

**АЛГЕБРА
КОРРЕКТИРОВКИ НА
ДОСТУП. СТОИМОСТЬ
СЕРВИТУТА ДОСТУПА.**

Слущкий А.А., к.т.н.,

Сопредседатель Межрегионального сообщества экспертов и
оценщиков, Заседание МСЭО, 23.05.2025

ВВЕДЕНИЕ

Доступ – не следует путать с видимостью / наблюдаемостью с красной линии.

Доступ – не обязательно сервитут, о чём прямо указано в законе (в том числе сервитут).

Стоимостное (оценочное) обременение необходимо предоставить доступ следует просто из факта сложившегося взаиморасположения и существует вне зависимости от юридического оформления сервитута.

Оценка сервитута (обременения) – методология «до и после» или «без и с».

Оценивается не сам сервитут (обременение), а изменение стоимости. Типичная стоимость вклада.

***СХЕМАТИЧЕСКОЕ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДОСТУПА НА
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕ ИМЕЮЩИЙ ПРЯМОГО
ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ.***



СООБРАЖЕНИЯ

Удельная рыночная стоимость земельного участка 1, определяемая на абсолютную площадь земельного участка (а не на площадь застройки) выше, чем удельная рыночная стоимость земельного участка 2, поскольку вне зависимости от того, оформлен ли сервитут доступа на земельный участок 3 через земельный участок 2 или нет, его застройка ограничена самим наличием и расположением земельного участка 3.

Если земельный участок 1 можно застроить любым образом, соответствующим строительным нормам, то застройка земельного участка 2 должна осуществляться с дополнительным учётом обеспечения доступа на земельный участок 3, т.е. площадь потенциальной застройки у земельного участка 2 ниже, чем у земельного участка 1, несмотря на равенство абсолютных площадей. Эта разница в площадях показана на Рис. 1 как Проезд. И, повторимся, это не зависит от того, оформлен ли фактически сервитут доступа на земельный участок 3 через земельный участок 2 или нет. Это обусловлено различием в физической возможности наиболее эффективного использования земельных участков 1 и 2. В результате формальное установление сервитута не окажет никакого влияния на наиболее эффективное использование земельного участка 2 и не потребует никакого специального учёта в оценке рыночной стоимости. Это существенно и является основанием для аналитического расчёта корректировки на доступ к земельному участку (в данном случае – к земельному участку 3).

ФОРМУЛА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НЕ ИМЕЮЩЕГО ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ.

Оценка рыночной стоимости земельного участка, не имеющего выхода на красную линию производится, исходя из следующих соображений. Запишем очевидные уравнения:

$$PCZY_{oo} = PCZY_{oo.кл} - CB(ССД)ЗУ_{пр}, \quad (1)$$

$PCZY_{oo}$ - рыночная стоимость земельного участка – объекта оценки, расположенного не на красной линии;

$PCZY_{oo.кл}$ - рыночная стоимость земельного участка – объекта оценки, как если бы он был расположен на красной линии;

$CB(ССД)ЗУ_{пр}$ – стоимость (не рыночная) вклада земельного участка – проезда к земельному участку – объекту оценки в рыночную стоимость земельного участка – объекта оценки (отрицательная) она же стоимость сервитута доступа.

ФОРМУЛА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НЕ ИМЕЮЩЕГО ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ.

При этом

$$РСЗУ_{оо.кл} = Уд РСЗУ_{кл}(Пл.оо) \times Пл.оо., \quad (2)$$

$$СВ(ССД)ЗУ_{пр} = Уд РСЗУ_{кл}(Пл.пр) \times ПлЗУ_{пр} \times (1 - ДВЗУ_{кл}), \quad (3)$$

УдРСЗУ_{кл}(Пл.оо) - удельная рыночная стоимость земельного участка на красной линии при площади этого участка, равной площади объекта оценки;

Пл.оо.- площадь объекта оценки;

УдРСЗУ_{кл}(Пл.пр) - удельная рыночная стоимость земельного участка на красной линии при площади этого участка, равной площади проезда;

ПлЗУ_{пр} – площадь проезда;

ДВЗУ_{кл} - доля владельца земельного участка на красной линии в праве пользование земельным участком – проездом

ФОРМУЛА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НЕ ИМЕЮЩЕГО ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ.

После подстановки (2) и (3), уравнение (1) принимает следующий полностью понятный вид

$$РСЗУ_{00} = УдРСЗУ_{кл}(Пл.00) \times Пл.00 - УдРСЗУ_{кл}(Пл.пр) \times ПлЗУ_{пр} \times (1 - ДВЗУ_{кл}), \quad (4)$$

где $УдРСЗУ_{кл}(Пл.00)$ и $УдРСЗУ_{кл}(Пл.пр)$ определяются применимыми к ситуации оценки методами оценки рыночной стоимости земельных участков.

ФОРМУЛА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НЕ ИМЕЮЩЕГО ВЫХОДА НА КРАСНУЮ ЛИНИЮ.

. При этом следует учитывать, что

1. может существовать зависимость удельной рыночной стоимости земельных участков от площади;
2. при этом удельная рыночная стоимость относительно небольшого (относительно земельных участков на красной линии и объекта оценки) участка проезда определяется по принципу «через забор» (Слущкий А.А., Слущкая И.А. (2021), Оценка транспортных коридоров – «через забор» умножить на коэффициент коридора, Теория, методология и практика оценки, 28.03.2021, <https://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-ocenka-transportnyh-koridorov-cherez-zabor-umnozhit-na-koefficient-koridora/>) и соответствует меньшей из ПлЗУоо и ПлЗУкл, которые, как правило отличаются не сильно, но не ПлЗУпр.

Соответственно, как правило, в реальности имеет место $УдРСЗУкл(Пл.ЗУкл) = УдРСЗУкл(Пл.оо) = УдРСЗУкл(ПлПр) = УдРСЗУкл$, т.е. независимость удельной рыночной стоимости от площади. При этом формула (4) упрощается:

$$РСЗУоо = УдРСЗУкл \times [Пл.оо - ПлЗУпр \times (1 - ДВЗУкл)], \quad (5)$$

ФОРМУЛА ОЦЕНКИ СЕРВИТУТА ДОСТУПА

Формулой для расчёта стоимости сервитута доступа является формула (3) (или формула (10) далее).

$$\mathbf{СВ(ССД)ЗУпр = УдРСЗУкл(Пл.пр) \times ПлЗУпр \times (1 - ДВЗУкл), \quad (3)}$$

Одновременно, эту величину можно считать абсолютной корректировкой рыночной стоимости земельного участка, расположенного на красной линии до его расположения не на красной линии.

Обратная корректировка - стоимости земельного участка, расположенного не на красной линии, до его расположения на красной линии получается элементарно из формул (1) – (3).

ФОРМУЛА ДЛЯ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ КОРРЕКТИРОВКИ ДОСТУПА

Делением обеих частей уравнения (5) на Пл.оо переходим к удельным показателям

$$\frac{РСЗУ_{оо}}{Пл. оо} = УдРС_{оо} = УдРСЗУ_{кл} \times (1 - (1 - ДВЗУ_{кл}) \times \frac{ПлЗУ_{пр.}}{ПлЗУ_{оо}}), (6)$$

Уравнение (6) позволяет получить выражение для относительной корректировки на доступ при условии (вероятном допущении, как было показано выше) независимости удельной рыночной стоимости земельных участков от площади:

$$Корр. д. = \frac{УдРС_{оо}}{УдРСЗУ_{кл}} = 1 - (1 - ДВЗУ_{кл}) \times \frac{ПлЗУ_{пр.}}{ПлЗУ_{оо}}, (7)$$

ФОРМУЛА ДЛЯ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ КОРРЕКТИРОВКИ ДОСТУПА

При этом, никаких сложностей с получением аналогичной формулы для случая наличия удельной рыночной стоимости земельных участков от их площади не существует, просто она будет более громоздкая.

Особо отметим, что из формулы (5) видно, что искомая корректировка зависит от соотношения площадей проезда и объекта оценки, а также от доли владельца земельного участка на красной линии в пользовании проездом.

В частности,

1. при $ДВЗУ_{кл}$ примерно равной единице – проезд эксплуатируется практически полностью владельцем земельного участка на красной линии - Корр.д. будет примерно равна единице вне зависимости от соотношения $ПлЗУ_{пр}$ и $ПлЗУ_{оо}$;
2. при $ПлЗУ_{пр} \ll ПлЗУ_{оо}$ – небольшой проезд к крупному земельному участку - Корр.д будет примерно равна единице вне зависимости от величины $ДВЗУ_{кл}$;
3. при $ДВЗУ_{кл}$ близком к нулю – проезд практически не эксплуатируется владельцем земельного участка на красной линии - и $ПлЗУ_{пр} = ПлЗУ_{оо}$, Корр.д. будет примерно равна нулю;
4. при $ПлЗУ_{пр} \gg ПлЗУ_{оо}$ – большой по площади проезд к малому земельному участку - Корр.д будет примерно равна нулю вне зависимости от величины $ДВЗУ_{кл}$;

ФОРМУЛА ДЛЯ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ КОРРЕКТИРОВКИ ДОСТУПА

В первых двух случаях влияние отсутствия доступа на красную линию отсутствует, а в третьем и четвёртом случаях объект оценки становится практически полностью обесцененным, его РС может составить 1 условный рубль. Более того, возможны и отрицательные расчётные значения корректировки, что, тем не менее, не делает РС_{оо} отрицательной, меньшей 1 условного рубля.

Таким образом, интервал возможных на практике значений Корр.д составляет от нуля до единицы. Соответственно, ни о каких «типичных» величинах Корр.д., находясь в здравом уме, говорить невозможно. Что, тем не менее, имеет место как система в разного рода ложных информационных продуктах (ЛИПах), составляющих псевдометодолгическую, ложную базу российской оценки. В частности, в пресловутом «Справочнике оценщика недвижимости» под ред. Л.А. Лейфера для офисных объектов в Москве приводится среднее значение Корр.д., равное 0,89 отн. ед., расширенный интервал составляет 0,82 ... 0,96 отн. ед.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ ВЛАДЕЛЬЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КРАСНОЙ ЛИНИИ В ПОЛЬЗОВАНИИ ПРОЕЗДОМ (ДВЗУкл)

Необходимость учёта ДВЗУкл объективно обусловлена тем, что при установлении сервитута владелец ЗУкл не теряет полностью своего права пользования проездом, а величина ДВЗУкл очевидно зависит от того, насколько интенсивно владельцы ЗУкл и ЗУоо будут использовать проезд.

Это можно установить несколькими способами.

1. Произвести фактические замеры трафика по проезду за некоторый период, однако это трудоёмко, а для получения объективного результата период исследований должен быть значительным, причём неопределённо. При этом любой результат вовсе не гарантирует того, что в дальнейшем трафик не изменится.
2. Привязать интенсивность использования проезда к некоторому объективно существующему соотношению. Таких соотношения может быть два.
 1. Доли площадей зданий, расположенных на ЗУкл и ЗУоо в суммарной площади зданий, т.е., чем больше здание, тем интенсивнее будет трафик к нему. Однако, это не будет работать в случае, если хотя бы на одном из участков здание отсутствует, не говоря уже об отсутствии зданий на обоих участках (например, сельхозугодий).
 2. **Доли площадей ЗУкл и ЗУоо в суммарной площади обоих участков (ПлЗУкл + ПлЗУоо), что представляется наиболее приемлемым, поскольку эти величины существуют всегда, но при этом даже в случае участков, подлежащих застройке, они определяют суммарные площади зданий, которые могут быть построены (см. п. 2.1.).**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ ВЛАДЕЛЬЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КРАСНОЙ ЛИНИИ В ПОЛЬЗОВАНИИ ПРОЕЗДОМ (ДВЗУ_{кл})

Соответственно, наиболее приемлемым для практики общим (!) решением представляется определение ДВЗУ_{кл} по формуле

$$\text{ДВЗУ}_{\text{кл}} = \frac{\text{ПлЗУ}_{\text{кл}}}{\text{ПлЗУ}_{\text{кл}} + \text{ПлЗУ}_{\text{оо}}}, \quad (8)$$

Тем не менее, в конкретных ситуациях оценки решение о том, какую меру интенсивности проезда следует выбирать, следует принимать специально. Например, при сравнении двух садовых товариществ, доступ в одно из которых осуществляется через территорию другого, более наглядным и приемлемым может быть сопоставление количества садовых участков в обоих товариществах (которые, впрочем, также зависят от общих площадей товариществ). Сопоставление площадей зданий (п. 2.1. выше) также не следует сбрасывать со счетов в соответствующих случаях.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛИ ВЛАДЕЛЬЦА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КРАСНОЙ ЛИНИИ В ПОЛЬЗОВАНИИ ПРОЕЗДОМ (ДВЗУ_{кл})

Тогда после подстановки (8) в (7) относительная корректировка на доступ будет определяться только через соотношение площадей трёх земельных участков:

$$\text{Корр. д.} = 1 - \frac{\text{ПлЗУ}_{\text{пр.}}}{\text{ПлЗУ}_{\text{оо}}} \times \left(1 - \frac{\text{ПлЗУ}_{\text{кл}}}{\text{ПлЗУ}_{\text{кл}} + \text{ПлЗУ}_{\text{оо}}} \right), (9)$$

Кроме того, с учётом сказанного формула (3) для стоимости сервитута (3) переписется в следующем виде:

$$\text{СВ(ССД)ЗУ}_{\text{пр}} = \text{УдРСЗУ}_{\text{кл}} \times \text{ПлЗУ}_{\text{пр}} \times \left(1 - \frac{\text{ПлЗУ}_{\text{кл}}}{\text{ПлЗУ}_{\text{кл}} + \text{ПлЗУ}_{\text{оо}}} \right), (10)$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПРОЕЗДА (ПлЗУПр)

ПлЗУпр. определяется как произведение длины проезда (ДП) на его ширину (ШП). При этом

- Длина проезда определяется только на основании фактической ситуации, в результате чего ПлЗУпр в разных ситуациях может отличаться в десятки раз. При этом следует иметь в виду то, что в соответствии со ст. 23 Земельного Кодекса РФ «*8. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием. 9. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении **рационального использования земель***». Обратим внимание на то, что речь идёт именно о том земельном участке, на который устанавливается сервитут, а не о том, в пользу которого устанавливается сервитут (для которого наименее обременительным очевидно будет самый короткий путь доступа). Таким образом, задача определения пути доступа, а стало быть, и его длины, может оказаться более сложной, чем определение наиболее короткого пути. В итоге, в неочевидных случаях наиболее правильным может оказаться решение о предварительном получении заключения землеустроителя (землеустроительной экспертизы) о пути проложения проезда и его длине.
- Ширина проезда определяется на основании нормативов и иных специальных потребностей владельца объекта оценки.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПРОЕЗДА

(П л З У П р)

В частности,

- в условиях жилой, общественно – деловой и промышленной застройки в зависимости от высоты зданий или сооружений ширина проезда должна составлять не менее:
 - 3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;
 - 4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно;
 - 6,0 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м.
- на территории ведения садоводства ширина проездов должна быть не менее 3,0 м, а улиц – не менее 7,5 м (две полосы по 2,75 м и две обочины по 1 м);
- ширина дороги обычного типа (нескоростная дорога, 1 полоса) должна быть не менее 4,5 м (без учёта ширины обочин).
- в сельскохозяйственной местности в зависимости от типа техники, которая передвигается по полевым и внутрихозяйственным дорогам ширина земляного полотна вспомогательной дороги должна быть 6,5 – 10,0 м (с учётом ширины обочин).

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПРОЕЗДА

(П л З У П р)

Свод правил СП 4.13130.2013. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объёмно – планировочным и конструктивным решениям.

Свод правил СП 53.13330.2019. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения.

ГОСТ Р 52398-2005. Классификация автомобильных дорог. Основные параметры и требования.

Свод правил СП 99.13330.2016. Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛОЩАДИ ПРОЕЗДА

(П л З У П р)

Очевидно (и подтверждается практическим опытом), что в зависимости от ситуации оценки и объекта оценки требуемая длина проезда может меняться в пределах нескольких порядков – от 10 м в условиях плотной застройки в центрах городов до километра (и более) в условиях полевой сельскохозяйственной местности.

Это ещё раз убедительно свидетельствует о том, что **ни о каких типичных величинах корректировки доступа говорить категорически нельзя. Однако, ничто не мешает определять относительную корректировку доступа и стоимость сервитута каждый раз специально с использованием приведённых выше формул.**

ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ

	<u>Два бизнес</u> <u>- центра</u>	Два СНТ	Два сельхоз. участка	Пром. площадка
ДП, м	18,0	120,0	800,0	350,0
Тип доступа	проезд	улица	вспомогательная полевая дорога	проезд
ШП, м	4,2	7,5	6,5	3,5
<u>ПлЗУпр</u> , кв.м.	75,6	900,0	5 200,0	1 225,0
<u>ПлЗУоо</u> , кв.м.	900,0	35 100,0	80 000,0	3 500,0
<u>ПлЗУкл</u> , кв.м.	1 200,0	58 500,0	180 000,0	2 800,0
<u>ПлЗУпр</u> : <u>ПлЗУоо</u>	0,08	0,03	0,07	0,35
<u>ПлЗУкл</u> + <u>ПлЗУоо</u>	2 100,0	93 600,0	260 000,0	6 300,0
<u>ПлЗУкл</u> : (<u>ПлЗУкл</u> + <u>ПлЗУоо</u>)	0,57	0,63	0,69	0,44
1 - <u>ПлЗУкл</u> : (<u>ПлЗУкл</u> + <u>ПлЗУоо</u>)	0,43	0,38	0,31	0,56
(<u>ПлЗУпр</u> : <u>ПлЗУоо</u>) : (1 - <u>ПлЗУкл</u> : (<u>ПлЗУкл</u> + <u>ПлЗУоо</u>))	0,04	0,01	0,02	0,19
<u>Корр.д.</u>	0,96	0,99	0,98	0,81

ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ

Как видно, в 3-х из 4-х случаях влияние доступа практически отсутствует – а пределах 5%.

Такая разница в принципе не может быть выявлена методами сравнительного подхода (рыночная экстракция), поскольку влияние нерациональной составляющей гораздо выше (до 30 – 35%). Тем не менее, следует быть готовым к замечаниям об игнорировании разницы в доступе.

Кроме того, даже в этом случае может возникнуть необходимость оценки стоимости сервитута (цены по соглашению о проезде и пр.).

ПРИМЕРЫ ИЗ ПРАКТИКИ