

ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ КОМПЛЕКСНЫМ РАЗВИТИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для большинства городов РФ износ жилых зданий является острой проблемой. Для избежания полного выбытия этого фонда из эксплуатации требуется реконструкция зданий. К тому же, большое количество этих домов не соответствует современным требованиям.

Эти проблемы особенно актуальны для Санкт-Петербурга, где примерно каждое четвертое из жилых зданий построено до 1917 года.

Городское правительство Санкт-Петербурга утвердило порядок принятия решений о развитии застроенных городских территорий. Под действие этих правил может попасть любой квартал – была бы целевая программа. Решение о развитии конкретной территории принимается на основании заявления любого гражданина или юридического лица. Главное, чтобы на ней были аварийные или подлежащие сносу дома, снос или реконструкция которых предусмотрены адресной целевой программой Петербурга.

Так как улучшение качества жизни привело к возможности выбора, то изменились и требования к качеству и комфортабельности жилья. Для покупателей все более важными становятся критерии, которые раньше не играли определяющие роли.

Нами проведен анализ городского жилищного фонда и выявлены самые «возрастные» районы. Больше всего старых домов в Центральном (2163 шт.), Курортном (1604 шт.) и Адмиралтейском (1767 шт.) районах. На основании проведенного анализа мы выбрали базисный квартал, расположенный в Адмиралтейском районе и ограниченный проспектами Рижским и Старо-Петергофским, набережной реки Мойки и Либавским переулком, и провели экспертизу его местоположения (рис. 1).

Квартал расположен в исторической части города. С Севера-запада от квартала находится ГУП «Адмиралтейские Верфи», с запада – Морской порт. Квартал находится в 20 минутах ходьбы от м. Нарская и м. Балтийская, также можно добраться от метро на муниципальном и коммерческом транспорте. На территории рассматриваемого участка расположены бизнес-центр класса В «Бригантина», электроподстанция № 40А (сдача в эксплуатацию в ноябре 2007 г.), платная стоянка, автосервис, аптека и кафе. Недалеко от квартала (примерно 20 минут пешком) находится парк Екатерингоф. В квартале отсутствуют детские площадки, школы, детские сады, магазины. Ближайший продовольственный

магазин находится в соседнем квартале. Предельные высотные параметры строящихся или реконструируемых зданий и сооружений в квартале по уличному фронту 23,5-28 м.

Затем была проведена оценка физического и морального износа объектов недвижимости, располагающихся в выбранном квартале, а также рассчитана их восстановительная и действительная стоимость (в ценах на август 2007 года). Моральный износ оценивался технико-экономическим методом, разработанным МосжилНИИпроектом. В результате проведенной технической оценки выявлено два ветхих и одно аварийное здание. Это не эксплуатируемые в настоящее время корпуса Института антибиотиков, расположенные по адресу Рижский проспект, д.41, лит. А, Б, и складское помещение по адресу Рижский проспект, д. 41, лит. М (рис. 1).

На основании проведенных исследований и согласно Генеральному плану развития Санкт-Петербурга на месте этих зданий предлагается построить торгово-развлекательный центр. Центр будет соответствовать всем современным требованиям, рядом будут оборудованы парковочные места. ТРЦ будет высотой в 4 этажа. На первом этаже будет располагаться продовольственный универсам. На набережной реки Фонтанки в теплый период времени можно будет арендовать причалы и организовать прокатно-лодочную станцию.

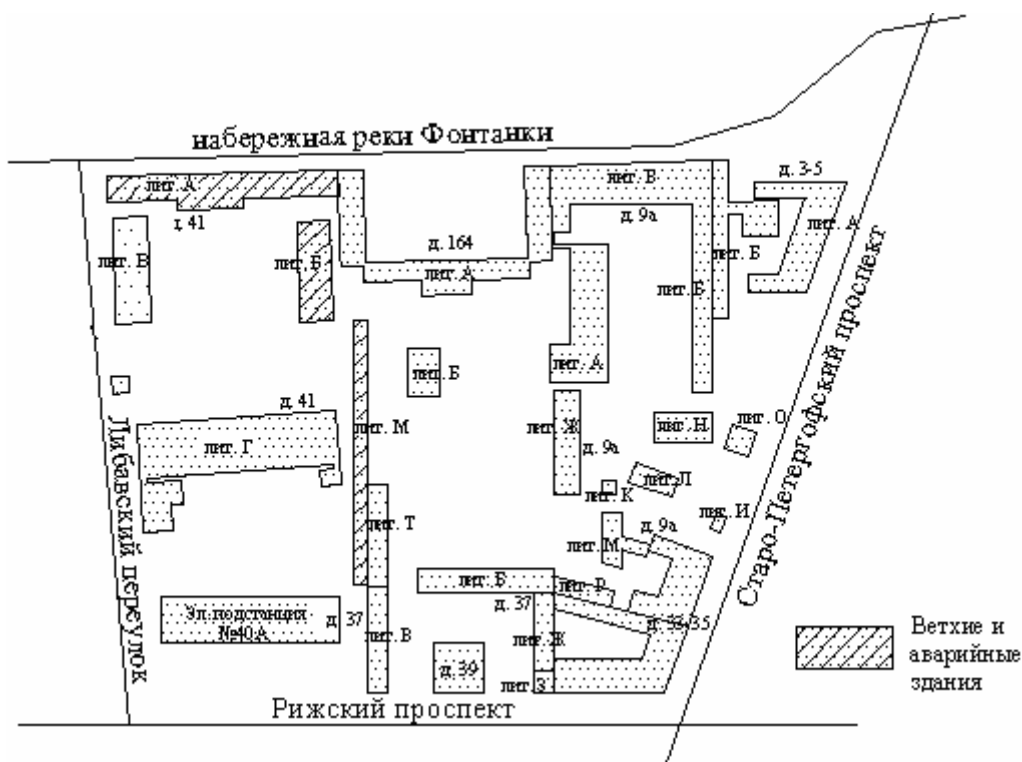


Рис. 1. План базисного квартала

Также предлагается: здание на набережной реки Фонтанки 164, литера А (общежитие) расселить, реконструировать с надстройкой в 2 этажа и перепрофилировать под гостиницу эконом-класса. В гостинице будет 62 номера. Также перед гостиницей предлагается расположить небольшой зеленый парк.

В зданиях по Старо-Петергофскому проспекту, дом 9а, литера А, В предлагается провести капитальный ремонт с сохранением архитектурного оформления фасада здания и полной перепланировкой внутренних помещений.

Здания по Старо-Петергофскому проспекту 9а, литеры Ж, И, К, Л, М, Н, О предлагается снести и построить небольшой детский садик на 115 человек и 5-ти этажный жилой дом. Первый этаж этого дома займут торговые помещения.

Также планируется замена всех инженерных сетей и оборудование детских площадок в других дворах жилых домов.

Разработан календарный график строительства для каждого объекта. Организация работ осуществляется методом непрерывного использования ресурсов (НИР).

Стоимость нового строительства составляет 726,3 млн. руб., стоимость реконструкции – 109,4 млн. руб., стоимость благоустройства – 1,2 млн. руб. По предварительным расчетам показателей эффективности – средний срок окупаемости составит 4-5 лет, после сдачи в эксплуатацию, что рентабельно для инвестора.

В целом же снос внутриквартальных строений при значительном их физическом износе позволит оправданно возвести новые, более высокие здания, чем существующая застройка, инфраструктура квартала значительно улучшится, появятся социальные объекты (детский сад, детские площадки), гостиница, ТРЦ, облагородятся участки с зелеными насаждениями.