Основные тезисы:

1. ***До недавнего времени ТРЦ рассматривались как лидеры рынка коммерческой недвижимости: по обеспеченности – второе место в Европе после Норвегии***

2. ***Катастрофа в ТРЦ «Зимняя вишня» в Кемерово 25—26 марта 2018 года***

3. ***Необходимость профессионального анализа этой катастрофы:***

- ***Ответственность собственника***
- ***Проектирование (СНиП нового поколения)***
- ***Эксплуатация***
- ***Оценка (статистика или предельные состояния?)***

SWOT-анализ

Сильные стороны:

- Совмещают в пространстве и во времени несколько функций (торговля, развлечения, питание, спор), что позволяет снижать риски
- Имеют значительный экономический размер, генерируют значительный денежный поток
- Являются центрами общественной и деловой жизни городов

Слабые стороны:

- Сложность объекта требует системного подхода к проектированию и управлению
- Информация о коммерческой деятельности ТЦ скрыта от наблюдателя, что затрудняет оценку и планирование
- Большое скопление людей и транспортных средств создает повышенные риски

Возможности:

- Повышение качества среды пребывания людей
- Повышение качества реализуемых товаров и услуг
- Совершенствование концепции и архитектурно-планировочных решений

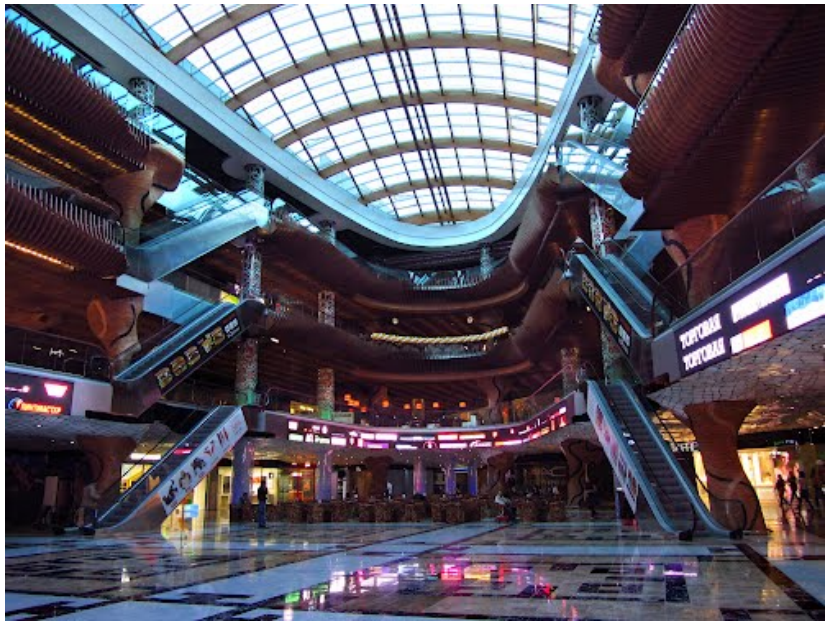
Угрозы:

- Развитие интернет-торговли.
- Снижение покупательского спроса. Более рациональное поведение покупателей.
- Аварии и катастрофы

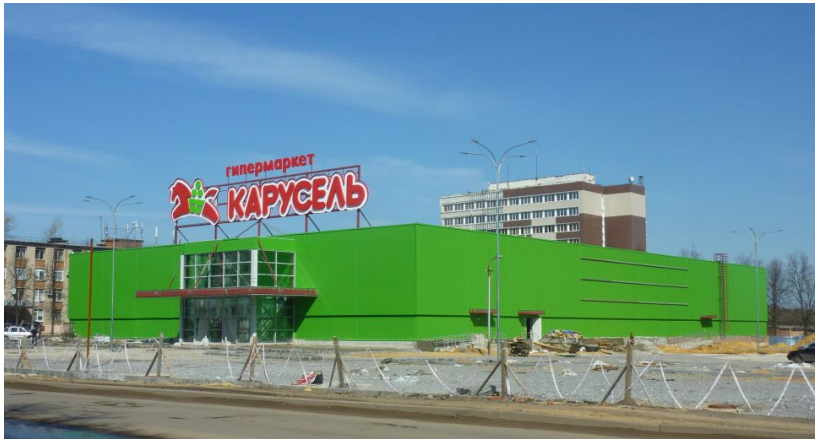
Пример: результаты оценки обдирочного цеха:
ОО – К2=V/H=6.4 м, объект замещения К2=3,04 м.
Единица сравнения: площадь и объем?
Неустранимый износ функциональный или «сверхулучшения».
Постановление 113-р от 1.08.96 губернатора СПб

Состояние «нормальное»? Помещение в центре Санкт-Петербурга

Классификация ТЦ



Классификация ТЦ



Обеспечение безопасности кинотеатров: Ленинград – 1958 и Минск 2018

Отражение проблем безопасности в методах оценки:

1. ДП – катастрофический сценарий. Реверсия существенно <0
2. ЗП выбор аналогов в КО-ИНВЕСТ, устранимый износ, связанный с недостатками проекта
3. СП – сравнение ОА по уровню безопасности

"МЧС и прокуратурой проверены практически все торгово-развлекательные центры, кинотеатры и места массового отдыха детей. Каждое второе из них имеет очень серьезные нарушения, которые устраняются", — сказал Пучков в беседе с журналистами

Эталонный объект:

- **Выход на улицу, а не на темную лестницу**
- **Очень широкие лестницы. Просторно!**
- **Разделение на отсеки**
- **Автоматика (лифты, двери…)**

Немного истории:

- **1984 год. В.А.Курносов ставит главную задачу перед кафедрой «Проектирование ОКС». АОК и тестирование проектировщиков.**
- **2004 год. Д.Кузнецов и Л.Исиченко горят в поезде «Санкт-Петербург – Москва»**
- **2018 год. Пожар на пятом этаже дома 16 по ул. Савушкина**

Выводы:

- *Вопросы обеспечения безопасности ТЦ и ТРЦ должны быть в центре внимания оценщиков. Можно утверждать, что судьба это перспективной отрасли и каждого конкретного объекта зависит от решения этих вопросов.*
- *Ключевые для оценщиков задачи: экспертиза качества проектов и состояния объектов в соответствии с требованиями 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», а также мониторинг качества и стоимости.*
- *Объекты-лидеры в обеспечении надежности получат серьезные конкурентные преимущества м увеличат свою стоимость. Они буду служить эталонными объектами для оценщиков.*

Номер аналога п/п	1	2	3	4	5	6
Код аналога	О3.08.000.0108	О3.08.000.0110	О3.11.000.0066	О3.11.000.0068	О3.11.000.0029	С4.03.000.0629
Страница сборника	368	368	464	464	458	302
Наименование аналога	ТЦ	ТЦ	ТРЦ	ТРЦ	ОТК*	Ангары утепленный
Основной материал	Сборный ж/б	Сборный ж/б	Металл	Металл	Железобетон	Металл
Констр. схема	КС-1, лифты	КС-1, лифты	КС-6а, лифты	КС-6а, лифты	КС-3	КС-11
Класс отделки	De Luxe	Standart	De Luxe	Standart	Premium	Econom
Высота этажа, м	До 5	До 5	До 5.5	До 5.5	3,6	5,1
Этажность	От 1 до 3	От 1 до 3	От 1 до 3	От 1 до 3	1 – 2	1
Удельный показатель, руб./м^3	18 339	11 390	17 233	11 599	27 692	3 017
Удельный показатель, руб./м^2	91 695	56 950	94 782	63 795	99. 91	15 386