

АКТ

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

1. Дата, время и место составления: 7 марта 2024 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 01.03.2024 года № 36 «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:

- ООО Торгово-развлекательный центр «УниверСити» – собственник.
- Хаупшев Эдуард Владимирович – генеральный директор

5. Дата, время и место проведения обследования: 05 марта 2024 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д.181

6. Наименование объектов: нежилое помещение

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д.181

8. Описание объектов права: Нежилое здание, основное здание с мансардой и пристройкой, кадастровый номер: 07:09:0000000:25202; количество этажей: 3, в том числе подземных 0; нежилое помещение, этаж №1 кадастровый номер: 07:09:0000000:59929, собственность ООО Торгово-развлекательный центр «УниверСити», ИНН: 0721013581, ОГРН: 1050700632950, номер права 07:09:0000000:59929-07/024/2023-1 от 06.07.2023;

нежилое помещение, этаж № 2 кадастровый номер: 07:09:0000000:59930, собственность ООО Торгово-развлекательный центр «УниверСити», ИНН: 0721013581, ОГРН: 1050700632950, номер права 07:09:0000000:59930-07/024/2023-1 от 06.07.2023; нежилое помещение, этаж №3 кадастровый номер: 07:09:0000000:59931 собственность ООО Торгово-развлекательный центр «УниверСити», ИНН: 0721013581, ОГРН: 1050700632950, номер права 07:09:0000000:59931-07/024/2023-1 от 06.07.2023;

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 3730 кв. м. (здание); 1 285,3 кв. м. (этаж №1); 1 117,5 кв. м. (этаж №2); 1 165,4 кв. м. (этаж №3);

10. Приложение:

- общие сведения на 2 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 9 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (помещение) на 9 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 4 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 12.03.2024 № ЮЭ9965-24-27644701 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 17 л.;
- технический паспорт (копия) на 13 л.;
- фототаблица на 36 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «07» марта 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;



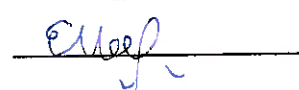
Бережнова И. А.

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.	Кадастровые номера (при наличии)	07:09:0000000:25202, 07:09:0000000:59929, 07:09:0000000:59930, 07:09:0000000:59931
2.	Использование по документам	Нежилое здание Основное здание с мансардой и пристройкой; Нежилое помещение (этаж №1, этаж №2, этаж №3)
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН от 27.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-57296900 (здание); -по выписке из ЕГРН от 20.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-51746110 (помещение); - по выписке из ЕГРН от 20.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-51748465 (помещение); по выписке из ЕГРН от 20.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-51751113 (помещение)	3 730 кв. м. (здание) 1 285,3 кв. м. (этаж №1); 1 117,5 кв. м. (этаж №2); 1 165,4 кв. м. (этаж №3)
4.	Количество этажей	Этаж №1; этаж №2; этаж №3
5.	Кадастровая стоимость (руб.)	116 607 346,28 (здание) 35 368 411,39 руб. (этаж №1); 30 750 952,87 руб. (этаж №2); 32 069 047,41 руб. (этаж №3)
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0102021:92
2.	Разрешенное использование	Под торговым комплексом с офисными помещениями
3.	Пользователь по договору, акту	-

4.	Пользователь фактический	ООО Торгово-развлекательный центр «УниверСити»
5.	Доля	-
6.	Вид права	Собственность
7.	Площадь	3 351+/-20

**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	Этаж №1 Кадастровый номер: 07:09:0000000:59929	1 285,3 кв. м.	1 285,3 кв. м. (кофейня «Loft to go» ¹ , кафе Loft cafe ¹ , магазин по продаже женской одежды «Italy_boutique» ² , магазин подарков и аксессуаров «Art box» ³ , ювелирная мастерская, кафе ¹) 34,5%
2	Этаж №2 Кадастровый номер: 07:09:0000000:59930	1 117,5 кв. м.	187,5 кв. м. (фотостудия «Stop-kadr» ⁴ , парикмахерская ⁵) 5,0%

¹ 56.10.1-деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания (код по ОКВЭД2); п. 5 ст. 378.2.

² 47.71-торговля розничная одеждой в специализированных магазинах (ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) ОКВЭД); п. 5 ст. 378.2.

³ 47.78.3-торговля розничная сувенирами, изделиями народных художественных промыслов (ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2) ОКВЭД); п. 5 ст. 378.2.

⁴ 74.2-услуги фотоателье, фото- и кинолабораторий 2 (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471);

⁵ 96.02.1-предоставление парикмахерских услуг 2 (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471);

3	Этаж №3 Кадастровый номер: 07:09:0000000:59931	1 165,4 кв. м.	1 165,4 кв. м. (офисы частных фирм ⁶ , мастерская по пошиву и ремонту одежды ⁷ , студии красоты ⁸ и т.д.) 31,2%
4	Всего по объектам	3 568,2 кв. м.	
5	Всего по зданию Кадастровый номер: 07:09:0000000:25202	3 730 кв. м.	70,7 %

⁶ 70.1-деятельность головных офисов ("ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2). ОКВЭД"); п. 5 ст. 378.2.

⁷ 95.29.11-ремонт одежды 2 (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471); п. 5 ст. 378.2.

⁸ 96.02.2-предоставление косметических услуг парикмахерскими и салонами красоты (код по ОКВЭД2) собирательная классификационная группировка видов экономической деятельности "бытовые услуги" к общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД2) ОК 029-2014 (КДЕС РЕД. 2) (Утверждена приказом Минпромторга России от 10 мая 2016 г. N 1471); п. 5 ст. 378.2.

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 выпискам из ЕГРН: № КУВИ-001/2024-51746110 от 20.02.2024 г.; КУВИ-001/2024-51748465 от 20.02.2024 г.; КУВИ-001/2024-51751113 от 20.02.2024 г.) обследуемые объекты с кадастровыми номерами 07:09:0000000:59929, 07:09:0000000:59930, 07:09:0000000:59931, правообладатель Торгово-развлекательный центр «УниверСити», расположены в пределах объекта с кадастровым номером 07:09:0000000:25202, назначение объекта – нежилое, наименование – основное здание с мансардой и пристройкой, зарегистрированы права долгосрочной аренды, что является основанием соответствия критериям, установленным пунктом 4 статьи 378.2 НК;

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание (согласно выписке из государственного земельного кадастра от 12.03.2024 г. № КУВИ-001/2024-71439257), вид разрешенного использования данного земельного участка – под торговым комплексом с офисными помещениями, 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, здание с кадастровым номером 07:09:0000000:25202, расположенное по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д.181 состоит из 3 этажей, каждому из которых присвоен отдельный кадастровый номер. Площадь этажа №1 с кадастровым номером 07:09:0000000:59929 составляет 1 285,3 кв. м., площадь этажа №2 с кадастровым номером 07:09:0000000:59930 составляет 1 117,5 кв. м., площадь этажа №3 с кадастровым номером 07:09:0000000:59931 составляет 1 165,4 кв. м.

В ходе визуального обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «Colizeum», «Stop-kadr», Loft cafe.

Внутри объекта установлено, что объект используется собственником в целях коммерческой аренды, что подтверждается сведениями об основном виде экономической деятельности согласно выписке из ЕГРЮЛ от 12.03.2024 г. (ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред.2)) 68.2 «Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом» и рекламными вывесками (на 1 этаже: кофейня «Loft to go», Loft cafe, магазин по продаже женской одежды «Italy_boutique», магазин подарков и аксессуаров «Art box», ювелирная мастерская, кафе и т.д.; на 2 этаже: фотостудия «Stop-kadr», парикмахерская, тренажерный зал, компьютерный клуб «Colizeum»; на 3 этаже: мастерская по пошиву и ремонту одежды, студии красоты, офисы частных фирм.

IV. По объекту с кадастровым номером 07:09:0000000:25202 установлен вид фактического использования здания 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 70,7% его общей площади.

По помещениям, в пределах объекта с кадастровым номером 07:09:0000000:25202 установлено следующее:

- объект с кадастровым номером 07:09:0000000:59929 соответствует критериям, установленным пунктами 4, 5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ;
- объект с кадастровым номером 07:09:0000000:59930 не соответствует критериям, установленным пунктами 2-5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ;
- объект с кадастровым номером 07:09:0000000:59931 соответствует критериям, установленным пунктами 4, 5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ.