

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

1. Дата, время и место составления: 11 марта 2024 года, 12:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 06.03.2024 года № 40 «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 «Золотой телец» – собственник.

5. Дата, время и место проведения обследования: 07 марта 2024 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, пр-кт Кулиева, д.13

6. Наименование объектов: нежилое помещение

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Нальчик, пр-кт Кулиева, д.13

8. Описание объектов права: Нежилое помещение, кадастровый номер: 07:09:0104017:1373; количество этажей: 1, собственность ООО «Золотой телец», ИНН: 0711019030, ОГРН: 1020700750465, номер права 07:09:0104017:1373-07/024/2022-1 от 02.08.2022;

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 488,1 кв. м. (помещение);

10. Приложение:

- общие сведения на 1 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (помещение) на 4 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 2 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 08.03.2024 № ЮЭ9965-24-30906836 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 11 л.;
- технический план (копия) на 8 л.;
- фототаблица на 2 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 1 л.

Составлен по состоянию на «11» 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)	07:09:0104017:1373,
2.	Использование по документам	Нежилое помещение, договор аренды недвижимого имущества (АО «Тандер») от 01.05.2010 г. № ПрФ-1/120/10, № государственной регистрации: 07-07-01/045/2010-242; дополнительное соглашение от 01.09.2022 г. к договору аренды недвижимого имущества к договору аренды недвижимого имущества от 01.05.2010 г. № ПрФ-1/120/10
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН от 20.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-51774782	488,1 кв. м.
4.	Количество этажей	Этаж №1
5.	Кадастровая стоимость (руб.)	25 626 231,99
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0104017:923
2.	Разрешенное использование	Среднеэтажная жилая застройка
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	-
5.	Доля	-
6.	Вид права	-
7.	Площадь	5 823+/-27

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
5	Всего по объекту (помещению)	488,1 кв. м.	284,5 кв. м. (продуктовый магазин «Магнит») 58,3 %

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 20.02.2024 г. № КУВИ-001/2024-51774782) назначение объекта – нежилое, наименование – нежилое помещение, 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 – среднеэтажная жилая застройка);

III. Результаты визуального обследования здания:

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое помещение с кадастровым номером 07:09:0104017:1373 расположено по адресу КБР, г. Нальчик, пр-кт Кулиева, д.13. Общая площадь помещения (этаж №1) составляет 488,1 кв. м. При проведении обследования установлено, что на фасаде помещения размещены рекламные вывески: продуктовый магазин «Магнит» и аптека «Лада».

Также при проведении визуального осмотра помещения установлено, что объект используется собственником в целях коммерческой аренды по договорам, зарегистрированным в установленном порядке.

IV. По результатам настоящего обследования, согласно Описанию фактического использования (приложение 2 к Акту), фототаблицам, предоставленным собственником правоустанавливающим документам, установлен вид фактического использования здания, в соответствии с пунктом 5 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ в размере 58,3 % его общей площади.