

НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

У.А. Качурина, Ю.А. Степчук

Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия

Обоснование. Все более актуальной сегодня становится проблема выбора наиболее эффективного использования объекта недвижимости как с позиции оценки, так и с позиции управления. Она позволяет решить вопрос максимизации дохода и стоимости от объекта, минимизации операционных и инвестиционных затрат.

Цель — изучение трех потенциальных проектов по использованию объекта недвижимости и выбор из них наиболее эффективного варианта.

Методы. Основным методом исследования в данной работе является метод анализа наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое соответствует четырем критериям: физической осуществимости, юридической разрешенности, финансовой оправданности, и при этом доход от объекта недвижимости должен быть наибольшим [1]. Современные методы анализа наиболее эффективного использования включают в себя исследование рынка недвижимости, оценку стоимости объекта, анализ потенциальных видов использования, расчет доходности по всем вариантам и расчет стоимости недвижимости [2, с. 255].

Результаты. В рамках нашего исследования был выбран объект недвижимости по адресу: ул. Нововокзальная, д. 28 (быв. кинотеатр «Юность»). Данный объект считается заброшенным и не используется с конца 90-х годов. Нами были рассмотрены следующие возможные проекты развития данного объекта недвижимости:

1. Организация и проведение квизов, других настольных и интеллектуальных игр.
2. Студия рисования песком.
3. Открытие компьютерного клуба по франшизе Colizeum.

Согласно Генеральному плану городского округа Самара и карте функциональных зон городского округа Самара, выбранный нами объект недвижимости находится в зоне Ц-3 или общественно-деловой зоне. В зоне Ц-3 основными видами разрешенного использования являются различные объекты культурного и образовательного назначения [3]. Таким образом, все представленные варианты использования объекта недвижимости юридически разрешены и физически осуществимы.

Рассматриваемый нами объект недвижимости расположен в Промышленном районе города Самары в непосредственной близости к двум школам и пяти детским садам в зоне жилой застройки, поэтому основная аудитория для всех проектов — это дети и подростки. Таким образом, спрос на все варианты использования объекта недвижимости имеется.

Основные затраты на осуществление каждого проекта представлены в таблице.

При расчете затрат на открытие клуба настольных игр и студии рисования песком учитывались: затраты на оборудование: покупка настольных игр, столов для рисования песком, мебели, кассового аппарата; иные затраты: реклама, коммунальные расходы, арендная плата и страховые взносы за работников.

Таблица. Финансовая осуществимость проектов, руб.

Показатель	Клуб настольных игр	Студия рисования песком	Компьютерный клуб по франшизе
Годовые затраты на заработную плату	2172000	3372000	4632000
Затраты на оборудование (за 1 год)	472000	562000	5500000
Годовые иные затраты	4796436	4976436	4685436
Годовые расходы (за 1 год)	6968436	8348436	9317436
Выручка	5245200	8742000	11280000
Прибыль	Отсутствует	393564	1962564

При расчете затрат на открытие компьютерного клуба по франшизе мы ориентировались на сведения, предоставленные лицензиаром (т.е. франшизой Collizeum). Стоимость самой лицензии составляет 500 000 руб., вложения лицензиата — 5 000 000 руб., а роялти — 5 % прибыли. Франчайзер гарантирует, что выручка в месяц на 1 год будет более 1 000 000 руб.

Выводы. Анализируя расходы и доходы от всех вариантов использования объекта недвижимости, можно сделать вывод, что наиболее эффективным использованием объекта недвижимости будет открытие компьютерного клуба по франшизе.

Ключевые слова: объект недвижимости; наиболее эффективное использование объекта недвижимости; правила застройки и землепользования; договор аренды земельного участка.

Список литературы

1. consultant.ru [Электронный ресурс]. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // КонсультантПлюс. Доступ по ссылке: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/
2. Дашко М.А., Домнина С.В. Методы экспертной оценки при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка // Материалы III международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ: «Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства». Воронеж, 2021. С. 254–257.
3. base.garant.ru [Электронный ресурс]. Постановление Самарской городской Думы от 26.04.2001 года № 61 «Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре» // Информационно-правовой портал Гарант. Доступ по ссылке: <https://base.garant.ru/8347204/>

Сведения об авторах:

Ульяна Александровна Качурина — студентка, группа КН20о1, институт национальной и мировой экономики; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: kachurina2003purt@mail.ru

Юлия Алексеевна Степчук — студентка, группа КН20о1, институт национальной и мировой экономики; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: yuliya.stepchuk.01@mail.ru