

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

1. Дата, время и место составления: 13 апреля 2026 года, 10:20 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д.2а.

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 25.03.2026 года № 31 «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);
- Башиев А.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:

- представитель: Матуев Арсен Михайлович.

5. Дата, время и место проведения обследования: 2 апреля 2026 года, 11:20 ч., КБР, г.о Прохладный, ул. Остапенко, д. 21-а.

6. Наименование объекта: Административное здание.

7. Адрес, местоположение объекта: КБР, г.о Прохладный, ул. Остапенко, д. 21-а.

8. Описание объекта права: Административное здание, нежилое, кадастровый номер: 07:10:0000000:2584, собственность: ООО «Агрокапитал», ИНН: 0700013492, номер права 07:10:0000000:2584-07/028/2024-18 от 25.06.2024 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 692.7 кв. м.

10. Приложение:

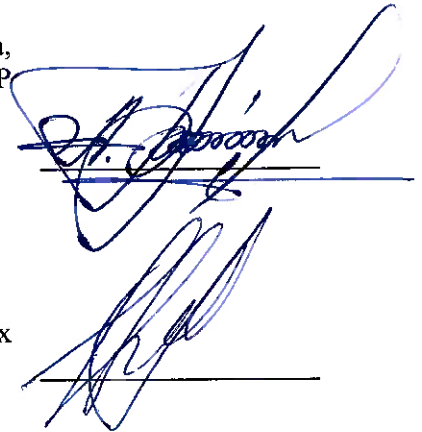
- общие сведения на 1 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- технический паспорт на 34 л., (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 5 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости земельный участок) на 4 л. (копия);
- фототаблица на 9 л.(копия);
- заключение о фактическом использовании на 1 л.

Составлен по состоянию на «13» апреля 2026 г.

Члены комиссии:

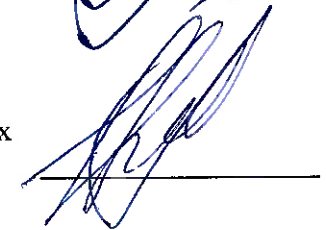
Таов А. С.

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);



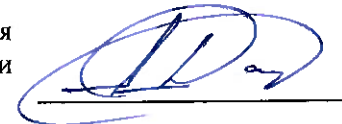
Башиев А.А.

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.	Кадастровый номер (при наличии)	07:10:0000000:2584
2.	Использование по документам	Административное здание права собственности: 07:10:0000000:2584-07/028/2024-18 от 25.06.2024 г.
3.	Общая площадь (кв. м)	692.7 кв. м.
4.	Количество этажей	3, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость	8 817 191.70
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:10:0101033:364
2.	Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий, строений, Здание склада, Здание мастерской
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Вид права	Собственность ООО «Агрокапитал».
5.	Площадь	30 235 +/- 61 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	1 этаж	0 кв.м	Помещения не используются (пустуют) признаки фактического использования для целей ст. 378.2 НК РФ отсутствуют. Доля - 0 %
2	2 этаж	0 кв.м	Помещения не используются (пустуют) признаки фактического использования для целей ст. 378.2 НК РФ отсутствуют. Доля - 0 %
3	Подвал	0 кв.м	Помещения не используются (пустуют) признаки фактического использования для целей ст. 378.2 НК РФ отсутствуют. Доля - 0 %
4	Всего по объекту (зданию)	692.7 кв.м	Доля площади фактического использования - 0 %

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 01.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-43739706) наименование объекта – Административное здание, назначение-нежилое, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 378.2 НК РФ. Однако, не смотря на указанное назначение, фактическое состояние объекта не пригодно для размещения офисов или торговых точек без проведения капитального ремонта.

II. В соответствии со сведениями о земельном участке, на котором расположено обследуемое здание, вид разрешенного использования данного земельного участка – земли населенных пунктов, для размещения производственных зданий, строений;

III. Результаты визуального обследования здания:

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое здание расположено по адресу КБР, г.о Прохладный, ул. Остапенко, д. 21-а. Общая площадь здания составляет 692.7 кв. м. В ходе визуального осмотра установлено, что объект находится в неудовлетворительном состоянии, исключающем текущую эксплуатацию. В помещениях отсутствуют признаки какой-либо хозяйственной деятельности.

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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Кабардино-Балкарской Республике
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.04.2026, поступившего на рассмотрение 01.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43739706			
Кадастровый номер:		07:10:0000000:2584	

Номер кадастрового квартала:	07:10:0101033
Дата присвоения кадастрового номера:	06.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 83:410:002:000030220; Кадастровый номер 07:10:0101033:0054:83:410:002:000030220
Местоположение:	Российская Федерация, Кабардино-Балкарская Республика, г Прохладный, ул Остапенко, д 21-а
Площадь, м2:	692.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Административное здание
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1
Гол ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Гол завершения строительства:	1980
Кадастровая стоимость, руб.:	8817191.7
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	07:10:0101033:364
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 5 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 839971481847979860555291040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43739706			
Кадастровый номер:	07:10:0000000/2584		
Получатель выписки:	Г-нов Азрет Сафарбиевич, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ КАВАРДИНО-БАШКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ		

	
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат 83997148184797998005552191040001978443	
Владелец ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ	
РОССКАДСТР	
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Этап			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.04.2026г. № КУ/ВИ-001/2026-43739706			
Кадастровый номер:		07:10:0000000:2584	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	ООО "Агрокапитал", ИНН: 0700013492, ОГРН: 1230700006020
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 07:10:0000000:2584-07/028/2024-18 25.06.2024 12:02:32
3	Документы-основания	3.1	Передачный акт, № б/н, выдан 22.04.2024
			Решение ООО "АГРОКАПИТАЛ", выдан 22.04.2024
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1	Запрещение регистрации	
	вид:		27.01.2026 16:09:23
	дата государственной регистрации:		07:10:0000000:2584-07/028/2026-19
	номер государственной регистрации:		не установлен
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определено
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Кабардино-Балкарской Республике, № 956928864/9807 (4440/26/98007-ИП), выдан 23.01.2026, СОСП по Кабардино-Балкарской Республике
	основание государственной регистрации:		данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Выдана: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ПОДПОИСАТЕЛЯ

инициалы, фамилия

Здание
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 2

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 5

01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43739706

Кадастровый номер:

07:10:0000000:2584

	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о ленозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правовпритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничении права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 839971481847979800552191040001978443

Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ

РОСКАДАСТР

Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

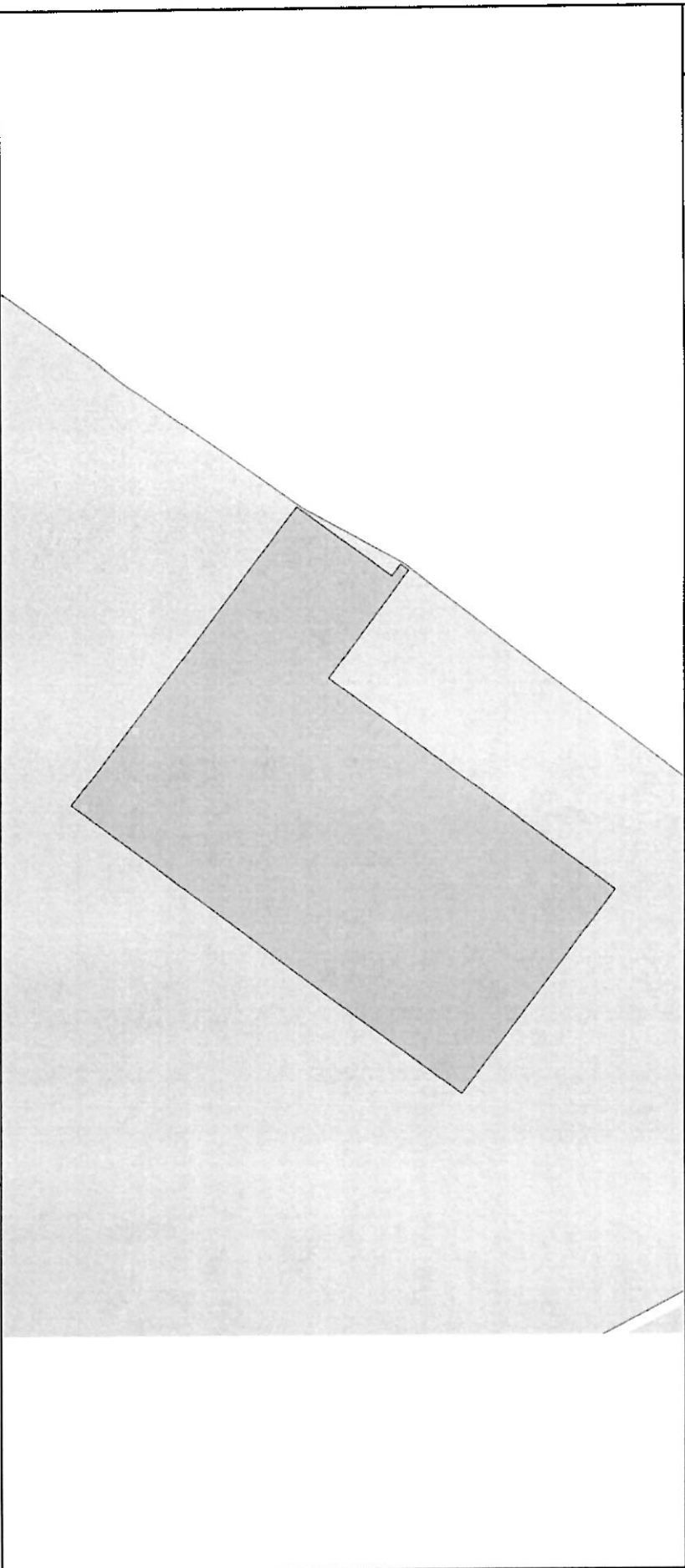
полное наименование должности

инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5
01.04.2026г. № КУВИ-001/2026-43739706			
Кадастровый номер:	07:10:0000000:2584		
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			



Масштаб 1:300	Условные обозначения:		
---------------	-----------------------	--	--

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Выдана ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССТАДСТР
Сертификат 83997148184797998005552191040001978443
Действителен с 24.12.2025 по 19.03.2027

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------