|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **C:\Users\Ильин МО\Desktop\Картинки\logo.png** | | **Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»** | |
| *Местонахождение: 109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер., д. 2/1, стр. 2.*  *8 (800) 200-29-50, (495) 626-29-50, www.srosovet.ru, mail@srosovet.ru* | | | |
|  | | | |
| **МР–2/16 от 08.02.2016 г.** |  | | «УТВЕРЖДАЮ»  Председатель Экспертного совета  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.И. Лебединский/ |
| *реквизиты документа* |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РАЗЪЯСНЕНИЯ**

**по вопросу разницы рыночной и кадастровой стоимостей**

**объектов недвижимости**

НП «СРОО «Экспертный совет» рассмотрело ряд обращений и фактов, связанных с ошибочной трактовой разницы рыночной и кадастровой стоимостей объектов недвижимости, в том числе как основание для определения ущерба, и сообщает следующее.

1. Рыночная и кадастровая стоимость объектов недвижимости не равны между собой и могут совпадать лишь случайным образом или при установлении кадастровой стоимости в размере рыночной в результате оспаривания.

2. Расчет кадастровой стоимости основан:

* на методах массовой оценки, которые предполагают усредненный расчет с высокой степенью погрешности и значительным количеством допущений;
* на данных, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, который не содержит описание ряда факторов, оказывающих существенное влияние на стоимость. Кроме того, значительная часть имеющихся в ГКН характеристик часто бывает не заполнена или содержит ошибки.

Каждый объект недвижимости обладает индивидуальными характеристиками, которые можно учесть только при индивидуальной рыночной оценке.

Кадастровая стоимость в ряде случаев искажается под влиянием заказчиков и в результате некачественного исполнения работ.

3. Учитывая описанную выше специфику кадастровой оценки, связанную с отличиями в составе и качестве исходных данных, методологии и практике реализации оценки, законодательством предусмотрен порядок оспаривания кадастровой стоимости путем установления кадастровой в размере рыночной, что находит свое отражение в массовой статистике таких оспариваний. Например, по данным сайта Росреестра (rosreestr.ru) за 2015 год:

* Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости удовлетворили заявления о снижении кадастровой стоимости (установлении ее в размере рыночной) по более чем 21 000 объектов недвижимости;
* в судах удовлетворено порядка 4 000 исков по снижению величины кадастровой стоимости.

4. При анализе отличия кадастровой и рыночной стоимости конкретного объекта недвижимости следует также принимать во внимание период времени между датами, на которые определены стоимости, а также динамику соответствующего сегмента рынка за указанный период.

Таким образом, величина кадастровой стоимости не может использоваться как замена рыночной стоимости в вопросах совершения сделок, определения ущерба и т.д.