Тип: Недвижимость **ID объекта:** 7344

Свободного назначения, 6137 м² в центре Смоленска

Цена: **220 000 000 руб.**

Адрес: Смоленск, Промышленный, улица Герцена

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

Характеристики:

Параметр	Значение

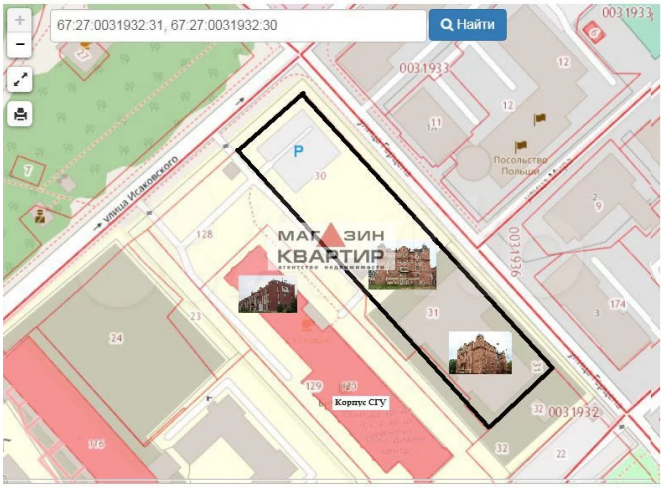
Описание объекта: Продам здание площадью 6137м.кв.с земельным участок общей площадью 6000 м², со своей отдельно стоящей газовой котельной и трансформаторной подстанцией в историческом центре г. Смоленска, сделано черновая отделка,все коммуникации подключены. Назначение может быть элитный жилой комплекс 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)

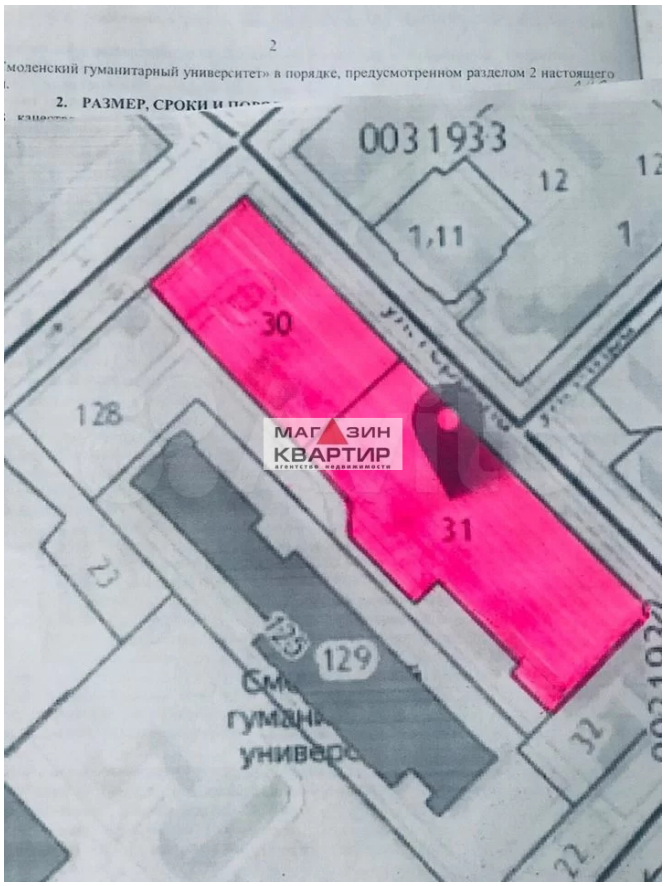

МАГАЗИН
КВАРТИР
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

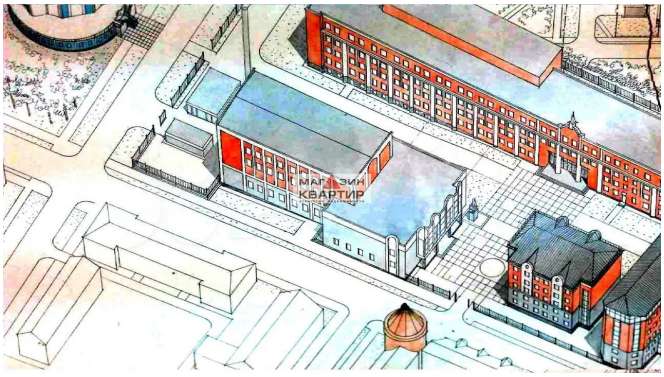
















нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом

Закрыть Отчет.pdf



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

Закрыть 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 готов
здания – 87%, то физический износ здания на дату оценки принят равным - 0%.

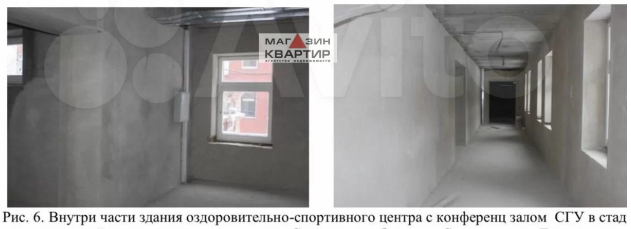


Рис. 6. Внутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом СГУ в стад

Закрыть Отчет.pdf

ценной реконструкции по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, ул. Г



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом

Закрыть Отчет.pdf



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

Закрыть Отчет.pdf



нутри части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом

Закрыть Отчет.pdf

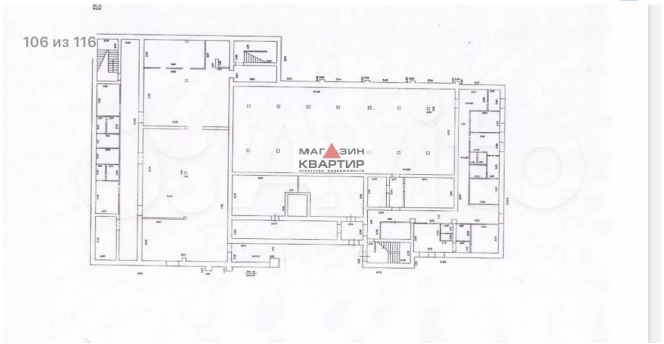
Смоленской области. Один из древнейших городов России, имеет звание «Город-герой» (с 6 мая 1985 года), награждён орденом Ленина и орденом Отечественной войны I степени.
Город расположен в 378 км к юго-западу от Москвы в верхнем течении Днепра. Город простирается с запада на восток на 25 км и с севера 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)



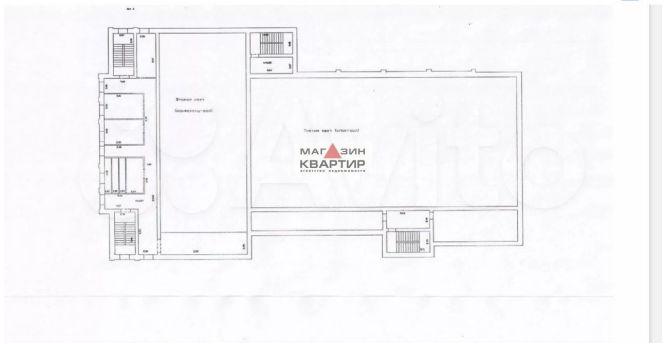
Рис. 14. Местонахождение объекта оценки на карте города.

Закрыть Отчет.pdf

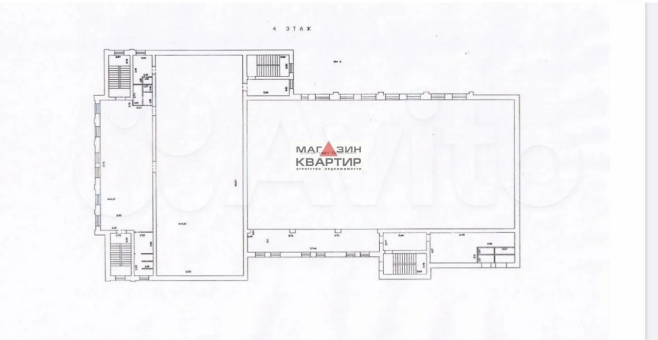
106 из 116



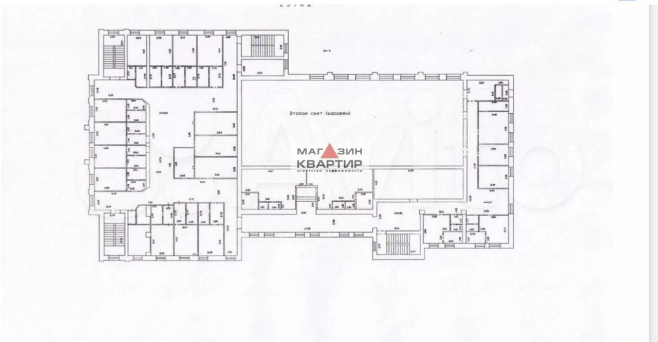
Закрыть Отчет.pdf



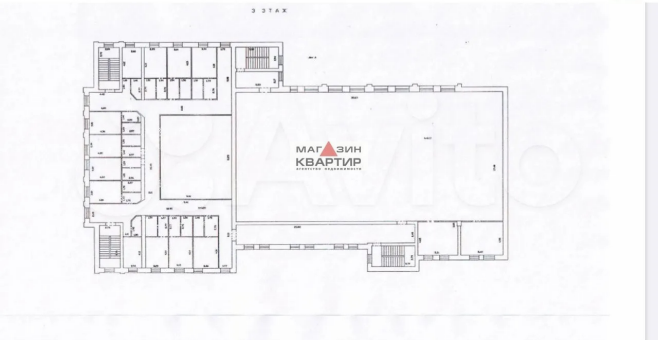
Закрыть Отчет.pdf



Закрыть Отчет.pdf

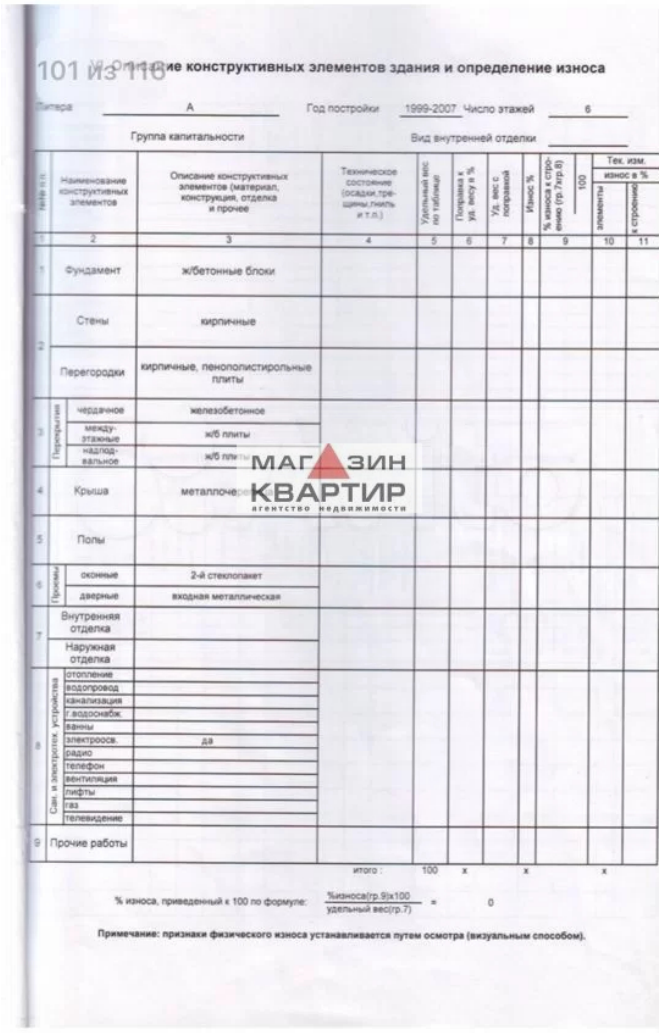


Закрыть Отчет.pdf



MTS RUS LTE 22:52 65 %

Закрыть Отчет.pdf



101 из 116

ие конструктивных элементов здания и определение износа

Литера 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 (осадки, трещины, гнить и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к строению (гр.7 х гр.8) / 100	Тек. изм. износ в % элементы	Тек. изм. износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	ж/бетонные блоки								
2	Стены	кирпичные								
	Перегородки	кирпичные, пенопластирольные плиты								
3	Перекрытия чердачное	железобетонное								
	Перекрытия междуэтажные	ж/б плиты								
	Перекрытия надподвальное	ж/б пли								
4	Крыша	металлоче								
5	Полы									
6	Проемы оконные	2-й стеклопакет								
	Проемы дверные	входная металлическая								
7	Внутренняя отделка									
	Наружная отделка									
8	Сан. и электротех. устройства отопление									
	водопровод									
	канализация									
	г.водоснабж.									
	ванны									
	электроосв.	да								
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
	газ									
	телевидение									
9	Прочие работы									
			итого :	100	x		x		x	

МАГАЗИН КВАРТИР агентство недвижимости

% износа, приведенный к 100 по формуле: %износа(гр.9)х100 / удельный вес(гр.7) = 0

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

MTS RUS LTE 22:51 66 %

Закрыть **Отчет.pdf**

Отчет № 185/16 по определению рыночной стоимости части здания оздоровительно-спортивного центра с конференц залом СГУ 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.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1999-2007 Число этажей 6

Группа капитальности Вид внутренней отделки

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к уд. весу в %	Уд. вес с поправкой	Износ %	% износа к стоимости (гр.7 гр.8)	100	Тех. изн. износ в % элементы	в строении
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
1	Фундамент	ж/бетонные блоки									
2	Стены	кирпичные									
3	Перегородки	кирпичные, пенополистирольные плиты									
5	Перекрытия чердачное	железобетонные									
	междуэтажные	ж/б плиты									
	надподвальное	ж/б плиты									
6	Крыша	металлочерепица									
15	Полы										
16	Проемы оконные	2-й стеклопакет									
	дверные	входная металлическая									
17	Внутренняя отделка										
	Наружная отделка										
18	Сан. и электротех. устройства отопление										
	водопровод										
	канализация										
	г. водоснабж.										
	ванны										
	электроосв.	да									
	радио										
	телефон										
	вентиляция										
	лифты										
	газ										
	телевидение										
19	Прочие работы										
	итого:			100	x		x			x	

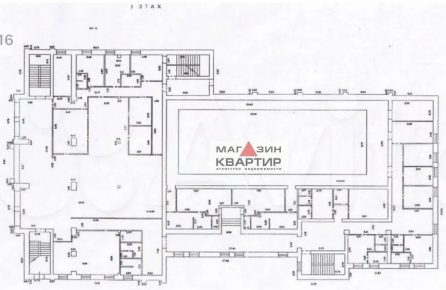
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\%износа(гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес(гр.7)}} =$ 0

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

МАГАЗИН КВАРТИР агентство недвижимости

Закрыть **Отчет.pdf**

104 из 116



Закрыть **Отчет.pdf**

