**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Как определяется рыночная стоимость объекта недвижимости**

Рыночная стоимость объекта оценки определяется независимым оценщиком, который должен являться членом саморегулируемой организации и застраховать риск наступления своей гражданской ответственности. Свою деятельность оценщик может осуществлять только по тем направлениям оценочной деятельности, которые предусмотрены в его квалификационном аттестате.

Рыночная стоимостью объекта – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно (предполагается наличие свободного волеизъявления сторон на совершение сделки), располагая всей необходимой информацией, и не обязаны ее совершать, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Основанием для проведения оценки является договор о проведении оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании судебного решения или решения уполномоченного органа.

Требования к порядку проведения оценки определяются стандартами оценочной деятельности. При этом используются следующие основные подходы к оценке:

* сравнительный, который основан на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (применяется, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов);
* доходный, который основан на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы);
* затратный, который основан на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания (применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки).

Рыночная стоимость подлежит установлению в следующих, законодательно установленных, случаях:

* в целях налогообложения для установления соответствия цен по разовым сделкам рыночным ценам;
* при залоге недвижимости и иного имущества;
* при продаже с публичных торгов объектов незавершенного строительства;
* при продаже, сдаче в аренду государственных и муниципальных земельных участков, при определении размера возмещения при изъятии земельных участков;
* при необходимости пересмотра кадастровой стоимости;
* в целях оценки имущества должника в рамках исполнительного производства;
* в рамках производства по делу о банкротстве.

Также рыночная стоимость может быть определена по инициативе хозяйствующих субъектов.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| почта | [press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru) | инста | <https://www.instagram.com/kadastr> kuban |
| твиттер | https://twitter.com/Kadastr\_Kuban | телеграм | https://t.me/kadastr\_kuban |