**Описание состояния гаража по пр. Ленина 185Г**

Нежилое здание гаража с земельным участком находится в южной части города Рубцовска, между проспектом Ленина и улицей Осипенко. Расположение объекта считается выгодным из-за близости к основным транспортным магистралям. Ввод в эксплуатацию – 1990 год. С момента строительства здание гаража эксплуатировалось по своему проектному назначению – в качестве неотапливаемого гаража для одного легкового автомобиля и в качестве склада. Последние несколько лет здание не эксплуатируется.

Здание гаража представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание из красного кирпича. Северная и западная стена принадлежит соседнему гаражному кооперативу. Кровля практически отсутствует, имеются следы протечек. В результате железобетонная ребристая плита перекрытия разрушилась от многократного промерзания и оттаивания. Плита опирается на кирпичную стену, по которой также стекают осадки. Это привело к значительному выветриванию кладки на восточной стене. Ворота размером 2,8х1,8(h) метров расположены с южной стороны гаража. Напротив, в 5 метрах расположен соседний гараж, что значительно затрудняет манёвры автомобиля при заезде в гараж. В здании отсутствуют окна, электроснабжение, смотровая яма. Пол бетонный в полуразрушенном состоянии.

Здание построено с нарушением строительных норм и правил, из вторичных строительных материалов. Объект не готов к эксплуатации, находится в очень слабом состоянии, требующем ремонта плиты перекрытия (монолитного бетонирования), ремонта кровли и кирпичной кладки.

Земельный участок, на котором находится объект оценки, имеет кадастровый №22:70:021506:1196, площадь 36 м2. При площади застройки гаража, равной 29 м2, это означает, что территория с юга от гаража относится к этому гаражу, но в размере 7 м2. В любой момент могут перекрыть подъезд к гаражу, поэтому необходимо оформлять сервитут. Оцениваемый участок не имеет ограждения и раздела границ с соседними участками.

С востока от участка находится здание гаражей по проспекту Ленина 185А, с юга, севера и запада – частные гаражи. Кольцевой проезд вокруг объекта оценки отсутствует. Участок зимой заносится снегом высотой 1,5 метра со стороны въезда. Место для парковки перед объектом отсутствует. Ближайшая остановка городского транспорта – остановка «Аптека», находится в 200 метрах к югу.

**Общая количественная и качественная характеристика объекта**

|  |  |
| --- | --- |
| Адрес объекта | Г. Рубцовск, пр. Ленина 185Г |
| Год постройки | 1990 год |
| Кадастровый номер здания | 22:70:020722:314 |
| Кадастровая стоимость здания | 220513,65 руб. |
| Количество этажей здания | 1 этаж, без чердака и подвала |
| Общая площадь здания  | 24,9 м2 |
| Высота здания до низа перекрытия | в среднем 1,9 м |
| Застроенная площадь здания | 4,74х6,16=29 м2 |
| Высота здания снаружи | в среднем 2,2 м |
| Строительный объём здания | 64,2 м3,  |
| Фундамент под наружные стены | Ленточный, монолитный бутобетонный |
| Стены наружные  | Южная и восточная стена сделаны из красного кирпича, северная и западная стены принадле-жат соседнему гаражному кооперативу.  |
| Перекрытия в здании | Ребристые железобетонные плиты, крайняя плита наполовину разрушена от осадков |
| Пол | Бетонный, имеются провалы и трещины |
| Кровля | Практически отсутствует |
| Отделка здания | Отсутствует |
| Ворота | Единственные ворота размером 2,8х1,8(h) метров расположены с южной стороны. |
| Окна | Отсутствуют |
| Электроснабжение, отопление, вентиляция | Отсутствует |
| Водопровод, канализация | Отсутствует |
| Благоустройство | Отсутствует |
| Подъездная дорога | По улице Осипенко, асфальта нет |
| Техническое состояние всего здания | Состояние гаража слабое, требует ремонта кирпичной кладки с востока, ремонта плиты перекрытия и кровли, электропроводки |
| Земельный участок | площадью 36 м2, кад. № 22:70:021506:1196 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Удельная кадастровая цена земли | 50699,52 / 36=1408,32 руб/м2 |



План земельного участка из публичной кадастровой карты

|  |  |
| --- | --- |
| C:\Users\User\Desktop\Фото апреля\22-06 Гаражи города\102_7605.JPG | C:\Users\User\Desktop\Фото апреля\22-06 Гаражи города\102_7606.JPG |
| Гараж по Ленина 185Г, Общий вид с северо-востока | Гараж по Ленина 185Г, Состояние кирпичной кладки |
| C:\Users\User\Desktop\Фото апреля\22-06 Гаражи города\102_7607.JPG | C:\Users\User\Desktop\Фото апреля\22-06 Гаражи города\102_7608.JPG |
| Гараж по Ленина 185Г, Разрушение плиты перекрытия | Гараж по Ленина 185Г, Ворота на южной стене |
| C:\Users\User\Desktop\Фото апреля\22-06 Гаражи города\102_7609.JPG | C:\Users\User\Desktop\Фото апреля\22-06 Гаражи города\102_7610.JPG |
| Гараж по Ленина 185Г, Общий вид с юго-востока | Гараж по Ленина 185Г, Занос снегом зимой |