**3. Описание гаража по ул. Льва Толстого 33А**

Оцениваемое здание гаража с земельным участком находится в южной части города Рубцовска, на пересечении улицы Льва Толстого и улицы Лизы Чайкиной. Расположение объекта считается невыгодным из-за отдалённости от центра города. Ввод в эксплуатацию – 1988 год. С момента строительства здание гаража эксплуатировалось по своему проектному назначению – в качестве гаража для двух легковых автомобилей типа УАЗ или ГАЗель. Последние несколько лет здание не эксплуатируется.

Здание гаража представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание из красного кирпича. Кровля была рулонная по стяжке, но на момент осмотра плиты перекрытия оголены, кровля практически отсутствует, имеются следы множественных протечек. Плиты перекрытия опираются на кирпичные стены, по которым также стекают осадки. Это привело к значительному выветриванию кладки. Двое ворот размером 2,7х2,5(h) метров расположены с южной стороны гаража. Полотна ворот отсутствуют, остался каркас из уголков. Длина каждого бокса по 6,35 метров, позволяет поставить по 1 легковому автомобилю типа «Газель». В здании отсутствует электроснабжение, водопровод, отопление. Окна отсутствуют. Вентиляция естественная, осуществляется через ворота. Пол бетонный, полуразрушен. Смотровая яма имеется в восточном боксе, засыпана мусором. Бытовые помещения и туалет отсутствуют.

Здание построено 34 года назад, находится в слабом, неработоспособном состоянии. Эксплуатация возможна после установки ворот, восстановления электроснабжения, ремонта кровли и отделки, а также заделки кирпичной кладки на южной стороне.

Земельный участок, на котором находится объект оценки, имеет кадастровый №22:70:021740:1, площадь 454 м2. Относится к землям населённых пунктов, для служебных гаражей. Оцениваемый участок не имеет ограждения и раздела границ с соседними участками.

С востока от участка находится проезжая часть улицы Лизы Чайкиной, твёрдое покрытие отсутствует. С юга от участка находится территория бывшего южного отделения полиции города Рубцовска и проезжая часть улицы Льва Толстого, твёрдое покрытие было, но разрушено. С севера к объекту оценки пристроен ряд частных кирпичных гаражей по улице Достоевского. С запада находится жилой сектор частной застройки. Кольцевой проезд вокруг объекта оценки отсутствует. Место для парковки и разворота перед объектом оценки имеется. Ближайшая остановка городского транспорта – остановка троллейбуса №2 «Рыбсбыт», находится в 300 метрах к северу. Подробно характеристики приведены в таблице 3.

**3.1. Общая количественная и качественная характеристика объекта**

**Таблица 3**

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес объекта | Г. Рубцовск, ул. Льва Толстого 33А |
| Год постройки | 1988 год |
| Кадастровый номер здания | 22:70:021740:10 |
| Кадастровая стоимость здания | 573206 руб. |
| Количество этажей здания | 1 этаж, без чердака и подвала |
| Общая площадь здания  | 70,5 м2 |
| Высота здания до низа перекрытия | В среднем 3,0 м |
| Застроенная площадь здания | 12,5х7,35=91,9 м2 |
| Высота здания снаружи | в среднем 3,2 м |
| Строительный объём здания | 294 м3,  |
| Фундамент под наружные стены | Ленточный, монолитный бутобетонный |
| Стены наружные  | Из красного кирпича, 50 см |
| Перекрытия в здании | пустотные ж/б плиты |
| Пол | Бетонный, имеются провалы и трещины |
| Кровля | Отсутствует, есть множественные протечки |
| Отделка здания | Отсутствует |
| Ворота | Два проёма размером 2,7х2,5 м, расположены с южной стороны, полотна ворот отсутствуют. |
| Окна | Отсутствуют |
| Вентиляция | Естественная, через ворота |
| Электроснабжение, отопление | Отсутствует |
| Водопровод, канализация | Отсутствует |
| Благоустройство | Отсутствует |
| Подъездная дорога | По улице Л.Толстого, асфальта нет |
| Техническое состояние всего здания | Состояние гаража неработоспособное, требует ремонта кирпичной кладки с юга, ремонта кровли, восстановления электропроводки, ремонта отделки, восстановления ворот, вырубки кустарника на земельном участке |
| Земельный участок | площадью 454 м2, кад. № 22:70:021740:1 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Удельная кадастровая цена земли | 665714/454=1466,33 руб/м2 |