

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

1. Дата, время и место составления: 25 апреля 2024 года, 10:20 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д.2а.

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 11.04.2024 года № 70 «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;
- Хочуева Д.И. - 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 «Спектр», Гергов Эльдар Хасанович – генеральный директор.

5. Дата, время и место проведения обследования: 15 апреля 2024 года, 15:30 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Ашурова, д. 1-б.

6. Наименование объекта: Нежилое помещение.

7. Адрес, местоположение объекта: КБР, г. Нальчик, ул. Ашурова, д. 1-б.

8. Описание объекта права: Нежилое помещение, кадастровый номер: 07:09:0101027:880, собственность ООО «Спектр», ИНН: 0721061232, номер права 07:09:0101027:880-07/024/2024-1 от 12.03.2024 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 595.5 кв. м.

10. Приложение:

- общие сведения на 1 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 5 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 25.04.2024 № ЮЭ9965-24-50956995 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 22 л.;
- фототаблица на 3 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «25» апреля 2024 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

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

Бережнова И. А.

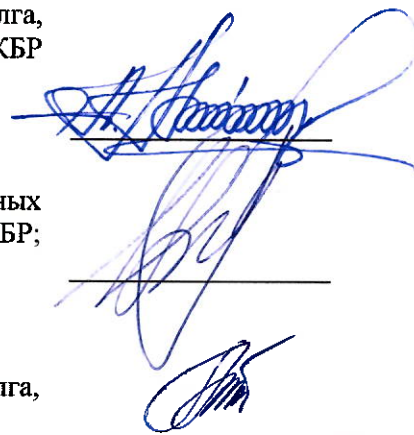
заместитель начальника отдела камерального контроля имущественных налогов Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию);

Тлугачева Р.А.

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

Хочуева Д.И.

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)	07:09:0101027:880
2.	Использование по документам	Нежилое здание Договор права собственности: 07:09:0101027:880-07/024/2024-3 от 12.03.2024 г.; АО «Тандер» Дополнительное оглашение к договору субаренды недвижимости имущества с оборудованием № ПрФ/26393/15 от 28.04.2015 г.
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 09.04.2024 г.)	595.5 кв. м.
4.	Количество этажей	1
5.	Кадастровая стоимость	9 699 704.06
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0101027:789
2.	Разрешенное использование	Под производственным зданием
3.	Категория земель	Земли населенных пунктов
4.	Пользователь по договору, акту	-
5.	Пользователь фактический	ООО «Спектр»
6.	Доля	
7.	Вид права	Собственность. Государственная регистрация права № 07:09:0101027:789-07/024/2020-3 от 17.08.2020 г.
8.	Площадь	2 119 +/- 16 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	595.5 кв.м.	100 % (продуктовый магазин «Магнит», «Магнит косметик» и магазин «Империя обуви и одежды»)
2	Всего по объекту (зданию)	595.5 кв.м.	100 %

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 объекта – 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 – под производственным зданием (земли населенных пунктов);

III. Результаты визуального обследования здания:

Деятельность согласно сведениям из Единого государственного реестра, юридических лиц (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС.Ред.2) 01.41.21 «Производство сырого коровьего молока» не осуществляется. Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое помещение расположено по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Ашурова, д. 1-б. Общая площадь помещения составляет 595.5 кв.м. При проведении обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «Империя обуви и одежды», «Магнит косметик» и продуктовый магазин «Магнит».

Также при проведении визуального осмотра внутри объекта 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 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, в размере 100 % его общей площади.