

Единица измерения, дата и прибор

Установленная законом форма заверенных документов (C4)

Последние судебные решения • *The Valuation Engineer*

Уильям Берт Крейтор • Том 1, № 2 • Осень 2026

DOI: 10.67330/1s3v9n44

Примечание для читателей. Эти обзоры представляют собой собственное изложение Журналом судебных решений и правовых актов, составленное для специалистов по оценке. Они не являются юридической консультацией. Если понимание решения или положения имеет решающее значение для дела, читателю следует обратиться к официальному тексту и получить совет юриста, имеющего право практики в соответствующей юрисдикции. Многие источники написаны не на английском языке и были прочитаны в машинном переводе, который может содержать ошибки; каждый такой материал помечен, а ссылка на источник на языке оригинала приведена, чтобы его можно было проверить.

Что представляет собой этот раздел, а что — нет

Данная часть посвящена принудительному отчуждению — экспроприации, то есть изъятию частной недвижимости государством, которое в практике США называется «*правом принудительного отчуждения*» (*eminent domain*) (или «конфискацией») — и, в рамках этой темы, форме законодательных текстов, устанавливающих компенсацию за такое отчуждение. Данная часть заменяет сравнительный обзор, ранее размещённый под номером C4 (обозначение отдела для раздела обзоров, расположенного перед первой региональной частью, C5). Замена по замыслу имеет более узкую направленность: это абстрактный анализ формы проверенных законодательных норм, и ничто другое.

Каждое из приведённых ниже утверждений относится к *тексту* нормативного акта — причём под «нормативным актом» понимается имеющий юридическую силу официальный документ, закон, указ, постановление или договор, а не финансовый инструмент — в том виде, в котором он был доступен на указанную дату; проверка департамента подтвердила, что цитируемые здесь источники были завершены 31 августа 2026 года для исходного корпуса и 2 сентября 2026 года для строк, добавленных в данной ревизии — одиннадцать юрисдикций Европейского Союза, входящих в дополнений по ЕС прошли проверку, а девять других юрисдикций (Грузия, Армения, Азербайджан, Эквадор, Парагвай, Уругвай, Боливия, Гайана и Таиланд) из дополнений прошли проверку в ту же дату — а 19 сентября 2026 года — для строки «Игнорирование Францией» в таблице C; в эту же дату остальные строки, касающиеся Франции, а также строки, касающиеся Германии и Чехии, были повторно проверены на официальных порталах, указанных ниже; статус каждого источника фиксируется построчно в столбце «Маркер» каждой таблицы и в сопутствующей базе фактов. Ничто здесь не утверждает, как какое-либо правило применяется в судебном разбирательстве или в административной практике, какая линия прецедентного права является устоявшейся, или что какие-либо две системы согласуются в чём-либо. Классификации и примечания по каждой строке, напечатанные в таблицах, являются собственными интерпретациями текстов со стороны департамента: общая классификационная метка фиксирует формальное сходство, которое департамент решил обозначить, а не согласие между системами. Кванторы распространяются только на перечисленный корпус — всегда «из проверенных инструментов *N*», никогда «большинство юрисдикций». Не предлагается никакого причинно-следственного или генеалогического объяснения каких-либо закономерностей, и их не следует выводить из соседства в таблице. Одна строка в таблице B (*ürkiye*) фиксирует правило, изложенное в цитируемом судебном решении, а не в принятом нормативном акте; её маркер фиксирует именно этот статус.

Сфера применения. Корпус охватывает вопросы принудительного отчуждения со стороны государства. Один из блоков в таблице A содержит документ о компенсации за ущерб, причиненный в результате войны (Украина); он преследует иную правовую цель и выделен в отдельный раздел с собственным названием. Раздел, посвящённый принудительной покупке частными лицами — то есть законному праву частного лица обязать другого лица продать имущество — рассматривается в статье № 012 сборника «Foundations» в этом выпуске и здесь не рассматривается.

Отбор и охват. Данное исследование охватывает юрисдикции, в которых первичное законодательство доступно и поддается проверке, и предоставляет отчёт о содержании каждого нормативного акта в его первоначальной редакции; оно не дает гарантий относительно того, как тот или иной нормативный акт применяется

или обеспечивается его исполнение. Юрисдикции исключены по трём причинам: из-за того, что их правительства являются авторитарными, а судебные материалы трудно доступны (в том числе Китай, включая Гонконг, и Беларусь — подтверждённый отказ в отношении Китайской Народной Республики уже зафиксирован в таблице С); из-за отсутствия доступного первичного законодательства (Туркменистан и, в данном выпуске, Суринам, закон о изъятии которого не удалось найти); или как входящие в сферу охвата, но еще не обследованные (Вьетнам, государства Центральной Азии, и Иран, в том числе). Таким образом, включение в обзор зависит от доступности и проверяемости законодательства, что связано с верховенством закона, но не тождественно ему; и именно метод, основанный исключительно на фактах — тексте, а не практике, — делает обоснованным отражение законодательства авторитарной юрисдикции в отчёте. Претензий на полноту не выдвигается.

Источники. Р = первоисточник; М = сводный неофициальный зеркальный сайт; Т = отметка транскрипции (Wikisource, исправленная транскрипция департамента или машинная транскрипция официального скана); С = комментарий или официальные резюме. Строки, не основанные на первоисточнике, дополнительно помечены крестиком (†).

Названия официальных вестников. В строках приводятся ссылки на несколько официальных вестников — государственный вестник, в котором публикуются законы и указы, поэтому ссылка на вестник является ссылкой на аутентичный текст: «Narodne novine» (NN, Хорватия), «Riigi Teataja» (Эстония), «Diário da República» (Португалия), «Diario Oficial» (Мексика, «de la Federación», а также Уругвай — через IMPO), «Boletín Oficial del Estado» (Испания, boe.es), «Gaceta Oficial» (Боливия), «Uradni list» (Словения), «Journal officiel» (Люксембург; Алжир), «Official Gazette» Гайаны и «Royal Gazette» Таиланда.

Специальные термины

Редакционная инструкция для данного раздела заключается в том, чтобы давать определения терминов как можно точнее, особенно в тех случаях, когда нововведение представляет собой лишь новое использование существующего слова. В каждом из приведённых ниже определений указывается, когда слово используется в собственном значении данного раздела, а не в качестве общепринятого юридического термина. Классы являются замкнутыми и определяются экстензионно в последующих разделах: перечисляется каждый элемент, и претензии на принадлежность к классу за пределами этих списков не выдвигаются.

единица измерения. Мы используем *термин* «мера» () — обычное английское слово, используемое здесь в ведомственном значении, а не как определённый термин в каком-либо из рассмотренных документов — для обозначения: суммы, которую согласно положению о компенсации, содержащемуся в документе, необходимо выплатить, описываемой на уровне формулы, указанной в тексте, а не на уровне цифр, получаемых в результате применения формулы. Классы «меры», используемые в таблице А, являются замкнутыми; к ним относятся: рыночная стоимость плюс установленный законом процент; рыночная стоимость с процентным снижением; положение о полной компенсации; рыночная стоимость; стоимость на открытом рынке; прямой и необходимый ущерб; наибольшее из перечисленных оснований; объективная стоимость с перечисленными исключениями; коммерческая стоимость с фискальным минимумом; стоимость, оцененная комитетом, с вычетами по зонам; возмещение арендной платы плюс улучшения; площадь, умноженная на удельную стоимость, с ограничением; кадастровая стоимость (стоимость, установленная в административном порядке в государственном земельном реестре, кадастре; ближайшим аналогом в США является оценочная стоимость) плюс ограниченный процент; стоимость аренды и продажи; и рыночная цена с перечисленными факторами.

device. Мы используем *термин* «device» — обычное английское слово, а не термин, встречающийся в каком-либо из рассмотренных законодательных актов — для обозначения: структурного механизма, с помощью которого инструмент регулирует влияние самого акта изъятия или государственного проекта, который текст связывает с изъятием, на размер компенсации. В приведенном ниже корпусе этот проект является проектом приобретения, за исключением семи строк, отмеченных в таблицах: положение Германии связано с предстоящим изъятием, Египта — с предшествующим проекту общественного блага, положение Португалии — к самому объявлению о общественной необходимости, положение Кипра — к работам, проводимым во время предварительного изъятия (в США — со стороны органа, осуществляющего изъятие) предварительного вступления во владение в целях изъятия, Мальты — к благоустройствам или работам, проводимым компетентным органом, Эквадора — к общественным работам и другим причинам, не связанным с действиями собственника, а Франции — помимо объявления о проведении работ — к перспективе изменений в правилах землепользования и к общественным работам, проводившимся в течение предыдущих трех лет. Классы механизмов являются замкнутыми; их пять: *игнорирование*, *фиксация даты*,

ограничение использования , односторонний «трещоточный механизм» и предоставление , каждый из которых определяется далее.

не принимать во внимание. Мы используем *термин* «*disregard*» — здесь в качестве существительного, в соответствии с собственным употреблением департамента; родственные глаголы встречаются в переводах некоторых исследованных документов, но данная категория является нашей собственной — для обозначения: текстового указания о том, что указанное влияние на стоимость не должно учитываться при самой оценке.

определение даты. Мы используем *термин* «*date-fixing*» — собственное словосочетание нашего отдела, не встречающееся ни в одном из исследованных документов, — для обозначения: контроля над влиянием проекта, осуществляемого путем привязки оценки к моменту времени, на который или до которого это влияние в тексте рассматривается как еще не учтенное в оценке.

use-restriction. Мы используем *термин* «*use-restriction*» — созданный нашим отделом термин — для обозначения: контроля, осуществляемого путем ограничения состояния или вида использования объекта недвижимости, которые оценщик может принимать во внимание, до состояния или вида использования, зафиксированных независимо от проекта.

односторонний храповик. Мы используем *термин* «*односторонний храповик*» — обычную механическую метафору, принятую в нашем отделе, — для обозначения: положения, при котором закреплённая величина может изменяться только в одном заданном направлении, так что эта величина выступает в качестве нижнего предела (или верхнего предела; в приведённом ниже корпусе не содержится упоминаний о верхнем пределе).

conferral. Мы используем *термин* «*conferral*» — обычное английское слово, здесь в юридическом смысле — для обозначения: противоположности игнорирования: текстового указания о том, что характеристика, приписываемая обозначению «цель изъятия», должна учитываться в тех случаях, когда она благоприятна для экспроприированного собственника.

зачет. Мы используем *термин* «*зачет*» — слово, которое действительно встречается в переводах некоторых исследованных документов, но которое мы применяем в качестве собственного термина для обозначения класса — в значении: вычет из компенсации, , подлежащей выплате за изъятую часть, суммы, на которую работа повышает стоимость удержанной части — того повышения, которое в обычном употреблении называется «улучшением» (). Обозначения классов в Таблице D указывают позицию документа в отношении данного вычета — разрешение, установление предела или запрет — таким образом, термин обозначает операцию, а строка указывает позицию.

Каждое из приведённых выше определений имеет соответствующий факт в базе данных « *term_coined/2* » в сопутствующей базе фактов, а проверки, выполняемые этой базой, подтверждают, что сопоставление произошло полностью.

А. Закон «

»

В таблице А приведены тридцать пять правил определения размера компенсации. Тридцать четыре из них касаются мер принудительного отчуждения; оставшееся правило (Украина) касается возмещения ущерба, причиненного в результате военных действий, и выделено в отдельный раздел. Из проверенных правил расчета три предусматривают добавление установленного законом процента к рыночной стоимости (Швеция; Финляндия; Армения); одно предусматривает уменьшение рыночной стоимости на определенный процент для указанной категории изъятий (Италия); четыре предусматривают использование более высокой из перечисленных баз (Норвегия; Чехия; Польша; Азербайджан); шесть предусматривают положение о полной компенсации (Дания; Бельгия; Люксембург; Австрия; Латвия; Греция); семь ориентируются на рыночную стоимость (Эстония; Литва; Хорватия; Грузия; Парагвай; аграрный режим Боливии; Гайана), причём в нескольких из них помимо этого предусмотрены соответствующие категории убытков (*категория* компенсации : отдельная категория убытков, за которую выплачивается отдельная компенсация); и две страны устанавливают сумму добровольной продажи на открытом рынке (Кипр; Мальта). Один новый класс является обратным по отношению к другому, уже упомянутому в предыдущей строке: кадастровая стоимость в Эквадоре плюс ограниченный процент действует как верхний предел договорной цены, тогда как налоговая стоимость в Мексике действует как нижний предел коммерческой стоимости. Это противопоставление является утверждением о форме двух текстов, а не о том, как функционирует каждая из систем.

Юрисдикция	Прибор, положение	Сумма, подлежащая уплате в соответствии с текстом	Источник
Швеция	Закон об экспроприации (1972:719) гл. 4 [riksdagen.se]	Рыночная стоимость плюс 25 процентов.	P
Финляндия	Закон № 520/2025, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	Рыночная стоимость плюс 25 процентов; в тексте указывается применить надежный метод оценки, «обеспечивающий наибольшую стоимость»; это указание адресовано <i>lunastustoimikunta</i> (комиссии по изъятию).	P
Италия	Указ Президента Республики (DPR) № 327/2001 ст. 37 в редакции Закона (L.) № 244/2007 [Normattiva]	Рыночная <i>стоимость</i> ; уменьшается на 25 процентов в случае изъятия в целях проведения социально-экономических реформ.	P
Дания	Grundlov § 73 [grundloven.dk; retsinformation.dk на момент проверки недоступны]	<i>Fuldstændig erstatning</i> (полная компенсация).	† M
Бельгия	Фламандский указ об отчуждении (2017 г.), ст. 3, §, ст. 5, в совокупности с Конституцией , ст. 16 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	<i>Spravedливая и предварительная компенсация</i> (fair and prior compensation) — повторение конституционной гарантии справедливой и предварительной компенсации; в указе не приводится никакой формулы, выходящей за рамки этой гарантии. Ориентировано на фламандский указ; процедура носит региональный характер.	P
Люксембург	Конституция , ст. 36; Закон от 15 марта 1979 г. [Legilux]	<i>Juste indemnité</i> (справедливая компенсация); закон 1979 года устанавливает порядок, а не метод, и не содержит формулы оценки стоимости.	P
Австрия	Закон о компенсации за экспроприацию железнодорожных активов (Eisenbahn-Enteignungsentschädigung) (EisbEG) § 4(1), в связи с Гражданским кодексом Австрии (ABGB) § 365; Закон об оценке недвижимости (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (LBG) § 2 [RIS]	<i>Компенсация</i> (освобождение от ответственности) за все материальные убытки, вызванные изъятием; на судебном этапе Закон о земельных фондах (LBG) устанавливает рыночную стоимость (<i>Verkehrswert</i>) в качестве стандартного критерия.	P
Латвия	Закон об отчуждении (2010 г.), ст. 21, 22(1), 22(4) [likumi.lv]	Компенсация, обеспечивающая финансовое положение, эквивалентное прежнему (ст. 21), состоящая из рыночной стоимости и убытков (ст. 22(1)); плюс пять процентов от рыночной стоимости, если данная недвижимость является единственным жильем собственника (ст. 22(4)).	P
Греция	Конституция , ст. 17(2); Закон № 2882/2001, ст. 13(1) [и др.]	<i>«Pliris apozimiosi»</i> (полная компенсация), соответствующая стоимости недвижимости; соседние объекты недвижимости аналогичного рода, а также доход — в качестве критерия доказательности.	P
Эстония	Закон о принудительном отчуждении недвижимого имущества в общественных интересах (KAHOS) §§ 11(2), 12(4)–(5) [Государственный вестник]	<i>Turuväärtus</i> (рыночная стоимость) плюс прямой материальный ущерб и упущенный доход; жилое помещение физического лица — по рыночной стоимости земельного участка плюс стоимость строительства здания. Закон «KAHOC» является действующим законодательным актом с 2018 года; его § 48 отменил Закон об изъятии недвижимого имущества 1995 года.	P
Литва	Žemės įstatymas ст. 47(1); Гражданский кодекс ст. 4.100(2) [e-seimas.lrs.lt]	Денежная сумма по рыночной стоимости плюс перечисленные косвенные убытки (посадки, стоящий лес, упущенный урожай, вложенные средства, прекращение или ограничение хозяйственной деятельности); стоимость жилого дома определяется по крайней мере двумя методами оценки, при этом выплачивается более высокая из указанных сумм.	P
Хорватия	Закон о вывозеštenju (NN 74/14) ст. 11 в редакции NN 69/17; ст. 46(1) [Narodne novine]	<i>Tržištv</i> денежном <i>выражении</i> (рыночная стоимость); в исключительных случаях — другое подходящее объект недвижимости, имеющий равную рыночную стоимость.	P
Кипр	Закон № 15 от 1962 г. «», ст. 10(a) [Свод законов Кипра]	Сумма, которую можно было бы получить за данный объект недвижимости в случае его добровольной продажи на открытом рынке.	† M
Мальта	Закон о государственных землях (гл. 573) ст. 61(1)(a)–(b) [legislation.mt]	Сумма, которую можно было бы получить за земельный участок в случае его продажи на открытом рынке добровольно желающим продавцом; при этом не учитывается тот факт, что приобретение осуществляется в принудительном порядке. Регулирующим законодательным актом является Закон о государственных землях; Глава 88 (Постановление 1935 года) была отменена в 2017 году.	P
Нидерланды	Закон об окружающей среде «», ст. 15.18 [iplo.nl]	Любой ущерб, являющийся прямым и неизбежным следствием убытка.	P

Юрисдикция	Прибор, положение	Сумма, подлежащая уплате в соответствии с текстом	Источник
Норвегия	Закон о публикации §§ 4–7 [Lovdata]	Более высокая из следующих величин: рыночная стоимость (§ 5) и потребительская стоимость (§ 6); стоимость восстановления (§ 7) — только в случае жилья, занимаемого собственником, дачи или собственного бизнеса, когда восстановление является необходимым.	P
Чехия	Закон № 184/2006 Сб. § 10(4); Закон № 151/1997 Сб. § 2 (Сб. = Сб.írka zákonů, сборник законов) [e-sbirka.gov.cz]	Более высокая из следующих цен: <i>cena obvyklá</i> (обычная цена, определенная в § 2 Закона № 151/1997 Сб.) и <i>cena zjištěná</i> (цена, установленная в соответствии с правилами оценки).	P
Польша	Закон о управлении недвижимостью (UGN, Закон об управлении недвижимостью), ст. 134 пп. 3–4 [isap.sejm.gov.pl]	Стоимость при текущем использовании или стоимость, рассчитанная исходя из назначения для целей изъятия, если последняя дает более высокую сумму.	P
Аргентина	Закон № 21.499, ст. 10 [InfoLeg]	<i>Объективная стоимость</i> (objective value) плюс прямые и непосредственные последствия; личные обстоятельства, сентиментальная ценность и гипотетическая выгода не учитываются; « <i>No se pagarálculo cesante</i> » (упущенная выгода не подлежит возмещению).	P
Португалия	Código das Expropriações (CE), Закон № 168/99, ст. 23(1)–(2) [ário da República I-A n.º 219, 18-9-1999, архивированный официальный PDF; pgdliisboa.pt консолидированная редакция]	<i>Реальная и текущая стоимость актива в соответствии с его фактическим или возм. использованием приção económica normal</i> (реальная и текущая стоимость актива в соответствии с его фактическим или возможным использованием в условиях нормальной экономической эксплуатации), с учетом перечисленных в ст. 23, п. 2 исключений.	P
Словакия	Закон № 282/2015 Z. z. (Z. z. = Сборник законов) § 4(3); Постановление № 492/2004 Z. z. [Slov-Lex]	<i>Všeobecná общая стоимость</i> (general value) на основании экспертного заключения, выданного не более двух лет назад, при этом сумма компенсации не может быть ниже указанной стоимости; в Приложении № 3 к постановлению определена объективная наиболее вероятная цена и прописаны методы.	P
Мексика	Закон об экспроприации ст. 10; без изменений с момента публикации в «Официальном вестнике Федерации» (DOF) от 27.01.2012 [diputados.gob.mx]	<i>Коммерческая стоимость</i> (commercial value), нижний предел которой соответствует <i>налоговой стоимости</i> (fiscal value).	P
Катар	Закон № 8/2022, статьи 27–29 [Al-Meezan]	Справедливая компенсация в виде единовременной выплаты; рассчитываемая двумя предусмотренными законом комиссиями по оценке на основе официальных периодических преysкурантов; выплачиваемая в полном объеме без вычетов в пределах городских и сельских центров, независимо от площади изъятной территории (ст. 27, п. 1); за пределами центра, но в пределах городской или сельской черты — вычет, дифференцированный по диапазонам площади: никакого вычета на первые 3 000 м ² , с постепенным увеличением по диапазонам до 40 процентов при площади свыше 1 000 000 м ² (ст. 27, п. 2); Доха действует по собственным правилам: в полном объеме внутри Четвертой кольцевой дороги и по тем же диапазонам между ней и городской чертой (ст. 28); здания, сооружения и насаждения, существовавшие на момент публикации в «Газете» решения о приносящем общественную пользу проекте, компенсируются в полном объеме во всех случаях (ст. 29).	P
Нигерия	Закон о землепользовании, ст. 29 [официальные резюме]	В соответствии с Законом о землепользовании вся земля принадлежит государству, а владелец обладает <i>правом пользования</i> , а не самой землей, поэтому компенсация выплачивается за неистощенные улучшения — здания, сооружения и урожай, полезная стоимость которых еще не израсходована — а не за стоимость земли. Что касается самой земли, то выплачивается возмещение в размере годовой земельной ренты и не больше; за неиспользованные улучшения — по стоимости замещения за вычетом амортизации; урожай.	† C
Грузия	Закон № 2349 от 1999 года, статьи 1(f), 6(2), 9 [matsne.gov.ge, документ № 16480; официальный перевод на английский язык]	Деньги или иная недвижимость, «имеющая ту же рыночную стоимость, что и изъятая недвижимость» (ст. 1(f)); оценка, проведенная независимым экспертом по поручению изъятия, является установленным законом минимальным пределом («не должна быть меньше, чем», ст. 6(2)); в случае спора суд устанавливает окончательную оценку на основании заключения независимого эксперта о рыночной стоимости (ст. 8–9).	P

Юрисдикция	Прибор, положение	Сумма, подлежащая уплате в соответствии с текстом	Источник
Армения	Закон HO-185-N (2006) ст. 11(1), 11(1.1), 11(4.3) [arlis.am, официальная регистрация вступает в силу 17 февраля 2026 г.]	Рыночная стоимость плюс 15 процентов, причем закон считает эту сумму эквивалентной компенсацией (ст. 11(1)); вторая, зависящая от поведения 15 процентов при наличии соглашения и своевременном освобождении жилья (ст. 11(1.1)); исключение для заброшенного жилья в размере аналогичной рыночной стоимости за вычетом 30 процентов (ст. 11(4.3)).	Р
Азербайджан	Закон № 987-IIIQ (2010), статьи 54.1, 55.2, 58, 59 [e-qanun.az, номер 19613]	Справедливая компенсация, рассчитанная исходя из рыночной цены (ст. 58) или стоимости восстановления (ст. 59: стоимость замещения без вычета амортизации), причем применяется <i>более высокая</i> из них, если доступны оба метода (ст. 55.2); компенсация за причиненные неудобства, дифференцированная выплата за жилищные затруднения и проценты не включаются в сумму компенсации.	Р
Эквадор	LOSNCР статьи 62–63 в полностью замененной редакции (R.O. Cuarto Suplemento 140, 7 октября 2025 г.) [портал SERCOP; консолидированная редакция Lexis] [портал SERCOP; консолидированная редакция Lexis]	Цена, согласованная в ходе переговоров, не может превышать муниципальную кадастровую стоимость <i>avalúo</i> (за налоговый год, предшествующий объявлению о проекте или подаче <i>декларации</i>), увеличенную не более чем на 10 процентов и за вычетом <i>прироста стоимости</i> (увеличение стоимости), обусловленного проведением работ; в случае отсутствия соглашения административный акт принимает оценку о в качестве цены, и собственник оспаривает <i>справедливую оценку</i> в административно-судебном трибунале.	† М
Парагвай	Закон № 5389/2015, статьи 2(е), 10, 31 [bacn.gov.py]	<i>Justiprecio</i> («справедливая цена» — сумма компенсации, установленная в соответствии с изъятием по испанскому праву), равная рыночной стоимости недвижимости плюс стоимость произведенных улучшений (ст. 10), устанавливаемая отделом оценки МОРС (ст. 2(е)) и ограничивающая размер компенсации, за исключением случаев судебного оспаривания (ст. 31). Ориентированный на рамки дорожного коридора, это единственный общий текст по оценке; агральный аспект отражен в базе фактов, но не рассматривается отдельно.	Р
Уругвай	Закон № 3958 (1912 г.), ст. 29, в совокупности со ст. 28 [IMPO, скан «Официального вестника» от 3 апреля 1912 г.]	Стоимость недвижимости за период, непосредственно предшествовавший изъятию, плюс убытки, являющиеся его неизбежным следствием; исключаются гипотетические или будущие выгоды, а также договоры, не зарегистрированные за шесть месяцев до открытия дела; сумма компенсации определяется в пределах между предложением администрации и требованием собственника (ст. 28).	Р
Боливия	Положение от 4 апреля 1879 г., статьи 7, 19, наделенное силой закона Законом от 30 декабря 1884 г. [lexivox.org, источник — «Gaceta Oficial»]	Стоимость <i>«en renta y venta»</i> (в аренду и на продажу) недвижимости (ст. 19), а также косвенный ущерб (ст. 7), установленные <i>экспертами</i> , назначенными сторонами, при наличии разногласий в отношении одной из сторон.	† М
Боливия (аррарная)	(ар- Закон № 1715, ст. 60, в редакции Закона № 3545 (2006 г.), ст. 35 [Официальный вестник, норма № 4015]	Рыночная стоимость земельного участка, сооружений, инвестиций в производственную деятельность и инвестиций в природоохранные мероприятия, устанавливаемая в административном порядке; первоначальный текст 1996 года основывался на данных из налоговых деклараций владельца за два года, но был заменен в 2006 году.	Р
Гайана	Закон о приобретении земельных участков для общественных нужд, гл. 62:05, ст. 15, 18, 19 [mola.gov.gy, L.R.O. 1/2012]	Рыночная стоимость земельного участка на момент публикации в «Газете» постановления, предусмотренного ст. 3 (ст. 18(а)), с учетом « » (ущерба, нанесенного сохраняемому участку в результате его отделения от изымаемой части), « » (снижения стоимости земельного участка, остающегося у собственника) и расходов на перенос; а дискреционный дополнительный процент от рыночной стоимости на дату вынесения решения (статья 19).	Р
Таиланд	Закон о изъятии и приобретении недвижимости, 2562 г. по буддийскому календарю (г. по буддийскому календарю = 2019 г. по григорианскому календарю) статьи 20, 38 [«Королевская газета», архивная официальная версия в формате PDF]	Цена, установленная комитетом с учетом пяти факторов «в совокупности», причем рыночная цена является первостепенным фактором, наряду с двумя официальными оценочными ценами, состоянием и местоположением объекта, а также причиной и целью изъятия (ст. 20(1)–(5)); переносится на компенсацию, устанавливаемую на этапе изъятия (ст. 38).	Р

Компенсация за ущерб, причиненный войной, — иная цель законодательства; не входит в сферу действия положений об обязательном

Юрисдикция	Прибор, положение	Сумма, подлежащая уплате в соответствии с текстом	Источник
Украина	Закон № 2923-IX, ст. 8 ч. 4; Кабинет министров Украины (КМУ) Постановление № 600/2023 [zakon.rada.gov.ua]	Стоимость разрушенного жилья рассчитывается по формуле «площадь × единичная стоимость» (×) с учетом коэффициентов; для квартиры максимальная площадь составляет 150 м².	Р

Примечание о статусе (не строки таблицы). Еще два нормативных акта были проверены как принятые, но не действующие и не дающие результатов в таблице выше: южноафриканский Закон о изъятии «» № 13 от 2024 года (утвержден 20 декабря 2024 года, не вступил в силу), а также схема оценки, предусмотренная английским Законом о реформе аренды и права полного владения «» 2024 года (LAFRA; не вступил в силу, ставки не установлены, консультации продолжаются). Система LAFRA относится к разряду обязательного выкупа частными лицами, описанному в статье «Основы» № 012, и упоминается здесь исключительно для информации о статусе.

Б. Дата

В таблице В приведены двадцать шесть правил, касающихся дат: положение, которое фиксирует момент, на который принимается стоимость — дату оценки, дату, на которую ссылается заключение об оценке, которая в каждом законодательном акте определяется по-разному. Строка, посвящённая России, включена в эту таблицу, поскольку в ней *основа* оценки привязана к прошлым обстоятельствам, что соответствует функции положения о дате в других странах; классификация, как и везде, принадлежит департаменту. Было установлено, что законы Грузии, Парагвая и Боливии не содержат положения о дате оценки и поэтому не представлены в данной таблице.

Юрисдикция	Положение	В тексте говорится о яоре	Источник
Япония	Закон «Об изъятии земельных участков», ст. 71 [e-Gov]	Публикация решения об утверждении проекта; перенос сроков осуществляется исключительно в связи с общим изменением цен.	Р
Люксембург	Закон от 15 марта 1979 г. «», ст. 12-бис [Legilux]	Только в отношении изъятий, осуществляемых в рамках государственных инструментов планирования: стоимость, существовавшая на день, предшествующий первой публикации в «Официальном вестнике» соответствующего постановления Правительства; при этом, однако, учитывается общая динамика цен. За пределами статьи 12-бис закон не устанавливает никакой даты.	Р
Тайвань	Закон о изъятии земельных участков, ст. 30; Правила применения, ст. 30 [law.moj.gov.tw]	Рыночная цена, действующая на момент изъятия (ст. 30), устанавливается на пятнадцатый день после истечения срока уведомления (Правила применения, ст. 30).	Р
Катар	Закон № 8/2022, ст. 11 [Al-Meezan]	Дата принятия решения об изъятии.	Р
Испания	Закон о принудительном отчуждении (LEF) ст. 36 [boe.es]	Начало рассмотрения дела <i>по установлению справедливой цены (justiprecio)</i> (дело об установлении компенсации).	Р
Португалия	Código das Expropriações ст. 23. ⁹ (1), ст. 24. ⁹ (1) [Diário da República, архивированный официальный PDF; pgdlisboa.pt]	Публикация декларации <i>ção de utilidade pública</i> (DUP, декларация об общественной полезности); сумма, впоследствии скорректированная в соответствии с окончательным решением с учетом индекса потребительских цен без учета жилья (INE).	Р
Мальта	Закон о государственных землях ст. 61(1)(c) [legislation.mt]	Стоимость земельного участка на момент публикации Декларации об общественной значимости, пересчитанная на дату оплаты с учетом индекса инфляции, указанного в таблице к главе 158.	Р
Франция	Кодекс об отчуждении ст. L. 322-2 [legifrance.gouv.fr]	Дата вынесения решения первой инстанции, при этом учитывалось лишь фактическое использование за год до начала публичного расследования (неучёт данной статьи приведён в таблице С).	Р
Хорватия	Закон о вывозе ст. 46(1) [Narodne novine]	Рыночная стоимость на момент вынесения решения об изъятии в первой инстанции или на момент урегулирования.	Р
Греция	Конституция, ст. 17(2); Закон № 2882/2001, ст. 13(1) [и др.]	Судебное заседание по вопросу о предварительном определении размера компенсации; по прямому ходатайству об окончательном определении — это заседание; если окончательное заседание назначается по прошествии более чем одного года после предварительного, то определяющим является окончательное заседание.	Р

Юрисдикция	Положение	В тексте говорится о якорё	Источник
Чехия	Закон № 184/2006 Сб. § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	Состояние объекта недвижимости на дату подачи заявления об изъятии.	P
Словения	Закон о территориальном планировании (ZUreP-3) ст. 327 [Официальный вестник]	Данные на момент возбуждения процедуры изъятия.	P
Эстония	КАНОС § 11(5) [Riigi Teataja]	Дата, когда профессиональный оценщик или орган, ведущий разбирательство, впервые определил стоимость в рамках разбирательства; орган может обновить эту дату в обоснованных случаях.	P
Латвия	Закон об отчуждении, ст. 19(1), 22(2) [likumi.lv]	День проверки (<i>apsekošanas diena</i>) в рамках данного законно инициированного процесса.	P
Литва	Žemės įstatymas ст. 47(1) [e-seimas.lrs.lt]	Подготовка отчёта об оценке (срок действия — двенадцать месяцев) с учетом динамики цен в зоне оценки за период с момента утверждения документа о планировании до момента подготовки отчёта; предполагаемое использование объекта определяется ранее (табл. С).	P
Словакия	Закон № 282/2015 Z. z. § 4(3); Постановление № 492/2004 Приложение 3 [Slov-Lex]	Отсутствие нормативно-правового обоснования: экспертное заключение отражает <i>ku dñi ocenu</i> (на дату проведения оценки) и не может быть старше, чем два года, при этом дата оценки определяется в отчёте.	P
Аргентина	Закон № 21.499, ст. 20 [InfoLeg]	Лишение права собственности с корректировкой на обесценение денежных средств, учитываемой при осуществлении платежа.	P
Кипр	Закон № 15/1962 «О ценных бумагах» (), ст. 10(a) [сводный текст законодательства Кипра]	Публикация уведомления о приобретении; правила частичного отчуждения Пункты (st) и (z) также исходят из фактов, имевших место на момент этой публикации.	† M
Армения	Закон HO-185-N ст. 11(3.1) [arlis.am]	Рыночная стоимость оценивается и определяется по состоянию на день проведения оценки.	P
Азербайджан	Закон № 987-IIIQ, ст. 58.1–58.2, 57.1.5 [e-qanun.az]	Дата оценки (<i>ı ya alınma tarixi</i>): рыночная цена представляет собой вероятную рыночную стоимость земельного участка в том состоянии, в котором он находился на данную дату, рассчитанную на основе нотариально заверенных сделок по продаже аналогов за три предшествующих месяца; улучшения, произведенные после оценки, не учитываются.	P
Эквадор	LOOTUGS, артикул 66, вместе с LOSNCP, артикул 62 [sot.gob.ec; портал SERCOP]	<i>Объявление о проекте</i> (anuncio del proyecto): кадастровая оценка и всей недвижимости, находящейся в зоне воздействия строительства, фиксируется по стоимости на дату объявления и теряет силу, если реализация проекта не начнется в течение трех лет; кадастровая оценка принимается та, на основании которой был уплачен налог на недвижимость за год, предшествующий объявлению (или декларации).	† M
Уругвай	Закон № 3958, ст. 29 [IMPO, скан из «Официального вестника»]	“ <i>En la época inmediata anterior к изъятию</i> ” — период, непосредственно предшествовавший изъятию.	P
Гайана	Глава 62:05 п. 18(a) [mola.gov.gy]	Публикация в «Газете» постановления, предусмотренного статьёй 3, об объявлении данного объекта общественным объектом — до принятия постановления о приобретении (статья 6) и перехода права собственности (статья 7).	P
Таиланд	Закон В.Е. 2562 (2019) п. 20(1) в совокупности с п. 8 [«Королевская газета», архивная официальная версия в формате PDF]	День, когда вступает в силу королевский указ, определяющий границы земель, подлежащих изъятию; срок действия указа составляет не более пяти лет (ст. 9).	P
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD, гражданская палата), 2020/4695 E. (<i>esas</i> , реестровый номер), 2021/861 K. (<i>karar</i> , решение), 3 февраля 2021 г. [источник цитируемого комментария]	В случае взыскания без проведения официального разбирательства — дата подачи иска.	† C
Россия	«Земельный кодекс» (Zemelny Kodeks, в транскрипции) ст. 56.8(5) [консолидированная версия]	Рыночная стоимость, рассчитанная исходя из предыдущего разрешенного вида использования, если данный вид использования был изменен в целях строительства объекта. Только текст закона; в решениях по делам о изъятии, представленных в разделе «Недавние судебные прецеденты в России» (C11) данного выпуска, это положение не рассматривается.	† M

С. Устройство

В таблице С содержится тридцать одна строка, посвящённая устройствам, распределённым по пяти закрытым классам, определённым выше. Двадцать две строки относятся к классу «не принимается во внимание»; четыре — к классу «фиксация даты»; три — к классу «ограничение использования»; классы «односторонний храповик» и «предоставление» занимают по одной строке. Три юрисдикции фигурируют в двух категориях: — Тайвань, в статье 30 Правил применения которого определена базовая цена, а во втором предложении указана минимальная цена объявления; Франция, статья L. 322-2 которой сначала ограничивает рассматриваемое использование тем, что имело место за год до публичного слушания, а затем, в последнем абзаце, не учитывает изменения стоимости, вызванные объявлением о проведениях работ; и Эквадор, в котором статья 66 LOOTUGS фиксирует минимальную цену (*avalúo*) на дату объявления проекта, в то время как статья 62 LOSNCP вычитает *прирост стоимости (plusvalía)*, обусловленный работами, из цены — и фактологическая база содержит четкие примечания к каждой паре.

Дата-ориентир отображается в виде отдельной строки только в тех случаях, когда собственный текст инструмента связывает ориентир со значением, предшествующим влиянию проекта — например, в Японии, где значение принимается на момент публикации решения об одобрении проекта и корректируется в будущем исключительно с учетом общего динамики цен, и на Тайване, где фиксация, привязанная к дате объявления, имеет свой механизм фиксации; другие даты-ориентиры, которые фиксируют момент оценки без учета влияния проекта, приводятся только в таблице В. Строка Латвии по п. 19(2) регистрируется как фиксация даты по тому же критерию: это не ориентир из таблицы В (день проверки), а условное смещение даты оценки назад до момента уведомления, применяемое в тех случаях, когда собственные проектные работы учреждения изменили стоимость.

В семи строках отражены нюансы текста, которые при использовании одного лишь обозначения класса были бы утрачены. Игнорирование в Германии положений , § 95(2) Nr. 2 (*Nummer* , номер) Baugesetzbuch (BauGB, Федерального строительного кодекса) обусловлено предварительным действием *предстоящего изъятия* , а не конкретным проектом. Игнорирование в Египте , ст. 18 Закона 10/1990 , исключает повышение стоимости, вытекающее из *ранее* реализованного проекта общественного значения, если отчуждение происходит в течение пяти лет после его завершения. Португальское исключение, ст. 23.⁹(2)а) Кодекса об Expropriação es, связано с самым объявлением общественной необходимости; его подпункт b) аналогичен египетскому положению о предшествующем проекте. Кипрский подход, п. 10(с) Закона 15/1962 , ограничивается работами, проводимыми в период владения приобретающим органом на основании закона о реквизиции — данная статья не содержит общего правила об игнорировании (принятый в странах Содружества термин, обозначающий указание не учитывать влияние государственного проекта на стоимость — то, что в практике США называется «правилом влияния проекта» или «правилом объема проекта»). Мальтийское исключение, ст. 61(1)(с) Закона о государственных землях , распространяется на улучшения или работы, выполненные компетентным органом, и ни на что более широкое. Эквадорское исключение, LOSNCP , ст. 62, вычитает *plusvalía* из стоимости, обусловленной общественными работами и другими причинами, не связанными с действиями собственника — общественными работами в целом, а не только проектом, в связи с которым происходит изъятие. Французское исключение, заключительный абзац ст. L. 322-2 Кодекса об экспроприации , распространяется на объявление о работах, в отношении которых запрашивается признание общественной полезности, а также на перспективу изменений в правилах землепользования и общественные работы, проводимые в данном населённом пункте в течение трёх лет до проведения публичных слушаний.

Аргентина упоминается один раз в качестве исключения: ст. 10 Закона № 21.499 исключает прирост стоимости, который подлежащие выполнению работы могут придать недвижимости. Его ст. 20 (таблица В) устанавливает дату лишения владения, но не фигурирует в качестве механизма, поскольку в тексте эта ориентирная дата не рассматривается как момент, предшествующий влиянию работ; ограничением, о котором говорится в тексте, является исключение, предусмотренное ст. 10.

Класс	Юрисдикция	Положение с примечанием департамента	Источник
не принимать во внимание	Онтарио	Закон об изъятии, ст. 14(4)(b): увеличение или уменьшение, характерное для застройки, не было учтено. [e-Laws]	P
не принимать во внимание	Чехия	Закон № 184/2006 Сб. § 10(5): изменения, связанные с целью изъятия, не учтены. [e-sbirka.gov.cz]	P
не принимать во внимание	Корея	Закон о компенсации за земельные участки, ст. 67(2): «가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다» (транслитерация: <i>gagyeok-i byeondong-doeooss-eul mmae-eneun ureul goryeohadaji anihanda</i> — если цена изменилась [в результате реализации проекта], это не принимается во внимание). [law.go.kr]	P

Класс	Юрисдикция	Положение с примечанием департамента	Источник
не принимать во внимание	Германия	BauGB § 95(2) № 2: ориентировано на предваряющий эффект предстоящего изъятия, а не на конкретный проект. [gesetze-im-internet.de]	P
не принимать во внимание	Испания	LEF ст. 36.1: исключается « <i>plusvalías vude</i> » (увеличения стоимости), являющееся прямым следствием « <i>plano o proyecto de obras</i> » (плана или проекта строительных работ). [boe.es]	P
не принимать во внимание	Португалия	CE ст. 23. ⁹ (2) а): « <i>não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da изъятие</i> » (увеличение стоимости, возникшее в результате объявления изъятия самой по себе объектом общественной пользы, не может быть принято во внимание) — привязано к самому объявлению, а не к конкретному проекту; подпункт b) (предыдущие общественные работы в течение пяти лет, при которых не взимался сбор за повышение стоимости) соответствует египетскому положению о предыдущих проектах и зафиксирован в данной заметке, а не в виде второй строки. [Diário da República, официальный PDF из архива; pgdlisboa.pt]	P
не принимать во внимание	Türkiye	Камулаştırma Kanunu (Закон об изъятии) m. 11 (m. = <i>madde</i> , статья): увеличение стоимости, вызванное <i>imar ve hizmet teşebbüsü</i> (проектами застройки и благоустройства), не учитывается. [Wikisource]	† T
не принимать во внимание	Египет	Закон № 10/1990 «», ст. 18: прирост от предыдущего проекта общественного значения не учитывается, если изъятие происходит в течение пяти лет. [исправленная транскрипция]	† T
не принимать во внимание	Аргентина	Закон № 21.499 «», ст. 10: увеличение стоимости, которое выполняемые работы могут придать исключенной недвижимости. [InfoLeg]	P
не принимать во внимание	Бельгия	Фламандский декрет об изъятии, ст. 62–63: увеличение или уменьшение стоимости, обусловленное самой целью изъятия или работами, на проведение которых она разрешена, не принимается во внимание (ст. 62); требованиям реализуемого плана территориального планирования, если план был утвержден не более чем за пять лет до принятия решения об изъятии (ст. 63). [Justel]	P
не принимать во внимание	Люксембург	Закон от 15 марта 1979 г., ст. 12-бис, п. 1: изменения стоимости, вызванные перспективой изменения правил землепользования, вытекающих из отраслевых генеральных планов или планов застройки, не учитываются, даже если они подтверждены договорами купли-продажи. [Legilux]	P
не принимать во внимание	Австрия	EisbEG § 7(2): стоимость, обусловленная особой привязанностью (<i>Wert der besonderen Vorliebe</i> — стоимость, обусловленная особой привязанностью — личная или сентиментальная привязанность владельца), а также любое повышение стоимости объекта, произошедшее в результате строительства железной дороги, не принимаются во внимание. [RIS]	P
не принимать во внимание	Греция	Конституция, ст. 17(3); Закон № 2882/2001, ст. 13(2): изменение стоимости изъятая недвижимости, произошедшее после публикации акта об изъятии и исключительно вследствие этого, не принимается во внимание. [et.gr]	P
не принимать во внимание	Кипр	Закон № 15/1962 «О реквизиции» (), ст. 10(с): строительные работы, пристройки, развитие или благоустройство, осуществленные в период владения приобретающим органом в соответствии с законом о реквизиции, не принимаются во внимание — узкая сфера применения в отношении строительных работ; данная статья не содержит положений об общем исключении из расчета. [CyLaw]	† M
не принимать во внимание	Мальта	Закон о государственных землях, ст. 61(1)(с): стоимость, определённая без учёта каких-либо улучшений или работ, выполненных компетентным органом. [legislation.mt]	P
не принимать во внимание	Армения	Закон HO-185-N, ст. 11(4): рыночная стоимость не должна включать в себя какое-либо снижение или повышение, характерное для цели отчуждения, факта отчуждения в интересах общественного блага, каких-либо предварительных действий приобретателя (включая предварительное исследование) или имущественных прав, существующих в отношении недвижимости — двустороннее исключение. [arlis.am]	P
не принимать во внимание	Азербайджан	Закон 987-IIIQ, статьи 57.1.3–57.1.5: ни снижение, ни повышение цены на земельный участок, которые могут возникнуть в результате его будущего использования, не принимаются во внимание; улучшения, осуществленные после проведения кадастровой оценки, также не учитываются. [e-qanun.az]	P
не принимать во внимание	Эквадор	LOSNCP ст. 62: <i>прибавочная стоимость</i> , « <i>происходящая от общественных работ públicas и других причин, не связанных с действиями владельца</i> » (from public works and from other causes не связанных с действиями собственника), вычитаемая из цены — привязанная к общественным работам и причинам, не связанным с собственником, в целом, а не только к проекту приобретения; см. также строка об установлении даты; фактологическая основа поясняет это сопоставление. [Портал SERCOP]	† M
не принимать во внимание	Парагвай	Закон № 5389/2015, ст. 31: стоимость, рассчитанная без учета прироста стоимости <i>ía</i> (гипотетических выгод или прибыли), полученных в результате дорожных работ, которые подлежат выполнению. [bacn.gov.py]	P

Класс	Юрисдикция	Положение с примечанием департамента	Источник
не принимать во внимание	Уругвай	Закон № 3958, ст. 32 (изъятие земельных участков под строительство улиц, проспектов, площадей и дорог): сначала производится оценка всего земельного участка, как если бы никаких общественных работ не планировалось, затем оценивается оставшаяся часть по сниженной стоимости, а разница и составляет размер компенсации. [IMPO]	P
не принимать во внимание	Гайана	Глава 62:05 статья 18(v): любое увеличение стоимости приобретенного земельного участка, которое может возникнуть в результате его предполагаемого использования, не принимается во внимание — схема, разработанная Содружеством, не учитывает этот фактор. [mola.gov.gy]	P
не принимать во внимание	Франция	Кодекс об отчуждении недвижимости ст. L. 322-2, последний абзац: независимо от характера недвижимости не принимаются во внимание, даже если они отражены в документах о продаже, изменения стоимости, произошедшие после даты, , вызванных объявлением о проведении работ, перспективой изменений в правилах землепользования или общественными работами, выполненными в течение трех лет до проведения общественного слушания — <i>изменения стоимости</i> , то есть в обоих направлениях. [legifrance.gouv.fr]	P
договорные мат-чи	Япония	Закон «Об изъятии земельных участков», ст. 71 (Таблица В). [e-Gov]	P
договорные мат-чи	Тайвань	Правила применения, ст. 30 (табл. В). [law.moj.gov.tw]	P
договорные мат-чи	Латвия	Закон об отчуждении ст. 19(2): если собственные проектные работы учреждения повлияли на стоимость, оценка проводится на основе данных, характеризующих недвижимость на день отправки уведомления в соответствии со ст. 18. [likumi.lv]	P
договорные мат-чи	Эквадор	LOOTUGS, ст. 66: <i>объявление о проекте</i> приостанавливает действие гарантийúна дату объявления « с целью избежать уплаты надбавки» (to avoid payment of an overprice) в случае немедленного или будущего изъятия (табл. В). [sot.gob.ec]	† M
ограничение использования	Франция	Кодекс об отчуждении, ст. L. 322-2: учитывается только фактическое использование за год до начала общественного слушания. [legifrance.gouv.fr] [legifrance.gouv.fr]	P
ограничение использования	Литва	Žemės įstatymas ст. 47(1), второе предложение: рыночная стоимость определяется исходя из основного назначения земельного участка и способа его использования, зафиксированных до регистрации юридического факта о начале процедуры отчуждения. [e-seimas.lrs.lt]	P
ограничение использования	Хорватия	Закон об извлѣтению ст. 46(1): стоимость определяется исходя из эксплуатационных характеристик, которыми обладала недвижимость до изменения назначения, послужившего поводом для изъятия. [Narodne novine]	P
односторонний храповик	Тайвань	Правила применения, ст. 30, второе предложение: объявленная цена выступает в качестве минимальной. [law.moj.gov.tw]	P
присвоение	Польша	UGN arts. 134(3)–(4): назначение земли для изъятия учитывается в том случае, если это обеспечивает более высокую стоимость. [isap.sejm.gov.pl]	P

Проверенные отрицательные результаты. Проверка шести национальных систем не выявила никаких механизмов. В нормативных актах Китайской Народной Республики (КНР) , которые были изучены, — система гражданско-правового регулирования земельных отношений, в которой городские земли находятся во владении в качестве права пользования землей , срочного права, а не в качестве права безусловного владения — Указ № 590 , ст. 19 устанавливает минимальный рыночный уровень на день объявления, а меры по оценке 2011 года предписывают учитывать только факторы аренды, ипотеки и ареста [в первую очередь]; нормативные акты субнационального уровня не были проанализированы. В Эстонии КАНОС § 8(2) отказывает в компенсации только за принятые на себя обязательства, упущенный в связи с этим доход и улучшения, произведённые после вручения уведомления о производстве — правило, действующее в интересах собственника — и закон не содержит указания не учитывать влияние проекта на стоимость [Riigi Teataja, первоисточник]. В Словакии было установлено, что Закон № 282/2015 не содержит положений об игнорировании схемы и о зачете увеличения стоимости [Slov-Lex, первоисточник]. В Грузии Закон № 2349/1999 не содержит положений об игнорировании схемы и зачете прироста стоимости; его ст. 11 исключает лишь посев со стороны собственника после оценки [matsne.gov.ge, первоисточник]. В Боливии ни Регламент 1879 года (приобретший силу закона в 1884 году), ни Закон № 1715 ст. 58–61 в редакции Закона № 3545 не предусматривают игнорирования схемы или зачета прироста стоимости [lexivox.org; Gaceta Oficial — † зеркало]. В Таиланде статья 23 Закона 2019 года предусматривает игнорирование манипуляций со стороны собственника и только это, а статья 20(5) фактически делает причину и цель изъятия фактором, который учитывает комиссия [Royal Gazette, архивированный официальный PDF, первоисточник]. Таковы выводы ведомства в отношении проверенных документов и только в отношении них.

Исключения со стороны собственника не являются правовыми механизмами. Норма, лишаящая

собственника компенсации за его действия, совершенные после получения уведомления или проведения оценки, регулирует поведение собственника, а не влияние проекта на стоимость, и не указана в таблице С: статья 8(2) эстонского закона «§», статья 11 и Таиланда ст. 23, упомянутых выше, а также ст. 49 хорватского *Zakon o izvlaštenju*, в соответствии с которым собственник не имеет права на возмещение затрат на инвестиции, осуществленные после получения уведомления о предложении об изъятии, за исключением затрат, необходимых для использования и содержания недвижимости [Narodne novine, первоисточник]. Единственным спорным моментом в Хорватии является ст. 46(1) об ограничении использования.

D. Остальное

и шесть стран предусматривают, под названием «*расширение права на изъятие собственника*», положений, расширяющее изъятие на остаточную часть по требованию собственника, если остаточная часть не может быть разумно использована или сохранена (Литва; Словакия; Хорватия; Армения; Эквадор; Парагвай).

Класс	Юрисдикция	Положение с примечанием департамента	Источник
зачет допускается	Франция	Кодекс об отчуждении, ст. L. 321-5: <i>прирост стоимости</i> (увеличение стоимости) компенсирует размер возмещения. [legifrance.gouv.fr]	P
зачет допускается	Египет	Закон № 10/1990 «», ст. 17: увеличение или уменьшение неиспользованной части. [исправленная транскрипция]	† T
зачет допускается	Бразилия	Декрет-закон (DL) № 3.365/1941 ст. 27: <i>приводит к увеличению или к уменьшению</i> (увеличению или уменьшению стоимости) рассматриваемой оставшейся части. В первоначальной редакции; консолидированная редакция не перепроверялась. [Оригинал «Planalto», 1941 г.]	P
зачет допускается	Люксембург	Закон от 15 марта 1979 г. «», ст. 38: немедленное и особый прирост стоимости, который возникнет у оставшейся части имущества в результате выполнения работ, может быть учтён при оценке размера компенсации. [Legilux]	P
зачет допускается	Кипр	Закон № 15/1962, ст. 10, пункты (st)–(z): увеличение или уменьшение стоимости другой недвижимости, находящейся во владении вместе с изъятая частью, вызванное приобретением — двустороннее правило, зачет улучшений и компенсация амортизации — при этом ущерб от отделения рассчитывается в соответствии с правилом (z). [CyLaw]	† M
зачет разрешен	Уругвай	Закон № 3958, ст. 29 (третий пункт): непосредственное и особое повышение стоимости, которое эти объекты недвижимости обеспечивают остальной части недвижимости, учитывается оценщиками и судом; установленного предела нет. [IMPO]	P
зачет с ограничением максимальной суммы	Türkiye	КамулаштиЗакон о земельных правах ст. 12: зачет до 50 процентов. [Wikisource]	† T
зачет с ограничением максимальной суммы	Таиланд	Закон В.Е. 2562 (2019) ст. 22: а повышение стоимости оставшейся части земельного участка, вызванное проектом, вычитается, но ни в коем случае не более пятидесяти процентов от компенсации; не применяется, если собственник уплачивает налог на улучшение транспортной инфраструктуры; снижение стоимости оставшейся части, вызванное проектом, само по себе подлежит компенсации. [«Королевская газета», архивный официальный PDF]	P
засчет запрещен	Япония	Закон о изъятии земельных участков, ст. 90: 起業利益 (<i>kigyōrieki</i> , прибыль от предпринимательской деятельности) не может зачитываться в счет убытков. [e-Gov]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Алжир	Закон 91-11 «», ст. 22: <i>nugsan al-qima</i> (снижение стоимости; транскрипция с арабского). Прочитано с помощью OCR-программы Tesseract на основе отсканированного PDF-файла «Journal officiel» (JO) — официальный источник, автоматическая транскрипция.	† T
амортизация, подлежащая возмещению	Германия	BauGB § 96(1) № 2: <i>Снижение стоимости</i> (потеря стоимости) оставшейся части. [gesetze-im-internet.de]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Португалия	СЕ ст. 29: отдельная оценка целого, изымаемой части и оставшейся части; амортизация и потери от отчуждения указываются отдельно и суммируются. [Diário da República, официальный PDF-файл из архива; pgdlsboa.pt]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Австрия	EisbEG § 6: в случае частичной отчуждения следует учитывать как стоимость отчужденного участка, так и снижение стоимости оставшейся части. [RIS]	P
амортизация, подлежащая возмещению	Эстония	КАНОС § 13: прямой материальный ущерб, причиненный на удержанном земельном участке, подлежащий явной компенсации — строительные работы или благоустройство, утратившие свою полезность; утрата или ограничение возможности застройки; утрата или удлинение пути доступа. [Riigi Teataja]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Латвия	Закон об отчуждении ст. 25(2)(2): убытки в любом случае включают снижение стоимости оставшейся части и изменения в её использовании. [likumi.lv]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Греция	N. 2882/2001 «», ст. 13(4), в редакции Закона L. 4070/2012, ст. 128(2): <i>idiaiteri arozimiosi</i> (отдельное возмещение) за оставшуюся часть, если её стоимость значительно снижена по сравнению с её предполагаемым использованием. [et.gr]	P

Класс	Юрисдикция	Положение с примечанием департамента	Источник
амортизация, подлежащая возмещению	Грузия	Закон № 2349/1999, ст. 6(4): предложение о покупке должно включать компенсацию за сопутствующую недвижимость, которая является незначительной или менее ценной и бесполезной без изымаемой недвижимости. Классификация не совсем соответствует, и эта строка помечена в базе фактов для редакционной проверки. [matsne.gov.ge]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Азербайджан	Закон 987-IIIQ, статьи 56.1.4, 60–62: ущерб от отделения от сохраняемого земельного участка является обязательным фактором оценки; специальная компенсация в случае использования оставшейся части для проведения работ; орган, осуществляющий изъятие, может изъять оставшуюся часть, если частичное требование равно или превышает полную сумму; ущерб, нанесенный прилегающим земельным участкам без их изъятия, подлежит компенсации. В ст. 54–66 не предусмотрен зачет за повышение стоимости. [e-qanun.az]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Боливия	Положение от 4 апреля 1879 г., ст. 19: <i>ущербé</i> , который может возникнуть в результате частичного занятия и разделения недвижимости в той части, которая не была изъята, подлежит возмещению в качестве убытков; расходы владельца на оценку включены в цену. [lexivox.org]	† M
амортизация, подлежащая компенсации	Гайана	Глава 62:05 Закона о земельных участках (), статьи 18(b), 21, 11: ущерб, связанный с изъятием земельного участка, подлежит компенсации; при расчете суммы компенсации могут учитываться согласованные работы по адаптации; ущерб, связанный с негативным воздействием на жилые помещения и/или другие объекты (), подлежит компенсации в случае, если земля не изъята. В тексте не упоминается зачет за улучшение. [mola.gov.gy]	P
продление по просьбе владельца	Литва	Žemės įstatymas ст. 46(10): небольшой или непригодный для использования остаток по просьбе собственника присоединяется к приобретаемому участку в качестве единого участка — включается в него. [e-seimas.lrs.lt]	P
продление по просьбе владельца	Словакия	Закон № 282/2015 § 2(4)–(5): изъятие распространяется на оставшуюся часть, если собственник не мог её использовать или мог использовать её только с несопоставимыми трудностями, при наличии возражения собственника, заявленного не позднее, чем на устном слушании. [Slov-Lex]	P
продление по просьбе владельца	Хорватия	Закон об изъятju ст. 10: оставшаяся часть подлежит изъятию по просьбе собственника, если собственник не имеет экономического интереса в её использовании, с учётом снижения её стоимости. [Narodne novine]	P
продление по просьбе владельца	Армения	Закон HO-185-N, ст. 5(2): владелец вправе потребовать отчуждения остаточной части, если она утрачивает своё экономическое или функциональное значение, если изъято не менее 75 процентов целого, или если рыночная стоимость остаточной части снижается не менее чем на 25 процентов. [arlis.am]	P
продление по требованию владельца	Эквадор	LOSNCР ст. 64; COGEP ст. 96(5): собственник вправе требовать полного изъятия недвижимости, если в результате расширения границ или компенсации у него остается менее 15 процентов недвижимости; остаток, площадь участка которого не достигает муниципального минимального размера, подлежит изъятию. COGEP ст. 96(2) также предписывает вычет « <i>plusvalía</i> » при частичном изъятии — зафиксировано в базе данных рядом с этой строкой. [Портал SERCOP ; Defensoría Pública library]	† M
продление по просьбе владельца	Парагвай	Закон № 5389/2015, ст. 6; Аграрный устав ст. 99: полное изъятие по требованию собственника при достижении установленных городских и сельских пороговых значений; аграрная норма позволяет покупать или обменивать остаток земельного участка, значительно утративший свою производственную ценность. [bacn.gov.py]	P

Подтвержденный отрицательный результат. Один из правовых актов не предусматривал правила о «остаточной части»: Закон Мальты о государственных землях регулирует частичное изъятие, ограничивая то, что может быть изъято, — правила о «всем доме», «участке под застройку» и «минимальной остаточной части», предусмотренные в статьях 46–48 — а не посредством положения о разделении или улучшении, и зачета обнаружено не было [legislation.mt, первоисточник]. Это заключение ведомства относительно текста данного документа и только его.

Е. Штаты

Приведенные ниже утверждения дают ответ на один вопрос по каждой стране, изучаемой в данном отделе: в какой степени законодательство уровня, непосредственно ниже национального, влияет на оценку недвижимости? Федеральное или центральное правительство везде принимает участие в этом процессе; различия заключаются в том, что вносит в него уровень, стоящий ниже него. Если этот уровень не обладает законодательными полномочиями в отношении недвижимости, об этом указывается в утверждении, поскольку читатель, не получивший этой информации, не сможет отличить исследуемую страну от неисследуемой.

Утверждения, приведенные в данном разделе, представляют собой рабочее резюме отдела. В отличие от

таблиц А–D, они не были сверены с официальными текстами и не входят в число строк, указанных выше как основанные на первоисточниках.

Соединенные Штаты. В целом, штаты оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости, за исключением вопросов кредитования и ответственности оценщиков. Вопросы изъятия, налогового обложения, семейного права, наследования, партнерства и страхования регулируются законодательством штатов, и нормы в каждом штате различаются; само USPAP распространяется на оценщиков через правила лицензирования штатов, которые различаются по степени его принятия. Кредитование регулируется на национальном уровне, а ответственность оценщиков подпадает под федеральное регулирование в рамках Закона о справедливом жилищном обеспечении (Fair Housing Act) и Закона о равных возможностях в кредитовании (ECOA). Пятьдесят штатов и округ Колумбия упоминаются в обычном порядке и здесь не перечисляются.

Канада. Провинции, в целом, оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Вопросы собственности и гражданских прав относятся к компетенции провинций, и каждая провинция имеет собственный закон об изъятии и свой трибунал; федеральный закон распространяется только на случаи изъятия имущества на федеральном уровне, а гражданское право Квебека по своему характеру отличается от обычного права остальных провинций. Десять провинций: Альберта; Британская Колумбия; Манитоба; Нью-Брансуик; Ньюфаундленд и Лабрадор; Новая Шотландия; Онтарио; Остров Принца Эдуарда; Квебек (*Québec*); и Саскачеван. Три территории: Северо-Западные территории; Нунавут; и Юкон.

Аргентина. В целом провинции оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Каждая провинция самостоятельно регулирует порядок изъятия и налог на недвижимость в рамках национального закона № 21.499, а провинциальные оценочные комиссии устанавливают соответствующие показатели. В число двадцати трех провинций входят: Буэнос-Айрес; Катамарка; Чако; Чубут; Кórдоба; Корриентес; Энтре Рíос; Формоса; Жужуй; Ла-Пампа; Ла-Риоха; Мендоса; Мисьонес; Неукéн; Рíо Negro; Сальта; Сан-Хуан; Сан-Луис; Санта-Крус; Санта-Фе; Сантьяго-дель-Эстеро; Tierra del Fuego; и Тукумáн, а также Автономный город Буэнос-Айрес.

Бразилия. В целом штаты оказывают **незначительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Вопросы изъятия находятся в федеральной компетенции: Декрет-закон № 3.365/1941 действует на всей территории страны, а законодательство штатов практически не затрагивает вопросы оценки. Налог на недвижимость устанавливается на уровне, не охватываемом данными заметками.

Мексика. В целом штаты оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. В каждом штате действует собственное законодательство об изъятии и собственный *valor fiscal* механизм, действующий наряду с федеральным законом «Ley de Expropiación», а штатные кадастры устанавливают минимальный порог, от которого начинает действовать федеральная мера.

Боливия. В целом департаменты оказывают **значительное** влияние на законодательство о недвижимости в рамках системы многонациональных автономий, хотя аграрный режим, описанный в данном выпуске, носит общенациональный характер.

Чили. В целом регионы **не** оказывают **никакого** влияния на законодательство в сфере недвижимости. Вопросы изъятия и оценки относятся к компетенции национальных органов, а Государственная налоговая инспекция (SII) проводит переоценку централизованно; муниципалитеты взимают налог, но не устанавливают *avalúo*.

Колумбия, Перу, Коста-Рика, Гватемала, Панама, Уругвай, Парагвай, Эквадор. Унитарные государства. В каждой из этих стран меры по изъятию и правила оценки определяются на национальном уровне.

Британские Виргинские острова. Заморская территория; на уровне ниже территориального правительства для этих целей соответствующих органов нет.

Германия. В целом федеральные земли оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Методика оценки является федеральной и единообразной: оценка стоимости недвижимости (*Immobilienwertermittlungsverordnung*) проводится в соответствии с «Строительным кодексом» (*Baugesetzbuch*) и не претерпевает изменений. Федеральные земли отвечают за организацию работы земельных оценочных комиссий (*Gutachterausschüsse*), которые публикуют справочники по рыночной стоимости недвижимости (*Bodenrichtwerte*), на которых основываются сравнительные оценки. Читателю необходимо знать, в какой федеральной земле были получены справочные данные, но не нужно знать сам метод оценки. Шестнадцать федеральных земель (*Länder*) — это Баден-Вюртемберг (*Baden-Württemberg*); Бавария (*Bayern*); Берлин; Бранденбург; Бремен; Гамбург; Гессен (*Hessen*); Нижняя Саксония (*Niedersachsen*); Мекленбург-Передняя По-

мерания (*Mecklenburg-Vorpommern*); Северный Рейн-Вестфалия (*Nordrhein-Westfalen*); Рейнланд-Пфальц (*Rheinland-Pfalz*); Саарланд; Саксония (*Sachsen*); Саксония-Анхальт (*Sachsen-Anhalt*); Шлезвиг-Гольштейн; и Тюрингия (*Thüringen*). Берлин, Гамбург и Бремен являются городскими государствами, каждое из которых одновременно является федеральной землей и муниципалитетом.

Австрия. В целом федеральные земли оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Федеральные законы EibEG и LBG регулируют случаи изъятия недвижимости, описанные в данном выпуске, однако изъятие для строительства государственных дорог, а также значительная часть законодательства в сфере строительства и градостроительства относятся к компетенции федеральных земель. Девять федеральных земель (*Länder*) — это Бургенланд; Каринтия (*Kärnten*); Нижняя Австрия (*Niederösterreich*); Верхняя Австрия (*Oberösterreich*); Зальцбург; Штирия (*Steiermark*); Тироль (*Tirol*); Форарльберг; и Вена (*Wien*).

Швейцария. В целом кантоны оказывают **решающее** влияние на право в сфере недвижимости. Федеральный закон об изъятии (*Enteignungsgesetz*) распространяется на федеральные проекты; во всех остальных случаях юрисдикция принадлежит кантонам, каждый из которых устанавливает собственную процедуру изъятия, а планирование находится в ведении кантонов в рамках федерального рамочного закона. Закон о сборе за планирование территории (*Mehrwertabgabe*), о котором говорится в этом выпуске, является наиболее наглядным примером: федеральный Закон о территориальном планировании (*Raumplanungsgesetz*) предписывает взимание сбора, но оставляет определение его ставки и сферы применения на усмотрение кантонов, поэтому одно и то же правило приводит к разным суммам сборов в каждом из них. Двадцать шесть кантонов, названия которых приведены на немецком языке, а также на французском или итальянском, если это является преобладающим языком данного кантона, — это Ааргау; Аппенцель Ауссерроден; Аппенцель Иннерроден; Базель-Ланд; Базель-Штадт; Берн; Фрайбург (*Fribourg*); Женева (*Genève*); Гларус; Граубюнден; Юра; Люцерн; Невшатель (*Neuchâtel*); Нидвальден; Обвальден; Шаффхаузен; Швиц; Золотурн; Санкт-Галлен; Тичино (*Ticino*); Тургау; Ури; Во (*Vaud*); Вале (*Valais*); Цуг; и Цюрих.

Бельгия. В целом регионы оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Процедура изъятия была регионализирована и регулируется отдельно каждым регионом; строка в таблице А соответствует фламандскому декрету. Этими тремя регионами являются Фландрия (*Vlaanderen*); Валлония (*Wallonie*); и Брюссель-Столица (*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*).

Испания. Автономные сообщества, в целом, оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Закон об изъятии (*Ley de Expropiación Forzosa*) имеет общенациональный характер, однако градостроительство находится в ведении автономных сообществ и именно они осуществляют изъятие. Семнадцать автономных сообществ: Андалусия (*Andalucía*); Арагон (*Aragón*); Астурия; Балеарские острова (*Illes Balears*); Страна Басков (*Euskadi / País Vasco*); Канарские (*Canarias*); Кантабрия; Кастилия и Леон (*Castilla y León*); Кастилия-Ла-Манча (*Castilla-La Mancha*); Каталония (*Catalunya / Cataluña*); Эстремадура; Галисия; Ла-Риоха; Мадрид; Мурсия; Наварра (*Navarra / Nafarroa*); и Валенсия (*Comunitat Valenciana*), а также автономные города Сеута и Мелилья.

Италия. В целом регионы оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Указ Президента Республики № 327/2001 имеет общенациональный характер, однако двадцать регионов принимают законы о землепользовании, а пять из них обладают особым статусом, предоставляющим им более широкие полномочия: Фриули-Венеция-Джулия; Сардиния (*Sardegna*); Сицилия (*Sicilia*); Трентино-Альто-Адидже (*Südtirol*); и Долина Аоста (*Valle d'Aosta*).

Франция, Нидерланды, Португалия, Греция, Ирландия, Люксембург, Мальта, Кипр, Дания, Швеция, Финляндия, Норвегия, Эстония, Латвия, Литва, Хорватия, Польша, Чехия, Словакия, Словения, Венгрия, Болгария, Румыния и Молдова. Унитарные государства. В каждой из них меры по изъятию и правила оценки, приведённые в таблицах А–D, являются национальными, и административные единицы не обладают законодательными полномочиями в отношении них.

Англия и Уэльс, Шотландия, Северная Ирландия. Соединённое Королевство не является единой юрисдикцией в данном контексте, и данный департамент уже рассматривает его как три отдельных государства. Шотландия имеет отдельную правовую систему со своим собственным земельным правом и собственным законодательством об принудительном выкупе; Северная Ирландия принимает законы отдельно; а Уэльс обладает децентрализованными полномочиями в области планирования и жилищного строительства, при этом руководствуясь земельным правом Англии. Таким образом, влияние субнационального уровня является **решающим**, и каждое уездское управление является органом власти в пределах своей юрисдикции.

Грузия, Армения, Азербайджан. Унитарные государства. В каждой из этих стран мера по изъятию носит

общенациональный характер. Автономные республики Грузии — Абхазия и Аджария, а также Нахчыванская автономная республика Азербайджана обладают формальной автономией, практический объем которой в данном случае не уточняется.

Объединенные Арабские Эмираты. Эмираты, в целом, оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Регистрация земельных участков и имущества относится к компетенции эмиратов, при этом Дубай и Абу-Даби применяют отдельные режимы и ведут отдельные реестры. Семь эмиратов: Абу-Даби; Дубай; Шарджа; Аджман, Умм-аль-Кувейн, Рас-эль-Хайма и Фуджейра.

Ирак. Провинции и Курдский регион, в целом говоря, оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости; Курдский регион принимает законы самостоятельно, а его система землеустройства отличается от федеральной.

Египет, Марокко, Тунис, Алжир, Иордания, Кувейт, Катар, Оман, Саудовская Аравия, Израиль, Türkiye. Унитарные государства. В каждом из них меры по изъятию и правила оценки определяются на национальном уровне; губернаторства и провинции осуществляют административное управление, а не принимают законы.

Нигерия. В целом штаты оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. В соответствии с Законом о землепользовании все земельные участки в каждом штате находятся в ведении губернатора данного штата, поэтому владелец получает право владения от штата, а компенсация выплачивается за неиспользованные улучшения, а не за стоимость земли. В стране насчитывается тридцать шесть штатов и Федеральная столичная территория.

Южная Африка. Провинции, в целом, оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости; изъятие относится к совместной компетенции, а планирование находится в ведении провинций. Девять провинций: Восточный Кейп; Свободное государство; Гаутенг; Квазулу-Натал; Лимпопо; Мпумаланга; Северный Кейп; Северо-Западная провинция и Западное Кап.

Эфиопия. Региональные штаты, в целом, оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости; земля находится в государственной собственности и управляется на региональном уровне.

Кения. В целом округа оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Кения является унитарным государством с децентрализованной системой управления: в сорока семи округах имеются законодательные ассамблеи, а полномочия в сфере земельных отношений распределены между национальным и окружным правительствами.

Ангола, Демократическая Республика Конго. В обеих странах существуют провинции; объем их законодательных полномочий в отношении земель здесь не определен.

Индия. В целом штаты оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Вопросы, касающиеся земельных участков, являются объектом оценки штатов; вопросы изъятия и реквизиции находятся в совместной компетенции штатов и центрального правительства, и несколько штатов приняли собственные поправки к национальному Закону 2013 года, поэтому применимыми являются нормы законодательства штата.

Пакистан. Провинции, в целом, оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости; вопросы, касающиеся земельных ресурсов, находятся в ведении провинций, и провинции самостоятельно устанавливают свои правила приобретения земельных участков. В состав страны входят четыре провинции: Белуджистан, Хайбер-Пахтунхва, Пенджаб и Синд, а также столичная территория Исламабад.

Малайзия. В целом штаты оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. В соответствии с Федеральной Конституцией вопросы, касающиеся земельных ресурсов, относятся к компетенции штатов и регулируются в рамках Национального земельного кодекса государственными земельными ведомствами, при этом в штатах Сабах и Саравак действуют отдельные земельные постановления.

Япония. В целом префектуры оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Земельное право регулируется на национальном уровне, однако префектуральный обзор цен на землю проводится параллельно с публикуемыми на национальном уровне данными о ценах на землю, поэтому префектуральные органы готовят справочные показатели, используемые при оценке. В стране насчитывается сорок семь префектур.

Индонезия. В целом провинции оказывают **значительное** влияние на законодательство в сфере недвижимости в рамках региональной автономии, хотя вопросы регистрации земельных участков и их приобретения находятся в ведении национального агентства.

Южная Корея, Тайвань, Таиланд. На региональном уровне, как правило, **не** наблюдается законодательного влияния на право в сфере недвижимости; в каждой из этих стран законодательство о приобретении и правила оценки носят общенациональный характер.

Австралия. В целом штаты оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Земельное право и принудительное отчуждение относятся к компетенции штатов : каждый штат имеет свой собственный закон об отчуждении и свой собственный трибунал; Закон Содружества распространяется только на отчуждения, осуществляемые Содружеством. Шесть штатов — это Новый Южный Уэльс, Квинсленд, Южная Австралия, Тасмания, Виктория и Западная Австралия, а также Австралийская столичная территория и Северная территория.

Новая Зеландия. Унитарное государство; регионы не обладают законодательными полномочиями в сфере права недвижимости, а «Закон о публичных работах» действует на территории всей страны.

Проверка

В четырёх таблицах сопутствующая база фактов содержит сто восемнадцать строк. Девяносто восемь из них основаны на первоисточнике; остальные строки содержат метки, указанные на странице (тринадцать консолидированных зеркал, пять помеченных транскрипций, два комментария или официальных резюме). Восемь терминов, определённых выше, один к одному соответствуют фактам, приведённым на странице `term_coined/2` .

Основа проверки. Строки проверяются на соответствие источникам, указанным для каждой строки в ходе проверок, проведенных в рамках данного выпуска: проверка региональных сводок; проверка терминологии за период 28 августа — 1 сентября 2026 года, результаты которой задокументированы вместе с источниками в записи «Foundations» № 013 (Терминологические расхождения); проходе проверки дополнений ЕС от 2 сентября 2026 года, в ходе которого были добавлены строки одиннадцати юрисдикций Европейского Союза (Бельгия, Люксембург, Австрия, Эстония, Латвия, Литва, Словакия, Хорватия, Греция, Кипр и Мальта); проверку дополнений той же даты, в ходе которой были добавлены строки для девяти дополнительных юрисдикций (Грузия, Армения, Азербайджан, Эквадор, Парагвай, Уругвай, Боливия, Гайана и Таиланд); а также 19 сентября 2026 года проверка на Legifrance строки о недействительности во Франции из таблицы С с повторным прочтением на официальных порталах (Legifrance, gesetze-im-internet.de, e-Sbírka) остальных французских строк, а также немецких и чешских строк, впервые опубликованных в частных сводках. Строки, нормативные акты которых не отражены в региональном сборнике, остаются в том виде, в котором они были проверены. Все одиннадцать юрисдикций, добавленных в сборнике «EU-additions», являются государствами-членами ЕС и участниками Европейской конвенции о правах человека; как и во всех других случаях, каждая строка остаётся утверждением, касающимся исключительно текста национального нормативно-правового акта, и никаких утверждений, касающихся наднационального права, не делается.

Каждое количественное сравнительное утверждение в этом разделе — каждое предложение вида «из правил N , проверенных по адресу $k \dots$ » — утверждается в сопутствующем файле в качестве факта `quantified_claim/2` и независимо пересчитывается из базы фактов с помощью предиката `computed/2` ; каждое такое предложение в этом файле расположено рядом с исходным комментарием, в котором указан его предикат. Файл `check/0` сопутствующего проекта проверяет в следующем порядке: замкнутость словаря; что каждый факт имеет запись `verified_source/2` ; что каждый используемый здесь термин имеет своё зеркало `term_coined/2` ; что каждое утверждённое число равно его пересчёту; что ни одна юрисдикция не находится в двух классах устройств без явного аннотирования `both_classes/3` ; и что каждая строка, указанная как относящаяся не к проекту-получателю, является строкой устройства строка, относящаяся к устройству. Перед печатью данный текст был проверен с помощью программы `check/0` . Сопутствующий файл находится рядом с этим файлом в дереве исходных кодов выпуска по адресу `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl` , полностью воспроизведён в приложении и запускается с помощью `swipl -g check -t halt devices.pl` .

Приложение: сопутствующая база данных (devices.pl)

```
% 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>.
```

```

% devices.pl -- machine-checked companion to
% "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
% instruments verified (C4)"
% The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
% Recent Court Decisions department.
%
% Run: swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
% primary      -- official portal of the enacting state
% mirror       -- consolidated unofficial mirror of the text
% transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                departmental transcription; machine OCR of an
%                official scan)
% commentary   -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence). Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass. The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontinuous measure_rule/4.
:- discontinuous date_rule/4.
:- discontinuous device/4.
:- discontinuous remainder_rule/4.
:- discontinuous verified_source/2.
:- discontinuous rule_purpose/2.
:- discontinuous no_device_found/3.
:- discontinuous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31'). % original corpus
consulted_on('2026-09-02'). % EU-additions and additions passes
                           % (eleven EU + nine further jurisdictions)
consulted_on('2026-09-19'). % France disregard row; official-portal
                           % re-reading of the France, Germany and
                           % Czechia rows

% -----
% Closed vocabularies
% -----
valid_quality(primary).

```

```

valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).

valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).

valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).

% -----
% Coined terms. Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% -----
term_coined(measure,
    'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').

```

```

term_coined(device,
    'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
    expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
    Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
    itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
    other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
    land-use-rule changes and recent public works generally)').

term_coined(disregard,
    'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').

term_coined(date_fixing,
    'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
    yet embedded in value').

term_coined(use_restriction,
    'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
    project').

term_coined(one_way_ratchet,
    'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').

term_coined(conferral,
    'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
    owner').

term_coined(set_off,
    'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
    use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
    set_off])).

% -----
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% -----
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
    market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
    market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).

measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
    market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
    full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
    direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
    higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).

measure_rule(czechia,
    'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
    higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
    higher_of_enumerated_bases, primary).

```

```

verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
    objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
% enumerated exclusions. Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
    objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
    'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
    'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
    commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
    committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).

measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
    rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
    area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02. All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed). The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
    'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
    full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
    'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
    full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
    'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',

```

```

        full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).

% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
    market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
    'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
    full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
    'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
    market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).

% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
    'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
    objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).

measure_rule(croatia,
    'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
    market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
    full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
    open_market_value, primary).
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand. Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

```

```

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
              market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
                'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).

% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law H0-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
              market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
                'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
              higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).

% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially. A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCOP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
              cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
                'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31). The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
              market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
                'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).

% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
              objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
                'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.

```

```

measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
              rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
                'lexivox.org (B0-DS-18790404; B0-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
              market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
                'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
              'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
              market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
                'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% -----
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% -----
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
           project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

date_rule(taiwan,
           'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
           fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
           expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
           initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
% index excluding housing (INE). NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
           declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
                'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlistboa.pt').

date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
           first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
           expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

```

```

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
    initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').

date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
    dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
    'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
    filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
    prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
    project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
    first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
    inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
    valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
    'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
    date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
    first_instance_decision, primary).
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
    provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

```

```

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
    notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
    declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law H0-185-N art. 11(3.1)',
    valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
    'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
    inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
    project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
    'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').

% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
    immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
    'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7). Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
    declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
    'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
    expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
    'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% -----
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)

```

```

% -----
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').

device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').

% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project). Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlistboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').

% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition. Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').

device(france, 'Code de l'expropriation art. L. 322-2',
use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
device(france, 'Code de l'expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

```

```

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').

% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors. No device found.
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
  disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
  'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
  disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').

% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
  use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
% one held before the redesignation occasioning the taking. Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
device(croatia, 'Zakon o izvlaštenju art. 46(1)',
  use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',

```

```

disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account. The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
device(armenia, 'Law H0-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
  primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% -----
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat). The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.

```

```

% -----
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
    'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
    'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
    'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
    'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
    'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
    three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
    'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
    'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
    'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
no_device_found(georgia,
    'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
    primary).
verified_source(no_device-georgia,
    'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
    'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
    mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
    'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').

% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
    'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
    valuation factor)',
    primary).
verified_source(no_device-thailand,
    'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% -----
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% -----
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',

```

```

        set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
    set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
    set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
    set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
    set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
    depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
    'Journal officiel (J0), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').

% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropiacoes art. 29',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
    'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlistboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
    set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
    'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.

```

```

remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
    extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
    extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').

% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
    extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
    'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
    set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
    'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
    primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken. Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
    'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law H0-185-N art. 5(2)',
    extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
    'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62). No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
    depreciation_compensable, primary).

```

```

verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
% municipal minimum lot size must be taken. COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
    extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
    'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
    extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
    'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
    set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
    'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
    depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
    'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
    depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3). The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
    'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
    set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
    'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
    21)').

% -----
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% -----
fact_key(measure-J) :- measure_rule(J, _, _, _).
fact_key(date-J) :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C) :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q) :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q) :- date_rule(J, _, _, Q).

```

```

quality_of(device-J-C, Q) :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% -----
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below. The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% -----
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).

count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
             rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-

```

```

    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% -----
% Checks
% -----
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
        ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
        ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
        ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
        ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
        ( computed(Name, Computed),
          ( Computed == Asserted
            -> true
            ; format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                      [Name, Asserted, Computed]),
              fail
            )
        )
    ).

check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
        both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

```

```

run_check(Label, Goal) :-
  ( call(Goal)
  -> format('~w ... PASS~n', [Label])
  ; format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
  ).

check :-
  run_check('i)   vocabulary closure           ', check_vocabulary),
  run_check('ii)  every fact sourced           ', check_sourced),
  run_check('iii) coined terms mirrored        ', check_terms),
  run_check('iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
  run_check('v)   multi-class annotated        ', check_multi_class),
  run_check('vi)  keyed-otherwise rows exist   ', check_keyed_otherwise),
  computed(n_rows, R),
  computed(n_primary_rows, P),
  format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
        [R, P]).

```