

Нам пишут. В Грановщине кадастровая стоимость участка выросла почти в семь раз

В редакцию Бабра обратились жители Иркутской области, которые столкнулись с резким изменением кадастровой стоимости земельных участков после переоценки. В обращении они попросили разобраться, почему земля в некоторых случаях подорожала в несколько раз и насколько новые суммы соответствуют реальным условиям.

В качестве конкретного примера жители привели участок в деревне Грановщина Иркутского района. Его кадастровая стоимость после переоценки увеличилась почти в семь раз.

Речь идет о земельном участке с кадастровым номером 38:06:100801:985 по адресу: Иркутская область, деревня Грановщина, улица Школьная, дом 73. До переоценки кадастровая стоимость объекта составляла 488 031,84 рубля. После пересмотра показатель достиг 3 324 914,40 рубля.

Разница составляет почти 2,84 миллиона рублей. В относительном выражении новая стоимость примерно в 6,81 раза выше прежней, а фактический рост составил около 581%.



Для собственника это не просто изменение сведений в кадастровом документе. Кадастровая стоимость используется при расчете земельного налога, поэтому ее серьезное увеличение может привести к дополнительным расходам.

Главное недоумение жителей связано с условиями, в которых находится участок. По словам авторов обращения, в этой части Грановщины нет газификации, централизованного водоснабжения и канализации.

Дороги также не имеют полноценного асфальтового покрытия.

Для владельцев земли наличие или отсутствие такой инфраструктуры имеет вполне практическое значение. Подключение коммуникаций требует дополнительных расходов, а состояние дорог влияет на доступность территории и комфорт проживания.

При этом в результате переоценки кадастровая стоимость конкретного участка выросла с 488 тысяч рублей до более чем 3,3 миллиона. Поэтому жители хотят понять, какие именно характеристики объекта и территории были использованы при расчете.

Особенно их интересует, учитывалось ли фактическое наличие инженерных коммуникаций. В обращении отдельно названы газ, централизованное водоснабжение и канализация. Также поставлен вопрос о состоянии подъездных дорог.

Здесь важно разделить два понятия. Кадастровая стоимость не означает, что собственник теперь обязан продавать участок за 3,3 миллиона рублей. Это расчетный показатель, который определяется в рамках государственной кадастровой оценки.

Однако для владельцев земли он имеет вполне реальные финансовые последствия. Кадастровая стоимость используется, в частности, для расчета земельного налога. Поэтому резкое изменение показателя может отразиться на платежах.

При этом нельзя автоматически считать, что налог увеличится в те же 6,81 раза. На его размер влияют налоговая ставка, льготы и другие параметры. Точный расчет можно сделать только с учетом всех этих данных.

Тем не менее сама разница между двумя оценками остается существенной. Собственник получает новую кадастровую стоимость, которая отличается от прежней почти на 2,84 миллиона рублей, и хочет понимать, чем вызвано такое изменение.

Именно расчет новой стоимости сейчас вызывает больше всего вопросов. Жители просят объяснить, какие исходные данные использовались при оценке участка и какие характеристики повлияли на итоговую сумму.

Отдельный вопрос — соответствуют ли сведения, использованные при оценке, фактическому состоянию территории. Если при расчете учитывались инфраструктура, доступность коммуникаций, транспортная доступность и другие параметры, необходимо понимать, какие именно сведения были использованы.

Именно поэтому жители просят проверить, отражено ли в оценке отсутствие газа, централизованной воды и канализации, а также состояние дорог.

Еще один вопрос из обращения касается масштаба переоценки. Жители хотят знать, сколько земельных участков в Иркутской области после пересмотра кадастровой стоимости получили аналогичный рост.

Особенно интересны случаи, когда стоимость увеличилась в несколько раз. Если таких объектов немного, каждый конкретный случай можно рассматривать отдельно и выяснять, какие особенности привели к такому результату.

Если же многократное увеличение затронуло значительное количество собственников, ситуация требует более широкого рассмотрения. Тогда речь идет уже не об одном участке в Грановщине, а о последствиях проведенной кадастровой оценки для большого числа жителей региона.

Авторы обращения также спрашивают, проводилась ли дополнительная проверка результатов по объектам, где стоимость изменилась особенно сильно.

Теперь главный вопрос — кто ответит на все эти вопросы. Собственникам недостаточно увидеть новую цифру в кадастровых сведениях: они хотят понимать, откуда она взялась и почему стоимость конкретного участка выросла почти в семь раз. Ответить на это должны органы, которые проводили кадастровую оценку. И чем подробнее будет объяснен расчет, тем понятнее станет, идет ли речь об обоснованной переоценке или о ситуации, которую собственникам придется отдельно оспаривать.

Автор: Анна Моль © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 👁 2415 07.10.2026, 18:12

URL: <https://babr24.com/?IDE=298006> Bytes: 5139 / 4946 [Версия для печати](#) [Скачать PDF](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:

irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Анна Моль**.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)

эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)

эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)

эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)

эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)