

Наиболее эффективное использование объектов культуры

У.А. Качурина, С.В. Домнина

Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия

Обоснование. В условиях рыночной экономики важно учитывать такой фактор, как доход от использования объекта недвижимости. Наибольший доход от объекта недвижимости способен привлечь предпринимателей и инвесторов, а значит обеспечить дальнейшее развитие и реализацию различных творческих проектов.

Цель — на примере муниципального объекта недвижимости культурного назначения проанализировать возможность осуществления проекта наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

Методы. В данной работе был использован метод проведения анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Согласно Приказу Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 [1] наиболее эффективное использование объекта недвижимости должно соответствовать 4 критериям: физической, юридической, финансовой и экономической осуществимости. При проведении анализа наиболее эффективного использования недвижимости используются статистические и экспертные методы оценки [2].

Результаты. В рамках исследования был выбран объект социально-культурной сферы — бывший кинотеатр «Юность», который долгое время был заброшен, но в последние годы представители департамента градостроительства Самары решили его реконструировать и использовать в дальнейшем как муниципальную школу искусств.

Согласно постановлению от 26.04.2001 № 61 [3] в зоне Ц-3 разрешено строительство различных учреждений дополнительного образования для детей и подростков.

Так как объект недвижимости был долгое время заброшен, ему требуется полная реконструкция. Затраты на реконструкцию складываются из подготовки проекта реконструкции, капитального ремонта, новых конструктивных решений, замены электрооборудования, проекта организации строительства, а также внутренних и внешних отделочных работ.

Изучая объекты, которые находятся рядом с рассматриваемым объектом недвижимости, мы подготовили 3 варианта по его использованию. Так как поблизости то объекта располагаются 2 школы и несколько детских садов, основная аудитория для всех проектов — это дети, поэтому все наши проекты направлены на досуг детей после уроков или в выходные.

При изучении инфраструктуры вокруг объекта недвижимости были обнаружены несколько школ и детских садов, однако отсутствуют учреждения для образования детей в творческих сферах: музыкальные, танцевальные и художественные школы.

Выводы. Реализация проекта реконструкции кинотеатра и использование его в дальнейшем как муниципальной школы искусств является наиболее рациональным решением, так как на данный момент он не представляет интереса для предпринимателей и инвесторов, а также портит облик города. Также открытие школы искусств решило бы проблему организации досуга детей и подростков после школы. Так, у детей появится возможность в свободное время участвовать в различных культурных мероприятиях.

Ключевые слова: наиболее эффективное использование объекта недвижимости; реконструкция объекта культурного назначения; правила застройки и землепользования.

Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)».
2. Дашко М.А., Домнина С.В. Методы экспертной оценки при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: Материалы III Международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. Воронеж, 2021. С. 254–257.
3. Постановление Самарской городской Думы от 26.04.2001 года №61 «Об утверждении Правил застройки и землепользования в городе Самаре».

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

Светлана Валентиновна Домнина — научный руководитель, доктор экономических наук, доцент; профессор кафедры землеустройства и экологии; Самарский государственный экономический университет, Самара, Россия. E-mail: swdompnina@mail.ru