

# ПАСПОРТ ОБЪЕКТА



## Адрес и местоположение

г. Москва, проспект Мира, д. 119, стр. 55

## Описание оцениваемых объектов

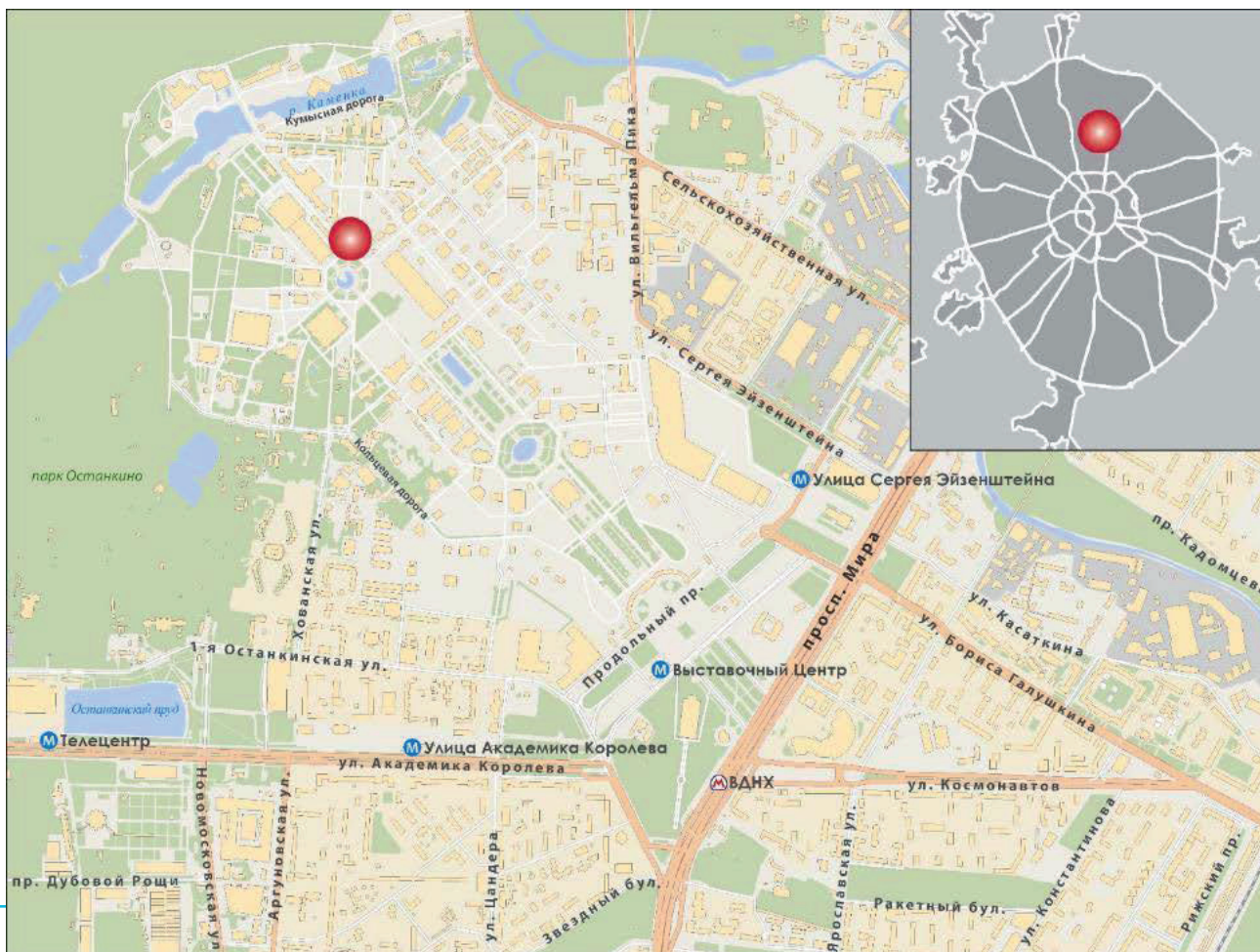
Нежилое здание общей площадью 6 787,5 кв. м (кадастровый номер 77:02:0018011:1407), с относящейся к нему частью земельного участка кадастровый номер 77:02:0018011:354

## Единовременная мощность

300 кВт

## МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Объект оценки расположен по адресу: г. Москва, пр–кт Мира, д. 119, стр. 55, в Северо–Восточном административном округе г. Москвы на территории района Останкинский. Карта местоположения Объекта представлена ниже



Москва является столицей Российской Федерации, крупнейшим в общероссийском масштабе финансовым центром и центром промышленного производства. С населением в 12 615 882 чел. (по состоянию на 2019 г.) – крупнейший по численности населения город в России. Москва является городом федерального значения, административным центром Центрального федерального округа (ЦФО) и центром Московской области, в состав которой не входит.

Москва разделена на 12 административных округов: Центральный, Северный, Северо–восточный, Восточный, Юго–восточный, Южный, Юго–западный, Западный, Северо–западный, Зеленоградский, Новомосковский, Троицкий. Город является важнейшим транспортным узлом. Его обслуживают 6 аэропортов, 9 железнодорожных вокзалов, 3 речных порта. В Москве работает метрополитен.

Москва – крупнейший в общегосударственном масштабе финансовый центр и центр управления значительной частью экономики страны. Это крупнейшая среди субъектов России экономика по объему валового регионального продукта.<sup>3</sup>

Объект оценки располагается в Останкинском районе Северо–Восточного Административного округа г. Москвы.

<sup>3</sup> [http://города-россия.рф/sity\\_id.php?id=1](http://города-россия.рф/sity_id.php?id=1)

Останкинский район располагается в Северо–Восточном административном округе (СВАО) Москвы, занимает территорию в 1240 гектаров, в нём насчитывается 42 улицы и станция метро ВДНХ четыре станции монорельсовой дороги – «Телецентр», «Улица Академика Королёва», «Выставочный центр» и «Улица Сергея Эйзенштейна». Численность населения составляет порядка 63,5 тысяч человек. Основные магистралями района являются Проспект Мира, улица Академика Королёва, улица Сергея Эйзенштейна и другие. На границе района располагаются железнодорожная станция «Москва–Товарная» и платформа «Останкино».

В районе расположены такие известные и социально–значимые объекты как Останкинская телебашня и выставочный комплекс ВДНХ, входящий в 50 самых крупных в мире выставочных комплексов. Именно на его территории расположен оцениваемый объект. В Останкинском районе также находится торгово–деловой центр «Останкино» на 1000 рабочих мест.

Останкинский район является крупнейшим научным центром. В районе располагается 15 научных следовательских и проектных организаций, например, ОАО "Гипромет", "Гинцветмет", НИИ "Кулон", ЦПИ – 20, которые создают эффективную платформу для проведения инновационных исследований в различных областях. В Останкинском районе также расположено множество промышленных предприятий, среди которых ОАО «Звёздный», ОАО «Калибр», ОАО «Калибровский завод», ФГУП «Гознак», ОАО «Московская типография № 2», 6–й троллейбусный парк, а также несколько крупных предприятий строительной отрасли.

Оцениваемое здание расположено на проспекте Мира — улице на Северо–Востоке города Москвы, который является продолжением Сретенки и переходит в Ярославское шоссе.



## ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ



Оцениваемый объект располагается по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, д. 119, стр.55. Фактически Объект расположен на территории выставочного комплекса ВДНХ.

Доступ к Объекту осуществляется через восемь входов комплекса ВДНХ: Лихоборский, Северный, Южный, Хованский, Главный вход, а также входы со стороны улицы Эйзенштейна, парка «Останкино» и Ботанического сада.

Объект расположен на удалении 1 800 м от Ярославского шоссе и на удалении 4 км от Дмитровского шоссе.

Расположен рядом с Политехническим музеем, павильонами «Космос», «Москвариум» и с историческим парком «Россия – Моя История». В пешей доступности находится крупнейший в Европе ботанический сад с огромной коллекцией флоры со всего земного шара.

Окружающая застройка представлена выставочными павильонами ВДНХ, связанными друг с другом многочисленными аллеями. В целом устройство комплекса ВДНХ характеризуется большим количеством разнообразных скверов, фонтанов и прочих зон отдыха.

Интенсивность транспортного потока оценивается как крайне низкая (транспортные потоки отсутствуют) ввиду расположения Объекта в парковой зоне.

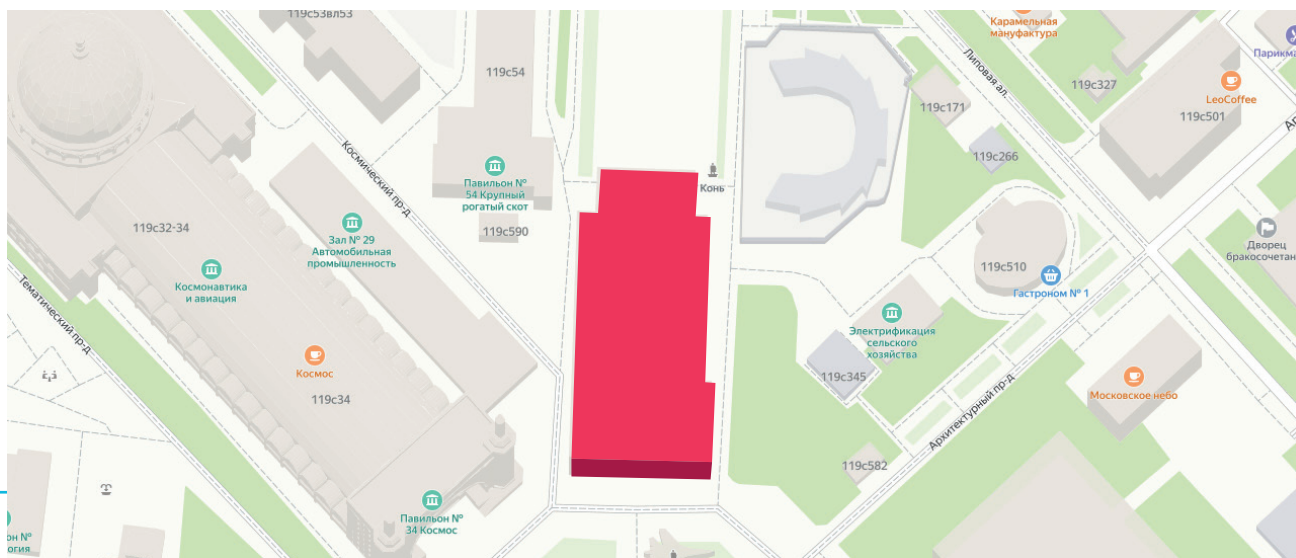
Интенсивность пешеходного потока оцениваются как высокая ввиду расположения Объекта на территории ВДНХ. Уровень пешеходных потоков максимальный в выходные и праздничные дни.

Пешеходная доступность Объекта оценки – средняя, ввиду удаленности Объекта от станций метрополитена (1 500 м от станции «Ботанический сад», 2 200 м от станции метро «ВДНХ» и 1 800 м от станции «Выставочный центр» Московского монорельса).

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой отдельно стоящий торгово–выставочный павильон с административными помещениями площадью 6 787,5 кв. м

### СХЕМА



<b>Тип</b>	Здание
<b>Кадастровый номер</b>	77:02:0018011:1407
<b>Назначение</b>	Нежилое
<b>Общая площадь, кв.м</b>	6 787,5
<b>Функциональное назначение</b>	Торгово–выставочное с административными помещениями
<b>Физическое состояние</b>	Рабочее
<b>Год ввода в эксплуатацию</b>	1939
<b>Год реконструкции</b>	1967, 2007

### Конструктивные элементы, отделка

<b>Фундамент</b>	Железобетонный
<b>Стены</b>	Основного здания – из красного кирпича и железобетонных блоков; пристроенной части здания – из стеклоблоков по металлическому каркасу
<b>Перегородки</b>	Кирпичные, гипсокартонные

<b>Перекрытия</b>	Железобетонные
<b>Кровля</b>	Рубероид по железобетону
<b>Лифты</b>	Отсутствуют

<b>Коммуникации</b>	
<b>Электроснабжение</b>	Центральное
<b>Отопление</b>	Центральное
<b>Водопровод</b>	Центральный
<b>Горячее водоснабжение</b>	Котельная
<b>Канализация</b>	Центральное
<b>Вентиляция</b>	Приточно-вытяжная

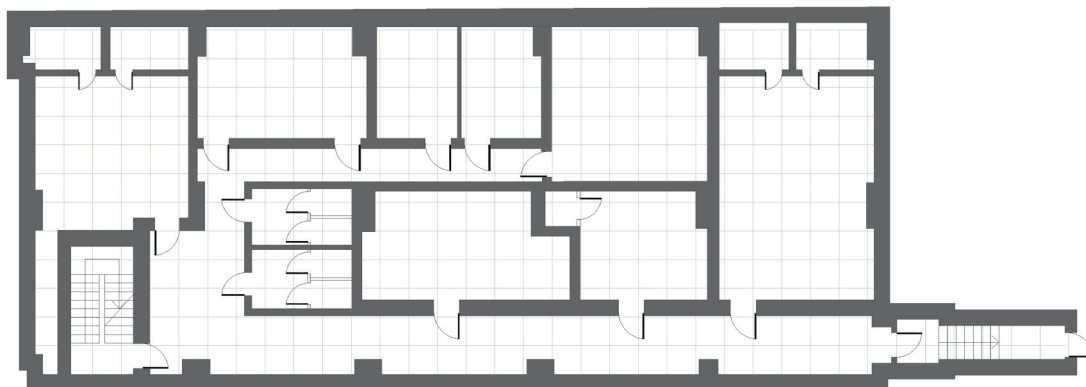
В здании установлены системы приточно-вытяжной вентиляции и центрального кондиционирования воздуха (VRF<sup>4</sup> система) (оборудование размещается на кровле и в подвальном этаже Объекта).

<b>Поэтажное распределение</b>		
<b>Этаж</b>	<b>Площадь, кв.м</b>	<b>Высота потолков, м</b>
Подвал	470,8	3,0
1	3 489,0	3,0 – 10,0 <sup>5</sup>
2	2 282,1	3,0
3	518,7	3,0
Мансарда 3-го этажа	26,9	3,0
<b>ИТОГО</b>	<b>6 787,5</b>	

Во внутренних помещениях Объекта выполнена стандартная отделка. Подвальные помещения используются в качестве технических (пожарный узел, венткамера и пр.). Эксплуатируемая кровля используется для размещения вентиляционного оборудования, а также оборудования арендаторов.

Объект располагается на земельном участке, оформленном на праве аренды. Участок представляет собой пятно застройки, таким образом на дату оценки здание не обеспечено парковочными местами.

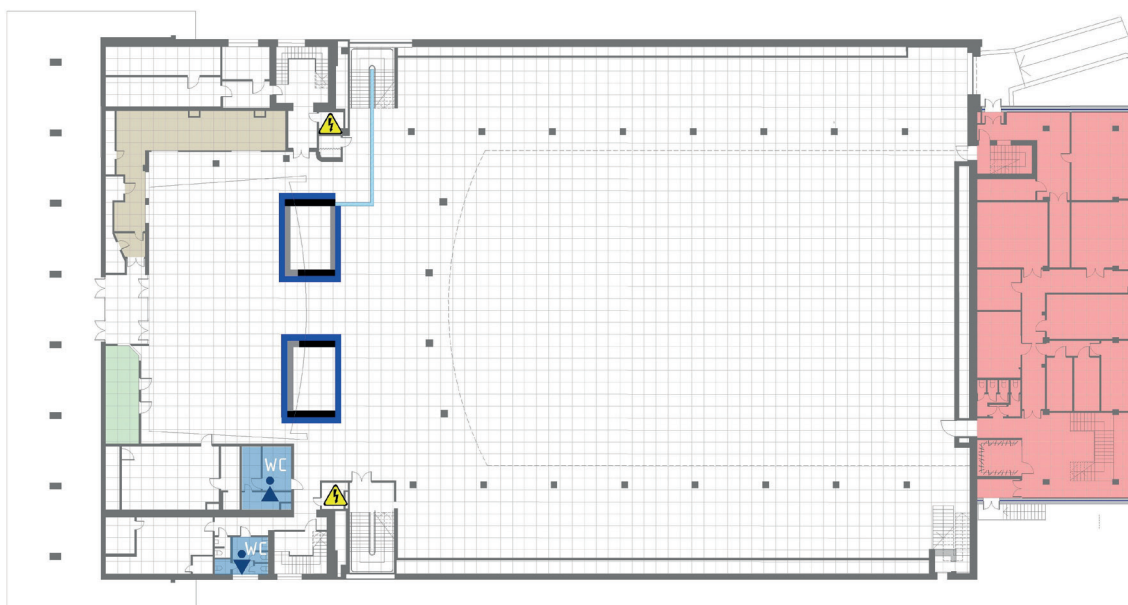
ПОДВАЛ

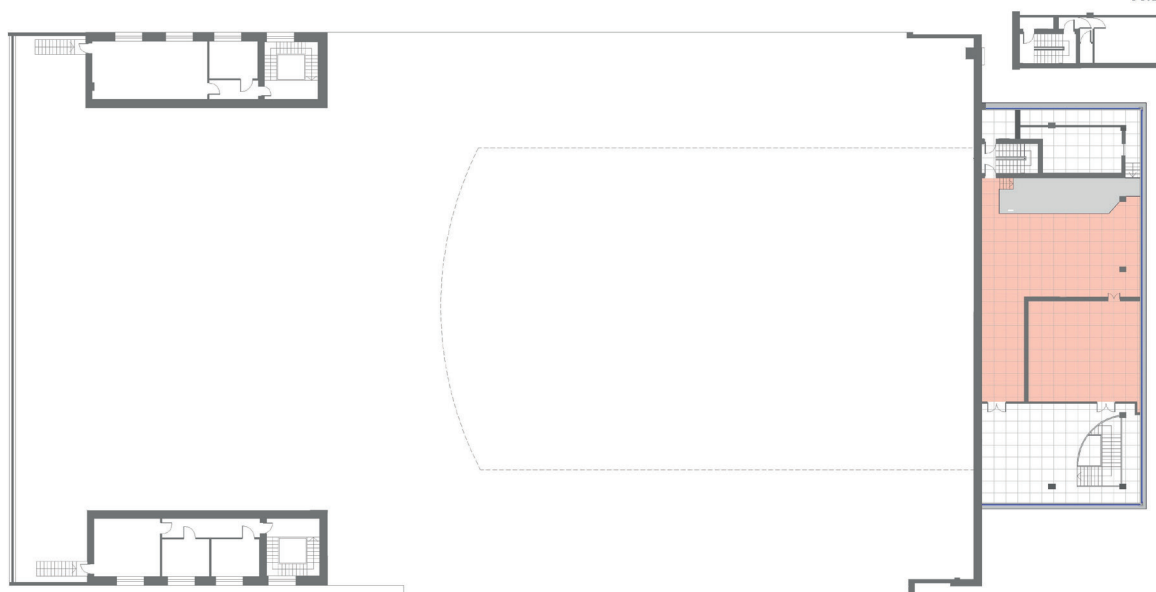
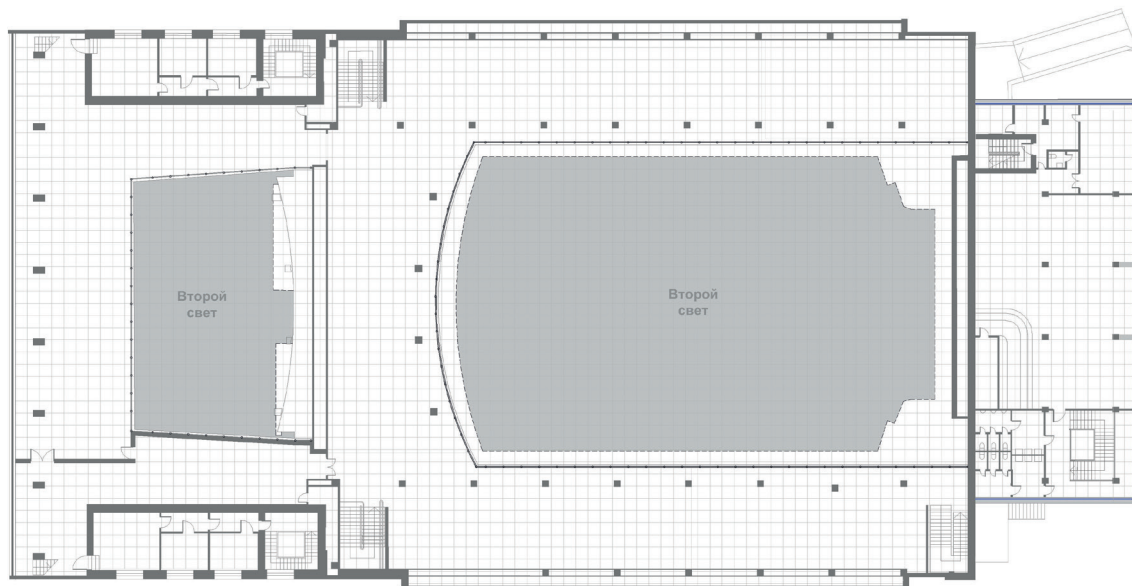


1 ЭТАЖ

ПАВИЛЬОН 55

1 этаж







<b>Адрес</b>	г. Москва, пр-кт Мира, д. 119, стр. 55
<b>Категория земель</b>	Земли населенных пунктов
<b>Разрешенное использование по документу</b>	Для эксплуатации зданий
<b>Площадь, кв. м</b>	4 372
<b>Форма</b>	Под пятном застройки
<b>Наличие улучшений</b>	Нежилое здание
<b>Вид права</b>	Субаренда на неопределенных срок
<b>Общая площадь строений на участке, кв. м</b>	6 787,5

