

ОСОБЕННОСТИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С КУЛЬТУРНО-ИСТОРИЧЕСКОЙ ЦЕННОСТЬЮ

FEATURES OF CAPITALIZATION OF REAL ESTATE OBJECTS WITH CULTURALLY-HISTORICAL VALUE

P. Bekker

Summary. In article the author considers problems of rational use of objects of cultural heritage, their integration into regional economy. The essence of concepts of capitalization and transaction costs reveals. The author generalizes and groups the main costs for contents, creation of a real estate object which are obviously possible for optimizing at rational functioning of real estate objects with cultural and historical value within the offered concept. The author considers the mechanism of interaction of business and the state for implementation of programs of ensuring development and functioning of objects of cultural heritage. The new scientific result received personally by the author is the analysis and generalization of major factors of capitalization of objects of cultural heritage. Results, provided in article, is based on works of both domestic, and foreign scientists.

Keywords: transaction costs; capitalization; objects of cultural heritage; real estate assessment; regional economy.

Беккер Павел Райнгольдович

*Старший преподаватель, ФГБОУ ВО «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет», Россия, Нижний Новгород
BeckerPR@yandex.ru*

Аннотация. В статье автором рассматриваются проблемы рационального использования объектов культурного наследия, их интеграции в региональную экономику. Раскрывается сущность понятий капитализации и транзакционных издержек. Автор обобщает и группирует основные издержки по содержанию, созданию объекта недвижимости, которые представляется возможным оптимизировать при рациональном функционировании объектов недвижимости с культурной и исторической ценностью в рамках предлагаемой концепции. Автор рассматривает механизм взаимодействия бизнеса и государства для реализации программ обеспечения развития и функционирования объектов культурного наследия. Новым научным результатом, полученным лично автором является анализ и обобщение основных факторов капитализации объектов культурного наследия. Результаты, приведенный в статье, основывается на трудах как отечественных, так и зарубежных ученых.

Ключевые слова: транзакционные издержки; капитализация; объекты культурного наследия; оценка недвижимости; региональная экономика.

Современная экономической литература даёт множество различных понятий капитализации. Так, наиболее общее понятие капитализации — это рыночная стоимость компании, акции которой котируются на фондовой бирже, и представляет собой произведение рыночной цены акции и общего количества акций компании [8]. Другое понимание капитализации выражает следующий автор [13], капитализация — одновременно и процесс, характеризующий его интегральный экономический показатель, означающий способность материального актива участвовать в производстве новой стоимости. Схожая точка зрения отражена в другом определении капитализации — фундаментальный процесс, экономический смысл которого состоит в повышении стоимости капитала, принадлежащего субъектам всех уровней хозяйствования, в результате роста их хозяйственного потенциала и эффективности [9].

В строительной отрасли понятие капитализации применяется в оценке девелоперских проектов, в данной отрасли применяется материальная форма измерителя — квадратный метр строящегося или реконструируемого объекта, в то время как измерителем процесса капитализации является стоимость квадратного метра строящейся площади [3].

Таким образом, из совокупности научных подходов, приведённых выше, можно сделать вывод, что капитализация обладает рядом характерных признаков:

1. отражает результат инвестиций, строительства объектов недвижимости;
2. отражает принципы рыночных механизмов;
3. связана с извлечением максимума прибыли от использования активов;
4. подразумевает процесс преобразования активов и увеличения размера собственного капитала.

В случае с объектом культурного наследия в рамках взаимодействия с органами власти и бизнес средой необходимо рассматривать понятие капитализации объекта недвижимости с учётом специфичных факторов, которые рассмотрим далее.

Главной же задачей при интеграции объектов культурного наследия в бизнес среду является сохранение исторического образа объекта с присущими ему архитектурными и культурными особенностями. При оптимальном подходе реализации данной цели достигается удовлетворение интересов города, общества, и бизнеса, что в свою очередь проявляется в сохранение самого объекта и увеличение срока эксплуатации, жизненного цикла. В результате реализации концепции по передаче

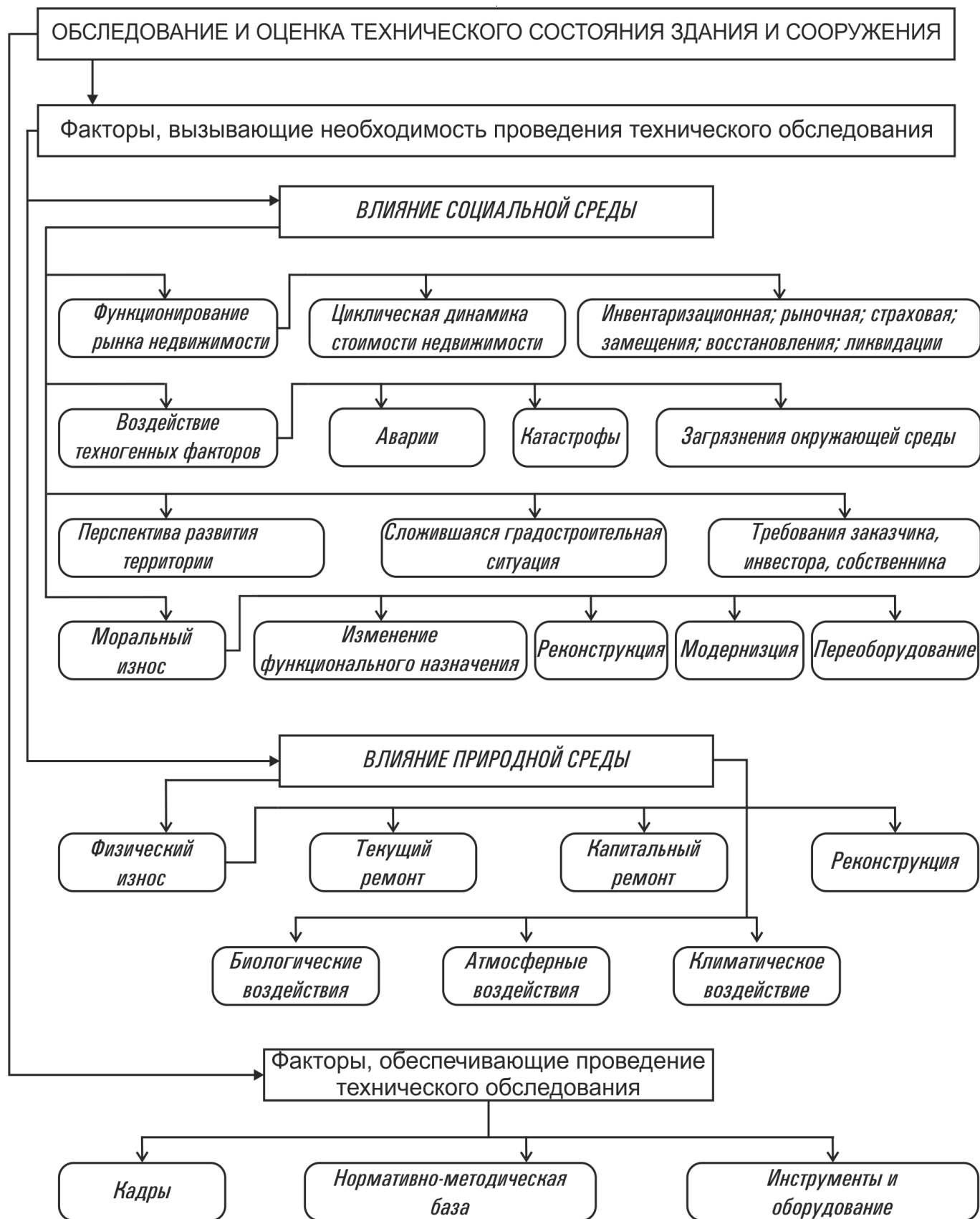


Рис. 1. Классификация факторов, обуславливающих проведение оценки технического состояние объекта недвижимости.

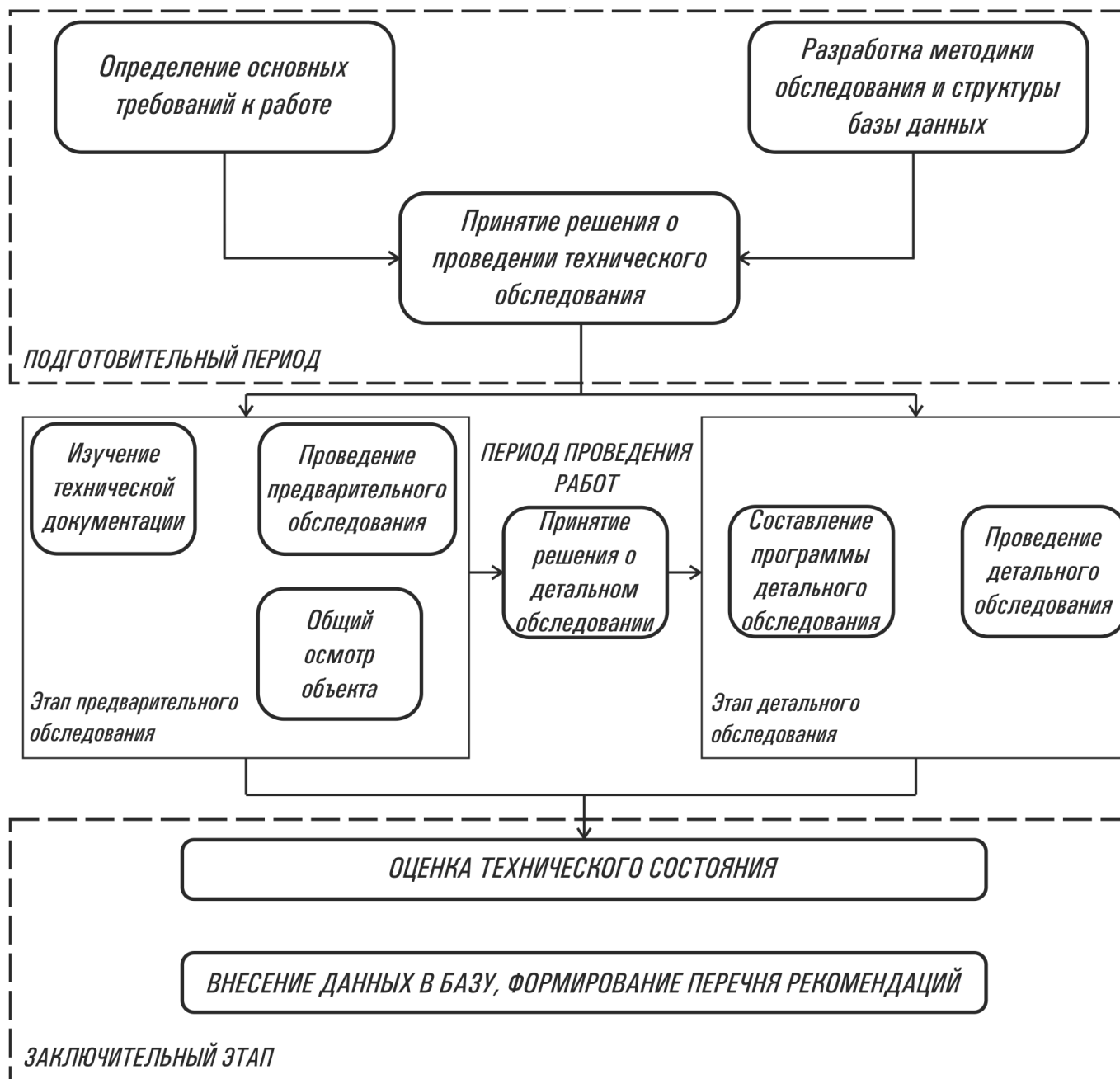


Рис. 2. Алгоритм проведения технического обследования объекта недвижимости.

объектов культурного наследия [1], объект недвижимости используется резидентом индустриального парка в рамках разрешённого использования без чрезмерных нагрузок на существующую инфраструктуру сооружения.

Научный подход к функционированию объектов недвижимости [6] свидетельствует о невозможности эффективной эксплуатации объектов без действующей системы сбора данных о текущем физическом состоянии объекта, его инженерных системах, коммуникациях

и др. в соответствии с действующими методическими документами и рекомендациями регламентирующих ведомств.

Существует ряд факторов, рис. 1 [12], определяющих необходимость проведения работ по обследованию и оценке технического состояния зданий и сооружений.

Факторы группируются следующим образом:

- ♦ первая классификационная группа — влияние окружающей среды, природы.

- ♦ вторая классификационная группа — влияние социума, текущей деятельности общества.

Работы по техническому обследованию в соответствии с действующей нормативно-методической базой реализуются согласно определенной схеме (см. рис. 2).

Обследование технического состояния объекта недвижимости проводится для оценки фактических характеристик и сравнения с нормативными значениями различных параметров инфраструктуры объекта, сооружений, конструкций. Весь комплекс по обследованию и оценке технического состояния объекта недвижимости позволяет принять решение о текущем состоянии объекта, о возможности дальнейшей эксплуатации, а также для разработки и подготовки рекомендаций для устранения выявленных проблемных моментов путём проведения капитального или текущего ремонта.

Обычно, данные работы ложатся бременем на бюджеты местных властей, отвечающих за сохранение соответствующего объекта либо федеральный бюджет при выделении соответствующих субсидий. При достижении соглашения между местными властями и промышленным парком по передаче объекта культурного наследия в управление, текущее состояние объекта переходит в ведение индустриального парка, в свою очередь управляющая компания индустриального парка становится коммерческим оператором объекта недвижимости. Соответственно, и износ объекта, изменение текущего состояния может быть вызван деятельностью управляющей компании промышленного парка (благоустройство территорий, наружная и внутренняя отделка, инфраструктура и т.д.), или естественным износом, который относится к первой классификационной группе.

Таким образом, помимо очевидной оптимизации затрат для местных властей [2], реализуется важная цель муниципалитета, выражающаяся в своевременном контроле факторов второй классификационной группы оказывающих влияние на текущее состояние объекта. Очевидным итогом эксплуатации и функционирования объекта может служить оценка текущей стоимости с учётом износа и текущих значимых характеристик.

Определение стоимости объекта культурного наследия реализуется следующим образом:

1. Оценка среднерыночной стоимости

$$C_B = F_{O.H.} * H_{CM}^{YKP/CP.P}$$

Где: $F_{O.H.}^0$ — площадь недвижимости, м²;

H_{CM}^{YKP} — укрупненные сметные нормы объекта, сооружения;

$H_{CM}^{CP.P}$ — среднерыночная стоимость недвижимости на заданный измеритель (м. кв. или др.).

2. Определение инвентаризационная стоимость с учётом потребительских свойств не имеющих стоимостной оценки без должного пересчёта.

$$C_{OH}^I = k_{y.d.} * (C_B - I)$$

Где: $k_{y.d.}$ — интегральный индекс изменения цен на строительно-монтажные работы;

$(C_B - I)$ — стоимость объекта недвижимости с учётом накопленного износа;

C_B — восстановительная стоимость (стоимость объекта недвижимости при текущем уровне цен);

I — накопленный износ объекта недвижимости.

3. Оценка стоимости возмещения ущерба объекта культурного наследия в результате воздействия природных факторов, чрезвычайных ситуаций, стихийных бедствий и т.д.

$$C_{y.c.i} = C_{OH}^I * \delta_i * \beta_i$$

где $C_{y.c.i}$ — стоимостное выражение ущерба от разрушения (частичного разрушения) i -го конструктивного элемента;

C_{OH}^I — восстановительная стоимость объекта недвижимости;

δ_i — доля стоимости i -го конструктивного элемента в стоимости объекта недвижимости;

β_i — степень разрушения i -го конструктивного элемента;

Коэффициент δ_i определяется в зависимости от капитальности здания и массивности оцениваемого элемента объекта недвижимости.

Коэффициент β_i может быть установлен по результатам диагностики неразрушающими методами контроля объекта недвижимости.

Тогда общий ущерб определяется совокупностью оцениваемых конструктивных элементов.

$$C_{y.c.}^{O.B.I.} = \sum_{i=1}^n C_{y.c.i}$$

где i — количество оцениваемых элементов объекта недвижимости $1 \leq i \leq n$.

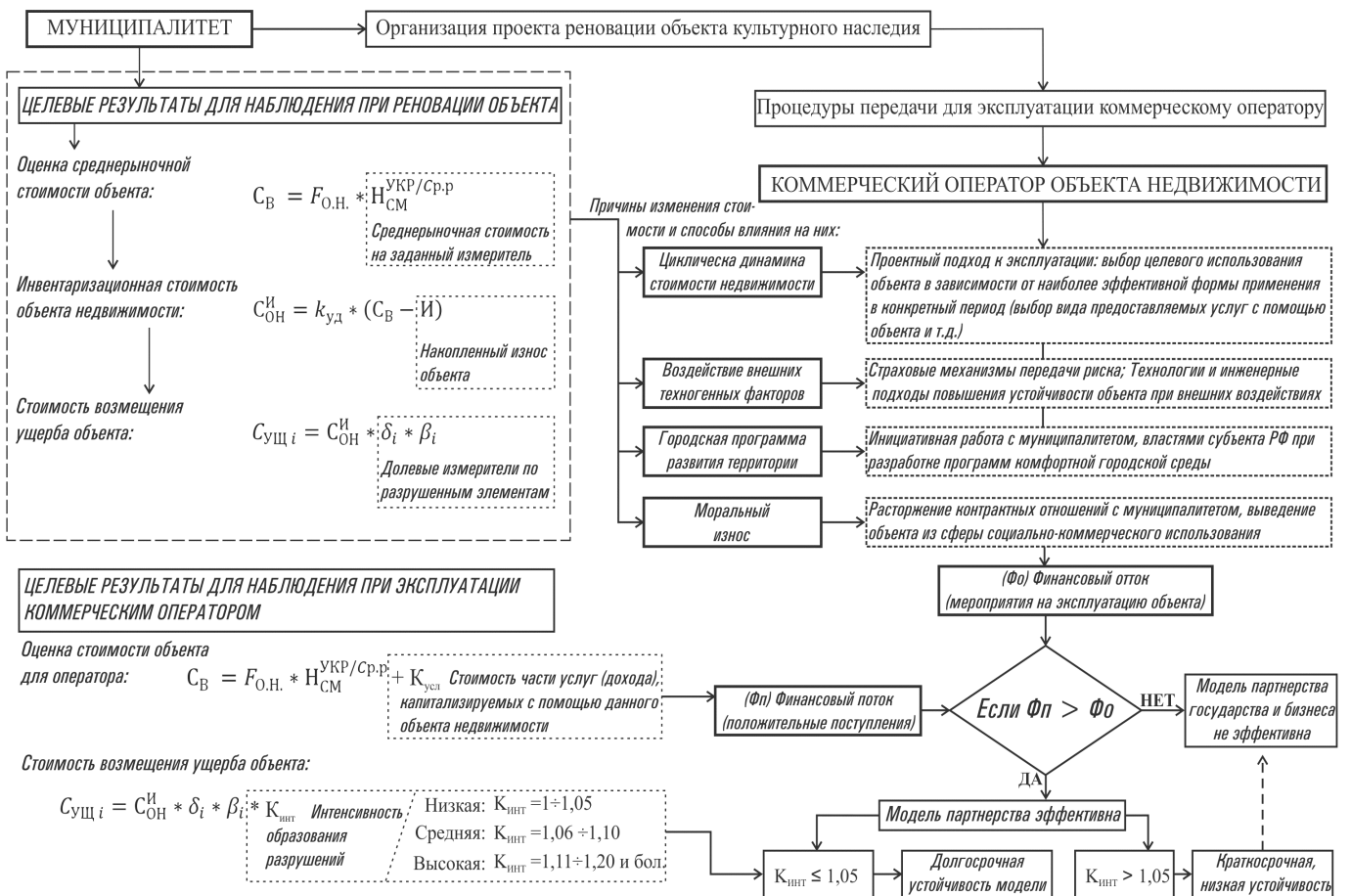


Рис. 3. Предлагаемая схема оценки результативности реализации взаимодействия государства и бизнеса (разработано автором).

В результате проведения мероприятий по оценке объекта недвижимости на основе результатов необходимо оценить эффективность взаимодействия местных властей и бизнес среды. На рис. 3 показана предлагаемая схема для определения эффективности взаимодействия государства и бизнеса в рамках передачи объекта культурного наследия коммерческому оператору объекта недвижимости.

Для муниципалитета важным моментом является сохранение объекта культурного наследия, а также текущей рыночной стоимости объекта, которая оценивается с учётом текущего износа, который зависит, в том числе от интенсивности эксплуатации. Коммерческий оператор управляет факторами, влияющими на капитализацию объекта, при этом результаты инвестиций, и как следствие капитализация объекта, должны превышать затраты направляемые в объект недвижимости. Выявление факторов капитализации является принципиально важным вопросом для управляющей компании индустриального парка, именно от этого и зависит общая оценка эффективности взаимодействия государ-

ства и бизнеса в рамках передачи объекта культурного наследия промышленному парку.

В современной рыночной экономике с многообразием форм частной собственности наиболее общее и верное понимание капитализации выражается через стоимость акций компании. Но акции не всех компаний котируются на бирже и тогда под капитализацией понимают оценку стоимости дохода от услуг или реализации продукции в рамках объекта недвижимости. В случае с объектом культурного наследия в рамках взаимодействия с индустриальным парком следует рассматривать факторы капитализации в другом формате.

Результаты деятельности резидентов промышленных парков, как правило, материализуются на территории самих парков, таким образом, капитализация объектов недвижимости будет происходить в рамках существующих зданий и сооружений на территории парка. В свою очередь, объекты культурного наследия, предлагающиеся к использованию резидентами индустриальных парков, не являются производственными и как правило,

расположены в черте города, могут принимать участие в сокращении транзакционных издержек.

Таким образом, основным фактором капитализации объекта культурного наследия является сокращение транзакционных издержек, достигающееся, в том числе, и за счёт вовлечения объектов недвижимости из разных областей, городов, территорий для одного промышленного парка. А сокращение данных транзакционных издержек является главным объектом внимания для бизнес-среды в предлагаемой концепции.

Изучением вопросов транзакционных издержек научным сообществом посвящено не мало работ [4,5,7,10,11]. Выделим лишь те транзакционные издержки, которые могут быть оптимизированы за счёт вовле-

чения объектов культурного наследия в функционирование промышленного парка:

- ◆ Издержки поиска информации
- ◆ Издержки ведения переговоров и заключения контрактов
- ◆ Издержки непосредственной координации
- ◆ Издержки, связанные с выполнением строительных и ремонтных работ

Рассмотренные выше вопросы показывают, что объекты культурного наследия имеют свои специфические факторы капитализации, эксплуатация объектов культурного наследия резидентами промышленного парка может рассматриваться с положительной стороны в рамках сокращения издержек путём оптимизации транзакционных издержек с учётом конкретного вида деятельности.

ЛИТЕРАТУРА

1. Беккер П. Р. Эффективное функционирование объектов социальной инфраструктуры в условиях формирования новых экономических интересов // Экономика: вчера, сегодня, завтра № 3, 2018
2. Беккер П. Р. Новые источники капитализации объектов культурного наследия // Инновационные кластеры цифровой экономики: драйверы развития, Труды IX научно-практической конференции с зарубежным участием / Под ред. А. В. Бабкина. — СПб.: Политехн. ун-та, 2018
3. Бовсуновская М. П. Идентификация понятия капитализации объектов строительства // ВЕСТНИК ИргТУ № 4 (44) 2010
4. Дедкова М. В. Капитализация и ее влияние на экономический рост (на примере непубличных компаний). Автореф. дисс. канд. экон. наук. Москва, ФГОУ ВПО «РГУТиС», — 2008.
5. Капелюшников Р. И. Заметки на полях неоинституционального подхода // Фактор транзакционных издержек в теории и практике российских реформ: по материалам одноименного Круглого стола / Под ред. В.Л.
6. Тамбовцева. — М.: Экономический факультет, ТЕИС, 1998.
7. Король Е. А., Теличенко В. И., Каган П. Б., Сборщиков С. Б., Доможилов Ю. Н. Управление проектами реконструкции и реновации жилой застройки. — М.: Издательство АСВ, 2009.
8. Коуз Р. Г. Природа фирмы / под ред. О. И. Уильямсона, С. Дж. Уинтера; пер. с англ. М. Я. Каждана; ред. пер. В. Г. Гребенников. — М.: Дело, 2001.
9. Кох Р. Менеджмент и финансы от А до Я. — СПб.: Питер, 1999
10. Малова Т. А. Капитализация в условиях структурных особенностей российской экономики (концептуальный подход) / Т. А. Малова // Аудит и финансовый анализ. № 5, 2007.
11. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. — М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997.
12. Стукач В. Ф., Крюкова О. Н. Исследования транзакционных издержек на рынке агропромышленных товаров в категориях институциональной экономики // Современные проблемы науки и образования. — 2010. — № 1.
13. Теличенко В. И., Волков А. А., Лейбман М. Е. Основы проектирования, строительства, эксплуатации зданий и сооружений. — М.: МГСУ, 2015.
14. Чернышев С. Россия суверенная: как заработать вместе со страной. — М.: Издательство «Европа», 2007.

© Беккер Павел Райнгольдович (BeckerPR@yandex.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»