

## Обращение редакции

Уильям Берт Крейтор, SRA — главный редактор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/kpny115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

**Abstract.** Обращение редакции к читателям, том 1, № 2: пять статей, обзор недавних судебных решений из 84 юрисдикций, восемь новых статей из раздела «Основы», а также новые рубрики «Сравнительная практика» и «Протоколы» — наряду с тем, что не вошло в этот номер, и почему.

**Keywords:** редакционная статья, законодательство об оценке, сравнительный обзор, принудительное отчуждение, основа оценки

В этом выпуске представлены пять статей, продолжены рубрики «Недавние судебные решения» и «Основы», а также представлены две новые рубрики: «Сравнительная практика» и «Протоколы». В обзоре, который является самым объёмным разделом нашего издания, рассматриваются последние изменения в законодательстве об оценке недвижимости в доступных юрисдикциях с указанием первоисточников каждой юрисдикции, если они были доступны, и с обращением к оригинальному тексту в случае необходимости.

Обзор охватывает 84 юрисдикции, которые учитываются только в том случае, если в отдельном выпуске рассматривается законодательство данной юрисдикции; юрисдикции, описанные в выпуске, посвящённом Карибскому бассейну, учитываются как одна. В рамках обзора анализируются юридические материалы на 36 языках-источниках, причём для 35 из них используется машинный перевод. Журнал издаётся на 12 языках.

В статье под названием «Языки законодательства об оценке» рассматривается, как изучение законов на языке оригинала позволяет проследить эволюцию правовых концепций. В статье «Сравнение международных стандартов оценки» рассматриваются различные системы стандартов, отмечается, что, в отличие от «Красной книги» RICS, в сфере оценки недвижимости в США отсутствуют всеобъемлющие стандарты практики,

а также приводится приложение, в котором перечислены соответствующие стандарты для каждой юрисдикции. В статье «К протоколам оценочной инженерии» отмечается, что, хотя профессиональные стандарты определяют этические нормы, объем работ, признанные подходы и порядок составления отчётов, они дают лишь ограниченные рекомендации в отношении разработки, тестирования и валидации количественных методов, и предлагается использовать протоколы в качестве средства для восполнения этого пробела. В статье «Любопытный случай бразильских инженеров-оценщиков» рассматривается, почему в Бразилии оценка недвижимости рассматривается как инженерная деятельность, доступная только специалистам, зарегистрированным в областях инженерии, архитектуры и агрономии, и сравнивается эта система с немецкой. Наконец, в статье «Архитектурный стиль как доказательство» представлена онтология, которая фиксирует архитектурный облик дома по четырем осям и проводит различие между ассоциацией и импликацией при описании стиля.

Раздел «Основы» продолжает анализ выводов, основанных на данных, представив четыре новые статьи, посвящённые статистическим аспектам моделей оценки («Условное математическое ожидание», «Смещение из-за пропущенной переменной», «Эндогенность» и «Идентификация параметров»), а также четыре новые статьи, посвящённые часто встречающимся юридическим понятиям: схеме (в практике США — проекту) и её влиянию на стоимость, целям оценки, терминологии, используемой в различных юрисдикциях, а также основам и подходу к определению стоимости. Новый раздел «Протоколы» начинает свою работу с проекта процедуры предложения, рассмотрения и публикации протоколов журнала, которые предоставляются для получения отзывов, и читателям предлагается принять участие в этом процессе. Новый раздел «Сравнительная практика» открывается онтологией, определяющей, кто может подписывать заключение об оценке в 134 юрисдикциях.

В исследовании содержится предостережение при интерпретации его результатов. В нем рассматривается порядок определения стоимости прав на объекты недвижимости, предусмотренный законодательством, включая принудительное отчуждение (в США — «*eminent domain*» или «*condemnation*»), частные сделки купли-продажи, судебные аукционы, установление размера арендной платы, начисление налога на передачу права собственности, а также возмещение ущерба в случае обнаружения дефектов в зданиях.

Что касается тематической направленности материала: в последующих разделах особое внимание уделяется принудительному отчуждению, поскольку имеются судебные решения и официальные документы, касающиеся таких дел, в то время как информация об обычных сделках купли-продажи или разделе имущества менее доступна. Рубрика «Недавние судебные решения» осознаёт этот дисбаланс и, по мере возможности,

устраняет его, обращаясь к таким источникам, как Суд по вопросам окружающей среды и земельных ресурсов Кении и Верховный суд Нигерии, которые предоставляют отчёты об обычных рыночных сделках.

В рамках всех рассмотренных юрисдикций порядок определения компенсации за изъятие варьируется в гораздо более широких пределах, чем это может охватить какое-либо отдельное утверждение, как в отношении суммы, которую необходимо выплатить за такое изъятие, так и в отношении метода расчета этой суммы. Правовые системы различаются в зависимости от требуемой ими стоимости. Южноафриканский Закон об изъятии 2024 года (утвержденный в декабре 2024 года, но еще не вступивший в силу)<sup>1</sup> делает рыночную стоимость одним из пяти установленных законом факторов и не будет придавать ни одному из них особого веса. Закон Нигерии о землепользовании<sup>2</sup> ограничивает компенсацию за застроенный участок неиспользованными улучшениями — оставшейся, еще не израсходованной стоимостью того, что владелец добавил к земельному участку (здания, расчистка, посаженные культуры). В терминах США это соответствует амортизированной стоимости замещения улучшений; в отношении самой земли Закон допускает, как максимум, возмещение годовой арендной платы за землю. Швеция и Финляндия требуют, как правило, рыночной стоимости плюс установленные законом двадцать пять процентов.<sup>3</sup> Правовые системы также различаются, помимо прочего, по подходу, который оценщик может использовать для определения этой цифры. В отношении зданий и других улучшений Нигерия предписывает восстановительную стоимость за вычетом амор-

---

<sup>1</sup>Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (На момент сдачи в печать прокламация о начале, предусмотренная статьёй 31, не была опубликована); s. 12(1) (неисчерпывающий перечень обстоятельств, включая рыночную стоимость); s. 12(3) (отсутствие компенсации в перечисленных случаях). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (официальное резюме и комментарий; читать на английском языке): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

<sup>2</sup>Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (неамортизированные улучшения по стоимости замещения за вычетом амортизации; годовая арендная плата за землю; урожай в установленном порядке). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

<sup>3</sup>Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (наценка в размере двадцати пяти процентов; отмена вычета на допуск; включение математического ожидания; отсутствие законодательного определения рыночной стоимости); verified at [riksdagen.se](https://riksdagen.se). [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (база, пересчитанная как *рыночная стоимость*; фиксированный прирост в двадцать пять процентов, новый 38 а §; § 30); verified at [finlex.fi](https://finlex.fi). [P]

тизации и исключает два других подхода. Польша допускает затратный подход (дающий установленную законом восстановительную стоимость) только в тех случаях, когда недвижимость данного вида, назначения или целевого использования не является предметом торговли, либо если этого требует другой закон.<sup>4</sup> Определения стоимости также могут различаться в зависимости от цели. Для взимания периодического налога на недвижимость Германия использует установленную законом налоговую стоимость (*Grundsteuerwert*), рассчитанную на основе капитализации дохода для жилой недвижимости в рамках федеральной модели (Бавария, Баден-Вюртемберг, Гамбург, Гессен и Нижняя Саксония используют модели, основанные на площади или стоимости земли), в то время как компенсация за изъятие рассчитывается на основе рыночной стоимости.<sup>5</sup> Правовые системы также различаются по дате оценки. Индия и Пакистан придерживаются позиции, что в случае задержки со стороны государства дата оценки переносится на более поздний срок, и государство несет ответственность за произошедший за это время рост цен.<sup>6</sup> В Турции в случаях изъятия без формальной процедуры экспроприации стоимость фиксируется на дату подачи иска владельцем.<sup>7</sup> Кассационный суд Египта в решении, опубликованном в июне 2026 года, постановил, что иск о компенсации за изъятие без соблюдения надлежащей процедуры не подпадает под действие какого-либо срока исковой давности — в смысле гражданского права он никогда не истекает (никогда не становится просроченным).<sup>8</sup>

<sup>4</sup>*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (при определении восстановительной стоимости); art. 152(3) (затратный подход как метод). Verified at [isap.sejm.gov.pl](http://isap.sejm.gov.pl) (консолидированный текст по состоянию на 3 августа 2026 года). [P]

<sup>5</sup>*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (доходная капитализация, §§ 252–257, для жилой недвижимости; метод, основанный на стоимости, §§ 258–260, для прочей застроенной недвижимости) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (компенсация, рассчитанная на основе рыночной стоимости, *Verkehrswert*, определённой в § 194); verified at [gesetze-im-internet.de](http://gesetze-im-internet.de), 19 September 2026. [P]

<sup>6</sup>India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Гавай и Вишванатан JJ; дата оценки перенесена в связи с неоправданной задержкой). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Мухаммад Али Мазар и Хилали JJ; «золото за золото, а не медь»). *The holdings are press-sourced* («*Нация*»; *Dunya News*, 6–7 июля 2026 г.); see the South Asian installment (C15). [C]†

<sup>7</sup>Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on [mevzuat.gov.tr](http://mevzuat.gov.tr) [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

<sup>8</sup>Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] <https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

Общим моментом здесь является не единый ответ, а то, что согласование подходов, которое ранее рассматривалось в *Foundations* как проявление профессионального суждения, в ряде юрисдикций регулируется законодательством. Законодательные органы приходят к разным выводам относительно того, как должен действовать оценщик.

В Северной и Южной Америке наблюдаются два изменения, находящиеся на периферии данного вопроса. С декабря 2023 года в Квебеке показатель «стоимость для собственника» был заменен рыночной стоимостью.<sup>9</sup> Швеция (в 2010 году), а позже и Финляндия (в 2025 году) пошли дальше рыночной стоимости, установив коэффициент в 25 процентов. Провинция Онтарио предусматривает компенсацию по четырём категориям, причём каждая *категория* представляет собой отдельную категорию убытка, за которую выплачивается компенсация, одной из которых является рыночная стоимость.<sup>10</sup> В Британской Колумбии суд постановил, что право коренных народов на землю (права коренных народов, признанные канадским законодательством) распространяется на землю, находящуюся в абсолютном владении, на том основании, что Закон о праве собственности на землю не обеспечивает защиту зарегистрированных прав в отношении таких претензий.<sup>11</sup> Закон о праве собственности на землю представляет собой закон о регистрации по системе Торренса, центральным принципом которого является *неопровержимость*: идея о том, что сам реестр, как правило, является окончательным доказательством права собственности. Это решение, которое в настоящее время находится на стадии апелляционного рассмотрения, поднимает вопрос, применимый ко всем основаниям оценки, обсуждаемым здесь: отражает ли реестр то, что находится в собственности.

Разделы *Foundations* и *Recent Court Decisions* были разработаны независимо друг от друга, но в конечном итоге их тематика сблизились. В

---

<sup>9</sup>*Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] <https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-1-expropriation-quebec>; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] <https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html>

<sup>10</sup>Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] <https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26>

<sup>11</sup>*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] <https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/>. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

разделе *Foundations* рассматривается, какие выводы можно сделать на основе данных, например, что такое регрессионные оценки и когда параметр считается идентифицированным (то есть может быть определён на основе данных); в разделе *Recent Court Decisions* анализируется, что в различных правовых системах считается обоснованной оценкой. Что касается *Parameter Identification* (F10), то там утверждается, что если среди аналогов какая-либо релевантная характеристика не изменяется независимо от остальных, её вклад невозможно идентифицировать. Решение заключается в использовании других данных или в более узком утверждении, а не в проведении более сложных корректировок. Верховный суд Индии пришел к аналогичному выводу на основании закона: договор купли-продажи земельного участка под жилищное строительство не может быть использован в качестве доказательства стоимости промышленного земельного участка, поскольку закон требует продажи земельных участков аналогичного типа — независимо от того, насколько тщательно была проведена корректировка договора.<sup>12</sup>

Необходимо четко определить, что не входит в сферу применения данного вопроса.

Данный обзор охватывает только те юрисдикции, по которым нам удалось получить основной законодательный акт — в виде официального текста или достоверной копии, — и представляет эти нормативные акты в том виде, в каком они сформулированы; он не дает гарантий относительно того, как эти нормативные акты применяются на практике. В некоторых случаях юрисдикции представлены законодательными актами и сложившейся практикой, а не решением, вынесенным в период проведения обзора, о чем делается соответствующая пометка.

Некоторые записи основаны на вторичных источниках, а не на официальных отчётах, и в таких случаях это чётко обозначено. В тех случаях, когда материал был взят из перевода, мы указываем ссылку на источник на языке оригинала, как он был подтверждён на момент сдачи в печать. Просим вас не основывать свои выводы исключительно на наших описаниях на английском языке.

Некоторые юрисдикции были исключены из обзора по конкретным причинам: в некоторых случаях — из-за авторитарного характера правительств и недоступности судебных материалов, например, в Китае, Гонконге и Беларуси; в других случаях — из-за отсутствия доступных первоисточников права, как, например, в Туркменистане и, в данном выпуске, в Суринаме, где не удалось получить закон об изъятии; а в

---

<sup>12</sup>*Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] [https://www.livelaw.in/pdf\\_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf](https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf)

некоторых случаях — поскольку они еще не были включены в обзор, в том числе Вьетнам, другие государства Центральной Азии и Иран.

Все материалы доступны в открытом доступе по лицензии CC BY 4.0 как в формате PDF, так и в формате HTML, вместе с идентификатором Crossref DOI, а также независимо хранятся на платформе Zenodo. Мы будем рады получить статьи, статьи для *Foundations*, письма и отзывы от оценщиков, юристов, экономистов и инженеров. В частности, мы высоко ценим исправления, присланные нам специалистами-практиками, работающими в тех юрисдикциях, которые мы исследовали дистанционно.