

Публичный проект и его влияние на стоимость (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: [10.67330/30ncvp43](https://doi.org/10.67330/30ncvp43)

Формальное определение. «Схема» — термин, используемый в Великобритании и странах Содружества, который в законодательстве США обозначается как «проект»; под этим понимается проект или предприятие, в связи с которым происходит принудительное отчуждение недвижимости (в терминологии США — «*eminent domain*» или «*condemned*»), а также предусмотренные законом полномочия на его реализацию, рассматриваемые как причина, с которой связывают изменения стоимости недвижимости. *Влияние на стоимость* — это разница между стоимостью недвижимости и той стоимостью, которую она имела бы в условиях указанного гипотетического сценария (описанного состояния мира, которое не произошло, например, мир без данного проекта). *Игнорирование схемы* — это подход, при котором характеристики, влияющие на стоимость и связанные со схемой, не принимаются во внимание (то, что в практике США называется правилом «влияния проекта» или правилом «объема проекта»).

Scheme на языках Журнала. Приводится термин, наиболее употребительный в литературе по оценке или изъятию соответствующей юрисдикции; если в ходу два, приводятся оба.

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l'opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect на языках Журнала. Приводится термин, наиболее употребительный в литературе по оценке или изъятию соответствующей юрисдикции; если в ходу два, приводятся оба.

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)

Arabic	الزيادة / القيمة في النقصان (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

Интуитивное пояснение. Проще говоря, «схема» (в практике США — «проект») — это тот проект, для реализации которого государство изымает земельный участок: строительство дороги, железной дороги, водохранилища или реконструкция. Проект, как правило, влияет на стоимость прилегающих земельных участков, и во многих юрисдикциях действует правило, согласно которому владельцу выплачивается компенсация, в общем смысле, столько, сколько стоила бы земля, если бы проекта не было вовсе — хотя, как будет показано ниже, юрисдикции расходятся во мнениях относительно того, какие факторы следует исключить, — поэтому оценщик должен знать суть проекта, чтобы понимать, что следует исключить из оценки.

Данная статья посвящена принудительному отчуждению — экспроприации, то есть изъятию частной недвижимости государством, которое в практике США называется «правом принудительного отчуждения» (или «конфискацией») — а также, в рамках этой темы, проекту, в интересах которого изымается недвижимость, и вопросам, связанным с влиянием данного проекта на стоимость недвижимости. Она предназначена для оценщиков, проводящих оценку с целью определения размера компенсации в соответствии с такими законодательными актами.

Четыре предыдущие записи были посвящены одной и той же проблеме: количество данных, необходимое оценщику, не всегда соответствует тому количеству, которое предоставляют имеющиеся данные. В записи *Условное математическое ожидание* (запись № 007) была обозначена цель. В записях *Смещение из-за пропущенной переменной* (№ 008), *Эндогенность* (№ 009) и *Идентификация параметров* (№ 010) были описаны три способа, которыми можно промахнуться мимо этой цели.

В данной статье рассматривается та же самая сложность, которая в данном случае обусловлена законодательством, а не процессом оценки. Стоит сформулировать её в терминах оценки, поскольку оценщик может столкнуться с ней, не осознавая, в чём она заключается.

Эффект стоимости представляет собой контрфактуальную величину. Утверждение о том, что строительство автомагистрали (в американской терминологии — «фривей») повысило стоимость участка на \$40,000, означает сравнение двух состояний мира: того, которое действительно имело место, и того, в котором автомагистраль так и не была построена. Только первое из них приводит к совершению сделок. Второй не порождает ничего, поскольку его не произошло. От оценщика требуется определить разницу между наблюдаемым миром и ненаблюдаемым.

В статистической оценке контрфактуальный сценарий поднимает два вопроса, следующих один за другим. Аналитик сначала выбирает контрфактуальный сценарий — величину, подлежащую оценке, — и обосновывает свой выбор; только после этого возникает вопрос о «Идентификация параметров» (пункт 010): можно ли определить эту величину на основе имеющихся данных. Изъятие лишает оценщика возможности самостоятельно решать первый вопрос: **закон фиксирует форму контрфактуального сценария**, и положение об игнорировании схемы как раз и является таким фиксированием — оно определяет тот вид мира, по отношению к которому должна измеряться стоимость. Закон оставляет второй вопрос на усмотрение оценщика, который по-прежнему должен доказать, что данные из мира с реализованным проектом — единственные имеющиеся данные о продажах — позволяют установить стоимость, которую имел бы участок без него.

Закон определяет форму контрфактуального сценария, и то, что считается схемой, является вопросом права; а то, насколько далеко простирается эта схема, — вопрос факта, по которому оценщик должен высказать свою позицию, а в случае спора решение принимает судебный орган (в США — суд или комиссия, рассматривающая дело о принудительном отчуждении). Именно поэтому граница схемы не является предварительным вопросом, который необходимо урегулировать до начала оценки. Это *и есть* сама оценка. Определите границу в одном месте — и прирост стоимости останется у собственника;

определите её на один шаг шире — и этот же прирост не будет учтён в сумме компенсации: орган, осуществляющий приобретение, не будет за него платить. Ничего в отношении земельного участка не меняется.

Где оценщик с этим сталкивается. Существует четыре вида влияния значений, и их путаница часто становится причиной ошибок.

1. Повышение стоимости. Данный проект приводит к росту стоимости. Земля, расположенная вблизи планируемой транспортной развязки, становится более привлекательной благодаря улучшению доступа; зонирование участка изменяется, поскольку этого требует проект. Именно этот эффект учитывается в каждом правиле, исключаяющем влияние проекта, а в некоторых юрисдикциях — единственный. Аргентинский закон о земельных сборах и компенсациях (Ley 21.499, art. 10),¹ исключает «el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse» — увеличение стоимости, которое могут принести проводимые работы, — и ничего не говорит о снижении стоимости, вызванном этими работами.

2. Снижение стоимости. Данная схема приводит к снижению стоимости. Объявление о прокладке маршрута (трассы автомобильной или железной дороги) вызывает падение цен вдоль него на протяжении многих лет еще до начала отвода земельных участков; предлагаемое использование территории воспринимается рынком негативно. Если правило является симметричным, оно учитывает и это. Закон Онтарио «О компенсации за ущерб, причиненный общественными работами» (Expropriations Act, s. 14(4)(b)),² исключает любое увеличение *или уменьшение* стоимости, связанное с проектом; чешский закон о изъятии, § 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,³ аналогичным образом не учитывает рост и снижение стоимости, связанные с целью изъятия. Оценщик, который интерпретирует такое положение исключительно как правило, запрещающее выплачивать собственнику компенсацию за прибыль, полученную благодаря проекту, предоставит недостаточную компенсацию собственнику, чья недвижимость утратила свою ценность (в терминологии США — собственнику, пострадавшему от «конфискационного спада»: само объявление уже привело к снижению стоимости земельного участка).

3. Последствия для оставшейся части. В случае частичного изъятия данная схема затрагивает как оставшуюся часть, так и изъятую: ущерб от отделения, когда участок разделяется (ущерб, наносимый сохранившемуся участку в результате отрезания от изъятной части), и вредное воздействие, когда строительные работы ухудшают состояние оставшейся части (компенсация за снижение стоимости земли, оставшейся у собственника) — в совокупности то, что в практике США называется «*ущербом от отделения*» (*severance damages*) или «ущербом в отношении оставшейся части». В законодательстве Великобритании и стран Содружества эти убытки возмещаются по отдельным статьям закона. Статья компенсации — это отдельная категория убытков, возмещаемая отдельно. Применяется ли положение об игнорировании к оставшейся части — это вопрос конкретного закона, и ни один из рассматриваемых здесь правовых актов (в широком смысле любого действующего официального юридического текста: закона, указа, постановления или договора) прямо не указывает, распространяется ли его правило об игнорировании на оставшуюся часть. Обратная ситуация — когда работы повышают ценность оставшейся части (в британской терминологии — «*повышение стоимости*» (*betterment*) сохраненного земельного участка; в практике США — «*особые выгоды*» (*special benefits*)) — поднимает дополнительный вопрос о том, зачитывается ли эта выгода в счет (вычитается из) присужденной компенсации; это также является вопросом, зависящим от конкретного закона.

4. Последствия, обусловленные совершенно другими факторами. Изменения стоимости происходят по причинам, не имеющим никакого отношения к схеме — общая рыночная конъюнктура, другой

¹Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

²*Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

³Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

проект, политика, не связанная ни с тем, ни с другим. Это вовсе не последствия схемы. Не учитывать в решении общую рыночную тенденцию к росту означало бы лишить владельца части стоимости, не выплатив ему за это компенсацию; не учитывать общую рыночную тенденцию к падению означало бы выплатить компенсацию за убыток, который не был вызван схемой. Определение того, к какой категории относится изменение стоимости, является ключевым моментом в процессе сбора доказательств.

Еще две нормы законодательства касаются того же вопроса о том, за какую стоимость выплачивается компенсация: нормы Франции и Польши. Франция устанавливает стоимость на дату решения суда первой инстанции (решение судьи по делам о изъятии), но учитывает только фактическое использование недвижимости за год до начала публичного расследования (официального общественного обсуждения, предшествующего объявлению о общественной необходимости; Code de l'expropriation, art. L. 322-2),⁴ так что использование, принятое в ожидании проекта, не может быть компенсировано. Затем в той же статье добавляется оговорка: независимо от характера недвижимости, не могут приниматься во внимание, даже если они отражены в документах о продаже, *changements de valeur*, возникшие после указанной даты и вызванные объявлением о проведении работ, перспективой изменения правил землепользования или в результате общественных работ, проведённых за три года до расследования в застроенной зоне, где находится недвижимость. Имеются в виду именно *изменения*, поэтому правило действует в обоих направлениях. В Польше действует обратное правило: согласно статье arts. 134(3)–(4) Закона о земельных сборах (*Ustawa o gospodarce nieruchomościami*),⁵ стоимость определяется исходя из текущего использования, *если только* оценка земли с учетом назначения, предусмотренного местным планом — то есть назначения, для которого осуществляется изъятие, — не дает более высокой суммы; в этом случае владелец получает более высокую сумму. Другими словами, Польша в соответствии с законодательством предоставляет собственнику разницу в стоимости, полученную при оценке земельного участка с учётом целей, для которых осуществляется изъятие.

Департамент не высказывает своего мнения о том, какой вариант предпочтительнее. Для оценщика вопрос стоит в более узком и полезном контексте: **контрфактуальный сценарий не является предметом оценки и не одинаков во всех случаях.**

Разобранный пример оценки. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW*⁶ показывает, как граница выполняет работу.

Для строительства автомагистрали M12 был выкуплен участок земли в Лудденхэме, в западной части Сиднея. Её стоимость резко выросла после изменения зонирования. Вопрос заключался в том, был ли этот рост результатом реализации проекта — и ответ зависел сначала от того, что именно считалось «проектом», а затем от того, что послужило причиной изменения зонирования в этих рамках.

При первоначальном решении исходили из более широкого контекста — программы развития инфраструктуры Западного Сиднея в целом, частью которой были как автомагистраль, так и новый аэропорт. В этом контексте изменение зонирования являлось частью проекта, его прирост стоимости не учитывался, а земельный участок оценивался как сельскохозяйственный.

Апелляционный суд Нового Южного Уэльса придерживался более узкого толкования, постановив, что «общественная цель» (термин, используемый в законодательстве Нового Южного Уэльса для обозначения данной схемы) должна быть связана с законными функциями — в данном случае конкретно

⁴Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

⁵*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

⁶*Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

с автомагистралью M12 — и направил дело на повторное рассмотрение (в терминологии США — «remanded it»). После возвращения дела Суд по земельным и экологическим вопросам установил, что изменение зонирования было обусловлено проектом *Western Sydney Airport*, а не строительством автомагистрали. Аэропорт не входил в рамки проекта, как это определил Апелляционный суд. Таким образом, рост стоимости не был следствием реализации плана застройки и был включён в размер компенсации: сумма компенсации составила \$38,35 млн австралийских долларов, тогда как первоначальное решение предусматривало выплату примерно \$9,75 млн австралийских долларов.

Ничто, касающееся земельного участка, изменения целевого назначения или рынка, не изменилось между этими двумя решениями. Изменилось лишь то, где была проведена граница проекта — и, в пределах пересмотренной границы, был сделан вывод о том, что именно аэропорт, а не автомагистраль, послужил причиной изменения целевого назначения.

Почему это важно для обоснованности. В отчёте, в котором применяется положение об игнорировании схемы, должно быть указано, в частности:

- (a) **принятый контрфактуальный сценарий** — состояние мира, по отношению к которому оценивается значение, описанное достаточно конкретно, чтобы другой оценщик мог его применить;
- (b) **правовая основа для данного гипотетического сценария**, поскольку он предписывается, а не выбирается, и его условия различаются в зависимости от юрисдикции;
- (c) **временные рамки и масштаб схемы**, с указанием доказательств, определяющих её границы, с учётом того, что вопрос о том, что следует считать схемой, является вопросом права, а вопрос о том, насколько она распространяется, — вопросом факта;
- (d) **в каком направлении действует правило** — только повышение или повышение и снижение;
- (e) **характеристики, позволяющие** отличить эффекты от реализации проекта от общих рыночных колебаний и от результатов других проектов.

Ошибка заключается в отсутствии информации в пунктах (a) и (b). Отчёт, в котором говорится, что значение было оценено «без учёта схемы», но не указывается, с каким миром проводилось сравнение или насколько далеко простиралась эта схема, содержит вывод, но умалчивает о рассуждениях, на которых он основан. В тех случаях, когда граница является предметом спора, эти рассуждения и составляют суть отчёта.

Cross-references: 007 Условное математическое ожидание — целевое количество и его гипотетический характер.

010 Идентификация параметров — когда наблюдаемый мир определяет, а когда — не определяет ненаблюдаемый мир.

Последние судебные решения в этом выпуске: Океания («Goldmate»); Северная Америка (Онтарио); Европейский союз (Польша, Чехия, Франция); Южная Америка (Аргентина).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (011-the-scheme.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
```

```

% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% =====
% VOCABULARY
% =====

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).           % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss).   % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).     % uplift from the expropriation-
                                         % purpose designation only (narrower
                                         % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).               % left out of account
valid_treatment(conferred).              % given to the owner

% =====
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% =====

scheme_rule(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia, 'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france, 'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
    enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with

```

```

% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland, 'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
    designation_uplift, conferred).

% =====
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% =====
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% =====
% PROVENANCE
% =====

verified_source(ontario, 'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia, 'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
    ↪ sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland, 'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france, 'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
    ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% =====
% CHECKS
% =====
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
% (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
        ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).

```