****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Чем отличается кадастровая стоимость недвижимости от рыночной**

Управление Росреестра по Республике Адыгея в силу возложенных полномочий рассматривает обращения граждан, связанные с кадастровой стоимостью объектов недвижимости.

Доминирующая часть поступающих обращений содержит вопрос о существенном отличии кадастровой стоимости конкретного объекта недвижимости от рыночной стоимости последнего.

В этой связи полагаем необходимым обратить внимание на следующее.

В соответствии с действующим законодательством под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется при проведении государственной кадастровой оценки для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости.

Кадастровая стоимость определяется массовыми методами оценки не чаще одного раза в три года, в то время как рыночная стоимость может меняться постоянно.

Итак, ключевым отличием между указанными видами стоимости является то, что формирование рыночной стоимости определяют сведения о текущем состоянии конкретного объекта недвижимости, текущая динамика спроса и предложения на рынке недвижимости, для изменения же кадастровой стоимости необходимо проведение очередной государственной кадастровой оценки в регионе с использованием сведений о сложившейся в предыдущих периодах конъюнктуре рынка.

Таким образом, кадастровая стоимость недвижимости опирается на сведения о рыночной стоимости, должна стремиться к данной величине, при этом равной ей быть не может.