

В ООО «ЮИТ Сервис» поступил запрос о возможности уменьшения кадастровой стоимости паркинга (помещение 1-Н), расположенного по адресу Санкт-Петербург, ул. Барочная, д. 12, в целях снижения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости имущества.

По существу запроса сообщаем следующее:

1. На 2019 год кадастровая стоимость паркинга установлена в размере 615 млн рублей.

Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены путем предъявления требований:

- об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
 - об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки (далее – заявления о пересмотре кадастровой стоимости);
- Информация о недостоверных сведениях об объекте оценки и наличии технической оценки в настоящий момент отсутствует.

Для установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости необходимо произвести экспертизу и предоставить отчет с определением рыночной стоимости объекта.

При этом по мнению ЮИТ Сервис результаты экспертизы не будут сильно отличаться в меньшую сторону от кадастровой стоимости. Получив информацию из открытых источников по предложениям о продаже 8 парковочных мест, рассчитали среднюю стоимость за 1 м² парковочного места (которое учитывает фактически и долю общедомового имущества)

2 300 000,00 ₽	12	191 666,67 ₽
2 100 000,00 ₽	11	190 909,09 ₽
5 000 000,00 ₽	30	166 666,67 ₽
1 999 000,00 ₽	12	166 583,33 ₽
5 000 000,00 ₽	24	208 333,33 ₽
1 900 000,00 ₽	15	126 666,67 ₽
2 500 000,00 ₽	28	89 285,71 ₽
6 385 000,00 ₽	24	266 041,67 ₽

Средняя стоимость получилась около 176 тыс. руб. Итоговая стоимость паркинга с учетом средней стоимости за 1 м составила около 774 млн. руб.

Таким образом, уменьшение кадастровой стоимости объекта, по нашему мнению, не представляется возможным.

2. Вместе с тем ООО «ЮИТ Сервис» проведет собрание собственников паркинга в целях установления правил пользования помещением.

При утверждении правил пользования нежилым помещением для размещения транспортных средств и определении порядка выдела доли в натуре каждый собственник Паркинга сможет выделить свою долю в натуре, зарегистрировать право собственности на машиноместо, что, по нашим предположениям, снизит размер кадастровой стоимости, распределяемой на собственника и, как следствие, налоговую базу.

При этом до момента выдела всеми собственниками своих долей порядок содержания общего имущества сохраняется прежний.