

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

1. Дата, время и место составления: 11 июля 2024 года, 14:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 28.06.2024 года № 118 «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 «Сады Эльбруса» – собственник.

5. Дата, время и место проведения обследования: 10 июля 2024 года, 11:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Кабардинская, д. 148-б

6. Наименование объектов: нежилое здание

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Нальчик, ул. Кабардинская, д. 148-б

8. Описание объектов права: Нежилое здание, склад-хранилище, кадастровый номер: 07:09:0102038:269; количество этажей: 1, в том числе подземных 0; собственность ООО «Сады Эльбруса», ИНН: 0721063014, ОГРН: 1090721001106, номер права 07-07-01/046/2014-423 от 15.09.2014; Нежилое здание, прессово-бродильный цех с пристройкой (в т.ч. консервный цех, виновод. цех и минер. воды), кадастровый номер: 07:09:0102038:224;

количество этажей: 1, в том числе подземных 0; собственность ООО «Сады Эльбруса», ИНН: 0721063014, ОГРН: 1090721001106, номер права 07-07-01/046/2014-420 от 15.09.2014;

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 1947,2 кв.м.; 2335 кв.м.

10. Приложение:

- общие сведения на 1 л.;
- описание фактического использования помещений на 1 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 15 л.

(копия);

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 28 л. (копия);

- выписка из ЕГРЮЛ от 11.07.2024 № ЮЭ9965-24- 88738757 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 28 л.;

- технический паспорт (копия) на 18 л.;

- технический план здания (копия) на 10 л.;

- фототаблица на 11 л.(копия);

- заключение о фактическом использовании на 2 л.

Составлен по состоянию на «11» июля 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)	07:09:0102038:269, 07:09:0102038:224
2.	Использование по документам	07:09:0102038:269 - Нежилое здание Склад-хранилище; 07:09:0102038:224 - Нежилое здание Прессово-бродильный цех с пристройкой (в т.ч. консервный цех, виновод.цех и минер.воды)
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН от 05.06.2024г. № КУВИ-001/2024- 152030800 (здание); -по выписке из ЕГРН от 05.06.2024 г. № КУВИ-001/2024- 152033732 (здание);	07:09:0102038:269 - 1947,2 кв. м. (здание) 07:09:0102038:224 - 2335 кв. м. (здание)
4.	Количество этажей	1, в том числе подземных 0
5.	Кадастровая стоимость (руб.)	9 066 940,32; 29 392 494,71 Общая сумма - 38 459 435,03
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0102038:114
2.	Разрешенное использование	Для производственных целей
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	ООО «Сады Эльбруса»
5.	Доля	-
6.	Вид права	Собственность
7.	Площадь	35 012+/-66

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	Здание Кадастровый номер: 07:09:0102038:269	1 947,2 кв. м.	100% (продажа бытовой техники, строительных материалов, керамической плитки и т.д.)
2	Здание Кадастровый номер: 07:09:0102038:224	2 335 кв. м.	100% (продажа офисной мебели, бытовой техники и т.д.)

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 выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 05.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-152033732; от 05.06.2024 г. № КУВИ-001/2024-152030800) назначение объектов – нежилое, наименование – прессово-бродильный цех с пристройкой (в т.ч. консервный цех, виновод. цех и минер. воды); склад хранилище, 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 – для производственных целей;

III. Результаты визуального обследования здания:

Деятельность согласно сведениям из Единого государственного реестра, юридических лиц ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС.Ред.2 (основной вид деятельности): 01.1 Выращивание однолетних культур не осуществляется.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, обследуемые здания с кадастровыми номерами 07:09:0102038:269, 07:09:0102038:224 расположены по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Кабардинская, д.148-б.

Общая площадь здания с кадастровыми номерами 07:09:0102038:269 (1 947,2 кв.м) и 07:09:0102038:224 (2 335 кв.м), составляет 4 282,2 кв.м. На фасаде обследуемого здания установлены рекламные вывески продажи плитки-керамогранита, сантехники, текстиля и мебели. При проведении визуального осмотра внутри объекта установлено, что объект используется собственником в целях коммерческой аренды, что подтверждается наличием таких магазинов как: натяжные потолки «Армстронг», турецкие матрасы и текстиль «Yatas bedding», магазин мебели «София», магазин мебели «Lazurit» и т.д.

IV. По объектам с кадастровыми номерами 07:09:0102038:269, 07:09:0102038:224 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 100% его общей площади.