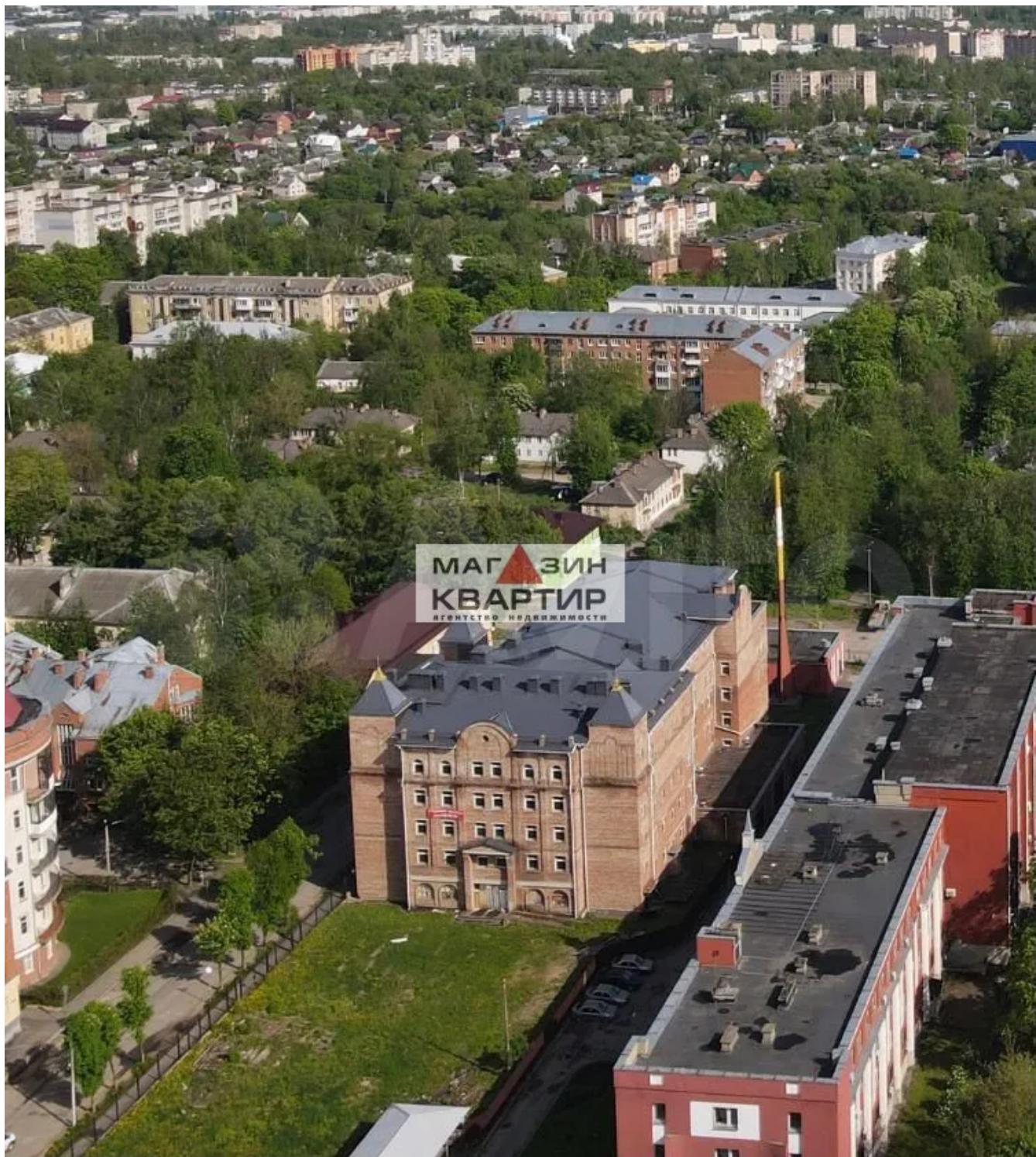


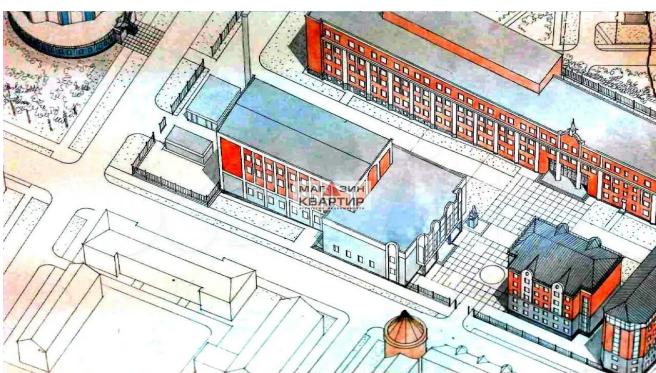
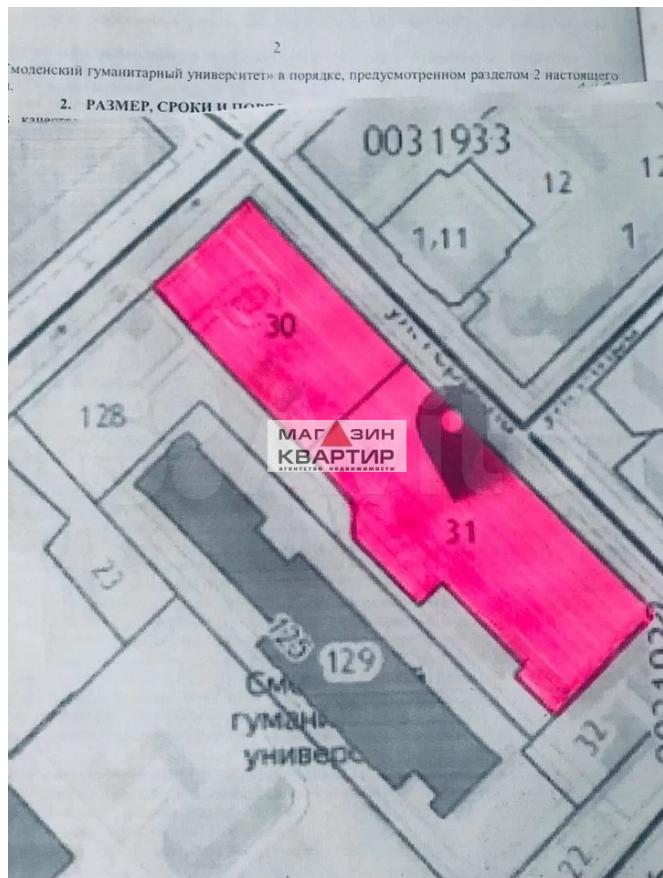
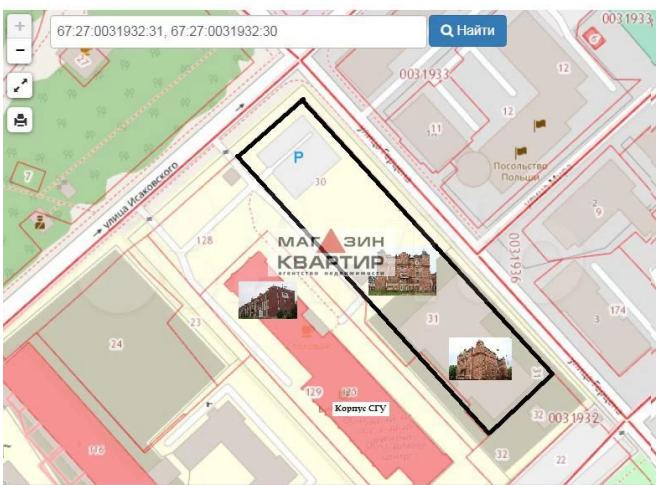
Тип: Недвижимость**ID объекта:** 7344**Свободного назначения, 6137 м² в центре Смоленска****Цена: 230 000 000 руб.****Адрес:** Смоленск, Промышленный, улица Герцена**Агент:** Дмитрий ПьянченковСпециалист отдела коммерческой
недвижимости 8(951)694-41-42**Характеристики:**

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

Описание объекта: Продам здание площадью 6137м.кв.с земельным участком общей площадью 6000 м², 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 м², без колон открытый зал высотой потолка 10 м. Концертный зал площадью 300 м². 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 м², (участок не имеет ограничение как культурный слой и есть возможность строительство еще одного объекта на данном участке), 31 - 2812 м² под зданием и 781 м² под газовой котельной и трансформаторной станцией. Торг. Ваши предложения своей цены, рассмотрим все варианты.(Продажа, Аренда, совместное использование)







[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



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

Физический износ по данным технического паспорта на 2007г. - 0% (основание: Ксеро извлечения из технического паспорта.)

Ввиду того, что строительство еще не окончено и отделка не завершена, а степень готовности 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 стадии

[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



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

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

[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



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

Смоленской области. Один из древнейших городов России, имеет звание «Город-герой» (с 6 мая 1985 года), награждён 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.

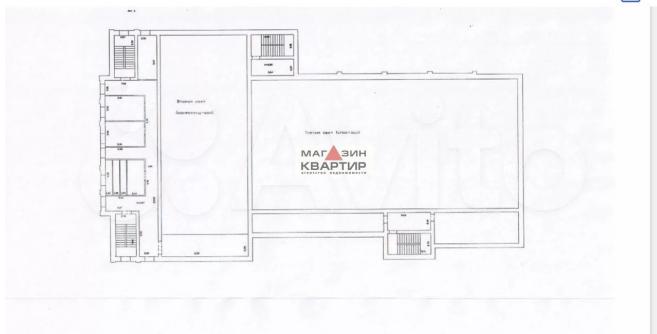
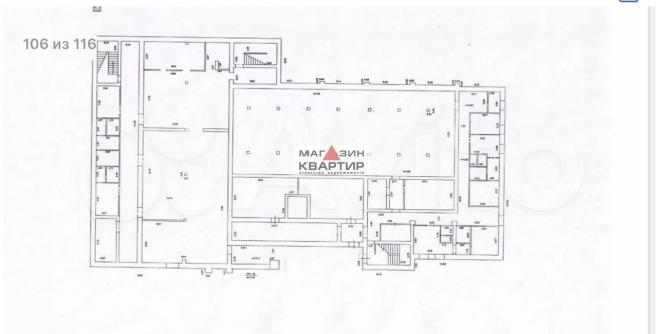
[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



Закрыть

Отчет.pdf



Закрыть

Отчет.pdf



Закрыть

Отчет.pdf



MTS RUS LTE

22:52

65 %

Закрыть

Отчет.pdf



101 из 116

Леттера А Год постройки 1999-2007 Число этажей 6

Группа капитальности Вид внутренней отделки

Номер п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (разрушение, щели, гниль и т.д.)	Удельный вес износа по группам				Износ в строении (группы)				Тех. изм. износ в %
				Удельный вес износа по фундаменту	Удельный вес износа по стена	Удельный вес износа по перегородкам	Удельный вес износа по крыше	Удельный вес износа по полам	Удельный вес износа по потолкам	Удельный вес износа по окнам	Удельный вес износа по дверям	
1	Фундамент	ж/б блоки										
2	Стены	кирличные										
3	Перегородки	кирличные, пенополистирольные плиты										
4	Перекрытия	железобетонное мензу- этажные наливное	ж/б плиты ж/б плиты									
5	Крыша	металлическая										
6	Полы											
7	Прочее	оконные дверные	2-4 стеклопакет входная металлическая									
8	Внутренняя отделка											
9	Наружная отделка											
10	Сан. и электрик. устройства	отопление водопровод канализация сантехника ванные электросеть радио телефон вентиляция лифты газ телеевидение										
11	Прочие работы											

итого : 100 x x x

% износа, приведенный к 100 по формуле:

$$\frac{\text{Число износа}(\text{гр. 9}) \times 100}{\text{Удельный вес}(\text{гр. 7})} = 0$$

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

[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



[Закрыть](#)

[Отчет.pdf](#)



Отчет № 185/16 по определению рыночной стоимости части здания оздоровительно-спортивного комплекса с конференц залом СГУ в стадии не завершенной 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.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Леттера	Год постройки	Число этажей										
A	1999-2007	6										
Группа капитальности												
Вид внутренней отделки												
Номер п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (затяжки, трещины, гниль и т.п.)	Установленный нормативный срок службы	Порог износа	Ул. вес с износом	Индекс износа	Срок службы	Тек. изм. износ в %	Износ в %	Земельные	Строительные
2	Фундамент	желобетонные блоки										
3	Стены	кирпичные										
4	Перегородки	кирпичные, пенополистирольные плиты										
5	Предприятие	чесаное многослойное стекло стекло алюминиевое	желобетонные жб плиты жб плиты	МАГАЗИН КВАРТИР АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ								
6	Крыша	металлочерепица										
7	Полы											
8	Потолки	оконные деревянные	2-й стеклопакет хвойная металлическая									
9	Внутренняя отделка											
10	Наружная отделка											
11	Системы, приборы, устройства	отопление воздухоход канализация водоснабжение электроснабжение радио телефон вентиляция лифты газ тепловентиляция										
12	Прочие работы											
			итого:	100	x	x	x					
			% износа, приведенный к 100 по формуле:	$\frac{\text{износ}(gr. В) \times 100}{\text{удельный вес}(gr. F)}$	=	0						
Примечание: признаки физического износа устанавливаются путем осмотра (визуальным способом).												

