



## Две цены одной квартиры: в чём разница между кадастровой и рыночной стоимостью

В рамках цикла информационных материалов, направленных на повышение правовой грамотности населения Южного Урала, Управление Росреестра по Челябинской области и филиал ППК «Роскадастр» рассматривают ключевые различия между кадастровой и рыночной стоимостью объектов недвижимости. Эта тема имеет существенное значение для собственников при совершении сделок с недвижимостью, расчёте налоговых обязательств и защите имущественных интересов.

При покупке, продаже или оценке недвижимости важно понимать разницу между кадастровой и рыночной стоимостью. Эти понятия часто путают, хотя они имеют разное назначение и способ расчёта. Знание этих различий поможет понять порядок расчёта налогов, определить достоверную цену при сделках.

*«Кадастровая стоимость — это сумма, которую устанавливает государство, в том числе для налогообложения. Её определяют специалисты ОГБУ «Государственная кадастровая оценка по Челябинской области» на основе массовой оценки, учитывая местоположение объекта, его площадь, вид разрешенного использования, тип постройки и другие параметры, — поясняет начальник отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Челябинской области Любовь Щёлокова. — В некоторых случаях, например, для единых недвижимых комплексов, стоимость определяют эксперты филиала Роскадастра».*

Кадастровая стоимость используется для расчёта имущественного налога, а также госпошлин при оформлении наследства или дарения. Однако кадастровая стоимость не всегда отражает реальную рыночную цену: иногда она оказывается заниженной, а в некоторых случаях — завышенной. В таком случае, у собственника есть право обратиться в Комиссию по пересмотру кадастровой стоимости при Министерстве имущества Челябинской области или в судебные органы.

Рыночная стоимость — это цена, за которую недвижимость можно продать в текущих условиях. Она формируется под влиянием множества факторов, включая местоположение, состояние объекта, инфраструктуру района, спрос и предложение, экономическую ситуацию и даже сезонные колебания цен.

В отличие от кадастровой стоимости, рыночная — более гибкая и может существенно меняться со временем. Например, квартира в новом доме рядом с остановкой общественного транспорта будет стоить дороже аналогичной по площади в старом районе без удобств. При этом рыночная цена может как значительно превышать кадастровую, так и быть ниже её — например, если объект требует ремонта или находится в непопулярном месте.

*«Узнать кадастровую стоимость объекта можно несколькими способами, — напоминает начальник отдела подготовки сведений филиала ППК «Роскадастр» по Челябинской области Юлия Березовская. — Самый простой — проверить её на официальном сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости» ([rosreestr.gov.ru/](https://rosreestr.gov.ru/)) или на Публичной*

*кадастровой карте на Геопортале НСПД ([nsrd.gov.ru](http://nsrd.gov.ru)). Также можно заказать выписку из ЕГРН через портал Госуслуг или МФЦ».*

[#РосреестрЧелябинск](#), [#РоскадастрЧелябинск](#), [#ПолезноЗнать](#), [#КадастроваяСтоимость](#), [#СведенияЕГРН](#)

**Материал подготовлен пресс-службой  
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**