

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

1. Дата, время и место составления: 20 октября 2023 года, 15:20 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д.2а.

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 06.10.2023 года № 141 «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);
- Лигидов А.К. - начальник отдела правового обеспечения Министерства финансов КБР;
- Бережнова И.А. - заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию);
- Тлугачева Р.А. - главный специалист - эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;
- Диданов М.М. - главный специалист-эксперт отдела управления и распоряжения государственной собственностью Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию);
- Атабиев М.М. - главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ КБР «Государственная кадастровая оценка недвижимости» (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 – Устраханова Мадина Аброшановна – исполнительный директор.

5. Дата, время и место проведения обследования: 10 октября 2023 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 1.

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

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

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 паспорт на 36 л., (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 15 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 20.10.2023 № ЮЭ9965-23-152173224 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 9 л.;
- фототаблица на 35 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «20» октября 2023 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

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



Лигидов А.К.

начальник отдела правового обеспечения Министерства финансов КБР;



Бережнова И. А.

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



Тлугачева Р.А.

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



Диданов М.М.

главный специалист-эксперт отдела управления и распоряжения государственной собственностью Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию);



Атабиев М.М.

главный специалист отдела кадастровой оценки ГБУ КБР «Государственная кадастровая оценка недвижимости» (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 «Контракторг» Договор аренды помещения № 204, выдан 01.12.2022 г.; ООО «Остин» Договор аренды помещения № 327, выдан 01.01.2015 г.; ООО «Солнечный свет» Договор аренды помещения № 115-1, выдан 27.09.2019 г.; ООО «Юнайтед Трейдинг» 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.; 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.; ООО «Фактор» Договор аренды № F18/17, выдан 30.05.2018 г.; 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) -по свидетельству о регистрации права	24 777,6 кв. м.
4.	Количество этажей	7, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость	994 095 602,58
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	117 537 790,25
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	2 261,1 кв.м	7 % (магазин обуви, Ozon, магазин Bombino, Пятёрочка)
2	1 этаж Литер А	2 429,3 кв.м	9.8 % (магазин Лэтуаль, магазин сотовой связи, магазины парфюмерии, магазины по продаже ювелирных украшений, магазин Gloria Jeans, Salvatini и т.д.)
3	2 этаж Литер А	2 736,6 кв.м	11 % (магазины М.видео, салон оптики, магазины по продаже детской и взрослой одежды)
4	3 этаж Литер А	2 998,7 кв.м	12.1 % (Спортмастер, магазин Ostin, Colins, Zolla)
5	4 этаж Литер А	1 033, 2 кв.м	4.1 % (салон красоты Paris, Бистро SF Chicken, галерея подарков)
6	5 этаж Литер А	1 111,1 кв.м	4.4 % (Кофейня КЕКС Famili, ателье Аси, магазин одежды ЦУМ, магазин женской одежды, Wildberries)

7	1 этаж Литер АЗ	197,3 кв.м	0.7 % (МакКофе)
8	2 этаж Литер А	157,2 кв.м	0.6 % (МакКофе)
	Всего по объекту (зданию)	24 776,6 кв.м	49.7 %

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 представленной выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.09.2023 г.) 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 27.09.2023 г.), 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 24 776,6 кв. м. При проведении обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «Пятёрочка», «Colins», «Спортмастер», «М.видео», «Лэтуаль», «Gloria Jeans».

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 20.10.2023 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 пунктом 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 49,7% его общей площади.