtingą laiko tarpą, vieni trumpiau, kiti ilgiau. Siekiant, jog jiems būtų suteiktos geriausios sąlygos, kambariai būtų įrengti su visais reikalingais baldais bei buitine technika. Tad svarbu aptarti, koks būtų ir jo užimtumas, apgyvendinant studentus atvykusius iš kitų miestų, dažniausiai viešbučio skirto studentams paslaugomis manoma, jog naudotųsi atvykstantys neakivaizdinio ir magistro studijų programos studentai, kuriems paskaitos fakultete vyksta tik savaitgaliais arba pagal tvarkaraščius pateiktomis savaitėmis (žr. 12 lentelė)

12 lentelė

**Pajamos gaunamos už viešbučio studentams nuomą (Eur)**

Mėnuo	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Dienų skaičius	21	28	24	22	30	20	15	14	24	30	30	21	
Kaina	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Kiekis	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
<b>100proc.</b>	<b>2016</b>	<b>2688</b>	<b>2304</b>	<b>2112</b>	<b>2880</b>	<b>1920</b>	<b>1440</b>	<b>1344</b>	<b>2304</b>	<b>2880</b>	<b>2880</b>	<b>2016</b>	
Dienų skaičius	21	28	24	22	30	20	15	14	24	30	30	21	
Kaina	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	
Kiekis	5	6	5	6	6	4	3	4	5	5	6	6	
<b>85proc.</b>	<b>1428</b>	<b>2285</b>	<b>1632</b>	<b>1795</b>	<b>2448</b>	<b>1088</b>	<b>612</b>	<b>762</b>	<b>1632</b>	<b>2040</b>	<b>2448</b>	<b>1714</b>	<b>19883.2</b>

0.85

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Viešbutyje, skirtam apgyvendinti atvykstančius studentus planuojama, jog apsigyventų 85 proc. gyventojų, kurie mokėtų 16 Eur vertės vienos paros kainą už viešbučio paslaugas ir būtų įrengti tokie 6 kambariai. Į kainą būtų įskaičiuota patalynės kaina bei priklausytų įrengta prausykla ir virtuvėlė, kuriais galėtų naudotis apsistojusieji, siekiant patenkinti savo norus ir suteikiant žmonėms komfortiškumą. Lentelėje pateikti užimtumo duomenys apskaičiuoti atskirai kiekvienam mėnesiui, pateikiant vienos paros kainą bei dienų užimtumo skaičių per mėnesį. Kaip matoma iš 12 pateiktos lentelės planuojamos viešbučio pajamos už metus siektų 19,8832 tūkst. Eur.

Išanalizavus „Bendrabučio – viešbučio“ patalpų užimtumą galima apskaičiuoti, kokios būtų patiriamos pajamos per metus, kurios būtų įtrauktos į pinigų srautų ataskaitą ir kaip jos gali kisti kiekvienais metais (žr.13 lentelėje). Pajamų gaunamų dydis priklauso nuo vartotojų skaičiaus bei nuo „Bendrabučio – viešbučio“ užimtumo, kuris tikėtina, jog kiekvienais metais didėtų ir taip būtų pasiekiami vis geresnių rezultatų ir būtų galima plėsti veiklą. Taip pat būtų nuomojamos aerobikos ir šokių salės už kurias taip pat būtų gaunamos pajamos už nuomą. Didžiausios pajamos planuojama, jog būtų gaunamos iš viešbučio įrengto studentams apgyvendinti, mažiausios pajamos būtų gaunamos už nuomojamas patalpas (žr. 13 lentelė).

**Planuojamos gauti pajamos už įrengtų patalpų naudojimąsi (Eur)**

Rodikliai // Laikotarpis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Įplaukos ir Pajamos</b>							
<b>Teigiami pinigų srautai (pajamos)</b>							
Viešbučio pajamos	30736	33810	37191	40910	45001	49501	54451
Pajamos už nuomą	2300	2530	2783	3061	3367	3704	4075
Bendrabučio pajamos	11419	12561	13817	15199	16719	18391	20230
<b>Planuojamos pajamos iš viso</b>	<b>44455</b>	<b>48901</b>	<b>53791</b>	<b>59170</b>	<b>65087</b>	<b>71596</b>	<b>78755</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis- viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Kaip matoma iš 13 pateiktos lentelės planuojamų pajamų sumą sudarytų: bendrabučio pajamos, viešbučio pajamos, pajamos gautos už nuomojamas patalpas sporto veiklai bei viešbučio skirto studentams pajamos. Kaip matoma gaunamos pajamos kiekvienais metais planuojama, jog didėtų po 10 proc. ir užimtumas taip pat didėtų. Planuojamoms pajamoms gauti būtų reikalingos tiesioginės ir netiesioginės išlaidos nuo kurių priklausytų pinigų srautai, tad svarbu aptarti, kokios būtų patiriamos tiesioginės ir netiesioginės išlaidos „Bendrabučio – viešbučio“ įkūrimo atsiradimui (žr. 14 lentelėje).

**Tiesioginės ir netiesioginės išlaidos, Eur**

Rodikliai // Laikotarpis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Neigiami pinigų srautai ( išlaidos ir sąnaudos)</b>							
<b>Tiesioginės išlaidos ir sąnaudos</b>							
Pagrindinių darbuotojų atostoginiai ir su jais susiję mokesčiai	245	245	245	245	245	245	245
Patalpų valytojų darbo užmokestis	4500	4500	4500	4500	4500	4500	4500
Patalpų administratoriaus darbo užmokestis	4200	4200	4200	4200	4200	4200	4200
Patalpų valytojų metinis socialinis draudimas	108	108	108	108	108	108	108
Patalpų administratoriaus metinis socialinis draudimas	116	116	116	116	116	116	116
Vandens sąnaudos	9559	9559	9559	9559	9559	9559	9559
Skalbimo sąnaudos	626	626	626	626	626	626	626
Patalpų elektros energijos sąnaudos	9279	9372	9466	9560	9656	9753	9850
<b>Tiesioginių sąnaudų iš viso:</b>	<b>28633</b>	<b>28726</b>	<b>28820</b>	<b>28914</b>	<b>29010</b>	<b>29107</b>	<b>29204</b>
<b>Netiesioginės išlaidos ir sąnaudos</b>							
<b>"Bendrabutis-viešbutis"</b>							
Šildymo sąnaudos	8789	8789	8789	8789	8789	8789	8789
Išlaidos remontui	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Pagalbinės medžiagos	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Interneto paslaugos	145	148	151	154	157	160	163
Netiesioginių sąnaudų iš viso:	12434	12437	12440	12443	12446	12449	12453
Sąnaudos be nusidėvėjimo iš viso:	41068	41163	41260	41358	41456	41556	41657
Nusidėvėjimas iš viso:	7000	7000	7000	7000	7000	7000	7000
<b>Sąnaudos iš viso:</b>	<b>48068</b>	<b>48163</b>	<b>48260</b>	<b>48358</b>	<b>48456</b>	<b>48556</b>	<b>48657</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Kaip matoma pateiktoje 14 lentelėje, į tiesiogines išlaidas būtų įskaičiuojami pagrindinių darbuotojų atlyginimai, atostoginiai ir su jais susiję mokesčiai, socialinis draudimas bei patarnavimų patiriamos sąnaudos, kurios priklausytų nuo apgyvendintų studentų skaičiaus. Tiesioginės išlaidos per

metus siektų net 28,633 tūkst.Eur. Prie tiesioginių išlaidų būtų priskirtos, tos sąnaudos, kurios tiesiogiai siejasi su „Bendrabučio – viešbučio“ užimtumu ir priklauso nuo žmonių skaičiaus. Svarbu išanalizuoti ir kokios būtų patiriamos netiesioginės išlaidos. Į netiesiogines išlaidas būtų įskaičiuojamos patarnavimų išlaidos, kurios nepriklausytų nuo studentų apimties, o būtų mokamos kiekvieną mėnesį. Kaip matoma, netiesioginės išlaidos per metus siektų net 12,434 tūkst. Eur. 14 lentelėje yra priskaičiuotas nusidėvėjimas, kuris būtų skaičiuojamas tik toms pajamoms, kurios viršytų 300 Eur. Taip pat 14 lentelėje pastebima, jog bendra suma (tiesioginių ir netiesioginių) sąnaudų, kurios būtų patiriamos per vienerius metus siektų net 48,068 tūkst. Eur. Išanalizavus pajamų ir sąnaudų srautus galima apibendrinti koks būtų grynasis pinigų srautas, įgyvendinus nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvą (žr.15 lentelė).

15 lentelė

**Grynasis pinigų srautas (Eur)**

<b>Rodikliai // Laikotarpis</b>		<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Pajamos - Sąnaudos	1	-3612	737	5531	10812	16631	23040	30098
Laisvas pinigų srautas		-3612	737	5531	10812	16631	23040	30098
Investicijos (VISO)	45991	0	0	0	0	0	0	0
<b>NCF (grynųjų pinigų srautai)</b>	<b>-45991</b>	<b>3388</b>	<b>7737</b>	<b>12531</b>	<b>17812</b>	<b>23631</b>	<b>30040</b>	<b>37098</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Kaip matoma iš 15 pateiktos lentelės, jau pirmaisiais metais būtų patiriamas teigiamas pinigų srautas ir siektų 3,388 tūkst.Eur o po šešerių metų jis siektų net 30,040 tūkst. Eur. Investicinio projekto įgyvendinimas ir atsiperkamumas būtų įmanomas tik gavus ES struktūrinių fondų paramą 2016-2021 m. finansavimo laikotarpiu, nes ŠU savo lėšų finansuoti į šį projektą neturi. Tad kaip matoma 15 lentelėje investicijos būtų 45,991 tūkst. Eur iš kurių tikimasi 100 proc. struktūrinių fondų paramos. Apibendrinant galima teigti, jog nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyva galėtų būti priimama, kaip palanki investuotojui, nes grynasis pinigų srautas būtų teigiamas jau pirmaisiais metais. Vis dėlto svarbu pastebėti, kad pagrindinis kapitalas būtų surenkamas iš struktūrinių fondų. Tokiu atveju, nebūtų papildomų sąnaudų paskolai gražinti.

## **2.5 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos vertinimas**

### **2.5.1 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos patalpų pasiskirstymo ir remonto sąnaudų pagrindimas**

Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyva būtų įkurti: „Bendrabutį-viešbutį“ + „Laisvalaikio centrą“ Vieta: ŠU SMF (Architektų g. 1, Šiauliai) I korpuso 6-9 aukštai bei III korpusas ir erdvė vidiniame kieme tarp I ir II korpuso. I korpuso 6-9 aukštų konversija:

- 6 aukštas. Įrengtas sporto centras: sporto, šokių ir aerobikos salės, stalo teniso kambarys, sanitariniai mazgai (žr. 1priede). Bendras plotas: 354,04 m<sup>2</sup>.

- 8 aukštas. Įrengtas viešbutis: 3 liukso kambariai (atskira virtuvė, dušas, keičiama patalynė, paslaugos kaina 19 Eur/para), 6 kambariai atvykstantiems magistrantams ir neakivaizdinio skyriaus studentams (bendra virtuvė ir dušas, paslaugos kaina 16 Eur/para). Bendras plotas 347 m<sup>2</sup>.

- 7 ir 9 aukštas. Įrengtas bendrabutis: 22 bendrabučio tipo vienviečiai kambariai su bendru dušu, tualetu ir virtuve (paslaugos kaina 52 Eur/mėn.). Bendras plotas: 708 m<sup>2</sup>.

„Laisvalaikio centro“ konversija (žr. 2priede):

- 1 aukštas. Įrengta vaikų žaidimų zona: žaidimai, žaislai, karstymosi inventoriūs; 2 šventinės zonos: švęsti gimtadienius ir kitas šventes; 2 edukacinės auditorijos: pamokėlėms, namų darbų atlikimui; 2 meno studijos: vaikai mokomi atlikti rankdarbius, kurti; 2 kompiuterių klasės; sporto salė; sanitariniai mazgai; patalpos personalui; sporto arena. Bendras patalpų plotas 4150,39 m<sup>2</sup>.

- 2 aukštas. Įrengtos zonos orientuotos į senjorų užimtumą. Įrengta: 5 auditorijos, kuriose senjorai galės susitikti ir bendrauti, pasidalinti patirtimi tarpusavyje, klausytis „Laisvalaikio centro“ organizuojamų seminarų, dalyvauti susitikimuose su žinomais visuomenės žmonėmis; sporto ir aerobikos salės; skaitykla; sanitariniai mazgai; patalpos personalui. Bendras patalpų plotas: 906,91 m<sup>2</sup>.

- 3 aukštas. Įrengtos zonos orientuotos į edukacinius visuomenės tikslus. Įrengta: 7 auditorijos seminarams, susitikimams, pasitarimams, akademinėi studentų veiklai; kompiuterių auditorija: kompiuterinio raštingumo ir kitų tematikų mokymai; sporto salė, stalo teniso kambarys, kino auditorija; sanitariniai mazgai; patalpos personalui. Bendras patalpų plotas 1082,79 m<sup>2</sup>.

- Vidinis kiemas: būtų įrengta nauja kiemo danga, suoleliai, apželdinimas, pastatytas stiklinis stogas bei siena, įrengtas apšvietimas ir šildymas. Bendras plotas 800 m<sup>2</sup>.

Sklandžiam nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos įgyvendinimui ir darbo užtikrinimui būtų sukurtos 21 darbo vieta: 4 valytojai, 4 vaikų priežiūros specialistai, 3 renginių vedėjai, 2 darbininkai, 2 oratoriai, 3 administratoriai, 3 sporto treneriai. Norint sužinoti, kokios patalpos būtų įrengtos įgyvendinus II alternatyvą, pateikta patalpų plotų eksplikacija (žr.1 ir 2 prieduose).

Taip pat svarbu apskaičiuoti, kokių reikėtų baldų, bei kokios būtų jų kainos, įgyvendinant nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvą (žr. 16 lentelėje).

16 lentelė

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos įkūrimui reikalingų baldų poreikis (vnt) ir kainos (Eur)**

<b>Patalpų pavadinimas</b>	<b>Baldai</b>	<b>Inventorius, Eur</b>
Vaikų žaidimo kambarys	žaidimai, pramogų inventorius, baldai, kilimai ir t.t.	18,246
Gyvenamieji kambariai ir tualetai	sanitariniai mazgai, spintelės, lovos, lentynos, patalynė, stalai, kėdės	14,588
Edukacinė klasė	smulkus inventorius, 22 stalai, 22 stalai, 2 multimedijos, 2 magnetinės lentos	4,663
Rūbinė	drabužių kabyklos, spinta	608
Personalo kambarys	9 stalai, 7 spintelės, 10 kėdžių	1,303
Virtuvėlė	spintelių komplektas, šaldytuvas, el. vyryklė, virduklė, stalas, 2 kėdės, stalo įrankiai, indai	7,530
Prausykla	sanitariniai mazgai, spintelės, suolai, skambimo mašinos, dušo kabinos	5,928
Sandėliukas	9 spintelės	434
Patalpos šventėms	papuošimai, 30 kėdžių, 2 stalai, magnetola	909
Meno studijos	30 stalų, 60 kėdžių, smulkus inventorius, meno dirbiniai, literatūra	4,266
Kompiuterių klasė	20 kompiuterių, 22 stalai, 22 kėdės, 2 multimedijos, 2 spintelės, interneto įranga	25,544
Maža sporto salė	sporto inventorius	9,413
Auditorija	210 kėdžių, 6 stalai, 4 tribūnos, 4 multimedijos, tribūna	10,183
Aerobikos salė	sportinis inventorius, veidrodžiai	1,935
Persirengimo kambarys	20 spintelių, 9 suolai	2,195
Skaitykla	4 lentynos, 3 stalai, 10 kėdžių, 3 kompiuteriai	3,997
Auditorija seminarams	287 kėdės, 7 stalai, 7 multimedijos, 7 tribūnos	14,191
Aktų salė	96 kėdės, multimedija, stalas, tribūna	2,838
Kompiuterių auditorija	20 kompiuterių, 22 kėdžių, 22 stalų, 2 multimedijos	24,473
Kino auditorija	35 kėdės, multimedija, garso aparatūra	2,534
Stalo teniso kambarys	6 kėdės, stalo teniso stalas, inventorius	275
<b>Iš viso:</b>		<b>156,055</b>

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Kaip matoma iš 16 pateiktos lentelės daugiausia investicijų reikėtų įkūriant vaikų žaidimo kambarį, kompiuterių klasę, gyvenamuosius kambarius su tualetais ir auditorijas seminarams, nes reikalinga supirkti visus reikalingus baldus, kad galėtų studentai ir dėstytojai būti apgyvendinami ir kad vyktų netradicinė veikla. Reikalingų baldų investicijų suma reikalinga įgyvendinti II alternatyvai siektų net 156,055 tūkst.Eur. Kainos baldų būtų nustatytos minimaliausios, remiantis įvairių prekybos centrų mažiausiomis kainomis, siekiant patirti, kuo mažesnes išlaidas. Taip pat nemažai investicijų



prireiktų įrenginėjant auditorijas ir sporto salę. O kaip matoma iš 16 pateiktos lentelės mažiausiai išlaidų būtų skiriama įrenginėjant patalpas šventėms, stalo teniso kambarį ir rūbines, nes jose būtų supirkti tik reikalingiausi baldai ir priemonės, taupant santaupas. Svarbu aptarti ir kokios būtų patiriamos remonto išlaidos (žr. 17 lentelėje).

17 lentelė

**Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos įkūrimui reikalingų remonto darbų kainos (Eur)**

<b>Remonto darbai</b>	<b>Kaina, Eur</b>
Patalpų kapitalinis remontas („Laisvalaikio centras“)	25,831
Remonto išlaidos Tualetai + Prausyklos	2,340
Sporto klubo įrengimo darbai	16,545
Remonto darbai ( dažymas, gruntavimas, špakliavimas) („Bendrabutis - viešbutis“)	5,792
Plytelių klojimas	1,177
Pertvarų statymas	4,171
Santechnikos darbai	2,317
Elektrikos darbai	4,344
Durų įstatymas	608
Remonto medžiagos	9,127
<b>Remonto išlaidos iš viso:</b>	<b>72,252</b>

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Kaip matoma iš pateiktos 17 lentelės remonto darbų suma siektų net 72,252 tūkst.Eur. Būtų suremontuotos visos tualetų ir prausyklų patalpos, patalpos skirtos sportui, rūbinės bei koridoriai. Likusiose patalpose kur nevyktų jokia veikla būtų atliekamas tik dalinis remontas, taupant lėšas. Kaip matoma iš pateiktos 17 lentelės remonto darbų kainos už 1m<sup>2</sup> svyruotų nuo 20 iki 13Eur (žr. 3 priedą). Būtų taip pat rekonstruojamas ir vidinis kiemas. Vidinio kiemo tvarkymo darbų suma siektų net 327,299 tūkst.Eur (žr. 4 priede). Pertvarkomas būtų vidinis kiemas: būtų įrengiama nauja kiemo danga, suoleliai, apželdinimas, pastatytas stiklinis stogas bei siena, įrengtas apšvietimas ir šildymas. Taigi atlikus II alternatyvos rekonstrukciją bendra remontų ir baldų įsigijimo investicijų suma siektų net 228,307 tūkst. Eur (suma į kurią neįtrauktas vidinio kiemo tvarkymas).

**2.5.2 Nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos pinigų srautų analizė**

Numatomų nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvos gaunamą pajamų sumą sudarytų: bendrabučio pajamos, viešbučio pajamos, pajamos gautos už nuomojamas patalpas sporto veiklai bei viešbučio skirtos studentams pajamos. Gaunamos pajamos kiekvienais metais planuojama, jog didėtų.

**Numatomos investicinio projekto II analizuojamos alternatyvos pajamos, Eur**

Rodikliai // Laikotarpis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Įplaukos ir Pajamos							
<b>Teigiami pinigų srautai (pajamos)</b>							
Viešbučio pajamos	30736	32273	33886	35581	37360	39228	41189
Pajamos už patalpų nuomą	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000
Bendrabučio pajamos	11419	11990	12590	13219	13880	14574	15303
<b>Planuojamos pajamos iš viso</b>	<b>57155</b>	<b>59263</b>	<b>61476</b>	<b>63800</b>	<b>66240</b>	<b>68802</b>	<b>71492</b>

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Kaip matoma iš pateiktos 18 lentelės planuojamos „Bendrabučio – viešbučio“ pajamos 2016 m. siektų 59,263 tūkst. Eur. Gaunamų pajamų dydis priklauso nuo vartotojų skaičiaus bei nuo bendrabučio ir viešbučio užimtumo, kuris kiekvienais metais didėtų ir taip būtų pasiekiami vis geresnių rezultatų. „Laisvalaikio centras“ pajamų negeneruos, nes jo įrengimas finansuojamas iš ES struktūrinių fondų, o paskirtis - tenkinti gyventojų socialinius poreikius. Uždirbant pajamas būtų patiriamos tiesioginės ir netiesioginės išlaidos. Nuo jų priklausytų ir projekto pinigų srautų būklė. 19 lentelėje pateikiamos planuojamos „Bendrabučio-viešbučio“ ir „Laisvalaikio centro“ tiesioginės ir netiesioginės išlaidos 2015-2021 m. laikotarpiu.

**II analizuojamos alternatyvos tiesioginės ir netiesioginės išlaidos, (Eur)**

Rodikliai // Laikotarpis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Neigiami pinigų srautai ( išlaidos ir sąnaudos)</b>							
<b>Tiesioginės išlaidos ir sąnaudos</b>							
Pagrindinių darbuotojų atostoginiai ir su jais susiję mokesčiai	2853	2910	2969	3028	3089	3150	3213
Darbuotojų DU fondas, Eur	64100	64100	64100	64100	64100	64100	64100
Darbuotojų metinis socialinis draudimas. Eur	31289	31289	31289	31289	31289	31289	31289
Vandens sąnaudos	29453	29747	30045	30345	30649	30955	31265
Skalbimo sąnaudos	1251	1251	1251	1251	1251	1251	1251
Nuotekos	3000	3000	3000	3000	3000	3000	3000
Patalpų elektros energijos sąnaudos	49731	52218	54829	57570	60449	63471	66644
<b>Tiesioginių sąnaudų iš viso:</b>	<b>181677</b>	<b>186423</b>	<b>191336</b>	<b>196422</b>	<b>201689</b>	<b>207145</b>	<b>212797</b>
<b>Netiesioginės išlaidos ir sąnaudos</b>							
<b>"Bendrabutis-viešbutis"</b>							
Šildymo sąnaudos	8789	8789	8789	8789	8789	8789	8789
Išlaidos remontui	1500	1500	1500	1500	1500	1500	1500
Pagalbinės medžiagos	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Interneto paslaugos	145	148	151	154	157	160	163
<b>"Laisvalaikio centras"</b>							
Prenumeratos išlaidos	700	735	772	810	851	893	938
Šildymo sąnaudos	38316	38700	39087	39477	39872	40271	40674
Išlaidos remontui	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Pagalbinės medžiagos	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Interneto paslaugos	145	152	160	168	176	185	194
Netiesioginių sąnaudų iš viso:	61596	62024	62458	62899	63346	63799	64259
Sąnaudos be nusidėvėjimo iš viso:	243273	248447	253794	259321	265034	270943	277056
Nusidėvėjimas iš viso:	15000	15000	15000	15000	15000	15000	15000

Sąnaudos iš viso:	258273	263447	268794	274321	280034	285943	292056
-------------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis pinigų srautų ataskaita

Į tiesiogines išlaidas yra patenka pagrindinių darbuotojų atlyginimai, atostoginiai ir su jais susiję mokesčiai, socialinis draudimas bei patarnavimų patiriamos sąnaudos, kurios priklausytų nuo apgyvendintų studentų bei bendruomenės žmonių skaičiaus. Jau nuo 2015 m. dėl projekto įgyvendinimo priimami 23 darbuotojai, kuriems mokamas mėnesinis darbo užmokestis ir numatomas atlyginimo didėjimas kasmet. Tiesioginės išlaidos 2015–2021 m. laikotarpiu kasmet vidutiniškai sudarytų po 181,677 tūkst. Eur. Svarbu išanalizuoti, kokios būtų patiriamos netiesioginės išlaidos. Į netiesiogines išlaidas patenka patarnavimų išlaidos, kurios nepriklausytų nuo žmonių apimties, o būtų mokamos kiekvieną mėnesį. Netiesioginės išlaidos 2015-2021 m. laikotarpiu kasmet vidutiniškai sudarytų po 61,596 tūkst. Eur. Lentelėje yra priskaičiuotas nusidėvėjimas, kuris būtų skaičiuojamas tik toms pajamoms, kurios viršytų 300 Eur. Taip pat 19 lentelėje pastebima bendra suma (tiesioginių ir netiesioginių) sąnaudų, kurios patiriamos per vienerius metus. Kaip matoma jos siektų net 258,273 tūkst. Eur. Išanalizavus pajamų ir sąnaudų srautus galima apibendrinti per kiek laiko pradinės investicijos padengtų sukauptą diskontuotų pinigų srautų sumą, tai parodo diskontuotas atsipirkimo periodas. 20 lentelėje apskaičiuoti diskontuoti ir akumuliuoti pinigų srautai.

20 lentelė

### II nagrinėjamos alternatyvos investicijų atsipirkimo laikas, Eur

<b>NPV, Eur</b>	2800617							
<b>NCF dabartinė vertė, Eur</b>	-182318	-2737350	-171596	-166131	-160855	-155761	-209046	-146090
<b>Sukaupti diskontuoti NCF, Eur</b>	-182318	-2919669	-3091264	-3257396	-3418251	-3574012	-3783058	-3929148

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Iš 20 lentelėje pateiktų duomenų matoma, kad nagrinėjant II alternatyvą „Bendrabutis - viešbutis“ + „Laisvalaikio centro“ grynuosius pinigų srautus galima pastebėti, kad ši projekto alternatyva būtų neatsiperkanti ir nepelninga. Pasirinkta II alternatyva būtų finansiškai nuostolinga ir neefektyvi, bet kaip pamatysime toliau teikianti socialinę naudą. Finansiškai priimtinesnė pirmoji alternatyva, t. y. „Bendrabučio-viešbučio“ įkūrimas. Tad būtina įvertinti investicinio projekto finansinį ir ekonominį efektyvumą, o jį įvertinti geriausiai padeda tokie rodikliai kaip projekto grynujų pinigų srautai, projekto grynoji dabartinė vertė bei finansinės ir ekonominės naudos ir kaštų santykis. Norint atlikti ekonominį ir socialinį projekto vertinimą bei apskaičiuoti ekonominius pinigų srautus, būtina galutinį projekto variantą palyginti su geriausia ir artimiausia alternatyva, kad būtų apskaičiuotas naudos padidėjimas visuomenei dėl projekto įgyvendinimo.

### 3. INVESTICINIO PROJEKTO SKIRTO ŠIAULIŲ UNIVERSITETO NENAUDOJAMŲ PATALPŲ REKONSTRUKCIJAI EFEKTYVUMO VERTINIMAS

#### 3.1 Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos efektyvumo vertinimas

Investicinio projekto efektyvumo vertinimui apskaičiuoti naudojami mokslinės literatūros autorių rekomenduojami investicinio projekto vertinimo efektyvumo rodikliai. Grynoji dabartinė vertė (NPV) (žr. 21 lentelė) parodo kiek projektas būtų vertas jo įgyvendinimo pradžioje. Apskaičiavus NPV nustatyta, kad „Bendrabutis – viešbutis“ per 6 metus uždirbtų 38,875 tūkst. Eur. Kadangi projekto pinigų srautų grynoji dabartinė vertė didesnė už 0 t. y. kiek daugiau nei 38 tūkst. pelno, tai projekto I alternatyvą įgyvendinti būtų naudinga.

21 lentelė

**Investicinio projekto I alternatyvos efektyvumo rodikliai**

Rodikliai // Laikotarpis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
NPV, Eur	38875						
NFC dabartinė vertė, Eur	-45991	3302	7350	11602	16074	20784	25752
Pelningumas, proc.	85%						
Metinis pelningumas, proc.	14%						

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis - viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Investicinio projekto dabartinė vertė siektų 45,991 tūkst. Eur. NPV parodo gautino pinigų srauto iš investicijų dabartinę vertę, tačiau kiek pelno uždirbtų vienas investuotas euras, parodo investicijų pelningumas (PI), kuris yra lygus 85 proc. Ši reikšmė parodo, kad vienas investuotas euras uždirbtų 0,14 Eur pelno ( $85/6 = 14$ ). Siekiant įvertinti investicinio projekto efektyvumą, visų pirma turime apskaičiuoti diskonto normą. Diskonto normai apskaičiuoti taikoma formulė:  $k=WACC=\sum_{i=1}^n D_i \times P_i$ . Kadangi projektas būtų finansuojamas iš struktūrinių fondų paramos tai investicija sudarytų 100 proc. Diskonto norma parodo, kokią pinigų dalį esame linkę paaukoti, kad pinigus, kuriuos gausime ateityje, gautume dabar. Per kiek laiko pradinės investicijos padengtų sukauptą diskontuotų pinigų srautų sumą parodo diskontuotas atsipirkimo periodas. 22 lentelėje apskaičiuoti diskontuoti ir akumuliuoti pinigų srautai.

**Nagrinėjamo investicinio projekto I alternatyvos investicijų atsipirkimo laikas**

Rodikliai // Laikotarpis	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>NPV, Eur</b>	38875.03						
<b>NFC dabartinė vertė, Eur</b>	-45990.7	3301.751	7350.243	11602.12	16074.18	20784.36	25751.87
<b>sukaupti diskontuoti NFC</b>	-45990.7	-42688.9	-35338.7	-23736.5	-7662.37	13121.99	38873.86
<b>IRR</b>	18%						
<b>Investicijų dabartinė vertė</b>	45990.66						
<b>Pelningumas, proc.</b>	85%						
<b>Metinis pelningumas, proc.</b>	14%						
<b>MIRR</b>	17%						

Šaltinis: sudarytas darbo autorės, remiantis „Bendrabutis- viešbutis“ pinigų srautų ataskaita

Diskonto norma numatoma yra 2.6 proc. Ji apskaičiuota taip: 1,4 vertybinių popierių, t. y. obligacijų dešimties metų palūkanų normos dydis bei 1.2 infliacijos dydžių suma. Apskaičiavus diskonto normą toliau vertinamas „Bendrabutis - viešbutis“ investicinio projekto efektyvumas. Iš 22 lentelėje pateiktų duomenų matoma, kad nagrinėjant „Bendrabutis - viešbutis“ grynuosius pinigų srautus galima pastebėti, kad šis projektas atsipirktų penktųjų metų pradžioje ir būtų pelningas nuo penktųjų metų. Mažiausia teigiama grynųjų pinigų srautų dabartinė vertė siektų 3.30175 tūkst.Eur. Per visus 6 metus „Bendrabutis – viešbutis“ sukauptų grynųjų pinigų srautų už 38,87386 tūkst. Eur. Siekiant padidinti įvairių laikotarpių rodiklių palyginimo objektyvumą, atsižvelgiant į projekto pinigų srautų ir investicijų išsidėstymą laikotarpiais, metiniai pinigų srautai diskontuojami ir apskaičiuojamas modifikuotas investicijų atsipirkimo laikas. Modifikuotas investicijų atsipirkimo laikas kaip ir investicijų atsipirkimo laikas parodo investicijų likvidumą.

Vidinė gražos norma (IRR), tai tokia palūkanų norma, su kuria investavimo išlaidų grynoji esamoji vertė lygi nuliui. Kuo pelningumo norma didesnė, tuo projektas priimtinesnis. Modifikuota vidinė gražos norma (MIRR) – tai kokia diskonto norma, kuriai esant projekto investicijų esamoji vertė lygi jo galutinės vertės esamajai vertei. Galutinė vertė randama susumavus projekto pinigų srautų būsimąsias vertes. MIRR priimtinesnė už IRR kaip projekto realaus pelningumo charakteristika, bet vis dėlto, vertinant alternatyvius skirtingo dydžio projektus, geriau naudoti NPV kriterijų, kadangi jis parodo, kiek projektas padidins įmonės vertę.

Skaičiuojant vidinę gražos normą (IRR), daroma prielaida, kad „Bendrabutis - viešbutis“ vidinė gražos norma siektų 18 proc. Tai rodo, kad įmonė galėtų reinvestuoti į šio projekto gautus pinigų srautus su 18 proc. diskonto norma ir nepatirti nuostolių. Modifikuotas IRR siektų 17 proc. Tai yra vidinė gražos norma įvertinta metiniu pelningumu ir diskonto norma. Modifikuota vidinė gražos norma yra naudojama apskaičiuojant maksimalią infliaciją, nuosavų lėšų kainas bei maksimalius vidutinius svertinius kapitalo kaštus. Apskaičiuota modifikuota vidinė gražos norma (MIRR) yra maksimali

diskonto norma, prie kurios projekto pelnas yra lygus nuliui, kadangi  $MIRR (17\%) > k$  projektas priimtinas. Remiantis gauta MIRR reikšme, maksimali infliacija gali siekti 17, ši infliacijos rizika yra nerealistiška.

Apibendrinant teigiama, kad investicijos į „Bendrabutį – viešbutį“ būtų pakankamai efektyvios ir duotų teigiamą rezultatą. Apskaičiuotos projekto efektyvumo reikšmės yra priimtinos. Investicinio projekto I alternatyva, įkuriant tik „Bendrabutį - viešbutį“ remiantis pinigų srautų ataskaitomis atsipirktų penktųjų metų pradžioje, nes tada būtų pasiektas pelningumas, bei metinis pelningumas siektų 14 proc. Atlikus finansinius skaičiavimus galima teigti, kad I alternatyva „Bendrabutis - viešbutis“ būtų efektyvi ir naudinga Socialinių mokslų fakulteto bendruomenei, jo paslaugomis galėtų naudotis viso universiteto bendruomenės nariai.

### 3.2 Nagrinėjamo investicinio projekto, kai analizuojamos I ir II alternatyvos bendrai, finansinio ir ekonominio efektyvumo vertinimas

Investicinio projekto įgyvendinimo alternatyvų vertinimas ir palyginimas pagal investavimo objektą(-us) atliekamas remiantis kaštų naudos analizės metodu apskaičiuotais rezultatais. Kaštų naudos analizės metodas padeda atsakyti į klausimą, kurio projekto reikėtų imtis, turint ribotus išteklius, kad būtų gauta didžiausia nauda. Šis poveikis gali pasireikšti vadinamąja socialine nauda. Kaštų naudos analizė – sisteminis kiekybinis investicinių projektų vertinimo metodas, leidžiantis nustatyti ir įvertinti ilgalaikius finansinius, ekonominius bei socialinius projektų padarinius – naudą ir žalą. Pagrindinis šios analizės tikslas – parodyti projekto naudą (tiek finansinę, tiek socialinę), palyginti su investicijomis, kartu įvertinti projekto įgyvendinimo riziką. Tad labai svarbu aptarti investicinio projekto nagrinėjamų alternatyvų finansinį ir ekonominį efektyvumą (žr. 23 lentelė).

23 lentelė

#### Investicinio projekto analizuojamų alternatyvų finansinis efektyvumas

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS"</b>						
<b>Finansiniai grynieji pinigų srautai, Eur</b>	-45991.66	3387.00	7737.42	12530.82	17812.22	23630.53
<b>NPV, Eur</b>	<b>38875,03</b>					
<b>Finansinės naudos ir kaštų santykis</b>		1.08	1.19	1.30	1.43	1.57
<b>"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS" + "LAISVALAIKIO CENTRAS"</b>						
<b>Finansiniai grynieji pinigų srautai, Eur</b>	-182318.37	-2874217.75	-189184.23	-192317.90	-195520.66	-198794.49
<b>NPV, Eur</b>	<b>-3929147.80</b>					
<b>Finansinės naudos ir kaštų santykis</b>		0.02	0.24	0.24	0.25	0.25

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

Iš 23 lentelės duomenų matyti, kad 2015-2020 m. laikotarpiu I alternatyvos finansiniai grynieji pinigų srautai teigiami ir projektas atsiperkantis, o štai II alternatyvos finansiniai grynieji pinigų srautai neigiami, t.y. įgyvendinant II alternatyvą patiriama daugiau išlaidų (sąnaudų) nei gaunama pajamų. II

alternatyvos grynoji dabartinės vertė taip pat neigiama, o kaip matome I alternatyvos įkuriant „Bendrabutis-viešbutis“ grynoji dabartinė vertė siektų – 38,875 tūkst. Eur. Tad galime daryti išvadą, kad įgyvendinant II alternatyvą ji yra nuostolinga ir finansiškai neefektyvi. Pasirinkta nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyva. Investicinio projekto ekonominiam – socialiniam vertinimui atlikti atliekami tokie veiksmai:

**1. Fiskalinės korekcijos paskaičiavimas (pateikta prieduose)**

- **GPM:** sumokamas jo padidėjimas dėl projekto įgyvendinimo;
- **PVM:** įvertinamas sumokamo (susigrąžinamo) PVM dydis, kai projektas įgyvendinamas ir kai neįgyvendinamas. Visos fiskalinės korekcijos yra eliminuojamos iš ekonominių pinigų srautų.

- **2. Koregavimo koeficientai.** Su koregavimo koeficientais mažinamos arba didinamos pinigų srautų dedamosios, nes realybėje egzistuoja didesnės arba mažesnės įtrauktų į projektą veiksmų kainos. Koregavimo koeficientai (žr. 24 lentelę) pasirinkti pagal „Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos, kitų tarptautinių programų paramos ir/ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodiką“ (Centrinė projektų valdymo agentūra, 2015).

24 lentelė

<b>Koregavimo koeficientai</b>	
Koregavimo koeficientas	Pinigų srautų dedamoji
<b>0,978</b>	Kvalifikuota darbo jėga
<b>0,867</b>	Nekvalifikuota darbo jėga
<b>0,925</b>	Statybos ir rekonstrukcijos darbai
<b>0,914</b>	Kompiuterinė technika, pagalbinės medžiagos
<b>0,904</b>	Techninis projektas, autorinė priežiūra, auditas
<b>0,998</b>	Prenumeratos išlaidos
<b>0,998</b>	Interneto paslaugos
<b>0,977</b>	Vandens sąnaudos
<b>0,914</b>	Projekto administravimas ir valdymas
<b>0,983</b>	Pagalbinės medžiagos ir žaliavos
<b>0,989</b>	Elektros energija
<b>0,883</b>	Šildymas
<b>0,998</b>	Nuotekos
<b>0,902</b>	Remonto darbai (susidėvėję elementai)
<b>0,977</b>	Baldai ir kitas inventorių

Šaltinis : sudarytas darbo autorės

**Nekvalifikuota ir kvalifikuota darbo jėga.** Sąnaudų ir naudos analizės kontekste šešėlinis darbo užmokesčio dydis rodo darbo socialines alternatyvias sąnaudas, priešingai nei rinkos darbo užmokestis, rodantis darbo vertę rinkoje. Nekvalifikuotam ir kvalifikuotam darbui taikytini konversijos koeficientai leidžia turimą rinkos darbo užmokestį konvertuoti į šešėlinį darbo užmokestį. Nekvalifikuotam darbui taikytini koeficientai apskaičiuojami šešėlinį darbo užmokestį padalinus iš regioninio rinkos darbo užmokesčio gamybos sektoriuje. Skaičiuojant konversijos koeficientą kvalifikuotiems darbuotojams

atsižvelgiama į dirbančiųjų žinioms imliuose ir kituose sektoriuose pasiskirstymą apskrities lygiu, apskaičiuojant, kokia bendro dirbančiųjų skaičiaus dalis tenka dirbantiems žinioms imliuose sektoriuose.

**Pagalbinės medžiagos ir žaliavos.** Medžiagoms ir žaliavoms taikytinas konversijos koeficientas atspindi medžiagų ir žaliavų importo mokesčio tarifą. Skaičiuojant šį konversijos koeficientą būtina atsižvelgti į aktualiausias medžiagas ir žaliavas. Pastarųjų sąrašas buvo sudarytas remiantis ekspertine nuomone, pasinaudojant per daugelį metų sukauptomis žiniomis apie įvairiuose sektoriuose įgyvendinamų projektų sąnaudų elementus. Šis konversijos koeficientas atspindi vidutinį pateiktų medžiagų ir žaliavų importo mokesčio tarifą.

**Elektros energija.** Daugelį metų energija buvo laikoma neprekiu gėrybe ir tinkamiausiu metodu jos buhalterinei kainai apskaičiuoti buvo laikomos ilgojo laikotarpio ribinės sąnaudos. Tačiau šiais laikais elektra, nafta ir dujos yra tiekiamos elektros tinklais ar vamzdiniais, nutiestais per skirtingas valstybes, todėl energija yra tapusi prekiu gėrybe. Taikytinas konversijos koeficientas taikomas jo reikšmę dauginant iš energijos tipo sąnaudų rinkos vertės be PVM, taip gaunant ekonominę (šešėlinę) kainą.

**Statybos ir rekonstrukcijos darbai ir remonto darbai.** Rangos darbams taikytina konversijos koeficiento reikšmė apskaičiuojama kaip svertinis rangos darbams atlikti reikalingų išteklių (įskaitant ir įrengimus) konversijos koeficientų vidurkis, kur svoriai yra tokių išteklių procentinė dalis bendroje rangos darbų atlikime dalyvaujančių išteklių vertėje.

**Šildymas, vandens sąnaudos.** Taikytinas konversijos koeficientas taikomas jo reikšmę dauginant iš sąnaudų tipo rinkos vertės be PVM, taip gaunant ekonominę (šešėlinę) kainą.

**Projekto rengimas, darbų priežiūra ir testavimas.** Projekto, techninės galimybių ir paklausos studijų rengimas, paraiškos finansavimui teikimas, leidimų ir licencijų gavimas ir pan. – tai užduotys, kurias paprastai atlieka profesionalūs valstybės tarnautojai ir / ar projektų vadovai. Todėl projekto rengimo ribinės socialinės sąnaudos prilygintos kvalifikuoto darbo ribinėms socialinėms sąnaudoms.

**3. Išorinio poveikio naudų ir žalų įvertinimas.** Skaičiuojant išorinio poveikio naudų ir žalų įvertinimą buvo remiamasi „Investicijų projektu, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos, kitų tarptautinių programų paramos ir/ ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika“ (Centrinė projektų valdymo agentūra, 2014) (žr. 25-26-27 lentelės).



**Projekto sukuriama nauda „Bendrabutis – viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“, Eur**

<b>Projekto sukuriama nauda "Bendrabutis-viešbutis" + "Laisvalaikio centras", Eur</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>
Darbuotojų skaičius "Bendrabutis-viešbutis" + "Laisvalaikio centras"	21	21
Darbuotojai įdarbinti iš darbo biržos	21	21
Metinis bedarbio išmokos dydis	277	325
<b>Nauda regionui iš įdarbintų bedarbių (1)</b>	<b>5,817</b>	<b>6,825</b>
Bendrabučio užimtumas (nuolat gyvenantys studentai)	22.00	22.00
Paskaitų dienos per metus	166.00	166.00
Minimalus valandinis darbo užmokestis, Eur	6.27	6.27
<b>Nauda studentams už papildomą poilsio valandą, Eur(2)</b>	<b>22,898.04</b>	<b>22,898.04</b>
Bendrabučio užimtumas (nuolat gyvenantys studentai)	22.00	22.00
Paskaitų dienos per mėnesį (sesijos metu)	18.00	18.00
Važiavimų skaičius	2.00	2.00
Lengvatinio vienkartinio bilieto kaina	0.25	0.25
Savivaldybės subsidija vežėjui (vienkartinis bilietas)	0.49	0.49
Savivaldybės subsidija vežėjui (mėnesinis bilietas)	24.62	24.62
Pilni mokslo mėnesiai	8.00	8.00
<b>Nauda savivaldybei dėl sumažėjusio autobusų parko subsidijavimo, Eur(3)</b>	<b>4,721.20</b>	<b>4,721.20</b>
Bendrabučio kambario nuomos kaina (+ patarnavimai) 20 kv. m., mėn.	52.00	57.41
Vidutinė panašaus pobūdžio butų/kambarių nuomos kaina Šiauliuose (+ patarnavimai), mėn.	100.00	110.41
Studentų skaičius	22.00	22.00
Laikotarpis, mėn.	10.00	10.00
<b>Nauda studentams dėl nuomos kainų skirtumo, Eur (4)</b>	<b>10,560.00</b>	<b>11,659.09</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Projekto sukuriama ir gaunama nauda remiantis kaštų – analizės vertinimo metodu suskirstytos nuo 1 iki 4 skyrelių ir kiekvienas apibūdinamas plačiau:

**1. Nauda regionui iš įdarbintų bedarbių.** Įgyvendinant investicinį projektą didinamas užimtumas, todėl mažėja nedarbo lygis, o tuo pačiu sutaupomos bedarbio išmokos ir socialinės pašalpos. Būtų įdarbinti 21 nauji darbuotojai, kurie prieš tai buvo bedarbiai ir jiems buvo mokamos bedarbio pašalpos. Įsidarbinimas pagerina sveikatos būklę, nes suteikia galimybę patirti tokias sveikatai svarbias patirtis, kaip struktūruotas laiko panaudojimas, veikla, socialiniai kontaktai, kolektyvinis tikslas ir statusas. Šią naudą metodinė literatūra rekomenduoja matuoti sutaupytais sveikatos priežiūros išlaidomis. Siekiant apskaičiuoti įsidarbinusių asmenų sveikatos pagerėjimo teikiamą naudą, būtina nustatyti papildomus darbo metus, kuriuos gali lemti tiek investicijos į darbo biržų klientų aptarnavimui reikalingą infrastruktūrą, tiek investicijos į vaikų, senyvo amžiaus ar negalią turinčių asmenų priežiūrai reikalingą infrastruktūrą, leidžiančią šiuos asmenis prižiūrintiems asmenims sugrįžti į darbo rinką. Darbuotojų įdarbintų iš darbo biržos skaičius dauginamas iš įverčio reikšmės, taip gaunant bendrą metinę įsidarbinusių asmenų sveikatos pagerėjimo teikiamą naudą. Taigi per metus būtų gaunama nauda 5,817 tūkst. Eur valstybės lėšų.

**2. Nauda studentams už papildomą poilsio valandą.** Kiekvienas studentas kelionei nuvykti į mokymosi įstaigą (Architektų g.1, Šiauliai) skiria 1val. laiko. Kadangi studentas yra nekvalifikuota

darbo jėga, jo darbo valanda įvertinama minimaliu darbo užmokesčiu – 6,27 Eur. Planuojama, kad bendrabutyje apsigyventų 22 studentai, tai per studijų metus būtų gaunama 22,898 tūkst. Eur nauda, kuri apskaičiuojama: (bendrabučio užimtumas\* paskaitų dienos per metus\* minimalus valandinis darbo užmokestis, Eur).

**3. Nauda savivaldybei dėl sumažėjusio autobusų parko subsidijavimo.** 22 studentai, kurie planuojama gyventų įrengtame „Bendrabutyje–viešbutyje“ nebepirktų lengvatinių viešojo miesto transporto bilietų (8 mokslo mėnesiai ir visi perka lengvatinius mėnesinius bilietus, o sesijos metu lengvatinius vienkartinis bilietus). Važiuoja studentai į mokslo įstaigą mažiausiai 2 kartus per dieną (į priekį ir atgal). Tad gaunama nauda būtų apskaičiuojama taip: (paskaitų dienos per mėnesį\*važiavimų skaičius\* lengvatinio vienkartinio bilieto kaina + savivaldybės subsidija vežėjui\* pilni mokslo mėnesiai)\* Bendrabučio užimtumo (22 studentai per mėnesį). Savivaldybė sutaupytų 4,721 tūkst. Eur. subsidijų per metus įmonei, teikiančiai viešojo transporto paslaugas mieste.

**4. Nauda studentams dėl nuomos kainų skirtumo.** 22 studentai, kurie planuojama, jei gyventų įrengtame „Bendrabutyje–viešbutyje“ nesinuomotų gyvenamojo ploto kitur. Planuojamas apsigyvenimo laikotarpis – 10 mėnesių. Šiauliuose panašių parametų buto/kambario nuoma (įskaitant komunalinius mokesčius) vidutiniškai kainuoja apie 100 Eur („Bendrabučio-viešbučio“ kaina 52 Eur). 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet studentai vidutiniškai patirtų nuo 10,560 iki 11,659 tūkst. Eur naudą dėl nuomos kainų skirtumo. Nauda apskaičiuojama: (studentų skaičius\* nuomos kainų skirtumas\* apgyvendinimo laikotarpis).

26 lentelė

**Projekto sukuriama nauda „Bendrabutis – viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“, Eur**

<b>Projekto sukuriama nauda "Bendrabutis-viešbutis" + "Laisvalaikio centras", Eur</b>	<b>2016</b>	<b>2021</b>
Planuojamas prižiūrimų ikimokyklinukų skaičius per metus	5	10
Naudos įvertis	3088.35	3726.74
<b>Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį ikimokyklinio ugdymo paslaugų prieinamumą (išvengtos privačių darželių sąnaudos) (5)</b>	<b>15441.75</b>	<b>37267.4</b>
Planuojamas prižiūrimų ikimokyklinukų skaičius per metus	5	10
Naudos įvertis	4600.6	5551.59
<b>Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį ikimokyklinio ugdymo paslaugų prieinamumą (išvengtos į namus atvykstančių auklių sąnaudos) (6)</b>	<b>23003</b>	<b>55515.9</b>
Nuvažiuotų kilometrų skaičius	110000	100000
Naudos įvertis	0.24	0.24
<b>Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį neformaliojo švietimo paslaugų prieinamumą (TPES) (7)</b>	<b>26400</b>	<b>24000</b>
Vyrų skaičius per metus	20	20
Naudos įvertis	466.42	562.83
<b>Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas DU padidėjimas (profesinis mokymas, vyrai) (8)</b>	<b>9328.4</b>	<b>11256.6</b>
Moterų skaičius per metus	15	15
Naudos įvertis	901.35	1087.67
<b>Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas DU padidėjimas (profesinis mokymas, moterys) (9)</b>	<b>13520.25</b>	<b>16315.05</b>
Vyrų ir moterų skaičius per metus	1	3
Naudos įvertis	8765.08	10576.91
<b>Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas DU padidėjimas (mokslo daktaro laipsnis, Socialiniai</b>	<b>8765.08</b>	<b>31730.73</b>

<b>mokslai, vyrai ir moterys) (10)</b>		
Mokslinių publikacijų skaičius per metus	4	4
Naudos įvertis	5000	6033.55
<b>Žinių kūrimo vertė (mokslinių publikacijų rengimo nauda) (11)</b>	<b>20000</b>	<b>24134.2</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Projekto sukuriamos ir gaunamos naudos remiantis kaštų – analizės vertinimo metodu suskirstytos nuo 5 iki 11 skyrelių ir kiekvienas apibūdinamas plačiau:

**5-6. Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį ikimokyklinio ugdymo paslaugų prieinamumą (išvengtos privačių darželių sąnaudos) ir (išvengtos į namus atvykstančių auklių sąnaudos).** „Laisvalaikio centre“ planuojama teikti paslaugą, kuri bus alternatyvi vaikų darželiui ir auklių teikiamoms paslaugoms. „Laisvalaikio centras“ būtų pajėgus formuoti 5-10 vaikų grupes. Todėl vaikų tėvai yra pasiryžę mokėti už tokių paslaugos įkūrimą. Remiantis šia koncepcija, bendra projekto sukuriamos naudos ir žalos vertė yra įvertinama sumuojant maksimalias sumas, kurias žmonės yra pasiryžę sumokėti norėdami gauti trokštamus projekto rezultatus. Teikiant tokią specifinę naudą būtų padidėjęs ikimokyklinio ugdymo infrastruktūros ir paslaugų prieinamumas, pagerėtų bendrojo (pradinio ir vidurinio) ugdymo infrastruktūros ir paslaugų kokybė bei būtų padidinta žmogiškojo kapitalo vertė. Konkrečiai, pritaikytas išvengtų sąnaudų požiūris, pasiryžimą sumokėti už viešąsias paslaugas išreiškiantis išvengtomis sąnaudomis, kurios būtų patiriamos naudojantis alternatyviais brangesniais tų pačių paslaugų teikėjais (analizuojamu atveju – privačiu darželiu ar privačia aukle namuose). Šiuo pagrindu naudos (žalos) komponento įverčio apskaičiavimui buvo pasitelktas rinkos paslaugų kainų tyrimo metodas ir gaunama nauda apskaičiuojama (planuojamas prižiūrimų ikimokyklinukų skaičius per metus (5-10)\* naudos įvertis).

**7. Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį neformaliojo švietimo paslaugų prieinamumą (TPES).** Gyventojai norėdami pasiekti „Laisvalaikio centrą“ ir jame teikiamas paslaugas naudoja nuosavas transporto priemones. Jų nuvažiuotas atstumas suprantamas kaip pasiryžimas sumokėti už padidėjusį neformaliojo švietimo paslaugų prieinamumą (statistiškai lankytojai per metus nuvažiuotų apie 75-110 tūkst. km.): ši suma 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet siekia nuo 24,000 iki 26,400 tūkst. Eur.

**8. Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas DU padidėjimas (profesinis mokymas, vyrai, moterys).** Teoriniai ir empiriniai įrodymai švietimo ekonomikos srityje rodo, kad švietimas ir profesinis mokymas prisideda prie visuomenei prieinamo žmogiškojo kapitalo padidėjimo, kuris daro endogeninį poveikį ekonominiam augimui. Investicijos į profesinio, studijų infrastruktūrą prisidedamos prie Lietuvos gyventojų įgūdžių gerinimo, turėtų padidinti Lietuvai prieinamo žmogiškojo kapitalo vertę. Ši nauda atsispindi tam tikrą išsilavinimo lygį pasiekusių žmonių darbo užmokesčio padidėjime, lyginant

su atitinkamo išsilavinimo lygio neturinčių žmonių darbo užmokesčiu. Žmogiškojo kapitalo formavimas vertinamas papildomu bruto darbo užmokesčiu, gaunamu žmonių, kurių įgūdžiai dėl švietimo ir mokymo sistemos pagerėjo. „Laisvalaikio centre“ bus organizuojami profesinio tobulėjimo kursai įvairia tematika: kompiuterinio raštingumo kursai, internetinių sistemų administravimas, darbo saugos kursai, pirmosios pagalbos kursai, saugaus eismo kursai ir t. t. Dėl išklaustyto profesinio mokymo kursų, dalyvavusių vyrų ir moterų darbo užmokestis galimai didėja, todėl jie patiria papildomą naudą kuri apskaičiuojama: vyrų/moterų skaičius per metus\* naudos įvertis. 2016-2021m. laikotarpiu kasmet patiriama nauda įvertinama nuo 9,3284 Eur iki 11,2566 tūkst. Eur (vyrai) ir nuo 13,520.25 Eur iki 16,315.05 tūkst. Eur (moters). Planuojama per metus suformuoti po 20 vyrų grupę ir 15 moterų grupę.

**9. Pagerintų įgūdžių dėka pasiektas DU padidėjimas (mokslo daktaro laipsnis, Socialiniai mokslai, vyrai ir moterys).** „Laisvalaikio centre“ įrengtomis auditorijomis ir skaitykla galės naudotis studentai, kurie siekia mokslo daktaro laipsnio. Dėl gauto mokslo daktaro laipsnio, vyrų ir moterų darbo užmokestis galimai didėja, todėl jie patiria papildomą naudą: (doktorantų Vyrų ir moterų skaičius per metus\* naudos įvertis). 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet patiriama nauda įvertinama nuo 8,765 iki 31,730.73 tūkst. Eur. Planuojama, kad 2016-2021 m. „Laisvalaikio centre“ kasmet įgūdžius gerins nuo 1 iki 3 doktorantų.

**10. Žinių kūrimo vertė (mokslinių publikacijų rengimo nauda).** Į mokslinius tyrimus, taikomąją veiklą ir inovacijas nukreiptos investicijos yra ES politinės darbotvarkės šerdyje kaip pagrindinis tvarios ilgalaikės ekonominės plėtros, gerovės ir gyvenimo kokybės variklis. Studentai, kurie vykdytų mokslinę veiklą „Laisvalaikio centre“ paruoštų mokslinių publikacijų. Mokslinių publikacijų skaičius per metus planuojama, kad svyruotų nuo 3 iki 5. Pastarosios kuria pridėtinę vertę visuomenėje, kuri vertinama eurais: 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet patiriama nauda (mokslinių publikacijų skaičius per metus \* naudos įvertis) įvertinama nuo 20,000 iki 24,134.2 tūkst. Eur. Žinios, vertei nustatyti siūlomas metodas grindžiamas žinių fizinių produktų ekonominės vertės nustatymu, t. y. mokslo periodiniuose leidiniuose ir tyrimų monografijose publikuotų mokslinių publikacijų ekonominės vertės nustatymu.

## Projekto sukuriama nauda „Bendrabutis – viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“, Eur

Projekto sukuriama nauda "Bendrabutis-viešbutis" + "Laisvalaikio centras", Eur	2016	2021
Kilometrai per metus	110000	100000
Naudos įvertis	0.17	0.17
<b>Kelių transporto priemonių eksploatacinių sąnaudų sutaupymai (lengvasis automobilis) (12)</b>	<b>18700</b>	<b>17000</b>
Žmonių skaičius per metus	1800	1800
Naudos įvertis	5.86	7.07
<b>Laiko ir piniginių sąnaudų sutaupymai (darbo laiko vertė) (13)</b>	<b>10548</b>	<b>12726</b>
Žmonių skaičius per metus	2800	2500
Naudos įvertis	2.34	2.83
<b>Laiko ir piniginių sąnaudų sutaupymai (ne darbo laiko vertė) (14)</b>	<b>6552</b>	<b>7075</b>
Darbuotojų skaičius	16	16
Naudos įvertis	277	1087
<b>Įsidarbinusių asmenų sveikatos pagerėjimo teikiama nauda (15)</b>	<b>4432</b>	<b>17392</b>
Vidutinis darbo paieškų laikotarpis, mėn.	6	6
Naudos įvertis, Eur/mėn.	5.86	7.07
<b>Darbo paieškos laiko ekonomija (už minimalų atlyginimą įdarbinto bedarbio kuriamas produktas (16))</b>	<b>35.16</b>	<b>42.42</b>
Valandų skaičius per metus	15000	13800
Naudos įvertis	2.3	2.78
<b>Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį neformaliojo švietimo paslaugų prieinamumą (išvengtos auklės samdymo sąnaudos (17))</b>	<b>34500</b>	<b>38364</b>
Gyvenimo trukmės pailgėjimas, m	0	1.5
Sportuojančių žmonių skaičius	70	70
Naudos įvertis	17740.9	21408.12
<b>Gyvenimo metų vertė (18)</b>	<b>0</b>	<b>2247852.6</b>
Užsienio turistų kelionės dienos per metus	480	520
Naudos įvertis, Eur	85.9	103.66
<b>Iš užsienio atvykusio turistų vidutinės dienos išlaidos (19)</b>	<b>41232</b>	<b>53903.2</b>

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Projekto sukuriama ir gaunama nauda remiantis kaštų – analizės vertinimo metodu suskirstytos nuo 12 iki 19 skyrelio ir kiekviena apibūdinama plačiau:

**11.** Kelių transporto priemonių eksploatacinių sąnaudų sutaupymai (lengvasis automobilis). Transporto priemonių eksploatacinės sąnaudos yra piniginių sąnaudų. Vertėtų paminėti, jog transporto piniginių sąnaudų taip pat apima ir tarifus bei rinkliavas. Transporto priemonės eksploatacinės sąnaudos (TPES) apibrėžiamos kaip sąnaudos, kurias patiria transporto priemonės naudotojas ją eksploatuojantis. Sutaupymai dėl transporto priemonių eksploatacinių sąnaudų sumažėjimo yra tipiškas kelių transporto projektų poveikis. Didžioji lankytojų dalis gyvena netoli planuojamo įrengti „Laisvalaikio centro“ todėl jį pasiekti nereikalinga nuosava transporto priemonė. Eksploatacinių sąnaudų sutaupymas įvertinamas eurai (kilometrai per metus\*naudos įvertis): 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet patiriama nauda įvertinama nuo 18,700 iki 17,000 tūkst. Eur. Remiantis statistika planuojama, kad per metus „Laisvalaikio centre“ apsilankytų (pėsčiomis) ir taip sutaupyti kasmet apie 75-110 tūkst. km.

**12. Laiko ir piniginių sąnaudų sutaupymai (nedarbo/darbo laiko vertė).** „Laisvalaikio centras“ būtų įkuriamas arčiau lankytojų gyvenamosios vietos, todėl sutaupomas laikas ir piniginės sąnaudos atvykti į jį. Taip pat lankytojai į laisvalaikio centrą gali atvykti tiek darbo laiku, tiek nedarbo laiku. 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet patiriama nauda (žmonių skaičius per metus \* naudos įvertis) įvertinama nuo 10,548 iki 12,726 tūkst. Eur (darbo laiko vertė), nuo 6,552 iki 7,075 tūkst. Eur (nedarbo laiko vertė). Planuojama, jog žmonių skaičius per metus svyruotų nuo 1700 iki 2900.

**13. Įsidarbinusių asmenų sveikatos pagerėjimo teikiama nauda.** Įsidarbinusio asmens pajamos didėja, todėl jis turi daugiau galimybių sveikai gyventi, naudojant sveikata gerinančias priemones. Sveikatos pagerėjimas įvertinamas eurais. Daroma prielaida, kad sveikatos pagerėjimas pasireikštų 16 naujai įdarbintų darbuotojų.

**14. Darbo paieškos laiko ekonomija (už minimalų atlyginimą įdarbinto bedarbio kuriamas produktas.** Toks poveikis būdingas investicijoms į klientų aptarnavimui reikalingą infrastruktūrą, kuri sudaro prielaidas geriau aptarnauti ieškančius darbo asmenis ir darbdavius, todėl sutrumpina darbo paieškos trukmę. Greitesnis darbo radimas tuo pačiu reiškia darbo ieškojusio asmens pajamų (kuriamo produkto) padidėjimą, kuris yra tipinis socialinės apsaugos sektoriaus investicijų poveikis. Be to, darbo / darbuotojo paieškos laiko ekonomija reiškia ir sutaupyta aptarnaujamų darbo ieškančių asmenų ir darbdavių atstovų laiką. Asmenys yra suinteresuoti susirasti darbą ir dirbti, kad gautų pastovias mėnesines pajamas. Jų darbas kuria pridėtinę vertę įmonei: 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet sukuriama pridėtinė vertė įvertinama nuo 25,16 iki 42,42Eur (vidutinis darbo paieškų laikotarpis, mėn. \*naudos įvertis). Remiantis Lietuvos Statistikos departamento duomenimis, vidutinis lietuvis darbo ieško 6 mėn.

**15. Pasiryžimas sumokėti už padidėjusį neformaliojo švietimo paslaugų prieinamumą (išvengtos auklės samdymo sąnaudos).** „Laisvalaikio centras“ teikia vaikų neformaliojo ugdymo paslaugas, todėl tėvai už jų atsiradimą yra pasiryžę sumokėti, nes tai skatina vaikų savišvietą. Už tokios paslaugos suteikimą 2016-2021 m. laikotarpiu kasmet ši suma svyruoja nuo 34,500 iki 38,364 tūkst.Eur (valandų skaičius per metus\* naudos įvertis). Kasmet vaikų neformaliajam švietimui skiriama apie 13 800 – 17 000 val.

**16. Gyvenimo metų vertė.** Gyvenimo metų vertė (GMV) atspindi pastovią vertę, priskirtiną kiekvieniems dėl priešlaikinės mirties prarastiems gyvenimo metams naudojama vertinant tikėtinos gyvenimo trukmės pasikeitimus. Mokliškai įrodyta, kad sportuojančių asmenų gyvenimo trukmė vidutiniškai pailgėja nuo 0,5 iki 3 metų. Rezultatas atsiranda po 3 sporto metų. Todėl papildomi gyvenimo metai įvertinami kaip nauda. „Laisvalaikio centre“ kasmet nuolat planuojama, kad sportuotų

apie 70 žmonių. Nauda apskaičiuojama: (gyvenimo trukmės pailgėjimas metais\*sportuojančių žmonių skaičius\* naudos įvertis).

**17. Iš užsienio atvykusio turistų vidutinės dienos išlaidos.** „Laisvalaikio centro“ paslaugomis galės naudotis net turistai atvykstantys iš kitų užsienio šalių, taip bus skatinamas bendradarbiavimas su kitomis užsienio šalimis. Užsienio turistai turės galimybę dalyvauti įvairiuose renginiuose. Iš užsienio atvykę turistai, t. y. iš užsienio atvykę lankytojai, kurie lankomoje vietovėje arba šalyje bent vienai nakvynei apsistoja kolektyvinio ar privataus apgyvendinimo patalpose. Naudos komponento įvertis atspindėtų tokio turistų vidutinės dienos išlaidas. Argumentai analogiški ankstesnių naudos komponentų atvejui. Šiuo atveju naudos komponentas atspindi iš užsienio atvykusio turistų kelionės sąnaudas, kurios gali būti traktuojamos kaip pasiryžimas sumokėti už apsilankymą turizmo objekte. Turistai poilsiai išleisti tam tikrą sumą pinigų (t. y. už maitinimo paslaugas, apgyvendinimą ir t. t), kuri suprantama kaip papildomos pajamos (nauda) regionui ( užsienio turistų kelionės dienos per metus\*naudos įvertis) kasmet svyruoja nuo 41,232 iki 53,903.2 tūkst. Eur. Manoma, kad turistų kelionės dienos per metus sudarytų nuo 450 iki 520.

Apibendrinant galima teigti, kad įvertinus papildomas naudas ir žalas gaunamas visuomenei, kurios apskaičiuojamos darbe remiantis kaštų analizės metodu, pastebima, kad abi nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvos tapo ekonomiškai efektyvios.

**4. Nagrinėjamo investicinio projekto, kai analizuojamos I ir II alternatyvos bendrai pinigų srautai.** „Bendrabučio-viešbučio“ ekonominė vidinė grąžos norma 10 proc., o grynoji dabartinė projekto vertė viršija 21,818 tūkst. Eur; „Bendrabučio viešbučio“ + „Laisvalaikio centro“ ekonominė vidinė grąžos norma 15 proc., o grynoji dabartinė projekto vertė viršija 504 tūkst.Eur. Ekonominės naudos ir kaštų santykis abejose projekto alternatyvose viršija 1 ir kasmet turi tendenciją didėti, t. y. ekonominė nauda visuomenei viršija investicijas ir sąnaudas.

28 lentelė

<b>Projekto ekonominis efektyvumas</b>						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS"</b>						
<b>Ekonominiai gryniesi pinigų srautai, Eur</b>	-145634.94	6186.90	40602.83	45870.32	51644.47	57972.89
<b>Ekonominė vidinė grąžos norma, proc.</b>	<b>10%</b>					
<b>NPV</b>	<b>21818.25</b>					
<b>Ekonominės naudos ir kaštų santykis</b>		1.76	1.85	1.96	2.07	2.20
<b>"BENDRABUTIS-VIEŠBUTIS" + "LAISVALAIKIO CENTRAS"</b>						
<b>Ekonominiai gryniesi pinigų srautai, Eur</b>	-220604.01	-1340967.97	160522.72	131208.44	721239.63	1513105.74
<b>Ekonominė vidinė grąžos norma, proc.</b>	<b>15%</b>					
<b>NPV</b>	<b>504223.11</b>					
<b>Ekonominės naudos ir kaštų santykis</b>		0.30	1.52	1.42	3.13	5.36

Šaltinis: sudarytas darbo autorės

Apskaičiuoti ekonominio efektyvumo rodikliai atskleidė, kad abi projekto alternatyvos yra ekonomiškai pelningos ir efektyvios – alternatyvos teikia papildomą ekonominę-socialinę naudą visuomenei. Tačiau priimtinesnė yra antroji alternatyva („Bendrabučio-viešbučio“ ir „Laisvalaikio centro“ įkūrimas), nes ekonominio efektyvumo rodikliai yra didesni.

Galima daryti išvadą, kad atlikus finansinį projekto alternatyvų vertinimą nustatyta, kad finansiškai efektyvesnė yra pirmoji alternatyva, t. y. įkurti tik „Bendrabučį-viešbutį“. Įvertinus papildomas naudas ir žalas visuomenei, abi projekto alternatyvos tapo ekonomiškai efektyvios, tačiau antrosios alternatyvos (įsteigti „Bendrabučį-viešbutį“ ir „Laisvalaikio centrą“) ekonominė vidinė grąžos norma yra 5 proc. didesnė, o grynoji dabartinė vertė 482,40486 tūkst eur. didesnė nei pirmosios alternatyvos. Kadangi pasirinkus antrąją projekto alternatyvą būtų pasiekiami didesni efektyvumo rodikliai, bei panaudotos visos nenaudojamos Šiaulių universiteto patalpos (Architektų g. 1, Šiauliai), rekomenduojama įgyvendinti antrąją alternatyvą, t.y. įsteigti „Bendrabučį-viešbutį“ + „Laisvalaikio centrą“. Reikiamos investicijos siektų: **2,116549 mln Eur.**



## IŠVADOS

Sparčiai vystantis šalies ekonomikai, didėjant steigiamų naujų įstaigų skaičiui ir techniam bei finansiniam jų pajėgumui, viena iš aktualiausių sričių, kuriant naujas įstaigas ar įmones – jos ekonominio efektyvumo įvertinimas, kuris teikia ne tik daug informacijos apie veiklos vystymąsi, bet ir įpareigoja įmones/įstaigas ieškoti priemonių bei būdų veiklos efektyvumui gerinti. Ekonominis efektyvumas – veiksmingo, produktyvaus rezultato siekimas minimaliomis sąnaudomis ir racionaliai panaudojant turimus išteklius. Ši sąvoka vartojama kaip kriterijus sprendžiant, ar gerai rinkos paskirstė išteklius. Ekonominis efektyvumas priklauso nuo daugelio įvairių nuolat besikeičiančių veiksnių, slypinčių tiek įmonės viduje, tiek išorėje: mokslo ir technikos pažangos bei techninio gamybos aprūpinimo, šalies ūkio struktūros ir darbo bei gamybos organizavimo lygio, socialinių, gamtinių ir tarptautinių verslo sąlygų. Taip pat svarbiais laikomi socialiniai ir kultūriniai veiksniai tai: ekonominės, politinės ir technologinės aplinkos veiksniai.

Verslo investicijų projektas – tai detalus ir unikalus būsimos veiklos planas, kuriame finansiniams, ekonominiams ir socialiniams tikslams įgyvendinti numatomi ištekliai ir priemonės bei prognozuojami laukiami rezultatai. Taip pat svarbi viešosios politikos dalis – viešieji projektai. Įgyvendinant šiuos projektus kuriama socialinė nauda ypač siejama su nematerialiosios gerovės didinimu. Nagrinėjami investiciniai projektai gali teikti finansinę, ekonominę ir socialinę naudą. Viešųjų investicijų projektų išskirtinumą lyginant jį su verslo investicijų projektais atskleidžia viešųjų investicijų projektų tikslai, kurie nukreipti ne į finansinį rezultatą, o į visuomenės poreikių tenkinimą, investicijų finansavimas, viešųjų fondų lėšomis bei ilgas investavimo laikotarpis. Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektai – tai bendradarbiavimas, kurio esmė – teikti tradiciškai viešojo sektoriaus kompetencijai priskiriamas paslaugas ir plėtoti šių paslaugų teikimui reikalingą infrastruktūrą. Rekonstrukcija - tai teritorijų įsisavinimo būdas, kai pertvarkomos naujai funkcijai buvusios kitų, dabar nebeaktualių paskirčių, miesto teritorijos, suteikiant joms naują kokybę, arba vykdomi esminiai teritorijos struktūros pokyčiai.

Nagrinėjamo investicinio projekto įgyvendinimo alternatyvų vertinimas ir palyginimas pagal investavimo objektą atliekamas remiantis kaštų - naudos analizės metodu apskaičiuotais rezultatais. Apibendrinant galima teigti, jog kaštų - naudos analizės metodas labiau tinkamas verslo projektams, o ne viešiesiems projektams vertinti. Kaštų naudos analizės metodas yra paremtas projekto pajamų, išlaidų, turto pokyčio, socialinės-ekonominės naudos ir rizikos vertinimu. Dėl socialinės naudos neišmatuojamumo piniginiiais vienetais, kaštų - naudos analizės metodu apskaičiuoti rodikliai tik iš dalies atskleidžia vertinamą projektą. Todėl be veiklos rodiklių įvertinimo reikėtų atsižvelgti į

nepiniginės išlaidas (patiriamą socialinę naudą). Socialinė nauda turi būti išreikšta pinigine išraiška įvertinant projekto poveikį visiems visuomenės individams. Apibendrinant socialinės naudos visuomenei sampratą galima suformuluoti patį bendriausią socialinės naudos apibrėžimą. Tai tikslingos viešųjų investicijų projekto veiklų įgyvendinimo, sąlygotos viešosios gėrybės, neteikiamos per rinkos sistemą, pasireiškiančios visuomenės narių socialinės aplinkos sąlygų gerėjimu, moraliniu pasitenkinimu, neigiamo poveikio socialinei aplinkai rizikos mažinimu. Taigi, socialinė projekto įgyvendinimo nauda pasireiškia teigiamu ekonominiu, socialiniu, aplinkosauginiu poveikiu tam tikrai bendruomenei, regionui, šaliai. Vertinant viešuosius projektus ekonominė analizė yra svarbiausias kaštų naudos analizės metodo etapas, atskleidžiantis projekto sukuriamą socialinę naudą visuomenei. Dažnai yra sudėtinga tiksliai apskaičiuoti viešųjų investicijų projektų kuriamą socialinę naudą, nes sunku ją išreikšti pinigais, o išorinis projekto poveikis visuomenei išreiškiamas kitais kiekybiniais ar kokybiniais matavimo vienetais.

Moksliniame darbe nagrinėjamas (verslo ir viešųjų) investicijų projektas, kurį įgyvendinus būtų teikiamos viešosios paslaugos bei atliekamas Šiaulių universiteto nenaudojamų patalpų rekonstrukcijos ekonominio efektyvumo vertinimas. Ekonominiam projekto efektyvumui įvertinti analizuojamos pasirinktos dvi nagrinėjamo investicinio projekto vertinimo alternatyvos, siekiant išsiaiškinti, kuri nagrinėjama alternatyva teiktų didesnę naudą Šiaulių miesto bendruomenei: **I alternatyva** - teiktų ekonominę naudą Šiaulių miesto bendruomenei, kurios metu būtų įkuriamas tik „Bendrabutis-viešbutis“ (Šiaulių universiteto, Socialinių mokslų fakultete, Architektų g. 1) ir atliekamas nenaudojamų patalpų atnaujinimas. „Bendrautyje – viešbutyje“ studentams būtų suteiktos geriausios apgyvendinimo sąlygos ir taip sumažinamas rūpestis dėl gyvenamosios vietos paieškos. Jame galėtų apsigyventi atvykę ERASMUS studentai iš kitų užsienio šalių, iššestinių, magistrantūros studijų programų studentai bei dėstytojai. **II alternatyva** – teiktų socialinę naudą Šiaulių miesto bendruomenei, kurios metu būtų įkuriamas „Bendrabutis-viešbutis“ + „Laisvalaikio centras“ ir rekonstruojamas vidinis kiemas tarp pastatų. Įgyvendinus nagrinėjamo projekto II alternatyvą, būtų plėtojamas mokslo praktinio mokymo modelis, bei skatinamas bendravimas ir bendradarbiavimas tarp įvairių amžiaus žmonių grupių. Pagrindinis II nagrinėjamos investicinio projekto alternatyvos tikslas telkti Šiaulių miesto bendruomenės narius, priimant bendrus sprendimus gyvenimo kokybei gerinti, stiprinti bendruomeniškumą, atstovauti bei ginti bendruomenės narių interesus, siekti kultūrinio, ūkinio, tautinio ir dvasinio krašto klestėjimo. Antroji alternatyva orientuota į studentų mokslo kokybės gerinimą, į neformalųjį vaikų švietimą, vyresnio amžiaus žmonių užimtumą. Apskaičiuoti ekonominio

efektyvumo rodikliai parodė, kad abi nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvos yra ekonomiškai pelningos ir efektyvios – teikia papildomą ekonominę-socialinę naudą visuomenei.

Atlikus finansinį nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvų vertinimą nustatyta, kad finansiškai efektyvesnė yra I alternatyva, t.y. įkurti tik „Bendrabutį-viešbutį“. Tačiau įvertinus papildomas naudas ir žalas gaunamas visuomenei, kurios apskaičiuojamos darbe remiantis kaštų analizės metodu, pastebima, kad abi nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvos tapo ekonomiškai efektyvios, tačiau II alternatyvos (įsteigti „Bendrabutį-viešbutį“ + „Laisvalaikio centrą“) ekonominė vidinė grąžos norma yra 5 proc. didesnė, o grynoji dabartinė vertė 482,404 tūkst, Eur. didesnė nei pirmosios alternatyvos. Kadangi įgyvendinus II projekto alternatyvą būtų pasiekiami didesni efektyvumo rodikliai, bei panaudotos visos nenaudojamos Šiaulių universiteto patalpos (Architektų g. 1, Šiauliai), rekomenduojama įgyvendinti II alternatyvą. Nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvos įgyvendinimui reikiamų investicijų suma siektų **2,116549 mln Eur.**

## DISKUSIJA

Šiame magistro baigiamajame darbe nagrinėjamas investicinis projektas, kurio metu būtų renovuojamos Šiaulių Universiteto patalpos, kurios būtų panaudojamos vaikų, studentų ir Šiaulių miesto bendruomenės narių apgyvendinimo, lavinimo bei užimtumo skatinimui, aplinkosaugos gerinimui ir pan. Taip būtų mažinama socialinė atskirtis, vykdoma regioninė plėtra, skatinamas bendruomenės narių bendradarbiavimas ir ekonomikos vystymasis. Rekonstrukcijos problema yra opi, todėl reikėtų neventi diskusijų, ypač kai tai liečia apleistus ir nenaudojamus statinius jau tapusius savo laikmečio pastatais ir kuriems reikalingas rekonstrukcijos procesas. Būtent pastaroji idėja ir paskatino, nagrinėti investicinį projektą, kuriuo būtų siekiama tuštėjančias Šiaulių universiteto patalpas panaudoti kitoms bendruomenės reikmėms: moderniai atnaujinant patalpas ir infrastruktūrą, įkuriant „Bendrabutį-viešbutį“ ir „Laisvalaikio centrą“, kurie taptų tarsi mokykla po vienu stogu ir teiktų Šiaulių miesto bendruomenei ir studentams reikalingas apgyvendinimo, švietimo, kultūros, laisvalaikio bei kitas paslaugas. Kaip teigia švietimo ministras Dainius Pavalkis 2016m. diskutuojant apie bendruomenės centrų steigimą: *„Laisvalaikio praleidimo daugiafunkciniai centrai tampa kultūros židiniu: kur ugdomas ir bendruomeninis jausmas, ir bendravimas tarp vyresnių ir jaunesnių kartų. Toks bendruomenės sutelkimas į vieną vietą skatina ir patriotizmą, ir norą gyventi Lietuvoje. Todėl manau, kad daugiafunkciai laisvalaikio centrai – pažangi ir skatintina iniciatyva“*. Pagrindinė problema su kuria susidurta įgyvendinant darbo uždavinius tai, jog sunku pinigine verte apskaičiuoti gaunamą ekonominę – socialinę naudą, kurią teiktų projektas, nes būtų teikiamos viešosios paslaugos ( kurios teiktų socialinę naudą ir nebūtų generuojamos pajamos).

Atlikto empirinio tyrimo rezultatai parodė, kad įvertinus papildomas naudas ir žalas visuomenei abi nagrinėjamo investicinio projekto alternatyvos yra ekonomiškai pelningos ir efektyvios – alternatyvos teiktų papildomą ekonominę-socialinę naudą visuomenei. Tačiau priimtinesnė ir rekomenduojama įgyvendinti nagrinėjamo investicinio projekto II alternatyvą, nes pasiekiami didesni efektyvumo rodikliai, bei panaudotos visos nenaudojamos Šiaulių universiteto patalpos (Architektų g. 1, Šiauliai), reikiamos investicijos alternatyvai įgyvendinti siektų **2,116549 mln Eur**. Įvertinus projekto ekonominę - socialinę naudą, rekomenduojama ieškoti ir inovatyvios naudos, kad būtų sugalvotos ir diegiamos inovacijos ateityje įrengtose patalpose.

## LITERATŪRA

1. Aleknevičienė, V. (2009). Įmonės finansų valdymas. Kaunas: Spalvų kraitė.
2. Armantier, O., Treich. N. (2004). Social Willingness to Pay, Mortality Risks and Contingent Valuation, The journal of Risk and uncertainty, 29:1; 7–19.
3. Baranauskienė, J., Maziliauskas A. (2012). *Socialinės naudos daugiakriterinis vertinimas vandentvarkos projektuose*. Apskaitos ir finansų mokslas ir studijos: problemos ir perspektyvos. Nr. 1(8). P. 21–27.
4. Baranauskienė, J., Vaznonis, B. (2014). *Viešųjų projektų socialinė nauda ir jos vertinimas remiantis skirtingomis ekonomikos teorijomis*. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-01-12]. Prieiga per internetą:<[http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:J.04~2014~ISSN\\_1648-9098.N\\_1\\_33.PG\\_6371/DS.002.0.01.ARTIC](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:J.04~2014~ISSN_1648-9098.N_1_33.PG_6371/DS.002.0.01.ARTIC)>.
5. Bartan, A., Essig, M., Schaefer, B. (2009). Public-Private Partnerships as an Element of Public Procurement Reform in Germany. In: K. V. Thai, A. Araujo and al. (eds.). Challenges in Public Procurement: An International Perspective. Boca Raton, 127–149.
6. Beuth, M., Eeckhoudt, L., Scannella, G. (2010). A practical multicriteria methodology for assessing risky public investments. Socio-Economic Planning Sciences 34, 121–139.
7. Boardman, A., Greenberg D., Vining A., Weimer D. (2006). Cost-Benefit Analysis. Concepts and Practice. Prentice Hall, New Jersey.
8. Buklytė, S., Ruževičius, J. (2010). Total quality management impact on Lithuanian companies performance efficiency. *Organizacijų vadyba: sisteminiai tyrimai*, 55, p. 55-70.
9. Buškevičiūtė E., Kanapickienė R., Patašius M. (2010), Finansinių rezultatų analizė. Kaunas: Technologija.
10. Centrinė projektų valdymo agentūra (2011). *Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų ir valstybės biudžeto lėšų rengimo metodika*, ISBN 978-9955-611-61-5
11. Centrinė projektų valdymo agentūra. (2014). Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų ir valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika. Vilnius. [interaktyvus] [žiūrėta 2015-11-12]. Prieiga per internetą:< [http://www.esparama.lt/es\\_parama\\_pletra/failai/cpva/failai/Leidiniai/CPVA\\_metodinis\\_leidiny\\_1.pdf](http://www.esparama.lt/es_parama_pletra/failai/cpva/failai/Leidiniai/CPVA_metodinis_leidiny_1.pdf)>.
12. Cibulskienė D., Butkus M. (2007), *Investicijų ekonomika: realiosios investicijos*, Šiauliai: VŠĮ Šiaulių universiteto leidykla.
13. Cibulskienė D., Butkus M. (2009), *Investicijų ekonomika: finansinės investicijos*. Šiauliai: VŠĮ Šiaulių universiteto leidykla.
14. Čiegis, R. (2012). *Makroekonomika*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
15. Damodaran, A. (2012). *Investment Valuation. Tools and Techniques for Determining the Value of Any Assets*. New York: John Wiley & Sons.
16. Davis, J. (2006). The turn in economics: neoclassical dominance to main stream pluralism? journal of Institutional economics 2, 1–20
17. Delmon, J. (2009). Private sector investment in infrastructure: project finance, PPP projects and risks. Kluwer Law International [interaktyvus] [žiūrėta 2016-01-31]. Prieiga per internetą: <<http://www.infibeam.com/Books/info/jefferey-delmon/private-sector-investment-infrastructure-project-finance-ppp-projects/9789041127143.html#newUsedBooks>>.

18. Domarkas, V.; Juknevičienė, V. (2010). Inovacijų vaidmuo viešojo administravimo organizacijų veikloje absorbcinio gebėjimo aspektu. *Viešoji politika ir administravimas*, 31, 77-90.
19. Dūda, M. (2010). Teoriniai viešojo ir privataus sektorių partnerystės įgyvendinimo aspektai // *Viešoji politika ir administravimas*. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Nr. 33, p. 139–151. –ISSN 1648–2603.
20. European Commission, (2008). Guide to Cost-Benefit Analysis of investment projects. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-03-12]. Prieiga per internetą:<[http://ec.europa.eu/regional\\_policy/sources/docgener/guides/cost/guide2008\\_en.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/guides/cost/guide2008_en.pdf)>.
21. Gasparavičiūtė, G. (2009). Alternatyvusis pramoninių pastatų naudojimas. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-02-12]. Prieiga per internetą:<[http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2009~D\\_20090622\\_130819-29121/DS.005.0.02.ETD](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2009~D_20090622_130819-29121/DS.005.0.02.ETD)>.
22. Ginevičius R., Podvezko V. (2009). Evaluating the changes in economic and social development of Lithuanian counties by multiple criteria methods – Technological and economic development of economy.
23. Graham B. (2010). *Protingas investuotojas*. Vilnius: Alma littera.
24. Gudelis, D., Rozembergaitė, V. (2010). Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės galimybės. *Viešoji politika ir administravimas*, Nr.8, 58 – 73.
25. Higgins, R. C. (2007). *Analysis for Financial Management*. Boston: The McGraw-Hill Companies.
26. Hodge, G. A., Greve, C. (2007). Public-Private Partnerships: An International Performance Review, Vol. 67, No 3, 545–558.
27. Investicijų projektų rengimas (2014). [interaktyvus] [žiūrėta 2015-12-12]. Prieiga per internetą:<<http://www.ppplietuva.lt/teisine-metodine-informacija/metodiniai-dokumentai>>.
28. Investiciniai projektai. (2015). ES parama savivaldybių investicijoms. [interaktyvus] [žiūrėta 2015-12-12]. Prieiga per internetą:< <http://www.idus.lt/investiciniai-projektai>>.
29. Ystcombe, E. R. (2011). *Public-Private Partnerships: Principle of Policy and Finance*. London: Butterworth-Heinemann / Elsevier.
30. Janušauskaitė, M. (2011). *Investicinis projektas ir jo ekonominis pagrindimas UAB, „Giftika“* (Bakalauro baigiamasis darbas, Šiaulių universitetas). [interaktyvus] [žiūrėta 2016-02-12]. Prieiga per internetą:<[http://vddb.laba.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2011~D\\_20110803\\_090815-38562/DS.005.0.01.ETD](http://vddb.laba.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2011~D_20110803_090815-38562/DS.005.0.01.ETD)>.
31. Jevremovic, L. (2012). Aesthetics of Industrial Architecture in the Context of Industrial Buildings Conversion. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-01-12]. Prieiga per internetą:<[http://www.academia.edu/1977965/AESTHETICS\\_OF\\_INDUSTRIAL\\_ARCHITECTURE\\_IN\\_THE\\_CONTEXT\\_OF\\_INDUSTRIAL\\_BUILDINGS\\_CONVERSION](http://www.academia.edu/1977965/AESTHETICS_OF_INDUSTRIAL_ARCHITECTURE_IN_THE_CONTEXT_OF_INDUSTRIAL_BUILDINGS_CONVERSION)>.
32. Kancerevyčius G. (2009). *Finansai ir investicijos*. Kaunas
33. Kopic, J. (2014). Activity based costing. *Business consultant*, 6(32), p. 9-16.
34. Kavaliauskaitė, V.; Jucevičius, R. (2009). Viešojo ir privataus sektorių partnerystės svarba realizuojant regiono konkurencinę strategiją. *Ekonomika ir vadyba*, 14, 811.
35. Keršytė A. (2010). Strateginių investicinių projektų vertinimas, daugiakriterijinis požiūris. [interaktyvus] [žiūrėta 2015-12-12]. Prieiga per internetą:< <http://internet.ktu.lt/lt/mokslas/zurnalai/ekovad/15/1822-6515-2010-947.pdf>>. Kauno technologijos universitetas, – ISSN 1822-6515.
36. Klijn, E. H., Edelenbos, J., Hughes M. (2010). *Public-Private Partnership: a Two-Headed Reform*. In: *Ch. Pollitt, S. van Thiel and V. Homburg (eds.). New Public Management in Europe: Adaption and Alternatives*. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 71-89.

37. Kudarauskas, J. (2013). Pramoninių pastatų ir teritorijų konversija. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-01-12]. Prieiga per internetą: < <http://jmk.statyba.vgtu.lt/index.php/conference/2013/paper/viewFile/64/47>>.
38. Kungys, A. (2013). Finansinio investicinio projekto ekonominis – socialinis vertinimas. [interaktyvus] [žiūrėta 2015-12-12]. Prieiga per internetą: <[http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2013~D\\_20130626\\_190820-24316/DS.005.0.01.ETD](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2013~D_20130626_190820-24316/DS.005.0.01.ETD)>.
39. Lapinskas, A. (2010). Viešojo ir privataus sektorių bendradarbiavimo galimybės: Radviliškio rajono savivaldybės atvejis. Magistro diplominis darbas. Šiaulių universitetas.
40. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės skatinimo 2010–2012 metų programos patvirtinimo“ (2010). // Valstybės žinios. Nr. 415
41. Linder, S. H. (2009). *Coming to Terms with the Public-Private Partnership*. American Behavioral Scientist, Vol. 43, No 1, 35-51.
42. Lintz, G., Muller, B., Schmude, K. (2007). The future of industrial cities and regions in central and Eastern Europe, *Geoforum* 38.
43. Lukaševičius, K., Martinkus, B., Piktys, R. (2005). *Verslo ekonomika*. Kaunas: Technologija.
44. Mackevičius J., Poškaitė D., Villis L. (2011). Finansinė analizė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas
45. Mackevičius, J., Daujotaitė, D. (2011). Veiklos audito elementai: analizė ir auditas. *Socialinių mokslų studijos*, 3(2), p. 459-472.
46. Mantel, I. (2008). *Project management in practice*. Third edition Hoboken, New Jersey: John Wiley.
47. Matulevičius, K., Šliogerienė, J. *Industriųjų teritorijų konversija: užsienio šalių praktika*. 14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas - Lietuvos ateitis“ (2011). [interaktyvus] [žiūrėta 2016-02-22]. Prieiga per internetą: <[http://www.lofttown.lt/upload/K\\_Matulevicius,%20J\\_Sliogeriene%20INDUSTRINIU%20TERITORIJU%20KONVERSIJA\\_%20UZSIENIO%20SALIU%20PRAKTIKA.pdf](http://www.lofttown.lt/upload/K_Matulevicius,%20J_Sliogeriene%20INDUSTRINIU%20TERITORIJU%20KONVERSIJA_%20UZSIENIO%20SALIU%20PRAKTIKA.pdf)>. Vilnius: Vilniaus Gedimino technikos universitetas.
48. McLaney, E. J. (2006). *Business Finance – Theory and Practice*. Harlow: Person Education Limited.
49. Mikulskienė B. (2011). *Sprendimų priėmimo metodai viešajam valdymui*: vadovėlis. – Mykolo Romerio universitetas, – ISBN 978-609-95202-3-0
50. Mishan E. J., Quah E. (2007). *Cost benefit analysis*, ISBN-978-041-53499-1-8
51. Morris R.A., Mcwhorter B. S. (2010). *Sėkminga projektų vadyba*. Vilnius: Verslo žinios.
52. Newman, A. (2010). *Structural renovation of building: methods, details and design examples*. USA: McGraw-Hill.
53. Nyborg, K. (2013). Project analysis as input to public debate: Environmental valuation versus physical unit indicators. *Ecological Economics*, 34, 393–408.
54. Paunksnienė, J., Liučvaitienė, A. (2009). *Mikroekonomika*. Vilnius: Technika.
55. Pearce D. W., Atkinson G., Mourato S. (2012). *Cost- Benefit Analysis and the Environment: Recent Developments*. Paris: Organisation for Economic and Cooperative Development.
56. Purlys Č., Treigienė D. (2006). *Investment Management*. Vilnius: Technika.
57. Rimkevičienė S., Stukonienė R., *Inovacinių projektų efektyvumo ekonominis vertinimas ir pagrindimas (UAB „Agro vartai“ pavyzdžiu)*. Šiauliai: Magistro darbas. Šiaulių universitetas. [interaktyvus]. [žiūrėta 2015 12 09]. Prieiga per internetą: <[http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2009~D\\_20091112\\_101745-72886/DS.005.0.01.ETD](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:E.02~2009~D_20091112_101745-72886/DS.005.0.01.ETD)>.
58. Rosen H. S., Gayer T. (2010). *Public Finance*. New York: McGraw-Hill.

59. Rosenau, P. V.(2008). *The Strengths and Weaknesses of Public-Private Policy Partnerships*. American Behavioral Scientist, Vol. 43, No 1, 10–34.
60. Rudvalytė,A.(2011). Konversija Baltijos regiono šalyse ir Lietuvoje. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-01-12]. Prieiga per internetą:<[http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/795/1/24\\_Rudvalyte\\_S4.pdf](http://dspace.vgtu.lt/bitstream/1/795/1/24_Rudvalyte_S4.pdf)>.
61. Sáez C. A., Requena J. C. (2007). Reconciling sustainability and discounting in Cost-Benefit Analysis: A methodological proposal. *Ecological Economics*. Vol. 60. P. 71
62. Skietrys, E.,Raipa, A. (2009). *Viešosios ir privačios partnerystės socialinio poveikio vertinimo teoriniai aspektai*. Socialinis darbas, 8 (1), 11-15.
63. Skietrys, E.; Raipa, A.; Bartkus, E. V. (2008). Dimensions of the Efficiency of Public-Private Partnership. *Engineering economics*, 3 (58), 45-47.
64. Statyba urbanistika. (2015). *Miestų transformacijos variklis-konversijos projektai*. [interaktyvus] [žiūrėta 2016-03-12]. Prieiga per internetą:<<http://sa.lt/miestu-transformacijos-variklis-konversijos-projektai-2/>>.
65. Štavičienė Ž. (2011). Viešojo ir privataus sektorių partnerystės poreikis ir galimybės Lietuvoje // Socialinių mokslų studijos: mokslo darbai. – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Nr. 3(3), p. 789–815. - ISSN 2029–2236.
66. Tomaševič, V., Mackevičius J. (2010). Materialiųjų investicijų analizė ir jų įtakos vertinimas. [interaktyvus] [žiūrėta 2015-12-12]. Prieiga per internetą:<[http://www.ttvam.lt/uploads/documents/leidiniai\\_versl\\_teis\\_akt\\_t5/11\\_vta\\_2010\\_5.pdf](http://www.ttvam.lt/uploads/documents/leidiniai_versl_teis_akt_t5/11_vta_2010_5.pdf)> .
67. Tomaševič, V., Mackevičius J. (2011).Vidinės grąžos normos metodo taikymas vertinant investicinių projektų ekonominį efektyvumą. [interaktyvus] [žiūrėta 2015-12-12]. Prieiga per internetą:< [http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:J.04~2011~ISSN\\_1648-9098.N\\_1\\_21.PG\\_60-67/DS.002.0.01.ARTIC](http://vddb.library.lt/fedora/get/LT-eLABa-0001:J.04~2011~ISSN_1648-9098.N_1_21.PG_60-67/DS.002.0.01.ARTIC)>.
68. Treiginė, D. (2010). *Investicijos: mokomoji knyga*. Vilnius: Technika.
69. Vainienė, R. (2008). *Ekonomikos terminų žodynas: apie 1400 terminų*. Vilnius: Tyto alba.
70. Valentinavičius S. (2010). *Investicijų valdymas: teoriniai ir praktiniai aspektai*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla.
71. Van de Walle D. (2002). Choosing rural road investments to help reduce poverty. *World Development*. Vol. 30. No. 4. P. 575–589.
72. Van Ham,H., Koppenjan, J. (2002). Building public-Private Partnerships: Assessing and Managing Risks in Port Development. *Public Management Review*, Vol. 4, No 1, 593-616.
73. Veiklos audito vadovas (2010). [Interaktyvus]. Lietuvos Respublikos Valstybės kontrolė [Žiūrėta 2016-03-15]. Prieiga per internetą: <[http://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/PERF\\_AUDIT\\_MANUAL/PERF\\_AUDIT\\_MANUAL\\_LT.PDF](http://www.eca.europa.eu/Lists/ECADocuments/PERF_AUDIT_MANUAL/PERF_AUDIT_MANUAL_LT.PDF)>.
74. Žydzūnaitė, V. (2010). *Projektų rezultatų ir poveikio efektyvumo vertinimo metodika*. Vilnius.



## **PRIEDAI**

„Bendrabučio – viešbučio“ planuojamų įrengti patalpų plotai, m<sup>2</sup>

Aukštas	Patalpų pavadinimas	Patalpų skaičius	Vienos patalpos plotas m <sup>2</sup>	Bendras plotas m <sup>2</sup>
6	<b>„Bendrabutis - viešbutis“ laisvalaikio praleidimo zonos</b>			
	Prausykla 1	1	27.54	354.04
	Tualetas	2	1.39	
	Koridorius	1	82.35	
	Sporto salė	1	78.3	
	Aerobikos salė	1	56.3	
	Šokių salė	1	39.84	
	Stalo teniso kambarys	1	37.8	
Prausykla 2	1	29.13		
7	<b>Gyvenamosios paskirties patalpos</b>			
	Virtuvė	1	28.74	356.94
	Prausykla	1	28.72	
	Koridorius	1	82.69	
	Tualetas	2	1.26	
	Kambariai	1	19.71	
	Kambariai	2	20.13	
	Kambariai	6	19.53	
	Kambariai	1	19.08	
Kambariai	1	18.04		
8	<b>Viešbutis</b>			
	Virtuvė	1	29.32	346.84
	Prausykla	1	28.49	
	Koridorius	1	91.84	
	Tualetas	2	1.24	
	Kambariai	1	19.24	
	Liuksiniai kambariai	2	11.83	
	Liuksiniai kambariai	1	18.17	
	Atskira virtuvė	1	19.19	
	Atskira prausykla	1	19.19	
	Kambariai	2	19.47	
	Kambariai	2	18.89	
	Kambariai	1	19.14	
9	<b>Gyvenamosios paskirties patalpos</b>			
	Virtuvė	1	29.48	350.64
	Prausykla	1	29.47	
	Koridorius	1	78.34	
	Tualetas	2	1.25	
	Kambariai	3	19.35	
	Kambariai	2	18.98	
	Kambariai	3	19.33	
Kambariai	3	18.95		
			<b>Plotas 6-9aukštai</b>	<b>1408.46</b>

„Laisvalaikio centro“ planuojamų įrengti patalpų plotai, m<sup>2</sup>

Aukštas	Patalpų pavadinimas	Patalpų skaičius	Vienos patalpos plotas m <sup>2</sup>	Bendras plotas m <sup>2</sup>
1	<b>Laisvalaikio praleidimo centras</b>			
	Vaikų žaidimo kambarys	1	292.03	<b>4150.39</b>
	Tualetas	2	6.62	
	Edukacinė klasė	2	46.35	
	Rūbinė	2	21.05	
	Personalo kambarys	2	18.3	
	Virtuvėlė	1	40.25	
	Koridorius	1	108.61	
	Prausykla	2	12.54	
	Sandėliukas	3	5.64	
	Sporto arena	1	3050.5	
	Patalpos šventėms	2	56.42	
	Meno studijos	2	63.55	
	Kompiuterių klasė	2	35.65	
Maža sporto salė	1	121.12		
2	<b>Laisvalaikio praleidimo paskirties patalpos</b>			
	Koridorius	1	83.68	<b>906.91</b>
	Tualetas	2	6.62	
	Auditorija	4	78.65	
	Virtuvėlė	1	30.56	
	Rūbinė	1	15.21	
	Auditorija 2	1	102.45	
	Maža sporto salė	1	100.23	
	Aerobikos salė	1	50.2	
	Sandėliukas	3	5.64	
	Persirengimo kambarys	2	24.3	
	Prausykla	2	12.54	
	Skaitykla	1	60.54	
	Personalo kambarys	3	15.2	
3	<b>Laisvalaikio praleidimo paskirties patalpos</b>			
	Auditorija seminarams	6	50.4	<b>1082.79</b>
	Personalo kambarys	2	25.23	
	Koridorius	1	86.7	
	Tualetas	2	6.62	
	Aktų salė	1	150.65	
	Sandėliukas	4	14.8	
	Kompiuterių auditorija	2	50.65	
	Maža sporto salė	1	110.5	
	Prausykla	2	13.56	
	Persirengimo kambarys	2	20.2	
	Kino auditorija	1	70.32	
	Stalo teniso kambarys	1	70.5	
			<b>Plotas 1-3 aukštai</b>	

## „Laisvalaikio centro“ patalpų remonto išlaidos, Eur

Remonto išlaidos, Eur Tualetai + Prausyklos				
Plotas, m2:	117	Kaina, Eur:	20	2,340
Patalpos sportui + sandėliukai + stalo tenisas + kinas + rūbinės + koridoriai				
Plotas, m2:	1,103	Kaina, Eur:	15	16,545
Likusios patalpos				
Plotas, m2:	1,987	Kaina, Eur:	13	25,831
Remonto išlaidos Viso, Eur				
				44,716

## Vidinio kiemo tvarkymo darbų išlaidos, Eur

Vidinio kiemo tvarkymo darbai (2 metai) Eur	
Senos dangos demontavimas ir naujos dangos klojimas (~800 kv. m. 24.5 Eur)	19,694
Suolai + apšvietimas + šiukšliadėžės	9,557
Apželdinimo darbai	1,593
Stiklinis kiemas (stogas + siena + likusių 3 sienų apdaila; 800<x<1000 kv. m.-min. užsakymas)	288,172
Infraraudonųjų spindulių lempos	3,939
Papildomi darbai	4,344
<b>VISO:</b>	<b>327,300</b>

## Analizuojamų alternatyvų tiesioginės ir netiesioginės sąnaudos, Eur

## „Bendrabučio – viešbučio“ + „Laisvalaikio centro“

ELEKTRA	Kiekis kwh, m3	Kaina	Plotas m2 ( I korpuso)	Eur/m2	Plotas 6-9aukštai	Suma metams
	248,512.000	0.129	4,866.000	6.588	1,408.460	<b>49,731.150</b>
ŠILDYMAS	650,227.000	0.047	4,866.000	6.240	1,408.460	<b>47,105.684</b>
VANDUO	2,624.000	4.620	8,093.000	3.240	1,408.460	<b>29,452.798</b>
SKALBIMO IŠLAIDOS						<b>1,251.159</b>
INTERNETO PASLAUGOS						<b>290.000</b>