

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

1. Дата, время и место составления: 10 апреля 2024 года, 14:40 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д.2а.

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 26.03.2024 года № 64 «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);
Сохов М.Р.	-	главный государственный налоговый инспектор отдела камерального контроля в сфере налогообложения имущества по юридическим лицам Управления № 1 ФНС России по КБР; (по согласованию);
Тлугачева Р.А.	-	главный специалист - эксперт отдела доходов, государственного долга, финансирования дефицита бюджета Министерства финансов КБР;
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:

- Уполномоченный представитель – Кунижев Ислам Вячеславович.

5. Дата, время и место проведения обследования: 29 марта 2024 года, 15:20 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Гагарина, д. 32.

6. Наименование объекта: Встроенное нежилое помещение.

7. Адрес, местоположение объекта: КБР, г. Нальчик, ул. Гагарина, д. 32.

8. Описание объекта права: помещение, нежилое, кадастровый номер: 07:09:0100000:26675, собственность лица Ульбашевой Розы Магометовны, паспорт серия: 83 02 №211778, выдан 26.04.2002, 2-м отделом внутренних дел гор. Нальчика КБР номер права 07:09:0100000:26675-07/024/2022-4 от 03.02.2022 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 1 226,4 кв. м.

10. Приложение:

- общие сведения на 2л.;
- описание фактического использования помещений на 1л.;
- технический паспорт на 19 л., (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 6 л. (копия);
- фототаблица на 29 л.(копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «10» апреля 2024 г.

Члены комиссии:

Таов А. С.

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

Сохов М. Р.

главный государственный налоговый инспектор отдела камерального контроля в сфере налогообложения имущества по юридическим лицам Управления № 1 ФНС России по КБР;
(по согласованию);

Тлугачева Р.А.

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

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.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0100000:26675
2.	Использование по документам	Нежилое, Встроенное нежилое помещение; Договор аренды нежилого помещения: Алтудов Юрий Билялович, паспорт серия:83 03 № 531635, выдан 16.10.2003 г., Управлением Внутренних Дел гор. Нальчика, дата государственной регистрации: 03.07.2014 г., номер государственной регистрации: 07-07-01/030/2014-414
3.	Общая площадь (кв. м) -по свидетельству о регистрации права	1 226.4 кв. м.
4.	Количество этажей	Подвал № 0, 1
5.	Кадастровая стоимость	19 435 000.01
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0101015:64
2.	Разрешенное использование	Для производственных целей
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	Ульбашева Роза Магометовна
5.	Кадастровая стоимость	736 306.96
6.	Доля	-
7.	Вид права	Собственность. Государственная регистрация права

			№ 07:09:0101015:64-07/024/2022-2 от 03.02.2022 г.
8.	Площадь		952 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	780.2	63.6 % Торговый зал для реализации готовой продукции, вспомогательные помещения, женский салон красоты «Улар»
2	подвал	0	
	Всего по объекту (зданию)	1 226.4	63.6 %

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 26.03.2024 г.) наименование объекта – встроенное нежилое помещение, назначение-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 (согласно выписке из государственного земельного кадастра от 26.03.2024 г.), вид разрешенного использования данного земельного участка – для производственных целей;

III. Результаты визуального обследования здания:

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое здание расположено по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Гагарина, д. 32. Общая площадь здания (1 этаж, подвал) составляет 1 226.4 кв. м. В ходе визуального осмотра установлено, что внутри обследуемого помещения имеется пекарня для приготовления хлебобулочных изделий, складские помещения для их хранения, а также имеется торговый зал для реализации (продажи) готовой продукции. Кроме того, имеются вспомогательные помещения, фасовочная, моечная, кладовая, подсобные помещения, кабинет бухгалтера, комната охраны и комната для отдыха персонала. Также, собственником сдается в аренду часть площадей под салон красоты;

IV. По результатам настоящего обследования, согласно описанию фактического использования (приложение 2 к Акту) и фототаблицам, предоставленным собственником правоустанавливающим документам и документам технического учета, сведениям, содержащимся в ЕГРН,

установлен вид недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения в соответствии с пунктом 1, 5 и 10 статьи 378.2 Налогового Кодекса РФ.