

Тип: Недвижимость

ID объекта: 7344

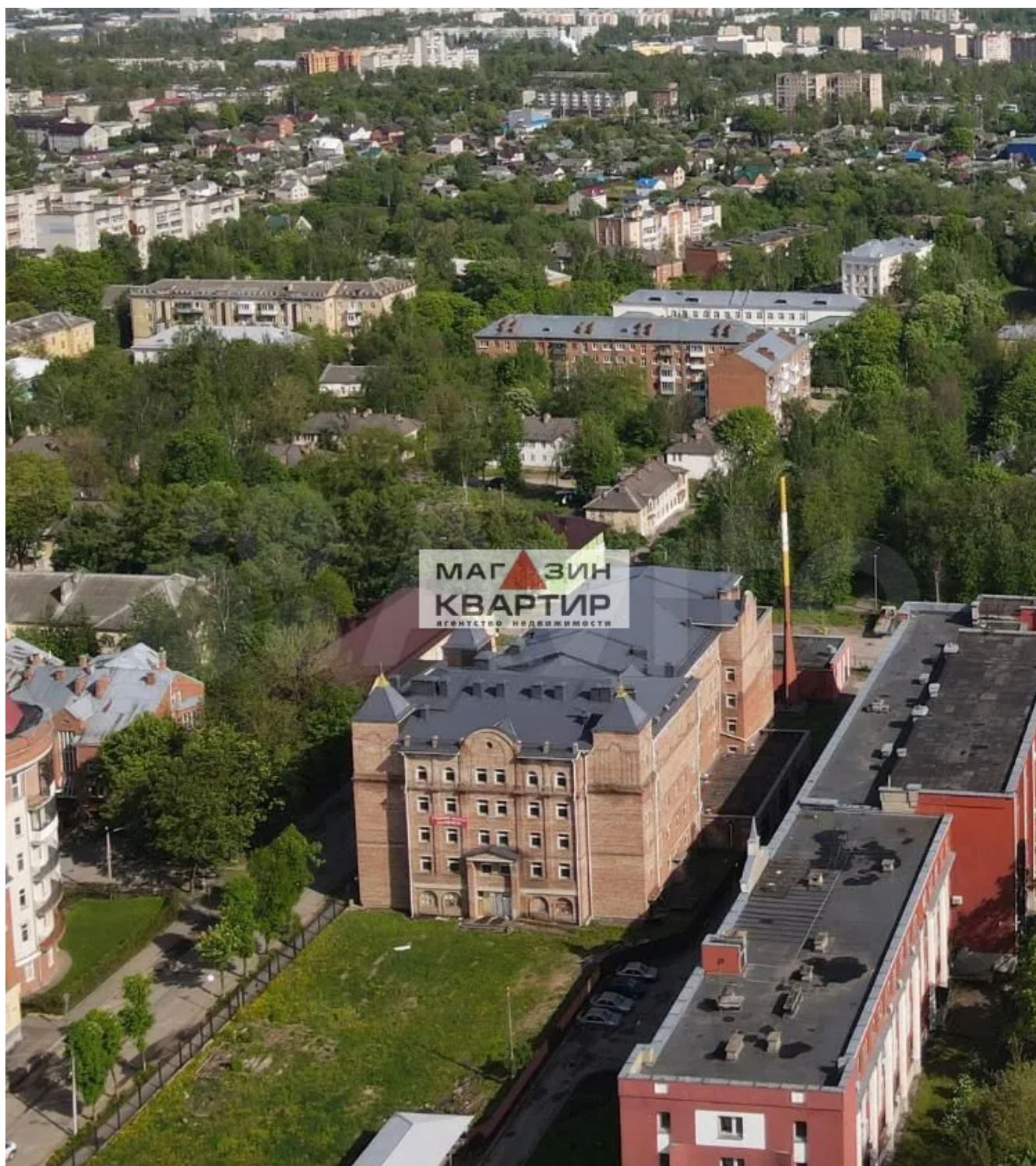
**Свободного назначения, 6137 м<sup>2</sup> в центре Смоленска**Цена: **230 000 000 руб.**

Адрес: Смоленск, Промышленный, улица Герцена

Агент: **Дмитрий Пьянченков**Специалист отдела коммерческой  
недвижимости 8(951)694-41-42**Характеристики:**

Параметр	Значение
----------	----------

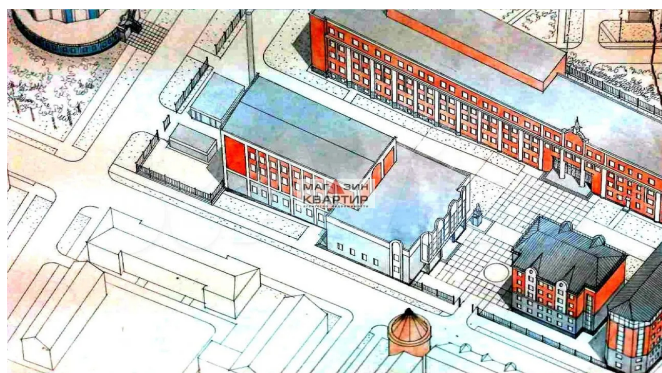
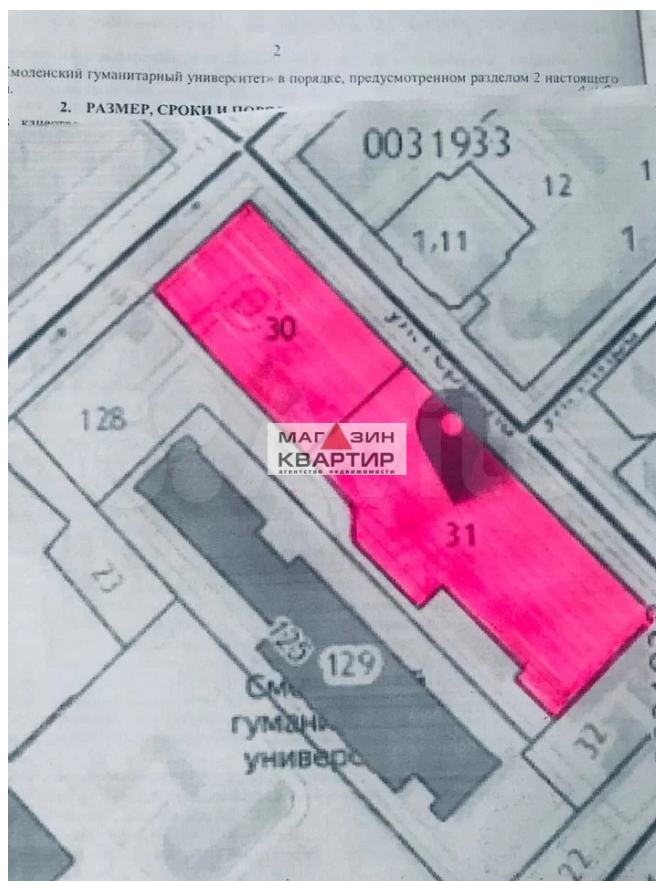
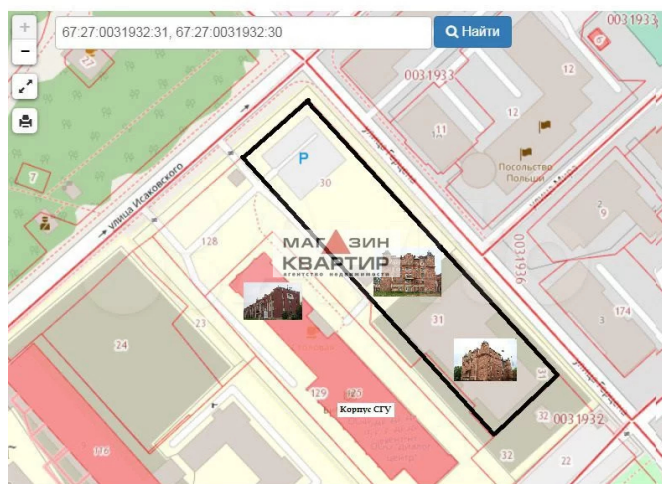
**Описание объекта:** Продам здание площадью 6137м.кв.с земельным участок общей площадью 6000 м<sup>2</sup>, со своей отдельно стоящей газовой котельной и трансформаторной подстанцией в историческом центре г. Смоленска, сделано черновая отделка, все коммуникации подключены. Назначение может быть элитный жилой комплекс в самом центре города -героя Смоленск, медицинский центр, гостиница, спортивно - развлекательный центр, торгово-офисный центр. Цокольный этаж подготовлен под медицинское направление, тренажерный зал. 1 этаж - кафе, бассейн 25 м. (4 дорожки) и сделано под SPA зоны. 2 этаж - предполагает гостиничные номера. 3 этаж - гостиничные номера, ресторанно-концертный зал площадью 700 м<sup>2</sup>, без колон открытый зал высотой потолка 10 м. Концертный зал площадью 300 м<sup>2</sup>. 4 этаж - гостиничные номера. 5 этаж - гостиничные номера (всего 55 номеров, в процессе ремонта можно увеличить номерной фонд еще на 10 номеров).Дополнительно есть возможность построить 7-ми этажный элитный комплекс с видом на парк (на фото есть). На данный момент площадь земли состоит из двух участков: 30 - 1758 м<sup>2</sup>, (участок не имеет ограничение как культурный слой и есть возможность строительство еще одного объекта на данном участке), 31 - 2812 м<sup>2</sup> под зданием и 781 м<sup>2</sup> под газовой котельной и трансформаторной станцией. Торг. Ваши предложения своей цены, рассмотрим все варианты.(Продажа,Аренда,совместное использование)









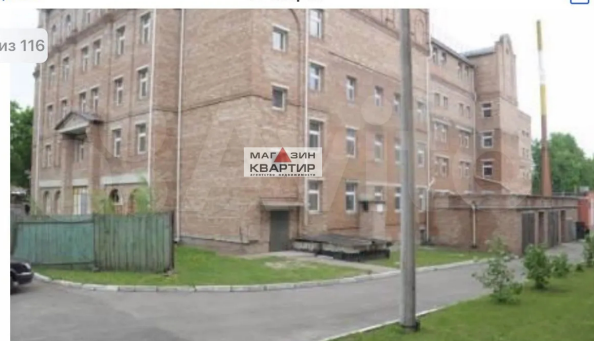


[Заккрыть](#)

[Отчет.pdf](#)

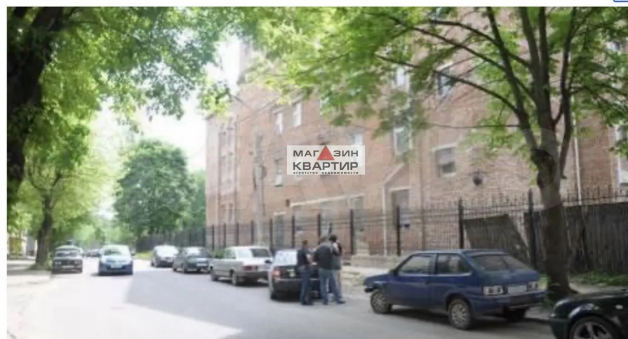


18 из 116



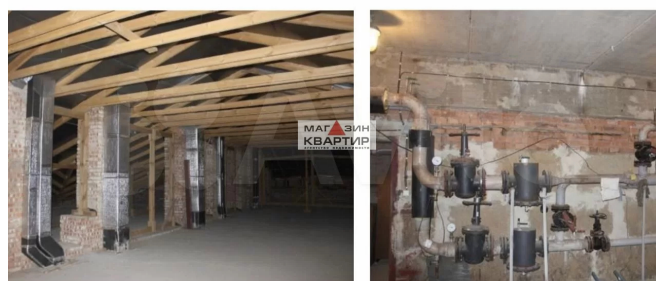
[Заккрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



[Заккрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом



Заккрыть

Отчет.pdf



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом  
енной реконструкции по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Г

Заккрыть

Отчет.pdf



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом  
енной реконструкции по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Г

Заккрыть

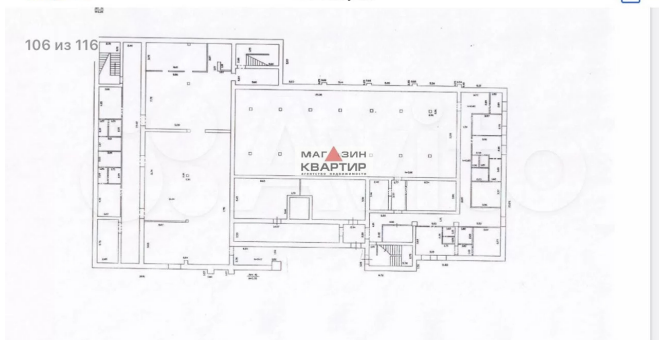
Отчет.pdf



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом  
енной реконструкции по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Г

Заккрыть

Отчет.pdf



Заккрыть

Отчет.pdf



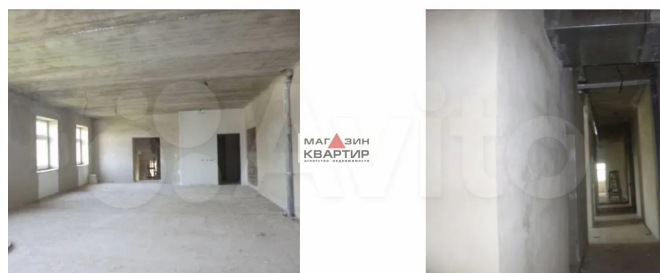
Физический износ по данным технического паспорта на 2007г. - 0% (основание: Ксерс  
извлечения из технического паспорта.)  
Ввиду того, что строительство еще не окончено и отделка не завершена, а степень гото  
здания - 87%, то физический износ здания на дату оценки принят равным - 0%.



Рис. 6. Внутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом. СГУ в стал

Заккрыть

Отчет.pdf



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом  
енной реконструкции по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Г

Заккрыть

Отчет.pdf



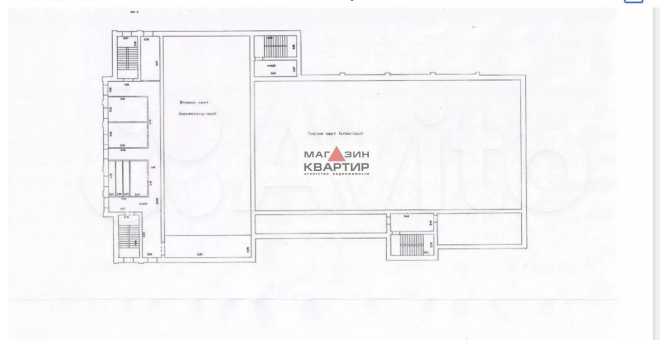
Смоленской области. Один из древнейших городов России, имеет звание «Город-герой» (с 6 мая  
1985 года), награжден орденом Ленина и орденом Отечественной войны I степени.  
Город расположен в 378 км к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра. Город  
простирается с запада на восток на 25 км и с севера на юг на 15 км. Его территория составляет  
166,35 км².  
Население: 328 900 человек (2016 год, основание: <http://www.smoladmin.ru/info/info/naselen.html>)



Рис. 14. Местонахождение объекта оценки на карте города.

Заккрыть

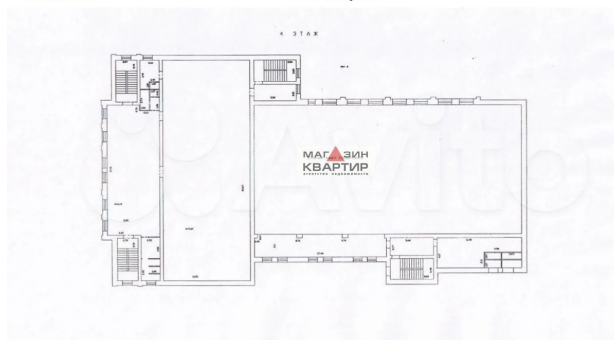
Отчет.pdf





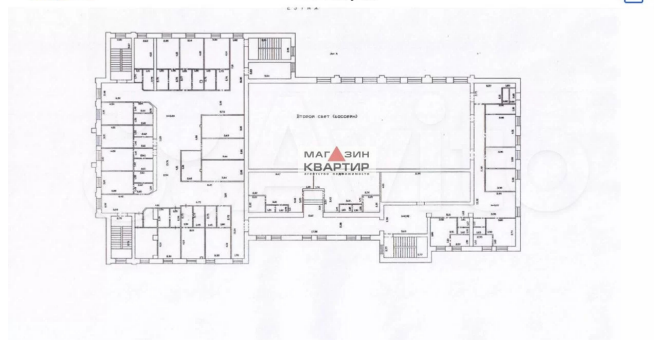
Заккрыть

Отчет.pdf



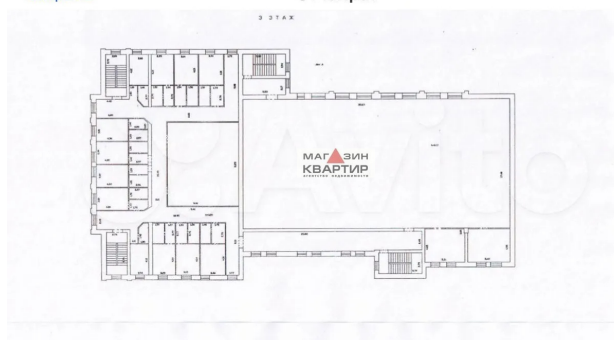
Заккрыть

Отчет.pdf



Заккрыть

Отчет.pdf



MTS RUS LTE

22:52

65 %

Заккрыть

Отчет.pdf



101 ИЗ-116 Конструктивные элементы здания и определение износа

Эксперт: \_\_\_\_\_ А Год постройки: 1999-2007 Число этажей: 6

Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (описание, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес (г/р.7)				Итого %	% износа в строении (р.7, п.8)	Тех. износ в %
				Удельный вес (г/р.7)	Удельный вес (г/р.7)	Удельный вес (г/р.7)	Удельный вес (г/р.7)			
1	Фундамент	ж/бетонные блоки								
2	Стены	кирпичные								
3	Перегородки	кирпичные, пенополистирольные плиты								
4	Полы	ж/бетонные								
5	Крыша	металлочерепица								
6	Окна	2-4 стеклопакет								
7	Двери	входная металлическая								
8	Внутренняя отделка									
9	Наружная отделка									
10	Системы	водопровод, канализация, газопровод, вентиляция, электропроводка, радио, телефон, лифты, газ, теплоснабжение	да							
11	Прочие работы									
Итого:				100	х	х	х	х		

% износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{Износ (г/р.7)} \times 100}{\text{удельный вес (г/р.7)}} = 0$

Примечание: признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом).



MTS RUS LTE

22:51

66 %

Закреть

Отчет.pdf



Закреть

Отчет.pdf



Отчет № 183/16 по определению рыночной стоимости части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом. СТУ в стадии незавершенной реконструкции. площадь застройки 2970,9 кв.м, кадастровый номер 67:27:0031932:52, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0031932:31 площадью 2812 кв.м. по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Герцена, дом 2.

44

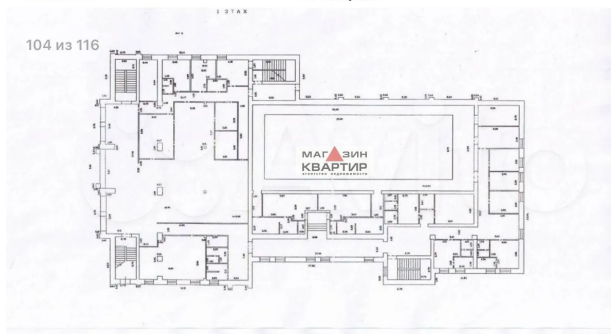
VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Элемент	А	Год постройки	1999-2007	Число этажей	6							
Группа капитальности												
Вид внутренней отделки												
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (описание признаков износа: трещины, сколы, отслоения и т.п.)	Удельный вес по объему	Удельный вес по площади	Удельный вес по стоимости	Удельный вес по количеству	Удельный вес по массе	Удельный вес по количеству	Удельный вес по массе	Удельный вес по количеству	Удельный вес по массе
1	Фундамент	железобетонные блоки										
2	Стены	кирпичные										
3	Перегородки	кирпичные, пенополистирольные плиты										
4	Полы	железобетонные, межэтажные, надподвальными										
5	Крыша	металлочерепица										
6	Двери	деревянные, входная металлическая										
7	Окна	2-х створчатые										
8	Внутренняя отделка											
9	Наружная отделка											
10	Отопление											
11	Водопровод											
12	Канализация											
13	Газоснабжение											
14	Вентиляция											
15	Лифты											
16	Прочие работы											
Итого:				100	x	x	x	x	x	x	x	x

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$\frac{\text{Числитель}}{\text{Знаменатель}} \times 100$  = 0

Примечание: признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом).



Закреть

Отчет.pdf

