

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

1. Дата, время и место составления: 24 октября 2023 года, 09:20 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 02.10.2023 года № 133 «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);
- 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).

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 «Вектор» – собственник.
- Тлигулов Заурбек Борисович – генеральный директор

5. Дата, время и место проведения обследования: 17 октября 2023 года, 11:20 ч., КБР, г. Баксан, ул. Имени Гагарина Юрия Алексеевича, 2/8

6. Наименование объектов: Торговый павильон №1; торговый павильон №2, торговый павильон №3; торговый павильон №4; торговый павильон №10; торговый павильон №11; торговый павильон 12.

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Баксан, ул. Имени Гагарина Юрия Алексеевича, 2/8

8. Описание объектов права: Торговый павильон №1, кадастровый номер: 07:01:0800052:1765, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1765-07/026/2023-1 от 27.03.2023 г.;

Торговый павильон №2, кадастровый номер: 07:01:0800052:1759, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1759-07/036/2023-1 от 16.03.2023 г.;

Торговый павильон №3, кадастровый номер: 07:01:0800052:1760, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1760-07/036/2023-1 от 16.03.2023 г.;

Торговый павильон №4, кадастровый номер: 07:01:0800052:1761, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1761-07/036/2023-1 от 17.03.2023 г.;

Торговый павильон №10, кадастровый номер: 07:01:0800052:1764, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1764-07/026/2023-1 от 27.03.2023 г.;

Торговый павильон №11, кадастровый номер: 07:01:0800052:1762, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1762-07/036/2023-1 от 17.03.2023 г.;

Торговый павильон №12, кадастровый номер: 07:01:0800052:1768, собственность ООО «Вектор», ИНН: 0722005657, ОГРН: 1210700001390, номер права 07:01:0800052:1768-07/026/2023-1 от 11.04.2023 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 205,8 кв. м.; 931,8 кв. м.; 933,6 кв. м.; 465,5 кв. м.; 623,7 кв. м.; 201,7 кв. м.; 1 029,7 кв. м. (общая площадь всех павильонов: 4 391,8 кв. м.)

10. Приложение:

- общие сведения на 2 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 21 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 4 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 24.10.2023 № ЮЭ9965-23-159621727 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 8 л.;
- фототаблица на 4 л. (копия);
- технический паспорт на 11 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «24» октября 2023 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

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

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);

1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Кадастровые номера (при наличии)	07:01:0800052:1765; 07:01:0800052:1759; 07:01:0800052:1760; 07:01:0800052:1761; 07:01:0800052:1764; 07:01:0800052:1762; 07:01:0800052:1768;
2.	Использование по документам	Торговый павильон №1; Торговый павильон №2; Торговый павильон №3; Торговый павильон №4; Торговый павильон №10; Торговый павильон №11; Торговый павильон №12
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 05.10.2023 г.)	205,8 кв. м.; 931,8 кв. м.; 933,6 кв. м.; 465,5 кв. м.; 623,7 кв. м.; 201,7 кв. м.; 1 029,7 кв. м. (общая площадь всех павильонов 4 391,8 кв. м.)
4.	Количество этажей	2, в том числе подземных 1 2, в том числе подземных 1 2, в том числе подземных 1 1, в том числе подземных 0 2, в том числе подземных 1 2, в том числе подземных 1 2, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость	3 777 105,64 - торговый павильон №1; 17 101 589,1 - торговый павильон №2; 17 134 625,01 - торговый павильон №3; 8 543 453,24 - торговый павильон №4;

		11 446 942,61 - торговый павильон №10; 3 701 857,18 - торговый павильон №11 18 898 375,51 - торговый павильон №12 (Общая кадастровая стоимость: 80 603 948.29)
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:01:0800052:764
2.	Разрешенное использование	Автомобильный транспорт, рынки, образование и просвещение, среднее и высшее профессиональное образование
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	ООО «Вектор»
5.	Доля	
6.	Вид права	Собственность
7.	Площадь	21509 +/- 51

**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	Всего по объектам (зданию)	4 391.8 кв.м.	100 % (павильоны сдаются собственником в аренду под коммерческую деятельность)

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) наименование объектов – нежилое, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктом 2 пункта 1 статьи 378.2 НК;

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание, вид разрешенного использования данного земельного участка – автомобильный транспорт, рынки, образование и просвещение, среднее и высшее профессиональное образование;

III. Результаты визуального обследования здания:

Деятельность согласно сведениям из Единого государственного реестра, юридических лиц ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС.Ред.2 (основной вид деятельности): 49.31 «Деятельность сухопутного пассажирского транспорта: перевозки пассажиров в городском и пригородном сообщении» не осуществляется.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, обследуемое здание расположено по адресу КБР, г. Баксан, ул. Имени Гагарина Юрия Алексеевича, 2/8.

На месте проведения обследования объекта с кадастровыми номерами 07:01:0800052:1765; 07:01:0800052:1759; 07:01:0800052:1760; 07:01:0800052:1761; 07:01:0800052:1764; 07:01:0800052:1762; 07:01:0800052:1768 находятся торговые павильоны, сдаваемые на текущий момент собственником в аренду. В ходе визуального обследования, на фасаде обследуемых объектов выявлены следующие рекламные вывески: ресторан и кафе «Sorelle», магазин одежды «KHAMZH STYLE», магазин товаров для домашнего уюта «Sweet home», цветочный магазин «Adeli», салон сотовой связи «Смарт» и т.д.

IV. По результатам настоящего обследования, согласно описанию фактического использования (приложение 2 к Акту) и фототаблицам, установлен вид фактического использования здания, соответствующего положениям пунктов 1,2,5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ.