

ЭКСПЕРТНАЯ ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ОДЕССКОГО ОПЕРНОГО ТЕАТРА

Гликман М.Т., Суханов В.Г., Некрасов В.И. (Одесса)

Рассмотрена специфика оценки стоимости зданий-памятников архитектуры и градостроительства г.Одессы на примере здания Одесского государственного академического театра оперы и балета, находящегося в процессе реконструкции и реставрации.

Памятники архитектуры и градостроительства – духовное наследие человечества. Их сохранность и возрождение – одна из актуальных проблем, стоящих перед нашим поколением на рубеже тысячелетий. Специфика памятников архитектуры и градостроительства как объектов экспертной оценки и возможности подхода к такой оценке рассмотрены в ряде работ последних лет, в т.ч. и в наших разработках [1, 2, 3, 4], что заложило основу для практической реализации оценочных процедур и методических приёмов применительно к оценке зданий-памятников и исторической застройки в Одесском регионе. Поле оценочной деятельности в этой области значительно расширилось в связи с выходом в июне 2000г. нового Закона Украины “Об охране культурного наследия” и подготовкой документов и рекомендаций в его исполнение, что в целом должно привести к системе гарантированной охраны объектов культурного наследия с учётом выявления и повышения их инвестиционной привлекательности и эффективности.

Важнейшим вопросом уже на начальном этапе оценки является выявление не только статуса, но и значимости памятника, его категории (памятник всемирного, национального и местного значения), что во многом предопределяет режим использования и охраны, выбор методов оценки технического состояния, цель, функцию и вид стоимости объекта, а также состав формируемой экспертной группы специалистов.

Экспертная оценка стоимости Одесского оперного театра выполнена НПЦ “Экострой” по заданию Управления охраны объектов культурного наследия Одесоблгосадминистрации (УООКН). Здание театра – объект государственной собственности и имеет статус памятника градостроительства и архитектуры национального значения. Цель и функция оценки – постановка на баланс для отражения в бухгалтерской отчётности УООКН. Поскольку здание находится в процессе реконструкции и

реставрации, то оценка, выполненная по состоянию на 01.01.2000г., представляла собой практически промежуточный этап и в дальнейшем, при окончании ремонтно-восстановительных и реставрационных работ, стоимостные показатели будут уточнены на величину этих активов.

Учитывая цель оценки, а также то, что Одесский оперный театр не является объектом доходной недвижимости и аналогом ему нет в Украине, основным и единственным методом оценки стоимости выбран согласно "Методическим рекомендациям по экспертной оценке памятников градостроительства и архитектуры для Одесского региона [1] модифицированный метод затрат, учитывающий, кроме материальных затрат на воссоздание (строительство, реконструкцию, реставрацию) театра, ещё и нематериальные активы, формируемые ценностными характеристиками здания-памятника. Именно в установлении и идентификации ценностных характеристик и соответствующих им коэффициентов, моделирующих им присущий этим ценностям денежный эквивалент, состоит специфика оценки объектов культурного и исторического наследия.

Применительно к Одесскому оперному театру был обоснован интегральный повышающий коэффициент на уровне

$K_{\text{инт}} = 1 + \sum K_i = 5.1$, что соответствует максимальному диапазону значений, установленных методическими рекомендациями [1]. Полученные экспертным путем на основании бальной оценки [1] значения повышающих коэффициентов K_i складываются из следующих отдельных характеристик:

1. Хронологическая глубина – время постройки театра по проекту венских архитекторов Г.Гельмера и Ф.Фельмера – 1887г. Принимается значение $K_{\text{вр}} = 0,9$.

2. Эстетическая ценность здания театра – уникальность его общего композиционного решения, выразительность фасадов и интерьеров с учетом чистоты стилевых тенденций заслуживают самой высокой оценки о чём свидетельствует как характер взаимодействия пространства и массы, так и пластика фасадных и интерьерных поверхностей с их динамичным скульптурным убранством в стиле барокко.

Экспертизой принимаются значения соответствующих коэффициентов методики на высшем уровне: $K_y = 0,8$; $K_{\text{эк}} = 0,7$; $K_{\text{ин}} = 0,6$.

3. Целесообразность решения типологических задач и степень оригинальности архитектурно-конструктивного решения здания театра, имеющего уникальную акустическую ценность и условия зрительного восприятия, оценена экспертизой на уровне уникального со значением $K_{\text{тип}} = 0,6$.

4. Расположение театра в системе застройки и природной среде г. Одессы также уникально. Здание стало доминантой, вокруг которой сформировался исторический центр и обогатилась окружающая среда. Зона расположения театра превратилась в наиболее престижную и инвестиционно-привлекательную, в связи с чем, экспертизой присвоено высшее значение градостроительному коэффициенту $K_z = 0,5$.

Таким образом сложился интегральный коэффициент, значение которого, рассчитанное согласно методике [1], составило

$$\begin{aligned} K_{\text{инт}} &= 1 + K_{\text{вр}} + K_z + K_y + K_{\text{эк}} + K_{\text{ин}} + K_{\text{тип}} = \\ &= 1 + 0,9 + 0,5 + 0,8 + 0,7 + 0,6 + 0,6 = 5,1 \end{aligned}$$

При этом стоимость воссоздания (замещения) здания театра, вернее в основном его несущего остова и сохраняющихся при реконструкции конструктивов, включая инженерные сети и встроенную часть оборудования (инженерного обеспечения) была определена в текущих рыночных ценах. С учётом сохранения ряда затрат прежних лет на ремонт и реставрацию и физического износа по состоянию на дату оценки, с помощью сметного расчёта, составленного по данным обследования, стоимость по смете получена в размере 21 млн. грн.

Само проведение технического обследования с оценкой технического состояния и эксплуатационной надёжности оцениваемого здания театра, как и других зданий старой исторической застройки в г.Одессе, представляет собой довольно сложную и ответственную проблему, требующую высокой квалификации специалистов строительного и архитектурного профиля, что было обеспечено силами НПЦ “Экострой”, и имеющего опыт таких работ. Экспертная комиссия с участием представителя ООКН, архитекторов и экспертов-оценщиков под общим руководством директора НПЦ “Экострой” составила акт осмотра установленной формы, на основании которого с учётом обобщения результатов предыдущих экспертиз и данных содержащихся в проекте реконструкции оперного театра (генподрядчик – Украинский государственный институт проектирования городов, “Гипроград”, г.Киев), техническое состояние объекта идентифицировано как “неудовлетворительное” с физическим износом на уровне более 50%.

Собранная информация и результаты изучения технического состояния с учётом причин выявленных деформаций и повреждений и путей их устранения позволили установить следующее:

1. Построенное в 1884-1887 гг. на сложном рельефе с многоуровневой закладкой фундаментов и отсутствием деформационных швов, здание театра с самого начала возведения и до наших дней претерпело три противоаварийные реконструкции, связанные в основном с неравномер-

ной осадкой в условиях просадочных грунтов и протечками сетей, неудовлетворительной эксплуатацией и несвоевременным проведением ремонтно-восстановительных работ.

2. Разработанный и осуществляемый в настоящее время проект реконструкции и реставрации здания театра предусматривает обеспечение стабилизации общей пространственной устойчивости, укрепление конструктивной основы с устранением аварийного состояния отдельных узлов, обеспечение требований современной театральной технологии, реставрации, укрепления и обновления декоративно-художественного оформления здания как памятника архитектуры, обеспечение эксплуатационной надёжности внутренних и внешних инженерно-технических коммуникаций, в т. ч. на прилегающей театральной площади. Проект предполагается реализовать в период с 1997 по 2003 г. На дату оценки осуществлялась I очередь, стоимость которой согласно справке строителей, составила около 13 млн. грн.

3. Лепной декор, скульптура и др. декоративное убранство на фасадах, а также альфрейная живопись в интерьерах имеют значительный износ и во многих случаях утрачены, что требует восстановления, в т. ч. по аналогичным образцам, что установлено специализированным институтом "Укрпроектреставрация" (г. Киев).

4. Стоимость предметов внутреннего убранства (люстра, занавес и ряд других), которые могли быть отнесены к предметам искусства (отделимым и неотделимым от здания) на предварительном этапе не устанавливалась, т.к. на дату оценки не была проведена специальная искусствоведческая экспертиза. Это предполагается сделать на следующем этапе.

На основании вышеизложенных исходных данных и принятой методологии оценки зданий-памятников (1,4) моделируется обобщающая формула расчёта действительной стоимости зданий театра, которую можно поставить на баланс с отражением в бухгалтерской отчётности УОКН на дату оценки с выделением элементов оценки для последующих этапов ко времени окончания реконструкции и реставрации:

$$C_d = C_6 (1 - \Phi_n / 100) (1 + \sum K_i) + C_p^I + C_p^{II} + C_n + C_{он} + C_3,$$

где C_6 – базисная стоимость воссоздания (строительства) архитектурно-конструктивного остова здания-памятника или идентичного ему аналога в ценах текущего оценочного периода;

Φ_n – физический износ объекта;

K_i – повышающие коэффициенты, учитывающие стоимость нематериальных активов в рамках установленных ценностных характеристик;

C_p^I – стоимость ремонтно-реставрационных работ, выполненных на дату оценки;

C_p^{II} – стоимость работ по реконструкции и реставрации здания-памятника на последующих этапах до момента их завершения;

C_n – стоимость идентифицированных искусствоведческой экспертизой предметов искусства в составе имущества здания-памятника;

$C_{он}$ – стоимость специального оборудования и инвентаря в случае закрепления их на основе инвентаризации в составе имущества здания-памятника;

C_3 – стоимость земельного компонента, включающая стоимость местоположения и стоимость пользования земельным участком в пределах землеотвода, который в настоящее время ещё не сделан.

На рассматриваемом этапе оценки экспертиза лишена возможности включить в расчёт для постановки на баланс стоимости предметов искусства, оборудования и инвентаря, полную стоимость реконструкции и реставрации последующих этапов до их завершения, а также стоимость земельного компонента, что будет сделано при полном завершении реконструкции и реставрации театра.

Таким образом, результирующая по экспертной оценке действительная стоимость, рекомендуемая для отражения в бухгалтерской отчётности УОКН, определяется округлено на уровне

$$C_d = 21 (1-0,5) (1+4,1) + 13 = 66 \text{ млн. грн.}$$

или при курсе НБУ 1 доллар = 5,217 грн. на дату оценки составит порядка 12,6 млн. долларов США.

Литература

1. Методические рекомендации по экспертной оценке стоимости памятников градостроительства и архитектуры для Одесского региона / Я.И. Маркус, М.Т. Гликман, Н.А. Штербуль, В.Г. Суханов, В.А. Лисенко, В.П. Уренёв, В.И. Тимофеев и др. – Одесса, НПЦ “Экострой”, ИМК “Город Мастеров”, 2000-48с.

2. Памятники архитектуры как объект оценки: Справ. пособие / И.Н. Клименко, Т.В. Скибицкая, В.Н. Шалаев и др. – К., 1999.-116с.

3. Гликман М.Т., Козловская Ж.А., Столяров П.С. Экспертная оценка памятников архитектуры и истории / Імперія нерухомості. – 2000, №1. – с.58-59.

4. Гликман М.Т. Экономическая оценка зданий с учётом выявления их инвестиционной привлекательности и эффективности. – Вісник Одеської державної Академії будівництва та архітектури /Збірник наукових праць міжнародного симпозіуму “Дом-Експо 2000”/ Вип.2.- Одеса, ІМК “Місто Майстрів”, 2000. – с. 71 – 75.