

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

1. Дата, время и место составления: 17 ноября 2023 года, 12:00 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Головки, д. 2а

2. Дата и номер приказа на проведение обследования: Приказ Министерства финансов КБР от 08.11.2023 года № 172 «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;
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:

- ООО «АММИК-ГТГ» – собственник.
- Дикинова Заира Мусабиевна – генеральный директор

5. Дата, время и место проведения обследования: 14 ноября 2023 года, 11:50 ч., КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 5-б.

6. Наименование объектов: Здание торгового центра

7. Адрес, местоположение объектов: КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 5-б.

8. Описание объектов права: Здание торгового центра, кадастровый номер: 07:09:0104004:2842, собственность ООО «АММИК-ГТГ», ИНН: 0721055292, ОГРН: 1080721000084, номер права 07-07-01/004/2008-581 от 18.02.2008 г.

9. Общая площадь согласно правоустанавливающим документам (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости): 6 022,7 кв. м.

10. Приложение:

- общие сведения на 1 л.;
- описание фактического использования помещений на 2 л.;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (здание) на 6 л. (копия);
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости (земельный участок) на 5 л. (копия);
- выписка из ЕГРЮЛ от 17.11.2023 № ЮЭ9965-23-161479109 с основными кодами ОКВЭД (копия) на 16 л.;
- фототаблица на 36 л. (копия);
- технический паспорт на 13 л. (копия);
- заключение о фактическом использовании на 2 л. (копия);
- кадастровый паспорт на 12 л. (копия)

Составлен по состоянию на «17» ноября 2023 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;

Диданов М.М.

главный специалист-эксперт отдела управления и распоряжения государственной собственностью Министерства земельных и имущественных отношений КБР (по согласованию);

**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	1 этаж Литер А	1 478.6 кв. м.	24,5% (магазин сотовой связи; магазины по продаже женской одежды: «Elisa Fanti», «Defile», «Vizyon», «Gold collection», «Look fashion», «Divas», «4G», «Essada», «Бахат», «Ottimo», «Mega»; магазин женской обуви «Avenue»; магазины мужской одежды: «bugatti», «Мужской стиль», магазин детской одежды «Luxe_Baby»)
2	2 этаж Литер А	1 623.2 кв. м.	27% (магазин аксессуаров; магазин женской одежды «Elis collection», магазин мужской одежды и обуви «Гранд»; магазины женской обуви «Мир обуви», «kari» и т.д.)
3	3 этаж Литер А	1 173.1 кв. м.	19.5% (магазины одежды: «В порядке вещей», «Dresscode»)

4	Подвал Литер А1	1 386.2 кв. м.	23% (Продуктовый магазин, магазин домашней одежды, ломбард)
	Всего по объектам (зданию)	6 022.7 кв. м.	94.0%

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 представленной выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 10.11.2023 г.) наименование объекта – здание торгового центра, назначение – нежилое, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктами 1 и 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 14.11.2023 г.), вид разрешенного использования данного земельного участка – для проектирования торгово-офисных помещений с благоустройством территории, что является основанием соответствия критериям, установленным подпунктом 1 и 2 пункта 4 статьи 378.2 НК РФ;

III. Результаты визуального обследования здания:

Согласно сведениям, из Единого государственного реестра недвижимости, обследуемое здание расположено по адресу КБР, г. Нальчик, ул. Кирова, д. 5-б. Общая площадь здания (3 этажа, в том числе подземных 1) составляет 6 022,7 кв. м. При проведении обследования установлено, что на фасаде здания размещены рекламные вывески: «kari», «В порядке вещей», «Apple».

Также при проведении визуального осмотра внутри объекта установлено, что объект используется собственником в целях коммерческой аренды, что подтверждается рекламными вывесками (на 1 этаже: магазины по продаже женской одежды «Elisa Fanti», «Defile», «Vizyon», «Gold collection», «Look fashion», «Divas», «4G», «Essada», «Бахат», «Ottimo», «Mega»; магазин женской обуви «Avenue» и т.д.; на 2 этаже: магазины женской одежды «Elis collection», магазин мужской одежды и обуви «Гранд»; магазины женской обуви «Мир обуви», «kari» и т.д.; на 3 этаже: магазины одежды «В порядке вещей», «Dresscode»; в подвале: продуктовый магазин, магазин домашней одежды,

ломбард и т.д.), а также подтверждается сведениями об основном виде экономической деятельности согласно выписке из ЕГРЮЛ от 17.11.2023 г. (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред.2) 68.20.2 «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом».

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, объектов общественного питания и (или) объектов бытового обслуживания в размере 94,0% его общей площади.

1. Общие сведения

1.1. Общие сведения о здании (строении, сооружении), нежилом помещении		
1.	Кадастровые номера (при наличии)	07:09:0104004:2842
2.	Использование по документам	Нежилое, здание торгового центра, собственность, 07-07-01/004/2008-581, 18.02.2008; ООО «Гастроном» договор аренды, выдан 01.12.2011, дата государственной регистрации: 20.12.2011, номер государственной регистрации: 07-07-01/073/2011-049
3.	Общая площадь (кв. м) -по выписке из ЕГРН (от 10.11.2023 г.)	6022.7 кв. м.
4.	Количество этажей	3, в том числе подземных 1
5.	Кадастровая стоимость	179 945 771.66
1.2. Общие сведения о земельном участке		
1.	Кадастровый номер (при наличии)	07:09:0104004:169
2.	Разрешенное использование	Для проектирования торгово-офисных помещений с благоустройством территории
3.	Пользователь по договору, акту	-
4.	Пользователь фактический	ООО «АММИК-ГТГ»
5.	Доля	
6.	Вид права	Собственность 07-07-01/062/2009-118 15.01.2010
7.	Площадь	1670 +/-14 кв. м.