

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

1. Дата, время и место составления: 22 мая 2024 года, 10:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 06.05.2024 года № 97 «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);
- Лигидов А.К. - начальник отдела правового обеспечения и судебной защиты Министерства финансов КБР;
- 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 «Галактика» – собственник.

5. Дата, время и место проведения обследования: 20 мая 2024 года, 16:50 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д.177

6. Наименование объектов: Торгово-развлекательный центр

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д.177

8. Описание объектов права: Нежилое здание, кадастровый номер: 07:09:0102021:3793, собственность ООО «Галактика», ИНН: 0725031180, ОГРН: 1210700002941, номер права 07:09:0102021:3793-07/024/2022-7 от 09.02.2022 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 8 750 кв. м.

10. Приложение:

- общие сведения на 2 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 7 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 4 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 22.05.2024 № ЮЭ9965-24-65126215 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 8 л.;
- фототаблица на 26 л. (копия);
- технический план здания на 3 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «22» мая 2024 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

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

Лигидов А.К

начальник отдела правового обеспечения и судебной защиты Министерства финансов КБР;

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)	07:09:0102021:3793
2.	Использование по документам	Нежилое здание Торгово-развлекательный центр Собственность ООО «Галактика» Дата регистрации: 09.02.2022 № государственной регистрации права: 07:09:0102021:3793-07/024/2022-7; - аренда, № государственной регистрации: 07:09:0102021:3793-07/024/2023-20, дата гос. регистрации: 10.08.2023, ООО «ДНС Ритейл», договор аренды помещения от 01.08.2023, срок действия с 09.08.2023 на 5 лет; - аренда, № государственной регистрации: 07:09:0102021:3793-07/024/2022-17, дата гос. регистрации: 11.08.2022, ООО «ДМ», договор аренды нежилого помещения от 30.06.2022 №ДМ-06/2022-НЧК, дополнительное соглашение от 06.03.2024, срок действия с 10.01.2020 на 7 лет; - аренда, № государственной регистрации: 07:09:0102021:3793-07/024/2022-14, дата гос. регистрации 01.07.2022, ООО «Новый книжный М», долгосрочный договор аренды нежилых помещений от 01.06.2022 №НЛЧ-05/22, срок действия с 01.06.2022 по 26.12.2024; - аренда, № государственной регистрации 07:09:0102021:3793-07/024/2022-12, дата гос.

		регистрации 03.06.2022, ООО «Система ПБО», договор аренды от 09.02.2022 №88-15/22/ЮРП, срок действия с 09.02.2022 30 лет; - аренда № государственной регистрации: 07:09:0102021:3793-07/024/2022-8, дата гос. регистрации: 02.06.2022, ООО «Альфа-плюс», договор аренды от 01.03.2022 №01/01/03, срок действия с 01.03.2022 по 31.05.2027
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 06.05.2024 г.)	8 750 кв. м.
4.	Количество этажей	6, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость	264 467 000 руб.
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0102021:73
2.	Разрешенное использование	Развлечения
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	ООО «Галактика»
5.	Доля	-
6.	Вид права	Собственность
7.	Площадь	2 029+/-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	Подземный этаж	1000 кв. м.	Основную площадь 1000 кв. м. занимает магазин цифровой и бытовой техники «DNS» (11,4%)
2	1 этаж	1 483,3 кв. м.	Основную площадь 1 196,3 кв. м. занимают кафе «Вкусно и точка», супермаркет «Среда», магазины электроники «Xiaomi», «Connect», «МТС», «home», магазин нижнего белья «BEREŽKA» и т.д., 287 кв. м. занимают коридоры (17,0%)
3	2 этаж	1 483,3 кв. м.	Основную площадь 761,9 кв. м. занимают магазины одежды: «Семейный магазин FD», «BeFree», «Lion», «Warszawa», «Outlet», «Эстет» и т.д.), 721,4 кв. м. коридоры, детская площадка, технические помещения, санузел (17,0%)
4	3 этаж	1483,3 кв. м.	Основную площадь 1 341,3 кв. м. занимают магазин по продаже детских товаров «Детский мир», книжный магазин «Читай город», магазин подарков и аксессуаров «YUME», 142 кв. м. коридоры, технические помещения (17,0%)
5	4 этаж	1 300 кв. м.	Площадь 473,9 кв. м. занимают кафе: «Black Star Burger», «Umm Salyama», «Точка Кофе», «Гренки», «Суши»,

			«IK`RA Istanbul», 826,1 кв. м. коридоры, молельная, санузел (14,9%)
6	5 этаж	1000 кв. м.	Основную площадь 700 кв. м. занимает спортзал, 300 кв. м. коридоры, санузел (0%)
7	6 этаж (Терраса)	1000 кв. м.	Основную площадь 1000 кв. м. занимает футбольное поле, зона с проектором (11,4%)
	Всего по объектам (зданию)	8 750 кв. м.	88,5 %

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 06.05.2024 г. №КУВИ-001/2024-124393727) назначение объектов – нежилое, наименование – торгово-развлекательный центр, 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, вид разрешенного использования данного земельного участка – развлечения;

III. Результаты визуального обследования здания:

Деятельность согласно сведениям из Единого государственного реестра, юридических лиц ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС.Ред.2 (основной вид деятельности): 68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом осуществляется.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, обследуемое здание с кадастровым номером 07:09:0102021:3793 расположено по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Чернышевского, д.177.

Общая площадь здания (6 этажей, в том числе подземных 1) составляет 8 750 кв. м. При проведении обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «Black star burger», «KIDS парк развлечений», «fitness center Среда Athletic», «DNS», «Connect», «home», «Детский мир», «Вкусно и точка», «Istanbul fast food».

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

подтверждается рекламными вывесками «Berëzka», «МТС», «Connect», «Среда супермаркет», «BeFree», «Lion», «Outlet», «Детский Мир», «Читай Город», «YUME», «Точка Кофе», «Гренки» и т.д.

IV. По объекту с кадастровым номером 07:09:0102021:3793 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 88,5% его общей площади.