

АКТ
обследования фактического использования здания
(строения, сооружения) и нежилого помещения

1. Дата, время и место составления: 15 августа 2024 года, 16:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д.2а.

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 31.07.2024 года № 128 «Об утверждении состава комиссии по обследованию фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения».

3. Ф.И.О., наименование должности лиц, проводивших обследование:

Таов А. С. - главный специалист - эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР (председатель комиссии);

Тлугачева Р.А. - главный специалист - эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;

Бережнова И.А. - заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию);

Емкужев И.Ю. - ведущий специалист-эксперт отдела управления землями отгонного животноводства и договорных отношений Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию).

4. Наименование юридического лица или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, гражданина, являющегося собственником (владельцем) объекта недвижимости, а также Ф.И.О. и должность уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, гражданина, присутствовавших при проведении обследования:

- АО «Галерея-Нальчик»; уполномоченный представитель – Жилова Марьяна Валерьевна – юрист.

5. Дата, время и место проведения обследования: 15 августа 2024 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 1д.

6. Наименование объекта: Многофункциональное здание «Галерея-Нальчик».

7. Адрес, местоположение объекта: КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 1д

8. Описание объекта права: Здание, нежилое, кадастровый номер: 07:09:0000000:492, собственность юридического лица АО «Галерея-Нальчик», ИНН: 0725013303, номер права 07-07-01/019/2014-230 от 10.04.2014 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 24 777,6 кв. м.

10. Приложение:

- общие сведения на 3 л.;
- описание фактического использования помещений на 2 л.;
- технический план на 36 л., (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 37 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 6 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 15.08.2024 № ЮЭ9965-24-110955017 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 9 л.;
- фототаблица на 54 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «15» августа 2024 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

главный специалист-эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР
(председатель комиссии);



Тлугачева Р.А.

главный специалист-эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;



Бережнова И. А.

заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР;
(по согласованию);



Емкужев И.Ю.

ведущий специалист-эксперт отдела управления землями отгонного животноводства и договорных отношений Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию).



1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0000000:492
2.	Использование по документам	Нежилое, Многофункциональное здание «Галерея-Нальчик» Договор права собственности: 07-07-01/019/2014-230 от 10.04.2014 г. ООО «Контрактторг» Договор аренды помещения № 204, выдан 01.12.2022 г.; ООО «Остин» Договор аренды помещения № 327, выдан 01.01.2015 г., Дополнительное соглашение к договору №б/н аренды нежилого помещения от 01.01.2015, выдан 14.02.2023 г., Дополнительное соглашение к договору аренды № 327 нежилого помещения от 01.01.2015 г., выдан 16.08.2023 г. ; ООО «Солнечный свет» Договор аренды помещения № 115-1, выдан 27.09.2019 г.; ООО «Юнайтед Трэйдинг» Договор аренды помещения № 201, выдан 21.03.2019 г.; ООО «Ювента» Договор аренды нежилого помещения № 405, выдан 11.11.2015 г., Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 405, выдан 01.02.2022 г., Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения, № 405, выдан 11.11.2023; ООО «Спортмастер» Договор аренды нежилого помещения, выдан 01.01.2015 г., дата государственной

			регистрации: 30.10.2015 г., номер государственной регистрации: 07-04/001-07/001/080/2015-352/1; ООО «Алькор и Ко» Договор аренды нежилого помещения № 135, выдан 01.01.2015 г., дата государственной регистрации: 17.09.2015 г., номер государственной регистрации: 07-07/001-07/001/074/2015-397/1. Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения № 135, выдан 23.05.2023 г.; ООО «Система ПБО» Договор аренды нежилых помещений № 88-18/23, выдан 31.03.2023 г; ООО «Агроторг» Договор аренды недвижимости № 24253, выдан 18.01.2023 г., Дополнительное соглашение к договору аренды нежилого помещения, № 24253, выдан 18.01.2023; АО «Галерея-Нальчик», Соглашение №28, выдан 29.12.2022 г., Дополнительное соглашение к Договору № б/н аренды нежилого помещения от 01.01.2015, выдан 27.09.2022; ООО «Остин» Долгосрочный Договор Аренды, выдан 24.05.2019 Дополнительное соглашение к Долгосрочному договору аренды №324 от 24.05.2019 г., выдан 16.08.2023; ООО «Фактор» Договор аренды № F18/17, выдан 30.05.2018 г., Дополнительное соглашение №8 к договору аренды № F18/17 от 30.05.2018, № б/н, выдан 22.04.2022; ЗАО «Одежда 3000» Долгосрочный договор субаренды нежилого помещения № 011, выдан 02.12.2013 г., дата государственной регистрации: 26.04.2014 г., номер государственной регистрации: 07-07-01/019/2014-384;
--	--	--	--

			ООО «М.видео Менеджмент» Долгосрочный договор субаренды нежилых помещений № МВМ-НАЛ/428-2011-д, выдан 20.02.2011 г., дата государственной регистрации: 26.04.2011 г., номер государственной регистрации: 07-07-01/022/2011-013.
3.	Общая площадь (кв. м)		24 777,6 кв. м.
4.	Количество этажей		7, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость		1 097 104 012.87
1.2. Общие сведения о земельном участке			
1.	Кадастровый номер (при наличии)		07:09:0104010:117
2.	Разрешенное использование		Под строительство торгово- развлекательного комплекса
3.	Пользователь по договору, акту		
4.	Пользователь фактический		АО «Галерея-Нальчик»
5.	Кадастровая стоимость		17 153 790.25
6.	Доля		-
7.	Вид права		Собственность. Государственная регистрация права № 07-07-01/019/2014-231 от 10.04.2014 г.
8.	Площадь		14 565 +/- 42 кв. м.

2. Описание фактического
использования помещений

№ п/п	Наименование помещения	Площадь кв. м	Вид фактического использования объекта недвижимости с указанием отношения площади фактического использования объекта для размещения офисов и (или) торговых объектов, и (или) объектов общественного питания, и (или) объектов бытового обслуживания к общей площади объекта недвижимости
1	2	3	4
1	Цокольный этаж Литер А1	4 159,9 кв.м	2 261,1 кв.м. (Ozon, магазин Bombino, Пятёрочка, магазин игрушек и аксессуаров «Почта радости» и т.д.) 9%
2	1 этаж Литер А	3 823,5 кв.м	2 429,3 кв.м. (магазин Лэтуаль, магазины сотовой связи, магазины парфюмерии, магазины по продаже ювелирных украшений, магазин Gloria Jeans, магазин сувениров, часов и аксессуаров «Time», магазин мужской одежды «Salvatini», магазин сумок и обуви «Avenue» и т.д.) 9,8 %
3	2 этаж Литер А	3 953,1 кв.м	2 736,6 кв.м. (магазины М.видео, салон оптики, магазины по продаже детской и взрослой одежды) 11 %
4	3 этаж Литер А	4 044,1 кв.м	2 998,7 кв.м. (Спортмастер, магазин Ostin, Kapika, Zolla и т.д.) 12,1 %
5	4 этаж Литер А	4 030,7 кв.м	1 033,2 кв.м. (Кофейня «Keks Family», салон красоты Paris, кафе «The Chicken», магазин женской одежды «Elina

				boutique», магазин сувениров, игрушек «Галерея подарков» и т.д.) 4,2 %
6	5 этаж Литер А		3 794,4 кв.м	1 111,1 кв.м. (ателье «Аси», магазин одежды ЦУМ, магазин женской одежды, Wildberries, Магазин сладостей «Стройный сладкоежка») 4,5 %
7	Мансардный этаж Литер А2		458,8 кв.м.	0%
8	1 этаж Литер А3		255,7 кв.м	197,3 кв.м. (кафе «Вкусно и точка») 0,8 %
9	2 этаж Литер А3		257,4 кв.м	157,2 кв.м. (кафе «Вкусно и точка») 0,6 %
	Всего по объекту (зданию)		24 777,6 кв.м	52,1 %

Заключение о фактическом использовании

В ходе проведенных мероприятий по определению вида фактического использования здания, проведенного в порядке, предусмотренном пунктом 21 Положения о порядке определения вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и помещений, в отношении которых налоговая база по налогу на имущество организаций определяется как кадастровая стоимость, утвержденного Постановлением Правительства Кабардино-Балкарской Республики от 17 марта 2015 года № 53-ПП, с учетом предоставленных собственником правоустанавливающих документов и документов технического учета было установлено следующее:

I. В соответствии со сведениями, из Единого государственного реестра недвижимости (согласно выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194138495) наименование объекта – многофункциональное здание «Галерея-Нальчик», назначение-нежилое, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК;

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание (согласно выписке из государственного земельного кадастра от 30.07.2024г. № КУВИ-001/2024-194187874), вид разрешенного использования данного земельного участка – под строительство торгово-развлекательного комплекса, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктом 1 пункта 4 статьи 378.2 НК РФ;

III. Результаты визуального обследования здания:

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое здание расположено по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 1д. Общая площадь здания (7 этажей, включая цокольный этаж и мансарду) составляет 24 777,6 кв. м. При проведении обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «balance coffee» «Пятёрочка», «Colins», «Спортмастер», «М.видео», «Лэтуаль», «Gloria Jeans», «Sunlight» и т.д.

Также при проведении визуального осмотра внутри объекта установлено, что объект используется собственником в целях коммерческой аренды по договорам, зарегистрированным в установленном порядке, что также подтверждается сведениями об основном виде экономической деятельности согласно выписке из ЕГРЮЛ от 15.08.2024 г. (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред.2) 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

IV. По результатам настоящего обследования, согласно Описанию фактического использования (приложение 2 к Акту), фототаблицам, предоставленным собственником правоустанавливающим документам и документам технического учета, сведениям, содержащимся в ЕГРН, установлено:

1) вид недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения в соответствии с пунктом 1 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ;

2) вид фактического использования объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктами 4, 5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ, а также подпунктов 1 и 2 статьи 1-2 Закона КБР от 27.11.2003 г. № 102-РЗ «О налоге на имущество организаций» в целях размещения, торговых объектов, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания в размере 52,1% его общей площади.