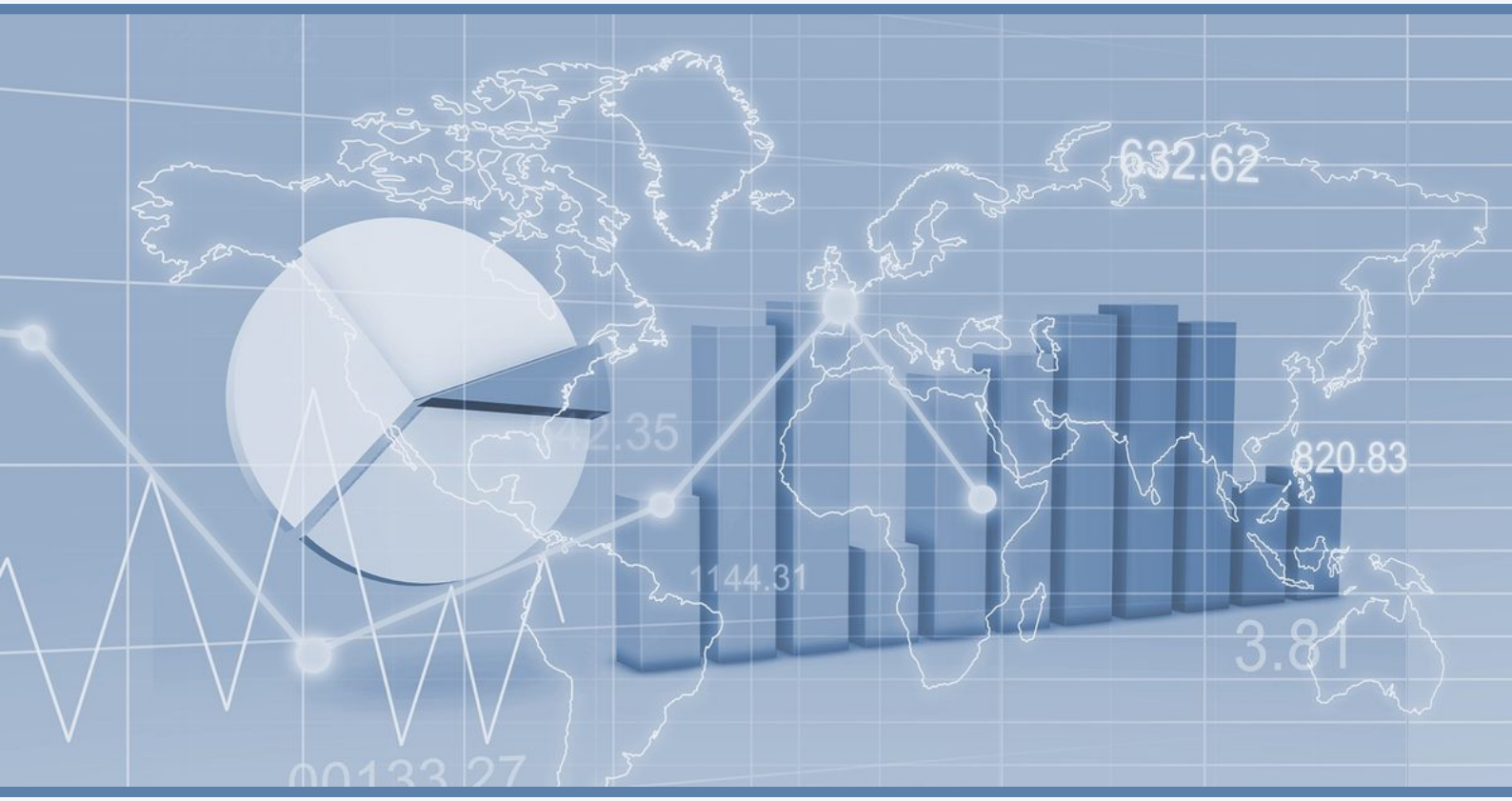
Valuation Engineer Journal

Оценка как инженерная дисциплина:

Правоведение	*Анализ риска*	*Геологическая инженерия*
Регулирование	*Непараметрическая & параметрическая статистика*	*Агроинженерия*
Логика ограничений	*Финансовая инженерия*	*Строительная механика*
Инженерия знаний	*Инженерия процессов*	*Инженерия безопасности*

Том 1 · Выпуск 2 · Осень 2026



ОСНОВЫ

Барьер на пути человеческого понимания MARS — чтение модели MARS как удельных ставок, вкладов в стоимость и корректировок

Условное математическое ожидание · Смещение из-за пропущенной переменной · Эндогенность · Идентификация параметров · Проект · Цели оценки · Терминологическое расхождение · База стоимости

СТАТЬИ

Языки оценочного права

Сравнение международных стандартов оценки

К протоколам оценочной инженерии

Архитектурный стиль как доказательство

Любопытный случай бразильских инженеров-оценщиков

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА

Кто может подписывать оценочное заключение — онтология высших полномочий по подписанию в 134 юрисдикциях

НЕДАВНИЕ СУДЕБНЫЕ РЕШЕНИЯ Сравнительный обзор восьмидесяти четырёх правопорядков

Мера, дата и инструмент — законная форма в проверенных актах

Северная Америка · Центральная Америка · Южная Америка · Карибы · Великобритания · Европа · Россия · Южный Кавказ · Ближний Восток и Северная Африка · Африка к югу от Сахары · Южная, Юго-Восточная и Восточная Азия · Австралия и Новая Зеландия · Кредитование

ISSN 3143-5033 · Издатель: Pacific Vista Net · Открытый доступ (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455

Опечатки и исправления: journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

Том 1 · Выпуск 2
Осень 2026
ISSN 3143-5033

Главный редактор William Bert Craytor, SRA

Примечание к переводу

Данное издание было переведено с английского языка с помощью компьютерного перевода, с последующей редакционной доработкой, и не проверялось оценщиком, для которого английский является родным языком. В случае расхождений с английским изданием приоритет имеет английский текст. Отчёт о ошибках, которые будут представлены в журнале, будет исправлен в списке исправлений.

Некоторые выражения намеренно оставлены на другом языке.

Термин, представленный в виде термина, сохраняет свой собственный язык. В тех случаях, когда в статьях раздела «Основы» одно и то же понятие представлено на одиннадцати языках рядом, немецкий термин приводится на немецком языке, а японский — на японском; их перевод подразумевал бы, что они совпадают, что противоречит тому, о чём делается отчёт в этих статьях.

В тексте решения суда используются термины, характерные для судебной практики. Фраза, взятая из голландского или корейского судебного решения, приводится в том виде, в каком она была изложена этим судом, с переводом, приведённым рядом. Цитата, переведённая дважды, уже не является цитатой.

“Fair value” оставлен на английском языке. В нём упоминается определённый правовой стандарт, отличный от рыночной стоимости, однако при естественном переводе это различие стирается.

Названия правовых актов и стандартов сохраняют свою форму: USPAP, FIRREA, GSE, «Жёлтая книга». Здесь упоминаются конкретные документы, а не общие понятия.

В тех случаях, когда приходилось выбирать между несколькими вариантами, редакция журнала отдавала предпочтение общеупотребительному термину, а не термину, закрепленному в законодательстве какой-либо одной страны, поскольку на этих страницах предстаёт отчёт о восемьдесят четырёх юрисдикциях, и использование термина, характерного для одной страны, привело бы к неверной классификации остальных. Английские заголовки, в которых собраны синонимы — “Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation” —, представляют собой три названия одного и того же понятия и приводятся здесь под единственным словом, используемым в данном языке.

Содержание

Примечание к переводу **1**

Миссия **4**

От редакции **5**
Слово редактора 6

Письма редактору **13**

Основные понятия **14**
Обзор 15
Дополнение: Барьер на пути человеческого понимания MARS . 26
Условное математическое ожидание (F7) 60
Смещение из-за пропущенной переменной (F8) 72
Эндогенность (F9) 82
Идентификация параметров (F10) 92
Проект (F11) 102
Цели оценки (F12) 109
Терминологическое расхождение (F13) 125
База стоимости (F14) 140

Статьи **148**
Языки оценочного права 149
Сравнение международных стандартов оценки 159
К протоколам оценочной инженерии 221
Архитектурный стиль как доказательство 230
Любопытный случай бразильских инженеров-оценщиков 304

Сравнительная практика **329**
Кто может подписывать оценочное заключение: онтология высших полномочий по подписанию в 134 юрисдикциях 330

Недавние судебные решения **382**
Мера, дата и эксперт: сравнительный синтез (C4) 383
Недавние судебные решения – США (C5) 419
Недавние судебные решения – Центральная Америка (C6) . . . 442
Недавние судебные решения – Латинская Америка (C7) 450
Недавние судебные решения – Карибский бассейн (C8) 490
Недавние судебные решения – Западная и Северная Европа (C9) 505
Недавние судебные решения – Центральная и Восточная Европа (C10) 529
Недавние судебные решения – Россия (C11) 622

Недавние судебные решения – Ближний Восток и Северная Африка (C12) 627
Недавние судебные решения – Африка к югу от Сахары (C13) . 647
Недавние судебные решения – Азия (C14) 678
Недавние судебные решения – Океания (C15) 700
Недавние судебные решения – Юго-Восточная Азия (C16) . . . 712
Недавние судебные решения – Восточная Азия (C17) 730
Недавние судебные решения – Австралия и Новая Зеландия (C18) 746
Оценка для целей кредитования: сравнительное приложение (C19) 760

Протоколы **768**
Управление протоколами (VE-P1 v0.2.0) — проект для рецензирования 769

Справочный аппарат **773**
Глоссарий 774
Библиография 780
Указатель источников 818
Предметный указатель 831

Миссия

Valuation Engineer Journal публикует строгие, ориентированные на практику исследования и практические примеры в области инженерии стоимости: методы, модели и измерения, связывающие технические решения с экономическими результатами. Особое внимание мы уделяем воспроизводимости, раскрытию допущений и ясности изложения.

От редакции

Department: Editorial

Обращение редакции

Уильям Берт Крейтор, SRA — главный редактор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/krpyy115
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Письма редактору

Основные понятия

Обзор (Overview)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

Этот обзор открывает второй номер журнала «*Foundations*» — раздел журнала, посвящённый концептуальным статьям. Он представляет собой введение в этот раздел: в нём рассказывается, о чём идут речь в восьми статьях и прилагаемом к ним приложении, для кого они предназначены — в первую очередь для практикующих оценщиков — и в каком порядке их следует читать.

В первом выпуске журнала «*Foundations*» был сформирован гедонический словарный запас: неоднородные блага, пространство характеристик, гедоническая функция цены, неявные цены, гедоническая регрессия и латентные переменные. Статья завершалась регрессией, в которой семь из восьми аналоги в Пасифике не более чем на $18,000, а восьмой — — Comp H — на $46,455, при этом разрыв объяснялся наличием латентной характеристики: набор данных был сформирован с учётом недавнего ремонта кухни в Comp H, стоимостью около $60,000, который не был включён в список переменных регрессии.

Именно этот нерешенный вопрос стал отправной точкой данного выпуска, хотя и не является его единственной темой. Здесь представлены восемь статей, сгруппированных в две части. Первые четыре посвящены статистическим концепциям, упомянутым в выпуске № 1 без конкретного обозначения. Каждая из них представляет собой основополагающую идею, на которую постоянно опираются практикующие оценщики и о которой почти никогда не говорят, и каждая имеет прямое и очевидное значение для того, можно ли обосновать вклад в стоимость, который регрессионный анализ приписывает тому или иному характеристике, и, следовательно, вытекающую из нее корректировку. Остальные четыре статьи носят скорее юридико-концептуальный, чем статистический характер; они не планировались наряду с первыми четырьмя, и их появление было вызвано обзором недавних судебных решений, представленным в этом выпуске. Они приводятся после четырёх статистических статей, на которых они и основываются.

В следующих четырёх статьях используется обычная регрессия, то есть такая, которая даёт один коэффициент для каждой характеристики — столько-то долларов за квадратный фут по всему рынку. В собственных исследованиях журнала используется метод MARS, который выполняет ту же задачу с одним отличием: он позволяет ставке изменяться там, где данные о продажах показывают изменение цены продажи на данную характеристику, так что он может дать ставку «$300 » за квадратный фут для площади до 1 500 квадратных футов и «$275 » за квадратный фут для площади свыше этого значения. В любом случае оценщик получает тот же результат: ставку для каждой характеристики и рассчитанный на ее основе вклад в стоимость, а корректировка представляет собой вклад объекта оценки за вычетом вклада аналога — сумму, добавленную к цене продажи аналога за эту характеристику. Все, что может пойти не так со ставкой, идет не так одинаково, независимо от того, одна ставка или несколько: ставка может учитывать стоимость характеристики, которая была упущена; она может быть искажена, когда характеристика и цена влияют друг на друга; и в данных о продажах может просто не хватать контраста, чтобы точно определить ее. Именно эти три вида сбоев описываются в статьях, и это сбои коэффициентов, а не метода, с помощью которого они были получены. Таким образом, всё, что здесь сказано об обычной регрессии, применимо к MARS — для каждой характеристики в отдельности и в пределах каждого диапазона значений характеристики, имеющего свой собственный коэффициент.

Для читателя, желающего понять механизм. В основе MARS лежит обычная подгонка методом наименьших квадратов по набору «шарнирных» членов, каждый из которых равен нулю с одной

стороны узла (точки, где коэффициент может изменяться) и линейный с другой. Программа сначала добавляет узлы по одному, оставляя каждый из тех, что наилучшим образом улучшает подгонку, а затем удаляет те, которые не оправдывают своего места (обрезка), обычно с помощью обобщённой перекрёстной проверки (GCV): балл, который поощряет более точную подгонку данных о продажах, но наказывает за каждый сохраненный член, поэтому узел остается только в том случае, если он улучшает подгонку больше, чем это стоит. После выбора членов подгонка является метод наименьших квадратов, поэтому алгебраические результаты четырёх пунктов (что оценивает коэффициент, как его смещает опущенная переменная, можно ли точно определить его по данным продаж) сохраняются для него член за членом. Стандартные ошибки и тесты значимости, вычисленные так, как если бы члены были зафиксированы заранее, не соответствуют действительности, поскольку именно данные о продажах определили выбор этих членов. В приложении « *The Barrier to Human Understanding of MARS*», приведенном далее, это подробно рассматривается на примере одной модели. MARS добавляет, что ставка может различаться в разных диапазонах и зависеть от другой характеристики; при этом не изменяется ни список характеристик, заданных в модели, ни рынок, с которого были получены данные о продажах, — и именно об этом и говорят эти записи.

Первая часть: почему именно эти четыре, именно в таком порядке

Эта последовательность представляет собой цепочку. Первое звено определяет, что оценивает регрессионная модель; каждое из остальных трёх звеньев представляет собой отдельный вид сбоя.

Conditional Expectation (007) определяет, что именно пытается оценить регрессия. В выпуске № 1 коэффициенты трактуются как неявные цены, при этом не уточняется, какой рыночный показатель они оценивают. Ответ заключается в функции условного ожидания — ожидаемой цене в каждой точке пространства характеристик (весованное по вероятности среднее всех цен, по которым могли бы быть проданы дома с именно такими характеристиками, а не среднее по имеющимся сделкам) — и её обозначение позволяет точно сформулировать вопросы, которые задаются в следующих трёх записях. Линейная регрессия точно воспроизводит её только в том случае, если она линейна, а в противном случае воспроизводит её наилучшую аппроксимацию прямой. В этой записи также устанавливается разложение $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$, где $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$, которое всегда выполняется (P — цена продажи, $\mathbf{Z}$ — список измеренных характеристик, $E[P \mid \mathbf{Z}]$ — ожидаемая цена с учётом этих характеристик, а ε — то, что остаётся от цены после вычета этой ожидаемой цены); в последующих записях затем задаётся вопрос, можно ли интерпретировать коэффициенты регрессии как рыночную цену каждой характеристики. Это зависит от трёх факторов: уравнения, к которому она подганяется, заданных характеристик и объёма продаж.

Omitted Variable Bias (008) — это формальное обозначение того, что произошло с коэффициентами из выпуска № 1. В случае с Pacifica необходимую информацию можно было получить (в данном случае — данные о реконструкции, которые можно было бы обнаружить при поиске разрешений или в ходе инспекции), но модель их не использует; отсутствующая характеристика, которую никто не мог измерить, вносит такое же смещение в коэффициенты. В статье приводится формула Тейла[1] и подтверждается её точность до цента на основе данных по Pacifica.

Endogeneity (009) — это общее условие, одним из частных случаев которого является смещение, связанное с пропущенной переменной. В данной статье добавляются факторы одновременности (цена и характеристика, каждая из которых влияет на другую), отбора (то, какие дома продаются или ремонтируются, зависит от факторов, которые модель не может учесть) и ошибки измерения, а также подчеркивается, что измерение пропущенной переменной устраняет проблему пропуска, но не

[1] Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

обязательно устраняет эндогенность: владельцы решают, проводить ли ремонт, и этот выбор зависит от того, что модель не может учесть.

Parameter Identification (010) ставит вопрос о том, можно ли вообще кому-либо восстановить коэффициент (параметр модели) на основе данных такого рода. Этот вопрос логически предшествует остальным трем. В то время как проблема « *Omitted Variable Bias*» (008) была решена путем включения переменной, в задаче « *Parameter Identification*» (010) представлен набор данных о продажах, в котором включение той же переменной ничего не решает, поскольку информация отсутствует в используемых данных, а не потому, что она не используется моделью.

В совокупности эти четыре элемента образуют диагностическую лестницу для любого вклада в стоимость, который регрессионная модель приписывает тому или иному признаку, и, следовательно, для любой корректировки, под которой понимается вклад объекта оценки по данному признаку за вычетом вклада аналога, прибавленный к цене продажи аналога. Указана ли оцениваемая величина (количество, подлежащее оценке)? Отсутствует ли в модели признак, влияющий на цену, и коррелирует ли он с признаком, который в ней присутствует? Коррелирует ли какой-либо регрессор (объясняющая переменная в регрессии) со структурной ошибкой — ценой за вычетом того, какой она должна быть согласно причинно-следственной связи — по какой-либо причине? И — прежде чему-либо — могли ли эти данные вообще дать ответ на поставленный вопрос? Пункты приведены в том порядке, в котором идеи легче всего усвоить; на практике вопросы задаются в обратном порядке, начиная с последнего.

Вторая часть «

»

Остальные четыре пункта дают ответы на вопросы, которые не затронуты в таблице. Обзор недавних судебных решений, представленный в этом выпуске, охватил столь широкий спектр юрисдикций, целей и языков, что четыре концептуальных вопроса вышли за рамки сносок к обзору: что представляет собой эталонный проект в , касающемся принудительного отчуждения (изъятие недвижимости государством или органом, наделенным полномочиями в соответствии с законом — то, что в практике США называется «правом принудительного отчуждения» (eminent domain) или «конфискацией» (condemnation)), как следует классифицировать практику оценки на самом верхнем уровне, что происходит с терминологией оценки на языковом рубеже и чем тип стоимости, требуемый заданием, отличается от подхода, позволяющего её определить. На каждый из этих вопросов даётся отдельная статья. Они не являются ступенями на лестнице; поводом для их появления послужило именно это исследование, а не регрессионный анализ из первого номера.

The Scheme, and Effects on Value (011) является связующим звеном между этими движениями. При принудительном отчуждении стоимость обычно оценивается исходя из предположения о мире, в котором проект, для реализации которого изымается недвижимость (называемый «схемой»), никогда не осуществлялся — это правило в практике США называется «правилом влияния проекта» или «правилом объема проекта». В статье это изложено следующим образом: пункты 007 (*Conditional Expectation*) и 010 (*Parameter Identification*) устанавливают: эффект стоимости представляет собой контрфактуальную величину — разницу между стоимостью в реальном мире и стоимостью в мире, который не состоялся (в данном случае — мире без реализации схемы); регулирующее законодательство определяет форму контрфактуального, а судебный орган (в Соединенных Штатах — суд, комиссия по принудительному отчуждению или присяжные) определяет временные рамки и сферу действия схемы; а вопрос идентификации — а именно, могут ли данные «мира со схемой» точно определить ценность «мира без схемы» — остается за оценщиком.

The Purposes of Valuation (012) излагает принятую в журнале классификацию практики оценки:

в верхней части приведены восемь целей — от покупки и продажи до страхования; под каждой из них — имущественный интерес, применимое право и основа оценки (в терминологии USPAP — тип и определение стоимости), указанные вместе; ниже — методология. Нормативные акты за данный квартал (в широком смысле — любой действующий официальный правовой текст: закон, указ, постановление или договор), каждый из которых сверен с официальным текстом, размещены в соответствии с их целями в сравнительных таблицах, а цели, по которым обзор не дал никаких результатов, представлены в отчёте как пустые, а не заполненные; законодательно установленный режим компенсации ущерба, причиненного в результате военных действий, помещен в раздел «Ущерб и компенсация», поскольку его цель заключается в оценке убытков собственника.

Terminological Divergence (013) классифицирует типичные случаи несоответствия терминологии оценки в различных правовых системах: пять форм несоответствия, подтверждённых терминологией законодательных актов на двенадцати языках; термины, уже проверенные на соответствие законодательству, отделены от терминов, которые ещё ожидают такой проверки. Согласно зафиксированным выводам, ни один из исследованных законодательных актов не использует общее абстрактное существительное в качестве термина для обозначения влияния схемы на стоимость; некоторые формулируются лишь в направленном смысле, посредством направленной пары «» (отдельные слова для увеличения и уменьшения), другие используют нейтральное существительное для обозначения изменения стоимости, не делая его термином специального значения, а в некоторых случаях эта идея выражается глаголом.

The Basis of Value and the Approach (014), четвертый, отделяет основу стоимости — определение стоимости, которое должно вытекать из задачи, — от предпосылки стоимости (предполагаемых обстоятельств продажи: открытый рынок, упорядоченная ликвидация, вынужденная продажа, дальнейшее использование) и от метода оценки (сравнительный подход, затратный подход, доходный подход), и показывает, что ни один из методов не определяет основу для получаемой в результате цифры.

Пример кода:

Возвращаются восемь аналогов Pacifica из выпуска № 1, их количество увеличено до шестнадцати, и теперь учитывается показатель ремонта (1 — если был проведен ремонт, 0 — если нет), который в выпуске № 1 был указан, но не фиксировался в качестве переменной.

В основе этого расширения лежит один факт, касающийся данного набора данных, который стоит отметить: после учета перестройки, о которой говорилось в выпуске № 1, набор данных становится абсолютно «бесшумным» — каждая цена равна фиксированной формуле, определяемой характеристиками, и никаких остатков не остается. Если провести регрессионный анализ восьми цен по валовой жилой площади (GLA, квадратные футы), площади участка (квадратные футы), виду из окна (1 = вид, 0 = нет), балл состояния (от 0,00 до 10,00: процент домов в данной рыночной зоне, находящихся в худшем состоянии, деленный на десять, по оценке оценщика; средний балл — 5,00, хороший балл — 7,00, отличный балл — 9,00; *Conditional Expectation* содержит полное определение), а также индикатор ремонта (1 для Comp H, 0 для остальных семи) даёт остатки, равные нулю, для каждого наблюдения, а коэффициенты

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

где P — цена продажи (а не Comp P).

Остаток Comp H’s \$46,455 в выпуске № 1 представлял собой «тень» термина ремоделирования \$60,000, перераспределенную между другими коэффициентами в результате исключения. В данном примере состояние включается в регрессию, как это делается в традиционной оценке и как было сделано в выпуске № 1. Традиционная методология оценки не является методом, используемым в

журнале, — оценка на основе RCA, которая исключает состояние и качество из регрессии; в статье «*Conditional Expectation*» (007) объясняется, в чём заключается это отличие. Восемь новых аналогов (от I до P) генерируются с помощью той же функции, поэтому аналоги A–H сохраняют свои опубликованные характеристики и цены без изменений, и эти два выпуска полностью согласуются друг с другом.

Отсутствие шума — это сознательный педагогический выбор, а не утверждение о реальных рынках. Это означает, что любой разрыв между коэффициентом, подстроенным под данные Pacifica, и его генерирующим значением является смещением или неудачей идентификации, но ни в коем случае не шумом. Таким образом, в работе 008 (*Omitted Variable Bias*) можно проверить формулу смещения, связанного с пропущенными переменными, точно, а не приблизительно, а в работе 010 (*Parameter Identification*) можно однозначно продемонстрировать набор данных о продажах, в котором две характеристики всегда изменяются синхронно, так что ни один метод не может разделить их темпы изменения (недостаток ранга). Реальные данные о продажах никогда не ведут себя таким образом, и в записях это указано там, где это имеет значение.

Набор данных поставляется в виде файла `data/pacifica_comps_16.csv` в каталоге каждой записи, относящейся к первой части (от *Conditional Expectation* до *Parameter Identification*), а также в виде файла `kb/pacifica_comps_extended.pl` в базе знаний данного выпуска (набор файлов на языке Prolog, в котором факты и правила могут проверяться автоматически), которая содержит генерирующую функцию в виде `true_price/2`, благодаря чему каждая цена может быть проверена с её помощью.

Как читать этот номер

Первая часть построена по принципу взаимосвязанности и лучше всего читать её по порядку; в каждой статье используется лексика, введённая в предыдущей. Читатель, не знакомый с выпуском № 1, всё равно сможет разобраться в за выпуском 007 (*Conditional Expectation*), в котором повторяется необходимая информация, однако приведенный пример в *Omitted Variable Bias* (008) ссылается на регрессию из выпуска № 1 и будет более понятным при наличии этого выпуска, а пример в *Parameter Identification* (010) опирается на данные о шестнадцати продажах. Вторая часть напечатана в одном порядке, но некоторые из её записей опираются на записи, напечатанные после них: *The Scheme, and Effects on Value* (011) предполагает наличие *Conditional Expectation* и *Parameter Identification*; *The Purposes of Valuation* (012) опирается на значение, определённое в *The Basis of Value and the Approach* (014), а *Terminological Divergence* (013) — на схему и смысловой эффект *The Scheme*, а также на *The Basis of Value*, поэтому читателю, не знакомому с лексикой, возможно, будет удобнее прочитать *The Scheme* и *The Basis of Value* до *The Purposes of Valuation* и *Terminological Divergence*.

Практикам, которым нужен материал, готовый к немедленному применению, следует сначала ознакомиться с разделами **«Где с этим сталкиваются оценщики»** и **«Почему это важно для обоснованности»** в документах 008 (*Omitted Variable Bias*) и 010 (*Parameter Identification*). Эти две статьи содержат результаты, наиболее непосредственно применимые в отчёте: что статистические показатели подгонки (такие как коэффициент детерминации R^2 — доля вариации цен, воспроизводимая моделью) не являются доказательством отсутствия смещения, что модель со смещением может давать точные прогнозы и при этом приводить к непригодным корректировкам, и что требование о «бракетинге» отвечает не на один, а на два вопроса: содержит ли выборка контраст по какому-либо признаку, варьирующемуся независимо от остальных (идентификация), и находится ли объект оценки в пределах выборки (поддержка); «бракетинг» гарантирует только второе.

Редакционная позиция

Два момента, касающихся осанки, перенесены из № 1, а третий добавлен.

Эти разделы не являются главами из учебника. Каждое понятие было выбрано потому, что оценщики действительно сталкиваются с ним на практике — как правило, под другим названием или вовсе без названия — и потому, что его формулировка влияет на то, что можно указать в отчёте. Понятия, не имеющие практического значения, не рассматриваются, независимо от их статуса в научной литературе.

Отдел не высказывает своего мнения по поводу того, должны ли гедонические методы заменить традиционную таблицу анализа. Выдвигаемое здесь утверждение носит более узкий характер и, на наш взгляд, его сложнее оспорить: таблица анализа уже является статистической процедурой, и рассматриваемые здесь концепции описывают, как именно она работает, независимо от того, думает ли об этом оценщик, использующий эту методику, в таких терминах или нет.

Наконец, статьи должны быть пригодны для цитирования. Каждая из них представляет собой отдельную публикацию со своим собственным DOI, собственным файлом Prolog, в котором утверждения закодированы в машиночитаемом формате, а также со стабильным идентификатором в общежурнальном словаре. Исправления вносятся в виде новых версий, а не в виде незаметных правок.

Приложение и восемь статей в этом номере:

S. **Препятствие для человеческого понимания MARS** — дополнение, размещённое между этим обзором и документом 007 (*Conditional Expectation*), в котором на примере одной рабочей модели показано, как термины, выводимые программой MARS, превращаются в показатели, вклады в значение и корректировки, которые анализируются четырьмя статистическими записями.

007. **Условное ожидание** — то, что на самом деле оценивает регрессия.

008. **Систематическая ошибка пропущенных переменных** — формула Тейла, проверенная с точностью до цента на данных Pacifica.

009. **Эндогенность** — пропущенные переменные, одновременность, отбор и ошибки измерения как одно условие.

010. **Идентификация параметров** — что могут раскрыть данные до применения какого-либо оценщика.

011. **Схема и влияние на стоимость** — проект приобретения как ориентир для определения влияния на стоимость; шарнир лестницы.

012. **Цели оценки** — восемь целей, занимающих верхние позиции в классификации практики, представленной в журнале.

013. **Терминологические расхождения** — пять повторяющихся форм межъязыкового несоответствия в лексике оценки.

014. **Основа стоимости и подход** — какую стоимость должна дать оценка и почему методология никогда не решает этот вопрос.

Looking ahead. В выпуске № 3 (1-й квартал 2027 г.) рассматриваются вопросы пространственной кластеризации: субрынки, матрица пространственных весов, проблема модифицируемых площадных единиц и кригинг. Связь с настоящим выпуском прямая — пространственная зависимость, помимо прочего, представляет собой структурированную форму рассмотренной здесь проблемы пропущенных переменных.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
               valuation_purpose, terminology_divergence,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

% ====================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ====================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
```

```
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) - as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,              statistical_ladder).   % supplement to the ladder
entry_movement(conditional_expectation, statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,   statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,             statistical_ladder).
entry_movement(identification,          statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                  legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,       legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,  legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,          legal_conceptual).

issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪  issue's court-decision survey forced.").

% ======================================================================
% WHY THIS ORDER - EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ======================================================================

entry_role(mars_rates,
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
```

```
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
   ↪ the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪ directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).

%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
```

```
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
    PosB > PosA.

% ======================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ======================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).

%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).

%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").

% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪ or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").
```

```
% ======================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ======================================================================

posture(practice_contact,
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪ claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ======================================================================
% LOOKING AHEAD
% ======================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

Барьер на пути человеческого понимания MARS (The Barrier to Human Understanding of MARS)

Чтение модели MARS как удельных ставок, вкладов в стоимость и корректировок

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

Это дополнение к разделу «Основы», а не статья, посвящённая концепции. Его название отражает препятствие, которое редактор заметил за годы косвенных наблюдений: оценщики, без труда интерпретирующие коэффициент регрессии, останавливаются на списке «шарнирных» терминов, выводимых программой MARS, поскольку ни один из элементов этого списка не выглядит как коэффициент. В четырёх статистических статьях, следующих за этим дополнением (*Условная математическая ожидаемая величина*, *Систематическая ошибка пропущенной переменной*, *Эндогенность* и *Идентификация параметров*), рассматривается ставка, которую регрессия присваивает тому или иному признаку. В собственной модели журнала используются многомерные адаптивные регрессионные сплайны (MARS; Friedman 1991) [1], которые предоставляют не одну ставку на каждый признак, а по одной на каждый диапазон, и путь от того, что выводит программа MARS, до таблицы ставок, которую оценщик может обосновать, содержит один этап, на котором таблицы, составленные вручную, дают сбой. В данном приложении приведены этот путь, указанный этап, а также программа, которая проходит этот путь и проверяет результаты своей работы.

Формальное определение. В модели MARS аппроксимированное значение представляет собой пересечение с осью абсцисс плюс сумму слагаемых, каждое из которых состоит из коэффициента, умноженного на произведение шарнирных функций признаков. Аппроксимированное значение — это оценка цены, полученная с помощью модели. Для одной характеристики, при фиксированных значениях остальных, это ряд прямых отрезков. Точки пересечения отрезков являются узлами. График вклада значения характеристики в диапазоне её значений представляет собой *график переменной*. Его наклон в каждом диапазоне является *темпом*: изменением аппроксимированного значения на единицу характеристики в данном диапазоне; *вклад значения* для данного значения признака представляет собой сумму слагаемых модели по этому признаку при данном значении; в примере все эти слагаемые равны нулю при 1 200 квадратных футов, поэтому вклад измеряется от этой отметки и является отрицательным ниже нее; модель не обязательно должна иметь такое значение, и значение имеют только различия между вкладами, которые являются корректировками; а *корректировка* от аналога к объекту оценки — это величина, добавляемая к вкладу аналога, чтобы сделать его равным вкладу объекта оценки, что представляет собой сумму, по диапазонам между двумя значениями, коэффициента, умноженного на ширину. Определённая таким образом ставка является ставкой модели; она интерпретируется как ставка, которую рынок платит только после того, как модель была признана справедливым отражением продаж, а записи, следующие за этим дополнением, касаются того, когда такое признание оправдано.

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x - t)$ and $h(t - x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 $= \max(0, X - t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

Зачем нужно это дополнение

Оценщику, соответствующему модели MARS, в earthUI (Craytor, 2026) или непосредственно в пакете R earth (Milborrow, 2024a), предоставляется список таких терминов:

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

Об этом никто не сообщает. В таблицу продаж вносится корректировка: вклад объекта оценки в стоимость за вычетом вклада аналога. Ставки за квадратный фут обсуждаются в отчёте как один из этапов обоснования модели MARS. Путь от напечатанных условий до этих цифр короткий, но в нём есть один этап, на котором вручную составленные таблицы дают сбой, и весь смысл использования модели теряется, если полученные с её помощью цифры невозможно объяснить рецензенту.

Простое изложение: четыре диапазона, четыре ставки

Линейная регрессия, в которой жилая площадь учитывается в качестве одного линейного члена, дает единый коэффициент для всего рынка; именно так работают регрессии в традиционной оценке, и именно это подразумевается под термином «обычная регрессия» в данном приложении. Система MARS позволяет изменять коэффициент там, где данные о продажах указывают на его изменение. На примере прибрежного рынка жилая площадь может стоить $600 за квадратный фут при площади до 1 200 квадратных футов, $1,000 за квадратный фут — от 1 200 до 2 000, $750 — от 2 000 до 2 800, и всего $100 — выше этого уровня. Вот и вся разница, и агент понимает её сразу: рынок платит больше всего за пространство, которое превращает небольшой дом в семейный, меньше — за следующую комнату, и почти ничего — за пространство, выходящее за рамки того, что хотят покупатели в этом районе.

С учётом коэффициентов всё остальное сводится к арифметическим вычислениям, которые оценщик и так уже выполняет. Аналог с площадью 1 800 квадратных футов и объект оценки площадью 2 400 квадратных футов отличаются на 600 квадратных футов, а узел на отметке 2 000 находится между ними. Корректировка, добавляемая к стоимости объекта сравнения, равна разнице между «подгоняемым значением» объекта оценки и «подгоняемым значением» объекта сравнения ($\$2{,}620{,}000 - \$2{,}120{,}000 = \$500{,}000$), что также соответствует разнице между вкладом жилой площади объекта оценки и вкладом жилой площади объекта сравнения ($\$1{,}100{,}000 - \$600{,}000$). Ставки объясняют это: изменение превышает 200 квадратных футов при значении $1,000, затем 400 квадратных футов при значении $750, что в сумме составляет $500,000. На рисунке 3 это показано на примере расчётной стоимости (цены, которую модель присваивает дому с такими характеристиками), которая варьируется от $1,280,000 при площади 800 квадратных футов (самый маленький дом в базе данных) до примерно $3 million при площади 3 500 (самый большой), причём большая часть роста приходится на площадь до 2 800.

Единственный коэффициент, который могла бы использовать прямая, проходящая через эти две точки, — это тот, который соединяет их: $500,000 на 600 квадратных футов, что составляет примерно $833 за квадратный фут: *секущая ставка* этой пары, эффективная, или смешанная, ставка для этого одного движения: среднее значение ставок модели, взвешенное по ширине каждого пересеченного диапазона. Это не один из коэффициентов модели, и для следующей пары это будет другое среднее значение. Обычная регрессия с одной ставкой для жилой площади должна обслуживать каждую пару этим единственным числом, поэтому она не может воспроизвести эти средние значения для каждой

пары; именно это и делает единая ставка: она усредняет изменение, которое, по мнению модели, производит рынок.

Читатель, остановившийся на этом месте, уже знает метод: нужно вычислить разницу между двумя вкладами, а затем объяснить её, ознакомившись со ставкой в каждом диапазоне, просчитав путь, аналог которого соответствует объекту оценки, с учетом этих ставок, и сложив результаты. То, что следует далее, предназначено для читателя, который хочет понять, почему ставки таковы, какая здесь подводная камень, что меняется при взаимодействии функций и как программа проверяет арифметику; таблица ставок и корректировки при этом не меняются.

Уточнённое изложение: шарнирные функции и знак, который упускают

График вклада значения переменной в пределах её области определения назовём *графиком переменной*. Это не кривая в повседневном смысле слова, то есть не что-то, плавно изгибающееся; это сегментированный линейный график, прямой между узлами и изгибающийся только в них. MARS строит его из *шарниров*; Фридман (1991) описал их как усечённые степенные функции, а термин «шарнир» стал общепринятым в более поздней литературе (Milborrow, без даты); Хасти, Тибширани и Фридман (2009, §9.4) называют две такие кривые, соединяющиеся в одном узле, «отражённой парой».

Определение (шарнир). Шарнир — это функция одной переменной x с единственным переломом, называемым *узлом* t , значение которой с одной стороны узла равно нулю, а с другой — равно1

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$

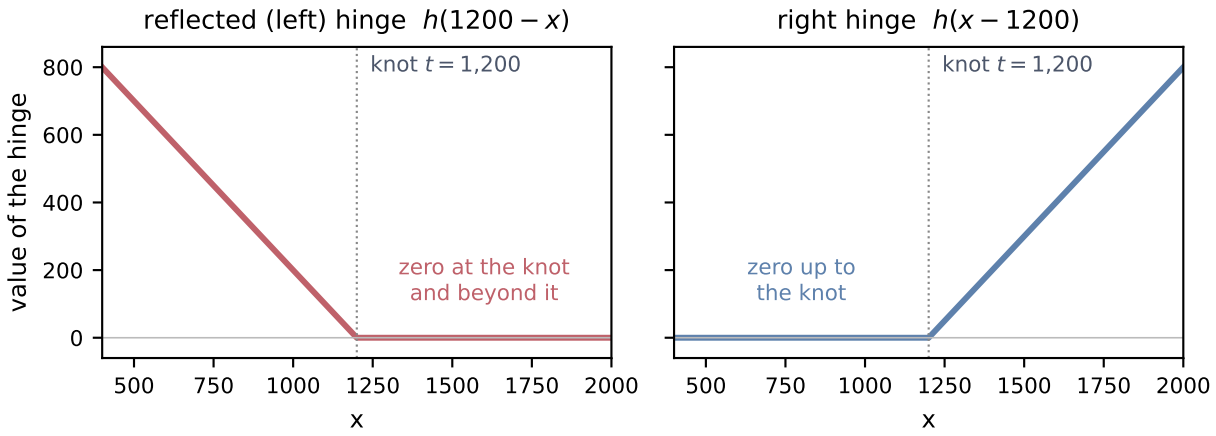


Figure 1: Две шарнирные функции с узлом в точке $t = 1{,}200$: отражённый (левый) шарнир $h(1200-x)$, значение которого уменьшается слева направо до нуля в узле и равно нулю за ним; правый шарнир $h(x-1200)$, значение которого равно нулю до узла и увеличивается слева направо за ним. Это «голые» шарниры; в модели каждый из них умножается на коэффициент, который может изменить направление на противоположное.

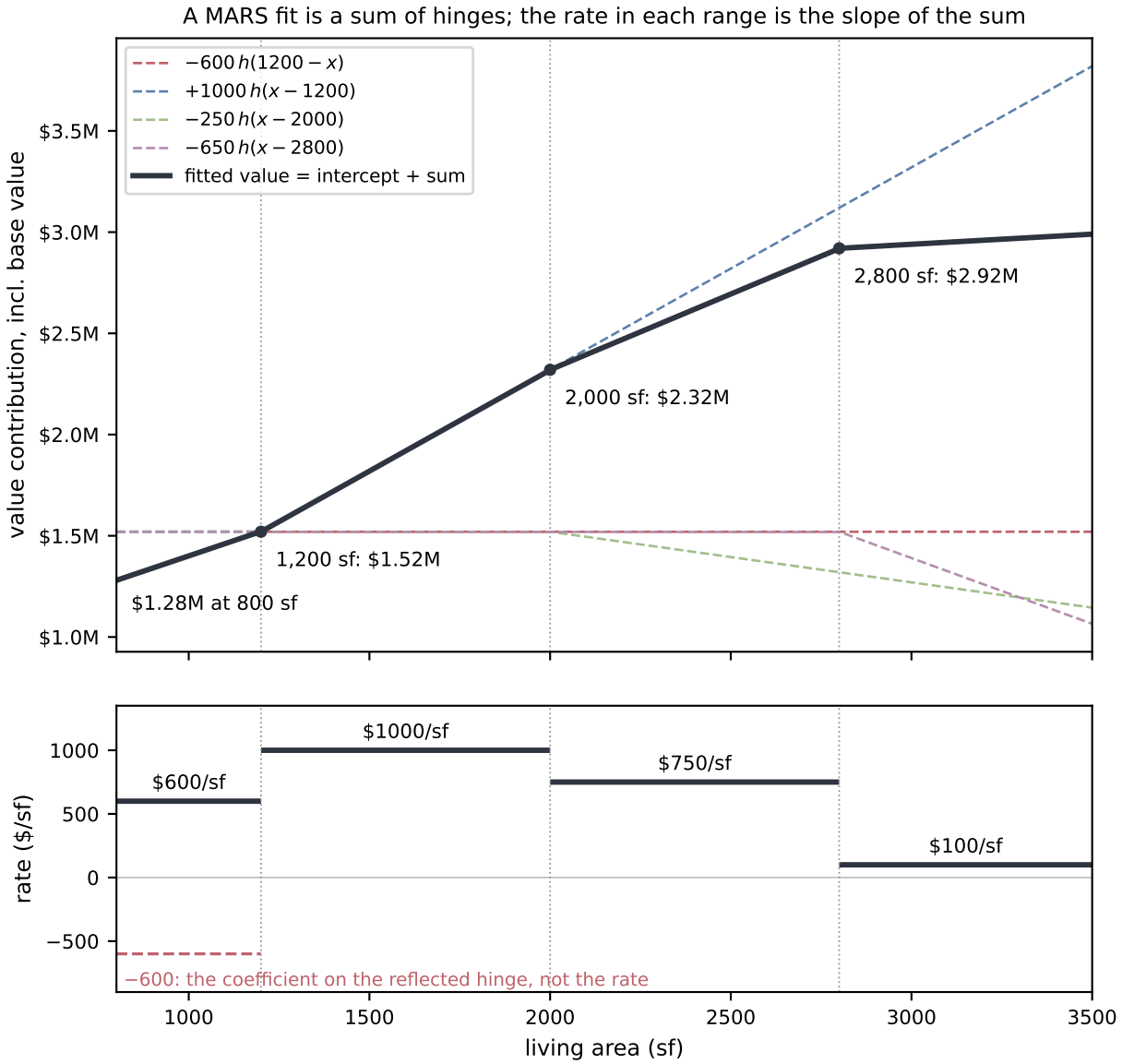
Первая, $h(x-t)$, — *правая* петля: нулевая до узла и за ним возрастающая слева направо. Вторая, $h(t-x)$, — *зеркально отражённая* (или левая) петля: убывающая слева направо до узла и нулевая в узле и за ним. Оба являются шарнирами в одном и том же смысле; они различаются лишь тем,

на какой стороне узла их значение отлично от нуля. Эти направления описывают «голые» шарниры, нанесенные на ось x на рисунке1 , и ничего больше. В модели шарнир умножается на коэффициент, который может быть отрицательным, и складывается с другими слагаемыми, поэтому слагаемое, построенное на правом шарнире, может уменьшаться слева направо, а слагаемое, построенное на отраженном шарнире, — увеличиваться, и график переменной встречает узел на той высоте, которую ему задают остальные слагаемые. Каждое направление, указанное в данном приложении, читается слева направо. Шарниры не используются отдельно. В модели MARS каждый шарнир умножается на коэффициент, а слагаемые суммируются, и именно на основе этих коэффициентов, а не какого-либо отдельного шарнира, вычисляются наклоны модели, то есть ставки: накопительно, диапазон за диапазоном, причем ставка каждого диапазона является ставкой предыдущего диапазона, скорректированной коэффициентами шарниров, узел которых лежит между ними. Шарнир — это единственный строительный блок, которым располагает MARS для одной переменной; каждый изгиб на графике переменной является узлом какого-либо шарнира, а каждый прямой отрезок — суммой слагаемых, которые в этой точке либо равны нулю, либо являются линейными. **Главная мысль, которую следует помнить при рассмотрении всего последующего: коэффициент шарнира не является наклоном. Это корректировка наклона — величина, прибавляемая в узле данного шарнира к наклону, приходящему слева**. Если читать слева направо, график переменной начинается со ставки своего первого отрезка, и каждый узел корректирует эту ставка с помощью коэффициентов, расположенных в этом узле. В этом и заключается всё правило чтения, а теоремы 1 и 2, приведенные ниже, являются его доказательством. Модель представляет собой пересечение с осью абсцисс плюс каждый коэффициент, умноженный на соответствующий шарнир, а наклон в любом интервале равен наклону этой суммы.

Рассмотрим приведенные выше печатные термины; на рисунке 2 каждый из них изображен вместе со своей суммой, а под ним — коэффициент для каждого диапазона; на рисунке 3 показано, как эти коэффициенты объясняют корректировку между аналогом и объектом оценки. Узлы на отметках 1 200, 2 000 и 2 800 образуют четыре диапазона. В каждом диапазоне правый шарнир *активен*, если его узел лежит в пределах диапазона или левее него, а зеркально отраженный шарнир — если его узел лежит в пределах диапазона или правее него; правый шарнир действует во всех диапазонах за пределами своего узла, а зеркально отраженный — во всех диапазонах перед ним. Коэффициент рассчитывается на основе коэффициентов активных шарниров: складываются коэффициенты активных правых шарниров и вычитаются коэффициенты активных зеркальных шарниров. Получившаяся таблица отражает ставка модели в каждом диапазоне, при этом остальные характеристики фиксированы на одном наборе значений (программа использует значения объекта оценки); в модели без взаимодействий это условие ничего не меняет, а в случае 2, приведенном ниже, оно меняет всё:

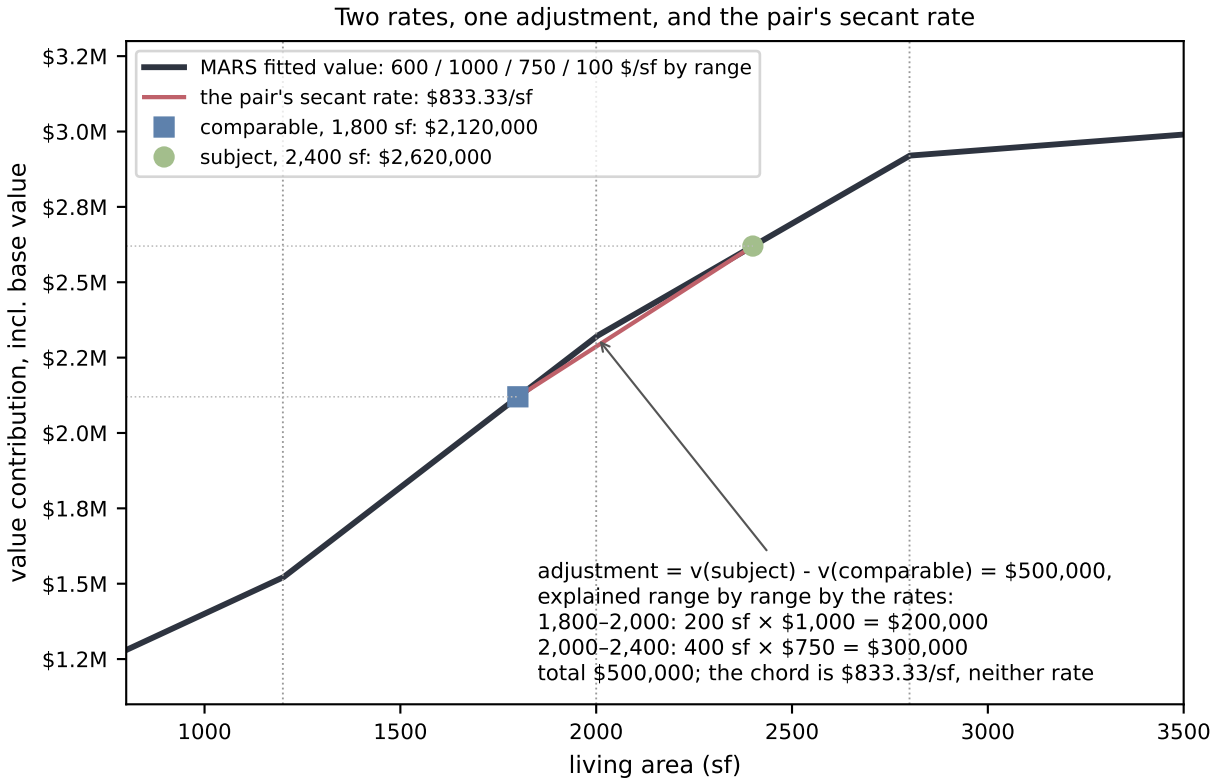
площадь (кв. футов)	активные петли	стоимость (\$/sf)
менее 1 200	$h(1200 - \text{gla})$ только	$-(-600) = +\mathbf{600}$
от 1 200 до 2 000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
от 2 000 до 2 800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
свыше 2 800	все три правые петли	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

Первая строка — это шаг, который упускается из виду. Коэффициент -600 для отражающего шарнира не является показателем $-\$600$ на квадратный фут. Шарнир $h(1200-\text{gla})$ измеряет, насколько площадь дома меньше 1 200 квадратных футов, а -600, умноженное на этот недостаток, представляет собой скидку: \$240,000 для дома площадью 800 квадратных футов, которая уменьшается до нуля при достижении 1 200. Каждый добавленный квадратный фут уменьшает \$600 скидки, поэтому ставка составляет $+\$600$. (При положительном коэффициенте тот же шарнир добавляет ценность за меньший размер, и его коэффициент отрицательный.) Правило, сформулированное однократно: в




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Figure 2: Четыре значения шарнирных точек из примера, их сумма и ставка в каждом диапазоне. Коэффициент -600 для отраженной шарнирной точки $h(1200 - \text{gla})$ выделен, чтобы читатель не перепутал его со ставкой; ставка при площади менее 1 200 квадратных футов составляет $+600$.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Figure 3: Расчетное значение: аналог — 1 800 квадратных футов, объект оценки — 2 400. Корректировка, то есть разница между двумя коэффициентами, составляет $500,000 , и действующие коэффициенты объясняют её диапазон за диапазоном; хорда, соединяющая две точки, равная примерно $833 за квадратный фут, является секущей этой пары — единственным коэффициентом, который потребовался бы для этой пары и ни для какой другой; обычная регрессия должна использовать по одному коэффициенту для каждой пары.

диапазоне коэффициент равен сумме коэффициентов активных правых шарниров *минус* сумма коэффициентов активных зеркальных шарниров, плюс коэффициент линейного члена (элемента, введенного в виде прямой линии без узла), если он присутствует в модели. С этим связано одно соглашение: ровно в точке узла коэффициент берется справа, так что правый шарнир учитывается, начиная с его узла, а зеркально отраженный шарнир — только строго ниже своего узла; таким образом, коэффициент на площади 1 200 квадратных футов равен \$1,000 — это коэффициент диапазона, начинающегося в этой точке, и программа интерпретирует его точно так же.

Проверка правильности построения таблицы заключается в расчете приспособленных значений в узлах. При площади 1 200 квадратных футов все коэффициенты равны нулю, а значение представляет собой точку пересечения с осью абсцисс: \$1,520,000; при 2 000 — $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$; при 2 800 — $\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$; а при 800 квадратных футах (самый маленький дом в наборе данных) — $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$. От 800 до 1 200 значение возрастает с \$240,000, то есть со ставкой \$600, что соответствует первой строке; в таблице, где коэффициент интерпретировался бы как ставка, значение должно было бы уменьшаться слева направо вплоть до узла при 1 200, однако данные показывают, что этого не происходит. На рисунке2 изображены четыре шарнирных члена, их сумма и ставка в каждом диапазоне, при этом коэффициент -600 отмечен там, где читатель мог бы принять его за темп роста.

Еще две сложности, с которыми справляется программа, и которые должна учитывать таблица рукопоятий:

- **Взаимодействия**. Программа earth на этапе прямого прохода (этап, на котором слагаются слагаемые по одному; Friedman 1991, §3) выводит результат вида $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$, когда ставка для одного параметра зависит от другого: это и есть *взаимодействие*. В этом случае коэффициент для параметра «lot» различается в зависимости от того, превышает ли жилая площадь 1 500 квадратных футов или нет, а таблица коэффициентов для одного параметра всегда представляет собой таблицу, *заданную* с учётом значений остальных параметров. Программа принимает точку, то есть значения всех остальных параметров, и вычисляет для неё все коэффициенты.

- **Уровень и корректировки**. Пересечение с осью абсцисс и слагаемые в других характеристиках задают уровень, от которого измеряется вклад; они компенсируются при каждой корректировке. Программа выдает отчёт о вкладах в виде слагаемых только данной характеристики, так что два вклада различаются ровно на величину корректировки.

Два случая: модели без взаимодействий и с ними

Правило, изложенное в предыдущем разделе, можно сформулировать в виде двух теорем, доказанных ниже, и они дают чёткий ответ на вопрос, который рано или поздно задаёт себе каждый читатель, знакомый с моделью MARS: от скольких из напечатанных слагаемых на самом деле зависит данная ставка? Ответ разделяется на два случая.

Случай 1: без взаимодействий

Постановка задачи. Пусть $h(u) = \max(0, u)$ для действительных чисел u. Модель MARS без взаимодействий по признакам $x, z_1, \ldots, z_q$ имеет следующее значение:

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

где β_0 — коэффициент отреза, каждый g_k является функцией только z_k, а g объединяет все слагаемые в x:

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

Здесь $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ — это различные узлы шарниров в x; a_j — коэффициент правого шарнира в t_j, а b_j — коэффициент отраженного шарнира в t_j; оба принимают значение 0, если в модели отсутствует такой член; а c — коэффициент простого линейного члена $c \cdot x$, объекта, введённого в виде прямой линии без узла, который earth генерирует только для объектов, названных в `linpreds`, или, для любого объекта, когда включена опция `Auto.linpreds` (см. примечание после теоремы 1); $c = 0$, когда такого члена нет, как во всех моделях данного приложения. Пусть $t_0 = -\infty$ и $t_{K+1} = +\infty$, и назовем $S_i = (t_i, t_{i+1})$, для $i = 0, 1, \ldots, K$, *отрезки* x; t_i — левый узел S_i, а t_{i+1} — его правый узел. На каждом S_i каждый слагаемый g либо равен нулю, либо линейный, поэтому g линейна на S_i; её наклон там, который также равен $\partial f / \partial x$ на S_i, поскольку ни один другой слагаемый f не зависит от x, является *ставкой* на S_i и записывается как r_i. Таблица ставок x представляет собой список $r_0, r_1, \ldots, r_K$. (Если $K = 0$ существует один сегмент, $(-\infty, +\infty)$, и таблица представляет собой единственную ставка $r_0 = c$.) В самом узле g не имеет производной: его левая и правая производные равны r_{i-1} и r_i, которые различаются на $a_i + b_i$ (Теорема 2 ниже), поэтому значение, которое таблица ставок показывает в точке t_i, является условным обозначением, взятым здесь со стороны правой, а не значением g'.

Теорема 1 (ставка на отрезке). Используя обозначения данной постановки задачи, для каждого $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$,

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

где пустая сумма определяется как 0. В частности, r_i зависит не более чем от K коэффициентов шарниров $2K$ (по одному на каждый узел) вместе с c.

Доказательство теоремы 1. Зафиксируем i и точку $x \in S_i$, так что $t_i < x < t_{i+1}$. Рассмотрим каждый слагаемый выражения g в районе x, достаточно малой, чтобы лежать внутри S_i. Простой член $c \cdot x$ имеет производную c. Для правого шарнира в точке t_j: если $j \le i$, то $t_j \le t_i < x$, поэтому $h(x - t_j) = x - t_j$ в окрестности, а его производная равна 1; если $j \ge i + 1$, то $x < t_{i+1} \le t_j$, поэтому $h(x - t_j) = 0$ в этой точке, а его производная равна 0. Для зеркально отражённого шарнира в точке t_j: если $j \ge i+1$, то $x < t_j$, поэтому $h(t_j - x) = t_j - x$, а его производная равна -1; если $j \le i$, то $t_j < x$, поэтому $h(t_j - x) = 0$, а его производная равна 0. Конечная сумма функций, дифференцируемых в точке x, дифференцируема в этой точке по сумме производных, что даёт

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \le i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \ge i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \le i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \ge i+1} b_j \cdot (-1),$$

указанную формулу. Что касается подсчёта: множества индексов $\{j : j \le i\}$ и $\{j : j \ge i + 1\}$ не пересекаются и вместе исчерпывают $\{1, \ldots, K\}$, поэтому каждый узел t_j вносит вклад ровно в один из элементов a_j и b_j, но никогда не в оба; следовательно, в формулу входит не более K коэффициентов шарниров, а r_i одинаково во всех точках S_i. ■

Предел достигается: если $b_j = 0$ для каждого j, то крайний правый отрезок S_K использует все K из a_j.

Примечание (когда значение параметра «c» отлично от нуля). Программа earth может представить объект в виде одной прямой линии без узлов — термина «$c \cdot x$» в настройках — двумя разными

способами, и это различие имеет значение. Параметр « `linpreds`», представляющий собой список именованных объектов, таких как « `linpreds = c("GLA")`», *заставляет* каждый объект из списка вводиться линейно, даже если подгонка с узлами была бы лучше; это решение аналитика, и оно может ухудшить качество подгонки. Параметр « `Auto.linpreds`», единственный переключатель, включённый по умолчанию, ничего не принуждает: он лишь изменяет то, как earth выводит признак, подгонка которого оказалась действительно линейной — с одним шарниром, узлом которого является наименьшее наблюдаемое значение, — выводя его в виде коэффициента и имени переменной вместо шарнира; подгонка остаётся той же. В любом случае earth выводит терм в виде простого имени переменной с её коэффициентом — `221.4 * GLA` — в сводной форме earth, как в примере ниже. Theorem 1 обрабатывает это с помощью c, который добавляет коэффициент к ставке на каждом сегменте. Например, вызов

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

вводит каждую характеристику линейно (с параметром `degree = 1`, так что произведения линейных слагаемых также не подганяются) и выводит в сводной форме earth (иллюстративный вывод, а не подстроенная модель):

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

Для жилой площади это настройка с параметром $c = 221.4$ и без шарниров, $K = 0$: имеется один сегмент, и Теорема 1 дает единую ставку $r_0 = c = \$221.40$ за квадратный фут по всему диапазону данных; размер участка, количество ванных комнат и спален интерпретируются аналогично: \$11.80 за квадратный фут участка, \$34,872 за ванную комнату и \$17,641 за спальню. Такая модель представляет собой обычную регрессию в смысле данного приложения: одна ставка на одну характеристику. На данных такой член представляет собой прямую линию с единственным правым изгибом, узел которого находится на наименьшем наблюдаемом значении, а журнал «Journal» использует формулу `Auto.linpreds = FALSE`, поэтому в его моделях признак, график переменной которого на данных является прямой, отображается как этот единственный изгиб, например, `h(gla-800) 700` — узел, соответствующий самому маленькому дому в данных, с $c = 0$, $K = 1$ и $a_1 = 700$: ставка равна 0 ниже узла, на отрезке, где продаж нет, и 700 выше него, поэтому таблица ставок над данными имеет одну строку. Отсюда следует одно следствие; изменение ставки в узле является Теоремой 2 ниже.

Следствие 1 (знак отражения). Отражающий шарнир с коэффициентом b_j вносит вклад $-b_j$ в ставку на каждом отрезке слева от t_j и 0 — справа. В примере $b_1 = -600$ в точке $t_1 = 1{,}200$ вносит вклад $+600$ в r_0, что и составляет суть ловушки, вокруг которой построено данное дополнение.

Доказательство. Воспользуйтесь второй суммой из теоремы 1. ■

Пример с семью узлами и допущение, на котором читатели останавливаются

Это значение имеет важное значение из-за предположения, которое почти все делают при работе с печатной моделью MARS: что коэффициент, напечатанный рядом с узлом, является наклоном отрезка, левым узлом которого он является. На самом деле это не так. **Коэффициент шарнира представляет собой корректировку к наклону, идущему слева, а не сам наклон**, и поэтому наклон отрезка равен наклону первого отрезка плюс скользящая сумма всех таких корректировок в его левом узле и в каждом узле, расположенном дальше слева. Читатель, исходящий из этого ошибочного предположения, пробует выполнить вычисления в уме, с помощью небольшой программы или формулы в электронной таблице, обнаруживает, что полученные числа не совпадают с результатами подгонки, и сдаётся, придя к выводу, что MARS — непрозрачная система. На самом деле она не непрозрачна; она носит кумулятивный характер.

Теорема 2 (накопительная сумма). Используя обозначения из постановки задачи «Случай 1», для каждого $i \in \{1, \dots, K\}$ выполняется:

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

Следовательно, $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ для каждого i, где $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ — ставка на крайнем левом отрезке, а $r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ — ставка на крайнем правом.

Доказательство теоремы 2. Пусть $i \in \{1, \dots, K\}$. Согласно теореме 1,

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{и} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

При вычитании член c отменяется; две суммы членов a различаются одним членом a_i; а поскольку $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$, две суммы членов b различаются одним членом b_i, который вычитается в выражении r_{i-1}, но не в выражении r_i. Следовательно, $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$. Добавляя это тождество для $j = 1, \dots, i$ вместо i, левые члены сжимаются: $(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$, что даёт формулу суммы. Значения r_0 и r_K являются Теоремой 1 на $i = 0$, где сумма a's пуста, и на $i = K$, где сумма b's пуста. ■

Следствие 2 (правило считывания). В условиях случая 1 для каждого $i \in \{1, \dots, K\}$ ставка на отрезке, левый узел которого — t_i, равна $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$: коэффициенты, указанные в узле, прибавляются к ставке, поступающей слева, и сами по себе не являются ставкой отрезка, начинающегося в этом узле. Эти два значения совпадают, $r_i = a_i + b_i$, ровно тогда, когда $r_{i-1} = 0$; в частности, для модели, в которой все шарниры являются правыми и которая не содержит линейного члена, это происходит в точке $i = 1$ и, согласно теореме 2, ни в одном более позднем узле, если только сумма коэффициентов в узлах, предшествующих этому узлу, не равна нулю.

Доказательство. Первое равенство является теоремой 2. Из него следует, что $r_i = a_i + b_i$ тогда и только тогда, когда $r_{i-1} = 0$. Если $b_j = 0$ для всех j и $c = 0$, то из теоремы 2 следует, что $r_0 = 0$, следовательно, $r_1 = a_1$, и $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$, что равно 0 только в том случае, когда сумма этих коэффициентов равна нулю. ■

Следствие 3 (корректировка как интеграл). В условиях случая 1 функция g является непрерывной в каждом узле, поскольку непрерывны все шарниры, и, следовательно, непрерывны также функции $f(\cdot, z)$ для каждого z ; именно это обусловливает одинаковость значения в узле независимо от того, достигается ли оно слева или справа, и позволяет переходить от одной величины к другой. Пусть x_c и x_s — величины x для аналога и объекта оценки, при этом остальные характеристики для обоих

объектов фиксированы на одинаковых значениях, так что $g(x)$, члены выражения f , содержащие x , представляют собой вклад x при величине x . Обозначим $u_1 = \min(x_c, x_s)$ и $u_2 = \max(x_c, x_s)$, а также $|I|$ — длину интервала I . Тогда корректировка $g(x_s) - g(x_c)$, величина, прибавляемая к вкладу аналога, чтобы приравнять его к вкладу объекта оценки, равна

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du \;=\; \text{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

Другими словами: корректировка представляет собой интеграл ставки между двумя величинами, и поскольку ставка постоянна на каждом отрезке, интеграл равен сумме, по отрезкам, встречающимся на пути, ставки, умноженной на ширину.

Доказательство. Функция g является непрерывной и кусочно-линейной с конечным числом кусков, следовательно, абсолютно непрерывной, поэтому согласно основной теореме математического анализа имеем $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du$, причём производная существует везде, кроме узлов, которые составляют конечное множество. На каждом S_i по теореме 1 подынтегральное выражение равно r_i, поэтому $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\,du$ представляет собой сумму по i выражения r_i, умноженного на длину $S_i \cap [u_1, u_2]$, причем непересекающиеся отрезки вносят вклад длиной 0; а $\int_{x_c}^{x_s} = \text{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ — в силу ориентации интеграла. ■

Таблица ставок приведена по адресу g'; корректировка, вычисляемая непосредственно по формуле $g(x_s) - g(x_c)$, равна интегралу от этой величины между двумя значениями; а теоремы 1 и 2 определяют, из чего состоит g'. На практике корректировка всегда вычисляется как разность вкладов, что не требует использования коэффициентов вообще; следствие объясняет, почему коэффициенты, рассматриваемые по диапазонам, воспроизводят эту разность, что и делает их объяснением корректировки и средством её проверки, а не способом её вычисления.

Рассмотрим набор данных о жилой площади, в котором самый маленький дом имеет площадь 800 квадратных футов и семь узлов, расположенных на отметках 1 200, 1 600, 2 000, 2 400, 2 800, 3 200 и 3 600 квадратных футов, а также девять членов в модели, два из которых отражают шарниры, каждый из которых сопряжен с правым шарниром в том же узле: при 1 200 и при 2 400:

```
h(1200-gla)    -500
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

Семь узлов образуют восемь отрезков. Ставка на каждом из них равна сумме коэффициентов активных правых шарниров минус сумма коэффициентов активных зеркальных шарниров:

сегмент (sf)	активные термины	стоимость (\$/sf)
от 800 до 1 200	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
от 1 200 до 1 600	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
от 1 600 до 2 000	правые петли на отметках 1 200, 1 600; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
от 2 000 до 2 400	правые петли — от 1 200 до 2 000; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
от 2 400 до 2 800	правые петли от 1 200 до 2 400	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
от 2 800 до 3 200	правые петли — от 1 200 до 2 800	$500 - 300 = 200$
от 3 200 до 3 600	правые петли от 1 200 до 3 200	$200 - 150 = 50$
свыше 3 600	все семь правых петель	$50 + 50 = 100$

Три величины, которые нужно считывать со стола. Ставка крайнего правого сегмента, $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$, объединяет коэффициенты всех семи правых шарниров, по одному на каждый узел, что является границей теоремы 1 с $K = 7$; два отраженных шарнира здесь не играют никакой роли, поскольку отраженный шарнир является плоским справа от своего собственного узла, а крайний правый сегмент лежит справа от каждого узла. Самый левый отрезок, от 800 до его правого узла на отметке 1 200, является зеркальным отражением: учитываются только отраженные шарниры с обратными знаками, поскольку каждый узел находится на уровне своего правого узла или правее него. И в каждом узле, несущем пару, шаг равен сумме двух коэффициентов: в точке 1 200 — $-500 + 700 = +200$, от 700 до 900; на отметке 2 400 ставка падает с 950 до 500, изменение составляет -450, что точно равно сумме двух коэффициентов в этом узле: -250 и -200: пересечение узла включает правый шарнир и выключает отраженный шарнир, и оба изменения действуют в одном направлении.

$+200$, -100, $+150$, -450, -300, -150, $+50$. Этот маршрут затрагивает все восемь сегментов и все девять термов и заканчивается на том же 100. Прямая сумма короче и именно её выполняет программа; прохождение — это то, что читатель должен сделать один раз вручную, чтобы убедиться, что коэффициент рядом с узлом — это шаг, а не уровень. «-450» на отметке 2 400 состоит из двух полушагов: пересечение узла оставляет позади отраженный шарнир $h(2400 - \text{gla})$, а вместе с ним и $+\$200$, который он добавил ниже узла; при этом он вводит правый шарнир $h(\text{gla} - 2400)$, чей -250 начинается именно там. $-200 - 250 = -450$, и ставка падает с \$950 до \$500.

На рисунке 4 приведён аналогичный пример для модели с пятью узлами, размер которой достаточно мал, чтобы оценить результат на глаз. Полоски — это коэффициенты, напечатанные на узлах; лестница — ставка на каждом отрезке; лестница начинается со ставки первого отрезка, \$900, заданной отражающим шарниром, и каждая ступенька представляет собой сумму полосок на данном узле. Ставка на крайнем правом сегменте, $650 - 250 + 150 - 200 - 150 = 200$, использует все пять правых шарниров; отраженный шарнир на отметке 1 200, обозначенный как -900, устанавливает для первого сегмента значение $+900$ и ни на что больше не влияет.

Стоит отметить две особенности формы этого графика, поскольку они касаются именно домов, а не MARS. Во-первых, ось начинается с отметки 800 квадратных футов, а не с нуля, и график начинается с этой оси: каждый график модели, подвергающейся подгонке, в данном приложении, как и графики, построенные программным обеспечением для моделирования, простирается от самого маленького дома в наборе данных до самого большого и не отображает ничего за пределами этого диапазона. В каждой рыночной зоне есть самый маленький дом, ниже которого продаж не происходит, и график переменной ничего не показывает ниже этого уровня: не ноль, а отсутствие значений, подтверждаемых данными о продажах; формула все равно выдала бы там число, и это число является экстраполяцией. На рисунках используется минимальный порог в 800 квадратных футов, но этот порог является характеристикой рыночной зоны, а не константой: в разных рыночных зонах минимальные размеры объектов недвижимости, отображаемые в системе MLS, различаются, и именно набор данных, а не оценщики, определяют, где он находится. Во-вторых, форма кривой варьируется от рынка к

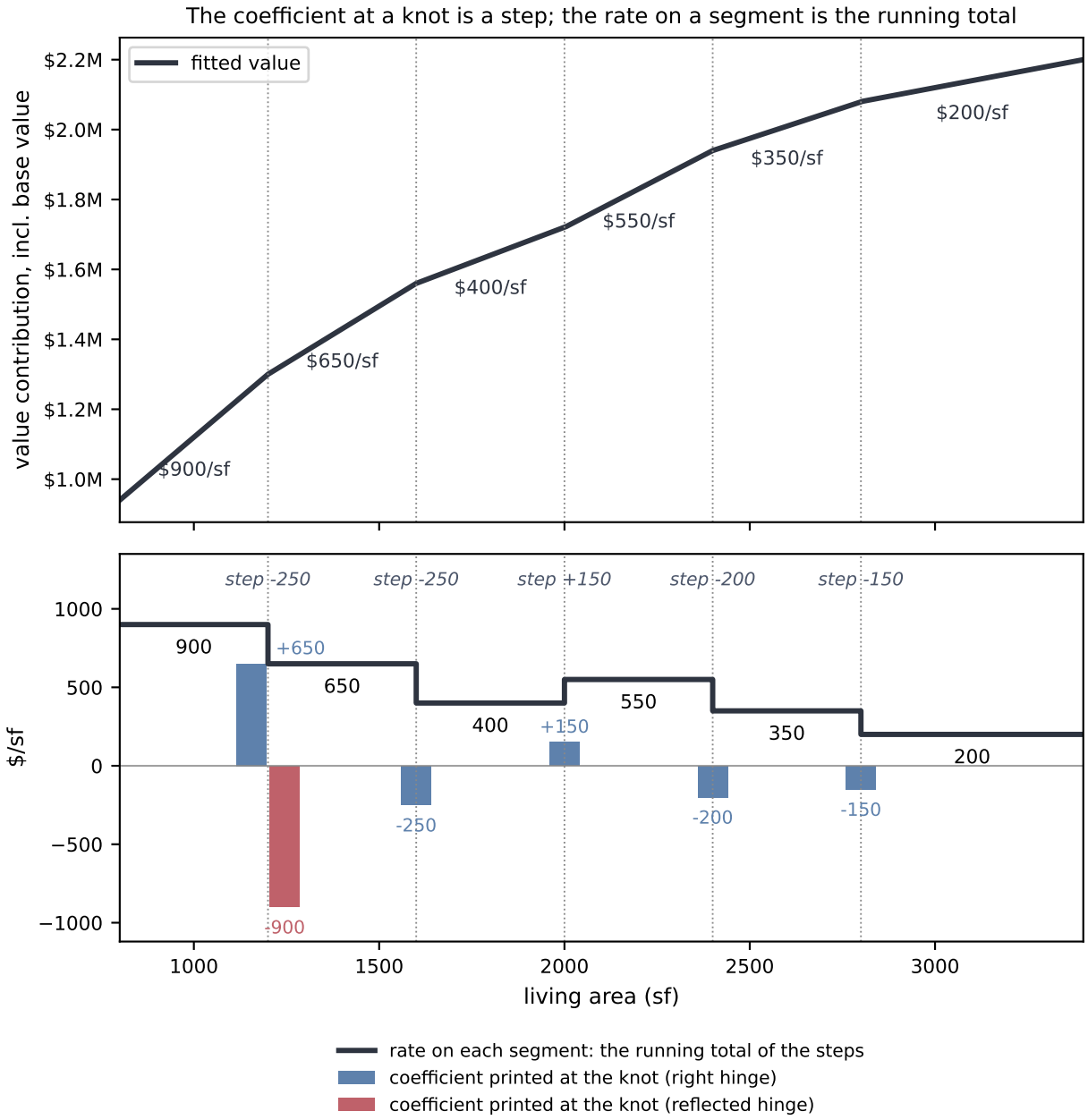


Figure 4: Модель с пятью узлами, построенная на данных, начинающихся с 800 квадратных футов: $-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$. Вверху — результат подгонки со ставкой, указанной на каждом отрезке; значений ниже 800 квадратных футов нет, поскольку таких домов не существует. Ниже — коэффициент, отображённый в виде столбца на каждом узле, и темп роста на каждом отрезке в виде лестницы: каждая ступенька лестницы представляет собой сумму столбцов на данном узле (один столбец здесь, два — там, где узел содержит пару, Теорема 2), поэтому ставка на отрезке равна ставки первого отрезка плюс накопительная сумма ступеней слева от него, а не коэффициенту рядом с ним: каждый коэффициент проводит корректировку ставки, поступающей слева.

рынку: в примере с прибрежными районами наиболее крутой диапазон составляет от 1 200 до 2 000 квадратных футов, а на рисунке4 это первый сегмент. В районах с высокими ценами, таких как Атертон или Хиллсборо, самый крутой отрезок кривой жилой площади (GLA) может пролегать за отметкой 4 000 или 5 000 квадратных футов — именно там находятся покупатели. А в районе, где застройщик в определенный период возводил дома одного размера, имевшие проблемы, может наблюдаться резкое падение ставки в промежуточном диапазоне, как показано на построенном графике в диапазоне от 1 600 до 2 000. На более обширной рыночной зоне графики ставок варьируются, и таблица ставок — это то, как оценщик интерпретирует данные конкретного графика. На рисунках 5 и 6 изображены две из таких кривых в том виде, в каком они были бы напечатаны в журнале «Earth», чтобы читатель мог составить каждую таблицу ставок по правилам и сверить её с лестницей.

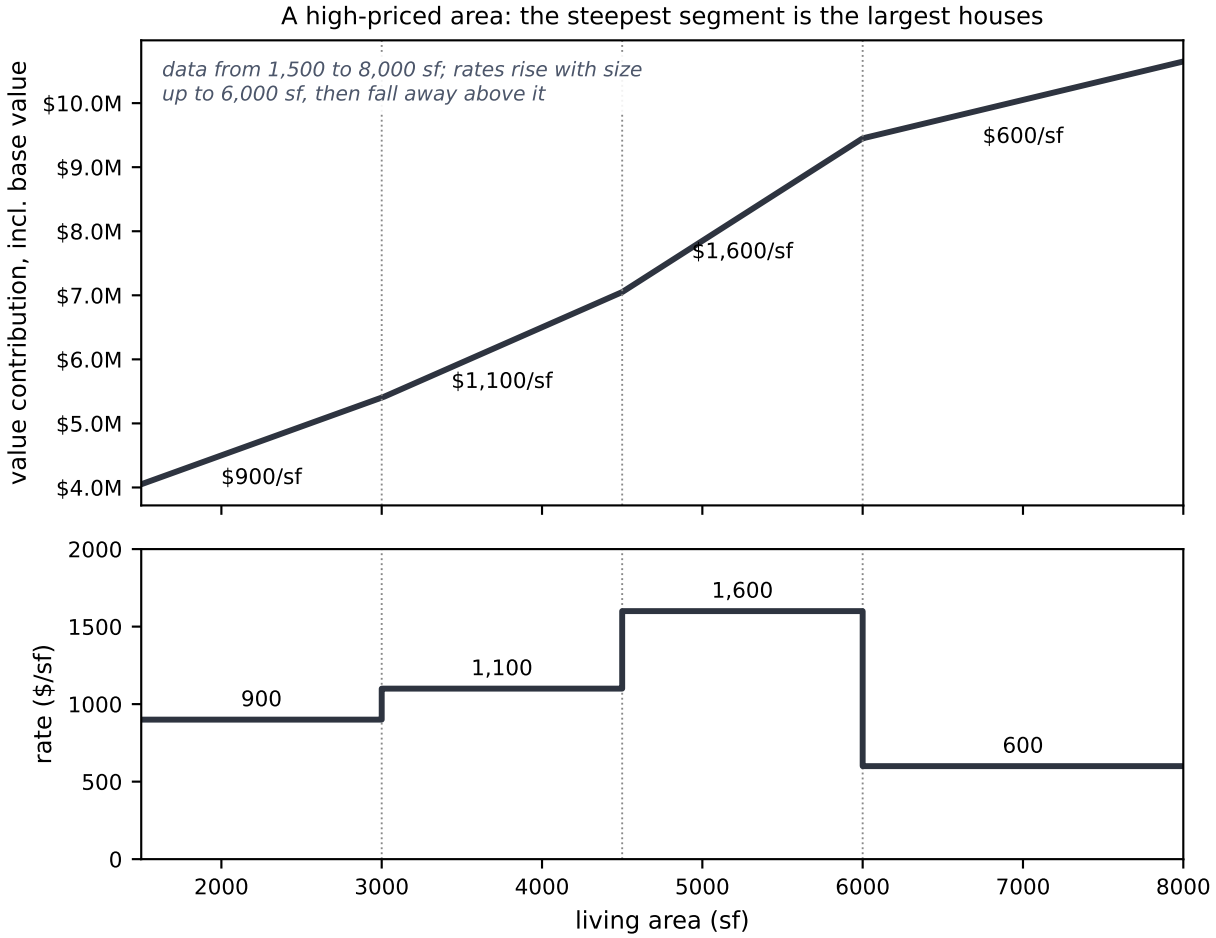


Figure 5: Район с высокой стоимостью недвижимости, площадью от 1 500 до 8 000 квадратных футов: $-900\,h(3000 - \text{gla}) + 1100\,h(\text{gla} - 3000) + 500\,h(\text{gla} - 4500) - 1000\,h(\text{gla} - 6000)$, пересечение с \$5,400,000 на первом узле. Цены \$900 , \$1,100 , \$1,600 и \$600 за квадратный фут: самый крутой участок — от 4 500 до 6 000 квадратных футов, где сосредоточены покупатели; первый участок более пологий, а выше 6 000 цена падает. Правило остаётся прежним; меняется только рынок.

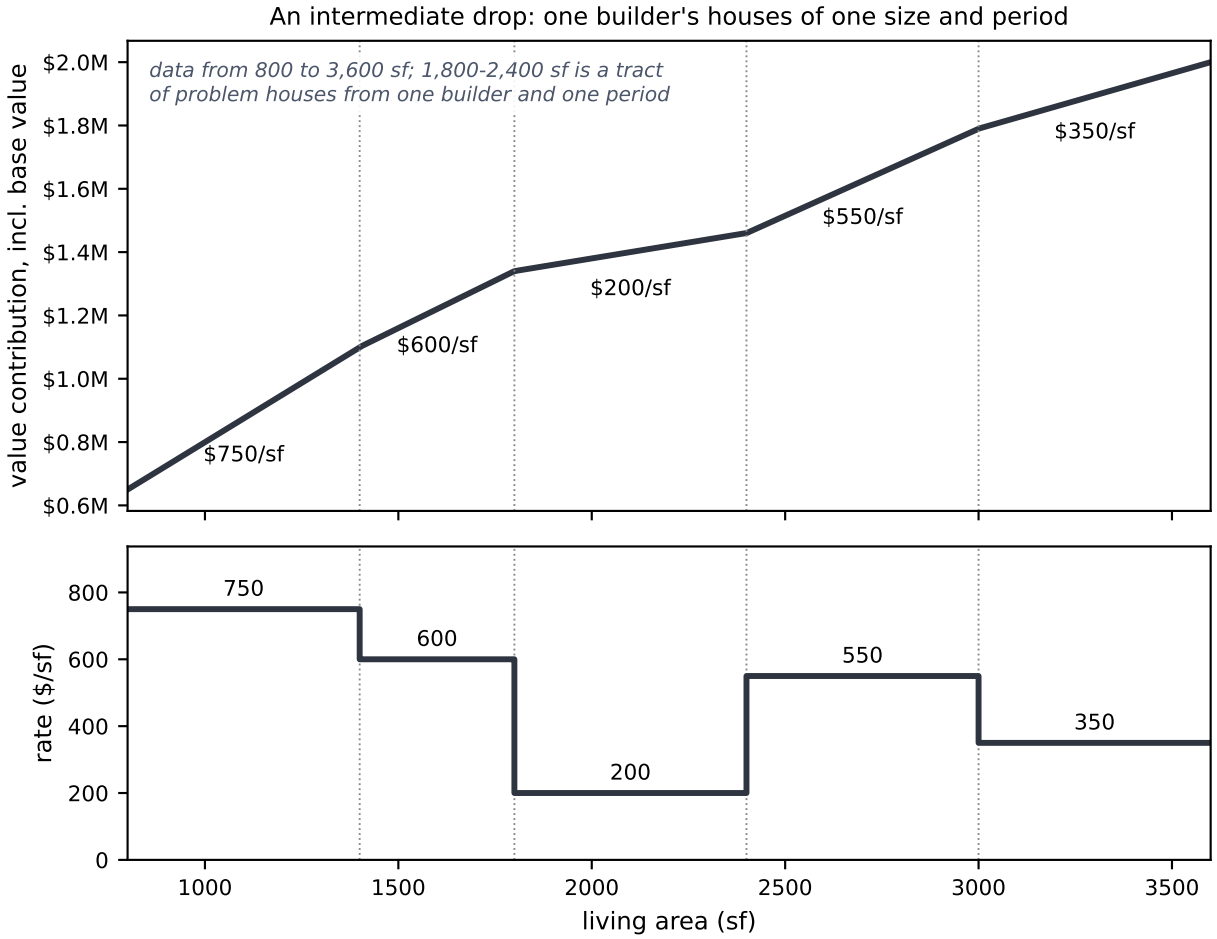


Figure 6: Промежуточное значение, по данным от 800 до 3 600 квадратных футов: $-750\,h(1400 - \text{gla}) + 600\,h(\text{gla} - 1400) - 400\,h(\text{gla} - 1800) + 350\,h(\text{gla} - 2400) - 200\,h(\text{gla} - 3000)$, пересечение с \$1,100,000 в первом узле. Ставки \$750 , \$600 , \$200 , \$550 и \$350 за квадратный фут. Предположим, что сегмент от 1 800 до 2 400 представляет собой участок с домами такого размера, построенными одним застройщиком в один период, с учетом рыночных цен (конструктивная иллюстрация); ставка падает до \$200 в этой точке и восстанавливается выше нее. Читатель, который принимает коэффициент -400 равным 1 800 для цены этого сегмента или предполагает, что цены падают только с увеличением размера, неправильно интерпретирует этот участок.

Случай 2: взаимодействия

Термин взаимодействия представляет собой коэффициент, умноженный на произведение факторов, выраженных разными переменными, причем каждый фактор является либо «шарниром», либо самой переменной, например: $\gamma \cdot h(\text{gla} - 1500) \cdot \text{lot}$. Всё, что было в случае 1, остаётся неизменным, за исключением одного слова: коэффициент на отрезке теперь является функцией других переменных, а не константой. Далее следует утверждение и его доказательство, а затем — объяснение того, как это влияет на вычисления оценщика.

Настройка. Модель MARS с взаимодействиями по признакам $x, z_1, \ldots, z_q$ имеет следующее значение:

$$f(x, z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

где M — количество слагаемых, кроме пересечения, β_0 — пересечение, а модель представляет собой пересечение плюс сумму слагаемых, причем слагаемое m имеет вид $\gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k)$: его коэффициент γ_m умножен на один фактор для каждого признака в данном слагаемом. Здесь $z = (z_1, \ldots, z_q)$, и, чтобы один индекс пробегал по каждой характеристике, z_0 обозначает x. Характеристики, входящие в член m, образуют множество $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$; ни одна характеристика не встречается дважды в одном члене, и каждый фактор $B_{m,k}$ является функцией одной характеристики z_k, относящейся к одному из трёх типов: сама характеристика z_k; правый шарнир $h(z_k - t)$; или отражённый шарнир $h(t - z_k)$. Пусть $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ — это термины, содержащие x. Для $m \in M_x$, $B_{m,0}(x)$ является фактором термина в x, а другие черты термина, те z_k, у которых $k \in F_m$, $k \neq 0$, являются *партнерами* x в данном термине. Запишите

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k \in F_m,\; k \neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

для произведения партнерских множителей, причем пустое произведение равно 1. Другими словами: как только другие характеристики объекта оценки заполнены, партнеры термина умножаются на одно обычное число; это число, умноженное на напечатанный коэффициент, является коэффициентом простого термина жилой площади, и термин читается как в случае 1. Произведение партнёров $P_m(z)$ — это то, что остаётся от члена m после вынесения его множителя в x: член m равен $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$. В данной точке z это число, поэтому на отрезке член действует на x как единственный шарнир с коэффициентом $\gamma_m P_m(z)$, и именно это произведение определяет, как партнёры входят в ставку. Член без партнёра имеет $P_m(z) = 1$ и является членом случая 1.

Например, в выражении $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ из приведенного ниже примера, где x — жилая площадь, коэффициент в выражении x равен $h(\text{gla} - 1200)$, один из партнеров — участок, а $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)$. При участке площадью 5 000 квадратных футов $P_m(z) = 0$ этот член не влияет на ставку; при участке площадью 10 000 квадратных футов $P_m(z) = 4{,}000$ этот член действует как поворотный момент при значении 1 200 с коэффициентом $0.03 \times 4{,}000 = 120$, добавляя \$120 за квадратный фут к ставке при площади свыше 1 200 квадратных футов. Здесь ничто не ограничивает количество элементов, которые может содержать терм; аргумент earth's `degree` устанавливает этот максимум, и приведенные ниже теоремы справедливы для любой степени. Терм с d элементами имеет граф в $d+1$ измерениях, который никто не может нарисовать, как только d превышает два; программа показывает только срезы — по одному или двум элементам за раз, при этом остальные фиксируются, а Теорема 3 представляет собой тот же срез, выполненный в точке объекта оценки. $P_m(z)$ — это место, где происходит этот срез: сколько бы партнёров ни имел терм, в какой-то точке их произведение равно одному числу. В члене с четырьмя характеристиками $\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$,

где $\gamma = 0.001$, график которого имеет пять измерений, $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\,\text{baths}$; при участке площадью 10 000 квадратных футов, возрасте 20 лет и 3 ванных комнатах получается $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$, и по жилой площади весь член представляет собой шарнир при значении 1 200 с коэффициентом $\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 = 120$, добавляя \$120 за квадратный фут: то же самое, что и в случае с двухкомпонентным членом выше, но с коэффициентом, в тридцать раз меньшим. Именно поэтому коэффициент члена высокой степени часто отображается в виде очень маленького числа, когда его слагаемые измеряются в больших единицах: он умножает произведение нескольких значений слагаемых. А если какой-либо из компонентов находится в нулевой области своего узла — например, площадь значительно меньше 6 000 квадратных футов или возраст меньше 10 лет, — то $P_m(z) = 0$ и этот член не вносит никакого вклада, какими бы ни были остальные компоненты; чем выше степень, тем больше способов, которыми данный член может быть «отключен» при заданных объектах недвижимости. В примерах, приведенных в данном приложении, используются двусторонние взаимодействия (`degree = 2`).

Пусть $t_1 < \cdots < t_K$ — это различные узлы из множества $B_{m,0}$, являющиеся шарнирами, при этом $t_0 = -\infty$, $t_{K+1} = +\infty$ и отрезки $S_i = (t_i, t_{i+1})$ — такие же, как в случае 1. Для $m \in M_x$ и $i \in \{0, \ldots, K\}$ определим

$$s_{m,i} = \begin{cases} +1 & \text{если } B_{m,0} \text{ — сам признак } x \text{ или правый шарнир } h(x - t_j) \text{ при } t_j \le t_i, \\ -1 & \text{если } B_{m,0} \text{ — отражённый шарнир } h(t_j - x) \text{ при } t_j \ge t_{i+1}, \\ 0 & \text{в остальных случаях.} \end{cases}$$

Точка — это значение z других характеристик. Поскольку каждая функция $B_{m,0}$ является линейной или равна нулю на S_i, функция f является линейной в x на S_i при фиксированном z; её наклон в этой точке равен *ставки* изменения S_i в точке z, что записывается как $r_i(z) = \partial f / \partial x$ для $x \in S_i$.

Чтобы увидеть все символы сразу, воспользуйтесь примером, приведённым ниже, в том виде, в каком он отображается на сайте Earth: пересечение 900 000, $600\, h(\text{gla} - 1200)$, $-350\, h(\text{gla} - 2400)$, $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ и 15 lot. Его характеристиками являются жилая площадь, $x = z_0 = \text{gla}$, и площадь участка, $z_1 = \text{lot}$, поэтому $q = 1$; пересечение равно $\beta_0 = 900{,}000$, а членов уравнения $M = 4$. Для объекта недвижимости с жилой площадью 2 000 квадратных футов на участке площадью 10 000 квадратных футов:

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	член для объекта
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	нет	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 2400)$	нет	1	$-350 \times 0 = 0$
3	0.03	$\{0, 1\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$
4	15	$\{1\}$	нет	lot	(не входит в M_x)	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

Итак, $M_x = \{1, 2, 3\}$: член 4 не содержит коэффициента в x, добавляет одинаковую величину независимо от жилой площади и не входит в коэффициент x. Собственное значение равняется $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$. Члены 1 и 2 не имеют партнеров, поэтому $P_1(z) = P_2(z) = 1$; член 3 имеет одного партнера, и $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$ — это множитель из приведенного выше примера. Теорема 3, которая следует из этого, преобразует их в коэффициент. Жилая площадь имеет узелы $t_1 = 1{,}200$ и $t_2 = 2{,}400$, а недвижимость находится на отрезке S_1 между ними, где активны члены 1 и 3, а член 2 — нет ($s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$); следовательно, $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$ — это ставка для участка площадью 10 000 квадратных футов из таблицы в примере.

Теорема 3 (ставка на отрезке с учетом взаимодействий). При использовании данной нотации для каждого i и каждой точки z выполняется равенство:

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

Доказательство теоремы 3. Зафиксируем i, точку z и $x \in S_i$. Член с $m \notin M_x$ не содержит множителя x и является постоянным в x; его производная в x равна 0. Член с $m \in M_x$ равен $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$, причём $P_m(z)$ не зависит от x. Согласно анализу случаев в доказательстве теоремы 1, применённому к отдельному множителю $B_{m,0}$, производная $B_{m,0}$ в точке x равна 1 для самой характеристики, 1 или 0 для правого шарнира в зависимости от того, находится ли его узел в точке t_i или левее неё, либо в точке t_{i+1} или правее неё, и -1 или 0 для отражённого шарнира в зависимости от того, находится ли его узел в точке t_{i+1} или правее неё, либо в точке t_i или левее неё; то есть оно равно $s_{m,i}$. Таким образом, производная этого слагаемого равна $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$, а производная f, конечной суммы, равна сумме этих величин. Значение не зависит от того, какой из вариантов $x \in S_i$ был выбран. ■

Теорема 1 представляет собой частный случай, в котором ни один член выражения M_x не имеет партнёра, так что для каждого $P_m(z) = 1$; группировка членов суммы по их узлам даёт формулу, доказанную в данной теореме. Три следствия описывают, как меняются партнёры; последнее из них — невыполнение ограничения «один на узел» и случай, когда «член может исчезать», что иллюстрирует приведённый ниже пример.

Следствие 4 (ставка является числом только в одной точке). В рамках случая 2 для каждого i ставка r_i является функцией точки z. Она постоянна в z всякий раз, когда каждый член $m \in M_x$ с $s_{m,i} \neq 0$ не имеет партнёра. Когда какой-либо член с $s_{m,i} \neq 0$ имеет партнёра, $r_i(z)$ является функцией $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$, которая изменяется в зависимости от значений партнёров, за исключением случаев, когда члены точно компенсируются; два свойства с одинаковым x на одном и том же отрезке имеют разные ставки x, если их партнёрские произведения различаются и эти различия не компенсируются. Именно поэтому программа принимает точку и именно поэтому не существует отдельной таблицы ставок изменения для одной характеристики.

Доказательство. Согласно теореме 3, $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$. Если каждый член с $s_{m,i} \neq 0$ не имеет партнёра, то каждый такой P_m представляет собой пустое произведение 1, и сумма является постоянной величиной. В противном случае сумма содержит по крайней мере один счётный член $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ с $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ и P_m — произведением одного или нескольких множителей, каждый из которых является неконстантной функцией партнёра, поэтому сумма является постоянной по z только в том случае, если эти счётные члены полностью компенсируют друг друга. ■

Следствие 5 (на отрезке x ставка представляет собой переменный график для каждого партнера). В условиях случая 2 зафиксируем i, партнера z_p ($p \geq 1$) и значения всех остальных характеристик. Тогда $z_p \mapsto r_i(z)$ является непрерывной кусочно-линейной функцией z_p, разрывы которой лежат среди узлов факторов $B_{m,p}$ слагаемых в M_x. Вдоль x при фиксированных значениях каждого партнера ставка изменяется только в узлах $t_1, \ldots, t_K$ x; именно в совместном пространстве x и его партнеров поверхность ставки пересекается как узлами x, так и узлами каждого партнера.

Доказательство. При фиксированных остальных характеристиках каждая функция $P_m(z)$ представляет собой постоянную, умноженную либо на 1 (если $p \notin F_m$), либо на единственный множитель $B_{m,p}(z_p)$, который сам по себе является либо z_p, либо $h(z_p - t)$, либо $h(t - z_p)$: непрерывная кусочно-линейная функция от z_p с не более чем одним переходом в точке узела. Конечное линейное сочетание таких функций, которое, согласно теореме 3, получается для $r_i(z)$, является непрерывным и кусочно-линейным с разрывами только там, где разрывается какой-либо слагаемый. Утверждение, приведенное на странице

x, и есть сама теорема 3: для фиксированного z, $r_i(z)$ представляет собой одно число на каждом S_i, и отрезки пересекаются только в узлах x. ■

Следствие 6 (ограничение из теоремы 1 не выполняется). В условиях случая 2 число слагаемых с ненулевым счётом в формуле теоремы 3 для $r_i(z)$ ограничено лишь $|M_x|$ — числом слагаемых, содержащих x, — и может превышать K: узел вида x может появляться в нескольких слагаемых вида M_x с разными партнёрами, каждый из которых является отдельным слагаемым. И наоборот, терм с $s_{m,i} \neq 0$ не вносит никакого вклада в точке, где произведение его партнёров равно нулю.

Доказательство. Члены $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\text{lot}$ и $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\text{age} - 10)$ являются различными членами выражения M_x с одним и тем же узлом, и на отрезке выше 1,500 оба имеют $s_{m,i} = 1$, поэтому оба вносят вклад, а выражение $r_i(z) = \gamma_1\,\text{lot} + \gamma_2\, h(\text{age} - 10)$ содержит два слагаемых из одного узла; добавление дальнейших партнёров приводит к появлению новых членов в том же узле без ограничений. Для обратного случая возьмем член, партнером которого является шарнир $h(\text{lot} - 6000)$ в точке с $\text{lot} < 6000$: тогда $P_m(z) = 0$ и слагаемое исчезает, хотя $s_{m,i} \neq 0$; в точке с $\text{lot} > 6000$ этого не происходит. ■

Здесь уместно привести практическое наблюдение, основанное на собственных оценках редактора. Как только допускаются взаимодействия, график жилой площади, который программа строит для переменной самостоятельно, часто получается прямой — с одной ставкой, в то время как изгибы, которые модель без взаимодействий внесла бы в жилую площадь, вместо этого появляются в слагаемых взаимодействия, как правило, в соотношении жилой площади и возраста продажи (времени между продажей и датой оценки) или жилой площади и количества ванных комнат. Теорема 3 объясняет, почему прямая линия не является коэффициентом. График по каждой переменной в earthUI отображает слагаемые без партнеров; график первой степени в plotmo, напротив, отображает срез всей модели, где другие переменные находятся на своих медианах. Слоги взаимодействия в других местах отображаются в виде поверхностей (графики первой и второй степени в plotmo, Milborrow 2024b, которые earthUI показывает рядом). Для любого конкретного объекта недвижимости ставка за жилую площадь равна наклону прямой плюс, для каждого активного термина взаимодействия, его коэффициент, умноженный на значение его партнерского фактора; она изменяется в узлах жилой площади этих членов, и насколько — зависит от партнёров: продажа шесть лет назад и продажа в прошлом месяце, или дом с двумя ванными комнатами и дом с четырьмя — находятся в разных таблицах ставок по жилой площади, хотя на графике жилой площади отображается одна линия. Читатель, который принимает эту линию за коэффициент, снова сталкивается с препятствием, на один уровень выше; таблица коэффициентов в точке, являющейся объектом оценки, — это путь к преодолению этого препятствия. На рисунке7 изображена одна из таких моделей так, как это делает программа, в виде поверхности, зависящей от жилой площади и срока с момента продажи, а затем с неё считывается график переменной «жилая площадь» для двух значений срока с момента продажи.

На рисунке 8 эта же идея реализована в обратном направлении, исходя из рынка, представленного на рисунке 2. Для этого рынка построена модель, в которой взаимодействуют переменные «жилая площадь» и «возраст объекта», так что основной эффект «жилой площади» представляет собой одну прямую линию, $500 за квадратный фут, а четыре члена взаимодействия определяют изгибы кривой. График, который программа строит самостоятельно для жилой площади, представляет собой прямую линию. Если рассматривать продажи четырехлетней давности, показатели жилой площади соответствуют данным на рисунке 2 в долларах: $600, $1,000, $750 и $100; при рассмотрении новых продаж получается прямая линия; при рассмотрении продаж двухлетней давности показатели находятся между этими значениями. Модель построена для иллюстрации идеи, а не подгоняна под данные продаж, и реальная перестройка не привела бы к столь аккуратному результату, как на рисунке2; однако механизм тот же, что и в реальной перестройке, и именно поэтому оценщик, который видит, как график жилой площади выпрямляется после добавления взаимодействий, не теряет из виду изгибы. Изгибы переместились

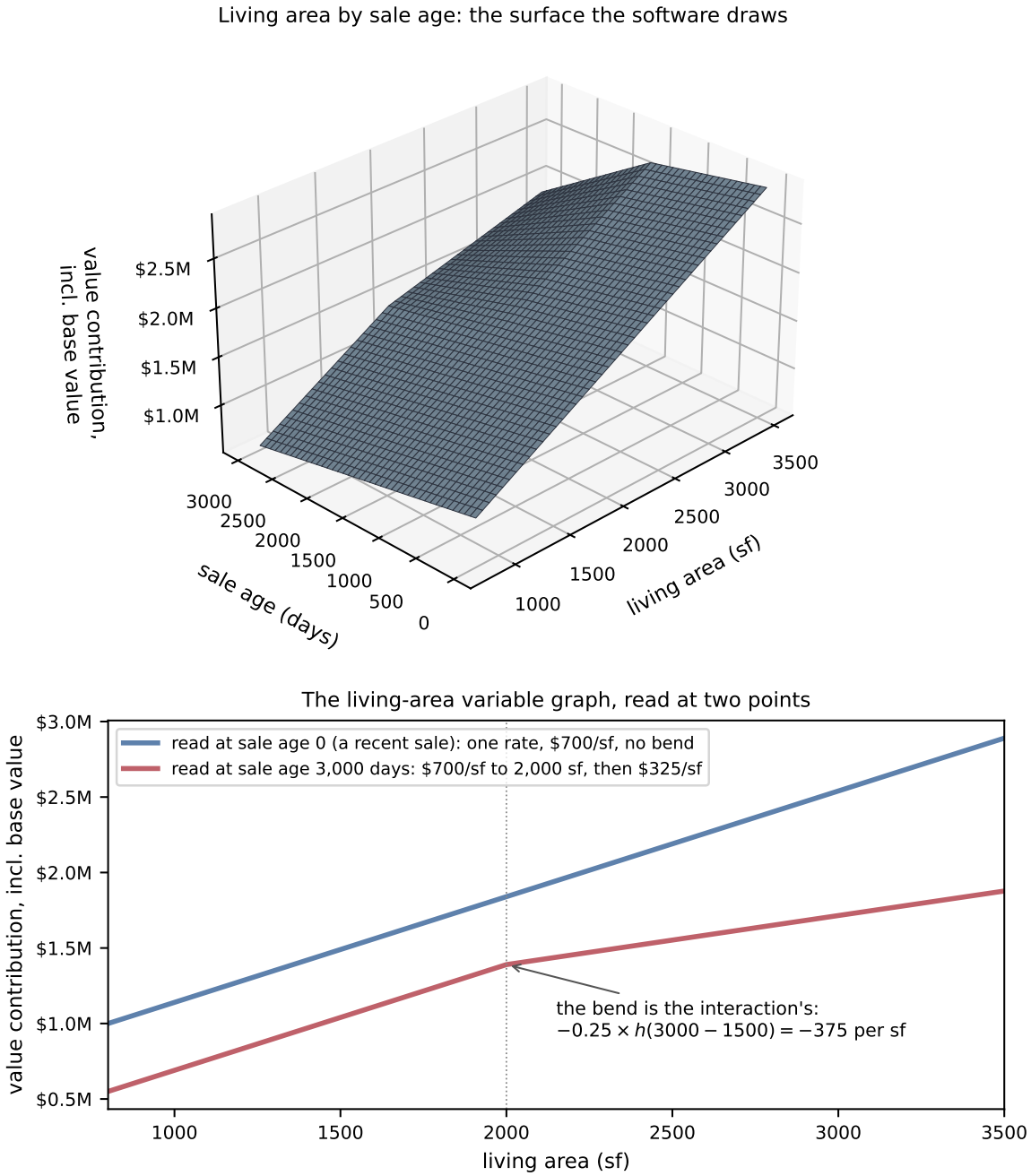


Figure 7: Взаимосвязь между жилой площадью и сроком выставления на продажу: $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$, на основе данных о площадях от 800 до 3 500 квадратных футов и сроках выставления на продажу до 3 000 дней. Выше — график, построенный программным обеспечением для моделирования данной пары параметров. Ниже — график переменной жилой площади, отчитанный в двух точках, как того требует Теорема 3: при любой продаже, состоявшейся не более 1 500 дней назад, коэффициент партнера $h(\text{saleage} - 1500)$ равен нулю, взаимодействие не вносит вклада, и график представляет собой одну прямую линию с наклоном \$700 на квадратный фут; при сделке, заключенной 3 000 дней назад, значение фактора «партнер» равно 1 500, взаимодействие вычитает $0.25 \times 1{,}500 = 375$ за квадратный фут при площади свыше 2 000 квадратных футов, и ставка в этом случае составляет \$325 . Основной эффект жилой площади (члены, содержащие только жилую площадь, без партнера) представляет собой одну и ту же прямую линию в обоих случаях; изгиб обусловлен взаимодействием и появляется только там, где партнер играет активную роль.

в члены взаимодействия, и восстановить их можно только по значению в конкретной точке. График основных эффектов модели с взаимодействиями отображает только слагаемые переменной, то есть срез при настройке партнеров, где каждое слагаемое взаимодействия равно нулю (в данном случае — новая сделка), а не форму рынка; проанализируйте график переменной как объект оценки.

Последнее следствие касается скорее корректировки, чем ставки, и именно оно отражается в таблице цен.

Теорема 4 (разбиение корректировки зависит от порядка). В условиях случая 2 пусть $y = z_p$ ($p \geq 1$) будет одной из остальных характеристик, а w обозначает остальные, z_k — $k \notin \{0, p\}$; обозначим $f(x, y, w)$ как f с соответствующим группированием аргументов. Пусть аналогичное значение находится по адресу (x_c, y_c, w), а объект оценки — по адресу (x_s, y_s, w); для обоих используется один и тот же w. Для значения y^* из y определим *корректировку для x, при этом y фиксируется на y^**, как

$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

Пусть $M_{x,y}$ — это слагаемые, содержащие как x, так и y. Каждый такой член равен произведению его коэффициента на три части: $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$: $A_m(x) = B_{m,0}(x)$ является его множителем в x, который сам по себе является x или шарниром в x; $C_m(y) = B_{m,p}(y)$ является его множителем в y, который сам по себе является y или шарниром в y; а $Q_m(w)$ — это произведение его множителей в остальных признаках, каждый из которых сам по себе является таким признаком или шарниром в нём, и равно 1, когда у члена нет других множителей. В приведённом ниже примере одним из таких членов является $0.03\, h(\text{gla}-1200)\, h(\text{lot}-6000)$, причём $A_m(x) = h(\text{gla}-1200)$, $C_m(y) = h(\text{lot}-6000)$ и $Q_m(w) = 1$. Запишите $\Delta_x(y_s)$ и $\Delta_x(y_c)$ для корректировки x, при этом y фиксируется на значении объекта y_s и на значении аналога y_c, то есть $\Delta_x(y^*)$ при $y^* = y_s$ и при $y^* = y_c$; в приведенном примере, где x — жилая площадь, а y — участок, $\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$ при участке аналога площадью 5 000 квадратных футов, а $\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$ — при участке аналога площадью 10 000. Тогда

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

в то время как полная разность $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ не предполагает выбора y^*. Утверждение касается именно этого среза из двух характеристик: одна из них y, а все остальные для обоих свойств остаются неизменными w; когда между ними различаются три или более характеристик, распределение общей суммы между ними зависит от пути таким же образом, как и вдоль более длинной цепочки перемещений по одной характеристике, и теорема применяется к каждому шагу цепочки, при этом ещё не изменённые характеристики сохраняют свои текущие значения. В частности, при наличии единственного такого члена $\gamma\, A(x)\, C(y)$ и отсутствии множителей в w две корректировки для x различаются величиной $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$, которая не равна 0 всякий раз, когда перемещение в x изменяет A, а два свойства различаются по C. Для $A = h(x - t)$ и $C = y$ это $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$; для $A = h(x - t)$ и $C = h(y - s)$ — как в приведенном ниже примере — это $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$.

Доказательство теоремы 4. Сгруппируйте слагаемые выражения f в зависимости от того, какие из x, y они содержат. Слагаемое, не содержащее ни x, ни y, принимает одинаковое значение в (x_s, y^*, w) и (x_c, y^*, w) и аннулируется в $\Delta_x(y^*)$. Слагаемое, содержащее y, но не x, также аннулируется. Слагаемое, содержащее x, но не y, вносит вклад в $\Delta_x(y^*)$ величину, не зависящую от y^*, поэтому оно аннулируется в $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$. Член $m \in M_{x,y}$ вносит вклад $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ в $\Delta_x(y^*)$; при установке $y^* = y_s$ и $y^* = y_c$ и вычитании получается указанная сумма. Общая разность представляет собой разность двух значений одной функции f и не упоминает y^*. ■

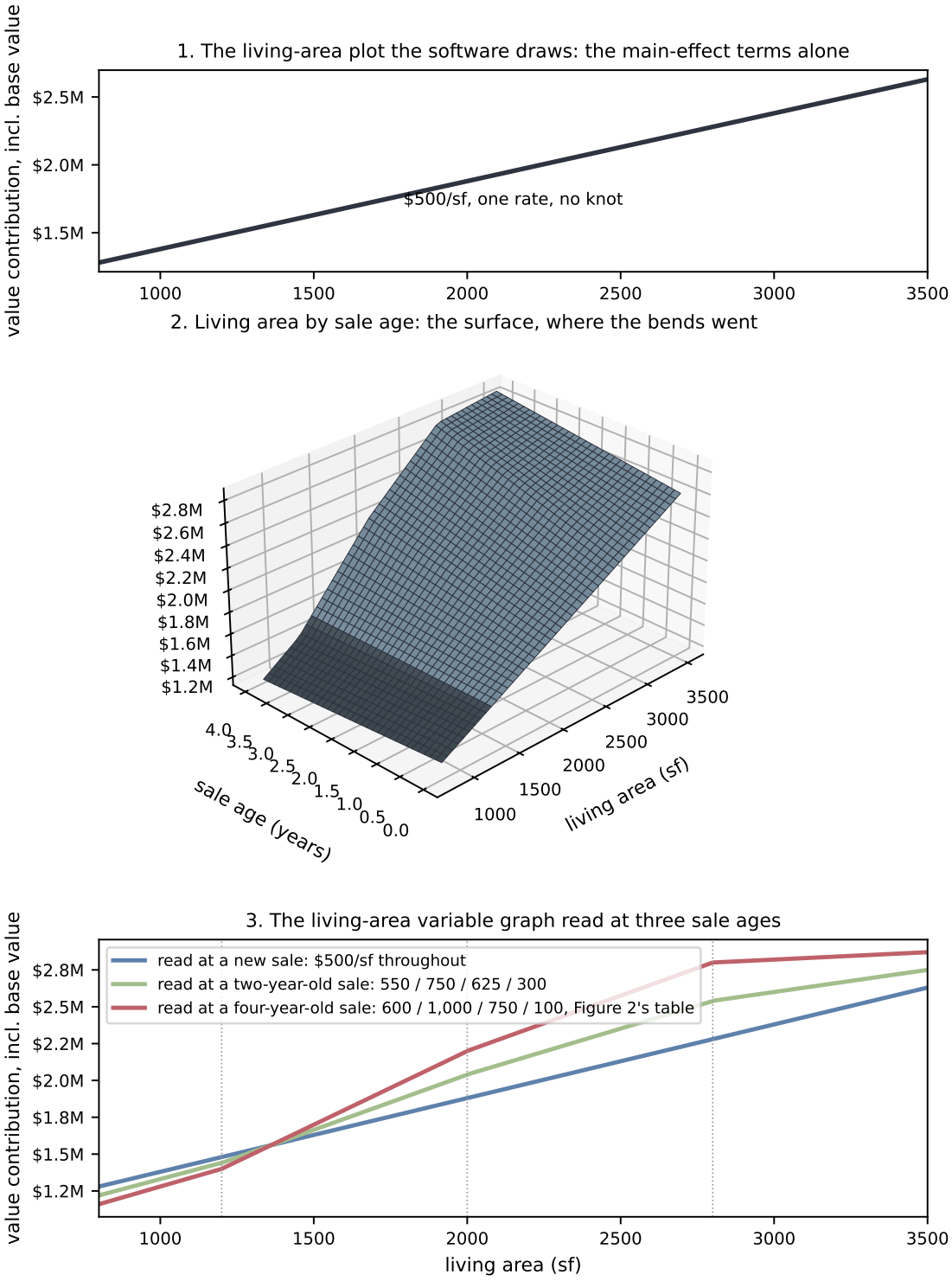


Figure 8: Рынок, представленный на рисунке 2, с учетом взаимодействия между жилой площадью и сроком владения: $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$, срок владения в годах от 0 до 4. Описание панелей приведено в их заголовках; для срока владения в четыре года показатели на нижнем графике точно соответствуют показателям на рисунке 2, \$120,000 , но находятся на более низком уровне. График построен в демонстрационных целях, без аппроксимации.

Таким образом, значение взаимодействия относится к паре характеристик, а не к какой-либо из них в отдельности. Таблица, в которой одна характеристика подвергается корректировке за раз в соответствии со значениями аналога, а другая — в соответствии со значениями объекта оценки, совпадает по итоговому значению, но расходится в распределении значений. Удержание остальных характеристик на значениях объекта оценки является одной из обоснованных конвенций и именно её использует программа; в отчёте должно быть указано, какая именно конвенция была использована. Стандартная таблица для жилой недвижимости, такая как таблица, используемая в Едином отчёте по оценке жилой недвижимости (URAR), не содержит строки для взаимодействия. При пошаговой корректировке по одному признаку эти два шага должны удерживать «партнера» на противоположных концах — сначала жилая площадь корректируется с учетом участка объекта оценки, затем участок — с учетом жилой площади объекта аналога, или наоборот — так, чтобы взаимодействие учитывалось один раз, а сумма строк равнялась общей разнице модели. При прямом расчёте вкладов в таблице взаимодействие также можно выделить в отдельную строку — разность членов взаимодействия между объектом оценки и аналогом — рядом со строками для каждого признака; в этом случае каждая строка представляет собой одну группу членов, и порядок их расположения не имеет значения. В приведенном ниже примере три строки: жилая площадь $240,000, участок $75,000 и жилая площадь по участку $120,000, сумма которых равна тому же $435,000. При наличии взаимодействий секансная ставка пары изменяется в зависимости от пары двумя способами: во-первых, в зависимости от пересекаемых диапазонов, а во-вторых, в зависимости от того, где находится пара среди партнеров.

Разобранный пример с взаимодействием

Снова рынок недвижимости на побережье, теперь с двумя характеристиками — жилой площадью и площадью участка — и одним взаимодействием между ними. earth prints:

```
(Intercept)                 900000
h(gla-1200)                    600
h(gla-2400)                   -350
h(gla-1200)*h(lot-6000)       0.03
lot                             15
```

Как указано в теореме 3. Жилая площадь имеет два узла — 1 200 и 2 400 — и три слагаемых в «M_{gla}»: два простых шарнира и взаимодействие, партнёром которого является «$h(\text{lot} - 6000)$». На отрезке от 1 200 до 2 400 активен простой шарнир в точке 1 200, а также шарнир взаимодействия в точке 1 200, поэтому ставка в этом диапазоне составляет $600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$: переменный график в зависимости от площади участка, постоянная величина 600 для участков площадью до 6 000 квадратных футов и увеличивающаяся на 3 цента за каждый дополнительный квадратный фут участка. При площади свыше 2 400 вступает в действие поворотная точка на отметке 2 400, и ставка составляет $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$. Ставка, зависящая от площади участка, составляет $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$ при площади участка свыше 6 000 квадратных футов и 15 при меньшей площади, поэтому ставка каждой составляющей зависит от величины другой.

Две точки, две таблицы. Таблица ставок программы для жилой площади в диапазоне от 800 до 3 500 квадратных футов: один случай для участка площадью 5 000 квадратных футов и один — для участка площадью 10 000 квадратных футов. Каждый столбец отражает наклон кривой модели по жилой площади при фиксированном значении площади участка, и только при этом значении:

жилая площадь (кв. футы)	стоимость за 5 000 лотов ($за квадратный фут)	стоимость за 10 000 лотов ($за квадра
от 800 до 1 200	0	
от 1 200 до 2 400	600	
от 2 400 до 3 500	250	

На меньшем участке коэффициент взаимодействия $h(5000-6000)$ равен нулю, поэтому взаимодействие не вносит никакого вклада, и таблица соответствует результатам модели без этого взаимодействия; то есть это случай из «Следствия 6», когда «член может исчезнуть». На более крупном участке коэффициент взаимодействия составляет $4{,}000$, взаимодействие добавляет $0.03 \times 4{,}000 = 120$ к каждому сегменту выше 1 200, и один и тот же узел — 1 200 — питает два активных слагаемых, что свидетельствует о несостоятельности ограничения «одно на узел».

Теперь о корректировке. Объект аналога имеет площадь 1 800 квадратных футов на участке площадью 5 000 квадратных футов, а его оценочная стоимость составляет $1,335,000; объект оценки имеет площадь 2 200 квадратных футов на участке площадью 10 000 квадратных футов, его оценочная стоимость составляет $1,770,000. Общая сумма, подлежащая объяснению, составляет $435,000. Сначала скорректируйте жилую площадь с учётом участка аналога, затем — участок с учётом жилой площади объекта оценки. Каждая корректировка представляет собой разницу между двумя сравниваемыми величинами; если корректировка остаётся в пределах одного сегмента, эта разница равна ширине, умноженной на коэффициент, что и отражено в таблице:

	сначала жилая площадь, потом участок	Сначала участок, потом жилая площадь
корректировка жилой площади	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 = 288{,}000$
корректировка участка	$195{,}000$	$147{,}000$
всего	$435{,}000$	$435{,}000$

Корректировки по участку представляют собой разницу в размере взносов по той же схеме, и эти разницы объясняются соответствующими ставками; ставка для данного участка меняется при площади 6 000 квадратных футов: при площади объекта оценки в 2 200 квадратных футов ставка для участка составляет $15 ниже порогового значения и $45 выше него, поэтому переход от 5 000 до 10 000 составляет $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$, а не $5{,}000 \times 45$; при площади аналога в 1 800 квадратных футов она составляет $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$. Итоговые значения совпадают, как и предписывает Теорема 4, а разбивки различаются на $48,000, что точно соответствует формуле теоремы: $0.03 \times [h(2200-1200) - h(1800-1200)] \times [h(10000-6000) - h(5000-6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$. Эта величина $48,000 представляет собой ценность наличия дополнительных 400 квадратных футов жилой площади *и* дополнительных 4 000 квадратных футов участка вместе взятых; она не относится ни к одной из этих характеристик, и та из них, которая подвергается второй корректировке, получает эту сумму. Согласно правилам программы, при фиксированных значениях остальных характеристик, в правой колонке для жилой площади указывается $288,000 по цене $720 за квадратный фут, а в отчёте указывается, в какой точке был зафиксирован этот показатель:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
```

```
  1200   1050000.0
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

Оба показателя рассчитаны исходя из площади участка объекта оценки в 10,000 квадратных футов; при площади собственного участка аналога в 5,000 квадратных футов показатель жилой площади составляет $360,000.

Рецензент, который повторно запускает эту программу на участке с аналогичными данными, получает результат $240,000 и не ошибается; рецензент и программа считывают данные с одной и той же поверхности в двух точках, и в отчёте должно быть указано, в каких именно.

Короче говоря: без взаимодействий модель MARS представляет собой таблицу ставок по каждому признаку, и все утверждения о ставке, сделанные для обычной регрессии, переносятся сегмент за сегментом. При наличии взаимодействий ставка представляет собой поверхность, и теорема 3 точно определяет, как она изгибается, а оценщик должен указать, в какой точке она была зафиксирована.

Программа

Функция `mars_rates.pl`, полный текст которой приведён в приложении, считывает таблицу earth в печатном виде или модель, записанную в виде терма языка Prolog, и выдает таблицу ставок, значения в узлах, два вклада и их разность, корректировку с пояснениями по каждому диапазону, секущую ставку пары, а также проверку того, что сумма значений по диапазонам равна корректировке. Учитывая диапазон данных — самый маленький и самый большой дом из списка продаж — программа не предоставляет отчёта о ставках за пределами этого диапазона: алгебра шарнира простирается до бесконечности в одну сторону, а данные о продажах — нет, и ставка за пределами этого диапазона является экстраполяцией. Например, для данных от 800 до 3 500 квадратных футов:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
Adjustment added to the comparable: 500000
```

```
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

В этом блоке представлены два вида чисел. Вклад определяется исключительно счётами, связанными с жилой площадью, при этом счёты, связанные с пересечением и всеми остальными характеристиками, исключены: $600,000 и $1,100,000 различаются именно на величину корректировки. Значения в узлах являются аппроксимированными значениями, включая пересечение, а в модели с взаимодействиями — также и члены, относящиеся к партнерам в данной точке; здесь $1,520,000 при 1 200 квадратных футов является пересечением, поскольку все члены взаимодействия в этой точке равны нулю. Подгоняемые значения в точках аналогов и объекта оценки — $2,120,000 и $2,620,000 — также содержат пересечение. В отчёте значения в узлах обозначены как подгоняемые, чтобы читатель не принял их за вклады.

Именно этот блок и должен быть включен в приложение к отчёту: коэффициенты, узелы и арифметические вычисления, связывающие одно с другим, в таком виде, чтобы рецензент мог повторить их вручную. 69 тестов программы проверяют правило знаков, правило взаимодействия, согласованность сегментов с корректировками, а также синтаксический анализатор для вывода earth и проходят тестирование в Trealla, Prolog журнала, а также в SWI-Prolog и Scryer Prolog. Для читателей, работающих в R, тот же материал доступен без необходимости выходить из этой среды: файл `mars_rates.R`, опубликованный вместе с программой, принимает объект `earth` или его распечатанную таблицу и выводит тот же блок, с коэффициентами, ограниченными диапазоном данных; Prolog остаётся проверенным эталоном, а файл R содержит собственные средства самопроверки по примерам из данного приложения. Программа, тесты к ней и скрипт для создания рисунка публикуются вместе с этим выпуском в виде файла для скачивания рядом с PDF-файлом в соответствии с лицензией GNU Affero General Public License, версии 3 или более поздней.

Почему MARS, и что это дополнение оставляет другим статьям

Журнал использует модели MARS по трем причинам, и именно они делают возможным существование данного приложения. Объективность: узелы размещаются там, где их размещает система продаж, в соответствии с одной заданной процедурой и одним заданным правилом обрезки (поздний этап, на котором удаляются термы, не заслуживающие своего места), и ничего, касающегося формы переменного графа, не определяется заранее, помимо указанных настроек (максимальная степень взаимодействия, штраф за обрезку, минимальное расстояние между узлами). Обнаруживаемость: прямой проход просматривает каждую признаковую величину и каждый кандидат в узел, включая взаимодействия до заданной степени, и предоставляет отчёт о том, что он обнаружил, чего не может сделать ни один метод, начинающий с заранее выбранной формы. Интерпретируемость: постоянные коэффициенты в диапазонах, выбранных на основе данных, и взаимодействия, построенные на основе тех же «шарниров», позволяют записать модель в виде таблицы коэффициентов, а корректировку объяснить как произведение коэффициента на ширину. Два других метода также дают коэффициенты, которые изменяются в пределах диапазона признака, и они отличаются друг от друга. Первый — сегментированная (типа «ломанной палки») регрессия — принимает переменную и количество избранных аналитиком точек разрыва и оценивает, где они находятся, с указанием стандартной ошибки (показателя того, насколько оценка может измениться при других объемах продаж) для каждой из них; между точками разрыва коэффициент остается постоянным, как в модели MARS. Второй метод — аддитивная модель с ограничениями по форме — осуществляет подгонку плавной кривой вместо прямых отрезков, принудительно придавая ей форму, заданную аналитиком — например, что значение никогда не снижается по мере увеличения жилой площади или что каждый добавленный квадратный фут прибавляет меньше, чем предыдущий. Ни один из этих методов здесь не используется. Каждая из них отвечает на вопрос, который в данном приложении не задается, и каждая теряет по крайней мере одно из трёх свойств: сегментированная

регрессия теряет обнаруживаемость, поскольку переменная и количество переломов выбираются заранее; модель с ограничениями по форме теряет интерпретируемость, поскольку кривая не имеет постоянных коэффициентов, которые можно было бы представить в таблице, и объективность, поскольку её форма навязана. В данном приложении рассматривается модель, создаваемая программой MARS; выбор метода, а также стабильность узлов и коэффициентов, которые MARS находит при переходе от одного набора данных о продажах к другому, являются объектами оценки.

Чего это дополнение не решает

Показатели относятся к модели, и к ним в неизменном виде применимы четыре статистических положения: показатель приближается к условному математическому ожиданию лишь настолько, насколько это позволяет форма модели (*условное математическое ожидание*); он может отражать значение пропущенной переменной (*смещение пропущенной переменной*); она может искажаться, когда переменная изменяется вместе со структурной ошибкой (*Эндогенность*); и она может вообще не определяться данными о продажах, каким бы большим ни было их количество, если две переменные всегда изменяются синхронно (*Идентификация параметров*). MARS обнаруживает изменение показателя только там, где данные о продажах содержат контраст, позволяющий его продемонстрировать; «узел» представляет собой утверждение о рынке и достоверен ровно настолько, насколько достоверны данные о продажах по обе стороны от него. Дополнение данного материала носит более узкий характер: исходя из модели, здесь объясняется, как интерпретировать её выводы.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

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

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
```

```
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)   a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
       h(t - x)   a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
       x          a linear term
       h(x-t)*h(y-s)   an interaction, the product of two factors

   The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
   feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
   VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
   ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
   equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
   checks that they agree.

   The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
   sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
   coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
   coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
   slope below 5.

   Representation. A model is
       model(Intercept, Terms)
   where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
       hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
       rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
       linear(Var)           Var
   A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

   Entry points:

     value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
     contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                            terms involving Var contribute
     rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                            variables held at the point)
     knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
     rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                            rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                            numbers or the atoms minus_inf,
                                            plus_inf; other variables fixed
                                            at the point
     rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                            the same table clamped to the
                                            data range: the first row starts
                                            at Lo, the last ends at Hi, rows
                                            outside the data are dropped.
                                            Rates outside the data are
                                            extrapolation and are not
                                            reported
     knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                            Knot-Value at each knot
     adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                            amount added to the comparable's
```

```
                                        contribution (Var = CompQ) to
                                        equal the subject's (Var = SubjQ)
     segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                        the adjustment as the appraiser
                                        explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                        Width, Amount) per range crossed
     pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                        the pair's secant rate: the one rate a straight line
   ↪ would
                                        need between the two quantities:
                                        adjustment over width
     consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                        the segments sum to the adjustment
     parse_earth(+Atom, -Model)         read earth's printed coefficient
                                        table (see parse_earth below)
     print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

   Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
   modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.        */

/* ====================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                           */
/* ====================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).

factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.

value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                   */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).

/* ====================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                       */
/* ====================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
```

```
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.             */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).

term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
        S1 is Coef * S1 * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).

/* ======================================================================== */
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                      */
/* ======================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).

/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).         */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.           */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).
```

```
clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).

rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ================================================================== */
/* 4. Adjustments and their explanation                               */
/* ================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.             */

segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
```

```
   it. Undefined when the two quantities are equal.                          */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.

/* ====================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                                */
/* ====================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
       h(x-2)               3
       h(5-x)            -1.5
       h(x-8)             0.8
       h(x-2)*h(y-3)      0.4
       x                  1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
   dots and underscores, as R prints them.                                   */

parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪ Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).

parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').

/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                            */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪ coefficient back in order
```

```
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).

/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                              */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).

/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                          */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.

minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ====================================================================== */
/* 6. A report                                                            */
/* ====================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                             */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
```

```
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪  rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ======================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                          */
/* ======================================================================== */

mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).

mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

Условное математическое ожидание (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

Формальное определение. Условное математическое ожидание результата (в данном случае — цена продажи) при заданном наборе предикторов (измеренных характеристик) представляет собой среднее значение распределения результата при каждом фиксированном значении предикторов. Рассматриваемое как функция предикторов, оно называется функцией условного математического ожидания (CEF), и именно эту функцию стремится аппроксимировать регрессия. Регрессия по методу наименьших квадратов (OLS) даёт наилучшую линейную аппроксимацию CEF и точно воспроизводит CEF, когда сама CEF является линейной.

Интуитивное пояснение. Корректировка, полученная на основе регрессионного анализа, исходит из ставки: суммы, которую рынок платит за квадратный фут, за ванную комнату, за каждый год возраста здания. В этой статье речь пойдет о том, откуда берется эта ставка и что она отражает. Краткий ответ заключается в том, что это наклон средней рыночной цены при изменении одного параметра, когда остальные параметры остаются неизменными, а регрессия — это способ измерения этого наклона на основе данных о продажах. Регрессия OLS измеряет один наклон для всего диапазона значений данного параметра; метод MARS (многомерные адаптивные регрессионные сплайны, Фридман, 1991) измеряет наклон для каждого диапазона, в котором рынок платит по-разному, и предоставляет один отчёт на каждый диапазон. В обоих случаях этот коэффициент является измерением одного и того же явления — того, как средняя цена изменяется в зависимости от данного параметра, — и остальная часть этой статьи посвящена именно этому: что это такое, почему таблица сравнения продаж также измеряет это явление и что означает ситуация, когда две регрессии на основе одних и тех же данных о продажах дают два разных коэффициента.

Для читателя, интересующегося механизмом. «Средняя цена при изменении характеристик» имеет название — функция условного математического ожидания — и в данной статье далее используется именно этот термин. Это поверхность в пространстве характеристик; ставка представляет собой её наклон в одном направлении; метод OLS проводит подгонку плоскости, которая наилучшим образом аппроксимирует поверхность, и точно воспроизводит её только в том случае, если поверхность является плоскостью; метод MARS проводит подгонку поверхности, состоящей из плоских фрагментов, которые изгибаются в найденных им точках разрыва, и поэтому приближается к истинной поверхности, когда та изгибается. Восемь аналогов Pacifica из выпуска № 1 служат наглядным примером.

Эта статья посвящена скорее статистике, чем праву: в ней рассматривается, что можно оценить с помощью регрессионного анализа, и она предназначена для оценщиков, которые проводят регрессионный анализ или используют таблицу сравнительных продаж — которая также позволяет оценить то же самое.

Регрессионный анализ, проведенный в выпуске № 1 для аналогичных объектов в Пасифике, был использован для вычисления неявных цен на основе его коэффициентов (значений, которые регрессионная модель присваивает характеристикам); неявная цена — это сумма в долларах, которую рынок платит за одну единицу данной характеристики. Однако не было четко указано, что именно оценивалось в рамках регрессии, и об этом стоит упомянуть, поскольку почти все вопросы, которые поднимаются далее в данном выпуске — касающиеся смещения, эндогенности и идентификации — связаны с различием между тем, что было оценено, и тем, что хотелось бы получить.

Регрессионный анализ обычно представляется как подгонка линии путем минимизации суммы остатков (остаток — это разница между ценой продажи и ценой, полученной по уравнению регрессии), а затем определение коэффициента наклона. Хотя это описание верно с точки зрения используемых арифметических операций, оно вводит в заблуждение, если речь идет о поставленной задаче. Арифметика — это лишь средство; цель — величина, описывающая весь рынок (*популяционная* величина), а не только имеющиеся данные о продажах.

Расшифровка нотной записи.

P	цена продажи.
$\mathbf{Z}$	список измеренных характеристик объектов недвижимости; такой список называется *вектором*.
$\mathbf{z}$	один конкретный набор значений для этого списка, например, 1 650 квадратных футов, участок площадью 7 200 квадратных футов, без вида из окна, состояние 7,00.
$E[\,]$	*ожидаемое значение*: среднее значение всех возможных значений, каждое из которых имеет свой вес по своей вероятности.
$\mid$	«данный».
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	ожидаемое значение цены среди объектов недвижимости, характеристики которых соответствуют $\mathbf{z}$.
ε	отклонение фактического объема продаж от ожидаемого значения.
u	структурная ошибка продажи: её цена за вычетом той суммы, которую, согласно причинно-следственной связи, она должна составлять.
$\widehat{p}$	значение, полученное с помощью модели для подгонки.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$	значение одного параметра: общая площадь (GLA) и площадь участка в квадратных футах; вид из окна и факт проведения ремонта — 1, если да, 0, если нет; балл в диапазоне от 0,00 до 10,00.

Зафиксируем вектор характеристик $\mathbf{z}$ — то есть площадь 1 650 квадратных футов, участок площадью 7 200 квадратных футов, отсутствие вида из окна и состояние «хорошее» (7,00 по шкале состояния журнала, описанной в примере с решением). Среди объектов недвижимости на рынке, имеющих именно этот вектор характеристик, цены различаются. Цены не одинаковы, поскольку объекты различаются по параметрам, не отражённым в векторе, поскольку покупатели и продавцы различаются, а также потому, что переговоры не всегда заканчиваются на одной и той же цене. На этом рынке существует полное распределение цен, соответствующее $\mathbf{z}$. Среднее значение этого распределения является условным математическим ожиданием цены при заданном $\mathbf{z}$, записываемое как $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$; общее определение принадлежит Колмогорову (1933). Среднее значение по имеющимся сделкам является оценкой этого математического ожидания, а не самим математическим ожиданием.

Поскольку характеристики объектов недвижимости охватывают всё пространство характеристик, условное математическое ожидание образует поверхность: в каждой точке находится число, а именно средняя цена объектов недвижимости, обладающих данными характеристиками. Эта поверхность известна как *функция условного математического ожидания* (, CEF). Она является характеристикой рынка, а не чем-то, присущим какому-либо конкретному набору данных — она существовала бы даже в том случае, если бы ни один объект недвижимости никогда не подвергался оценке. На рисунке1 она изображена для рассматриваемого примера.

Два факта делают CEF естественной целью оценки. Во-первых, из всех функций $\mathbf{z}$ именно CEF минимизирует математическое ожидание квадрата ошибки прогноза: когда вам приходится прогнозировать цену, опираясь исключительно на $\mathbf{z}$, и вас оценивают по квадрату ошибки, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ — это лучшее предположение, которое вы можете сделать. Во-вторых, любой результат можно выразить в виде

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

, причем второе уравнение является не допущением, а тождеством, поскольку отклонение от условного среднего по определению имеет условное среднее, равное нулю (Angrist& Pischke 2009, гл. 3).

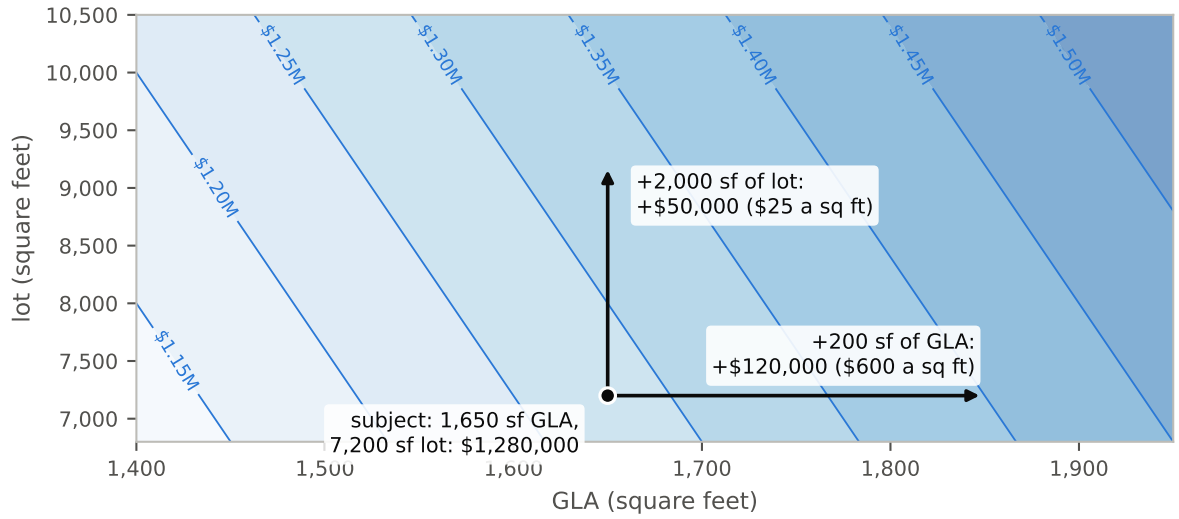


Figure 1: Функция условного математического ожидания для смоделированного рынка Pacifica (пример с расчетами) в отношении домов без вида из окна, с баллом состояния 7,00 и без ремонта, изображенная в виде топографической карты: каждая линия соединяет комбинации общей арендуемой площади (GLA) и площади участка, средняя цена которых одинакова, а затенение становится темнее по мере роста средней цены. Отмеченная точка — это дом, о котором идёт речь в данной записи: 1,650 квадратных футов общей жилой площади (GLA) на участке площадью 7,200 квадратных футов, расположенный по адресу $1,280,000 . Две стрелки обозначают два наклона, которые представляют собой коэффициенты: увеличение общей жилой площади на 200 квадратных футов повышает среднюю цену на $120,000 , или $600 за квадратный фут; увеличение площади участка на 2,000 квадратных футов повышает её на $50,000 , или $25 за квадратный фут.

Эта статья предшествует статьям с номерами от 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*) до 010 (*Идентификация параметров*), поскольку в каждой из них рассматривается вопрос о том, является ли результат регрессии искомой CEF. Сама тождественная формула $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ всегда выполняется, поскольку ε определяется как расстояние от условного среднего. Что может не сработать, так это то же самое условие — условная средняя, равная нулю — для другой ошибки: структурной ошибки, обозначенной как u в записи 009 (*Эндогенность*) — разницы между ценой и причинно-следственной связью, которую хочет измерить оценщик. Эта погрешность может изменяться в зависимости от признаков. Это происходит, например, когда исключается признак, влияющий на цену; когда цена оказывает обратное воздействие на признак — количество дней на рынке (DOM) обычно растет по мере роста цены, поэтому регрессия, использующая DOM для объяснения цены, улавливает часть собственного влияния цены на DOM, что объясняет, почему немногие аналитики включают DOM в регрессию цены продажи; или когда признак измеряется с погрешностью. *Смещение пропущенной переменной* (запись 008) и *эндогенность* (запись 009) касаются именно этих способов; *идентификация параметров* (запись 010) ставит предварительный вопрос о том, могут ли данные о продажах вообще показать данную ставку.

Где оценщик с этим сталкивается. Оценщик, заявляющий, что «дом площадью 1 650 квадратных футов без вида на окрестности в данном районе продается примерно за $1.28 million», формулирует условное ожидание. Здесь используется слово «примерно». Это утверждение не означает, что каждый такой дом продаётся за $1.28 million; скорее, оно означает, что $1.28 million — это среднее значение цен, по которым продаются дома данного типа. Используя слово «примерно», оценщик признаёт, что отдельные цены варьируются вокруг этого значения.

Таблица сравнительных продаж представляет собой метод оценки значения CEF в точке, соответствующей вектору характеристик объекта оценки; каждый аналог представляет собой наблюдение, взятое из распределения цен в точке, соответствующей вектору характеристик данного аналога; каждая корректировка смещает это наблюдение вдоль поверхности CEF в направлении вектора объекта оценки; последующее согласованное значение дает оценку высоты поверхности CEF в точке объекта оценки. Структурно, когда его корректировки извлекаются из данных о продажах, таблицу можно рассматривать как простую непараметрическую оценку (не предполагающую никакой формулы для поверхности) условного среднего — такую, которая использует локальное усреднение и заданные вручную наклоны вместо метода наименьших квадратов (OLS); корректировки, взятые из затрат или основанные на субъективном суждении, представляют собой структурированное мнение, а не оценки такого рода.

Такое построение таблицы позволяет выявить невысказанные допущения оценщика. Всякий раз, когда используются аналоги, предполагается, что процесс сглаживания кривой CEF достаточно плавный, чтобы значения в соседних точках имели отношение к стоимости в точке, соответствующей объекту оценки. Линейная корректировка предполагает, что наклон кривой CEF для данной конкретной характеристики приблизительно постоянен во всём охватываемом диапазоне. Присвоение равного веса трём показателям предполагает, что каждый из них оценивает одно и то же условное среднее, ни один из них не имеет систематического отклонения, и все они обладают одинаковой точностью. Ни одно из этих допущений не является необычным; все они касаются формы поверхности и становятся предметом обсуждения, как только рассматриваемая поверхность получает название.

Такая формулировка также устраняет распространенную путаницу в отношении интервалов. Существует два вида неопределенности. Один касается положения CEF: насколько аппроксимированная поверхность может отклоняться от истинного среднего значения. Другой — насколько отдельные цены рассеиваются вокруг этого среднего значения. Доверительный интервал охватывает только первый вид неопределенности; интервал прогнозирования — оба, и поэтому всегда является более широким из двух. При использовании MARS — основного метода регрессионного анализа, применяемого в журнале — пакет earth (Milborrow 2026a) выдает интервал прогноза для объекта оценки на основе второй модели — модели

дисперсии (Milborrow 2026b), которая оценивает, как изменяется разброс цен по всему рынку. Условия заключаются в том, что количество сделок должно быть достаточным, а ошибки должны быть приблизительно нормально распределенными и независимыми друг от друга; пакет предоставляет отчёт о том, как часто сделки попадают в пределы интервала, и это служит проверкой. При оценке на основе RCA рыночная стоимость объекта оценки, согласно сравнительному подходу, равна оценочной цене продажи по модели плюс остаток, оцененный оценщиком. Модель дисперсии дает интервал, в пределах которого с вероятностью 95 процентов будет находиться цена продажи объекта оценки, при условии соблюдения указанных условий. Когда оценщика спрашивают: «Насколько вы уверены?», обычно имеется в виду, насколько широко разбросаны отдельные цены (интервал прогноза), а он, как правило, отвечает, насколько он уверен в среднем значении (доверительный интервал).

Присвоение имени оцениваемой величине — то есть характеристике оцениваемой совокупности — является актом обоснованности, поскольку без него невозможно судить о выводе. Утверждение «Корректировка составляет $100,000» пока не может считаться правильным или неправильным. Только когда мы говорим: «Разница в условной средней цене продажи между объектами недвижимости с видом и без вида, при постоянных значениях общей жилой площади (GLA), участка и состояния, составляет $100,000 в этом сегменте рынка», мы выдвигаем утверждение, которое может быть оспорено на основании того, что именно считается постоянным, рассматриваемой совокупности и количества объектов.

Почему это важно для обоснованности. Из этого вытекают три последствия с точки зрения обоснованности.

Выбор набора условий (характеристики, которые принимаются постоянными) является методологическим решением: он определяет оцениваемую величину. Вопрос о том, позволяют ли данные оценить эту величину, является отдельным объектом оценки, который относится к области *идентификации параметров*. Выражения $E[P \mid \text{GLA, view}]$ и $E[P \mid \text{GLA, view, condition}]$ представляют собой разные функции, которые могут иметь разные значения и разные наклоны. Когда оценщик включает переменную в таблицу, он не просто улучшает оценку; он изменяет оцениваемую величину. Разумным подходом является указание обусловливающего набора, на котором основано заключение о стоимости.

Выражение «при прочих равных условиях» описывает логику рассуждений оценщика в ходе анализа и имеет четкое значение. В рамках концепции CEF оно означает сравнение условных средних значений по двум характеристическим векторам, отличающимся лишь по одному признаку. Это утверждение относится к совокупности и может быть проверено на основе рыночных данных при их достаточной доступности. Анализ, лежащий в его основе, обычно включается в рабочий файл — запись о задании, которую оценщик обязан вести в соответствии с Правилом ведения документации USPAP, — а не в отчёт.

Остаточный разброс — это информация, а не повод для смущения. Разброс цен вокруг функции условного математического ожидания является характеристикой рынка; на рынке, где цены широко разбросаны вокруг этой функции, любая оценка, выраженная одним числом — независимо от используемого метода — будет сопровождаться значительной неопределённостью. Указание значения без упоминания этого разброса создает впечатление, будто вывод является более точным, чем это оправдывает рыночная ситуация.

Разобранный пример оценки. Восемь аналогичных цен на объекты в Пасифике, приведенных в выпуске № 1 , представляют собой «бесшумную» выборку: они были сформированы таким образом, чтобы точно удовлетворять одному линейному уравнению. Когда эти восемь цен подвергаются регрессионному анализу с учетом общей арендуемой площади (GLA), участка, вида из окна, состояния и индикатора ремонта, каждая цена воспроизводится с точностью до доллара — ничего не остается не учтенным — и регрессия возвращает уравнение, на основе которого были построены цены, по каждому коэффициенту:

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

Под «состоянием» здесь понимается балл состояния данного объекта: оценка состояния дома по сравнению с состоянием окружающих домов в определённой рыночной зоне. Она основана на понимании данной рыночной зоны оценщиком и не должна существенно расходиться с мнением других оценщиков, работающих в той же рыночной зоне. Балл оценок варьируется от 0,00 до 10,00: это процент домов в рыночной зоне, находящихся в худшем состоянии, деленный на десять. Балл 5,00 означает, что половина домов в рыночной зоне находится в худшем состоянии; 9,00 — что девять из десяти. В выпуске № 1 состояние описывалось словами и кодировалось от 1 до 3 для регрессионного анализа; в шкале данного журнала слова соотносятся со значениями: «среднее» — 5,00, «хорошее» — 7,00, «отличное» — 9,00, поэтому один шаг из выпуска № 1 соответствует двум баллам, а рынок платит $20,000 за каждый балл. Последний член — это разница в цене, которую сконструированные данные присваивают объекту после ремонта: $60,000 больше, чем дом с такой же общей арендуемой площадью (GLA), участком, видом и баллом оценки состояния. Это не цена за сам акт ремонта; она отражает всё то, что привнес ремонт, но что не учитывается другими характеристиками (запись 008, *Смещение пропущенной переменной*).

Именно это и является CEF для сконструированного рынка Pacifica. Важно прояснить, какой именно объект только что был описан и почему его можно описать столь точно. Набор данных был сконструирован, а сконструированный набор данных может быть фактически лишен шума; реальный набор данных никогда таким не бывает. Преимущество его построения заключается в том, что он полностью устраняет случайный шум из цен — каждая цена точно соответствует формуле — поэтому в пунктах от 008 (*Смещение пропущенной переменной*) до 010 (*Идентификация параметров*) никакая разница между оценкой и её целевым значением не может быть вызвана шумом: каждое из них представляет собой смещение или, в случае *Идентификации параметров*, неудачу идентификации.

В данном примере состояние рассматривается как характеристика с долларовым показателем, как это делается в традиционной оценке и как было показано в выпуске № 1, а записи 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*), 009 (*Эндогенность*) и 010 (*Идентификация параметров*) демонстрируют, к каким проблемам это приводит. Традиционная методология оценки не является методом, используемым в журнале, — оценкой на основе метода остаточных ограничений (RCA). В методе остаточных ограничений (Метод остаточных ограничений,) в регрессии учитываются только те характеристики, которые можно измерить; состояние и качество намеренно исключаются из неё. То, что регрессия не объясняет в цене продажи, и есть остаток. На калифорнийских рынках, о которых пишет редактор, измеримые характеристики обычно объясняют около 80 процентов вариации цен продажи, оставляя около одной пятой на долю остатка. Оценщик распределяет остаток между состоянием, качеством и другими характеристиками, которые не измеряются данными, используя свои собственные балы в качестве ориентира, при соблюдении одного ограничения: сумма вкладов стоимости остаточных компонентов должна равняться остатку аналога. Заключение о стоимости не зависит от того, как оценщик распределяет эту сумму — Доказательство II статьи RCA (Craytor 2026, стр. 36): изменение распределения остаточной составляющей при ограничении, согласно которому сумма вкладов всех составляющих остаточной стоимости равна остаточной стоимости аналога, не влияет на окончательное заключение о стоимости. Таким образом, коэффициент состояния никогда не оценивается и никогда не указывается; то, что оценщик приписывает состоянию, — это та часть состояния, которая выходит за рамки того, что уже учитывается измеренными характеристиками, в том числе возрастом.

Если сравнить регрессию из № 1 с этой CEF, то можно сделать следующий вывод — хотя сначала необходимо провести одно разграничение. Вообще говоря, регрессия по методу наименьших квадратов (OLS) не восстанавливает целевую функцию условного математического ожидания (CEF); вместо этого она находит её наилучшую линейную аппроксимацию, то есть линейную проекцию, и эти две функции совпадают только в том случае, когда CEF является линейной. Непараметрический метод, такой как MARS, не требует, чтобы CEF была линейной: он аппроксимирует CEF по частям, с «шарниром» (точкой, где ставка меняется), где поверхность изгибается, и с термином взаимодействия

(ставкой, зависящей от другой характеристики), где она скручивается, и таким образом следует за нелинейной CEF, которую линейная проекция сгладила бы. Это по-прежнему является аппроксимацией одного и того же объекта, и вопросы об опущенных переменных, эндогенности и идентификации, рассматриваемые в следующих записях, относятся к ней точно так же. Упомянутая выше CEF с пятью переменными является линейной, что и является причиной того, что регрессия, включающая индикатор ремоделирования, способна точно восстановить её. Регрессия из «Выпуска № 1», обусловленная четырьмя характеристиками, за исключением индикатора «remodel», оценивает наилучшую линейную аппроксимацию функции «$E[P \mid \text{GLA, lot, view, cond}]$» и возвращает, при переформулировке условия на основе балла журнала («Выпуск № 1» напечатал пересечение 80,777 и 49,824 на каждый шаг кодировки от 1 до 3; это та же самая подгонка),

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

Каждый коэффициент отличается от коэффициента, расположенного выше него. Как только регрессия описана с точки зрения подгонки прямой, больше нечего добавить: у нас есть две модели и два набора чисел. Однако в рамках подхода CEF можно сформулировать два точных утверждения. Во-первых, эти две регрессии зависят от разных наборов переменных и, следовательно, аппроксимируют разные функции условного математического ожидания:

$$E[P \mid \text{GLA, lot, view, cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA, lot, view, cond, remodel}].$$

На рынке, где некоторые объекты недвижимости — как отремонтированные, так и неотремонтированные — обладают одними и теми же четырьмя характеристиками, эти две функции принимают разные значения в этих точках. На этом небольшом искусственном рынке нет двух объектов недвижимости с одинаковыми четырьмя характеристиками, поэтому обе функции совпадают по каждому объекту, но различаются по форме: вторая представляет собой линейную формулу по своим характеристикам, а первая — нет. В каждом случае регрессия дает лишь наилучшую линейную аппроксимацию своей целевой функции. Обе целевые функции являются допустимыми объектами. Во-вторых, только та из функций, которая содержит пять переменных, имеет коэффициенты, которые можно интерпретировать как неявные цены — причём коэффициент «ремонт» представляет собой разницу в цене между отремонтированным и неотремонтированным домом с одинаковой общей арендуемой площадью (GLA), участком, видом и баллом оценки состояния — и пункт 008 (*Смещение из-за пропущенной переменной*) объясняет, почему это так.

Остаточная величина для Comp H из выпуска № 1 наглядно демонстрирует, насколько существенно это различие. Если считать, что восемь характеристик из выпуска № 1 представляют весь рынок, то каждый вектор характеристик с четырьмя переменными точно соответствует одной из восьми характеристик, и, следовательно, четырехпеременная CEF точно проходит через все восемь цен — причём Comp H является одной из них. Comp H имеет нулевое отклонение от четырехмерного CEF; его остаток по выпуску № 1, равный $46,455 — это величина, на которую он отличается от аппроксимированной четырёхпеременной линейной регрессии — линейной проекции рынка с восемью объектами недвижимости — и именно в разрыве между проекцией и CEF скрывается эффект ремоделирования. При пятимерной спецификации проекция и CEF становятся идентичными, и отклонение исчезает. Остаток не был обусловлен самой Comp H; он был обусловлен спецификацией.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

---

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ======================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ======================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
```

```
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.

local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").

% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
```

```
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.

conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE - THE GENERATING FUNCTION
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).
```

```
%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).

% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).

% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪ range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").

% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
```

```
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪ coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪ precision.").

% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

Смещение из-за пропущенной переменной (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

Формальное определение. Смещение пропущенной переменной — это систематическое искажение, возникающее в оцененном коэффициенте, когда признак, влияющий на цену, не включен в модель , *а* этот пропущенный признак изменяется синхронно с одним из включенных признаков — изменяется вместе с ним после того, как другие включенные признаки учтены, что и измеряет вспомогательная регрессия (вторая регрессия, в которой исключённая характеристика зависит от включённых). В таком случае влияние исключённой характеристики проникает в коэффициенты включённых характеристик (количество долларов на единицу, которое модель присваивает каждой характеристике).

Интуитивное пояснение. Стоимость может быть неверной, поскольку в ней учтено значение другого параметра. Дом Comp H из выпуска № 1 был продан за $46,455 больше, чем предсказывала регрессия на основе четырёх зарегистрированных параметров. Причина, указанная в разделе *Латентные переменные* выпуска № 1, заключалась в недавнем ремонте кухни, который, согласно этой записи, добавляет около $60,000 к стоимости дома. Состояние дома было в списке характеристик, но о ремонте ничего не было зафиксировано, и то, что принёс этот ремонт, отсутствовало в данных. Это значение никуда не исчезло. Оно было учтено через коэффициенты включённых в список характеристик, поскольку эти характеристики, как оказалось, сопутствовали ему в сделках купли-продажи. Чтобы это произошло, должны выполняться два условия: отсутствующее значение должно влиять на цену и должно сопутствовать характеристике, включенной в список. Когда оно имеет значение, но ни с чем не сопутствует, коэффициенты верны, а разброс лишь шире. Это верно независимо от того, присваивается ли характеристике один коэффициент или несколько: MARS (многомерные адаптивные регрессионные сплайны, Friedman 1991), основной метод регрессии журнала, присваивает признаку разные коэффициенты для разных интервалов его значений, и в этом случае заимствованное значение распределяется по этим интервалам, а не сосредоточено в одном числе, но оно присутствует по той же причине.

Для читателя, интересующегося механизмом. В обычной регрессии коэффициент — это величина, выражающая, сколько долларов модель присваивает одной дополнительной единице признака, — и это значение имеет точный размер: собственный коэффициент исключённой переменной, умноженный на степень её корреляции с включённой переменной, причём второй фактор представляет собой коэффициент вспомогательной регрессии исключённой переменной по включённым. В статье подробно рассматривается эта формула, относящаяся к линейному случаю, а затем демонстрируется аналогичная утечка в таблице, где парные сделки оценщика влияют на результат точно так же, как и коэффициенты. Статья предназначена для оценщиков, которые получают корректировки на основе рыночных данных.

Что представляет собой пример из этого выпуска, а что — нет. Моделируемый рынок Pacifica, использованный в статьях с № 007 (*Условное ожидание*) по № 010 (*Идентификация параметров*), рассматривает состояние как характеристику с долларовой стоимостью — так же, как это делается в традиционной оценке и как было сделано в выпуске № 1, — и данный пример показывает, в чём заключается проблема такого подхода. Традиционная методология оценки не является методом, используемым в журнале; это оценка на основе RCA — Метод остаточных ограничений из выпуска № 1 (Craytor 2026) — который исключает состояние и качество из регрессии; в статье № 007 (*Условное ожидание*) объясняется, как это делается. Читателю следует извлечь урок из примера, а не его конкретную формулировку.

Состояние, балл состояния и реконструкция. Эти три понятия часто путают. *Состояние* — это состояние дома: степень износа отделочных материалов, возраст инженерных систем, отложенные ремонтные работы. *Балл состояния* — это оценка этого состояния по сравнению с состоянием соседних домов в определённой рыночной зоне. Он основан на понимании оценщиком данной рыночной зоны и не должен существенно расходиться с мнением других оценщиков, работающих в той же зоне. В данном журнале он варьируется от 0,00 до 10,00: это процент домов в рыночной зоне, находящихся в худшем состоянии, деленный на десять. Балл 5,00 означает, что половина домов в рыночной зоне находится в худшем состоянии; 9,00 — что девять из десяти. Этот балл является оценкой, и два дома с одинаковым баллом могут отличаться друг от друга. *Ремонт* — это не состояние и не балл, а событие: работы, выполненные в течение недавнего периода, которые изменили дом. Её стоимость — это стоимость того, что изменилось: состояние и, как правило, качество, материалы и отделочные работы — по ценам, которые рынок за них платит. В большинстве случаев ремонт в большей степени влияет на состояние, чем на качество, в основном из-за затрат на рабочую силу, хотя в некоторых случаях добавленная стоимость за счёт качества оказывается выше. Дом, в котором был проведен ремонт, и дом, в котором ремонт никогда не проводился, но которые схожи по всем текущим характеристикам, влияющим на стоимость, должны стоить одинаково; рынок оценивает состояние и качество, достигнутые благодаря ремонту, а не сам факт проведения ремонта. Таким образом, ремонт не является характеристикой, имеющей собственную цену. Когда набор данных содержит индикатор ремонта наряду с баллом оценки состояния, этот индикатор обозначает всё то, что принёс ремонт, но что не фиксируется другими характеристиками в модели (общая жилая площадь, участок, вид из окна и балл оценки состояния): состояние, выходящее за рамки показанного баллом, и качество, которое в наборе данных не фиксируется. Именно так следует понимать утверждение из *Латентная переменная* (Latent Variable), приведенное в выпуске № 1, о том, что ремонт Comp H «добавляет примерно $60,000 к стоимости его набора», и именно на этом основан пример, приведенный в данной статье.

Чтобы возникло смещение, должны выполняться одновременно два условия: исключенная переменная должна влиять на цену и должна изменяться синхронно с одной из включенных переменных. Если хотя бы одно из этих условий не выполняется, смещения нет.

Это требование, состоящее из двух частей, имеет важное значение, поскольку общепринятая формулировка правила — что «модель, в которой отсутствует важная переменная, даёт неверные ответы» — в таком виде является ложной. Если признак влияет на цену, но не изменяется синхронно ни с одним из включённых признаков, он увеличивает разброс цен вокруг модели и, следовательно, увеличивает стандартные ошибки (показатель того, насколько оцененный коэффициент может отличаться от значения, которое дала бы очень большая выборка), но не смещает сами коэффициенты; пересечение с осью (постоянная сумма в долларах модели) компенсирует средний вклад исключенной характеристики. В этом случае теряется точность измерения, а не достоверность. С другой стороны, характеристика, которая изменяется вместе с включенными характеристиками, но не влияет на цену, не вносит никакого вклада. Смещение возникает только в том случае, когда выполняются оба условия.

Этот механизм основан на принципе подстановки. Если в наборе регрессоров (переменных, используемых в регрессии для объяснения цены) отсутствует переменная, влияющая на цену, регрессия OLS (метод обычных наименьших квадратов) не оставляет её вклад необъяснённым. Включённые переменные, которые изменяются вместе с отсутствующей, служат её частичной заменой, и их коэффициенты учитывают ту часть эффекта отсутствующей переменной, которую они способны предсказать. Коэффициент включённой переменной больше не отражает только эффект этой самой переменной; он представляет собой этот эффект вместе с долей эффекта отсутствующей переменной, которую он «заимствовал».

Смещение всегда относительно конкретного вопроса. Коэффициенты модели без индикатора «remodel» являются правильным ответом на один вопрос — как цена изменяется в зависимости от бала, полученного по данным этих продаж, причем все факторы, влияющие на этот балл, учитываются — и являются неправильным ответом, когда их интерпретируют как рыночную стоимость в долларах

за один балл оценки состояния при фиксированных остальных параметрах, что и происходит при корректировке. Модель не является неверной из-за наличия другой характеристики; её коэффициенты являются неверными для того применения, к которому они относятся.

Размер заимствованной доли определяется формулой. Для исключённой характеристики w с истинным коэффициентом β_w смещение коэффициента включённой характеристики z_j равняется

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

, где $\widehat{\beta}_j$ — шляпа обозначает оценку — представляет собой коэффициент, оцененный регрессией для z_j , а δ_j — коэффициент z_j во вспомогательной регрессии, в которой w зависит от всех включённых характеристик. Это формула Тейла,[1]. Рассчитанная на основе подгоняемых регрессий с использованием оцененного коэффициента исключенной характеристики, она точно выполняется в каждой выборке; с использованием истинного коэффициента она выполняется в среднем.

Форма произведения соответствует линейному случаю. В модели MARS эффект исключенной характеристики поглощается теми участками, которые идут вместе с ней, поэтому смещение распределяется между ними, а не сосредоточено в одном коэффициенте, но оно присутствует, и по той же причине.

Эта формула оказывается более полезной, чем кажется на первый взгляд, поскольку знаки обоих факторов зачастую можно определить на основе знания рынка, даже если ни один из них не поддается измерению. Когда исключенная характеристика приводит к росту цены ($\beta_w > 0$) и сопряжена с более выраженным проявлением какой-либо включенной характеристики при неизменности остальных включенных характеристик ($\delta_j > 0$), коэффициент этой характеристики оказывается завышенным. Оценщик, знающий хотя бы направление обеих зависимостей, знает и направление ошибки. Одно уточнение: «δ_j» — это зависимость при неизменности других включённых характеристик, а при наличии более одной включённой характеристики простая корреляция (число от -1 до $+1$, измеряющее, насколько две характеристики растут и падают вместе, игнорируя все остальные) может иметь противоположное направление. В приведенном ниже примере жилая площадь коррелирует с индикатором ремонта (корреляция $+0.09$), однако её δ отрицательна, и, следовательно, коэффициент слишком низок.

Где оценщик с этим сталкивается. Таблица сравнения продаж может быть представлена в виде аддитивной модели, по форме напоминающей регрессионную — несколько выбранных вручную характеристик с корректировкой в долларах для каждой из них — и когда эти корректировки извлекаются из рыночных данных, она является объектом оценки точно так же, как и любая регрессионная модель. Строки таблицы представляют собой включенные характеристики. Любая характеристика дома, влияющая на его цену, но не являющаяся строкой, остается за пределами модели.

К факторам, которые обычно не учитываются, относятся те аспекты состояния объекта, которые не отражены в баллах состояния, а также качество, если балл качества не зафиксирован; функциональность планировки, естественное освещение, уровень шума, конкретное расположение внутри квартала, мотивация продавца и маркетинговые усилия, затраченные на продвижение объявления. Каждый из этих факторов может повлиять на цену, и многие из них сопутствуют тем факторам, которые учитываются в таблице.

Ремонт является показательным примером, поскольку он фиксируется в документах, но при этом по-прежнему не учитывается в полной мере. В отчёте URAR (Uniform Residential Appraisal Report) указывается, были ли обновлены или отремонтированы кухня и ванные комнаты, а также в течение какого периода; при этом сами определения состояния в наборе данных UAD (Uniform Appraisal Dataset) зависят от степени обновления. Однако в таблице есть строки для «состояния» и «качества», но нет строки для «реконструкции» — и это правильно, когда речь идет о рыночной оценке состояния, а строки «состояние» и «качество» отражают то, что принесла реконструкция, поскольку третья строка

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

учитывала бы это дважды. Когда же речь идет о том, как предложенная реконструкция повлияет на цену этого дома, фиксирование состояния и качества устраняет тот самый канал, через который действует реконструкция; этот вопрос рассматривается в пункте 009 (*Эндогенность*). Утечка происходит через то, что упускают из виду баллы. На рынке, где наивысшие балы состояния в основном присущи недавно отремонтированным объектам, а ремонт привносит ценность, которую балы не фиксируют, корректировка по состоянию, извлеченная из этих продаж в традиционной оценке — путем сопоставления пар продаж или с помощью регрессии, включающей состояние — переносит эту ценность вместе с собой. Согласно формуле Тейла такая корректировка оказывается слишком высокой: она включает не только собственный эффект состояния, но и часть того, что не было учтено при подсчете баллов. Оценщик, который принимает эту корректировку и применяет её к дому с максимальным баллом, заслуженным благодаря уходу за ним, скорректирует стоимость слишком сильно. В рамках Метода остаточных ограничений, описанного в журнале, коэффициент состояния не выделяется. Оценщик распределяет остаточную величину каждого аналога между состоянием, качеством и другими характеристиками, которые не измеряются данными, по своему усмотрению, при соблюдении одного ограничения: сумма вкладов остаточных компонентов в стоимость должна равняться остаточной величине аналога. Стоимость реконструкции затем распределяется по усмотрению оценщика, а не отражается одной строкой.

Только что описанная «утечка» представляет собой более точную формулировку возражения, которое высказывают оценщики в отношении корректировок, основанных на рыночных данных, а именно: корректировки, полученные на основе одного набора данных, плохо переносятся на другие наборы. Причина заключается в том, что извлечённая корректировка состоит как из названного эффекта, так и из сопутствующих ему неназванных эффектов, а её состав зависит от того, какие элементы сопутствовали каким в наборе данных, из которого она была взята.

Еще одним примером является ситуация, когда «парные сделки» в традиционной оценке — две сделки, одинаковые во всем, кроме рассматриваемого признака, причем разница в цене интерпретируется как стоимость этого признака — дают неправдоподобно высокую цифру. Причиной может быть не погрешность измерения, а «утечка»: две сделки различаются как по указанной характеристике, *так и* по чему-то, что с ней связано, и разница в цене обусловлена обоими факторами.

Почему это важно для обоснованности. Отчёт, в котором не рассматривается проблема смещения, связанного с пропущенными переменными, делает его гедонические и табличные корректировки уязвимыми для этой критики.

Смещение невозможно определить по статистике подгонки. Модель может иметь высокий коэффициент объяснения (R^2) (долю вариации цен, которую воспроизводит модель), небольшие остатки (разности между ценами продажи и ценами, предсказанными моделью) и коэффициенты, проходящие обычный статистический тест (t-тест, который проверяет, может ли коэффициент с разумной вероятностью равняться нулю), и при этом иметь сильное смещение, поскольку смещение обусловлено взаимосвязью между признаками, а не величиной остатков. Использование коэффициента R^2 в качестве доказательства надежности модели не решает проблему. В приведенном ниже примере коэффициент R^2 равен 0,97, а коэффициент условия ошибочен на 74 процента.

Больший объем данных не решит проблему. Смещение не уменьшается по мере увеличения выборки. Тысяча продаж с того же рынка, при которых не учитывается та же самая характеристика, даёт оценку, центрированную вокруг того же неверного значения, но с более узким доверительным интервалом: стандартная ошибка уменьшается вокруг смещённой оценки, что хуже, чем широкий интервал вокруг неё, поскольку отчёт будет выглядеть более убедительным. То же самое верно и для MARS: большее количество сделок делает аппроксимирующую поверхность более стабильной, но вокруг того же самого смещенного результата; интервал « `varmod`» () измеряет разброс цен, а не смещение. Это исправляет *утверждение о «латентной переменной»* из выпуска № 1, в котором говорилось, что смещение уменьшится с увеличением количества аналогов и что остальные коэффициенты

были смещены в сторону завышения. Смещение не уменьшается с увеличением количества продаж, и как в восьми сделках из выпуска № 1, так и в шестнадцати приведенных ниже, коэффициенты «вид», «GLA» и «участок» имеют смещение в сторону занижения; только коэффициент «состояние» имеет смещение в сторону завышения.

Часто можно обосновать направление смещения, даже если его величина неизвестна. В традиционной оценке, где корректировка на состояние извлекается из данных о продажах — путем сопоставления пар продаж или с помощью регрессии, включающей состояние объекта, — практический подход заключается не в том, чтобы утверждать, что корректировка является несмещенной, а в том, чтобы назвать вероятные упущенные характеристики, использовать знание рынка для присвоения каждой из них знака для β_w и для δ_j, а также указать результирующее направление смещения. «Корректировка состояния, вероятно, завышена. Большинство сделок с наивысшим баллом — это недавно отремонтированные объекты, а ремонт привнёс улучшения, не отражённые в данных, такие как новые кухни и отделочные материалы. Эти улучшения повышают цену и встречаются преимущественно в сделках с высокой оценкой, поэтому часть их стоимости была учтена как состояние» — это разумное утверждение. Оба требования выполнены, и оба указывают в одном направлении: не учтенные улучшения повышают цену (коэффициент β_w положителен) и сопутствуют сделкам с высокими баллами (коэффициент δ_j положителен), поэтому смещение направлено в сторону увеличения. Такое утверждение превращает неизмеренную проблему в проблему, которая признана и получила определённое направление, что именно и нужно читателю для того, чтобы оценить вывод. В рамках Метода остаточных ограничений коэффициент состояния не извлекается, и вопрос о состоянии не возникает.

Разобранный пример оценки. Расширение набора данных Pacifica, включающее шестнадцать объектов недвижимости, содержит для каждого объекта данные о общей жилой площади (GLA), площади участка, виде из окна, баллах по состоянию, индикаторе проведенного ремонта и цене продажи. Поскольку каждая цена рассчитывалась по известной формуле без случайной составляющей (данные не содержат шума), регрессия, использующая правильные признаки, точно воспроизводит эту формулу, и любое отклонение от неё является систематической ошибкой, полностью лишенной шумовой составляющей.

Comp	GLA (sf)	Участок (кв. футов)	Просмотр	Условия	Отремонтированный	Цена ($)
A	1,650	9,000	Да	7,00	Нет	1,425,000
B	1,650	7,200	Нет	7,00	Нет	1,280,000
C	1,850	7,500	Нет	7,00	Нет	1,407,500
D	1,450	7,000	Нет	7,00	Нет	1,155,000
E	1,700	8,000	Да	9.00	Нет	1,470,000
F	1,550	7,100	Нет	5,00	Нет	1,177,500
G	1,700	10,500	Нет	7,00	Нет	1,392,500
H	1,600	7,300	Нет	7,00	Да	1,312,500
I	1,750	8,200	Нет	9:00	Да	1,465,000
J	1,600	7,600	Нет	7,00	Да	1,320,000
K	1,900	9,500	Да	9.00	Да	1,687,500
L	1,500	6,800	Нет	5,00	Нет	1,140,000
M	1,800	8,800	Нет	7,00	Нет	1,410,000
N	1,650	7,400	Да	7,00	Нет	1,385,000
O	1,550	7,900	Нет	9.00	Да	1,337,500
P	1,720	9,200	Нет	5,00	Нет	1,332,000

Выпуски A–H являются аналогами выпуска № 1, при этом их опубликованные характеристики и цены остались без изменений; в выпуске № 1 состояние описывалось словами и кодировалось по шкале 1–3 для регрессионного анализа; по шкале данного журнала слова соотносятся со средним состоянием 5,00, хорошим — 7,00, отличным — 9,00, поэтому один шаг в выпуске № 1 соответствует

двум баллам. Реконструкция объекта Comp H — указанная в выпуске № 1 как источник его остаточной стоимости, но не зарегистрированная в качестве переменной — теперь учтена. Рынок оценивает \$20,000 за каждый балл состояния. В сгенерированных данных отремонтированный дом продаётся на \$60,000 дороже, чем дом с такой же общей арендуемой площадью (GLA), участком, видом и баллом оценки состояния. Эти \$60,000 не являются ценой за сам факт ремонта; они отражают всё то, что принёс ремонт, но что не учитывается другими характеристиками. Дома после ремонта также имеют в среднем более высокие баллы (8,20 против 6,64), поэтому показатель ремонта изменяется вместе с включённой оценкой состояния, что является вторым условием, требуемым для устранения систематической ошибки: $\mathrm{corr}(\mathrm{remodel}, \mathrm{cond}) = 0.55$.

Две регрессии по одним и тем же шестнадцати объектам недвижимости:

	Переработка опущена	Включено в ремонт	Смещение
Перехват	$-83{,}923.57$	$-30{,}000$	$-53{,}923.57$
GLA	586,64	600	-13.36
Лот	24,32	25	-0.68
Просмотр	79,178,46	100,000	$-20{,}821.54$
Условие (за каждый балл)	34,815,56	20,000	$+14{,}815.56$
Реконструкция	—	60,000	
R^2	0,9733	1,0000	

Показатель «\$60,000» в строке «remodel» не отражает цену реконструкции. В данном наборе данных он представляет собой разницу в цене, связанную с индикатором «remodel» при одинаковых показателях GLA, участка, вида из окна и балла; именно это и «восстанавливает» «генерирующая функция».

Коэффициент состояния слишком высок на \$14,816 пункта — он представляет отчёт о значении \$34,816 на пункт состояния, тогда как рыночный показатель составляет \$20,000, что превышает рыночное значение на 74 процента. Коэффициент view занижен на \$20,822. Обе ошибки незаметны в подгонке: модель без индикатора remodel имеет $R^2 = 0.9733$ и остатки, которые, за исключением трёх продаж вблизи \$35,000, выглядят обычными. Ничто в R^2 или в тестах коэффициентов не указывает на проблемы (если бы эти остатки были шумом, каждый коэффициент прошел бы этот тест на обычном уровне значимости 5 процентов).

Формула Тейла точно описывает эти цифры. Регрессионный анализ индикатора «remodel» по четырём включённым признакам даёт $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ и $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$. Тогда

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

что точно соответствует наблюдаемым сдвигам до цента. Смещение не объясняется приблизительно этой формулой; оно *и есть* эта формула. Шум изменил бы результат меньше, чем можно было бы ожидать: при наличии шума в данных формула по-прежнему точно выполняется между двумя подгоняемыми регрессиями (без и с индикатором ремоделирования), если использовать оцененный коэффициент индикатора $\widehat{\beta}_w$ вместо β_w; по сравнению с истинным коэффициентом она выполняется в среднем по многим выборкам.

Коэффициент вида заслуживает более пристального внимания, поскольку его смещение направлено в обратную сторону, и причина этого весьма поучительна. При прочих равных условиях объекты недвижимости с хорошим видом в данной выборке *реже* подвергаются реконструкции ($\delta_{\text{view}} < 0$). Таким образом, коэффициент вида смещается вниз, а не вверх: он \$20,822 занижен, в то время как коэффициент состояния \$14,816 завышен. Эти две ошибки являются отдельными последствиями одного и того же упущения, а не результатом их взаимного влияния. Оценщик, руководствующийся

исключительно состоянием объекта, вообще не предвидел бы ошибку в корректировке вида — однако занижение корректировки вида на 21 процент является прямым следствием того же самого упущения.

На практике ущерб сосредоточен именно там, где оценщики вряд ли заметят его. Рассмотрим сначала, как работает эта смещённая модель в качестве *предиктора*. Для объекта оценки без ремонта, идентичного Comp N — 1,650 квадратных футов общей арендуемой площади (GLA) на участке площадью 7,400 квадратных футов с видом и баллом состояния 7,00 — она указывает на $1,386,914 при истинной средней цене $1,385,000 для домов с точно такими же характеристиками — по формуле из пяти характеристик из записи 007 (*Условное ожидание*), с учетом ремонта $= 0$ — погрешность составляет $1,914, или 0,14 процента. По всем шестнадцати сделкам типичная погрешность составляет около $21,000, так что модель сильно смещена, но всё же даёт приемлемые прогнозы, что не является совпадением: OLS подганяется под предоставленную выборку, и смещённые коэффициенты — это именно те, которые наиболее близки к ценам продажи в выборке. Точность прогнозирования не является доказательством отсутствия смещения, связанного с пропущенными переменными, и перекрёстная проверка — тестирование модели на сделках, не включённых в подгонку — также не исключает его: хорошие результаты перекрёстной проверки не означают, что коэффициенты свободны от смещения, поскольку некорректно специфицированная модель может давать точные прогнозы везде, где признаки сочетаются так же, как и при подгонке. Если поочередно исключать каждую характеристику, две наибольшие погрешности — около $56,000 для K и $48,000 для G — приходятся на объекты недвижимости, которые соответствуют закономерности данной выборки, в которой высокие балы состояния в основном присущи домам, прошедшим ремонт; E, который нарушает эту закономерность, занимает третье место с показателем около $45,000, а H и J, которые также нарушают её, занимают четвёртое и пятое места с показателями около $41,000. Данные здесь не содержат шума, поэтому каждая из этих ошибок обусловлена пропущенным индикатором реконструкции, а не шумом; в реальных сделках купли-продажи, где также присутствует шум, размер ошибки сам по себе не позволяет определить, обусловлена ли она пропущенной характеристикой или обычным разбросом остатков.

Недостаток проявляется в тот момент, когда коэффициенты используются в качестве *корректировок*, а не в качестве правила прогнозирования. Оценщик, использующий корректировку на состояние объекта из этой модели, применяет $34,816 за каждый балл, тогда как рыночный показатель составляет $20,000 — на $29,631 слишком много для каждого аналога, скорректированного по двум пунктам от «хорошего» до «отличного» — а также корректировка вида в размере $79,178, тогда как рыночный показатель составляет $100,000. Таблица — это место, где коэффициенты регрессии считываются по одному, и именно это считывание разрушает смещение.

Прогнозирование также даёт сбой — причём серьёзный — в случае объектов недвижимости, которые выбиваются из шаблона, на котором основано данное смещение. Хорошо ухоженный дом, подобный объекту оценки (1,650 квадратных футов общей арендуемой площади, участок площадью 7,400 квадратных футов), но без вида из окна, получивший отличный балл 9,00 и никогда не подвергавшийся реконструкции, указан по адресу $1,377,367, тогда как фактическая цена составляет $1,325,000, что на $52,367 (3,95 процента), поскольку в этих сделках балл 9,00 в основном сопутствовал ремонту, а показатель состояния модели учитывает стоимость ремонта $60,000 наряду с самим баллом. Цена отремонтированного дома, в остальном идентичного объекту оценки (вид из окна, балл 7,00), указана на сайте $1,386,914 по сравнению с $1,445,000, что на $58,086 (4,02 процента) ниже рыночной стоимости. Это нетипичные объекты недвижимости — те, для оценки которых чаще всего специально привлекают оценщиков, и те, отчёт по которым будет изучаться наиболее внимательно.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https:

//doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
             hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
             multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
             adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
             sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).
```

```
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
```

```
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).

remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪.").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).

prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪statement even when magnitude is unknown.").

practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪ remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪ it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪attribute.").
```

Эндогенность (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

Формальное определение. Эндогенность — это ситуация, при которой регрессор (характеристика, используемая в регрессии для объяснения цены) изменяется синхронно со структурной ошибкой (разница между фактической ценой и ценой, которую она должна иметь согласно причинно-следственной связи, а не остатком от процесса подгонки модели), в результате чего его оцененный коэффициент не отражает интересующий нас причинно-следственный эффект. Распространёнными причинами этого явления являются: исключение какой-либо переменной из модели, обратное воздействие цены на данную переменную, выборка продаж, представляющая собой отборную совокупность, а также погрешность при измерении данной переменной.

Интуитивное пояснение. Показатель может быть неверным, поскольку характеристики объекта и цена взаимно влияют друг на друга. Срок нахождения дома на рынке зависит от запрашиваемой цены: характеристики объекта отчасти являются результатом цены или каких-то других факторов, которые также повышают цену, например, растущего рынка, и показатель, рассчитанный на основе этих продаж, смешивает эти два направления воедино. Ни одна регрессия не может разделить эти факторы, опираясь исключительно на данные о продажах, независимо от того, проводится ли подгонка единого коэффициента для всего диапазона характеристик или, как это делает метод MARS (Многомерные адаптивные регрессионные сплайны, Фридман, 1991), применяет разные показатели для разных участков диапазона — в любом случае требуется внешний источник вариации или допущение, которое данные о продажах не могут подтвердить, — поскольку эта взаимосвязь заложена в рынке, а не в арифметике. Оценщик может, однако, знать четыре способа, которыми характеристика может изменяться в зависимости от того, что модель оставляет за бортом (изложенные ниже), распознавать их в наборе данных и определять, какой из них имеет место, прежде чем использовать коэффициент из этого набора данных так, как будто он измеряет то, что покупатель платит за данную характеристику.

Для читателя, интересующегося механизмом. Статистики называют переменную эндогенной, если она изменяется одновременно с чем-то, что не учитывается в модели; в данной статье приводится точная формулировка этого условия и выделяются четыре его источника. Предлагаемые в статистической литературе методы корректировки, в первую очередь инструментальные переменные, приводятся для обычной регрессии и редко доступны в данных оценки; об этом говорится в статье. Диагностика, в отличие от методов корректировки, применима к любому методу подгонки параметров.

Данный пункт имеет статистический контекст и также предполагает использование причинно-следственных умозаключений, поскольку в нём рассматриваются ситуации, когда коэффициент регрессии не отражает тот причинно-следственный эффект, который хочет учесть оценщик. Он предназначен для оценщиков, которые трактуют коэффициенты или корректировки на сопоставимые сделки как утверждения о причинно-следственной связи. Как и в пункте 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*), здесь используется смоделированный рынок Pacifica, в котором состояние объекта учитывается в регрессии, как это делается в традиционной оценке; собственный метод журнала — оценка на основе RCA — этого не делает (пункт 007, *Условное ожидание*), и приведенный пример служит лишь контрастом, а не моделью для подражания.

Объект оценки, связанный с пропущенной переменной, который рассматривается в статье № 008 (*Систематическая ошибка, связанная с пропущенной переменной*), следует рассматривать не

как отдельный вид ошибки со своей собственной формулой, а как пример более общей ситуации: эндогенности.

Напомним разложение статьи 007 (*Условное ожидание*): $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$, где $E[P \mid \mathbf{Z}]$ — средняя цена домов с характеристиками $\mathbf{Z}$, а ε — насколько цена дома превышает или ниже этого среднего значения, так что по определению $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$. Это справедливо для функции условного ожидания (CEF, из упомянутой статьи) независимо от того, какие характеристики содержит $\mathbf{Z}$. Если же оценщик хочет определить причинно-следственный эффект — насколько выше была бы цена при наличии вида из окна, при условии, что все остальные характеристики дома действительно остаются неизменными — необходимо еще одно условие: регрессоры не должны изменяться вместе с чем-либо еще, что влияет на цену. Когда один из них изменяется, этот регрессор является *эндогенным*. Запишем причинно-следственную зависимость в виде $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$, где каждое β_j представляет собой влияние изменения характеристики z_j на одну единицу на цену. Её член ошибки — это *структурная ошибка*, записываемая как u: цена за вычетом того, какой она должна быть согласно причинно-следственной зависимости. Это отличается от ε — расстояния от условного среднего, которое по определению имеет нулевое среднее значение, поскольку $\mathbf{Z}$; u может изменяться вместе с регрессорами, и условие эндогенности относится именно к нему.

Этот термин происходит из моделирования систем одновременных уравнений, где переменная называется «эндогенной», если она определяется внутри системы, а не задается извне. В современном употреблении он имеет более механическое значение: $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (Ковариация (Cov) измеряет степень совместного изменения двух величин) — регрессор и структурная ошибка изменяются синхронно, поэтому подгонка (OLS — регрессия по методу наименьших квадратов — или MARS) не может разделить их вклады и приписывает часть изменения ошибки регрессору.

Это обусловлено четырьмя механизмами, и важно различать их, поскольку они требуют разных мер реагирования.

Пропущенные переменные. Переменная, влияющая на цену, не учитывается, но изменяется синхронно с включенной переменной; она становится частью u, в результате чего возникает $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$. Именно это и произошло в записи № 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*), где не был учтен индикатор ремоделирования. Решением является измерение и включение данной характеристики либо определение максимального и минимального значений, которые этот сдвиг мог бы правдоподобно принимать.

Одновременность. Регрессионная переменная не просто связана с ценой, но частично обусловлена ею или определяется вместе с ней; причинно-следственная связь действует в обоих направлениях, и поскольку подгонка (OLS или MARS) ничего не говорит о направлении, она возвращает сочетание обоих вариантов. Решением этой проблемы является использование *инструмента* — переменной, которая влияет на рассматриваемую регрессионную переменную, но не имеет никакой другой связи с ценой (в эконометрическом смысле этого слова, а не в юридическом смысле формального документа) — либо применение другого метода анализа.

Выборка. Выборка не представляет собой случайную выборку из домов, о которых идет речь в выводе, и включение того или иного дома в выборку зависит от его цены. Решением этой проблемы является построение модели того, как была сформирована выборка, либо переопределение группы, о которой идет речь в выводе.

Ошибка измерения. Характеристика зафиксирована неточно — два инспектора оценили бы её по-разному, либо жилая площадь взята из документации, а не измерена. Ошибка записи становится частью u и изменяется вместе с зафиксированным значением, в результате чего коэффициент оказывается смещённым. В классическом случае — *классической* погрешности измерения, когда погрешность не имеет никакого отношения ни к истинному значению, ни к чему-либо ещё в модели — коэффициент неправильно измерённого признака тяготеет к нулю. Балл оценки состояния дома может не подпадать под этот случай: его погрешность может зависеть от того, насколько хорош дом на самом деле, а также

от других факторов, которые замечает оценщик. Для такой погрешности смещение не имеет общего направления. Решением является более точное измерение или получение второго, независимого измерения той же характеристики того же дома, которое метод, разработанный для погрешностей измерения, сможет затем использовать для корректировки оценки.

Эти четыре механизма имеют одну общую черту: увеличение количества сделок того же типа не устраняет ошибку, которую они вызывают. В этом заключается наиболее наглядное практическое различие между эндогенностью и неточностью (рассеянием оценки, обусловленным ограниченным количеством сделок): неточность уменьшается по мере увеличения объёма выборки, а эндогенность — нет.

Прежде чем выбирать переменные, определите суть эффекта. Включение той или иной характеристики в модель зависит от того, что именно оценивается, и эти два вида характеристик легко спутать. Первый тип — это фактор, влияющий как на регрессионную переменную, так и на цену: привлекательные участки в районе (тихий тупик, угол с видом) сами по себе привлекают дорогостоящий ремонт и обеспечивают высокие цены. Статистики называют такую характеристику *смешивающим фактором* (confounder). Её необходимо удерживать на фиксированном уровне, иначе коэффициент регрессора будет отражать её влияние. Второй тип — это канал, через который регрессор воздействует на цену: ремонт повышает цену *за счёт* улучшения состояния и качества. Такая характеристика является *посредником*, и, удерживая её на постоянном уровне, из коэффициента регрессора удаляется именно та часть его эффекта, которая проходит через этот канал. Таким образом, реконструкция из записи 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*) ставит два разных вопроса. В традиционной оценке, если речь идет о рыночной ставке за состояние, то состояние является регрессором (оценка на основе RCA никогда не ставит этот вопрос; запись 007, *Условное ожидание*, объясняет почему), а ремонт — это лишь то, как некоторые дома пришли к своему состоянию; она не приносит никакой дополнительной ценности помимо состояния и качества, которые она создала, как только они полностью учтены, и отремонтированный дом и ухоженный дом, одинаковые по состоянию и качеству, стоят одинаково. Если вопрос заключается в том, как ремонт влияет на цену конкретного дома, то состояние и качество являются посредниками, и модель, в которой они фиксированы, отвечает на другой вопрос — какова стоимость ремонта *помимо* состояния и качества, которые он обеспечил, что может быть незначительным и в любом случае представляет собой величину, отличную от общего эффекта ремонта. «Включить переменную» — это правильное правило для смешивающего фактора и неправильное для посредника; ни то, ни другое нельзя выбрать, пока не будет определён искомый эффект.

Где оценщик с этим сталкивается. Обратная причинно-следственная связь зависит от местоположения. Эндогенность, обусловленная одновременностью, хорошо иллюстрируется качеством школьного образования, которое представляет собой реальную, а не гипотетическую проблему. Если провести регрессионный анализ цены в зависимости от рейтинга школы, коэффициент, казалось бы, показывает, сколько покупатели платят за школу. Но причинно-следственная связь действует и в обратную сторону: в более дорогих районах налоговая база шире, родители более активны и обеспечены ресурсами, что позволяет лучше привлекать и удерживать учителей. Качество школьного образования может повышать цены, а более высокие цены — улучшать качество школьного образования. Коэффициент не отражает ни один из этих эффектов; он отражает совокупность факторов, зависящую от относительной силы этих двух каналов на данном рынке. Такая же двусторонняя взаимосвязь может наблюдаться в отношении уровня преступности, плотности торговых объектов и площади лесного покрова. В каждом случае данный фактор может быть как причиной, так и следствием уровня цен в районе.

Ремонт — это «лечение», но оно не назначается случайным образом. В терминологии причинно-следственного анализа « **лечением»** называется любое вмешательство, эффект которого является предметом исследования, и ремонт кухни является одним из таких вмешательств. Сложность заключается в том, кто его получает. Многие домовладельцы проводят ремонт, когда ожидают, что выгода превысит

затраты, и это ожидание основано на том, что они знают о своём доме, но что не фиксируется ни в одном наборе данных — удачная планировка, выгодное расположение в районе, участок, который оправдывает инвестиции. Именно эти качества напрямую повышают цену: они являются факторами смешения, связанными с ремонтом, и набор данных их не измеряет. Таким образом, модель, включающая индикатор ремонта, устранила пропуск этого индикатора, но не устранила смешение. Коэффициент этого показателя объединяет влияние ремонта на цену с дополнительной ценой — выходящей за рамки того, что объясняют зарегистрированные характеристики — тех домов, владельцы которых решили провести ремонт. Включение этой переменной устранило пробел в данных; оно не сделало регрессионную переменную экзогенной — то есть не связанной со структурной ошибкой.

Выборка проданных объектов недвижимости не является случайной. Одни продают, когда складываются благоприятные обстоятельства или цены становятся привлекательными, а другие — потому что вынуждены, поэтому объекты недвижимости, которые продаются, могут отличаться от тех, что не продаются, способами, которые модель не учитывает; в таких случаях индивидуальный элемент цены продажи объекта недвижимости не является случайным: первая группа влияет на нее в одну сторону, а продажи в условиях финансовых затруднений и вынужденные продажи — в другую. В рамках продаж сделки на рыночных условиях и продажи в условиях финансовых затруднений представляют собой дополнительные неслучайные подгруппы. Каждый аналог в каждой таблице выбирается из этих отобранных продаж. Любой вывод об оценке может быть распространен на непроданные объекты недвижимости только на основе предположений о том, как были отобраны проданные объекты, что должно быть указано в отчёте.

Оценка состояния может быть искажена ценой. Оценка предназначена для определения состояния дома и ни для чего другого, и оценщик выставляет балл для объекта оценки по результатам осмотра, до того как будет определена его стоимость. Аналоги — это другой вопрос: их оценка может производиться на основе фотографий из объявлений о продаже и сопроводительных комментариев после того, как становятся известны цены продажи. Если известная цена влияет на балл — например, дом, проданный по высокой цене, воспринимается как немного лучше сохранившийся, — то регрессионная модель становится отчасти зависимой от результата. Это не характеристика самого состояния, а недостаток процесса измерения: *зависимая от результата погрешность измерения*, когда цена влияет на балл. Это неклассический случай, подобный только что описанному, с одним отличием. В случае такого рода смещения, при котором часть отклонения цены переносится в балл, направление известно: балл сдвигается в сторону значения, которое предполагала бы цена продажи, а коэффициент состояния подталкивается вверх (другие ошибки в баллах могут по-прежнему тянуть в противоположном направлении). Защита носит процедурный характер: присваивайте аналогам баллы на основе данных об их состоянии, прежде чем смотреть, по какой цене они были проданы, и фиксируйте обоснование каждого балла в рабочем файле.

Почему это важно для обоснованности. Вопрос об эндогенности регрессионной переменной решается на основе аргументации, а не с помощью результатов обычной регрессии. Ни одна из обычных проверок качества подгонки — график остатков, доля объясняемого колебания цены (R^2), проверка модели на данных о продажах, не включенных в подгонку (перекрёстная проверка), или проверка на то, может ли коэффициент быть равным нулю (тест на значимость) — не может подтвердить экзогенность регрессора, поскольку структурная ошибка не наблюдаема, как и её связь с регрессорами. Существуют формальные тесты — тест Хаусмана сравнивает обычную оценку с оценкой, полученной другим способом, — но для них требуется инструмент или вторая оценка, то есть дополнительные допущения, которые сами по себе данные проверить не могут. Что всегда можно предоставить, так это обоснованное объяснение механизма: почему данная переменная-регрессор может быть связана с ошибкой, в каком направлении и в какой степени. В разумном отчёте приводится именно такая аргументация, а не делается вид, что проблемы не существует, путем ее умалчивания.

Говорите о том, каков коэффициент на самом деле, а не о том, каким бы вы хотели его видеть. Коэффициент эндогенного регрессора — это реальная, чётко определённая величина: разница в прогнозируемой цене на единицу данного признака при фиксированных значениях остальных измеренных признаков. Это не причинно-следственный эффект. В шестнадцати сделках по продаже домов в Пасифике, в которых не учитывался индикатор ремонта (запись 008, *Систематическая ошибка пропущенной переменной*), правильно сказать: «Эти дома с видом продавались на $79,178 дороже при фиксированных измеренных характеристиках». Утверждение «вид из окна вносит вклад $79,178 в стоимость» предполагает наличие причины, которую оценка не подтверждает. Первое утверждение выдержит перекрестную проверку; второе — нет.

Проект превосходит оценку. В тех случаях, когда взаимное влияние между характеристикой объекта и его ценой можно устранить за счет способа организации данных —- путем сравнения характеристик до и после того, как вид из окна был заблокирован, путем использования границы, за которой меняется школьный округ, но не меняется жилой фонд, или путем учета ремонта, вызванного внешним событием, таким как пожар или наводнение, а не ремонта, выбранного владельцем —- каждая модель по-прежнему опирается на допущения, которые необходимо обосновать (что в то же время ничего больше не изменилось, что граница разделяет только школьный округ), но модель, допущения которой обоснованы, обеспечивает большую обоснованность, чем любой оценщик, работающий с данными наблюдений. Именно это в практическом плане говорится в литературе по методу инструментальных переменных, и его значимость для оценки заключается в том, что правильно подобранный набор аналогов сам по себе является исследовательским планом.

Разобранный пример оценки. Набор данных «Pacifica» может наглядно продемонстрировать эндогенность, но не способен её устранить, и именно в том, почему это невозможно, заключается истинный урок данной статьи.

Сначала вопрос. Предположим, что оценщику задают вопрос: удастся ли окупить при продаже предлагаемый ремонт кухни в конкретном доме стоимостью $45,000. Это вопрос об одном доме и двух ценах, которые он не может иметь одновременно: его цена после ремонта и его цена в нынешнем состоянии, $P_i(1) - P_i(0)$, где $P_i(1)$ — цена дома i в случае ремонта, а $P_i(0)$ — его цена без ремонта. Речь не идет о рыночной ставке за состояние, и фиксирование состояния при ответе на этот вопрос было бы ошибкой посредника, описанной выше.

Шестнадцать объектов недвижимости из записи № 008 (*Смещение из-за пропущенной переменной*) содержат индикатор ремонта, коэффициент которого равен $60,000: это разница в цене, которую, согласно сгенерированным данным, представляет собой объект, прошедший ремонт — на $60,000 больше, чем дом с такой же общей арендуемой площадью (GLA), участком, видом и баллом оценки состояния. Эта сумма $60,000 не является ценой самого процесса ремонта; она отражает всё то, что привнес ремонт, но что не учитывается другими характеристиками. В этом сгенерированном наборе данных решение о том, какие дома были отремонтированы, принимал автор. Индикатор ремонта по своей сути является экзогенным, он не связан ни с чем, оставшимся в ошибке, поскольку в ошибке ничего не осталось, и поэтому $60,000 в данном наборе данных представляет собой то, что ремонт добавляет к цене при фиксированной зарегистрированной оценке состояния; ремонт, который также повысил бы этот балл, добавил бы ещё больше.

Теперь предположим, что те же шестнадцать объектов недвижимости были взяты с реального рынка. Владельцы принимают решение о ремонте, и предположим — что вполне вероятно — что владельцы домов с выраженными ненаблюдаемыми характеристиками (назовем эту составляющую цены «u») с большей вероятностью проводят ремонт, чем владельцы в остальном аналогичных домов. Регрессия, включающая индикатор ремонта, теперь сходится, по мере накопления данных о продажах,

не к \$60,000, а к

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

где $\widetilde{r}$ — это часть индикатора ремонта, которую не предсказывают включённые характеристики, Var (дисперсия) измеряет степень её колебаний, а стрелка с пометкой p означает «всё больше приближается к, по мере накопления данных о продажах». Если отремонтированные дома в среднем приносят \$25,000 больше «u», чем внешне схожие неотремонтированные дома, то коэффициент сходится примерно к \$85,000, и никакое количество дополнительных данных с того же рынка не уменьшает этот избыток. Индикатор реконструкции, отсутствие которого изучалось в пункте 008 (*Omitted Variable Bias*), теперь измеряется и включается в модель, однако коэффициент по-прежнему не отражает причинно-следственную связь: по-прежнему не учитывается u, который не фиксируется ни в одном наборе данных.

На практике это различие имеет реальное значение. Коэффициент описывает, в среднем, те дома, которые *были* отремонтированы, то есть дома, владельцы которых сочли, что вложения окупятся. Речь идет о одном конкретном объекте оценки, владелец которого ещё не принял решение, и коэффициент применим к нему только в том случае, если данный объект похож на те дома в том, что известно их владельцам — а это как раз то, чего модель не может учесть. Оценщик, который отвечает на вопрос об окупности, исходя из \$85,000, завышает доходность; а тот, кто отвечает на него, опираясь на модель, которая также измерила и зафиксировала все условия и качество, обеспеченные ремонтом, занижает её, сводя к тому, что добавляет ремонт помимо них, что в соответствии с принципом 008 (*смещение опущенной переменной*) составляет мало или ничего. Оба интерпретировали условную разницу в цене, связанную с реконструкцией, как эффект самой реконструкции.

Поэтому диагностический вопрос, который следует задать в отношении любого коэффициента, который планируется интерпретировать как причинно-следственный, звучит не так: «Хорошо ли сформулирована модель?», а так: «Какой эффект требуется, и как эта переменная пришла к тем значениям, которые она приняла?» Если ответ предполагает выбор, сделанный кем-то, кто мог видеть то, чего не может увидеть модель, то коэффициент описывает этот выбор в той же же мере, что и саму характеристику.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: *omitted variable bias*; *conditional expectation*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).

defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
```

```
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).

shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪resources; the coefficient then recovers neither effect.").
```

```
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪  not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
   ↪confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪.").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).

omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪  were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪(1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
```

```
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪well-chosen comparable set is itself a design.").

design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪  could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

Идентификация параметров (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

Формальное определение. Параметр считается идентифицированным, если он однозначно определяется совместным распределением наблюдаемых данных (частотой встречаемости каждой комбинации характеристик и цены среди всех подобных продаж) с учётом допущений и спецификации модели. Идентификация логически предшествует оценке и отличается от неё.

Интуитивное пояснение. Есть показатели, которые данные о продажах вообще не могут предоставить, и никакой метод этого не изменит. Если каждый отремонтированный дом на рынке находится в отличном состоянии, а каждый дом в отличном состоянии был отремонтирован, то отчёт о продажах показывает, сколько стоят эти два фактора вместе, но ничего не говорит ни об одном из них в отдельности; регрессионный анализ, который вычисляет показатель для каждого из них — как это обычно делается, когда эти два фактора почти всегда идут рука об руку — отражает различие, которое рынок едва ли заметил. Если каждый аналог имеет лучший вид, чем объект оценки, то показатель «вид» интерполируется за пределы имеющихся данных. Если единственные сделки, демонстрирующие изменение рыночных условий с течением времени, являются также единственными сделками, отражающими изменение процентных ставок по ипотечным кредитам, то эти два фактора невозможно различить. Это вопросы о том, что содержат сделки, задаваемые до любой подгонки, и ответ на них одинаков независимо от того, подходит ли метод к одному показателю в диапазоне характеристики или к разным показателям на разных участках этого диапазона, как это делает MARS (многомерные адаптивные регрессионные сплайны, Фридман, 1991 г., основной метод регрессии журнала): MARS может определить место изменения ставки только в тех случаях, когда данные о продажах содержат контраст, позволяющий это продемонстрировать. Поэтому первый вопрос оценщика звучит не так: «Какова ставка?», а так: «Могут ли эти данные о продажах дать мне ответ?».

Для читателя, интересующегося механизмом. Статистический термин для этого явления — «идентификация»: определяется ли параметр вообще, если бы вся совокупность продаж измерялась без погрешностей. Метод обычных наименьших квадратов выявляет крайний случай, исключая одну из двух характеристик, которые изменяются точно синхронно, и скрывает опасный случай, когда они изменяются почти синхронно, а результаты зависят от тех же нескольких продаж. В данной статье рассматриваются оба этих случая, а также случаи экстраполяции и смешанных временных эффектов, с которыми ежедневно сталкивается аналитик в таблице.

Эта статья посвящена статистике: в ней рассматривается, что в принципе может показать набор данных до применения какого-либо оценщика (метода расчета коэффициентов на основе данных о продажах, такого как OLS или MARS), и она предназначена как для тех, кто формирует аналогичные наборы данных, так и для тех, кто проводит подгонку регрессионных моделей.

Параметр в данном случае представляет собой число, которое должна предоставить модель — ставку или коэффициент, на основе которого рассчитывается корректировка. Вопрос, возникающий при оценке, заключается в следующем: исходя из выборки, какое значение следует принять в качестве наилучшей оценки параметра? Проблема идентификации ставит предшествующий вопрос: если бы у меня была вся совокупность — то есть каждая сделка, которая когда-либо состоится на этом рынке, измеренная без ошибок, — удалось бы вообще определить этот параметр?

Если ответ «нет», то параметр не идентифицирован, и никакие последующие действия не смогут исправить эту ситуацию. Улучшенная оценка ничего не изменит, более обширная выборка аналогичных продаж не поможет, и более сложная модель также не поможет, если только она не добавит допущение, которое данные не могут проверить (случай причинно-следственной связи, описанный ниже), и может даже скрыть проблему. Неспособность идентифицировать параметр связана с самой задачей и с данными, на которые опирается оценщик — с тем, что дал рынок и что собрал оценщик, — а не с методом аналитика.

Ошибка идентификации проще всего заметить, когда две характеристики всегда встречаются вместе. Представьте, что каждому объекту недвижимости, в котором был проведен ремонт, также присваивается балл «отлично» (9,00), и что каждый объект, получивший балл «отлично», также был отремонтирован; в таком случае множества объектов, в которых был проведен ремонт, и объектов, получивших балл «отлично», совпадают. Рынок готов платить более высокую цену за такую группу — за дом в отличном состоянии, прошедший ремонт, по сравнению с хорошим домом, который не ремонтировался. Сколько бы сделок мы ни наблюдали, мы не сможем разделить эту разницу в цене между зарегистрированным состоянием и тем, что привнес ремонт, но не отражено в других характеристиках, потому что на этом рынке одно никогда не варьируется без другого. Мы знаем общую сумму; мы не знаем отдельных составляющих.

Когда метод наименьших квадратов ясно показывает это в случае точной коллинеарности (когда одна переменная является точной линейной функцией остальных), это происходит потому, что матрица дизайна — то есть таблица, состоящая из столбцов регрессоров (объясняющих переменных), которые использует оцениватель, — имеет недостаточный ранг: один из её столбцов является точной комбинацией остальных. Поэтому программа исключает один коэффициент или возвращает пропущенное значение. Это всего лишь своего рода любезность. Опасными являются «пограничные» случаи — те, в которых две переменные *почти* всегда изменяются синхронно, — поскольку в таких случаях параметры технически идентифицируемы, программа выдает два числа, и оба они основаны на небольшом количестве наблюдений, выбивающихся из общей закономерности. Они идентифицированы; однако, поскольку отклоняющиеся от закономерности значения продаж составляют лишь небольшую часть, они настолько неточны, что на практике данные не позволяют их различить. Именно в этом случае проблема идентификации и проблема точности выглядят одинаково. Вот к чему сводится мультиколлинеарность (переменные, которые изменяются почти точно синхронно) с точки зрения идентификации.

Идентификация может оказаться невозможной даже при полном отсутствии коллинеарности, если рассматриваемый параметр является причинным, а данные — наблюдательными, за исключением случаев, когда добавляется допущение, которое данные не могут проверить. Пример из записи 009 (*Эндогенность*), в котором те же шестнадцать сделок купли-продажи были взяты с реального рынка, относится к этому типу: связь между ремонтом и ценой можно идентифицировать — поскольку она является характеристикой совместного распределения, и большая выборка позволит точно оценить её —— в то время как причинно-следственный эффект ремонта идентифицировать невозможно, поскольку наблюдаемое распределение не содержит информации, позволяющей отличить добавленную ремонтом стоимость от той дополнительной стоимости, которой дома уже обладали и которая побудила их владельцев провести ремонтные работы. Для идентификации причинно-следственного параметра необходимо сделать допущение, которое само по себе не может быть проверено на основе данных, и поэтому достоверность вывода зависит от обоснованности этого допущения.

Где оценщик с этим сталкивается. Требование о «бракетинге». Правило, согласно которому объект оценки должен быть «обрамлен» — то есть для каждой важной характеристики должны быть включены аналоги как выше, так и ниже него по данной характеристике, — представлено в качестве практического ориентира и дает ответ на два разных вопроса, которые следует рассматривать отдельно. Первый касается идентификации: содержат ли эти сделки контраст по данной характеристике, отличающийся

от остальных? Если все аналоги имеют одинаковый вид из окон, то на их основе невозможно определить ставку с учетом вида. Второй вопрос — подтверждение: находится ли объект оценки в пределах диапазона, по которому был установлен показатель? Если у всех аналогов вид лучше, чем у объекта оценки, показатель вполне может существовать — на основе этих сделок или более обширного набора данных — но его применение к объекту оценки будет означать экстраполяцию за пределы имеющихся данных. Определение диапазона обеспечивает соблюдение второго условия; только такое отличие обеспечивает соблюдение первого. Объект оценки, для которого определен диапазон, все равно может находиться в зоне, где две характеристики никогда не различаются, а объект без диапазона все равно может получить ставку, определенную в другом месте, что является «решением на основе более обширного набора данных», допускаемым разделом об обоснованности.

Один из примеров характеристик, которые не варьируются независимо друг от друга в пределах субрынка: участок, на котором каждый дом, выходящий на сторону улицы с видом, имеет более просторную планировку; вид и размер не могут рассматриваться как отдельные факторы на этом участке. Оценщик, который вносит отдельные корректировки на оба этих фактора, фактически приводит две цифры, которые данные по данному участку не позволяют различить, а то, как совокупная сумма распределяется между ними, зависит от суждения оценщика или от другого рынка. Это может быть уместно, но такое утверждение отличается от формулировки «основанное на рыночных данных».

Возраст, состояние и период постройки. Эти факторы зачастую тесно взаимосвязаны. Старые дома, как правило, находятся в худшем состоянии и были построены по другим стандартам. Использование таблицы корректировок с отдельными строками для возраста и состояния предполагает, что рынок оценивает эти факторы отдельно и что данные позволяют различать их. Можно ли различить их на основе имеющихся данных — это нужно проверять, а не предполагать, и данные часто не выдерживают такой проверки.

Время и рыночные условия. Здесь скрываются два разных вида ошибок. Если в таблице есть строка «рыночные условия», но нет строк для других факторов, изменившихся за этот период — процентные ставки, запасы, новый работодатель — то временный коэффициент определяется, но он является составным и не отражает влияние исключительно рыночных условий: все изменение относится к единственной доступной категории, что является случаем «пропущенной переменной» для записи 008 (*Omitted Variable Bias*). Если обе линии присутствуют, но единственные продажи, отражающие изменение процентных ставок, — это те, которые отражают изменение рыночных условий, то разграничение между ними не идентифицируется, что и является случаем данной записи.

Почему это важно для обоснованности. Задавая идентификационный вопрос, необходимо задать его до вопроса об оценке, поскольку порядок имеет значение. Если оценщик сначала задается вопросом «что позволяют мне различить имеющиеся данные?», а уже потом — «как лучше всего это оценить?», то полученные корректировки будут такими, которые могут быть подтверждены данными. И наоборот, если вопрос об идентификации задается в последнюю очередь, то в результате будут получены достоверные цифры по величинам, которые никто не мог бы измерить.

Параметр, который не идентифицирован, следует указать как таковой. Когда данные позволяют определить совокупный эффект, но не его разбивку, разумным подходом является не опускать корректировку, а честно описать, как была произведена разбивка: а именно: что аналогичная группа не может разделить эти два эффекта, что использованное разделение основано на более обширном наборе данных или на субъективном суждении, а также каков совокупный эффект, поскольку именно совокупный эффект фактически определяется данными. Тогда читатель сможет самостоятельно оценить это разделение. Напротив, читатель не может оценить два показателя, представленных как полученные на основе рыночных данных, если на самом деле рыночными являются только их суммарные значения.

Идентификация — это точка соприкосновения методологии и USPAP. USPAP — это Единые стандарты профессиональной оценочной практики. Они обязывают оценщика собирать, проверять

и анализировать всю информацию, необходимую для получения достоверных результатов оценки (Правило № 1-4 Стандартов). Руководства кредиторов прямо указывают на необходимость корректировок: Руководство по продажам Fannie Mae требует, чтобы корректировки отражали реакцию рынка на различия между объектами недвижимости. Ни одно из правил не гласит, что каждая строка таблицы должна быть отдельно обоснована на основе аналогов, представленных читателю; реакция рынка может быть обусловлена сопоставимыми сделками, не входящими в таблицу, более широким выбором данных или обоснованным суждением, как указано выше. По мнению журнала, правила фактически делают вопрос идентификации обязательным: оценщик, утверждающий, что корректировка подкреплена рынком, должен быть в состоянии указать, какие именно данные ее идентифицируют. В таком формулировке этот вопрос поддается проверке — можно изучить данные, на которые опирается оценщик, и увидеть, содержат ли они это различие, — не превращая математический тест на идентификацию в тест на соответствие требованиям.

Решение кроется в проектировании, а не в вычислениях. Если какой-либо параметр не удается определить, выход заключается в изменении используемых данных — то есть в расширении географического охвата, удлинении временного интервала, поиске объектов недвижимости, выбивающихся из общей закономерности, — либо в корректировке постановки задачи. Ни одна оценочная функция не способна извлечь информацию, которой нет в данных.

Разобранный пример оценки. Рассмотрим набор данных Pacifica, включающий шестнадцать объектов недвижимости, запись № 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*). Показателем состояния в данном случае является балл, присвоенный журналом: это оценка состояния дома по сравнению с состоянием окружающих домов в определённой рыночной зоне. Он основан на понимании оценщиком данной рыночной зоны и не должен существенно противоречить мнению других оценщиков, работающих в той же рыночной зоне. Балл варьируется от 0,00 до 10,00: это процент домов в данной рыночной зоне, находящихся в худшем состоянии, деленный на десять. В наборе данных фиксируются три уровня: среднее (5,00), хорошее (7,00) и отличное (9,00), а в построенных данных за каждый балл выплачивается \$20,000 . Как и в разделах 008 (*Смещение пропущенной переменной*) и 009 (*Эндогенность*), включение состояния в регрессию соответствует традиционной оценке, а не методу журнала — оценке на основе RCA (раздел 007, *Условное ожидание*). Ограничим набор данных десятью объектами недвижимости, которые соответствуют одной из двух категорий — «хорошее» и «без ремонта» или «отличное» и «с ремонтом»: объекты A, B, C, D, G, I, K, M, N и O. Эта подвыборка формируется двумя критериями, и они выполняют разные функции. Исключение объектов E, H и J (дом в отличном состоянии, никогда не подвергавшийся реконструкции, и два дома в хорошем состоянии, подвергшиеся реконструкции) оставляет реалистичную картину: как выглядит рынок, когда реконструкция является основной причиной того, что дом достигает наивысшего балла по состоянию в данных (здесь 9,00), как это может произойти. Исключение трёх домов со средним состоянием — F, L и P — является искусственным и делается для того, чтобы неудача была точной, а не приблизительной; приблизительный случай, который является опасным, рассматривается после таблицы. Рассмотрим десять объектов недвижимости как всю совокупность данных оценщика — субрынок, на котором ремонт и максимальный зарегистрированный балл состояния никогда не встречаются отдельно. По отношению к этой совокупности различие не идентифицируется; все шестнадцать объектов показывают, что несоответствие возникло из-за данных субрынка, а не из-за рынка в целом.

В пределах этой подвыборки зарегистрированное состояние и данные о реконструкции связаны точным соотношением: $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ для каждого из десяти объектов недвижимости. При подгонке полной спецификации — общая жилая площадь (GLA), участок, вид из окна, состояние, ремонт — программа должна исключить один из двух коллинеарных столбцов, и от того, какой из них будет исключен, зависит, что будет выведено на печать. Показаны оба варианта исключения:

	Подвыборка (10)		Полный набор образцов (16)
	отменена реконструкция	условие снято	
Перехват	$-240{,}000$	110,000	$-30{,}000$
GLA	600	600	600
Лот	25	25	25
Просмотр	100,000	100,000	100,000
Условие (за каждый балл)	50,000	*упал*	20,000
Реконструкция	*упал*	100,000	60,000

В этой таблице следует обратить внимание на три момента.

Во-первых, ни коэффициент состояния, ни коэффициент реконструкции не являются просто неточными; если один из них исключается, он отсутствует, а другой принимает значение, зависящее исключительно от этого исключения. Матрица модели имеет шесть столбцов (столбец единиц для пересечения, GLA, участка, вида, состояния и ремонта), но только пять из них несут отдельную информацию (ранг 5) —, и метод наименьших квадратов не дает единственного ответа: каждая пара $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$ на прямой $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\,\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$, каждая со своим собственным пересечением, одинаково и точно соответствует десяти сделкам купли-продажи. Два столбца подвыборок в таблице представляют собой две точки на этой прямой. Пересечения с осью абсцисс различаются по той же причине: каждое из них представляет собой «подгоняемую» цену дома без жилой площади, без участка и без вида — при оценке состояния с баллом равным нулю в одной подгонке и без ремонта в другой — каким ни один дом не является, и ни то, ни другое не является рыночным фактом.

Во-вторых, от падения цен не зависит разница в цене между отличным отремонтированным домом и хорошим домом, который не подвергался ремонту: \$100,000, что читается как \$50,000 за один пункт по двум пунктам в одном столбце и как \$100,000 на реконструкцию в другой, и в любом случае именно $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ — две точки, характерные для зафиксированного состояния, плюс всё, что принесла с собой реконструкция. Читатель, который ставит \$50,000 рядом с рыночным показателем \$20,000 и называет это завышением, прочитал один произвольный способ представления результата (тот, где не учтён ремонт) так, как будто это был показатель; заголовок столбца говорит, что это такое. Эти десять продаж фиксируют, с точностью до доллара, разницу в цене между отличным, отремонтированным домом и хорошим домом, который не был отремонтирован, и ничего не говорят о том, как распределяется эта разница. Обратите внимание, что это не является систематической ошибкой в смысле записи 008 (*Систематическая ошибка пропущенной переменной*). \$100,000 абсолютно верно отражает вопрос, на который может ответить подвыборка; просто это другой вопрос.

В-третьих, значения GLA, lot и view восстанавливаются в тех же значениях, что и в исходной выборке, — 600, 25 и 100,000 — без изменений. Идентификация проводится по каждому параметру в отдельности. Модель может определить большинство своих коэффициентов, но не справиться с тремя — в данном случае это «состояние», «ремонт» и, вместе с ними, пересечение с осью, значение которого зависит только от того, какой из двух коллинеарных столбцов программа отсечет — и эта неудача незаметна в коэффициентах, которые были определены успешно. Десять объектов недвижимости определяют совокупную разницу в цене между двумя значениями «состояние» и «ремонт»: \$100,000.

Суть данной записи заключается в контрасте с записью № 008 (*Систематическая ошибка из-за пропущенной переменной*). В том случае необходимая информация присутствовала в данных, но модель не смогла её использовать: включение индикатора «remodel» решило все проблемы. Здесь добавление индикатора ремонта ничего не меняет, поскольку этой информации в подвыборке вообще нет. Та же спецификация, тот же оценщик, то же программное обеспечение — и сбой совершенно иного рода, устранимый только с помощью объектов недвижимости, не входящих в линию $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$. Шесть выделенных объектов недвижимости решают эту задачу двумя разными способами. E — превосходный дом, никогда не подвергавшийся реконструкции, а также H и J —

реконструированные дома в хорошем состоянии — каждый из них напрямую разделяет два столбца: любой из этих контрастов определяет различие на основе самих данных о продажах, исходя исключительно из формы модели, без каких-либо допущений о показателях за пределами диапазона данных. F, L и P — дома среднего уровня — также нарушают тождество, но разделяют столбцы лишь на основе предположения: что показатель состояния в диапазоне от 5,00 до 7,00, который они предоставляют, также справедлив в диапазоне от 7,00 до 9,00, где находятся все отремонтированные дома. Если вернуть только F, L и P, программа снова выдаст два числа — в данном случае именно генерирующие значения, поскольку данные не содержат шума, — но оба они основаны на трех сделках и на этом допущении. Это очень похоже на тот случай, который в записи назван «опасным»: формально идентифицированный, но основанный на трёх сделках, нарушающих закономерность, и на предположении, что коэффициент в диапазоне от 5,00 до 7,00 сохраняется и в диапазоне от 7,00 до 9,00. При наличии реального шума эти два числа будут вместе колебаться вдоль линии $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$. Именно добавление E, H и J позволяет отличить этот случай от ситуации, основанной исключительно на данных продаж. Исправление никогда не было статистическим.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: *endogeneity*; *omitted variable bias*; *conditional expectation*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 010-identification.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
```

```
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary ------------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
% depends_on(identification, endogeneity).
% ------------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).

article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ====================================================================
% THE DISTINCTION
% ====================================================================

asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").

prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).
```

```
% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.

not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.

% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================

% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
```

```
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.

%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.

identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").

remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================
```

```
encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪ the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪ found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪ that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪ separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪ else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪ break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪ produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
   ↪ determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪ market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪ this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪ front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪ estimator recovers absent information.").
```

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

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Addendum: Prolog Formalization

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
```

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цели оценки (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

Формальное определение. *Це*лью оценки является сделка, обязательство или судебная процедура, для которых требуется заключение о стоимости. Это верхний уровень классификации оценочной практики, используемой в данном журнале. Восемь признанных целей: (1) купля-продажа; (2) кредитование и обеспечение; (3) принудительное приобретение или изъятие (в терминологии США — «право принудительного отчуждения»); (4) налогообложение и оценка; (5) возмещение ущерба и компенсация; (6) передача и распределение права собственности; (7) финансовый отчёт; и (8) страхование. На уровне цели определяются три аспекта, в любом порядке, диктуемом заданием, и зачастую одновременно: оцениваемая *недвижимость*, *применимое право* и *основа оценки*; ниже них — *методология оценки*. Сама по себе цель не является ни основой оценки, ни методом. Она определяет рамки для нижестоящих уровней. Если применимое право предписывает основу или метод, оценщик следует ему; остальное остается на усмотрение профессионала. Одна цель не определяет единственную основу или метод.

Интуитивное пояснение. Контекст этой записи носит классификационный характер: в ней излагается онтология журнала — структурированный набор категорий, которые журнал использует для систематизации практики оценки: на верхнем уровне — «Цель»; ниже — имущественные интересы, применимое право и основа стоимости, объединенные в одну группу; ниже них — методология — и помещает в неё проверенные документы за этот квартал (в широком смысле — любой действующий официальный юридический текст: закон, указ, постановление или договор; «проверенные»: сверенные с официальным текстом или помеченные буквой [C], если был прочитан только комментарий). Она предназначена для оценщиков, принимающих заказы по различным целям и в разных юрисдикциях.

Прежде всего, следует разъяснить четыре термина, поскольку у каждого из них есть повседневное значение в области оценки, которое является более узким или отличается от того, которое используется в данном документе. *Цель* означает сделку, обязательство или процедуру, для которой требуется заключение о стоимости; это не *«предполагаемое использование»* по USPAP (то, как клиент будет использовать отчёт) и не *«предполагаемый пользователь»* (кто будет полагаться на него), хотя эти два понятия часто совпадают, и это не означает форум, на котором впоследствии будет обсуждаться данное заключение. *Основание оценки* (термин международных стандартов; *тип и определение стоимости* по USPAP) означает тот вид стоимости, который должен быть получен в результате задания — рыночная стоимость, оценочная стоимость, стоимость, определенная законом — а не стоимость по первоначальной стоимости, налоговая стоимость или основание для корректировки. *Имущественный интерес* означает права, подлежащие оценке — право полной собственности, право аренды с правом выкупа, право аренды, право пользования земельным участком. Один дом может одновременно обладать несколькими из этих интересов, каждый из которых имеет разную стоимость при одной и той же основе. *«Методология»* означает способ получения итоговой цифры. Это разные вопросы: цель указывает, зачем требуется оценка; основа определяет, какой вид стоимости необходим; право собственности указывает, что именно оценивается; законодательство определяет, что из вышеперечисленного уже установлено; методология определяет, как рассчитывается стоимость.

Классификация оправдывает себя в верхнем сегменте. Если сначала задать неверный вопрос, то каждая последующая ветвь унаследует эту ошибку.

Были рассмотрены и отклонены два варианта для верхнего уровня иерархии. Первый касался *вида компенсации* — рыночная стоимость в одном случае, фиксированные цифры в другом, цены по формуле в третьем. Этот вариант не подходит, поскольку компенсация является *выводом* иерархии, а не её основой: в материалах, проанализированных этим отделом, одна и та же цель (принудительное отчуждение) приводит к рыночной стоимости плюс установленные законом 25 % в шведском законе «Expropriationslagen, ch. 4»;[1] — к объективной стоимости без учета упущенной выгоды в аргентинском законе «Ley 21.499, art. 10»;[2] — и к цифре, взятой из официальных прейскурантов уставным комитетом в катарском законе № 8 от 2022 года.[3] Классификация, при которой эти три дела были бы отнесены к разным категориям верхнего уровня, привела бы к разделению дел, которые по сути относятся к одной группе.

Второй отклоненный вариант — «судебная оценка» как самостоятельная категория. Он не подходит, поскольку суды рассматривают дела с самыми разными целями: оспариваемые сделки купли-продажи, требования кредиторов, изъятия, налоговые апелляции, иски о возмещении ущерба, разводы и наследственные дела, бухгалтерские споры, страховые иски. Форум — это место, где рассматривается конкретная цель, а не то, для чего проводится оценка. Не существует такого понятия, как «судебная стоимость»; существует стоимость для определённой цели, которую суд призван установить.

То, что остается неизменным, — это **цель**. Цель определяется до того, как начинается какое-либо профессиональное суждение — она возникает одновременно с началом работы — и служит отправной точкой для классификации: она задает рамки последующих вопросов, не устанавливая при этом обязательно единственного ответа ни на один из них. Например, при предоставлении кредита может потребоваться рыночная стоимость, стоимость, используемая при ипотечном кредитовании в некоторых европейских системах (осторожная долгосрочная стоимость, используемая для определения размера кредита, такая как немецкая *Beleihungswert*), или установленная законом стоимость залога. В рамках этой цели определяются три аспекта, причем не в строгом порядке. *Применимое право* может предписывать основу оценки до рассмотрения каких-либо интересов, как это делается в приведенных ниже законах об изъятии; спорное *право на недвижимость* может приостановить применение любой основы до тех пор, пока это право не будет установлено; и если ни то, ни другое не предписано, *основа оценки* определяется для данного задания по указанию заказчика или по выбору оценщика из тех, которые допускает цель оценки. Только после урегулирования этих трех вопросов выбирается *методология оценки*. Если применимое законодательство предписывает один из них, такое предписание является частью правового контекста цели, а не вопросом оценщического суждения — и, как показывает приведенное ниже исследование, то, **в какой степени закон определяет этот вопрос, само по себе является фактом**, **относящимся к каждой системе**, который подлежит установлению, а не предполагается. В данной статье этот факт, определяющий, *где лежит дискреционная власть*, называется «»: какие решения уже приняты законом или нормативными актами, а какие остаются на усмотрение оценщиков.

Перед началом опроса хотелось бы сделать два пояснения по терминологии, оба касаются конкретных отраслей. *«Право прохода» (Right-of-Way)* — это термин, используемый в практике США для обозначения той области работы по принудительному отчуждению, которая касается приобретения коридоров для транспортных и коммунальных проектов; он обозначает специальную область практики, а не отдельное юридическое полномочие, и данный журнал сохраняет его как отдельную отрасль на основании практики, одновременно классифицируя его с юридической точки зрения в рамках принудительного отчуждения. *«Наиболее эффективное использование»* () — использование, которое является юридически

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

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

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, — также относится к терминологии, принятой в практике США. Оба термина определяются здесь при первом употреблении, и ни один из них не должен навязываться судам других юрисдикций, которые формулируют эти вопросы в своих собственных терминах.

Где оценщик с этим сталкивается. Восемь направлений деятельности с указанием инструментов, проверенных этим отделом в текущем квартале, в разбивке по каждому из них. Отчёт по своему характеру носит выборочный характер: в нём указано, где находится проверенный материал, а там, где отделение пусто, об этом также сообщается.

1. Купля-продажа. Оценка, предшествующая частной сделке или служащая её основанием. В добровольной частной сделке основа для определения стоимости обычно вытекает из намерений и указаний сторон, а не из обязательных норм законодательства; роль закона в данном случае носит второстепенный характер. Ни один из документов, включённых в проверенные материалы за данный квартал, напрямую не регулирует данный вопрос.

2. Кредитование и обеспечение. Оценка, служащая основанием для кредита, обеспеченного недвижимостью. В проверенных материалах за данный квартал здесь не представлено ни одного документа. Недавнее правило США, относящееся к данному разделу, регулирует автоматизированные модели оценки, однако журнал не рассматривает такие правила в качестве оценочных материалов: вывод работы автоматизированной модели сам по себе не является оценкой (Консультативное заключение USPAP № 18), а данная статья посвящена именно оценкам.

3. Принудительное приобретение /изъятие. Общий термин — *«принудительное приобретение»* или *«изъятие»*; *«право принудительного отчуждения» (eminent domain)* — это американское обозначение той же полномочия, а *«право прохода»* (*Right-of-Way*, определение приведено выше) — соответствующая отрасль практики в США. Это наиболее распространённая цель в опросе, и именно здесь иерархия наиболее чётко демонстрирует свою структуру: основа оценки прописана, причём по-разному, в каждом из рассмотренных правовых актов. В приведённой ниже таблице сопоставлены однородные элементы; она не утверждает эквивалентности между какими-либо двумя строками.

Цель 3: обязательное обучение — что дает каждый инструмент

Юрисдикция	Прибор	Положение (вольно пересказанное)
Онтарио (Канада)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	Увеличение *и* уменьшение стоимости, характеризующие данную схему, не учитываются при определении рыночной стоимости.
Аргентина	Ley 21.499, art. 10	Компенсация представляет собой *valor objetivo* недвижимости; упущенная выгода (*lucro cesante*) не подлежит компенсации.
Польша	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	Стоимость определяется исходя из текущего использования, если только оценка, соответствующая цели изъятия, не дает более высокой суммы; в таком случае принимается более высокая цифра; дело «art. 150» устанавливает, что *wartość odtworzeniowa* (восстановительная стоимость) является основой оценки, отличной от методов, с помощью которых она рассчитывается.
Чехия	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	Компенсация равна большей из следующих сумм: *cena obvyklá* (обычная цена, определённая в Act No. 151/1997 Sb., § 2) и *cena zjištěná* (цена, рассчитанная в соответствии с официальным положением об оценке); § 10(5) не учитывает рост и снижение стоимости, связанные с целью изъятия.
Швеция	Expropriationslagen, ch. 4	Размер компенсации равен рыночной стоимости плюс двадцать пять процентов.
Финляндия	Lunastuslaki (603/1977) с поправками, внесенными 520/2025, вступает в силу 1 августа 2025 г.[7]	Компенсация составляет рыночную стоимость плюс двадцать пять процентов; из надежных методов оценки следует использовать тот, который дает наибольшую стоимость.
Италия	DPR 327/2001, art. 37[8]	В случае земельных участков под застройку (*aree edificabili*) размер компенсации определяется как *valore venale* (рыночная стоимость), уменьшенная на двадцать пять процентов, если изъятие осуществляется в целях экономической и социальной реформы; Corte cost. 348/2007 предусматривает, что компенсация должна представлять собой *serio ristoro* (значительное восстановление), а не обязательно полную рыночную стоимость.
Франция	Code de l’expropriation, art. L. 322-2[9]	Стоимость определяется по состоянию на дату вынесения решения суда первой инстанции, однако учитывается только фактическое использование недвижимости за год до начала общественного слушания. В последнем абзаце не учитываются изменения стоимости, произошедшие после указанной даты в результате объявления о проведении работ, перспективы изменения правил землепользования или проведения общественных работ в застроенной местности в течение трех лет до начала слушаний.
Катар	Закон № 8 от 2022 года	Справедливая компенсация (art. 2), определяемая уставными комиссиями по оценке (art. 5) на основании официальных прейскурантов по стоимости на дату принятия решения о изъятии (art. 11).
Кения	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (индекс стоимости земли)[10]	Оценка для целей выплаты компенсации *должна основываться на* положениях Закона и установленном законом индексе стоимости земельных участков (s. 107A).

В рамках цели № 3 исследование выявило одну подкатегорию, которая в практике упоминается редко: **принудительная продажа по закону между частными лицами по установленной законом цене**. Государство обеспечивает принудительный характер сделки и формулу ценообразования, но не выступает в качестве приобретателя; закон устанавливает правило ценообразования — формулу или конкретную основу, такую как рыночная стоимость, — в тех случаях, когда в ином случае стороны вели бы переговоры о цене.

Цель 3, подраздел: установленная законом принудительная продажа между частными лицами

Юрисдикция	Прибор	Положение (вольно перефразировано)
Англия& Уэльс	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	Право аренды Освобождение от арендных обязательств — предусмотренное законом право арендатора жилого помещения выкупить право полной собственности (по терминологии США — «fee simple») или продлить договор аренды по установленной законом цене. Закон принят, но *пока не вступил в силу*: положения об оценке стоимости ожидают вступления в силу.
Ирландия	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; цена указана на сайте s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	Выкуп арендатором права аренды земли; цена устанавливается на основе принципа «добровольного покупателя и добровольного продавца» с ограничением в виде капитализации арендной платы по доходности ирландских государственных ценных бумаг (государственных облигаций).
Япония	Статья 14. Право на приобретение жилья[13]	Принудительная продажа зданий между частными лицами на основании предусмотренного законом права.

4. Налогообложение и оценка. Результаты оценки служат основой для расчета или взимания налога. Часто возникает вопрос: насколько стоимость, полученная в результате массовой оценки (стандарты USPAP 5 и 6) для всего налогового реестра, может отличаться от фактической стоимости отдельного

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

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

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

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation" and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

объекта недвижимости, прежде чем владелец сможет оспорить её. Один из проверенных документов по данному вопросу приведён в таблице ниже.

5. Ущерб и компенсация. Оценка определяет размер убытка — причем стоимость является частью этого ущерба — за пределами целей, перечисленных в других разделах настоящего документа. Цель 5 не означает, что речь идет о любой оценке, используемой в судебном разбирательстве. Суды рассматривают каждую из восьми целей; оценка в рамках бракоразводного процесса и оценка в связи с принудительным отчуждением имущества могут быть предметом судебного разбирательства, однако это не делает их одним и тем же видом оценки. Цель 5 применяется только в тех случаях, когда измерение убытка или ущерба само по себе является целью оценки. Один из проверенных документов за этот квартал приведён здесь: установленная законом Украина компенсация за ущерб, причиненный войной, описанная ниже.

6. Переход и распределение права собственности. Оценка, связанная с распределением или передачами доли между лицами, которые владеют или владели ею совместно: раздел имущества, наследование, распределение имущества супругов при разводе, выкуп доли акционера или участника, роспуск товарищества. Совместное владение заканчивается или переходит к другим лицам, и стоимость должна быть разделена между сторонами. Основа для определения стоимости зачастую устанавливается законодательством, регулирующим соответствующие отношения — семейным, наследственным, корпоративным или партнерским правом — либо соглашением сторон, а не определяется самим оценщиком. Ни один из документов, включенных в проверенные материалы данного квартала, не затрагивает эту тему напрямую.

7. Финансовый отчёт. Раздел «Опрос» в этом выпуске пуст. В проверенные данные за этот квартал не было внесено ни одного документа финансового отчёта; данная ветвь присутствует в онтологии, но не заполнена данными, и классификация не предполагает, что она заполнена.

8. Страхование. Оценка, на основании которой определяется страховая сумма или размер убытка по полису. В ходе опроса, проведённого в этом квартале, не было выявлено ни одного страхового документа; в отчёте опроса указано, что в данной отрасли отсутствуют данные.

Цель 5: установленная законом компенсация за ущерб, причиненный войной. В соответствии с Законом Украины № 2923-IX и Постановлением Кабинета Министров № 600/2023 компенсация за уничтоженное жилье выплачивается исходя из площади, умноженной на единицу расчета.[14] Вопрос, на который он отвечает — во сколько обойдётся восстановление положения собственника, в котором он находился до разрушения здания — напоминает вопрос о замещении и возмещении ущерба, описанный в пункте 8, а его критерий напоминает стоимость замещения. Его отнесение следует из правила журнала, согласно которому общий метод измерения не определяет, к какому режиму относится тот или иной случай (в противном случае компенсация за изъятие, измеряемая по стоимости замещения, также подпадала бы под страхование); это определяет цель. В данном случае цель заключается в оценке убытка собственника от разрушенного здания, вытекающего из закона, а не из страхового полиса, поэтому режим относится к цели № 5 — убыткам и компенсации.

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Другие цели — что предлагает каждый инструмент

Юрисдикция	Прибор	Положение (вольно перефразировано)
Цель 4: налогообложение и оценка		
Германия	§ 220(2) BewG[15]	Владелец может оспорить установленную базу налогообложения (*Grundsteuerwert*) только в том случае, если докажет, что она превышает рыночную стоимость объекта недвижимости (*gemeiner Wert*) как минимум на сорок процентов. Законодательный орган ввел данное положение в декабре 2024 года вслед за постановлениями Федерального налогового суда о принятии временных мер, вынесенными 27 мая 2024 года; за ними 12 ноября 2025 года последовали три решения суда по существу дела, подтвердившие правомерность федеральной модели оценки налога на недвижимость.
Цель 5: возмещение ущерба и компенсация (установленная законом компенсация за ущерб, причиненный войной)		
Украина	Закон № 2923-IX; Постановление Кабинета министров № 600/2023	Размер компенсации за разрушенное жилье рассчитывается путем умножения площади на удельную ставку.

В судебных обзорах используется иной перечень, и эти два списка не конкурируют друг с другом. В судебных обзорах журнала решения классифицируются по восьми *категориям судебных разбирательств*: это типы ситуаций, в которых споры об оценке рассматриваются в суде. Список в данной статье, напротив, классифицирует цели, для которых проводится оценка. Поскольку эти списки отвечают на разные вопросы, они не совпадают один к одному: например, профессиональная ответственность является типом судебного иска, а не основанием для проведения оценки. Сама сделка купли-продажи может стать предметом судебного разбирательства — в Калифорнии покупатели часто подают иски в связи с завышенной ценой, обусловленной введением в заблуждение и ложными заявлениями, — и оценка в таком иске определяет размер убытка покупателя (цель № 5), а не цену продажи (цель № 1). Приведенная ниже таблица соответствий (в которой каждый пункт одного списка сопоставляется с аналогичным пунктом другого списка) показывает, как они соотносятся.

Категория дайджеста	Цель данной записи
Изъятие, право принудительного отчуждения и принудительное отчуждение	3. Принудительное приобретение / изъятие
Налогообложение	4. Налогообложение и оценка
Кредитование, обращение взыскания на заложенное имущество и регулирование ипотечного кредитования	2. Кредитование и обеспечение
Профессиональная ответственность оценщиков и оценщиков по оценке	5. Ущерб и компенсация: оценка определяет размер убытка, причиненного другой оценкой
Семейное право, развод и справедливое распределение имущества	6. Передача прав собственности и распределение
Недвижимость, трасты и наследственное дело	6. Переход права собственности и распределение; 4 в случаях, когда поводом для уплаты налога на передачу права собственности является
Споры между партнерами, акционерами и по поводу выкупа долей участия	6. Передача прав собственности и распределение
Страхование, ущерб от несчастных случаев, ущерб окружающей среде и убытки по частным договорам	8. Страхование; 5. Ущерб и компенсация
без категории	1. Купля-продажа; 7. Финансовый отчёт

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) (“um mindestens 40 Prozent”), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

Существуют два структурных элемента, которые являются общими для всех ветвей и входят в онтологию.

Прежде чем приступить к оценке стоимости недвижимости, необходимо установить или явно предположить факт ее существования и действительности. В трех юрисдикциях, охваченных опросом в этом квартале, было установлено, что ключевым вопросом является не стоимость недвижимости, а то, действительно ли оцениваемое право владения является действительным — причем спор о праве собственности является одной из форм этого вопроса: дела *Cowichan* и *Wolastoqey* в Канаде,[16], в которых сама по себе ставится под сомнение действительность существующих прав собственности; в Мексике — судебные разбирательства по ампаро (мексиканский иск о защите конституционных прав), касающиеся прав собственности, предоставленных при Порфирио Диасе (1876–1911), с «jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]» (*jurisprudencia* в мексиканском понимании: норма, установленная Верховным судом или окружным судом, которая является обязательной для нижестоящих судов, а не «философия права»); а также в Индонезии, где номинальные сделки (земля, зарегистрированная на имя гражданина Индонезии в интересах иностранца) являются недействительными в соответствии со статьями 21 и 26(2) Основного аграрного закона.[18] Эти вопросы не составляют девятую цель и не должны указываться как таковые. Они относятся к *интересу недвижимости*, какой бы ни была цель поручения: оценка стоимости привязана к конкретному интересу и не может быть однозначно интерпретирована до тех пор, пока этот интерес не будет конкретизирован — установлен как факт или принят в качестве явного допущения о передаче прав.

В некоторых системах эта структура упрощена: уровни по-прежнему существуют, но на большинстве из них решения принимаются не оценщиком, а законодательством. Иными словами, ряд решений, которые оценщик принимал бы в другой юрисдикции, уже приняты законодательством. В соответствии с Законом Катара № 8 от 2022 года законодательство определяет основу — справедливую компенсацию (*ta'wid 'adil*, art. 2) — и устанавливает, кто проводит оценку (два предусмотренных законом оценочных комитета, art. 5), метод (официальные периодические прейскуранты) и дату (дата принятия решения об изъятии, art. 11); ни один из этих уровней не оставляет оценщику свободы усмотрения. Аналогичным образом, в Кении индекс стоимости земли, на котором должна основываться оценка для выплаты компенсации, а в Украине — удельный тариф — ограничивают структуру таким же образом в рамках своих собственных сфер: исходной точкой служит заранее определенный инструмент, а не оценка, подготовленная специально для данного объекта недвижимости. Точка, в которой возникает свобода усмотрения, является фактом, специфичным для каждой системы, и оценщик, прошедший подготовку в системе, где профессиональное суждение является свободным, но работающий в системе, где это не так, должен установить этот факт, прежде чем предпринимать какие-либо другие действия.

Разобранный пример оценки. Возьмем одно событие — государственный орган осуществляет принудительное отчуждение земельного участка — и проследим его прохождение по иерархии в двух из исследованных систем. Цель в обеих системах одинакова: purpose 3. Все, что находится ниже верхнего уровня, различается, в том числе и то, кто принимает какие решения.

Финляндия. Определена базовая стоимость, равно как и компенсация, рассчитанная на её основе: в соответствии с Законом о компенсации за ущерб, причиненный в результате пожара и взрыва (Lunastuslaki (603/1977)) с поправками, внесёнными Законом № 520/2025, вступающим в силу 1 августа

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

2025 года, базовой стоимостью является рыночная стоимость, а компенсация равна этой стоимости плюс установленные законом 25 процентов — это мера компенсации, а не вторая базовая стоимость. Закон также идет на один шаг дальше, чем большинство других: он предписывает, чтобы из надежных методов оценки использовался тот, который дает наибольшую стоимость. Это инструкция на методологическом уровне — но обратите внимание на то, что именно она делает. В нём не называется конкретный метод; в нём устанавливается *правило выбора* из методов, а разработка и применение каждого из возможных методов оставляются на усмотрение оценщика. Оценщик оценивает участок с помощью надёжных подходов, подтверждённых доказательствами, выбирает тот, который даёт наибольшую стоимость, и добавляет к ней установленные законом 25 процента.

Катар. В соответствии с Законом № 8 от 2022 года иерархия сводится к самой краткой из рассмотренных форм: иными словами, каждое решение, которое в других странах принимал бы оценщик, принимается законом или уставным комитетом, применяющим его. Закон определяет основу — справедливую компенсацию; уставные комитеты рассчитывают её на основе официальных прейскурантов по стоимости на дату принятия решения об изъятии. Основа, метод и дата закреплены на уровне самого законодательного акта; вопрос о выборе метода не возникает, поскольку выбора метода не существует.

Одна и та же цель, один и тот же вид события, и в одной системе профессиональный вопрос звучит так: «Какой метод лучше всего подтверждается доказательствами?», тогда как в другой подобного рода профессиональный вопрос вообще отсутствует. Именно это и подразумевается под тем, что структура является устойчивой, но её распределение носит локальный характер: уровни всегда существуют; решение о том, какие из них открыты, принимается каждой правовой системой, и первая задача оценщика — определить, где находится дискреционная власть. Департамент не высказывает мнения о том, какое распределение является предпочтительным.

Почему это важно для обоснованности. Отчёт считается обоснованным с точки зрения данной онтологии, если в нём указано следующее в данном порядке изложения (независимо от того, в каком порядке принимались решения):

(a) **цель оценки**, поскольку она определяет всё остальное, а отчёт, используемый для иных целей, является совершенно другим отчётом;

(b) **оцениваемое имущественное право**, включая информацию о том, остаются ли открытыми какие-либо вопросы относительно действительности права собственности, поскольку заключение об оценке не может быть интерпретировано до тех пор, пока не будет указано право, к которому оно относится, в виде факта или заявленного допущения;

(c) **применимое право и то, где находится пределы дискреционных полномочий** — какие решения определены законом, а какие оставлены на усмотрение специалистов;

(d) **основа определения стоимости и её источник** — установленные применимым законодательством с указанием соответствующего нормативного акта или выбранные оценщиком в пределах, допускаемых целями оценки;

(e) **методология**, выбранная в рамках возможностей, предусмотренных пунктами (c) и (d), с использованием терминологии из практики юрисдикции, в которой работает оценщик (право прохода, наилучшее и наиболее эффективное использование), определённой при первом использовании и никогда не навязываемой иностранным документам или судебным решениям.

Характеристикой ошибки является отсутствие упоминания о пункте (c): отчёт, который переносит дискреционные полномочия системы, в которой работает оценщик, в документ, который таких полномочий не предоставляет. Приведенное выше сравнение Финляндии и Катара является предостерегающим примером — не потому, что какая-либо из этих схем неверна, а потому, что аргумент о выборе метода имеет место в одной из них, но отсутствует в другой.

Cross-references: *011* Публичный проект и его влияние на стоимость — механизм контрфактуального игнорирования правил цели 3.

013 Терминологическое расхождение — в разделе «Словарный запас», как того требует правило (e) данной статьи.

014 База стоимости и подход к оценке — на основании целей, которые определяют рамки, и закона, который зачастую устанавливает конкретные требования.

Словарь: основа стоимости; изъятие; оценочная стоимость; установленное законом право выкупа; действительность права собственности.

Последние судебные решения, в этом выпуске: Северная Америка; Европейский союз; Великобритания; Южная Америка; Ближний Восток и Северная Африка; Африка к югу от Сахары; Восточная Азия; Юго-Восточная Азия.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
```

```
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

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

% ====================================================================
% THE EIGHT PURPOSES
% ====================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ====================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ====================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ====================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ====================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').
```

```
instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard').
   ↪

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
   ↪codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
   ↪ upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
```

```
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ====================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
% ====================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ====================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ====================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
```

```
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ======================================================================
% SCOPE
% ======================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

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

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
```

```
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
```

```
five_levels,
placements_valid,
all_sourced,
empty_purposes_empty,
compression_grounded,
anterior_not_a_purpose,
format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

Терминологическое расхождение (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

Формальное определение. *Терминологическая дивергенция* — это отсутствие однозначного соответствия между терминологией оценки в различных правовых системах. В материалах, проанализированных нашим отделом, выделяется пять типичных форм: *отсутствие эквивалента*, когда в одной системе понятие никогда не обозначалось отдельным термином; *направленная пара*, когда одна система обозначает увеличение и уменьшение по отдельности, а другая использует одно нейтральное существительное — или, идя дальше по той же оси, вообще не использует существительного, а передает это значение с помощью глагола; *одно и то же слово с разным референтом*; *названия институтов*, которые не поддаются переводу; и *календарные эпохи*. Первые три представляют собой расхождения в лексике; последние два — расхождения в референции — название, которое носила институция в определенный момент времени, и календарь, в котором указана дата. Отсутствие эквивалента не означает, что в другой системе отсутствует само понятие: оно может выражаться несколькими терминами, глаголом или правовым механизмом. Расхождение заключается в отношениях между двумя системами, а не в недостатке какой-либо из них.

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

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l'opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

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

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
Spanish	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)

Portuguese	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Arabic	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
Russian	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
Japanese	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Интуитивное пояснение. Контекст данной статьи носит лингвистический и сравнительный характер: она касается лексики — того, что происходит с терминами оценки на границе языковых зон, — а не сути законодательства какой-либо системы, и предназначена для оценщиков, которые составляют или читают отчёты в различных юрисдикциях. Во всех рассмотренных здесь системах объектом оценки является принудительное изъятие (изъятие ; в терминологии США — eminent domain) и правила его оценки.

Оценщик, работающий в международном контексте, сталкивается с этой проблемой в её наиболее опасной форме: не в виде слова, которое невозможно перевести — такая неудача очевидна сама по себе, — а в виде слова, которое переводится *сглаженно*, но означает не то, что нужно. Русское проект выглядит как «project» и предлагается каждым словарем; в контексте законодательства оно означает проектную документацию — чертежи и бумаги — а не то предприятие, для которого отводится земля. Поиск проекта по этому слову выдает листы бумаги. Перевод лексически правдоподобен, но функционально неверный.

Таким образом, данная статья посвящена не переводу, а **согласованию**: прежде чем переносить термин через границу, необходимо определить, какую функцию он выполняет в исходном языке, а затем спросить, что выполняет *эту функцию* в другой системе — это может быть другое слово, пара слов, глагольная фраза или вообще ничего. В пяти разделах ниже классифицируются способы, которыми выравнивание терминологии заканчивается неудачей, поскольку такие неудачи, в отличие от словарного запаса, немногочисленны и повторяются.

Правило соответствия. Правильный перевод не обязательно является самым близким по значению словом. Это термин, выражение или правовой механизм, который выполняет ту же функцию в другой системе. Правдоподобный перевод не является доказательством юридической эквивалентности: два выражения могут естественным образом переводиться одной и той же английской фразой, но при этом относиться к разным нормам, и пригодный для использования перевод сам по себе никогда не является подтверждением того, что две системы совпадают.

Все утверждения, приведенные здесь в отношении конкретного документа, были сверены с первоисточником по данному вопросу, за исключением тех случаев, когда в сноске указан другой источник и он обозначен крестиком: транскрипция, сводный текст, комментарий практикующего специалиста или публикация в прессе. Обозначения в сносках: [P] первоисточник; [T] транскрипция; [M] сводный текст; [C] комментарий практикующего специалиста; † не сверялось с первоисточником. Если форма была представлена в департамент, но ещё не проверена, она печатается и помечается как находящаяся на рассмотрении; если проверка формулировки ещё продолжается, пробел отмечается, а не заполняется. Данная запись никогда не утверждает, что две системы совпадают: две строки в таблице могут выглядеть одинаково, и читатель может сравнить их, но сходство формулировок не означает тождества законов.

Где оценщик с этим сталкивается. 1. Отсутствующий эквивалент. В одной системе для обозначения понятия используется один термин, а в другой — ни одного, что не означает, что в другой системе этого понятия нет. Наиболее ярким примером является *термин «eminent domain» (право принудительного*

отчуждения), который в основном используется в лексике США; общие термины — *«compulsory acquisition» (принудительное приобретение)* и *«изъятие»*, и в отчётах, предназначенных для аудитории за пределами США, следует использовать именно их.

Более глубоким примером является *схема* — термин, используемый в странах Содружества для обозначения обязательства, влияние которого на стоимость не принимается во внимание (см. *Публичный проект и его влияние на стоимость*) — причем такое игнорирование соответствует тому, что в практике Соединенных Штатов называется «правилом влияния проекта» или «правилом объема проекта» . За пределами стран Содружества и Соединённых Штатов только в Японии и Корее существует единый законодательный термин для обозначения данного обязательства; в других странах это понятие разделяется. В Германии оно разделяется: современная практика использует термин *das Vorhaben*; доктринальная традиция (в странах континентального права «доктрина» означает труды правоведов, в отличие от прецедентного права) использует термин *das Unternehmen*, сохранившийся в «§ 87 FlurbG» (*Unternehmensflurbereinigung*);[1], а правило игнорирования связано вовсе не с конкретной схемой, а с собственным изъятием — § 95(2) Nr. 2 BauGB исключает «Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung» (изменения стоимости, вызванные предстоящим изъятием),[2] авторы юридической литературы и суды называют это *enteignungsrechtliche Vorwirkung*. Франция говорит о *l'opération* («travaux ou opérations», L. 322-2, dernier alinéa).[3] В Испании официальный термин — *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: «plano o proyecto de obras»);[4] современный термин в области планирования — *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015).[5] В Бразилии используют термины *a obra* и *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5).[6] В Турции Kamulaştırma Kanunu, m. 11,[7] указывает, что *imar ve hizmet teşebbüsü* — а *teşebbüs* означает «предприятие», а не «proje»; заимствованное слово не является официальным термином.

В российских нормативных актах данное обязательство фигурирует в качестве *объекта*: объект (как в строительство объекта федерального / регионального / местного значения — строительство объекта федерального, регионального или местного значения). Наиболее близкие аналоги «игнорирования плана» встречаются в двух источниках: Земельном кодексе (ZK RF), art. 56.8(5),[8], который придает значение предыдущему использованию и предписывает, чтобы запланированное изъятие не принималось во внимание (Планируемое изъятие … не учитывается), а также в art. 56.8(8) в совокупности с Гражданским кодексом (GK RF) art. 280, согласно которому улучшения, произведенные после уведомления, осуществляются на риск собственника. Гражданский кодекс art. 281(2) не содержит такого исключения, и ссылка на него, как будто оно имеется, является ошибкой, которую департамент заметил в отчётах.

Законодательные акты, составленные на арабском языке, вызывают разногласия. В Египте и странах Персидского залива термин المشروع (*al-mashrūʿ*) является подлинным законодательным существительным:

---

[1] *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) ("Nachteile …, die durch das Unternehmen entstehen"; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

[5] Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded*. †

[6] Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

[7] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription*. [T]†

[8] Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

Закон Египта № 10/1990, art. 2;[9] Закон Катара № 8 от 2022 года, arts. 6–7;[10] Декрет-закон Кувейта № 33 от 1964 года[11] говорит о مشروع العامة المنفعة (проекте общественного блага). Законодательные акты стран Магриба, разработанные по французскому образцу, используют العملية / الأشغال (операция / работы) вместо этого — Закон Алжира № 91-11, arts. 6 and 9.[12] И пробел может касаться скорее *названия*, чем самого правила: в Египте существует реальное, но узкое исключение — art. 18 Закон 10/1990 не учитывает увеличение стоимости, возникшее в результате *ранее* осуществлённого проекта общественного значения проекта, если изъятие происходит в течение пяти лет — а art. 17 учитывает изменение стоимости оставшейся части при частичном изъятии: прирост — улучшение (повышение стоимости сохраненного за владельцем земельного участка, вызванное работами; в практике США — особые выгоды) — вычитается из суммы компенсации, а снижение стоимости — ухудшение (британский термин; в практике США — ущерб, нанесенный оставшейся части, или компенсация за отделение участка) — прибавляется к ней (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته …). Однако в рассмотренных законах, составленных на арабском языке, не существует общего правила об отсутствии схемы, а имеющиеся узкие правила не имеют устоявшегося общего названия. В отчёте следует указать это, а не придумывать собственное название.

Восточная Азия делится на три части. [13]используется подлинный юридический термин: 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, на основе которого сформированы понятия 事業の認定 (art. 16) и сопутствующие термины 起業者 (исполнитель) и 起業地 (земля, предназначенная для проекта). Корейский Закон о компенсации за землю (토지보상법) имеет аналогичную структуру: 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),[14], причём 사업인정 соответствует японскому одобрению проекта. Тайваньский Закон об изъятии земли (土地徵收條例) гласит: 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),[15], причём используется простое существительное 事業. Китайская Народная Республика представляет собой отрицательный пример: здесь нет специального термина, который можно было бы использовать в качестве ориентира для оценки. (Китайская Народная Республика также представляет собой особый контекст, в который не вписывается общая схема: городские земли находятся в собственности государства, а сельские — у коллективов, и владельцы обладают правами на пользование землёй в течение фиксированного количества лет; подобно аренде, право теряет ценность по мере сокращения оставшегося срока и оценивается исходя из оставшихся лет — это не право безусловного владения (в американской терминологии — «fee simple»).) Установленное законом собирательное название — 建设活动 (*jiànshè huódòng* — деятельность в сфере строительства: Закон о земельном управлении (土地管理法) art. 45; Постановление Государственного совета № 590, art. 9); «[16]» 建设项目 существует только как общее планирующее понятие (arts. 52–53) и не должно представляться в качестве эквивалента.

---

[9]Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrū'* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription*. [T]†

[10]Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrū'*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

[11]Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]†

[12]Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

[13]Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

[14]Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[15]Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

[16]Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*; verified at gov.cn (State Council). [P]

2. Пара терминов, обозначающих направление, нейтральное существительное или глагол. *Пара терминов*, *обозначающих направление* , использует отдельные выражения для обоих направлений изменения — один термин для увеличения стоимости, другой — для уменьшения — в то время как в данном журнале используется одно нейтральное выражение *«эффект на стоимость»* . В нормативных документах, проанализированных для данного выпуска, ни один закон не использует общее абстрактное существительное в качестве термина, обозначающего влияние схемы на стоимость как таковую. Некоторые законы говорят только о направлении (увеличение, уменьшение); другие используют нейтральное существительное для обозначения изменения стоимости (немецкий *Wertänderungen*, французский *changements de valeur*, корейский 가격의 변동), не делая его термином. В Германии термины *Wertsteigerung* и *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB) используются в паре, при этом *Wertänderung* выступает в качестве нейтральной формы. Из слов, обозначающих направление изменения, во французском Кодексе используется только *plus-value* (L. 321-5, зачет по остатку), так же как в Испании используется только слово, обозначающее увеличение; *moins-value* является термином юридической науки и не встречается в Кодексе. Само игнорирование (L. 322-2) обозначается нейтральным термином *changements de valeur*, поэтому он охватывает как увеличения, так и уменьшения. В Испании используется *plusvalía* (art. 36.1 LEF) — только в отношении увеличения — и *expectativas* для условной стоимости (стоимость с точки зрения будущей выгоды или разрешения, которые пока не могут быть реализованы; art. 36.2 TRLSRU). В Бразилии используются термины *valorização* и *depreciação* (DL 3.365, art. 27); европейский португальский термин — *mais-valia* (CE art. 23.º/2: «não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação»), что подтверждается в данном выпуске на основании консолидированного текста закона «Lei n.º 168/99» (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) и текста, опубликованного в официальном вестнике (Diário da República — официальный государственный вестник Португалии, публикующий законы страны — I Série-A, n.º 219, 18 сентября 1999 г.). В Турции сопоставляются *değer artışı* и *değer düşüklüğü* (m. 11–12), а её m. 12 зачёт увеличения в счёт решения о частичном изъятии ограничен: вычет не может превышать половину компенсации за изъятную часть. Законы, разработанные по арабскому образцу, сочетают الزيادة / القيمة في النقصان (увеличение / уменьшение стоимости); египетский термин, обозначающий «увеличение стоимости», — التحسين (*al-taḥsīn*; сбор за увеличение стоимости — налог, взимаемый с владельцев, чья земля выиграла от общественных работ: التحسين مقابل) — и это не المضافة القيمة, что относится к терминологии налога на добавленную стоимость.

Русский язык находится на глагольном конце оси: установленная методика носит *глагольный*, а не именной характер — последствия «не принимаются во внимание» (не учитываются) — и существования существительного, обозначающего «искусство», нет. В тех случаях, когда в русскоязычном отчёте требуется существительное, используемое в анализе данного журнала, рекомендуемый отделом вариант перевода — изменение стоимости (определение) в сочетании с парой прирост / снижение стоимости (определения).

Законодательные акты стран Восточной Азии вообще отходят от этой оси: вместо существительных или глаголов в них используются структурные приёмы (фиксированная дата оценки, правило об отсутствии зачёта). В японском законе не было выделено специального термина, обозначающего влияние данной схемы на стоимость; используемые в нём приёмы носят структурный характер. Art. 71 фиксирует стоимость на момент публикации решения об утверждении проекта (価格固定制), которая корректируется только с учётом общего движения цен (物価の変動); art. 90 определяет выгоду, полученную в результате реализации схемы, как 起業利益 (*kigyō rieki*) — законодательно закреплённое существительное — и *запрещает* её зачёт в счёт убытков от отделения участка (убытки, понесенные сохраняемым участком в результате отделения от отчуждаемой части; в практике США — «компенсация за отделение участка»). Доктринальным существительным для обозначения исключенной выгоды является 開発利益 (*kaihatsu rieki*); 価格の変動 (изменение цены) — это обычное описательное выражение, а не специальный термин. В списке непроверенных источников этого выпуска остаются два японских документа (в

списке ожидающих проверки в приложении к «Prolog»): набросок стандартов компенсации, утвержденный постановлением Кабинета министров 1962 года (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), который, возможно, содержит явную формулировку об отсутствии схемы, но не был найден, а также решение Верховного суда от 11 июня 2002 года по делу «art. 71»,[17], цитируемое здесь на основании доктрины, а не текста судебного решения.

Статья 67(2) Корейского закона «О земельных правах» ( ) устанавливает общее правило об отсутствии схемы в следующей формулировке: — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (если цена на землю изменилась вследствие соответствующего общественного проекта, это не принимается во внимание) — основанное на существительном 가격의 변동; а ст. 70(1) 지가의 영향 (влияние на цены на землю) является наиболее близким из всех рассмотренных законов к буквальному «эффекту стоимости». Эта доктрина представляет собой 개발이익 배제 원칙 (исключение прибыли от застройки), который Конституционный суд в деле № 89heonma107 (25 июня 1990 г.), [18] постановил, что 개발이익 за пределы объективной стоимости, которую покрывает полная компенсация; закон о возмещении прибыли от застройки определяет 개발이익 (ст. 2(1)) как прирост, *превышающий* нормальный рост цен на землю. Это оговорка имеет вес: 개발이익 относится исключительно к приросту стоимости и не касается аспекта амортизации.

В законодательных актах Тайваня не было выявлено ни эквивалентного существительного, ни полноценной оговорки об игнорировании схемы. В документе « Art. 30» используется термин 徵收當期之市價 (текущая рыночная цена на момент изъятия), при этом диапазон изменения рыночной цены (市價變動幅度) пересматривается каждые шесть месяцев; в документе «art. 30» из правил применения дата фиксируется с *односторонним механизмом фиксации* — если текущая рыночная цена ниже, чем на момент объявления, то определяющей является цена объявления, благодаря чему снижение стоимости нейтрализуется, в то время как её повышение систематически не исключается — a art. 7 правил оценки[19] исключает сделки, на которые повлияли ожидания (期待因素影響之交易) из числа аналогов. Терминология, определяющая направление, представлена на странице 增值 / 漲價 в противовес 減損 / 貶值, в соответствии с конституционным принципом 漲價歸公 (art. 143).

В проверенных нормативных актах Китайской Народной Республики не было выявлено никаких норм, исключающих применение схемы. Указ № 590, art. 19, устанавливает минимальный *порог*: компенсация не ниже рыночной цены аналога недвижимости на дату объявления решения об изъятии (征收决定公告之日); меры по оценке 2011 года, arts. 10–11, устанавливают датой оценки день объявления и предписывают не учитывать только факторы аренды, ипотеки и ареста. Для сельскохозяйственных земель применяется устанавливаемая в административном порядке 区片综合地价 (совокупная зональная цена, устанавливаемая каждой провинцией в соответствии с Законом об управлении земельными ресурсами art. 48), в рамках которой не существует рыночного альтернативного сценария. На практике используется пара ссылок 增值 / 贬值. Этот отрицательный вывод основан на двух национальных нормативных актах и мерах 2011 года; местные правила и национальный стандарт оценки остаются непроверенными, и незавершённая запись в приложении фиксирует это ограничение.

Практическое правило: при формулировании положений в системе, основанной на парах направлений, необходимо ссылаться на пару в целом, а не на одну из её частей. Ссылка на правило, в которой упоминается только термин, касающийся повышения стоимости, может привести к неверному толкованию

[17]Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text*. †

[18]Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (исключение прироста стоимости застройки, *gaebal iik*, из целевой величины, которую полностью компенсирует); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[19]Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

положения, которое также распространяется на снижение стоимости — именно эту ошибку описывает книга «*Публичный проект и его влияние на стоимость*» в юрисдикциях, применяющих симметричное правило.

3. Одно и то же слово с разным референтом. Ключевым моментом в «*База стоимости и подход к оценке*» является разграничение между *основой стоимости* (тип стоимости, который должен быть получен в результате оценки, например, рыночная стоимость) и *методом оценки* (процедура, используемая для получения этой цифры, например, затратный подход). В Польше Закон об управлении недвижимостью (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)[20] разделяет эти два понятия в двух статьях и показывает, почему это разграничение имеет значение. Термин *wartość odtworzeniowa* (восстановительная стоимость) является *основой* оценки (статья 150). Затратный подход, позволяющий её определить, рассматривается отдельно и имеет собственное название (статья 152(3)). Переводчик, который переводит и то, и другое как «затратный подход», игнорирует установленное законом различие. Оценщик, который рассматривает «стоимость воспроизводства» как метод, путает вид стоимости с процедурой. Русский термин проект, обсуждавшийся в начале этой статьи, представляет собой противоположный случай: там одно знакомое на вид слово указывает на неверное понятие; здесь же два отдельных законодательных понятия объединены в одну английскую фразу.

4. Названия учреждений, которые не поддаются переводу. Терминология, относящаяся к судебным структурам, быстро устаревает, и это расхождение носит как временный, так и языковой характер: название, правильное на один момент времени, не является правильной ссылкой на данное учреждение в другой момент. Если в отчёте об оценке суд упоминается под устаревшим названием, это подрывает его достоверность, а что еще хуже, может создать впечатление, что ссылка относится к не тому суду или к суду, который на соответствующую дату не существовал. Это иллюстрируют три примера. В Мексике после судебной реформы 2024 года *Salas* больше не существует.[21] Избранный Верховный суд (Suprema Corte), который приступил к работе в сентябре 2025 года, заседает исключительно в полном составе (*Pleno*). В отчёте, написанном после реформы, не следует описывать текущее решение как принятое какой-либо палатой (Sala); решения палат, вынесенные до сентября 2025 года, по-прежнему цитируются с указанием соответствующей палаты. В Венгрии региональный суд — суд первой инстанции по крупным делам и апелляционный суд для окружных судов — с 1 января 2012 года носит название *törvényszék*; «окружной суд» (*megyei bíróság*) — это название, использовавшееся до 2012 года.[22] В Пакистане существует Федеральный конституционный суд, учреждённый 27-й поправкой в ноябре 2025 года;[23], поэтому Верховный суд больше не является инстанцией последней инстанции по конституционным вопросам, как указано в текстах, написанных до ноября 2025 года.

5. Календарные эры. Та же проблема согласования затрагивает как даты, так и слова. В документах из Тайваня используются годы Китайской Республики (минго): 115-й год минго соответствует 2026 году. В документах из Японии используются годы эры: 8-й год Рейва соответствует 2026 году. В документах из Таиланда используется буддийская эра, которая на 543 года опережает нашу эру. Если дата оценки неправильно преобразована из-за смещения эпохи, это не является опечаткой. Это смещает дату оценки и доказательную базу на десятилетия или столетия. Когда в отчётах цитируются такие документы, следует указывать обе формы: «115-й год Минго (2026)».

---

[20] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[21] Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte "se compondrá de nueve integrantes … y funcionará en Pleno"); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending*. †

Разобранный пример оценки. Лондонский юрист, представляющий интересы кредитора, занимается ссудой, обеспеченной земельным участком в Германии, который, как ожидается, будет отчужден для реализации дорожного проекта. Юрист обращается к оценщику с вопросом о том, как в немецком законодательстве трактуется то, что в английском отчёте называется «влиянием проекта на стоимость».

Наивный подход основан на лексическом сопоставлении: переводчик переводит выражение «the scheme» (очевидно, *das Projekt*), ищет его в BauGB, не находит соответствующего положения и затем делает вывод, что в немецком законодательстве нет нормы, касающейся схемы. Каждый из этих шагов не выдерживает проверки в соответствии с разделом 1 или разделом 3.

В рамках этого подхода сначала задается вопрос о том, какую функцию выполняет «схема» в данном контексте — то есть, как называется обязательство, последствия которого подлежат игнорированию, — а затем выясняется, что в немецком праве выполняет эту функцию. В современном употреблении такое обязательство называется *das Vorhaben*, а в доктринальной традиции — *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). Однако правило игнорирования не привязано к конкретному названию обязательства: «§ 95(2) Nr. 2 BauGB» исключает из рассмотрения любое изменение стоимости, вытекающее из *предстоящего изъятия* — «Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung» — то есть то, что в доктрине называется *enteignungsrechtliche Vorwirkung*, то есть предварительное действие самого изъятия. Кроме того, в формулировке, касающейся стоимости, используются противоположные понятия: *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), поэтому в отчёте учитываются оба.

В резюме не дается перевод термина «схема» и не утверждается, что эти две системы эквивалентны. Вместо этого в нём поясняется, что немецкое законодательство решает данный вопрос с помощью нормы, основанной на предварительном действии изъятия, а не с помощью конкретной схемы, и приводятся соответствующие немецкие термины и положения. В разделе «Сопоставление» каждая система представлена в своей терминологии, системы отображаются рядом, что позволяет читателю сравнить их.

Почему это важно для обоснованности. Отчёт, охватывающий несколько юрисдикций, должен:

(a) при первом употреблении термина указывать его в исходном языке, а также приводить его рабочий перевод и указывать документ и статью, из которых он взят, чтобы читатель мог самостоятельно проверить соответствие, а не полагаться на него;

(b) никогда не утверждать, что термины двух систем эквивалентны, а объяснять, какую роль каждый термин играет в рамках своей системы, и дать возможность сравнения выявиться при их сопоставлении;

(c) указывать пары направлений как пары, поскольку при указании только термина «усиление» может быть неверно интерпретировано правило, которое также распространяется на амортизацию;

(d) пометить каждую форму, которая ещё не была сверена с исходным текстом, как «находящуюся в обработке», как это было сделано в первой версии данной статьи в отношении *mais-valia* до тех пор, пока португальский текст не был проверен;

(e) использовать актуальные названия учреждений и даты в двойном формате, поскольку устаревшее название суда или неправильно преобразованный год по старинному летоисчислению являются ошибкой, а не вопросом стиля.

Трансграничные отчёты зачастую оказываются неэффективными, поскольку перевод терминов на язык внутренней системы создает ложное ощущение беглости изложения и может вводить в заблуждение. Отчёты, в которых четко отражены различия, могут быть сложнее для восприятия, но при этом они более точны и менее подвержены критике.

Cross-references: 011 Публичный проект и его влияние на стоимость — понятие, словарный запас которого отслеживается в данной статье в различных системах.

012 Цели оценки — классификация, в рамках которой данная дисциплина соответствует правилу (e).

Словарь: терминологическое расхождение; направленная пара; основа ценности.

Последние судебные решения, в этом выпуске: Европейский союз; Великобритания; Ближний Восток и Северная Африка; Восточная Азия; Южная Азия; Северная Америка; Южная Америка.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`013-terminology-divergence.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = śćwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
   ↪ nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).

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

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

% THE FIVE TYPES OF NUANCE
```

```
nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified).   % checked this issue against the source the entry's footnote names (
   ↪primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german,  'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german,  'das Unternehmen',   doctrine,     verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french,  'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyekta
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,  verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -------------

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye
```

```
% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
   ↪Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong ----------
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
   ↪').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
   ↪commentary where absent.

value_language(german,  'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french,  'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
   ↪verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
   ↪56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
```

```
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
   ↪Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
   ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
   ↪appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
   ↪enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
   ↪expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
   ↪mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
   ↪qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
```

```
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a), Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
   ↪losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
   ↪only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,       115,  1911).
calendar_era(reiwa,          8,  2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
   ↪',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').
```

```
pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
   ↪ only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
```

```
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
   ↪[2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
           ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
             cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
           value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 =:= Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C =< 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference,  [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
   ↪the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
   ↪proof of legal equivalence.").
```

База стоимости и подход к оценке (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

Формальное определение. *Основа ценности* определяет, какую ценность должна обеспечить конкретная задача; в ней указывается, какая ценность является целью, условия, определяющие её, и для кого она предназначена. Она занимает второй уровень в иерархии, описанной на странице *Цели оценки*, и выбирается в зависимости от цели задачи; кроме того, она определяет, какие доказательства являются приемлемыми. Основу стоимости не следует путать с двумя тесно связанными понятиями. Предпосылка стоимости относится к предполагаемой ситуации, в которой происходит передача актива, например, открытый рынок, оптовая продажа, упорядоченная ликвидация, принудительная продажа или дальнейшее использование (сохранение недвижимости в ее нынешнем состоянии); под оптовой продажей понимается продажа всех единиц вместе одному покупателю. Ликвидационная стоимость является основой; упорядоченная ликвидация и принудительная продажа — это предпосылки (условия продажи), на основании которых она оценивается. Подход к определению стоимости — это общая процедура (сравнительный подход, затратный подход, доходный подход), применяемая для определения стоимости после того, как установлены как основа, так и предпосылки. В американской практике эти подходы называются «сравнительный», «затратный» и «доходный» (в Международных стандартах оценки: «рыночная стоимость», «доходный подход» и «затратный подход»). Сам подход не определяет основу; вместо этого каждый подход дает ориентировочную *оценку стоимости*, и вид указанной стоимости будет зависеть от определения задачи оценки и от выбранных вводов.

Интуитивное пояснение. Слово «стоимость» в заголовке столбца — именно с него обычно начинается путаница, которой посвящена данная статья. Например, когда оценщик обозначает столбец как *«Указанная стоимость по доходному подходу»*, метод становится понятным, но значение самой цифры по-прежнему остается неясным. Правильным заголовком должен быть *«Оценка рыночной стоимости по доходному подходу»*, поскольку это делает результат понятным. Если данный столбец основан на иных допущениях, он может отражать инвестиционную стоимость; однако на странице отсутствуют указания, позволяющие различить эти два случая.

При использовании затратного подхода применение сокращённых выражений может вводить в заблуждение даже больше, чем их простое упущение. Термин «стоимость» ошибочно объединяет два разных понятия. Стоимость, цена и стоимость — это три разных понятия: стоимость относится к сумме, которая потрачена или должна быть потрачена; цена — это сумма, фактически уплаченная в рамках конкретной сделки; а стоимость — это мнение о том, какую сумму было бы готово заплатить при определенных условиях. Это различие существовало еще до введения действующих стандартов, и каждая система, рассматриваемая в данной статье, его учитывает. Оценки стоимости воспроизводства нового и стоимости замены нового являются оценками затрат; они становятся показателем стоимости только после добавления стоимости земли и вычета накопленной амортизации. Указанный вид стоимости зависит от типа учитываемой амортизации и от включенных компонентов.

Где оценщик с этим сталкивается. Оценщики говорят о «стоимостной стоимости» и «доходной стоимости», но не о «стоимости, основанной на сравнении продаж»: они говорят о показателе рыночной стоимости, полученном с помощью сравнительного подхода. Это сокращение возникло там, где оно наносит вред: как затратный подход, так и доходный подход могут использоваться для оценки более чем одного вида стоимости, поэтому название метода не указывает, какая именно стоимость была

определена. Сравнительный подход чаще всего указывает на рыночную стоимость, и его результат назван в честь той стоимости, которую он указывает.

Каждый подход может использоваться для оценки более чем одного вида значения, и диапазон значений варьируется в зависимости от подхода; именно это различие станет объектом оценки ниже.

Сравнительный подход является наиболее четко сформулированным; он позволяет определить стоимость путем анализа цен, уплаченных за аналогичные объекты недвижимости, с последующим внесением корректировок с учетом различий между ними. Если рассматриваемые аналоги являются сделками на рыночных условиях, отвечающими критериям, определяющим рыночную стоимость — среди которых, как правило, наличие мотивированных сторон, разумная степень открытости рынка и условия оплаты наличными или их эквивалентами, — то полученный результат отражает рыночную стоимость. Именно так этот подход обычно и применяется. Его также можно использовать для определения справедливой рыночной стоимости в случаях наследования, дарения и некоторых налоговых вопросов, даже если юридическое определение отличается, при условии, что доказательства сделок аналогичны. В таких случаях определение берется из налогового законодательства (для налога на наследство и дарение в США — из положений Министерства финансов), а не из практики оценки. Оно служит основой для расчёта оценочной стоимости при массовой оценке, когда она подверглась корректировке в соответствии с установленными законом стандартами, а также для определения ликвидационной стоимости, когда сами аналоги являются объектами продажи в условиях финансовых затруднений или принудительной продажи, а оценка основана на допущении о ликвидации. Следует, однако, отметить, что обычные рыночные продажи не приводят к определению ликвидационной стоимости.

Доходный подход применим в самых разнообразных ситуациях, поскольку каждый из его вводных параметров может быть взят либо с рынка, либо от конкретной стороны. Оценки рыночной стоимости получаются на основе рыночной арендной платы, рыночного уровня вакантности, рыночных расходов, а также рыночной ставки капитализации или дисконтной ставки. И наоборот, ожидания отдельного инвестора в отношении арендной платы, его или её схемы расходов, продолжительности периода владения, схемы финансирования, налогового положения и требуемой нормы доходности позволяют с помощью тех же арифметических вычислений получить оценку инвестиционной стоимости для данного инвестора. С помощью той же арифметики можно также оценить потребительскую стоимость — стоимость объекта недвижимости при конкретном постоянном использовании, а не при его наилучшем и наиболее эффективном использовании — путем капитализации дохода от такого использования. Она также позволяет рассчитать стоимость действующего предприятия, что включает доход от операционной деятельности бизнеса, не отделенного от недвижимости, и оценочную стоимость, при определении которой законодательство предписывает использование доходного метода. Однако сам по себе этот метод не позволяет определить страховую стоимость, которая рассчитывается на основе затрат, или ликвидационную стоимость, для расчета которой требуется иной набор допущений и иной вид доказательств.

В диапазоне методов оценки, которые он может поддерживать, затратный подход занимает промежуточное положение между сравнительным подходом и доходным подходом. При этом земельный участок оценивается по его наиболее эффективному использованию, как если бы он был незастроенным, к этой сумме добавляется стоимость нового строительства или воспроизводства, а затем вычитается амортизация, признаваемая рынком, что позволяет получить рыночную стоимость. Он наиболее подходит для применения в случае нового строительства и объектов недвижимости специального назначения, которые продаются нечасто. Если в задании определение стоимости заменить на страховую стоимость, то с помощью той же процедуры можно получить страховую стоимость.

Страховая стоимость — это сумма, необходимая для восстановления застрахованных построек, причём зачастую в эту сумму не включаются земельный участок, земляные работы и фундаменты, расположенные ниже уровня земли, а амортизация частично или полностью исключается в соответствии с условиями полиса. Это наиболее типичный случай применения данного метода вне рыночного

контекста. Пользовательская стоимость и оценочная стоимость определяются только в тех случаях, когда это требуется конкретным определением или установленной законом моделью стоимости. Затратный подход не позволяет определить инвестиционную стоимость или ликвидационную стоимость.

Анализ застройки участков является одним из методов оценки земельных участков (наряду с методами сравнительного подхода, распределения, выделения, остаточной стоимости земли и капитализации земельной ренты); он не представляет собой четвертый подход. По своей сути это метод дисконтированных денежных потоков, поэтому он относится к доходному подходу, а не к затратному подходу. Он позволяет спрогнозировать цены, по которым будут продаваться участки; из этих цен вычитаются затраты на застройку, затраты на содержание участков до момента продажи и прибыль застройщика; затем оставшаяся сумма дисконтируется на период реализации (время, необходимое для продажи всех участков). Это одна из форм капитализации доходности (дисконтирование потока будущего дохода). Хотя в расчетной таблице может быть приведен ряд показателей затрат, классификация данного подхода по отдельным статьям расходов ошибочно подразумевала бы, что речь идет о затратном подходе. Даже когда подход ясен, его основу невозможно определить по самой таблице; она определяется вводами, как показано в следующем абзаце.

Основа анализа земельного участка определяется исходными данными: рыночные цены на участки, коэффициенты поглощения, затраты на застройку, предпринимательский стимул, обусловленный рынком, и рыночная ставка дисконтирования, которые в совокупности определяют рыночную стоимость земельного участка. С другой стороны, собственные требования застройщика к прибыли, способ организации финансирования, срок владения, налоговое положение или предположения об усвоении — все это определяет инвестиционную стоимость для данного застройщика, даже если обе модели основаны на одной и той же структуре. В собственной модели застройщика линия предпринимательского стимула отражает требуемую им прибыль; именно на этой линии анализ рыночной стоимости наиболее легко переходит в анализ инвестиционной стоимости.

В сфере разбивки земельных участков на отдельные участки рыночной стоимостью считаются как розничная стоимость готовых участков (продаваемых по отдельности), так и оптовая стоимость запасов (продаваемых одному покупателю, который берет на себя риск реализации); они различаются по исходным предпосылкам, а не по основе оценки.

Почему это важно для обоснованности. Широта базы сравнительного подхода зависит от того, какая доля ввода основана на наблюдаемом поведении рынка, а какая — на определениях, заданных в задании. Сравнительный подход опирается почти исключительно на фактические сделки, причем ни одна из них не связана конкретно с какой-либо одной стороной. Доходный подход использует как вводные данные, взятые с рынка (рыночная арендная плата, рыночные нормы доходности), так и данные, специфичные для одной из сторон (требуемая доходность этой стороны, условия финансирования, налоговое положение), что, в свою очередь, расширяет его диапазон. Затратный подход занимает промежуточное положение: стоимость нового объекта в основном является фактом, в то время как то, что включается в стоимость и какая амортизация учитывается, определяется условиями задания.

Из этого следует, что чем большая доля вводов метода поступает из задания, а не с рынка, тем в большей степени обоснование зависит от субъективного мнения оценщика и тем больше оно подвержено критике. На это же указывает решение швейцарского суда, кратко изложенное в рубрике «Последние судебные решения» данного номера. В деле «1C_224/2025» (24 сентября 2025 г.,) Федеральный административный суд Швейцарии (*Bundesgericht*) указал, что в случае формального изъятия недвижимости (прямого изъятия недвижимости в отличие от нормативных ограничений, которые швейцарское право называет материальной экспроприацией) рыночная стоимость определяется преимущественно методом сравнения; он отклонил доходный подход, поскольку его результаты зависят от ставки капитализации и от арендных ставок, которые могут оказаться недостижимыми; в данном случае было достаточно двух надлежащим образом проведенных корректировок на аналоги объектов недвижимости.

Этот принцип также справедлив в статистическом контексте, используемом данным отделом начиная с публикации «*Гедоническая регрессия*» (выпуск № 1). В случае гедонической регрессии основа зависит от выборки и способа спецификации модели. Если модель основана на сделках на открытом рынке на условиях рыночной конкуренции, она будет оценивать рыночную стоимость; однако если она применяется к продажам в условиях финансовых затруднений или к передачам между связанными сторонами, получается иной результат, даже если форма уравнения остается той же, а диагностика и статистические показатели качества подгонки могут выглядеть столь же хорошо. Сам метод не меняется, однако меняется основа, и это не отражается в выводе.

Ни один из этих элементов не определяет другой: подход не определяет основу, а основа не определяет подход, если только это не предусмотрено законом, как, например, в польском законодательстве. Два закона, о которых говорится в этом выпуске, иллюстрируют обе эти особенности. Австрийский *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, Федеральный вестник) устанавливает основу, но оставляет выбор подхода открытым. В судебном разбирательстве, если законом или соглашением не предусмотрено иное, определяемая стоимость представляет собой *Verkehrswert* (термин, используемый в законе для обозначения рыночной стоимости; § 2, п. 1), которая определяется как цена продажи, которая обычно была бы получена в результате продажи, осуществленной в рамках добросовестных деловых отношений (§ 2, п. 2). В разделах 3–7 описываются сравнительный, доходный и затратный подходы и предоставляется возможность назначенному судом эксперту (оценщику) выбирать между ними в соответствии с современным состоянием науки и существующей рыночной практикой.

Польша также демонстрирует другую сторону этих взаимосвязей. В соответствии с Законом о компенсации за изъятие (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*) размер компенсации в случаях изъятия определяется исходя из рыночной стоимости (art. 134(1)); восстановительная стоимость (*wartość odtworzeniowa*) применяется только в тех случаях, когда недвижимость данного вида не является предметом торговли, вследствие чего рыночная стоимость не может быть установлена (art. 135(1)), при этом земля в таких случаях оценивается отдельно от зданий и прочих сооружений. В данном случае законодательство идет дальше, чем в Австрии: art. 152(3) также связывает каждую основу оценки с соответствующими методами — рыночную стоимость с сравнительным или доходным подходом, а восстановительную стоимость — с затратным подходом. Эти две величины не конкурируют друг с другом; Верховный административный суд (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA) в налоговом деле (III FSK 560/24, 10 апреля 2026 г.) ясно указал на это, заявив, что рыночная стоимость и стоимость замещения не являются противоположными показателями. Законодательный акт может определять основу оценки, указывать обстоятельства, при которых применяется иная основа, и, как в данном случае, связывать каждую основу с конкретным подходом.

Разобранный пример оценки. Один пакет мер, одна дата оценки, один подход, две цифры.

Угловой участок площадью около 12,900 квадратных футов (1,200 м^2) на дороге, которую планируется расширить. О расширении было объявлено два года назад; с момента этого объявления участки вдоль данного коридора продавались по более высоким ценам, поскольку более широкая дорога привлекает больше транспорта и обеспечивает лучшую видимость. В один и тот же день поступили два задания, в обоих случаях в инструкциях указана сумма, соответствующая рыночной стоимости, и в обоих случаях ответ должен быть получен на основе сравнительного анализа продаж.

Указание кредитора. Оценить участок в его текущем состоянии для обеспечения ипотечного кредита. Три сделки между независимыми сторонами в этом районе, все заключённые после объявления, дают корректированную стоимость $540,000. Аналоги имеют более высокую цену, как и объект оценки; ничего не нужно исключать, поскольку кредитору сообщают, какую цену этот участок мог бы принести завтра.

Задача по изъятию. Оценить тот же участок на ту же дату для целей выплаты компенсации в соответствии с законодательством, которое не учитывает влияние самой запланированной схемы (в

практике США — самого проекта) на стоимость (см. *Публичный проект и его влияние на стоимость*). Те же три сделки купли-продажи, те же корректировки, а затем ещё одна: получается разница в цене в коридоре, характеризующаяся расширением, рассчитанная как 12 % по сравнению со сделками за пределами коридора. Показатель составляет $540,000 ÷ 1,12, или $482,000 с точностью до тысячи.

Две цифры, разница между которыми составляет $58,000, полученные на основе одного и того же подхода, одних и тех же аналогов, одной и той же даты и одной и той же предпосылки о продаже на открытом рынке. Между ними нет арифметической ошибки, и никаких скрытых корректировок. Их разделяет основа — определение искомой стоимости, которое скрывает общее название *«рыночная стоимость»*: в одном расчете задается вопрос, сколько рынок заплатил бы, а в другом — сколько рынок заплатил бы, если бы о сделке никогда не было объявлено. Читатель, которому показали бы только эти две таблицы с заголовком *«Указанная стоимость по сравнительному подходу»*, не имел бы возможности определить, какая из них какая, и имел бы полное право считать одну из них неверной.

Обратите внимание на то, чего в примере *не* показано. Исходные условия остаются неизменными: в обоих случаях речь идет о продажах на открытом рынке, ни одна из них не является принудительной продажей или ликвидацией. Подход никогда не меняется. Меняется только определение искомой стоимости, и цифра без учета схемы на $58,000 ниже: цифра кредитора на 12 процентов выше неё. В этом и заключается весь смысл данной статьи — в одной арифметической строке.

Cross-references: 012 Цели оценки — уровень, расположенный выше этого уровня; цель определяет основу, а действующее законодательство зачастую предписывает эту основу.

013 Терминологическое расхождение — Как перевод может размыть границы между основой и подходом (пример из Польши).

005 Гедоническая регрессия — где образец и технические условия заменяют рассматриваемые здесь вводные данные.

Словарь: основа стоимости; предпосылка стоимости; показатель стоимости; страховая стоимость; инвестиционная стоимость.

Недавние судебные решения, в этом выпуске: австрийские и польские нормативные акты, а также упомянутое выше решение швейцарского суда.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
```

```
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

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

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

% ======================================================================
% THE THREE LEVELS
% ======================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
   ↪').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
   ↪').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').
```

```
% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ======================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ======================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
   ↪yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ======================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ======================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% ======================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ======================================================================
```

```
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ======================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ======================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

Статьи

Department: Articles

Языки законодательства об оценке

Уильям Берт Крейтор, SRA — главный редактор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Исследование законодательства в области оценки, проведённое в юрисдикциях, законодательство которых составлено на тридцати шести исходных языках (каждая юрисдикция учитывалась один раз — в соответствии с языком, на котором составлено её законодательство), опубликованное в журнале, который сам выходит на двенадцати языках, дало результат, которого автор не ожидал: исследуемые юрисдикции группируются по право-лингвистической линии, а не по географическому принципу, и по крайней мере одно сходство, которое отдел характеризовал как признак общего происхождения, при ближайшем рассмотрении оказывается независимой конвергенцией. В данной статье излагаются выводы, полученные с помощью многоязычного метода, выделяются четыре способа, с помощью которых язык передает право через границы, и исправляется один момент в проекте сравнительного обобщения отдела.

Keywords: сравнительное право, юридический язык, OHADA, изъятие, методология оценки, трансплантация права

1 Ошибка в методе

Эта статья задумывалась как заметка о методах поиска, но превратилась в нечто другое.

Его объектом оценки является право оценки в различных юрисдикциях — с особым акцентом на принудительное приобретение: изъятие частной недвижимости государством, что в практике США называется «правом принудительного приобретения» (или «конфискацией») — а также языки, на которых это право сформулировано и закреплено.

При подготовке сравнительного обзора, опубликованного в рубрике

« Recent Court Decisions» данного номера ([1]), авторы составили отчёт о том, что в ряде юрисдикций не было материалов, заслуживающих внимания. Этот отчёт оказался неверным во всех случаях, когда его проверяли. Оман был описан как страна, не имеющая ничего подобного; один-единственный запрос на арабском языке выдал закон о изъятии 2023 года с отдельным разделом о компенсации — отдельной категорией убытков, за которые выплачивается отдельная компенсация — за лишение права пользования.[2] ;[3] один запрос на турецком языке выдал решения Кассационного суда на дату оценки по де-факто изъятию, которые являются одними из наиболее поучительных решений из рассмотренных [4] Кассационный суд является высшей судебной инстанцией Турции по гражданским делам; он рассматривает ошибки в применении закона, а не выводы по фактам, как это делают кассационные суды в системах гражданского права. Дата оценки — это дата, на которую относится заключение об оценке, а фактическое изъятие — это изъятие без формальной процедуры, что в практике США называется «обратным отчуждением». Доступ к базам данных по Тайваню, Японии, Корее и Индонезии открывался одним запросом на языке соответствующей юрисдикции.

Непосредственный вывод из этого не является чем-то особенным, но

[1]The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the Recent Court Decisions installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

[2]Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/

[3]Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4]Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in kamulaştırmasız el atma; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance. [C]† https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

его всё же стоит отметить: опрос, проводимый на английском языке, приведёт к занижению отчётов по тем юрисдикциям, которые не публикуют материалы на английском, и это произойдёт незаметно — отсутствие результатов легко принять за отсутствие законодательства.

Второй урок стало понятно не сразу, и именно он является объектом оценки данной статьи. Как только опрос стал многоязычным, юрисдикции перестали группировать данные так, как их подавал департамент. Они стали группировать их по языку — а за языком — по правовому происхождению.

2 Четыре способа, которыми язык отражает право

Полезно различать эти механизмы, поскольку они имеют разные последствия как для практикующего специалиста, так и для исследователя.

2.1 В качестве языка судебного разбирательства

Самый простой случай. Суд заслушивает аргументы сторон и выносит решение на каком-либо языке, и исследователь, не владеющий этим языком, не может ознакомиться с решением. Именно с этим барьером наш отдел столкнулся в первую очередь, и именно его чаще всего ошибочно принимают за всю проблему в целом.

Стоит отметить, где это правило не применяется. Высшие суды Пакистана ведут заседания на английском языке; то же самое касается судов Индии, Нигерии, Кении и Сингапура. В отношении этих юрисдикций отсутствие ранее проведенного ведомством исследования не имело никаких лингвистических оправданий.

2.2 В качестве наднационального юридического языка

Гораздо интереснее. В данном случае единый язык обеспечивает применение единого свода правовых норм во многих суверенных юрисдикциях.

Наиболее наглядным примером, обнаруженным в ходе данного исследования, является ОГАДА — Организация по гармонизации коммерческого права в Африке, семнадцать государств-членов которой применяют одиннадцать единых законов — самый последний из них, касающийся бухгалтерского учета некоммерческих организаций, был принят в декабре 2022 года — который толкуется единым судом, Общим судом по правосудию и арбитражу, заседающим в Абиджане.[5] С момента пересмотра учредительного договора в 2008 году французский, английский,

[5]Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and

испанский и португальский языки являются рабочими языками, причем в случае разногласий преимущество отдается французскому языку. Единый закон о обеспеченных сделках регулирует ипотеку на недвижимое имущество во всех семнадцати странах, что означает, что оценка для обеспеченного кредитования и принудительного исполнения в основном осуществляется в соответствии с общим правом ОХАДА (Единые акты об обеспеченных сделках и о принудительном исполнении) от Сенегала до Демократической Республики Конго, хотя регистрация ипотеки осуществляется в соответствии с правилами земельного кадастра каждого государства. Однако сфера применения ограничивается коммерческим правом: Единые законы не затрагивают вопросы изъятия, компенсации или землевладения, поэтому принцип «одна экспертиза для семнадцати стран» применим только к оценке в сфере обеспеченных сделок и коммерческого права и ни к чему большему.

В рамках этой области для исследователя, занимающегося сравнительным правом, это полностью меняет ситуацию. Один обзор на одном языке, посвящённый судебной практике одного суда (в смысле гражданского права: совокупность судебных решений, рассматриваемых в качестве ориентира), охватывает семнадцать юрисдикций. Отдел проверил ситуацию на практике при подготовке этого выпуска: решения CCJA индексированы и доступны для фильтрации, имеют стабильные идентификаторы, а их аннотации доступны для чтения без регистрации, а полные тексты — после бесплатной регистрации. Это лучший доступ, чем в случае с несколькими азиатскими базами данных, которые оказались для отдела совершенно недоступными.

Европейский Союз применяет единое законодательство во всех своих государствах-членах, но не на одном языке, а на двадцати четырёх, имеющих одинаковую юридическую силу. Европейский суд по правам человека в большей степени приближается к ОХАДА: его решения по делам против Türkiye являются обязательными для него (статья 46), а его судебная практика опубликовывается на английском или французском языках независимо от языка внутреннего судебного разбирательства, которое он рассматривает.[6]

2.3 В качестве носителя полученного кода

Механизм, который привел к выводу, лежащему в основе данной статьи.

Правовые системы перенимаются, и этот процесс происходит через лингвистические каналы — «рецепция», в терминологии специалистов по сравнительному правоведению: принятие или унаследование одной

membership information verified at https://www.ohada.org; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at https://www.ohada.com in August 2026. [P]

[6]European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

правовой системой норм другой, как, например, когда бывшая колония принимает законодательство колониальной державы. В результате юрисдикции, не имеющие никаких современных контактов, могут иметь общую доктринальную структуру — при этом доктрина представляет собой устоявшийся правовой принцип, разработанный судами, — поскольку они унаследовали её из одного и того же источника.

В ходе этого исследования прослеживались три линии развития.

Французская линия. Кодексы, основанные на французском гражданском праве или разработанные по его образцу, лежат в основе правовой системы стран Магриба — Марокко, Алжира, Туниса — и, в дальнейшей перспективе, большей части арабского Востока: Египетский Гражданский кодекс 1948 года был разработан под руководством Санхури с учетом французской модели, и, в свою очередь, повлиял на кодификацию в Сирии (1949), Ираке (1951, который разработал сам Санхури), Ливии (1953) и большей части стран Персидского залива, включая Кувейт и Катар. Ливан является исключением в Леванте: его «Code des obligations et des contrats» (1932 г.) является прямым наследием французского мандата , предшествующим египетскому кодексу. Франкоязычная Африка непосредственно унаследовала ту же традицию.

Немецкая линия. В Японии в эпоху Мэйдзи в качестве основного образца было взято немецкое гражданское право, а японские кодексы, в свою очередь, были переданы в Корею в колониальный период; на Тайване действует Гражданский кодекс Китайской Республики 1929–1930 годов, разработанный на материке по образцу немецкого, швейцарского и японского законодательства и привнесенный на остров в 1945 году, вытеснив японскую колониальную систему. Турция также принадлежит к этой семье: при заимствовании права в 1926 году она взяла за основу швейцарский Гражданский кодекс и Кодекс обязательств — нормативные акты, в юридическом смысле формальных принятых текстов, а не в финансовом, относящиеся к германской семье в стандартной сравнительной таксономии Цвайгерта и Кётца[7] — а не французский кодекс. То, что эта семья не передала, — это налоговая оценка. Системы формулярного налогообложения, рассмотренные в этом выпуске (налоговые оценки, рассчитываемые на основе опубликованных удельных значений и фиксированных формул, а не на основе продаж объекта оценки), опираются на современные внутренние налоговые документы: японская «уличная цена» (rosenka — стоимость земли за квадратный метр, публикуемая для каждой улицы) может быть отклонена в соответствии с положением № 6 базового циркуляра Национального налогового агентства «Основного циркуляра по оценке недвижимости» (Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu — ад-

[7]Konrad Zweigert and Hein Kötz, An Introduction to Comparative Law, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

министративный циркуляр, а не закон), если она явно несоответствующая; в таком случае стоимость устанавливается по распоряжению комиссара, которое может основываться на результатах оценки;[8] Дополнительный метод, применяемый в Корее (законодательно закрепленная формула, используемая в случае отсутствия рыночной стоимости), предусмотрен в Законе о налоге на наследство и дарение;[9], а также немецкий закон об оценке (Федеральный закон об оценке) [10] был принят позднее, чем японский аналог. Любое семейное сходство между этими системами формул является предположением, а не документально подтвержденным происхождением.

Голландская линия. В основе южноафриканского права лежит римско-голландское право, а Гражданский кодекс Нидерландской Ост-Индии по-прежнему лежит в основе индонезийского права обязательств. Однако индонезийское земельное право было перестроено: Основной аграрный закон 1960 года (Закон № 5 от 1960 года, UUPA) [11] отменил положения колониального кодекса о земле, за исключением положений об ипотеке (hypotheek), и закрепил земельные права в adat — местном обычном праве. Hak guna bangunan — право на строительство срочного действия, об истечении срока действия которого идет отчёт в данном выпуске, — является нововведением закона 1960 года, однако собственные положения закона о преобразовании прав превратили существующие голландские права opstal в hak guna bangunan, поэтому связь с голландским правом закреплена законом; содержание права в настоящее время определяется Законом 1960 года, а не колониальным кодексом.

2.4 В качестве общепринятого языка комментариев

Самый ненадежный канал и тот, на который легче всего чрезмерно полагаться. Большая часть мировой юридической литературы публикуется на английском языке, и юрисдикция, в которой судебные решения выносятся на арабском или японском языках, тем не менее может обсуждаться на английском языке в международных юридических фирмах.

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular (tsūtatsu), not legislation.

[9] Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10] Bewertungsgesetz (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on hypotheek; Conversion Provisions, art. V (hak opstal and hak erfpacht for housing become hak guna bangunan under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm, accessed 6 October 2026. [P]

Это действительно полезно, но в то же время обманчиво. Комментарии носят выборочный характер: они охватывают то, что интересует международный мобильный капитал, что не совпадает с тем, что имеет доктринальное значение. Украинскую систему расчета компенсаций было легко найти на английском языке, где она привлекла внимание международных специалистов; турецкие решения по определению арендной платы, которые могут иметь большее значение для методологии оценщика, найти не удалось — и в данном выпуске их можно было бы указать, но пока не подтвердить.

3 Исправление

В отчёте, первоначально подготовленном для данного выпуска, сообщалось, что в четырех юрисдикциях — Индии, Пакистане, Türkiye и Египте — принимается точка зрения, согласно которой в случае задержки со стороны органа, осуществляющего изъятие (в США — «конфискатора»), дата оценки переносится на более поздний срок, и государство несет расходы, связанные с инфляцией, наступившей за этот период. В нём также содержалось предупреждение: Египет, Марокко и Türkiye руководствуются кодексами, которые так или иначе происходят от французского и швейцарского гражданского права, так что согласие между ними отчасти является наследием. (Данное утверждение относится к первоначальному варианту синтеза; заменяющий вариант синтеза, приведённый в позиции C4 в данном выпуске, ограничивается формой законодательных текстов и не повторяет его. Исправление зафиксировано здесь, поскольку данный вывод фигурировал в проекте департамента.)

Эта осторожность отчасти верна, а отчасти ошибочна, и чтобы определить, какая именно часть, нужно проявить осторожность.

Гражданское право Египта основано на французском, а Марокко, суды которого привязывают дату оценки к дате подачи иска,[12], полностью следует французской традиции; обе страны переняли французские формы административного права наряду с кодексами: Египет — Conseil d'État (Закон № 112 от 1946 г.), Марокко — административные суды, основания для аннулирования решений которых соответствуют французским категориям (Закон № 41-90 от 1993 г.).[13] В этом смысле сходство между

[12]Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are mujarrad iqtirahat, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] https://www.cnej.ma/decision/118/fiche

[13]Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (Majlis al-Dawla), issued 7 August 1946, al-Waqāʾiʿ al-Misriyya no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-

ними отчасти является наследием, а не самостоятельным изобретением, как отмечалось в проекте.

Турция, однако, не должна фигурировать в этом списке, куда её отнес проект, как бы ни была заманчива эта лаконичная формулировка. В 1926 году она была принята по швейцарскому образцу — швейцарский Гражданский кодекс и Кодекс обязательств, документы германской правовой семьи, — и, что ещё важнее, её доктрина изъятия вообще не закреплена в действующем кодексе. Правило о дате оценки, о котором сообщается в отчёте, вытекает из судебной практики Кассационного суда в рамках внутреннего Закона о изъятии (Kamulaştırma Kanunu)[14] и Конституции: решение 2021 года, устанавливающее оценку на дату подачи иска. Сходство кодексов является слабым доказательством в пользу доктрины изъятия, которая носит административный и конституционный характер, а не закреплена в гражданском кодексе, и соглашение между Турцией и Египтом, возможно, в конечном счете, действительно отражает подлинное сближение позиций.

То, что сохранилось в системе общего права, остаётся неизменным и, при правильном понимании, представляет ещё больший интерес. Индия и Пакистан являются юрисдикциями общего права, в которых действует английское право: Пакистан по-прежнему применяет Закон о приобретении земельных участков 1894 года, в то время как Индия отменила этот закон с 1 января 2014 года, заменив его (за исключением переходных положений) Законом о праве на справедливую компенсацию и прозрачность при изъятии земель, реабилитации и переселении 2013 года.[15] То, что они пришли к той же норме, что и юрисдикции континентального права, не объясняется общими корнями, поскольку у них нет ничего общего с юрисдикциями континентального права.[16] Две правовые традиции с разными основами, разными процедурами и разным терминологическим аппаратом пришли к единому мнению о том, что задержка со стороны государства не должна приводить к переносу издержек инфляции на лишенного собственности владельца.

---

225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, Bulletin Officiel no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

[14]Expropriation Law No. 2942 (Kamulaştırma Kanunu); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

[15]Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16]India: Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; “gold for gold, not copper”). Holdings press-sourced (The Nation; Dunya News, 6 and 7 July 2026); no reported citation has yet been assigned. [C]†

Именно к такому выводу пришёл автор проекта с одной поправкой: в Турции аналогичный результат достигается иным путём — земля, изъятая без судебного разбирательства, оценивается по состоянию на дату подачи иска владельцем, а не на дату изъятия — и достигается он независимо, а не по праву наследования. В нём также указывается, где специалисту по сравнительному праву следует искать подлинное сходство: не среди юрисдикций, использующих один и тот же свод законов, где сходство является ожидаемым результатом, а между различными правовыми традициями, где это не так.

4 Далее следует практическое задание:

Три утверждения, расположенные в порядке убывания степени уверенности.

Отсутствие результатов поиска на неправильном языке не является доказательством. Это практический вывод, который не ограничивается лишь сферой исследований. Оценщик, привлеченный к рассмотрению трансграничного дела и пришедший к выводу, что в данной юрисдикции отсутствуют соответствующие нормативные акты, должен быть в состоянии указать, на каком языке был сделан этот вывод.

Доктринальная линия преемственности позволяет предсказать, где можно будет найти применимые аналогии. Эксперту по оценке, сталкивающемуся с незнакомой юрисдикцией, будет полезно узнать, от какой традиции происходит её законодательство, поскольку ответ укажет, где уже существуют аналогичные подходы. Этот ответ также необходимо сверять с местными переосмыслениями: регулирование срочного права на застройку в Индонезии определяется Основным аграрным законом 1960 года и подзаконными актами, а не голландским гражданским правом, которое когда-то было закреплено в колониальном кодексе.

Наднациональные правовые акты являются эффективной единицей исследования. В тех случаях, когда один правовой акт регулирует правовые системы многих юрисдикций — ведущим примером чего являются Единые законы ОХАДА — объектом исследования является именно этот правовой акт, а не государство, в пределах сферы, которую данный правовой акт фактически охватывает. Проведение семнадцати национальных исследований законодательства об обеспеченных сделках дало бы практически тот же результат, но при затратах, в 17 раз превышающих первоначальные.

5 Примечание о том, чем эта статья не является

Речь не идет о том, что правовые семьи определяют исход дела, и не о том, что это делают общие исходные положения. Сравнение Нигерии и

Конго, приведенное в другом отчёте этого номера, является достаточным контрпримером для второго утверждения: обе юрисдикции закрепляют право собственности на землю за государством[17] (Нигерия в соответствии с Законом о землепользовании, который закрепляет право собственности на землю в каждом из штатов за губернатором данного штата[18] и предоставляет владельцу установленное законом право пользования, а не право собственности на землю, с выплатой компенсации за неиспользованные улучшения, а не за стоимость земли), и они приходят к противоположным выводам относительно того, подлежит ли компенсации стоимость самой земли. Общие исходные положения не означают общих результатов.

Этот вывод имеет более узкий характер. Язык определяет каналы, по которым исторически распространялись правовые идеи, и исследователь, игнорирующий эти каналы, не только упустит важную информацию, но и неверно интерпретирует значение того, что удастся обнаружить. Наш факультет потратил целый семестр на изучение первой половины этого урока. Вторая половина и стала поводом для написания данной статьи.

[17]Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

Сравнение международных стандартов оценки

Уильям Берт Крейтор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Практика оценки регулируется профессиональными стандартами, законодательными требованиями, правилами, специфичными для конкретных заданий, требованиями к финансовому отчёту и устоявшимися методологиями. Оценка недвижимости в Соединенных Штатах фрагментирована и не имеет единого всеобъемлющего свода стандартов практики, аналога «Красной книги» RICS. Хотя USPAP и IVS служат основными рамками, к дополнительным значимым стандартам относятся «Красная книга» RICS, Европейские стандарты оценки (EVS), Канадские единые стандарты профессиональной оценки (CUSPAP), руководящие принципы Австралии и Новой Зеландии, федеральные стандарты США по приобретению земельных участков, а также стандарты оценки бизнеса и финансовых отчётов. USPAP регулирует вопросы этики, компетентности, объема работ, выполнения заданий и отчётов. Однако подробные методологии оценки разбросаны по профессиональной литературе, требованиям ведомств, правилам кредитования, нормам законодательства, судебным решениям и сложившейся практике. Такая фрагментарность подчеркивает необходимость проводить разграничение между стандартами соответствия, стандартами практики, методологической доктриной и требованиями, специфичными для конкретного задания. В приложении для каждой соответствующей юрисдикции приведены применимые стандарты оценки, орган-разработчик, их правовой статус и связь с IVS.

Keywords: стандарты оценки, USPAP, IVS, «Красная книга» RICS, Европейские стандарты оценки, стандарты практики, сравнительное право в области оценки

Содержание

1 Введение 160

2 Функциональная классификация стандартов оценки 161

3 USPAP 161

4 Международные стандарты оценки 161

5 «Красная книга» RICS « 162

6 Европейские стандарты оценки 162

7 Канадские единые стандарты профессиональной оценки 163

8 Австралия и Новая Зеландия 163

9 UASFLA: «Жёлтая книга США» 163

10 Стандарты оценки стоимости предприятий 164

11 Стандарты финансовой отчетности 164

12 Системы нормативной оценки: пример Германии 165

13 Стандарты кредитования и требования к конкретным заданиям 165

14 Пробелы в стандартах профессиональной практики в США 165

15 Фрагментация методологии оценки в США 166

16 Три различных уровня управления процессом оценки 167

17 Предлагаемая онтология управления оценкой недвижимости 167

18 На пути к инженерии оценки 167

19 Сравнительная сводка 168

20 Заключение 169

A Область применения и действующие стандарты 171
A.1 Ссылка на статью 171
A.2 Перечень юрисдикций 171
A.3 Действующие стандарты по регионам 172

1 Введение

Оценка недвижимости часто обсуждается так, как будто она регулируется единым сводом профессиональных стандартов. На практике же регулирование оценочной деятельности носит многоуровневый характер. Оценщик может одновременно подчиняться этическим нормам, общим профессиональным стандартам, законодательству конкретной юрисдикции, требованиям к финансовой отчетности, правилам кредитования, требованиям агентств, а также методологическим требованиям, специфичным для конкретного задания.

В Соединенных Штатах доминирующим профессиональным стандартом в области оценки являются «Единые стандарты профессиональной оценочной практики» (USPAP). На международном уровне «Международные стандарты оценки» (IVS) представляют собой широко признанную общую концептуальную основу оценки. Однако ни USPAP, ни IVS по отдельности не отражают полную структуру современной практики оценки.

К числу других важных систем относятся:

- Оценка Королевского института дипломированных оценщиков (RICS) — Глобальные стандарты, широко известные как « Red Book »;
- Европейские стандарты оценки (EVS), широко известные как « Blue Book »;
- Канадские единые стандарты профессиональной оценочной практики (CUSPAP);
- рекомендации Австралии и Новой Зеландии, изданные параллельно с IVS;
- Единые стандарты оценки при приобретении федеральных земельных участков (UASFLA), широко известные как « Yellow Book »;
- стандарты оценки бизнеса Американского общества оценщиков (ASA);

- Заявления Американского института сертифицированных публичных бухгалтеров (AICPA) о стандартах оценочных услуг (SSVS);
- регулирующие системы оценки недвижимости, такие как немецкий ImmoWertV; и
- рамки финансовой отчетности, такие как МСФО 13 и ASC 820.

Для того чтобы сравнение было конструктивным, необходимо провести разграничение между различными функциями, которые выполняют эти стандарты.

2 Функциональная классификация стандартов оценки

Не все стандарты оценки преследуют одну и ту же цель. Практическая классификация выглядит следующим образом:

1. Этические и профессиональные стандарты ,
2. Общие стандарты оценки ,
3. Стандарты профессиональной практики ,
4. Системы оценки , установленные законодательством и нормативными актами ,
5. Стандарты оценки для конкретных целей ,
6. Стандарты финансовой отчетности ,
7. Стандарты оценки отдельных видов активов ,
8. Требования к отчетности и формату данных ,

Это различие важно, поскольку профессиональные стандарты, регулирующие поведение оценщиков, не являются тождественными техническим рамкам, определяющим основу оценки (тип стоимости, который должен быть получен в результате проведения оценки, например, рыночная стоимость), установленной законом формуле оценки или требованиям к отчётам по ипотечным кредитам.

3 USPAP

«Единые стандарты профессиональной оценочной практики» (USPAP) являются основными профессиональными стандартами оценки в Соединенных Штатах (The Appraisal Foundation 2024). USPAP устанавливают требования, касающиеся этики, компетентности, объема работ, получения достоверных результатов оценки, составления отчетов и ведения документации.

USPAP намеренно сформулирован в широких рамках. Его основная цель заключается в установлении минимальных стандартов профессиональной практики по оценке недвижимости, а не в предписании полной технической методологии для решения всех видов задач по оценке недвижимости.

С концептуальной точки зрения,

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

Таким образом, USPAP определяет, что именно должен сделать оценщик, но, как правило, не является подробным руководством, предписывающим, как именно следует выбирать аналоги, рассчитывать корректировки, строить статистические модели или проводить анализ рынка.

4 Международные стандарты оценки

Международный совет по стандартам оценки (IVSC) выпускает Международные стандарты оценки, которые определяют глобальную систему оценки (International Valuation Standards Council 2024). Международные стандарты оценки (IVS) охватывают общие принципы оценки,

основы стоимости, подходы и методы, данные и ввод, модели, документацию, а также отдельные классы активов.

IVS имеет более широкий международный охват, чем USPAP, и играет особенно важную роль в трансграничной оценке, финансовой отчетности, институциональном инвестировании и профессиональной практике в юрисдикциях, которые приняли или включили его в свое законодательство.

В общем плане IVS выступает в качестве общей международной системы оценки:

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

Таким образом, IVS представляет собой, в первую очередь, систему технических стандартов оценки, а не этический кодекс.

5 «Красная книга» RICS «

»

«Оценка RICS — Глобальные стандарты», широко известная как «Красная книга», является одной из важнейших в мире профессиональных систем оценки (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024).

«Красная книга» имеет особое значение, поскольку она включает в себя IVS и дополняет её профессиональными требованиями RICS, процедурными требованиями, правилами корпоративного управления и рекомендациями по практической деятельности.

Концептуально это можно представить следующим образом:

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

В «Красной книге» и соответствующих профессиональных стандартах RICS рассматриваются такие вопросы, как:

- условия оказания услуг;
- основания оценки;
- проверки и расследования;
- подходы и методы оценки;
- модели оценки;
- документация и учетные записи;
- требования к отчетности;
- сравнительные данные;
- обеспеченное кредитование;
- объекты девелопмента;
- портфели;
- существенная неопределенность оценки; и
- другие конкретные области применения.

Таким образом, «Красная книга» — это не просто свод этических норм и стандартов отчёта; она также обеспечивает связь между высокими стандартами оценки и практической работой по оценке.

6 Европейские стандарты оценки

Европейская группа ассоциаций оценщиков (TEGoVA) выпускает Европейские стандарты оценки (European Valuation Standards), широко известные как «Европейские стандарты

оценки» (Blue Book) (TEGoVA 2025). В континентальной Европе EVS играют особенно важную роль в оценке недвижимости.

В рамках курса «EVS» рассматриваются принципы и практика оценки в контексте европейской правовой, финансовой и нормативной среды. Курс особенно актуален для сферы ипотечного кредитования, банковского регулирования, обеспеченного кредитования и рынков недвижимости.

Таким образом, в Европе сосуществуют две важные профессиональные традиции:

RICS Red Book

и

TEGoVA European Valuation Standards

Они в значительной степени пересекаются, но институционально различаются.

7 Канадские единые стандарты профессиональной оценки

Канадские Единые стандарты профессиональной оценки представляют собой основную профессиональную систему оценки для членов Оценочного института Канады (Appraisal Institute of Canada 2026).

Полезное краткое сравнение выглядит следующим образом:

$$\text{United States} \rightarrow \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \rightarrow \text{CUSPAP}$$

CUSPAP устанавливает требования к профессиональной практике, применимые к оценке, экспертизе, консультированию и связанным с ними услугам по оценке.

8 Австралия и Новая Зеландия

Австралия и Новая Зеландия больше не имеют собственных стандартов оценки. Австралийский институт недвижимости и Институт недвижимости Новой Зеландии требуют от своих членов полного применения стандартов IVS (текущая редакция, IVS 2025, вступила в силу 31 января 2025 г.) и дополнения их руководствами Австралии и Новой Зеландии (табл.10).

Таким образом, речь идет о применении системы IVS на национальном уровне в сочетании с местными рекомендациями, а не об отдельных механизмах, действующих параллельно с ней.

Таким образом, структуру можно представить следующим образом:

$$\begin{aligned}\text{IVS} &\rightarrow \text{Australia/New Zealand Guidance Papers} \\ &\rightarrow \text{National and Application Requirements}\end{aligned}$$

9 UASFLA: «Жёлтая книга США»

Единые стандарты оценки при приобретении федеральных земель применяются к заданиям по оценке, связанным с приобретением правительством Соединенных Штатов имущественных прав на недвижимость.

Эти стандарты широко известны как «Жёлтая книга» ((Interagency Land Acquisition Conference 2016)).

Закон штата Флорида об унифицированных стандартах оценки (UASFLA) имеет особое значение в сфере принудительного отчуждения, права прохода и приобретения федеральных земель ввиду его тесной связи с федеральной судебной практикой в области справедливой компенсации.

Её не следует рассматривать как замену USPAP; скорее, это система, предназначенная для конкретных целей.

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

Оценка может соответствовать обычным стандартам USPAP и при этом не удовлетворять федеральным требованиям к закупкам.

В случае противоречия между UASFLA и USPAP, например, в вопросе увязки стоимости со сроком нахождения недвижимости на рынке (время, в течение которого недвижимость, по мнению оценщика, находилась бы на рынке до продажи на дату оценки, согласно определению USPAP), оценщик применяет правило о юрисдикционных исключениях USPAP и руководствуется UASFLA (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2).

10 Стандарты оценки стоимости предприятий

Оценка не ограничивается только недвижимостью. К ключевым стандартам оценки бизнеса в США относятся стандарты Американского общества оценщиков (American Society of Appraisers) и Положения Американского института сертифицированных публичных бухгалтеров (AICPA) о стандартах оказания услуг по оценке (American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007).

Данные стандарты актуальны для:

- коммерческие предприятия;
- ценные бумаги;
- нематериальные активы;
- интеллектуальная собственность; и
- доли участия.

Таким образом, в рамках комплексной классификации стандартов оценки следует учитывать, что оценка представляет собой межактивную дисциплину.

11 Стандарты финансовой отчетности

Стандарты финансовой отчетности оказывают значительное влияние на оценку, однако их действие отличается от принципов USPAP или «Красной книги» RICS.

Вот два важных примера:

- МСФО 13 — Оценка по справедливой стоимости (International Accounting Standards Board 2011) ; и
- ASC 820 — Оценка по справедливой стоимости (Financial Accounting Standards Board б.г.) .

Данные стандарты определяют, как следует понимать и оценивать справедливую стоимость для целей финансового отчёта.

Это различие можно сформулировать следующим образом:

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

принимая во внимание, что

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

Стандарты финансовой отчетности регулируют цели оценки, тогда как профессиональные стандарты оценки определяют порядок действий и процедуры оценщика.

12 Системы нормативной оценки: пример Германии

Германия представляет собой пример более явно регламентирующего подхода: федеральный нормативный акт «Verordnung über die Wertermittlung von Immobilien» (ImmoWertV) устанавливает методы оценки недвижимости (Bundesrepublik Deutschland 2021). Различие с USPAP носит принципиальный характер: USPAP представляет собой, в основном, стандарт профессионального поведения и минимальных требований к результатам работы, тогда как ImmoWertV устанавливает методологию на уровне федерального постановления.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

Это различие имеет большое значение для судебной практики в области сравнительной оценки.

13 Стандарты кредитования и требования к конкретным заданиям

Ипотечное кредитование создаёт ещё один уровень управления процессом оценки.

В Соединенных Штатах на оценку могут влиять требования, предъявляемые:

-
- Fannie Mae;
- FHA;
- VA;
- федеральные банковские регулирующие органы;
- правила оценки недвижимости в соответствии с Разделом XI Закона о реформе, восстановлении и обеспечении соблюдения законодательства в отношении финансовых учреждений 1989 года (FIRREA); и
- требования к андеррайтингу, установленные конкретными кредиторами.

Данные требования не заменяют USPAP.

Вместо этого,

$$\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}$$

Единый набор данных по оценке (UAD), включая более поздние версии, такие как UAD 3.6, целесообразнее классифицировать как спецификацию отчёта и данных, а не как общий стандарт оценки (Freddie Mac б.г.).

14 Пробелы в стандартах профессиональной практики в США

При сравнении практики оценки недвижимости в США с системой RICS выявляется существенное структурное различие.

В Соединенных Штатах в качестве системы этических норм и стандартов профессиональной деятельности действует USPAP, однако отсутствует единая всеобъемлющая система практических рекомендаций по оценке недвижимости, аналогичная «Красной книге» RICS.

В целом в USPAP рассматриваются следующие вопросы:

- этика;
- профессиональная компетентность;
- объем работ;
- достоверность результатов заданий;
- отчётность; и
- ведение документации.

Здесь отсутствует единая и подробная система обязательных или квазиобязательных практических принципов, определяющих, как обычно следует проводить анализ оценки недвижимости.

В отличие от этого, RICS публикует свои обязательные стандарты и рекомендательные руководства по их применению (VPGA) в одном документе.

Таким образом, целесообразно провести следующее разграничение:

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

принимая во внимание, что

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ + \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 Фрагментация методологии оценки в США

Материалы, которые в совокупности выполняют функцию аналога «Красной книги» в Соединенных Штатах, разбросаны по многим источникам.

К ним относятся:

- USPAP;
- — рекомендательные материалы Фонда оценки;
- — учебники и профессиональная литература Института оценки;
- — требования Fannie Mae и Freddie Mac;
- — требования FHA и VA;
- — федеральное банковское регулирование;
-
- законы и нормативные акты штатов в области оценки;
- судебные решения;
- требования конкретных ведомств;
- технические стандарты IAAO по массовой оценке (Стандарт по массовой оценке недвижимого имущества, Стандарт по исследованию соотношений и др.); и
- общепринятая профессиональная практика.

Не существует единого документа, в котором бы исчерпывающим образом указывалось:

> Ниже приведена общепринятая профессиональная методика проведения оценки недвижимости.

Институт оценки частично восполняет этот пробел с помощью руководства «Оценка недвижимости» ((Appraisal Institute 2020)), а также профессиональных курсов, монографий, статей и другой методической литературы.

В данном сборнике работ описывается общий процесс, например:

$$\text{Market Analysis} \rightarrow \text{Highest and Best Use} \rightarrow \text{Data Analysis} \rightarrow \text{Approaches to Value} \rightarrow \text{Reconciliation}$$

Однако применение такой методологии не является обязательным автоматически лишь по той причине, что задание выполняется в соответствии с USPAP.

Таким образом, система США более чётко, чем RICS, разделяет профессиональные стандарты и профессиональную методологию.

16 Три различных уровня управления процессом оценки

Полезная аналитическая модель разделяет управление процессом оценки как минимум на три уровня:

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

В руководстве USPAP подробно рассматриваются уровни 1 и 2.

Что касается оценки отдельного объекта недвижимости, на которую, согласно данной статье, ограничивается данное утверждение, в США отсутствует универсально применимый стандарт 3-го уровня; вместо этого положения 3-го уровня разбросаны по учебникам, материалам профессионального образования, правилам ведомств, требованиям кредиторов, нормативным рекомендациям, судебной практике и сложившейся профессиональной практике, тогда как RICS в большей степени приближается к интеграции всех трёх уровней.

Эти две классификации скорее пересекаются, чем соответствуют друг другу в соотношении «один к одному»: уровни 1–2 входят в слой 1 на рисунке1, уровень 3 — в слои 3–4, а слой 2 (IVS) охватывает все три уровня.

17 Предлагаемая онтология управления оценкой недвижимости

На рисунке1 эта онтология (классификация типов правил и взаимосвязей между ними) представлена в виде шести уровней, от наиболее общего до наиболее конкретного для данного задания.

Такая структура позволяет избежать трактовки каждого правила, связанного с оценкой, как стандарта одного и того же типа.

18 На пути к инженерии оценки

Различие между стандартами соответствия и стандартами практики указывает на более широкое понятие: инженерия оценки.

Система оценки инженерных объектов не просто позволила бы определить, соответствует ли оценка требованиям USPAP; она также формализовала бы аналитический процесс, в результате которого формулируются достоверные выводы по оценке.

На рисунке2 представлена схема такой структуры.

Данный подход исходит из того, что соблюдение требований к оценке и методология оценки — это разные вещи.

Оценка может с процедурной точки зрения соответствовать профессиональным стандартам, но при этом основываться на несовершенных аналитических методах. И наоборот, даже сложный количественный анализ должен по-прежнему отвечать требованиям этики, законодательства и отчёта.

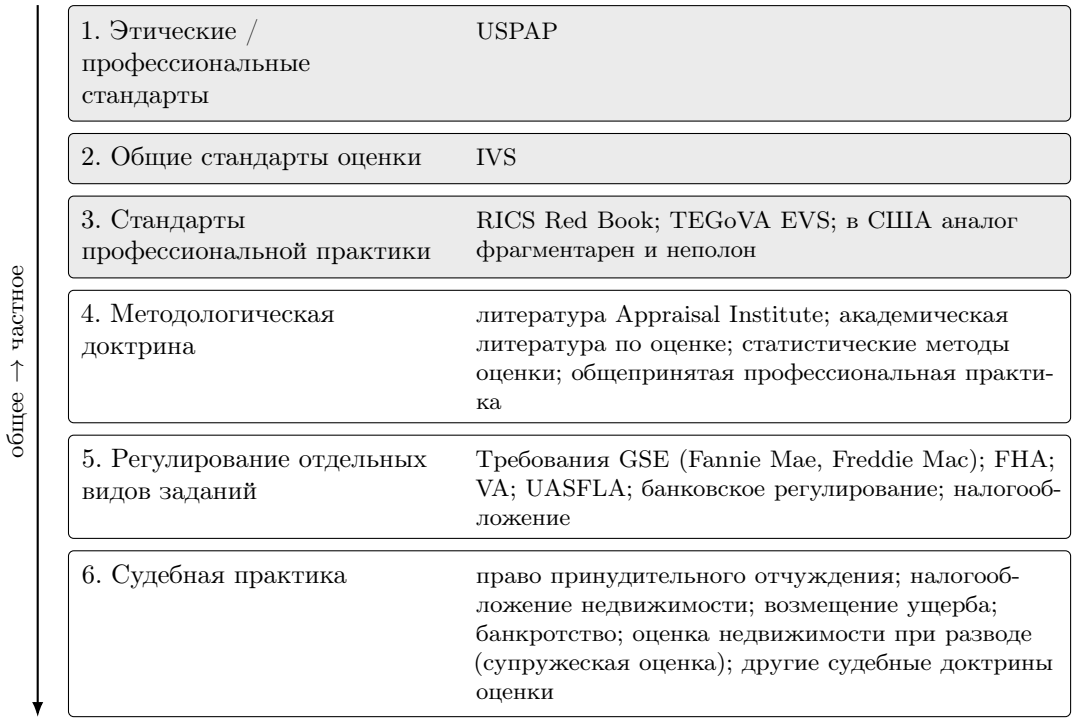


Рис. 1: Онтология управления оценкой недвижимости: шесть уровней, от стандартов поведения до судебных доктрин, определяющих конкретные оценки. Заштрихованные уровни представляют собой стандарты в строгом смысле; остальные — доктрины, нормативные акты и судебная практика.

Таким образом, инженерный подход к оценке можно представить следующим образом:

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

В рамках данной формулировки отсутствующий уровень стандартов практики США приобретает особое значение.

19 Сравнительная сводка

Таблица 1: Сравнительная сводка моделей управления процессом оценки

Структура	Юрисдикция / Орган	Основная функция	Персонаж
USPAP	Соединенные Штаты / Фонд оценки	Стандарты профессиональной оценки	Этика, компетентность, сфера деятельности, эффективность, отчёт
IVS	Международный / IVSC	Общие стандарты оценки	Основы оценки, подходы, методы, стандарты оценки активов

Структура	Юрисдикция / Орган	Основная функция	Персонаж
«Красная книга» RICS	Международный / RICS	Профессиональные и практические рамки	IVS plus: профессиональные правила, требования к процессам и практические рекомендации
EVS	Европа / TEGoVA	Европейские стандарты оценки	Профессиональные стандарты, ориентированные на рынок недвижимости, разработанные с учетом требований законодательства ЕС в сфере кредитования
CUSPAP	Канада / Канадский институт оценки	Стандарты профессиональной оценки	Канадская национальная профессиональная система
IVS с рекомендациями по API / PINZ	Австралия и Новая Зеландия	IVS — обязательное для участников	IVS принята в полном объеме; местные рекомендации дополняют её
UASFLA	Федеральное правительство Соединенных Штатов	Оценка стоимости земельных участков, приобретаемых федеральным правительством	Специализированный; тесно связан с законодательством о справедливой компенсации
Стандарты ASA	Соединённые Штаты / ASA	Оценка бизнеса и активов	Оценка стоимости бизнеса, нематериальных активов, оборудования и сопутствующих активов
AICPA SSVS	Соединенные Штаты / AICPA	Услуги по оценке стоимости бизнеса	Профессиональные стандарты проведения работ по оценке
ImmoWertV	Германия	Федеральное регулирование оценки недвижимости	Методология, установленная нормативными актами в рамках Федерального строительного кодекса (Baugesetzbuch — закон Германии о градостроительстве и землепользовании)
МСФО 13	Международный учет	Оценка справедливой стоимости	Определяет цель оценки в отчётах о финансовом положении
ASC 820	Бухгалтерский учет в США	Оценка справедливой стоимости	Концепция справедливой стоимости в соответствии с ГААП США

20 Заключение

Международное регулирование в области оценки лучше всего рассматривать как многоуровневую систему, а не как единую иерархию конкурирующих стандартов.

USPAP по-прежнему остается основным профессиональным стандартом оценки в Со-

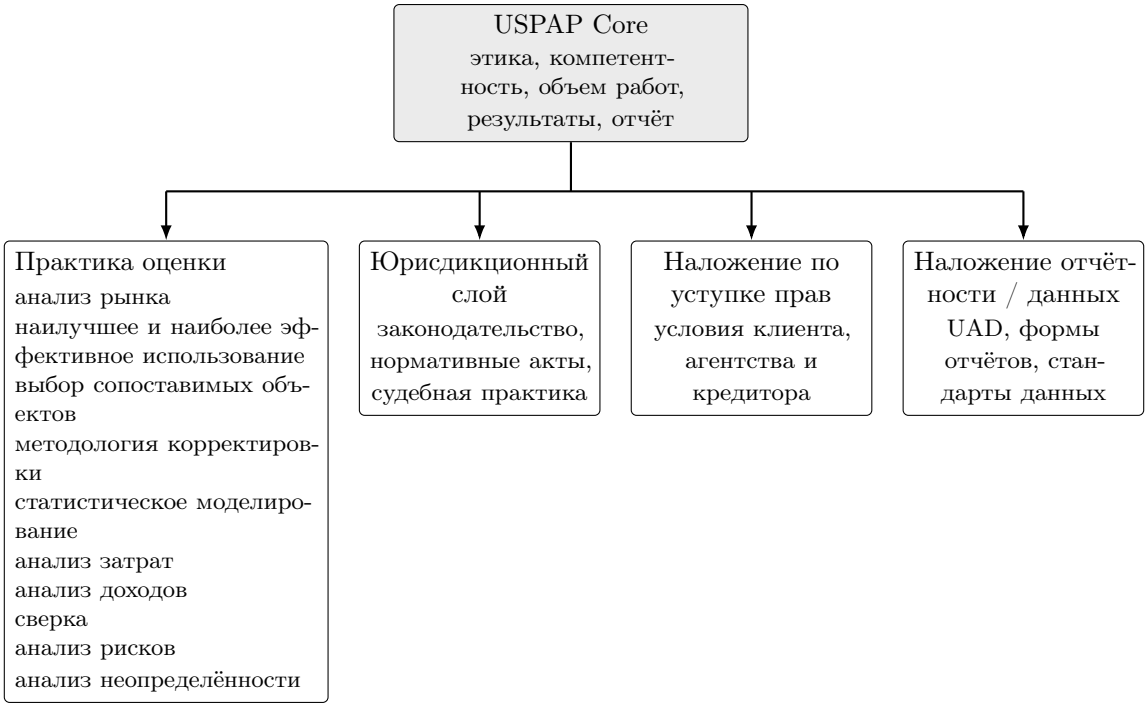


Рис. 2: Система оценки недвижимости США « »: USPAP в качестве основы, под ней — практический уровень, а также три наложения, которые варьируются в зависимости от юрисдикции, задания и режима отчётности.

единенных Штатах. IVS представляет собой обширную международную систему оценки. RICS дополняет её важным компонентом профессиональной практики, объединяя IVS с подробными процедурными, техническими и прикладными рекомендациями. EVS выполняет аналогичную, но самостоятельную функцию в пределах континентальной Европы, в то время как другие национальные и специализированные системы предназначены для конкретных юрисдикций и целей оценки.

Это сравнение выявляет одну из важных структурных особенностей оценки недвижимости в США: в Соединенных Штатах отсутствует единый, общеприменимый свод стандартов профессиональной практики, аналогичный «Красной книге» RICS.

Напротив, методология оценки в США представлена в профессиональной литературе, государственных нормативных актах, правилах ведомств, судебных решениях, требованиях кредиторов и сложившейся практике.

Это разграничение указывает на то, что в рамках будущих усилий по формализации практики оценки следует выделить четыре вопроса:

1. Какими этическими и профессиональными обязательствами руководствуется оценщик?
2. Что считается технически приемлемым результатом оценки?
3. Какие аналитические методы относятся к обоснованной профессиональной практике?
4. Какие дополнительные правила, связанные с юрисдикцией или конкретным заданием, применяются?

Формальная концептуальная основа в области оценки могла бы обеспечить недостающую интеграцию между этими уровнями. Такая основа дополняла бы USPAP, а не заменяла бы его, одновременно обеспечивая четкую методологическую архитектуру, являющуюся аналогом по функциональному назначению (хотя и не обязательно по институциональной форме) структуры «Красной книги» RICS.

A Область применения и действующие стандарты

A.1 Ссылка на статью

Журнал стремится освещать события во всех странах, номинальный валовой внутренний продукт которых превышает$100 миллиардов долларов США — номинальный прогноз Международного валютного фонда на 2026 год (International Monetary Fund 2026) — а также небольшое количество юрисдикций, не достигающих этого порога, включенных либо потому, что богатство в них сосредоточено несоразмерно их размеру (типичным примером чего являются Каймановы острова), либо для полноты освещения уже охваченного региона (типичным примером чего являются небольшие государства-члены Европейского союза).

Некоторые юрисдикции не включены в обзор, поскольку их правительства носят авторитарный характер (они относятся к самой низкой категории в Индексе демократии 2025 года, составленном Economist Intelligence Unit (Economist Intelligence Unit 2026)), а доступ к их судебным материалам затруднен. Это скорее практическое ограничение, чем правило: если удается получить доступ к законодательству и судебным решениям такой юрисдикции, она включается в обзор.

A.2 Перечень юрисдикций

В таблице 2 перечислены юрисдикции, превышающие порог, сгруппированные так же, как их группируют выпуски рубрики журнала «Недавние судебные решения», с указанием ВВП в миллиардах долларов США. Из стран, превышающих порог и имеющих авторитарные правительства, в данном номере рассматриваются Россия, Саудовская Аравия, Объединенные Арабские Эмираты, Египет, Алжир, Ирак, Катар, Кувейт, Ангола, Демократическая Республика Конго, Эфиопия и Оман, и не рассматриваются Китай (вместе с Гонконгом), Вьетнам, Казахстан, Иран, Узбекистан, Венесуэла и Беларусь. Стандарты всех этих стран приведены в региональных таблицах ниже там, где до них дошло исследование, поскольку сравнительная аргументация данной статьи не зависит от того, каких юрисдикций достигают выпуски судебной рубрики.

Регион	Юрисдикции выше порога (ВВП, млрд долларов США)
Северная Америка	США 32 384; Канада 2 507; Мексика 2 121; Пуэрто-Рико 129 (территория США)
Центральная Америка и Карибский бассейн	Доминиканская Республика 136; Гватемала 129; Коста-Рика 110
Южная Америка	Бразилия 2 636; Аргентина 688; Колумбия 540; Чили 408; Перу 381; Эквадор 138; Венесуэла 111*
Великобритания и Ирландия	Великобритания 4 265; Ирландия 779
Западная и Северная Европа	Германия 5 453; Франция 3 596; Италия 2 738; Испания 2 091; Нидерланды 1 450; Швейцария 1 147; Бельгия 777; Швеция 760; Австрия 624; Норвегия 599; Дания 504; Португалия 381; Финляндия 338; Греция 308; Люксембург 110
Центральная и Восточная Европа	Польша 1 134; Румыния 481; Чехия 433; Венгрия 271; Украина 225; Словакия 169; Болгария 148; Хорватия 117; Сербия 112; Литва 106
Ближний Восток и Северная Африка	Турция 1 640; Саудовская Аравия 1 389; Израиль 720; Объединенные Арабские Эмираты 622; Египет 430; Алжир 317; Иран 300*; Ирак 265; Катар 217; Марокко 194; Кувейт 173; Оман 117
Россия, Беларусь и Центральная Азия	Россия 2 656; Казахстан 360*; Узбекистан 182*; Беларусь 102*
Африка к югу от Сахары	Южная Африка 480; Нигерия 377; Ангола 152; Кения 147; Демократическая Республика Конго 123; Эфиопия 122; Гана 118; Кот-д'Ивуар 112
Южная Азия	Индия 4 153; Бангладеш 511; Пакистан 408 (Оценка за 2025 год; в докладе «Перспективы мировой экономики» (WEO) не приводится прогноз для Пакистана на 2026 год)
Юго-Восточная Азия	Индонезия 1 540; Сингапур 660; Таиланд 580; Вьетнам 527*; Малайзия 516; Филиппины 512
Восточная Азия	Китай (включая Гонконг) 21 302*; Япония 4 379; Южная Корея 1 931; Тайвань 977
Океания	Австралия 2 124; Новая Зеландия 279
Ниже порогового значения, для полноты (предлагается): государства-члены ЕС — Словения, Эстония, Латвия, Кипр и Мальта; Каймановы острова, а также Бермудские острова, Багамы, Джерси, Гернси, остров Мэн, Монако и Лихтенштейн в качестве кандидатов по той же логике; и юрисдикции, которые находятся чуть ниже порога и уже охвачены одним из разделов: Уругвай, Панама, Боливия, Парагвай, Гайана, Армения, Азербайджан, Грузия, Молдова и страны Карибского бассейна, входящие в Содружество Наций.	

Таблица 2: Страны и территории, превышающие порог охвата, по регионам. ВВП: номинальные данные МВФ, прогноз на 2026 год («Перспективы развития мировой экономики», апрель 2026 г.). * Превышают пороговое значение, но не включены в обзор в данном выпуске (см. текст). Показатель по Китаю (с Гонконгом) представляет собой сумму данных МВФ по Китаю (20 852) и Особому административному району Гонконг (450).

A.3 Действующие стандарты по регионам

В каждой из приведенных ниже таблиц для одного региона указаны: применимый стандарт оценки, орган, который его издает или обеспечивает его соблюдение, его правовой статус, его связь с Международными стандартами оценки, его текущую редакцию, а также информацию о том, требуется ли для осуществления деятельности законная лицензия или регистрация. Термин «законный» означает обязательность в соответствии с законом или нормативным актом; термин «профессиональный» — обязательность для членов соответствующей организации; термин «рекомендательный» — ни то, ни другое. Крест (†) обозначает факт, который в ходе исследования не удалось подтвердить с помощью первоисточника.

Прежде чем перейти к таблицам, стоит упомянуть три повторяющиеся тенденции.

Во-первых, официальное внедрение IVS посредством законов или нормативных актов в настоящее время широко распространено за пределами англо-американского мира: Турция, Саудовская Аравия, Бахрейн, Дубай, Южная Африка, Нигерия, Малайзия, Филиппины, а также, в сфере несостоятельности, Индия — все эти страны по закону требуют от своих оценщиков, в рамках сфер, указанных в таблицах, применять IVS или национальный стандарт, основанный на нем. Во-вторых, модель «регулирование-методология», которую в данной статье иллюстрирует немецкий ImmoWertV, имеет близкие аналоги в Японии, Южной Корее, Тайване, Перу, Аргентине, Польше, Чехии и Вьетнаме, где методы устанавливаются министерскими постановлениями, а не профессиональными стандартами. В-третьих, в большей части Латинской Америки (включая Центральную Америку и Доминиканскую Республику) и Южной Азии действующим правилом являются нормативные акты банковского надзора в отношении залогового обеспечения и реестр утвержденных оценщиков, при этом общего стандарта оценки вообще отсутствует.

Таблица 3: Страны Африки к югу от Сахары и Северная Африка.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Южная Африка	Южноафриканские стандарты оценки (SAVS): IVS и муниципальные оценки для целей налогообложения недвижимости	SACPVP (уставный совет); SAIV (институт)	Нормативные требования: зарегистрированные оценщики обязаны соблюдать	IVS принята с национальным дополнением; SACPVP, SAIV, SAICA и Главный оценщик являются членами IVSC	Страница SAVS обновлена в январе 2025 г., имплицитный показатель IVS 2025:†	Закон № 47 от 2000 года «О профессии оценщиков недвижимости»; реестр SACPVP
Нигерия	Нигерийские стандарты оценки (Зеленая книга)	ESVARBON (уставный совет); NIESV (институт)	Нормативный акт: обязателен к исполнению для зарегистрированных геодезистов и оценщиков	IVS принята в первоначальном виде с учетом национальных рекомендаций; три члена IVSC из Нигерии	1-е изд. 2018 г.†	Реестр ESVARBON, составленный в соответствии с Законом 1975 года
Кения	Стандарты оценки Кении 2021 года и IVS	Совет по регистрации оценщиков (уставный орган); ISK (институт, член IVSC)	Профессиональная (KVS); обязательная регистрация	Согласовано; ISK ссылается на KVS 2021, IVS 2025 и «Красную книгу»	2021 год	Закон «Об оценщиках», гл. 532; реестр VRB
Гана	Не национальная; участники используют IVS и «Красную книгу»	GhIS (член IVSC)	Только для профессионалов	Связь через членство	—	Законодательно закрепленного реестра нет; законопроект о Совете по проведению опросов находится на рассмотрении (февраль 2026 г.)
Египет	Египетские стандарты оценки недвижимости, 2-е изд. (в латинской транскрипции: al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	Управление по финансовому регулированию (Закон № 10/2009)	Нормативные требования для оценщиков, зарегистрированных в FRA	В соответствии со стратегией IVS 2025	Решение Совета FRA № 191/2026 (1-е изд. 2015 г.)	Реестр экспертов по переоценке активов FRA; банк CBE ведет отдельный список
Марокко	Нет законодательных норм; устав AMEI (2017 г.) разработан по образцу французского устава; крупные компании руководствуются стандартами RICS и IVS	AMEI (ассоциация); суды для судебных экспертов	Указание: только звание «expert judiciaire» является защищённым	Входит в состав группы на неофициальной основе; не является членом IVSC	Устав 2017 года	Реестр оценщиков отсутствует; имеются только списки судебных экспертов

продолжение

Таблица 3: Страны Африки к югу от Сахары и Северная Африка (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Танзания	Стандарты, «установленные» Советом (ст. 13(m)); ни один из них не опубликован	Совет по регистрации оценщиков; главный оценщик	Уставное	Не указано в законе†; не является членом IVSC	Закон № 7 от 2016 года (гл. 138 R.E. 2023)	Закон о регистрации оценщиков 2016 года (VVRA 2016); ежегодный сертификат на право занятия профессиональной деятельностью
Уганда	На рассмотрении: нормативные акты, подлежащие принятию в соответствии с Законом об оценке 2025 года	Институт сертифицированных оценщиков Уганды (новый)	Уставное	IVS не упоминается в законе†	Принят 4 сентября 2025 г., утвержден 19 февраля 2026 г.	Членство в ICVU является обязательным
Руанда	Справочник оценщика IRPV	Институт оценщиков недвижимости (член IVSC)	Нормативные положения (Закон № 17/2010)	Выровненный	Закон № 17/2010	Сертификация IRPV
Эфиопия	Постановление № 1357/2024 (девелопмент, маркетинг и оценка недвижимости)	Федеральные и региональные органы по лицензированию†	Уставное	Независимый; не имеет отношения к IVS; не является членом IVSC	Опубликовано в официальном вестнике 31 марта 2025 года	Лицензия на профессиональную и коммерческую деятельность, пересмотр срока действия на три года
Замбия	Опубликованных документов нет; порядок проведения тренировок регулируется ZIVS	Замбийский институт оценщиков (уставная организация, член IVSC)	Установленный законом	Информация предоставлена через IVSC†	Закон о ЗИВС 2023 года	Реестр ZIVS
Зимбабве	Не опубликовано	Совет оценщиков Зимбабве (уставный орган, член IVSC)	Уставное	Неизвестно†	Закон «Об оценщиках», гл. 27:18 (1996)	Реестр Совета оценщиков
Ботсвана	Нет; институт не выпускает стандартов и не предписывает использование IVS	Консультативный совет по недвижимости (учрежден в соответствии с законодательством); REIB (член IVSC)	Регистрация в соответствии с законодательством, без стандарта	Член IVSC без обязательной системы IVS	Закон о специалистах в сфере недвижимости 2003 года	Реестр REAC
Маврикий	Нет; специалисты используют «Красную книгу» и IVS	Государственный департамент оценки (кадастральный)	Не найден реестр, предусмотренный законодательством:†	Соответствует стандартам RICS	—	Статус RICS де-факто

продолжение

Таблица 3: Страны Африки к югу от Сахары и Северная Африка (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Сенегал	Нет; у ONES есть раздел évaluation immobilière (оценка недвижимости)	Ordre national des Experts du Sénégal	Нормативный акт (Закон № 2017-16)	Независимый	2017 год	Требуется регистрация в списке ONES
Кот-д'Ивуар	Нет; существует добровольная экспертная палата	Ordre des Géomètres-Experts (установлен законом); CNEI-CI (добровольное членство)	Закон об оценщиках не найден†	Независимый	—	Только реестр géomètres-experts
Камерун	Не найдено	MINHDU выдает лицензии агентам и промоутерам	Закон об оценщиках не найден†	Независимый	—	Реестр оценщиков не найден

Примечания. Южная Африка и Нигерия являются примерами африканских стран, где уставный орган принял IVS в качестве обязательного к исполнению документа. Единые законы OHADA не регулируют оценку; Единый закон о ценных бумагах (2010 г.) лишь содержит ссылку на экспертную оценку при обращении взыскания. Панафриканского стандарта не существует: AfRES является исследовательским обществом, не уполномоченным устанавливать стандарты, и не было обнаружено никакого соглашения о взаимном признании оценщиков в рамках Восточноафриканского сообщества. Источники: (South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya б.г.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors б.г.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council б.г.[b]).

Таблица 4: Турция и Ближний Восток.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Связь IVS	Издание	Лицензия
Турция	Uluslararası Değerleme Standartları (UDS): IVS на турецком языке, опубликованные TDUB и TSPB в соответствии с циркуляром SPK (Communiqué) III-62.1	SPK (регулирующий орган); TDUB (уставный орган саморегулирования, Закон о рынках капитала № 6362, ст. 76)	Нормативные требования: обязательное условие для оценки активов на рынке капитала; BDDK предписывает, чтобы оценку банковского обеспечения осуществляли уполномоченные компании	Принято в неизменном виде в переводе, одобрено SPK в соответствии с данным изданием; TDUB является членом IVSC и TEGoVA	III-62.1 (OG 29966, 1 февраля 2017 г.); IVS 2017, утверждён 22 июня 2017 г.; текущая турецкая редакция, вероятно, IVS 2022†	Gayrimenkul Değerleme Lisansı, получаемая по результатам экзамена и регистрации (SPL); членство в TDUB обязательно
Саудовская Аравия	IVS (арабский язык, перевод, лицензированный Taqeem с 2013 года) плюс отраслевые руководства Taqeem	«Таким» — Саудовское агентство по аккредитации оценщиков	Нормативно-правовая база: Закон об аккредитованных оценщиках, Королевский указ M/43 (2012 г.)	Принято в первоначальной редакции; приоритет имеют местные законы, а отклонения от них должны раскрываться; компания «Taqeem» является членом IVSC	Текущий выпуск IVS†	Реестр аккредитации Taqeem
ОАЭ (Дубай)	«Книга Эмиратов» (Справочник по оценке недвижимости)	Департамент земельных ресурсов Дубая / RERA	Нормативно-правовые акты: Постановление Исполнительного совета № 37/2015; Административное постановление № 67/2020	Включает в себя новейшую версию IVS (обновленную в 2019 году с учетом требований IVSC); DLD является членом IVSC	2019 год†	Реестр оценщиков RERA, ежегодное продление
ОАЭ (Абу-Даби)	Принята система IVS (2018 г.); система ADREVS упоминается организациями, занимающимися профессиональной подготовкой	DMT / ADREC	Нормативно-правовая база: Закон № 3/2015 с поправками, лицензии оценщиков 2025 года	Утверждено; департамент является членом IVSC	Издание†	Лицензия DMT/ADREC с курсом по продлению
Катар	Конкретных критериев нет; компания «Акарат» вводит критерии оценки (2026 г.)	«Акарат» (Указ № 28/2023); Регистрационный комитет Министерства юстиции (Закон № 5/2024)	Нормативно-правовая база; консультирование по вопросам стандартов	Официального принятия не было; компания QIA является членом IVSC	Закон № 5/2024	Новые технологии†

продолжение

Таблица 4: Турция и Ближний Восток (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Бахрейн	Стандарты оценки Бахрейна (BVS)	RERA	Нормативно-правовые акты: Закон № 27/2017, Указ № 69/2017, Постановление № 2/2019	IVS принят в полном объеме с национальным дополнением (BVS 101–105, 400, 410) и приложением «Красная книга»	BVS 2022 (первый выпуск — 2019 г.)	Лицензия RERA, ежегодное продление
Кувейт	Нет; согласно правилам эксперта Министерства юстиции (Постановление № 585/2026) требуется соблюдение «профессиональных стандартов»	Министерство торговли и промышленности	Лицензирование по закону; отсутствие обязательного стандарта	Ассоциация оценщиков (член IVSC) содействует развитию IVS	2010; 2026	Реестр оценщиков Министерства торговли и промышленности
Оман	Ничего конкретного	Министерство жилищного строительства и городского планирования	Нормативно-правовые акты: Королевский указ № 79/2025 регулирует вопросы оценки; нормативные акты находятся в стадии разработки	Официального принятия в члены не было; Инвестиционное агентство является членом IVSC	2025 год	Реестр работников отрасли[†]
Израиль	Стандарты оценки земельных участков, 22 утвержденных (в латинской транскрипции: Takanei Shamaut Mekarke'in)	Совет земельных оценщиков (Министерство юстиции); член Комитета по стандартам с 2005 года	Нормативно-правовой акт: Закон «Об оценщиках недвижимости» 5761-2001	Независимый и основанный на правилах; не соответствует стандарту IVS; организация IREAA (член IVSC) перевела IVS на иврит	Выпускается с 2006 года по настоящее время	Получить лицензию и пройти регистрацию в Совете

продолжение

Таблица 4: Турция и Ближний Восток (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Иордания	Нет; инструкции DLS «с учётом международных стандартов»	Департамент земельных ресурсов и геодезии	Нормативные акты: Закон № 38/1980; Постановление № 37/2020 об оценке недвижимости и регистрации оценщиков, заменяющее постановление 2004 года; регистрация является обязательной	Официальное принятие не состоялось; не является членом IVSC	2020 год	Реестр оценщиков DLS
Ливан	Не выявлено†	Эксперты, приведенные к присяге Министерством юстиции; списки Центрального банка	—	Не является членом IVSC	—	Отсутствие специальной лицензии
Иран	Не указано; официальные эксперты судебных органов	Судебная власть	—	Не является членом IVSC	—	Только сертификация экспертов†
Ирак	Закон № 85/1978 «Об оценке недвижимости» (налогообложение и государственное ценообразование)	Генеральная комиссия по налогам	Установлено законом, но не является профессиональным стандартом	Нет	1978 год	Не найдено†

Примечания. Коммюникеé III-62.1 заменило Коммюникеé, серия VIII № 45 от 2006 года; BDDK требует, чтобы оценку банковского залога проводили компании, уполномоченные BDDK или SPK, но не публикует собственных стандартов. По мнению самой компании Taqeem, IVS являются «основными стандартами … и, следовательно, обязательными к исполнению», а за их нарушение предусмотрены штрафы, приостановка деятельности и лишение свободы. Дубай и Абу-Даби выдают лицензии отдельно; единого федерального стандарта в ОАЭ не существует. Израильские стандарты были частично разработаны по образцу руководящих принципов Fannie Mae и не предусматривают формальной интеграции IVS. Источники: (Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu б.г.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt б.г.; Royal Institution of Chartered Surveyors б.г.; International Valuation Standards Council б.г.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar б.г.; Times Kuwait 2026).

Таблица 5: Юго-Восточная Азия.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Сингапур	Стандарты оценки и практические руководства SISV	Сингапурский институт геодезистов и оценщиков	Профессиональный; в правилах листинга SGX содержится ссылка на него	Согласовано, обновлено в соответствии с требованиями IVS; SISV и IVAS являются членами IVSC	Год издания†	Лицензия оценщика, выданная в соответствии с Законом об оценщиках 1906 года и ежегодно продлеваемая IRAS; компетенция в данном вопросе принадлежит SISV
Малайзия	Малайзийские стандарты оценки (Standard Penilaian Malaysia)	Совет оценщиков, оценщиков, риэлторов и управляющих недвижимостью	Нормативно-правовой акт: подзаконный акт, принятый в соответствии с Законом № 242 от 1981 года; его соблюдение является обязательным	Принято с национальным дополнением (финансовые отчёты, финансирование, BNM, стандарты SC)	7-е изд., вступает в силу 1 июня 2025 г.†	Зарегистрированный оценщик в соответствии с Законом № 242
Индонезия	Кодекс этики индонезийских экспертов по оценке и Индонезийские стандарты оценки (KEPI и SPI)	Комитет KPSPI при MAPPI	Обязательность в соответствии с законодательством: постановление Министерства финансов устанавливает обязательное применение SPI для лицензированных оценщиков	Принято с национальным дополнением; SPI VII следует за IVS 2017; MAPPI является членом IVSC	Выпуск VII-2018; тематические стандарты по проектам для обсуждения	Разрешение на деятельность в качестве независимого оценщика, выданное министром финансов (Постановление министра финансов № 101/2014 с внесенными в него изменениями)

продолжение

Таблица 5: Юго-Восточная Азия (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Таиланд	Стандарты и Кодекс этики профессии оценщика недвижимости	Ассоциация оценщиков Таиланда; Тайская ассоциация оценщиков (член IVSC); Комиссия по ценным бумагам и биржам (SEC)	Профессиональная лицензия; разрешение Комиссии по ценным бумагам и биржам (SEC) на ведение деятельности на рынке капитала; политика BOT в отношении обеспечения	Выровненные†	Издание†	Отсутствие общей лицензии; список, утвержденный Комиссией по ценным бумагам и биржам (SEC); программное заявление Совета управляющих (BOT) об оценке залогового имущества и объектов недвижимости, перешедших в собственность банка в результате обращения взыскания (2019 г.)
Филиппины	Филиппинские стандарты оценки (PVS)	Департамент финансов / BLGF (член IVSC)	Нормативный акт: Приказ Министерства финансов № 037-18; принят в соответствии с Законом Республики № 12001 (RPVARA) для определения местных шкал рыночной стоимости	Принято с национальным дополнением (PVS, 2-е изд., включающим IVS 2017)	2-е изд. 2018; ожидается трехлетний обзор	Лицензированный оценщик недвижимости в соответствии с Законом № 9646 (2009 г.), Совет КНР
Вьетнам	Стандарты оценки Вьетнама (в латинской транскрипции: Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	Министерство финансов в соответствии с Законом о ценах № 16/2023 и Постановлением № 78/2024	Нормативные акты (циркуляры министерств)	Независимый; построен на принципах IVS, но не является их полноценным внедрением; Департамент ценового контроля министерства входит в состав IVSC	Циркуляры №№ 30, 31, 32, 36 и 37/2024 (1 июля 2024 г.) и № 42/2024 «О недвижимости» (5 августа 2024 г.)	Карточка оценщика, выданная Министерством (Циркуляр № 34/2024); компаниям необходимо иметь пять сотрудников, имеющих такую карточку

продолжение

Таблица 5: Юго-Восточная Азия (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Камбоджа	Камбоджийские стандарты оценки	Министерство экономики и финансов; лицензии регулирующего органа NBFSA	Нормативно-правовые вопросы (лицензирование); статус стандарта неясен†	Соответствие целям; не является членом IVSC	11 стандартов, только недвижимость†	Лицензия и годовой сертификат (Пракас № 064 от 27 декабря 2022 г.)
Бруней	Не опубликовано†	Совет оценщиков и риэлторов	Регистрация в соответствии с законодательством	Не является членом IVSC	—	Постановление о оценщиках и агентах по недвижимости 2009 года (гл. 281)
Мьянма	Нет; оценку стоимости для целей уплаты гербового сбора устанавливают оценочные комиссии	Налоговое управление	Нет	Нет	—	Отсутствие лицензии оценщика
Лаос	«Стандартные методы оценки в Лаосе»†	Комиссия по ценным бумагам Лаоса; Министерство юстиции — в рамках правоприменительной деятельности	Исключительно для целей регулирования рынка ценных бумаг и судебной деятельности	Заявления IVS; не является членом IVSC	—	Утверждение юридических фирм со стороны LSC

Примечания. Ассоциация оценщиков ACEAH (1981 г.) представляет собой орган сотрудничества, не имеющий обязательных к исполнению стандартов, реестра или механизмов взаимного признания; соглашения ACEAH о взаимном признании не распространяются на оценку. Гармонизация осуществляется посредством членства в IVSC и деятельности азиатского представительства IVSC в Сингапуре. Источники: (Singapore Institute of Surveyors and Valuers б.г.; Inland Revenue Authority of Singapore б.г.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand б.г.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association б.г.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association б.г.).

Таблица 6: Южная Азия.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Индия	IVS опубликовано в отношении всех оценок в рамках процедур несостоятельности (Циркуляр IBBI RV/93/2026); Стандарты оценки ICAI 2018 года для бизнес-активов и финансовых активов; «Индийские стандарты оценки» никогда не публиковались в соответствии с Правилом 18	IBBI в качестве регулирующего органа для организаций зарегистрированных оценщиков в соответствии с Правилами 2017 года «О компаниях (зарегистрированные оценщики и оценка)»; ICAI; организации зарегистрированных оценщиков (RVO)	Нормативные требования в отношении Закона о компаниях и классов активов в соответствии с Кодексом о банкротстве и ликвидации (IBC); профессиональные требования в соответствии со стандартами Института сертифицированных бухгалтеров Индии (ICAI)	IVS принят в неизменном виде для работы IBC (апрель 2026 г.); стандарты ICAI приведены в соответствие; тринадцать членов IVSC	Правила 2017 года, с поправками от 1 июня 2026 года; IVS 2025	Реестр IBBI (земельные участки и здания; оборудование и техника; ценные бумаги); параллельный реестр по налогу на имущество, разд. 34AB; включение в список поставщиков банковских услуг
Пакистан	Отсутствует национальный стандарт; руководящие принципы PBA по привлечению оценщиков в соответствии с Правилом пруденциального регулирования SBP № R-8	Ассоциация банков Пакистана; Государственный банк Пакистана	Только нормативные требования и обеспечение	Независимый; не является членом IVSC	Руководство PBA 2026 года	Отсутствие лицензии, предоставляемой в соответствии с законодательством; комиссии PBA; для участия в комиссии I требуется инженер, архитектор или проектировщик, зарегистрированный в PEC
Бангладеш	Отсутствие национального стандарта; Политика Бангладешского банка в отношении включения в реестр компаний, занимающихся оценкой залогового обеспечения (2023 г.)	Банк Бангладеш; Совет по финансовым отчётам	Нормативные требования, залог на сумму свыше 1 крор така	FRC, ICAB и профессиональная ассоциация оценщиков являются членами IVSC; стандарты IVS используются в качестве ориентира, но не приняты в качестве обязательных	Policy 2023; в рейтинг вошло 131 компания (2024)	Официальная регистрация, срок действия — три года; индивидуальная лицензия не требуется

продолжение

Таблица 6: Южная Азия (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Шри-Ланка	IVS, за которым следуют члены IVSL; Распоряжение № 13/2020 Центрального банка Шри-Ланки (CBSL) «О банковской деятельности» об оценке недвижимости	Институт оценщиков Шри-Ланки (Закон № 33 от 1975 года с поправками 2019 года); Центральный банк; Государственный департамент оценки	Уставный орган; распоряжения центрального банка являются обязательными для банков	IVS принят; IVSL является членом IVSC; отдельного национального стандарта не обнаружено†	Распоряжение № 13/2020	Установленные законом категории членства; банки могут привлекать к работе только членов IVSL, старших ассоциированных членов или членов RICS
Непал	Отсутствует национальный стандарт; 12 дополнительных положений Единой директивы NRB; ассоциация оценщиков руководствуется стандартами IVS	Непальский национальный банк; Непальская ассоциация оценщиков (член IVSC); Совет инженеров	Только нормативные требования, банковское обеспечение	Урегулировано на основе членства; не закреплено законом	Единые директивы 2081 (2024/25)	Отсутствует закон об оценщиках (упомянутый «Закон об оценке 2076 года» отсутствует в каталоге Комиссии по законодательству)†; банковские списки зарегистрированных инженеров
Бутан	Государственные тарифные сетки: ставки компенсации за землю (2022 г., с поправками 2023 г.); ставки за залог и здания	Отдел оценки и определения стоимости недвижимости, Министерство финансов; Национальная земельная комиссия	Административное установление тарифов	Независимый; не является членом IVSC	LCR 2023; CLBR 2025	Без лицензии; только государственные оценщики
Мальдивы	Положение № 103-R/2025 о регистрации оценщиков в соответствии с Законом о дипломированных бухгалтерах	ЦБ Мальдив; правила пруденциального регулирования денежно-кредитного органа	Нормативно-правовые требования (оценка стоимости для целей отчёта о финансовом положении)	Не подтверждено†; не является членом IVSC	2025 год	Реестр индивидуальных и фирменных оценщиков
Афганистан	Нет; действуют только нормативные требования центрального банка в отношении формирования резервов	Банк Афганистана	Нормативно-правовое регулирование (резервирование)	Не является членом IVSC	2023	Нет

Примечания. В Индии одновременно действуют несколько систем: реестр, ведущийся в соответствии с Законом о компаниях и управляемый IBBI через организации зарегистрированных оценщиков; стандарты ICAI, обязательные для сертифицированных бухгалтеров при работе в соответствии с Законом о компаниях; циркуляры регулятора по вопросам несостоятельности от 2026 года, делающие IVS обязательным для оценок в рамках IBC ; реестр налога на имущество, сохранившийся после отмены данного налога; правила включения в реестр Резервного банка Индии (RBI) для банковского обеспечения; а также формула расчета компенсации, предусмотренная законом о принудительном отчуждении земельных участков 2013 года. Проект закона об оценщиках 2020 года так и не был принят; законопроект о внесении поправок в корпоративное законодательство 2026 года предусматривает назначение IBBI в качестве органа по оценке. На уровне СААРК соответствующего документа не существует. Источники: (Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank б.г.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025).

Таблица 7: Южная Америка.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Бразилия	ABNT NBR 14653 Avaliação de bens, части 1–7	ABNT (разработка проекта велась под руководством IBAPE); CONFEA/CREA и CAU определяют, кто имеет право подписывать документы	Технический стандарт, имеющий обязательную силу в случае его включения в законодательство: Постановление CMN № 4.676/2018 о кредитном обеспечении; судебная практика и изъятие	Согласовано; IBAPE приняла стандарт IVS; IVSC включила COFECI в список своих членов†	Части 1 и 3: 2019 г.; Часть 2: 2011 г.; Части 4–7: 2002–2009 гг., некоторые из них помечены как снятые с производства†	Лицензия оценщика отсутствует; акт оценки подписан инженером или агрономом (Закон № 5.194/66) либо архитектором
Аргентина	Normas Nacionales de Valuación (NNV), сводный сборник от 23 октября 2025 г.	Tribunal de Tasaciones de la Nación (Закон № 21.626)	Обязательно для проведения оценки объектов государственного сектора на национальном уровне; не является обязательным для частных оценочных компаний	Независимая организация; в дайджесте нет упоминания об IVS; не входит в состав IVSC	Резолюция TTN 80/2025	Отсутствие национальной лицензии; провинциальные коллегии аукционистов и профессиональные советы
Чили	NCh 3658 Tasación de bienes, obligaciones y derechos	Instituto Nacional de Normalización совместно с Министерством жилищного строительства и Ассоциацией оценщиков	Добровольный технический стандарт	Зарегистрирован в системе IVS; не является членом IVSC	NCh3658/1:2021; /2:2022	Лицензия или регистрация не требуются; SII устанавливает налоговую стоимость; изъятие осуществляется комиссией экспертов; циркуляр CMF № 2.373 (от 14 июля 2026 г.) вводит новый раздел, посвящённый залогу (RAN 21-10), который вступает в силу 1 января 2028 г.

продолжение

Таблица 7: Южная Америка (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Колумбия	Normas Técnicas Sectoriales через признанные регистрационные органы; Постановление IGAC № 941/2026 о коммерческой оценке	Управление по промышленности и торговле (Закон № 1673 от 2013 года); регистрационные органы; IGAC	Нормативно-правовые положения: регистрация является обязательной; постановление IGAC имеет обязательную силу в отношении оценок для общественных нужд и оценок при изъятии имущества	Соответствует; в Резолюции 941/2026 содержится ссылка на IVS в отношении моделей; национальный реестр является членом IVSC	Постановление № 941 (31 июля 2026 г.), отменяющее постановление № 620/2008	Открытый реестр оценщиков, 13 категорий; банковское обеспечение в соответствии с требованиями Управления по финансовому надзору
Перу	Национальный регламент по оценке (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Нормативно-правовое регулирование: обязательное для государственных целей, применяется на всем рынке	Независимая методология; организация оценщиков является членом IVSC и UPAV	RM 172-2016, с поправками 2017 и 2020 годов[†]	Два реестра: реестр министерства и реестр банковских оценщиков SBS (Постановление № 3225-2021)
Уругвай	Не гражданин	Dirección Nacional de Catastro (кадастровая стоимость для налогообложения); центральный банк — для залогового обеспечения	Стандартов оценки нет; действуют только кадастровые и банковские нормы	Независимый; не является членом IVSC	—	Лицензия отсутствует; оценку могут проводить аукционисты, зарегистрированные в соответствии с Декретом-законом № 15.508/1983; архитекторы и инженеры осуществляют свою профессиональную деятельность
Эквадор	Не национальные; правила банковского надзора, касающиеся квалификации оценщиков	Управление по надзору за банковской деятельностью; SEPS — в отношении кооперативов; муниципалитеты — в отношении кадастра	Нормативно-правовое регулирование (банковская сфера); установленная методология отсутствует	Независимый; членство в IVSC не обнаружено	Кодификация 2020 года	Квалификация руководителя (высшее образование или пять лет опыта работы, 120 часов обучения)

продолжение

Таблица 7: Южная Америка (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Венесуэла	Не предусмотрено законодательством; профессиональные стандарты SOITAVE	Регистры SUDEBAN, SUDEBIP и SUDEASEG	Регистрация в регулирующих органах; специалист по стандартам	SOITAVE преподаёт IVS; не является членом IVSC	2010 г.†	Для выполнения работ, подлежащих регулированию, требуется регистрация
Боливия	Не национальный; Положение ASFI для экспертов-оценщиков	ASFI в соответствии с Законом № 393/2013	Нормативно-правовая сфера, только финансовый сектор	Независимая организация; не входит в состав IVSC или UPAV	Циркуляр ASFI/326/2015	Реестры, ведущиеся каждым банком
Парагвай	Не национальные; технические нормы оценки центрального банка	Центральный банк Парагвая	Нормативно-правовое регулирование, финансовый сектор	Независимая; ассоциация, входящая в состав UPAV	Резолюция SB.SG 288/2002; Циркуляр № 246/2019	Реестр оценщиков BCP

Примечания. UPAV — Панамериканский союз ассоциаций по оценке (Лима, 1949 г.) — присоединился к IVSC в качестве институционального члена в октябре 2017 года после принятия решения о внедрении IVS и возглавляет работу по переводу IVS на испанский и португальский языки; его собственные «Normas UPAV» носят рекомендательный характер. Чилийский стандарт NCh 3658 является первым стандартом оценки в стране и по-прежнему носит добровольный характер. Перуанский стандарт RNT представляет собой нормативную, основанную на тарифах методологию, состоящую из 208 статей. Источники: (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay б.г.; International Valuation Standards Council 2017).

Таблица 8: Europe. Stat — уставный; Prof — профессиональный; Adv — консультативный.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Связь между IVS и EVS	Издание	Лицензия
Германия	ImmoWertV 2021 (методы оценки рыночной стоимости в соответствии с BauGB § 199); BelWertV (ипотечная стоимость в соответствии с PfandBG § 16); EVS через BVS, IVD, BDVI	Федеральное правительство; BaFin в рамках BelWertV	Stat (оба федеральных нормативных акта); Prof (EVS)	TEGoVA: BVS, IVD, BDVI; присуждена награда REV	ImmoWertV вступил в силу 1 января 2022 года; в BelWertV внесены поправки в 2022 году	Отсутствие общей лицензии; эксперты, назначаемые государством и принесшие присягу; сертификация в соответствии со стандартом ISO/IEC 17024, предполагающая компетентность в соответствии с BelWertV
Франция	Charte de l'expertise en évaluation immobilière; EVS и «Красная книга» через организации-подписанты	Устав под эгидой IFEI, подписанный семнадцатью сторонами	Prof (подписавшие); отсутствие закона или нормативного акта	В соответствии с EVS 2025; восемь французских членов TEGoVA; используется REV	6-е изд., ноябрь 2025 г.	Отсутствие лицензии, предусмотренной законом; только списки судебных экспертов
Испания	Постановление ECO/805/2003 (оценка для финансовых целей и определение ипотечной стоимости); EVS через ассоциации архитекторов	Министерство экономики; Banco de España осуществляет надзор за оценочными компаниями	Stat	TEGoVA: AEVIU, CGATE, CSCAE; AEV занимается интеграцией систем ECO, EVS и IVS	С изменениями, внесенными Постановлением ECM/599/2025 (энергоэффективность)	Компании, а не физические лица: sociedades de tasación, аккредитованные Banco de España
Италия	Кодекс оценки недвижимости; стандар ты UNI 11612:2015 и UNI 11558:2014; руководящие принципы ABI по обеспечению кредитов	Tecnoborsa; UNI; ABI	Adv; имеющая обязательную силу в соответствии с договором через банковские панели	Codice включает в себя IVS и EVS; пять членов TEGoVA; REV	«Codice», 6-е изд. 2025	Отсутствует; добровольная сертификация по стандарту UNI 11558
Нидерланды	Правила NRVT, требующие использования EVS или IVS	Нидерландский реестр оценщиков недвижимости	Prof, саморегулируемая организация; руководители ожидают регистрации†	Зарегистрированные оценщики применяют метод EVS или IVS и указывают, какой именно; четыре члена TEGoVA	Правила Палаты, вступающие в силу 1 октября 2025 года	Отсутствие обязательной лицензии; регистрация в NRVT является обязательной для работы на рынке

продолжение

Таблица 8: Europe. Stat — нормативный; Prof — профессиональный; Adv — консультативный (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Связь между IVS и EVS	Издание	Лицензия
Польша	Закон об управлении недвижимостью 1997 года; Постановление от 5 сентября 2023 года об оценке; Профессиональные стандарты PFSRM; Стандарт PFSRM по секьюритизации (распоряжение министерства 2010 года)	Министерство развития и технологий; PFSRM	Stat (законы и нормативные акты); Prof (стандарты, «рекомендуемые»); стандарт секьюритизации, имеющий обязательную силу после публикации уведомления	Стандарты PFSRM, гармонизированные со стандартами TEGoVA и IVSC; REV	Положение вступает в силу 9 сентября 2023 года	Государственная лицензия rzeczoznawca majątkowy, центральный реестр
Австрия	Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992); серия ÖNORM B 1802†; EVS через ARE и ÖVI	Федеральное законодательство; Австрийские стандарты	Stat (LBG для судебных оценок); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE, ÖVI; REV	Консолидированная отчетность LBG	Эксперты, прошедшие судебную аттестацию; в остальных случаях — нет
Бельгия	EVS через BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB	Три ассоциации	Prof	TEGoVA: три участника; REV	EVS 2025	Лицензия оценщика отсутствует†; агенты по недвижимости имеют лицензию
Португалия	Закон № 153/2015 (порядок деятельности оценщиков недвижимости для организаций финансовой системы); EVS через ASAVAL, ANAI, APAE	CMVM (реестр); Банк Португалии	Stat	TEGoVA: три участника; REV	Закон № 153/2015†	Perito avaliador de imóveis, зарегистрированный в CMVM; обязателен для фондов, банков и страховых компаний
Швеция	Правила для уполномоченных оценщиков недвижимости	Samhällsbyggarna	Prof, на добровольной основе	Член TEGoVA; ссылка на IVS/EVS:†	—	Отсутствие законодательно установленной лицензии; система разрешений
Дания	Этические принципы и нормы оценки Ассоциации; Квалификационные требования к оценщикам; Порядок проведения оценки ипотечного кредита†	Датская ассоциация риэлторов (Dansk Ejendomsmæglerforening); Управление финансового надзора (Finanstilsynet)	Prof; Stat (ипотечный кредит)	Член TEGoVA; REV и TRV	—	Регистрация риэлторов — обязательная; подтверждение квалификации оценщиков — добровольное

продолжение

Таблица 8: Europe. Stat — нормативный; Prof — профессиональный; Adv — консультативный (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Связь между IVS и EVS	Издание	Лицензия
Чехия	Закон № 151/1997 «Об оценке недвижимости» с ежегодным постановлением об оценке; Закон № 254/2019 «Об экспертах»; EVS через ČKOM	Министерство финансов (постановление); Министерство юстиции (эксперты); ČKOM	Stat	ČKOM — полноправный член TEGoVA; REV	Издание указа†	Эксперт (зарегистрированный в реестре Министерства юстиции) для судебных и нормативных целей; оценщик по лицензии на ведение деятельности
Греция	Закон № 4152/2013 (реестр сертифицированных оценщиков) и кодекс профессионального поведения; EVS через AVAG	Министерство финансов; AVAG	Stat (регистр); Prof	Член AVAG TEGoVA с 2010 года, организация, присваивающая сертификаты REV	—	Сертифицированный оценщик, зарегистрированный в Министерстве финансов
Румыния	OG 24/2011 (Устав ANEVAR) и стандарты ANEVAR (SEV), обязательные к исполнению	ANEVAR (общественная организация)	Stat (SEV — обязательна по закону)	SEV на базе IVS†; член ANEVAR TEGoVA; REV	Ежегодный SEV†	Авторизованный оценщик; членство в ANEVAR является обязательным
Великобритания	«RICS Оценка — Global Standards» («Red Book Global») с национальным дополнением для Великобритании; в «Red Book» в полном объеме включены стандарты IVS	RICS	Prof (обязательный для членов и регулируемых организаций; упоминается в документах PRA, FCA и Законе о компаниях)	IVS 2025 включено; RICS не является членом TEGoVA (CAAV и IRRV являются)	Вступает в силу по всему миру 31 января 2025 г.; дополнение для Великобритании вступает в силу 1 мая 2024 г., переиздано в январе 2025 г.	Отсутствие обязательной лицензии; регистрация оценщиков в RICS; в Шотландии отличия касаются лишь режима подготовки отчёта о состоянии жилья (Home Report)†
Ирландия	«Красная книга» SCSI/RICS; IPAV следует стандарту EVS	SCSI; IPAV	Prof	Член IPAV TEGoVA; сертифицирован по программе SCSI через RICS	2025 год	PSRA выдает лицензии на оказание услуг в сфере недвижимости; оценка как таковая не подлежит лицензированию†
Швейцария	Швейцарские стандарты оценки (SVS)	SIV и SEK/SVKG	Prof; Adv	В соответствии с IVS и EVS†	Издание†	Нет; эксперты кантонального суда

продолжение

Таблица 8: Europe. Stat — нормативный; Prof — профессиональный; Adv — консультативный (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Связь между IVS и EVS	Издание	Лицензия
Норвегия	Сертификация по норвежской системе оценки; отчёты о состоянии зданий по стандарту NS 3600:2025; системы EVS или IVS для коммерческих объектов	Норвежская тарифная сетка	Prof, на добровольной основе	Член TEGoVA; REV и TRV	NS 3600:2025	Отсутствие лицензии по закону
Исландия	Официальная оценка в соответствии с Законом № 6/2001; стандартов частной оценки не существует	Управление по жилищному строительству	Stat (только для оценки)	Не является членом TEGoVA	—	Лицензированные риэлторы проводят рыночную оценку недвижимости†
Сербия	Закон «О оценщиках недвижимости» (Официальный вестник № 108/2016, № 113/2017); Национальные стандарты, Кодекс этики и Правила профессионального поведения (№ 70/2017)	Министерство финансов по предложению своего экспертного комитета; NAVS	Stat	Член NAVS TEGoVA с 2011 года и член IVSC; основа национальных стандартов в области EVS†	2017 год	Лицензия, выданная министром финансов; оценку имущества для целей обеспеченного кредитования и в случае несостоятельности могут проводить только лицензированные оценщики†
Болгария	Закон о независимых оценщиках 2008 года и болгарские стандарты оценки	Палата независимых оценщиков	Stat	TEGoVA: два участника; REV	BVS 2018†	Законная лицензия и реестр
Хорватия	Закон об оценке недвижимости и нормативные акты, регулирующие методы оценки	Министерство строительства; HDSViP	Stat	Член HDSViP TEGoVA	NN 78/15†	Судебные эксперты и оценщики
Кипр	«Красная книга» и EVS; реестр ETEK (Закон № 224 от 1990 года)	ETEK; Ассоциация оценщиков Кипра	Stat (регистрация)	Член CVA TEGoVA; REV	—	Зарегистрировано в ETEK, филиал по оценке земельных участков†
Эстония	EVS 875 — стандартная серия приборов для оценки качества воды	Эстонская ассоциация оценщиков; Центр стандартизации	Adv; Prof	На основе данных IVS и EVS; член TEGoVA; REV	EVS 875, переработанные детали	Профессиональная квалификация по программе «Куцкода»

продолжение

Таблица 8: Europe. Stat — нормативный; Prof — профессиональный; Adv — консультативный (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Связь между IVS и EVS	Издание	Лицензия
Финляндия	Оценщики, имеющие сертификаты AKA (авторизованные) и KHK (предусмотренные законодательством о фондах и ипотечном банковском праве); требуется «международный стандарт оценки»	Оценочная комиссия Торгово-промышленной палаты по оценке	Stat (KHK); Prof (AKA)	IVS или EVS не указано; не является членом TEGoVA	—	KHK — обязательное; AKA — добровольное
Венгрия	Постановление премьер-министра № 25/1997 о стоимости ипотечного кредита†; сертификация EUFIM	MAISZ	Stat (кредитная стоимость)	MAISZ указывает TEGoVA в качестве партнера; в списке членов этой организации нет	—	Отсутствие общей лицензии
Латвия	Стандарт LVS 401; сертифицированные оценщики в соответствии с постановлением Кабинета министров №†	LIVA	Stat (сертификация)	Член TEGoVA; REV	—	Сертифицированный оценщик
Литва	Закон «Об основах оценки недвижимости и бизнеса»; методология оценки†	AVNT (государственный орган); три ассоциации	Stat	Трое членов TEGoVA; REV	—	Государственный квалификационный сертификат
Люксембург	EVS через LPVI (осн. в 2023 г.)	LPVI	Prof	LPVI является полноправным членом TEGoVA с октября 2024 года	EVS 2025	Нет
Мальта	Закон «Перити»; рекомендации палаты; EVS	Комиссия экспертов	Stat (официальное разрешение)	Член TEGoVA	—	Гарантированный сертификат†
Словакия	Закон № 382/2004 «Об экспертах»; Постановление № 492/2004 «Об общей стоимости»†	Министерство юстиции	Stat	Не является членом TEGoVA	—	Эксперт (реестр Министерства юстиции)
Словения	IVS принята Институтом аудиторов; закон об аудите†	Словенский институт аудиторов	Stat (лицензия)	Член TEGoVA и IVSC	—	Лицензированный оценщик недвижимости

Европейский уровень, стоящий выше национальных уровней. EVS 2025, десятое издание «Синей книги» TEGoVA, вступило в силу 1 января 2025 года; в «Красной книге» RICS в глобальном издании, вступившем в силу 31 января 2025 года, IVS включены в полном объеме. Ни один из них не является обязательным для оценщика, за исключением случаев, когда это предусмотрено правилами ассоциации-члена или национальным законодательством. Собственные нормативные акты Европейского Союза являются обязательными для кредиторов и государств-членов, но не для оценщиков: Директива об ипотечном кредитовании (2014/17/EU, ст. 19) требует наличия надежных стандартов оценки и упоминает IVSC, TEGoVA и RICS в своих преамбулах; Регламент о требованиях к капиталу в редакции CRR3, определяет стоимость ипотечного кредита и стоимость недвижимости и требует привлечения независимого, квалифицированного оценщика, применяющего осторожные консервативные критерии (ст. 229); а руководящие принципы EBA по выдаче кредитов требуют, чтобы залог оценивался в соответствии с «применимыми международными, европейскими и национальными стандартами». Они доводятся до сведения оценщиков посредством национального законодательства, примерами которого являются BelWertV, ECO/805, Lei 153/2015 и польский регламент 2023, либо посредством профессионального принятия. Типичным примером является немецкая система с двумя показателями стоимости: рыночная стоимость в соответствии с ImmoWertV и стоимость ипотечного кредита согласно BelWertV, является типичным примером; испанский норматив ECO/805 представляет собой одновременно методологию и правило определения ипотечной стоимости, применяемое к компаниям, а не к физическим лицам; только Нидерланды позволяют оценщику выбирать между EVS и IVS в зависимости от конкретного задания. Источники: (Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA б.г.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España б.г.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004).

Таблица 9: Восточная Азия.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Япония	Стандарты оценки недвижимости с пояснительными записками (Fudōsan kantei hyōka kijun), принятые в соответствии с Законом об оценке недвижимости (Закон № 152 от 1963 года)	Министерство земельных ресурсов, инфраструктуры, транспорта и туризма (MLIT); Дополнение к практическим рекомендациям JAREA	Нормативно-административный: стандарт, изданный министерством и имеющий обязательную силу для лицензиатов	Независимый национальный стандарт; в редакции 2014 года была введена концепция «участника рынка»; JAREA является членом IVSC и публикует переводы стандартов IVS	Последнее обновление: 1 мая 2014 г. (полная переработка — 2002 г.); английский перевод — 2023 г.	Fudōsan kanteishi: государственный экзамен и регистрация в MLIT
Южная Корея	Закон «Об оценке и сертифицированных оценщиках»; Правила проведения оценки (постановление министерства, MOLIT № 1253); Стандарты оценки (уведомление MOLIT № 2023-522)	MOLIT; KAPA (ассоциация оценщиков, ст. 33 Закона)	Нормативные акты: законы, министерские постановления и уведомления — все они имеют обязательную силу	Независимая организация; KAPA является членом IVSC; в текстах отсутствует официальное упоминание об IVS	Закон с поправками от 2023 года (№ 19403, вступил в силу 10 августа 2023 года); Правила и стандарты, сентябрь 2023 года	«Гамчонпхёнгаса»: экзамен и квалификация, выдаваемые министром
Тайвань	Закон «Об оценщиках недвижимости» и Технические правила оценки недвижимости (принятые в соответствии со ст. 19)	Министерство внутренних дел; органы местного самоуправления; Национальная федерация оценщиков	Нормативно-правовые акты: закон и подзаконные акты	Независимый; в IVSC нет тайваньского органа по оценке	Закон с поправками от 7 августа 2024 г.; Технические правила с последними поправками от 20 декабря 2013 г.	Budòngchǎn gūjiàshī: экзамен в Управлении по экзаменам, сертификат Министерства внутренних дел, местная лицензия на практику после двух лет

продолжение

Таблица 9: Восточная Азия (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Китай	Закон «Об оценке активов» (2016 г., вступил в силу 1 декабря 2016 г.); Стандарт GB/T 50291-2015 «Правила оценки недвижимости»; Базовые стандарты Министерства финансов и стандарты профессиональной практики Китайской ассоциации оценщиков (CAS)	Всекитайское собрание народных представителей; Министерство финансов (MOF) в отношении CAS; Министерство жилищного строительства и городского развития (MOHURD) и Министерство природных ресурсов (MNR) в отношении оценщиков недвижимости; CAS; CIREA	Нормативные акты; национальный стандарт (рекомендательного характера, на который дается ссылка в нормативном акте); стандарты ассоциаций	CAS является членом IVSC; официальное заявление о сближении позиций:†	Закон 2016 года; GB/T 50291-2015; Правила лицензирования 2021 года	Fángdìchǎn gūjiàshī: национальная квалификация в соответствии с правилами 2021 года (направление «оценщик земельных участков» объединено); регистрация через CIREA
Гонконг	Стандарты оценки HKIS 2024 года; «Красная книга», используемая членами RICS	Отдел общей практики HKIS	Профессиональный, обязательный для членов	В соответствии с требованиями IVS и «Красной книги»; HKIS является членом IVSC	2024 г., вступает в силу 31 декабря 2024 г.	Отсутствует лицензия, связанная с оценкой; звание «зарегистрированный профессиональный геодезист» в соответствии с главой 417
Макао	Не найдено†	—	Закон или лицензия не найдены	Не является членом IVSC	—	Не найдено
Монголия	Закон об оценке недвижимости	Министерство финансов; Институт сертифицированных оценщиков (член IVSC)	Законодательная информация†	Внедрение IVS†	Издание†	Сертификат министерства†

Примечания. Японские стандарты были впервые опубликованы в 1964 году, переработаны в 2002 году с целью включения метода дисконтированных денежных потоков и главы, посвященной секьюритизированной недвижимости, а последний раз пересмотрены в 2014 году; Закон о публикации цен на земельные участки (1969 г.) обязывает оценщиков и государственных приобретателей использовать опубликованные стандартные цены на земельные участки в качестве ориентира. Закон Кореи от 2016 года отделяет оценку от законодательства об официальных ценах, устанавливает опубликованную стандартную цену на землю в качестве законодательной основы для земельных участков и передаёт определение методов министерскому постановлению, которое предписывает основной метод для каждого типа активов; в его Стандартах практики предусмотрены отдельные главы, посвящённые оценке залогового имущества, оценке для финансовой отчётности и оценке компенсаций. Технические правила Тайваня устанавливают восьмиэтапную процедуру и четыре метода, включая метод анализа застройки земельного участка. Закон Китая 2016 года обязывает соблюдать стандарты оценки, изданные ведомствами Государственного совета и профессиональными ассоциациями. Источники: (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents б.г.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Таблица 10: Северная Америка и Океания.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Соединенные Штаты	USPAP (десять стандартов: недвижимость 1–2, экспертиза 3–4, массовая оценка 5–6, движимое имущество 7–8, бизнес 9–10)	Совет по стандартам оценки, Фонд оценки	Обязательно для оценщиков, имеющих государственную лицензию и сертификат, при проведении сделок, подпадающих под действие федерального законодательства в соответствии с Разделом XI закона FIRREA (1989 г.); штаты вводят это требование на законодательном уровне	Фонд является членом IVSC; USPAP не основан на стандартах IVS	Издание 2024 года, вступает в силу 1 января 2024 года; в настоящее время проводится переиздание по мере необходимости[†]	Государственная лицензия и сертификация в соответствии с критериями AQB; надзор со стороны ASC

продолжение

Таблица 10: Северная Америка и Океания (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Соединенные Штаты (уровень практики)	«Жёлтая книга» (UASFLA, 6-е изд., 2016 г.); Стандарты IAAO по массовой оценке (рекомендательного характера; приняты в некоторых штатах); Межведомственные руководящие принципы по оценке и экспертизе (2 декабря 2010 г.); Руководства по продаже GSE с UAD 3.6 (обязательные с 2 ноября 2026 г.); Стандарты оценочной практики Института оценщиков; Раздел 100 стандартов оценки бизнеса AICPA (2008 г.); Стандарты оценки бизнеса ASA	Межведомственная конференция по вопросам приобретения земельных участков; IAAO; федеральные банковские ведомства; Fannie Mae и Freddie Mac; Институт оценщиков; AICPA; ASA	В рамках соответствующей сферы компетенции: нормативные акты, регулирующие федеральные закупки (положения Единого закона, 49 C.F.R. § 24.103); нормативные акты и руководящие указания по надзору для кредитных организаций, подлежащих надзору (нормативные акты Раздела XI; Межведомственные руководящие принципы); договорные — в отношении продажи кредитов государственными ипотечными агентствами (GSE); профессиональные — для AI, AICPA и ASA; консультативные — для IAAO	—	Как указано	—

продолжение

Таблица 10: Северная Америка и Океания (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Канада	CUSPAP	Канадский институт оценки	Имеет обязательную силу для членов AIC; не носит законодательного характера	Как AIC, так и Институт CBV являются членами IVSC	CUSPAP 2026, обязательный для выполнения заданий с 1 апреля 2026 года	Национальная лицензия отсутствует; деятельность регулируется законодательством в Квебеке, Нью-Брансуике, Новой Шотландии и, с 1 декабря 2020 года, в Альберте
Квебек	Стандарты профессиональной практики	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1969)	Установлено законом: профессиональная организация в соответствии с «Кодексом о профессиях»; запасенное звание	Не указано	Текст от 24 марта 2025 года	Разрешение Ордена на использование титула
Канада (кредитование)	Руководство B-20 по оценке рисков при выдаче ипотечных кредитов на жилье	OSFI	Требования надзорных органов к учреждениям, подпадающим под федеральное регулирование	—	2017 г. (вступил в силу 1 января 2018 г.)†	—
Австралия	IVS (обязательно) с рекомендательными документами ANZ по недвижимости	Австралийский институт недвижимости	Правило членства; Программа профессиональных стандартов лежит в основе страхования, требуемого кредиторами	Полное внедрение IVS; член IVSC	IVS вступает в силу 31 января 2025 года	Обязательная регистрация осуществляется только в Квинсленде†и Западной Австралии (Закон о лицензировании оценщиков земельных участков 1978 года)
Австралия (кредитование)	APS 220 «Управление кредитным риском»	APRA	Обязательный пруденциальный стандарт в соответствии с Законом о банковской деятельности 1959 года	—	Начало — 1 января 2022 г.†	—

продолжение

Таблица 10: Северная Америка и Океания (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Новая Зеландия	IVS (обязательно) с рекомендациями ANZ	Институт недвижимости Новой Зеландии / Новозеландский институт оценщиков	Правило о членстве; правовая основа в виде регистрации в соответствии с Законом о оценщиках 1948 года	Полное внедрение IVS; член IVSC	IVS вступает в силу 31 января 2025 года	Совет по регистрации оценщиков в соответствии с Законом об оценщиках 1948 года†
Папуа-Новая Гвинея	Закон об оценке имущества 1967 года	Департамент земельных ресурсов; Институт оценщиков	Законодательная информация†	—	—	Официальная регистрация†
Фиджи	Не найдено; существует профессиональный институт	—	—	—	—	†

Примечания. Строка, посвящённая США, разбита намеренно. USPAP представляет собой уровень, регулирующий поведение и результаты деятельности; вторая строка — это уровень практики, который определяется по сферам деятельности: «Жёлтый справочник» для федеральных закупок, стандарты IAAO для оценки по стоимости, Межведомственные руководящие принципы и руководства GSE руководства для кредитования, стандарты Института оценщиков для его членов, а также стандарты AICPA и ASA для оценки бизнеса. Общая оценка недвижимости является областью, не представленной во второй строке, что и является основной тезой данной статьи, изложенной в виде таблицы. Старые совместные австралийские и новозеландские стандарты утратили силу: оба института теперь указывают IVS в качестве обязательного стандарта, а свои собственные руководящие документы — в качестве передовой практики. Источники: (Real Estate Council of Alberta б.г.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers б.г.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac б.г.; Appraisal Institute б.г.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia б.г.; Property Institute of New Zealand 2025).

Таблица 11: Карибский бассейн, Центральная Америка и Мексика.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Мексика	Технические нормы INDAABIN в отношении федеральной недвижимости; Общие правила SHF по оценке жилья и ипотечных кредитов; NMX-C-459-SCFI-2007 (добровольное применение)†	INDAABIN; SHF; CNBV; FECOVAL (52 колледжа)	Нормативно-правовые акты (INDAABIN, SHF); добровольные нормы; кодекс FECOVAL является обязательным для членов	FECOVAL и UPAV являются членами IVSC; на национальном уровне система IVS не закреплена законодательно	Общий закон о национальном имуществе, статьи 143–146 (реформа 2021 года); приём заявок в реестр INDAABIN на 2027 г.	Единой лицензии нет: национальный реестр INDAABIN; оценщики и оценочные подразделения, уполномоченные SHF; требования в разных штатах различаются†
Пуэрто-Рико	USPAP	Экзаменационная комиссия профессиональных оценщиков недвижимости (Государственный департамент)	Уставное	USPAP в соответствии с критериями федерального AQB	Закон № 277 от 1974 года с внесенными в него поправками	Государственная лицензия; сертификация в сфере жилищного строительства и общая сертификация
Доминиканская Республика	Положение об оценке активов (REA), статьи 56–59, 68; нормы ITADO†	Денежно-кредитный совет и Управление банковского надзора; ITADO и CODIA	Нормативно-правовая (банковское обеспечение); профессиональная (ITADO)	REA предъявляет требования к «национальным и международным» стандартам; банковские оценщики должны быть зарегистрированы в ITADO, CODIA или в организации, аккредитованной UPAV	Второе постановление REA от 28 сентября 2017 года	Отсутствие государственной лицензии; вступление в гильдию — это пропуск в банк
Ямайка	«Красная книга» — фактически†; Закон об оценке земельных участков для целей налогообложения	Ямайский институт геодезистов†; Комиссар по оценке земельных участков; Совет по недвижимости	Профессиональный; обязательный исключительно для целей налогообложения	«Красная книга»; не является членом IVSC	—	Отсутствие лицензии оценщика, предусмотренной законодательством

продолжение

Таблица 11: Карибский бассейн, Центральная Америка и Мексика (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основной текст	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Тринидад и Тобаго	«Красная книга» — фактически†; Закон «Об оценке земельных участков», гл. 58:03 в целях налогообложения	Институт геодезистов†; Отдел оценки, Министерство финансов	Профессиональная; нормативная (налоговая)	«Красная книга»; не является членом IVSC	—	Закон «О оценщиках» не найден†
Барбадос	«Красная книга» де-факто†	Ассоциация профессиональных оценщиков Барбадоса†; Департамент земельного налога	Профессиональный	«Красная книга»; не является членом IVSC	—	Не предусмотрено законодательством†
Багамы	Стандарт не опубликован; профессиональные стандарты ассоциации	Ассоциация риэлторов Багамских островов, учрежденная в соответствии с Законом 1995 года	Регистрация в соответствии с законодательством через ассоциацию	Не является членом IVSC; стандарт не указан†	Закон 1995 года	Категории «зарегистрированный брокер/оценщик» и «продавец/оценщик»
Каймановы острова и Бермудские острова	«Красная книга» де-факто; Департамент оценки земельных участков Бермудских островов (для целей налогообложения)	Члены RICS; государственные органы, занимающиеся оценкой имущества	Профессиональный	«Красная книга» (на базе IVS)	«Красная книга мира — 2025»	Не предусмотрено законом†
Государства ОЭКС	«Красная книга» — де-факто; установленная законом налоговая оценка, проводимая департаментом каждого штата	Министерства финансов	Нет для частной работы	Красная книга	—	Не найдено†
Куба	Только государственная оценка	Штат	Нормативно-административный	Нет	—	Отсутствие частной практики†
Гаити	Не найдено	В пруденциальных нормах центрального банка ничего не говорится об оценщиках	Нет	Нет	—	Нет
Гватемала	Регулирование кредитных рисков банков с использованием реестра оценщиков; руководство DICABI по оценке для целей налога на недвижимость	Управление по надзору за банковской деятельностью; DICABI; муниципалитеты	Нормативно-правовой	Не найдено	†	Реестр SIB†

продолжение

Таблица 11: Карибский бассейн, Центральная Америка и Мексика (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основной текст	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Коста-Рика	Правила SUGEF в отношении обеспечения; руководства ONT по муниципальному налогу на недвижимость (Закон № 7509)	CONASSIF/SUGEF; ONT; CFIA	Нормативно-правовые (банковские, налоговые); профессиональные (CFIA)	Не найдено	†	Отсутствие специальной лицензии; членство в CFIA
Панама	Соглашение № 4-2013 с поправками, внесенными Соглашением № 8-2025 (сопутствующие статьи)	Superintendencia de Bancos de Panamá	Нормативно-правовое регулирование	Нет	Изменено 5 августа 2025 г.	Лицензия оценщика отсутствует; ассоциация риэлторов регулирует деятельность только брокеров
Гондурас	Реестр оценщиков CNBS	CNBS	Нормативно-правовое регулирование	Нет	Циркуляр†	Реестр CNBS
Сальвадор	Технические нормы NRP-27 по регистрации оценщиков	Комитет по нормам Центрального банка; управление осуществляет SSF	Нормативно-правовое регулирование	Нет	Продолжаются этапы регистрации	Реестр оценщиков SSF
Никарагуа	Нормативный акт об оценщиках, обслуживающих финансовые учреждения, Резолюция CD-SIBOIF-868-1 (2014 г., обновлено в 2020 г.)	СИБОИФ	Нормативно-правовое регулирование	Нет; собственные определения	2014; 2020	Реестр REPEV
Белиз	Не найдено	Центральный банк Белиза	Нет	Нет	—	Не найдено†

Примечания. Ни в одной из проверенных юрисдикций Карибского бассейна, входящих в Содружество, не существует лицензии оценщика, предусмотренной законодательством; «Красная книга» выступает в качестве стандарта благодаря членам, имеющим квалификацию RICS, и установить, принимают ли её официально местные институты, не удалось. В справочнике IVSC по данному региону указаны только мексиканские организации и UPAV. Источники: как указано в обзоре по Карибскому бассейну и Центральной Америке; основными источниками информации являются справочник членов IVSC (International Valuation Standards Council б.г.[b]), федеральные законы Мексики, правила Доминиканского управления по надзору за банками (Superintendencia de Bancos), Государственный департамент Пуэрто-Рико, сводный документ Acuerdo 4-2013 Панамского управления по надзору, а также реестры оценщиков надзорных органов Гондураса, Сальвадора и Никарагуа.

Таблица 12: Россия, Украина, Беларусь, Южный Кавказ и Центральная Азия.

Юрисдикция	Стандартный	Основная часть	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Россия	Федеральные стандарты оценки (в латинской транскрипции: Федеральные стандарты оценки, ФСО) в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ	Вопросы, относящиеся к Министерству экономического развития; обеспечение соблюдения требований организациями саморегулирования оценщиков	Нормативные положения: обязательны к исполнению для всех оценщиков (ст. 20)	«Independent»; FSO I отмечает, что стандарты разрабатываются «с учетом» IVS, но при этом намеренно не принимаются; Российское общество оценщиков и SIAA являются членами IVSC; членство российских организаций в TEGoVA приостановлено	Приказ № 200 от 14 апреля 2022 г. (ФСО I–VI, с поправками 7–11), с поправками, внесенными Приказом № 659 (30 ноября 2022 г.); Закон № 135-ФЗ, с последними поправками от 4 августа 2026 г.	Членство в саморегулируемой организации (СРО) и наличие свидетельства о государственной квалификации (ст. 4, 21.1)
Украина	Национальные стандарты оценки № 1–4 в соответствии с Законом № 2658-III «Об оценке недвижимости и профессиональной оценочной деятельности»	Кабинет министров утверждает; Фонд государственного имущества осуществляет регулирование	Установленное законом («обязательное»)	Соответствующие: разработаны «на основе принципов» IVS; четыре члена IVSC, два члена TEGoVA	Закон в редакции от 1 января 2025 года	Свидетельство о квалификации оценщика и свидетельство юридического лица, выданные Государственным фондом имущества; срок действия свидетельства о квалификации составляет два года, а свидетельства юридического лица — три года
Беларусь	Технические нормы и правила оценки (ранее — серия STB 52) в соответствии с Указом № 615 от 2006 года	Комитет по государственной недвижимости	Уставное	Независимый; отсутствует ссылка на IVS; не является членом IVSC или TEGoVA	Постановление с поправками от 27 июня 2024 года	Свидетельство об успешной сдаче государственного экзамена, срок действия — три года

продолжение

Таблица 12: Россия, Украина, Беларусь, Южный Кавказ и Центральная Азия (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основной текст	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Армения	Закон «Об оценке» (HO-419-N); стандарты, утвержденные Постановлением Правительства № 1355-N (24 августа 2022 г.)	Комитет по кадастру; правительство утвердило стандарты	Уставно предусмотренный	Соответствие: стандарты должны быть «совместимы с» IVS; не является членом IVSC; является членом TEGoVA	Закон вступает в силу 1 июля 2022 года; стандарты — 2022 года	Свидетельство о квалификации, сроком на пять лет, полученное по результатам государственного экзамена
Грузия	Не выявлен какой-либо специальный закон об оценке†	Национальный банк регулирует исключительно оценку активов в рамках процедуры урегулирования неплатежеспособности банков	Профессиональный, добровольный	Четыре члена IVSC; утверждение о том, что IVS закреплены законом, не подтверждается†	—	Не найдена лицензия, предусмотренная законом†
Азербайджан	Закон «Об оценке» № 1052-VIQ (от 8 декабря 2023 г.), отменяющий закон 1998 года	Палата оценщиков и Общество оценщиков (члены IVSC)	Уставное	Режим приёма†	2023	Свидетельство о квалификации, полученное по результатам экзамена; членство в Палате является обязательным
Казахстан	Стандарты оценки в соответствии с Законом № 133-VI «Об оценочной деятельности» (10 января 2018 г.)	Уполномоченный орган (Министерство финансов)†; Палата оценщиков	Установленные законом; эти стандарты «не являются документами по стандартизации»	Соответствие: стандарты, «разработанные на основе» IVS (ст. 13), а не IVS как таковые; Палата является членом IVSC	2018 г., с поправками до 2026 г.	Сертификат оценщика, выданный по итогам письменного экзамена, проводимого Палатой (ст. 23)
Узбекистан	Единый национальный стандарт оценки (Приказ ведомства от 25 октября 2023 г., рег. № 3487) в соответствии с Законом № 811-I от 1999 года с внесенными в него поправками	Агентство по управлению государственным имуществом; порядок, установленный Кабинетом министров	Установленный законом	В законе об этом не упоминается; ассоциация оценщиков является членом TEGoVA; Ассоциация оценочных организаций является членом IVSC	Закон в редакции от 7 февраля 2025 г.; стандарт 2023 г., с поправками от 5 июня 2025 г. (рег. № 3487-2)	Свидетельство о квалификации агентства; компании обязаны вступить в ассоциацию и иметь полис страхования гражданской ответственности

продолжение

Таблица 12: Россия, Украина, Беларусь, Южный Кавказ и Центральная Азия (продолжение)

Юрисдикция	Стандартный	Основной текст	Статус	Отношение IVS	Издание	Лицензия
Кыргызстан	Одобренные правительством обязательные стандарты (2006 г.)†	Правительство; Общественная ассоциация оценщиков Кыргызстана (член IVSC)	Нормативно-правовая информация†	Выравнивание†	—	†
Таджикистан и Туркменистан	По отчётам, законы, регулирующие деятельность по оценке, существуют†	—	—	Членов TEGoVA нет; Союз экономистов Туркменистана является членом IVSC, а в Таджикистане таких организаций нет	—	—

Примечания. Кадастровая оценка в России представляет собой отдельный режим, урегулированный Федеральным законом № 237-ФЗ (2016 г.), который осуществляется региональными бюджетными учреждениями в соответствии с методикой Росреестра, к которой не применяются нормы ФСО; Конституционный Суд вынес решение по этому вопросу 14 июля 2026 года. Исследование по этому региону проводилось в условиях недоступности поисковых систем, поэтому данные по Грузии, Азербайджану, Киргизии, Таджикистану и Туркменистану основаны на том, что удалось получить непосредственно, и соответственно помечены; распространённое утверждение о том, что Грузия приняла IVS на законодательном уровне, не нашло подтверждения ни в одном из доступных источников. Источники: (Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes б.г.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA б.г.; International Valuation Standards Council б.г.[b]).

Список литературы

American Institute of Certified Public Accountants (июнь 2007). Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. url: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (дата обр. 20.09.2026).

American Society of Appraisers (февр. 2022). ASA Business Valuation Standards. url: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (дата обр. 20.09.2026).

Appraisal Institute (2020). The Appraisal of Real Estate. 15-е изд. Chicago: Appraisal Institute.

— (б.г.). Professional Practice. url: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (дата обр. 12.09.2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP). url: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (б.г.). Legislations. url: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (дата обр. 12.09.2026).

ASEAN Valuers Association (б.г.). ASEAN Valuers Association. url: https://www.aseanvaluers.org/ (дата обр. 12.09.2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais. url: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). Charte de l'expertise immobilière. url: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II). url: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (б.г.). Registro de Peritos Valuadores. url: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (дата обр. 12.09.2026).

Banco de España (б.г.). Sociedades de tasación. url: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (дата обр. 12.09.2026).

Bank of Thailand (2019). Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions. Unofficial English translation. url: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (дата обр. 19.09.2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (2 дек. 2010). SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines. url: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281. url: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021). url: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). url: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). Philippine Valuation Standards, 2nd Edition. url: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (6 янв. 2025). Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA). url: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (20 окт. 2025). CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers. url: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (31 дек. 2020). Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property. url: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (нояб. 2025). La 6e édition. url: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (б.г.). China Institute of Real Estate Appraisers and Agents. url: https://www.cirea.org.cn/ (дата обр. 12.09.2026).

Congreso de Colombia (2013). Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador. url: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). Resolução CONFEA nº 345/1990. url: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018. url: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (б.г.). Land Valuers. url: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (дата обр. 12.09.2026).

Dablo Law Firm (2025). Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024. url: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (12 сент. 2026). FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years. url: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing. url: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). Democracy Index 2025. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. url: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property. url: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

— (2024). Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3). url: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (б.г.). Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement. url: https://asc.fasb.org/820/ (дата обр. 12.09.2026).
Financial Regulatory Authority, Egypt (б.г.). Asset Revaluation Experts. url: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (дата обр. 12.09.2026).
Freddie Mac (б.г.). Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign. url: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (дата обр. 12.09.2026).
Ghana Institution of Surveyors (б.г.). Ghana Institution of Surveyors. url: https://www.ghis.org.gh/ (дата обр. 12.09.2026).
Government of Dubai (2015). Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession. url: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.
Government of the Republic of Armenia (24 авг. 2022). Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards. url: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.
Government of Viet Nam (2024). Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation. url: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.
Hashemite Kingdom of Jordan (2020). Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers. url: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (дата обр. 19.09.2026).
Hong Kong Institute of Surveyors (31 дек. 2024). HKIS Valuation Standards 2024. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. url: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.
Inland Revenue Authority of Singapore (б.г.). About Appraiser's Licence. url: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (дата обр. 12.09.2026).
Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended. url: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.
Institute of Chartered Accountants of India (2018). ICAI Valuation Standards 2018. url: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.
Institution of Surveyors of Kenya (авг. 2025). Press Release on the Valuation Policy. url: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.
Instituto Geográfico Agustín Codazzi (31 июля 2026). Resolución 941 de 2026. url: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.
Instituto Nacional de Normalización (2021). NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1. url: https://www.inn.cl/nch365812021.
Interagency Land Acquisition Conference (2016). Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book). Sixth edition. url: https://www.justice.gov/file/408306/download (дата обр. 20.09.2026).
International Accounting Standards Board (май 2011). IFRS 13 Fair Value Measurement. Effective 1 January 2013. url: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.
International Association of Assessing Officers (б.г.). Technical Standards. url: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (дата обр. 12.09.2026).
International Monetary Fund (апр. 2026). World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars. IMF DataMapper; 2026 projections. url: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (дата обр. 06.10.2026).
International Valuation Standards Council (31 окт. 2017). Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC. url: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.

International Valuation Standards Council (2018). Abu Dhabi Adopts IVS. url: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.
— (2019). Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book. url: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.
— (сент. 2021). Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers. url: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.
— (31 янв. 2024). International Valuation Standards. Effective 31 January 2025. url: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.
— (б.г.[a]). IVS Translated into Hebrew. url: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (дата обр. 12.09.2026).
— (б.г.[b]). IVSC Members. url: https://www.ivsc.org/members/ (дата обр. 12.09.2026).
Japan (1963). Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963). url: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.
Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). Real Estate Appraisal Standards (English Translation). url: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.
Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik. url: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.
Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). Malaysian Valuation Standards. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. url: https://lpeph.gov.my/standards.
Menes (б.г.). FSO I: Structure of Valuation Standards (text). url: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (дата обр. 12.09.2026).
Minister Rozwoju i Technologii (2023). Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832). url: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.
Ministerio de Economía (2003). Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles. url: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones. url: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.
Ministry of Economic Development of the Russian Federation (14 апр. 2022). Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11. url: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.
Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (нояб. 2023). Amended Land Compensation Rates 2023. url: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (1 мая 2014). Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards). url: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.
Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (20 дек. 2013). Real Estate Appraisal Technical Rules. url: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.
National People's Congress (2 июля 2016). Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China). Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. url: https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). Regelgeving. url: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (б.г.). Unified Directives. url: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ (дата обр. 12.09.2026).
Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). Nigerian Valuation Standards (The Green Book). url: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.
Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures. url: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.
Ordre des évaluateurs agréés du Québec (24 марта 2025). Normes de pratique professionnelle. url: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.
Pakistan Banks' Association (март 2026). Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers. url: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.
Parliament of Uganda (4 сент. 2025). Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill. url: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.
Penilaian.id (30 янв. 2025). KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017. url: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.
Property Institute of New Zealand (2025). IVS – International Valuation Standards. url: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.
Real Estate Council of Alberta (б.г.). Real Estate Appraisal. url: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (дата обр. 19.09.2026).
Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). Bahrain Valuation Standards. url: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.
Republic of Armenia (10 дек. 2021). Law on Valuation Activity, HO-419-N. url: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.
Republic of Azerbaijan (8 дек. 2023). Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023. url: https://e-qanun.az/framework/55994 (дата обр. 19.09.2026).
Republic of Belarus (13 окт. 2006). Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024). url: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (дата обр. 12.09.2026).
Republic of China (Taiwan) (7 авг. 2024). Real Estate Appraiser Act. url: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.
Republic of Kazakhstan (10 янв. 2018). Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. url: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (дата обр. 12.09.2026).
Republic of Kenya (б.г.). Valuers Act, Chapter 532. url: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.
Republic of Korea (10 авг. 2023). Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. url: https://www.law.go.kr/.
Republic of Rwanda (17 мая 2010). Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda. url: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.
Republic of South Africa (2000). Property Valuers Profession Act 47 of 2000. url: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.
Republic of Uzbekistan (19 авг. 1999). Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025). url: https://lex.uz/docs/24701 (дата обр. 12.09.2026).
República Oriental del Uruguay (1983). Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores. url: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992. url: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (дата обр. 12.09.2026).

Republika Srbija (2016). Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. url: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (дата обр. 19.09.2026).

Reserve Bank of India (2007). Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers. url: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (дек. 2024). RICS Valuation – Global Standards. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. url: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (дата обр. 19.09.2026).

— (б.г.). Real Estate Valuation in Israel. url: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (дата обр. 12.09.2026).

Russian Federation (29 июля 1998). Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026). url: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обр. 12.09.2026).

— (3 июля 2016). Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation. url: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обр. 12.09.2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (1 февр. 2017). Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1). Official Gazette 29966. url: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (б.г.). Lisans Türleri. url: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (дата обр. 12.09.2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (б.г.). Valuation Standards and Practice Guidelines. url: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (дата обр. 12.09.2026).

Slovenská republika (2004). Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch. url: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (янв. 2025). South African Valuation Standards. url: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975. url: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (10 сент. 2025). Royal Decree 79/2025. url: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV). url: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. url: https://www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.

Tecnoborsa (2025). Il Codice delle Valutazioni Immobiliari. url: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.

TEGoVA (2025). European Valuation Standards 2025. url: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.

— (б.г.). Members. url: https://tegova.org/members/ (дата обр. 12.09.2026).

The Appraisal Foundation (2024). Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). url: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.

The Daily Star (2024). BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud. url: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.

Times Kuwait (2026). New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait. url: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.

Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). Normas Nacionales de Valuación. url: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.

— (23 окт. 2025b). Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación. url: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları. url: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.

United Republic of Tanzania (2016). Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023). url: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.

Valuers Association of Thailand (б.г.). About Us. url: https://vat.or.th/about-us/ (дата обр. 12.09.2026).

Verkhovna Rada of Ukraine (12 июля 2001). Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity. url: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (дата обр. 12.09.2026).

Vietnam Valuation Association (б.г.). Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation). Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. url: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (дата обр. 12.09.2026).

Department: Articles

На пути к протоколам оценочной инженерии

Уильям Берт Крейтор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Профессиональные стандарты оценки определяют этические обязательства, объем работ, признанные подходы и требования к отчётам, но практически не содержат рекомендаций по разработке, тестированию и валидации количественных процедур. В данной статье обосновывается необходимость внедрения «Протоколов оценочной инженерии» — технического уровня, который журнал намеревается развивать со временем и который будет занимать промежуточное положение между профессиональными стандартами и практическим аналитическим процессом оценки. В ней рассматриваются протоколы оценки отдельного объекта недвижимости, включая статистические модели измеримых характеристик и определение оценщиком вклада скрытых характеристик (таких как состояние и качество, которые невозможно измерить напрямую); в ней не рассматривается массовая оценка — отдельный процесс, входящий в сферу охвата журнала, — или автоматизированные модели оценки, которые находятся за пределами этой сферы. Анализ международных стандартов и национальных систем выявляет три уровня требований. Международные стандарты оценки, «Красная книга» RICS, Европейские стандарты оценки и USPAP формулируют принципы. Испания, Польша и Германия добавляют обязательства по документированию и обоснованию. Бразилия, Колумбия и Тайвань устанавливают поддающиеся проверке статистические требования. Бразилия классифицирует регрессионные модели по размеру выборки, значимости, экстраполяции и точности, а также требует проведения диагностики; на Тайване с 2001 года предписаны минимальные размеры выборок, пороговые значения адекватности и значимости, а также ограничения на корректировки. Даже эти правила не затрагивают вопросы формы модели, валидации на данных вне выборки и учета неизмеренных характеристик, и ни одна из рассмотренных систем не упоминает современные методы, такие как многомерные адаптивные регрессионные сплайны. В заключение статьи описывается, как журнал будет открыто разрабатывать эти протоколы.

Keywords: инженерия оценки, протоколы, количественные методы оценки, стандарты оценки, валидация моделей, воспроизводимость

1 The Gap

Одной из основных проблем, рассматриваемых в журнале, является разрыв между существующими профессиональными стандартами оценки и подробными техническими протоколами, необходимыми для современной количественной оценки. Основные системы стандартов, как правило, устанавливают этические обязательства, требования к объему работ, признанные подходы к оценке, требования к отчётам и общие ожидания в отношении надежных методов.

Они содержат гораздо меньше конкретных рекомендаций относительно того, как специалистам следует разрабатывать, внедрять, тестировать и проверять количественные процедуры. Именно этот разрыв определяет основную направленность журнала: технический уровень, лежащий между профессиональными стандартами и аналитической реализацией.

Этот пробел особенно явно проявляется в регрессионном анализе, нелинейном моделировании, выборе аналогов данных, эффектах взаимодействия, анализе остатков, пространственной зависимости, перекрёстной проверке, оценке неопределённости и устойчивости моделей. Существующие стандарты могут требовать от специалистов грамотного применения соответствующих методов и получения достоверных результатов, однако они не содержат достаточно подробных процедур для определения того, были ли эти требования действительно выполнены. Именно в этих областях заканчиваются общие профессиональные требования и начинаются технические протоколы.

2 Протоколы оценки

Журнал называет конкретные инструкции по выполнению задач оценки, направленные на устранение этого пробела, «протоколами оценки» (Valuation Engineering Protocols). Эти протоколы касаются разработки, выполнения, документирования, тестирования, валидации и воспроизводимости методов оценки; в данной статье они рассматриваются в контексте оценки отдельного объекта недвижимости. Они не предписывают какой-либо единственный приемлемый алгоритм; вместо этого в них устанавливаются технически обоснованные процедуры оценки конкурирующих методов и независимой проверки их результатов. Таким образом, они распространяют действие профессиональных стандартов на оперативную практику, не изменяя при этом сферу применения оценок, регулируемых этими стандартами.

Протоколы инженерной оценки могут затрагивать, помимо прочего, такие вопросы, как качество данных, определение рынка, спецификация статистических моделей, диагностика, процедуры выбора аналогов, вывод корректировок, валидация моделей, анализ неопределённости, тестирование на чувствительность, сверку данных, воспроизводимость и ведение поддающейся аудиту аналитической документации.

Поэтому Журнал стремится разработать технический уровень, связывающий широкие профессиональные стандарты оценки с фактическим выполнением оценочного анализа:

$$\begin{aligned}\text{Professional Valuation Standards} &\rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \\ &\rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}\end{aligned}$$

3 Что регулируют протоколы

В данной статье рассматриваются протоколы, касающиеся методов, которые оценщик или инженер-оценщик разрабатывает и применяет для оценки отдельного объекта недвижимости. Массовая оценка, то есть оценка множества объектов недвижимости на определенную дату в соответствии со стандартами 5 и 6 USPAP, выходит за рамки данной статьи, хотя и не выходит за рамки журнала; автоматизированные модели оценки (AVM), представляющие собой программные инструменты, не входят ни в ту, ни в другую сферу. Разница между анализом оценщика и AVM не сводится к разнице между статистикой и субъективным суждением.

Оценщик может построить статистическую модель для вычисления корректировок, точно так же, как в рамках гедонической регрессии оцениваются неявные цены характеристик, включенных в модель (Craytor 2026c; Craytor 2026b). Однако анализ оценщика отличается: модель оценивает вклад измеримых характеристик, а затем оценщик присваивает вклады скрытых характеристик, таких как состояние, качество и функциональная полезность, которые невозможно измерить напрямую. Поскольку их невозможно измерить напрямую, их необходимо выводить из их влияния на наблюдаемые результаты (Craytor 2026d).

В отличие от этого, автоматизированная модель оценки, как правило, присваивает таким характеристикам ожидаемые (средние) значения для группы объектов недвижимости, которые имеют те же измеримые характеристики, что и оцениваемый объект. Оценщику же необходимо самостоятельно оценить эти характеристики для конкретного оцениваемого объекта. Например, метод остаточных ограничений (Метод остаточных ограничений) решает эту задачу путем анализа остаточной стоимости объекта оценки ((Craytor 2026e)).

4 «Где стоят другие»

Этот разрыв сохраняется, однако системы оценки существенно различаются по степени продвижения в направлении его устранения. Их требования, как правило, делятся на три уровня. Некоторые системы формулируют лишь общий принцип: специалисты должны использовать надлежащие методы и получать достоверные результаты. Другие добавляют обязательства по документированию и обоснованию, иногда с указанием минимального количества аналогов: специалисты должны объяснять свои данные, модели и корректировки. Меньшее число систем предъявляет статистические требования, которые можно реально проверить, такие как конкретные статистические показатели и пороговые значения для подгонки модели.

В таблице «1» приведены общие данные об этих различиях. В ней не учтены массовая оценка, которая не рассматривается в данной статье, а также автоматизированные модели оценки.

Международные стандарты оценки в настоящее время уделяют моделям оценки больше внимания, чем раньше, однако в них не дается конкретных указаний относительно того, как специалисты должны оценивать ту или иную модель. Модели оценки «должны проходить проверку для обеспечения того, чтобы точность выводов соответствовала целевому использованию», а специалисты должны документировать свой выбор модели, ввод данных, ограничения и процедуры контроля качества (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105). Международные стандарты оценки (IVS) также требуют, чтобы корректировки аналогов «были обоснованными, а оценщик должен документировать причины корректировок и способы их количественной оценки» (оценщик — это оценщик) (International Valuation Standards Council 2025, IVS 103). Тем не менее стандарты не определяют требуемую проверку, не уточняют, как измерять точность, и не предписывают, каким образом специалисты должны выводить корректировки.

«Красная книга» RICS включает в себя эти стандарты, однако содержит относительно мало собственных методологических подробностей. Когда оценщик использует сложную или проприетарную модель, «Красная книга» требует от него «убедиться, что модель подходит для целей оценки», и предупреждает, что «чем сложнее модель (или модели), тем выше должна быть степень бдительности» (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5). В ней один раз упоминается валидация модели в качестве примера метода управления рисками, который должен быть описан в документации (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4). В ней указывается, что анализ чувствительности «может быть признан целесообразным» в «некоторых ограниченных обстоятельствах», но его проведение не является обязательным (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10).

Европейские стандарты оценки, напротив, по-прежнему в основном остаются на уровне общих принципов (TEGoVA 2025). В США стандарты USPAP требуют достоверных результатов (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1). Fannie Mae, один из основных покупателей ипотечных кредитов на жилье в США, требует, чтобы «корректировки оценщика отражали реакцию рынка (то есть корректировки, основанные на рынке) на различия между объектами недвижимости», и допускает, что «коэффициенты корректировки также могут определяться с помощью статистического анализа, моделирования, сопоставимых сделок или других общепринятых методов» — без указания того, как

Таблица 1: Как отдельные стандарты и законодательные системы регулируют применение количественных методов при оценке отдельного объекта недвижимости

Организация или страна	Нормативный акт	Насколько далеко идёт
Международный совет по стандартам оценки (IVSC)	Международные стандарты оценки 2025 года	Требуется тестирование моделей; наличие документации является «желательным»; тест не определён
Королевский институт дипломированных оценщиков (RICS)	Глобальные стандарты «Красной книги» — 2025 год	Принимает IVS; предъявляет требование, чтобы модель была «подходящей»; упоминает валидацию лишь в качестве примера
Европейская группа ассоциаций оценщиков (TEGoVA)	Европейские стандарты оценки 2025 года	Только принципы государств
Соединенные Штаты	Единые стандарты профессиональной оценки (USPAP); Руководство по продаже Fannie Mae	Требует достоверных результатов и корректировок, обоснованных рыночной конъюнктурой, но не предусматривает проведения каких-либо проверок
Испания	Постановление ECO/805/2003	Требуется наличие не менее шести аналогов и обоснование выбора методологии; статистические тесты не предусмотрены
Польша	Постановление от 5 сентября 2023 года	Описывает методы сравнения имен; для метода попарного сравнения требуется не менее трёх аналогов; статистические тесты не предусмотрены
Германия	ImmoWertV 2021 (Положение об оценке недвижимости)	Требуется статистическое выведение рыночных данных и описание модели; конкретный тест не указан
Колумбия	Постановление № 941 от 2026 года Географического института имени Агустина Кодацци (IGAC) — национального агентства Колумбии по географии и кадастру	Устанавливает предел дисперсии для принятия среднего значения и требует от моделей предоставлять отчёты о показателях погрешности, но не устанавливает пороговое значение погрешности
Бразилия	ABNT NBR 14653-2 (бразильский технический стандарт); IN SPU 67/2022 (нормативная инструкция Федерального управления по управлению недвижимостью)	Оценивает регрессионные модели с учетом размера выборки, уровней значимости, экстраполяции и ширины доверительного интервала, а также требует проведения диагностики; не устанавливает минимального критерия подгонки; в отчётах должна указываться полученная оценка
Тайвань	Правила оценки недвижимости	Устанавливает количественные пороговые значения для регрессионных моделей, включая минимальный показатель подгонки, а также ограничения на корректировки; эти требования были введены в 2001 году; пороговое значение подгонки было повышено в 2006 году

именно должен проводиться или проверяться любой из этих видов анализа (Fannie Mae 2025).

4.1 Нормативно-правовые системы, предусматривающие ведение документации

Некоторые национальные системы идут ещё дальше, требуя от специалистов чётко описывать свои методы, хотя они по-прежнему не вводят обязательных статистических стандартов, поддающихся проверке. В отношении оценок, используемых при ипотечном кредитовании и в других регулируемых финансовых целях, Испания требует наличия как минимум шести аналогов, а также обоснованного объяснения переменных и показателей, используемых для их корректировки с учётом объекта оценки (испанский « homogeneización») (Ministerio de Economía 2025). Польское законодательство предписывает три метода сравнения. Метод парного сравнения, при котором объект оценки поочередно сравнивается с каждым аналогом (это не американский анализ парных продаж), требует наличия как минимум трех аналогов, а корректировка средней цены требует использования аналогов, соответствующих критериям « co najmniej kilkaście» (то есть как минимум около дюжины), без фиксированного количества. Третий метод — статистический рыночный анализ — служит для оценки репрезентативных объектов недвижимости с целью определения кадастровой стоимости (стоимости, устанавливаемой для кадастра недвижимости путем массовой оценки, польский « powszechna taksacja»), что выходит за рамки данного обзора; даже в этом случае нормативный акт содержит лишь общие ссылки на методы, используемые в статистическом анализе (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8).

Среди этих систем Германия ближе всего подходит к введению статистических требований. Согласно немецкому регламенту по оценке, местные экспертные комиссии (Gutachterausschüsse), ведущие реестр цен продажи, должны получать рыночные данные преимущественно из этого реестра и на основе достаточного числа соответствующих сделок купли-продажи. Кроме того, в нем предусмотрено, что «zur Ermittlung der sonstigen für die оценку необходимых данных должны использоваться подходящие статистические методы» — то есть для получения других данных, необходимых для оценки, должны использоваться подходящие статистические методы (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12). Комитеты должны публиковать типовое описание с указанием выборки. Оценщик, применяющий эти данные, должен использовать ту же модель, с помощью которой они были получены (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12). Ни одна из этих обязанностей не определяет метод, статистический тест или минимальный размер выборки для собственного анализа оценщика.

4.2 Системы, в которых формулируются проверяемые требования

Бразилия напрямую включает статистические выводы в свой национальный стандарт оценки. Стандарт NBR 14653-2 оценивает статистическую обоснованность сравнительной оценки по двум шкалам: обоснованность (fundamentação — насколько хорошо данные подтверждают модель) и точность (precisão — насколько узкий диапазон полученной оценки). Согласно этому стандарту, в отчёте должна быть указана достигнутая степень обоснованности (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2). Для модели линейной регрессии с k независимыми переменными три уровня обоснованности (I, II и III) требуют наличия как минимум $3(k+1)$, $4(k+1)$ и $6(k+1)$ рыночных данных (объёмов продаж). Допускается двусторонний уровень значимости не более 30%, 20% и 10% для каждого регрессора (объясняющей переменной). Для теста «F» модели (тест на то, что переменные в совокупности объясняют цену) допускаются значения не более 5%, 2% и 1%. Наивысший уровень точности не допускает экстраполяции (оценки недвижимости, характеристики которой выходят за пределы диапазона, наблюдаемого среди сделок), а более низкие уровни ограничивают её. Уровень точности зависит от ширины доверительного интервала 80%, выраженной в процентах от центральной оценки: не более 50%, 40% или 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5). Нормативное приложение требует от оценщика проверки остатков на постоянную дисперсию, нормальность распределения и автокорреляцию,

проверки коллинеарности между переменными и исследования влиятельных точек. Оно обращает внимание на скорректированный коэффициент детерминации (adjusted R^2 — долю колебаний цены, объясняемую моделью, с поправкой на количество переменных), но не устанавливает для него минимального значения (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A). Федеральное руководство по оценке федеральной недвижимости также требует, чтобы в каждом отчёте указывались присвоенные ему оценки, и рекомендует присваивать недвижимости как минимум вторую категорию, если правительство намеревается её продать (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34).

В колумбийском постановлении от 2026 года установлен один количественный порог: оценщик может использовать среднее арифметическое аналогичных цен только в том случае, если коэффициент вариации (стандартное отклонение цен, деленное на их среднее значение) не превышает 7,5% в городских районах или 10% в сельских районах. Постановление также допускает использование эконометрических, геостатистических и моделей машинного обучения в качестве дополнительных инструментов при условии, что специалисты документируют их в поддающемся аудиту руководстве и измеряют их погрешность с помощью поддающихся проверке показателей. В том же пункте допускается использование автоматизированных моделей оценки, которые выходят за рамки данного обзора, и сохраняется ограничение, которого придерживается данный журнал: оценщик должен подтвердить достоверность результата, а вывод модели не может представляться сам по себе в качестве окончательной оценки. Однако в резолюции не устанавливается порог допустимой погрешности (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21).

Из всех рассмотренных здесь систем только Тайвань устанавливает минимальный показатель качества подгонки и ограничивает корректировки, которые могут вноситься в данные по любому аналогу. Министерство внутренних дел издает «Правила оценки недвижимости» в соответствии с Законом об оценщиках недвижимости, и лицензированные оценщики обязаны следовать этим правилам в каждом отчёте, который они подписывают (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19). Когда оценщик использует эконометрическую модель, количество аналогов должно быть не менее чем в пять раз больше количества независимых переменных, а скорректированный коэффициент детерминации регрессионной модели не должен опускаться ниже 0,7. Совместный тест на то, что все коэффициенты, кроме пересечения с осью отрезов, равны нулю (тест «F»), должен отвергнуть эту гипотезу на уровне значимости 5%: вероятность появления тестовой статистики такого или большего значения не должна превышать 5%, если бы все эти коэффициенты были равны нулю. Правила исключают аналоги, если какая-либо отдельная корректировка по месту или по физическому лицу превышает 15%, или если все корректировки в совокупности превышают 30%. Они также исключают указанные значения, которые после пересмотра (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25—26) продолжают различаться на 20% или более.

В ходе пересмотра 2006 года были ужесточены требования к качеству подгонки, но ослаблены другие условия, как показывает сравнение с первой версией. Первая версия правил, принятая в 2001 году, уже устанавливала статистические условия, хотя и применяла модель иным образом. В то время в рамках регрессионного анализа объект оценки недвижимости оценивался напрямую путем ввода его характеристик в подгоняемое уравнение. Правила требовали наличия не менее 30 аналогов, коэффициента корреляции не менее 0,7, а также того же теста совместной значимости «5%». Кроме того, они предусматривали ограничение «15%» на корректировки с учетом состояния и даты (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25).

В ходе пересмотра 2006 года модель была переориентирована с прямой оценки стоимости объекта оценки на вычисление корректировок, применяемых к аналогичным объектам недвижимости. При этом требуемый размер выборки был привязан к количеству переменных, а коэффициент корреляции был заменен скорректированным коэффициентом детерминации.

Данное изменение существенно повысило статистический порог, поскольку коэффициент корреляции, равный 0,7, соответствует коэффициенту детерминации (R^2) всего 0,49. Пересмотр также ввёл правило «20%» для указанных значений и разрешил документально подтверждённое исключение из ограничений на корректировки для необычных объектов недвижимости (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25—26). Поправка 2013 года оставила эти уровни без изменений.

Даже сравнительно подробные правила Тайваня не составляют полноценного протокола. В них не указана типовая форма модели и не уточняется, должна ли модель объяснять общую цену, цену за квадратный фут или логарифм цены. В отличие от бразильского стандарта, они не требуют проверки поведения остатков или коллинеарности между переменными; кроме того, ни одна из систем не требует проверки прогнозирующей способности на данных, не использованных для подгонки модели. Кроме того, правила ни одной из систем не указывают, как в ходе анализа следует учитывать состояние, качество или другие характеристики, которые невозможно измерить напрямую. Помимо корректировок, полученных в конечном итоге, правила не требуют раскрытия самой подогнанной модели (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27).

4.3 Выкройка «

»

В тех случаях, когда системы оценки предъявляют поддающиеся проверке требования, эти требования остаются немногочисленными, разрозненными и привязанными к конкретным аналитическим инструментам: предел дисперсии в одной системе, порог качества подгонки в другой, оценка, которая должна быть указана в отчёте, в третьей. Ни одна из рассмотренных здесь систем не решает аналитическую задачу в целом — от спецификации и валидации модели, через оценку вкладов измеряемых и скрытых характеристик, до измерения неопределенности и воспроизводимости конечного результата. Протоколы инженерной оценки, публикуемые в журнале, призваны обеспечить этот интегрированный технический уровень.

5 Что будет дальше

Еще в первом номере журнала была отмечена эта необходимость. В нем утверждалось, что единственный объективный способ проверки точности заключается в том, чтобы «установить строгий протокол … и проконтролировать его соблюдение», а также что стандарты и протоколы должны быть достаточно строгими, «чтобы гарантировать, что компетентные инженеры-оценщики независимо друг от друга придут к практически одинаковым выводам о стоимости» (Craytor 2026e).

Эта необходимость становится особенно острой, когда оценщики используют современные количественные методы. Например, многомерные адаптивные регрессионные сплайны (MARS) строят ценовую модель на основе «шарнирных» функций: отрезков, которые остаются постоянными с одной стороны точки излома (узла) и растут или падают по прямой линии с другой, так что изменение цены на единицу характеристики может различаться выше и ниже узла (Friedman 1991). В первом номере журнала был описан интерфейс для подгонки таких моделей (Craytor 2026a). Однако ни одна из рассмотренных здесь систем не упоминает MARS, а те, где предусмотрены статистические тесты (в Бразилии и на Тайване), разработали их для линейной регрессии.

Правила Тайваня, по-видимому, допускают использование модели MARS в качестве эконометрической модели, однако предусмотренные ими статистические тесты были разработаны для фиксированного линейного уравнения. Например, остается неясным, следует ли при выполнении требования о наличии пяти аналогов на каждую независимую переменную учитывать исходные характеристики или выбранные моделью MARS «шарнирные»

термины; эти две величины могут существенно различаться. Поскольку MARS выбирает эти члены из тех же данных, что и используются для подгонки модели, применение традиционного совместного теста значимости может привести к завышению доказательной силы модели. Критерий, который MARS использует для выбора членов — обобщенная перекрёстная проверка, то есть оценка того, насколько хорошо модель предсказывала бы объем продаж, для которых она не была подгоняна, — нигде не фигурирует в правилах. А поскольку функция «hinge» генерирует различные корректировки на единицу в разных точках диапазона характеристики, корректировка для одной и той же характеристики может соответствовать ограничению в 15% для одного аналога, но превышать его для другого.

Протокол инженерной оценки должен дать ответ на каждый из этих вопросов, прежде чем другой аналитик сможет достоверно проверить корректировки, полученные на основе модели MARS, на соответствие данным по сделке.

В данной статье не ставится цель разработки таких протоколов. Журнал намеревается разрабатывать их открыто в будущих выпусках: предлагать отдельные протоколы, публиковать их для обсуждения, пересматривать с учетом полученных отзывов и выпускать только после того, как их требования можно будет проверить на примере реального задания по оценке. Первый проект процедуры, «Управление протоколами» (VE-P1), представлен в разделе «Протоколы» этого номера для обсуждения; журнал пока не опубликовал окончательный протокол, и приветствуются предложения по объектам оценки для первых технических протоколов.

Список литературы

Associação Brasileira de Normas Técnicas (3 февр. 2011). ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos. 2-е изд. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). url: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (1 июля 2026a). «earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package». В: Valuation Engineer Journal 1.1. doi: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). «Hedonic Regression». В: Valuation Engineer Journal 1.1. Foundations. doi: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). «Implicit Price». В: Valuation Engineer Journal 1.1. Foundations. doi: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). «Latent Variable». В: Valuation Engineer Journal 1.1. Foundations. doi: 10.67330/11n3g168.

— (1 июля 2026e). «Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol». В: Valuation Engineer Journal 1.1. doi: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (4 июня 2025). Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales. url: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). «Multivariate Adaptive Regression Splines». В: The Annals of Statistics 19.1, с. 1—67. doi: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (31 июля 2026). Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones. Signed text published by the IGAC on 12 August 2026. url: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (дата обр. 06.10.2026).

International Valuation Standards Council (2025). International Valuation Standards. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. url: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (7 авг. 2024). Real Estate Appraiser Act. Official English translation; the Chinese text governs. url: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (дата обр. 14.09.2026).

Minister Rozwoju i Technologii (5 сент. 2023). Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. url: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (12 июня 2025). Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. url: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (17 окт. 2001). Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001. Superseded; in Chinese. url: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (дата обр. 14.09.2026).

— (12 июня 2006). Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006. Superseded; in Chinese. url: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (дата обр. 14.09.2026).

— (20 дек. 2013). Regulations on Real Estate Appraisal. Official English translation; the Chinese text governs. url: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (дата обр. 14.09.2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). RICS Valuation – Global Standards. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. url: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (дата обр. 19.09.2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (20 сент. 2022). Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022. url: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). European Valuation Standards 2025. url: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). Uniform Standards of Professional Appraisal Practice. url: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

Архитектурный стиль как доказательство

Калифорнийские стили

Уильям Берт Крейтор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. При перечислении архитектурных стилей их названия часто используются в широком смысле, а такое единое обозначение, как «бунгало в стиле крафтсман», смешивает понятия «что представляет собой дом» с его формой и элементами отделки. В данной статье описывается онтология, написанная на языке Prolog, которая фиксирует архитектурный характер дома по четырём отдельным осям: направление, стиль, форма и детали. Она охватывает стили, распространённые в Калифорнии, начиная с викторианского стиля и заканчивая стилями эпохи возрождения, группой стилей испанского происхождения, модернистской линией и народной архитектурой послевоенного периода. Онтология разделяет ассоциацию и импликацию. Только одно отношение — стиль, выражающий направление — допускает вывод; типичные формы, типичные детали и распространенные процедуры фиксируются как доказательства, из которых ничего не выводится. Детали, наблюдаемые человеком, можно сопоставить со стилями, которые могли бы их объяснить, причем вес каждой детали рассчитывается на основе того, сколько стилей претендуют на неё, а не на основе подгонки, так что распределение доказательств можно показать и обосновать в отчёте. В статье также излагаются ограничители, не позволяющие стилевым терминам, относящимся к чему-либо, кроме дома, — таким как «качество Крафтсмена» или «Тюдор-Драйв», — утверждать тот или иной стиль, а также фиксируются известные ограничения и спорные моменты данной классификации.

Keywords: архитектурный стиль, онтология, Prolog, оценка, примечания к списку, Калифорния

1 Введение

В данной статье описывается, как программа извлекает сведения об архитектурном стиле из текста листинга, что означают полученные столбцы и насколько можно доверять их результатам. Статья предназначена для оценщиков, использующих такие выводы, а также для всех, кто занимается разработкой и поддержкой соответствующих правил.

Эту работу выполняют два файла, и стоит знать, какой из них какой:

file	Вопрос, на который дается ответ:
mls_remarks.pl	В этом замечании было сказано именно это?
architectural_styles.pl	Что это такое и с чем это связано?

Первая — это грамматика: она считывает текст и генерирует столбецы. Вторая — база знаний: определения, периоды, характеристики и взаимосвязи. Они хранятся отдельно, поскольку изменяются по разным причинам и с разной скоростью — новый способ формулировки термина «Craftsman» является изменением грамматики; решение о том, что «Prairie» не является подтипом «Arts and Crafts», является изменением онтологии (структурированного списка терминов и их взаимосвязей).

Каждый запрос, приведённый в этой статье, можно выполнить. Блок кода, начинающийся со строки « ?-», можно вставить после загрузки онтологии, например, в Trealla Prolog:

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 Основная идея: четыре оси

Самая распространённая ошибка в архитектурной классификации — и та, которую постоянно допускают авторы текстов в системе MLS — заключается в том, что стиль, форма и детализация рассматриваются как одно целое. Но это не так. В доме присутствуют все эти элементы, но каждый из них отдельно.

```
MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
           expressed BY styles; not itself a style
           arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

STYLE      a specific design vocabulary
           craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

FORM       the shape of the building
           bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

DETAIL     a visible feature
           exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

Таким образом, один станок изготавливает флаги сразу по нескольким осям:

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

  movement_arts_and_crafts = true
  style_craftsman          = true
  form_bungalow            = true
  detail_art_glass         = true
  detail_deep_eaves        = true
```

Это гораздо точнее, чем навязывание единственного значения "Craftsman Bungalow", поскольку таким образом можно учесть и те случаи, когда оси расходятся:

```
"Two story Arts and Crafts home."      movement only — not a bungalow
"Charming California bungalow."        form only — not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."       detail only — asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."   style_contemporary + form_ranch
```

2.1 Ортогональные, но не независимые

Эти оси регистрируются отдельно. Они не являются статистически независимыми, и онтология не утверждает обратного. Дом в стиле «Craftsman» — это, как правило, бунгало; дом в испано-колониальном стиле обычно имеет черепичную крышу. Эти ассоциации являются реальными и полезными.

Правило заключается в том, что ассоциация является доказательством, но никогда не является импликацией (автоматическим выводом: если А, то всегда Б):

```
P(bungalow | craftsman)  is high
craftsman -> bungalow    is false
```

(То есть: большинство домов в стиле «Крафтсман» — это бунгало; однако утверждение «каждый дом в стиле «Крафтсман» — это бунгало» неверно.) Если бы онтология кодировала второе утверждение, каждый дом в стиле «Крафтсман» в наборе данных незаметно обозначался бы как бунгало — включая двухэтажные дома в стиле «Крафтсман», которые к этому стилю никак не относятся. Обратное правило было бы ещё хуже: каждый бунгало, включая чикагские бунгало и простые дома застройщиков, утверждал бы принадлежность к стилю «Крафтсман» и, вместе с тем, к стилю «Искусства и ремесла». Эта ассоциация остаётся в данных, где её может обнаружить регрессионный анализ, а не создаётся правилами, где она была бы неотличима от доказательств.

3 Читайте столбец по адресу

Каждый столбец присутствует в каждой строке с значением по умолчанию, поэтому отсутствие значения никогда не означает «отсутствие столбца».

префикс	подсчет	тип	по умолчанию
movement_	3	логическое значение	false
style_	33	логическое значение	false
form_	5	логическое значение	false
detail_	44	логическое значение	false

Одновременное использование нескольких стилевых направлений в одном архитектурном ансамбле является нормальным явлением, а не ошибкой. Здания в регионе залива, построенные в 1900–1930 годах, часто представляют собой стиль «Крафтсман» с элементами стилей «Шингл», «Тюдор-ревайвал» или «Колониал-ревайвал»; смешение стилей было нормой для того периода, и в столбецах приведены фактические данные из текста.

4 Формы крыши и объёма здания

Форма крыши — это единственный и самый надежный признак, позволяющий различить несколько стилей, которые в остальном легко спутать, поэтому стоит научиться ее распознавать.

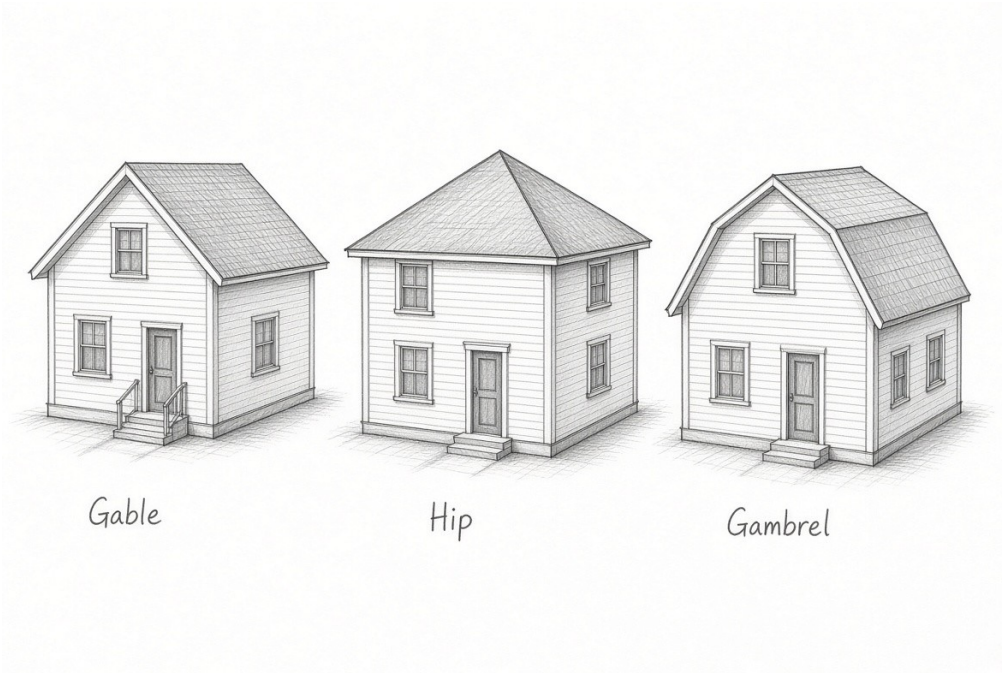


Рис. 1: Двускатная, вальмовая и мансардная. Двускатная крыша встречается гораздо чаще всего; вальмовая крыша характерна для стилей «Прерия» и «Французская Нормандия» (а также для формы «Фоурсквер»); мансардная крыша в данной онтологии относится исключительно к стилю «Голландский колониальный».

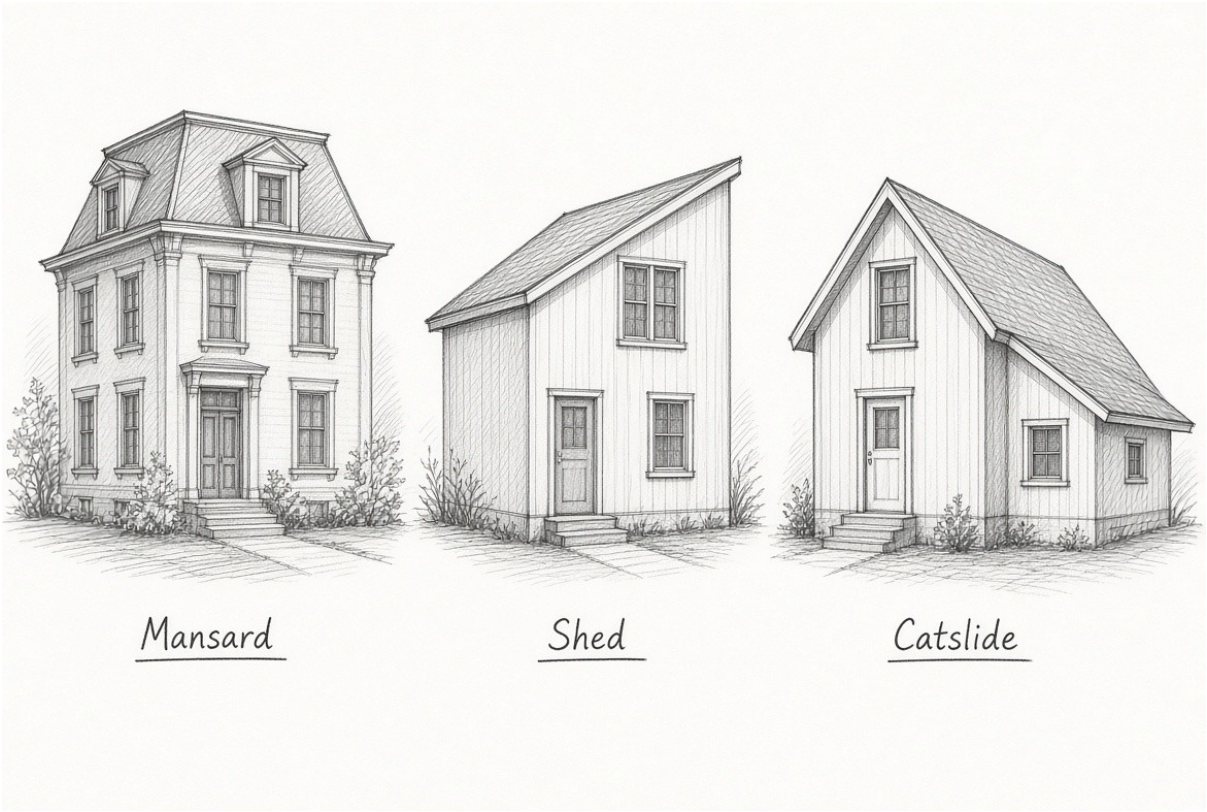


Рис. 2: Мансарда, односкатная крыша и двускатная крыша. Мансарда является характерной чертой стиля «Второй империи», который пока не включён в онтологию; односкатная крыша относится к стилю «Си-Ранч» и стилю «Шед»; двускатная крыша — отличительная черта английского коттеджа.

Два из этих различий играют реальную роль:

- Отличие между крутым двускатным и крутым вальмовым скатом позволяет отделить стиль «Тюдор-ревайвал» (двускатная крыша, как правило, с фахверком) от стиля «Французская Нормандия» (вальмовая крыша, как правило, с круглой входной башенкой). Оба стиля в процедуре описания объектов культурного наследия обычно называют «Тюдор».
- Наклонная крыша позволяет отличить стиль «Английский коттедж» от обоих вышеупомянутых стилей.

Двускатная, вальмовая, гамбрельная и косой крыши регистрируются как элементы детализации (так же как односкатная и мансардная), а вес решает остальное: в данной онтологии мансардная крыша относится исключительно к голландскому колониальному стилю и поэтому получает полный балл, вальмовая и косой крыши относятся к двум стилям каждая и получают по половине балла, а двускатная крыша относится к четырём стилям и получает четверть балла. Это правильный порядок. Двускатная крыша — самая распространённая в штате, и, соответственно, она говорит о малом. Гамбрельная крыша говорит о многом, но только в рамках данной онтологии: стиль «Shingle Style» также использует её (см. рисунок 9), который является кандидатом на добавление в онтологию « typical_detail/2».

Объёмная композиция (общий трёхмерный облик и планировка здания) позволяет выделить две наиболее распространённые исторические формы:

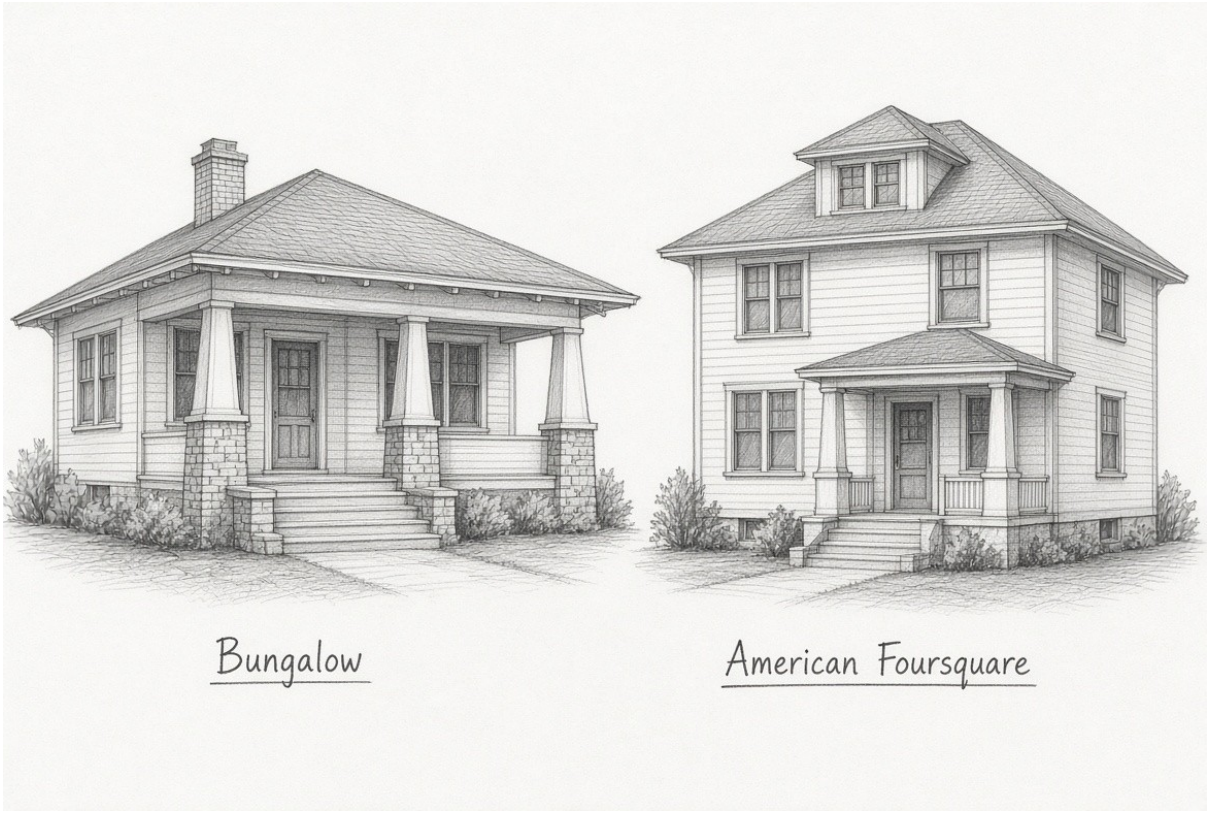


Рис. 3: Две наиболее распространённые исторические формы: бунгало и «американский фоурсквер».

Ни то, ни другое не подразумевает определённый стиль. Бунгало может быть выполнено в стиле «крафтсман», испанском стиле или представлять собой простое застройщическое сооружение; дом типа «Фоурсквер» строился как в стиле «крафтсман», так и в стилях «прерия», «колониальный ревайвал» и в народном стиле.

5 Видеоролики

Три, и каждая из них представляет собой нечто своеобразное — что само по себе заслуживает внимания, поскольку именно по этой причине они объединены в одну линию, а не распределены по различным стилям.

5.1 Искусство и ремесла

Британское дизайнерское движение конца XIX века, а не стиль отдельного дома: реакция на вычурный викторианский дизайн и серийное промышленное строительство, в котором делался упор на простоту, мастерство, натуральные материалы и здания, гармонирующие с окружающей средой.

Его выражают сразу несколько стилей, и именно поэтому он относится к направлению «Arts and Crafts». В Америке с ним наиболее тесно ассоциируется стиль «Крафтсман», а в Калифорнии — чаще всего бунгало в стиле «Крафтсман» — но и идеальный бунгало от «Грин и Грин», дом в стиле «Фоурсквер» под влиянием Стикли, а также двухэтажный дом в стиле «Искусства и ремесла» — все они относятся к стилю «Искусства и ремесла», и ни один из них не является тем компактным бунгало, которое обычно подразумевается под этим словом.



Рис. 4: Одно направление, три дома, и ни один из них не является тем компактным бунгало, которое обычно подразумевается под этим словом — первый представляет собой «идеальное бунгало», что является термином, используемым в противовес его собственной форме. Все три отражают стиль «Искусства и ремесла»; ось формы отражает то, как устроен каждый из них, именно поэтому форма рассматривается отдельно от стиля.

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2 Викторианский «

»

Строго говоря, это период и стиль, примерно 1840–1910 годы, охватывающий несколько богато украшенных и живописных стилей — в Калифорнии, в частности, итальянский стиль, стиль «Стик»/«Истлейк» и стиль «Королева Анна».

Она расположена на оси перемещения из-за отсутствия пятой оси, и об этом следует сказать прямо. В торговом обороте Сан-Франциско термин «викторианский» употребляется так, будто это стиль, поэтому его следует исключить; это не стиль. Обратите также внимание, что хронология не заканчивается со смертью королевы Виктории в 1901 году — дома в этих стилях продолжали строиться.



Рис. 5: Три викторианских стиля, которые чаще всего подразумеваются в объявлениях о продаже недвижимости в Калифорнии. Стиль «Итальяната» характеризуется плоским фасадом и консолями, стили «Стик» и «Истлейк» — накладными досками, идущими по всей стене, а стиль «Королева Анна» — нестандартным фасадом с башенкой и окружающей дом верандой. Эта семья находится на пересечении различных направлений, поскольку в профессиональной среде термин «викторианский» употребляется как обозначение отдельного стиля, хотя на самом деле это не так.

5.3 Bay Tradition

Региональная традиция, передаваемая из поколения в поколение на протяжении трёх поколений: неокрашенная красная сосна или кедр, неформальные проекты, в которых основное внимание уделяется особенностям участка, а не стилевым канонам, и предпочтение местных материалов перед импортными элементами.

В отличие от стиля «Midcentury Modern», который берет своё начало в «International Modern», эта линия отличается региональным колоритом и акцентом на материалах и, как правило, представляет собой уникальные архитектурные проекты.

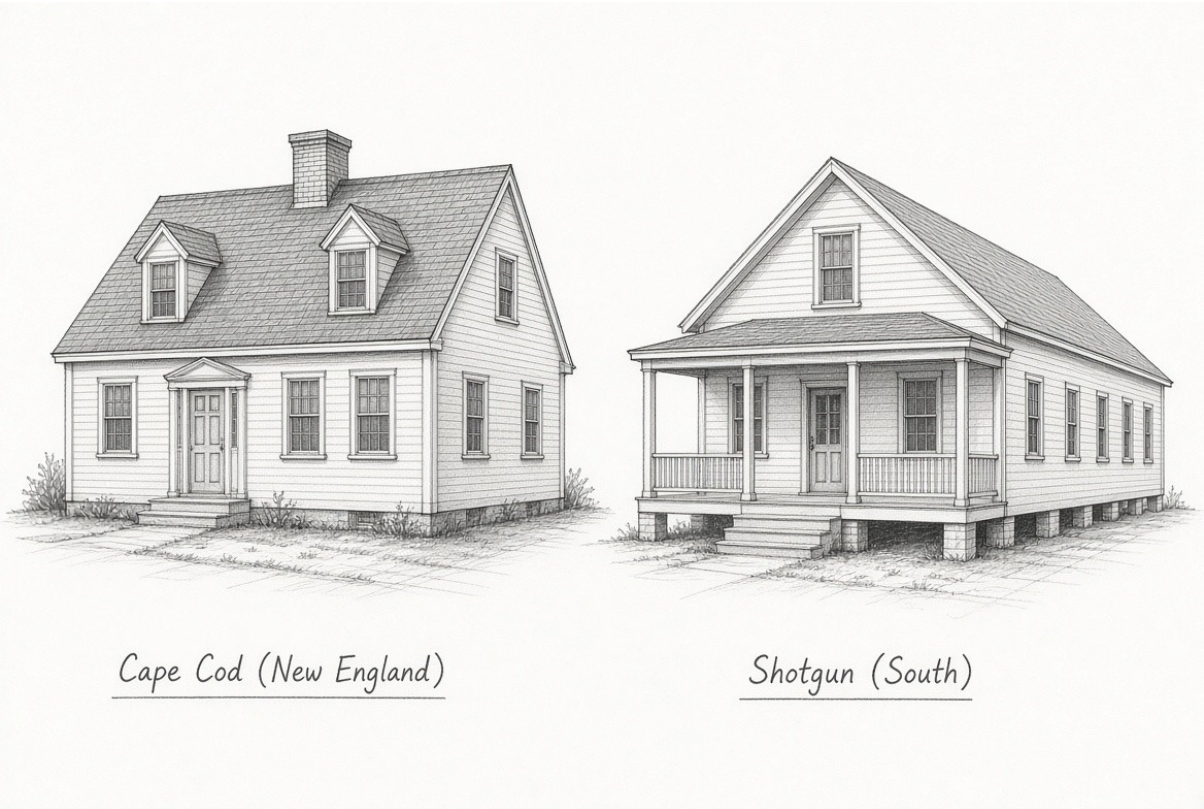


Рис. 6: Что представляет собой региональная традиция — взгляд со стороны, за пределами Калифорнии. «Кейп-Код» в Новой Англии и «Шотган» на Юге — это, в первую очередь, результат влияния местных материалов, климата и строительных традиций, а не следования канонам стиля, в отличие от «Традиции залива», которая именно такова. Ни один из них не входит в эту онтологию: она охватывает стили, которые, скорее всего, будут указаны в объявлениях о продаже недвижимости в Калифорнии.

6 Стили

6.1 Линия «Искусство и ремесла»

«Craftsman» — 1900–1930 гг., очень распространённый стиль в Калифорнии

Американский стиль, сформировавшийся на основе этого движения, в Калифорнии чаще всего воплощался в виде бунгало в стиле «крафтсман». На первый план выходит мастерство исполнения, а не прикладной орнамент.

- Конструкция из открытой древесины — стропила, кронштейны, балки, массивные столбы веранды
- Широкая крыша с небольшим или умеренным уклоном и глубокими карнизами
- Выступающая веранда на массивных конических или квадратных столбецах
- Верхние створки окон с множеством стекол, часто над простыми нижними створками
- Встроенная мебель, скамейки, книжные полки и камины в нише
- Натуральные материалы — деревянная дранка или сайдинг, речной камень, клинкерный кирпич

Единственное ограничение в этой части онтологии: присвоение имена «Craftsman» также устанавливает значение movement_arts_and_crafts. Каждый «Craftsman» является представителем направления «Arts and Crafts».



Рис. 7: Мастерство в самом совершенном проявлении: дом Гэмбл в Пасадене, построенный архитектурным бюро «Грин и Грин». Глубокие карнизы на открытых стропилах, обшивка из гонтов и открытые веранды для сна. Фотография: Архив Кэрол М. Хайсmith, Библиотека Конгресса, Отдел гравюр и фотографий (номер в каталоге LC 2013631616).

Прерия — 1900–1920 гг., редко встречается в Калифорнии

Происходящий от стиля Райта, современный стилю «Крафтсман» и во многом повторяющий его детали — и именно поэтому анализ деталей не позволяет определить стиль.

- Ярко выраженная горизонтальная композиция; здание шире, чем выше
- Низкоскатная вальмовая крыша с широкими свесами
- Ряды окон, часто с художественным стеклом
- Массивная центральная дымовая труба

Стиль «Прери» НЕ является производным от движения «Искусства и ремесла». Школа «Прери» развивалась параллельно с этим движением и находилась под его влиянием. Вопрос о том, относится ли стиль «Прери» к этому движению, остается спорным (Райт был одним из основателей Чикагского общества «Искусства и ремесла»); в онтологии это отражено как влияние, чтобы из этого не вытекало никаких выводов. Если бы мы ограничились этим определением, то каждый дом в стиле «Прери» утверждал бы свою принадлежность к «Искусству и ремеслу», что не подтверждается историческими фактами:

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

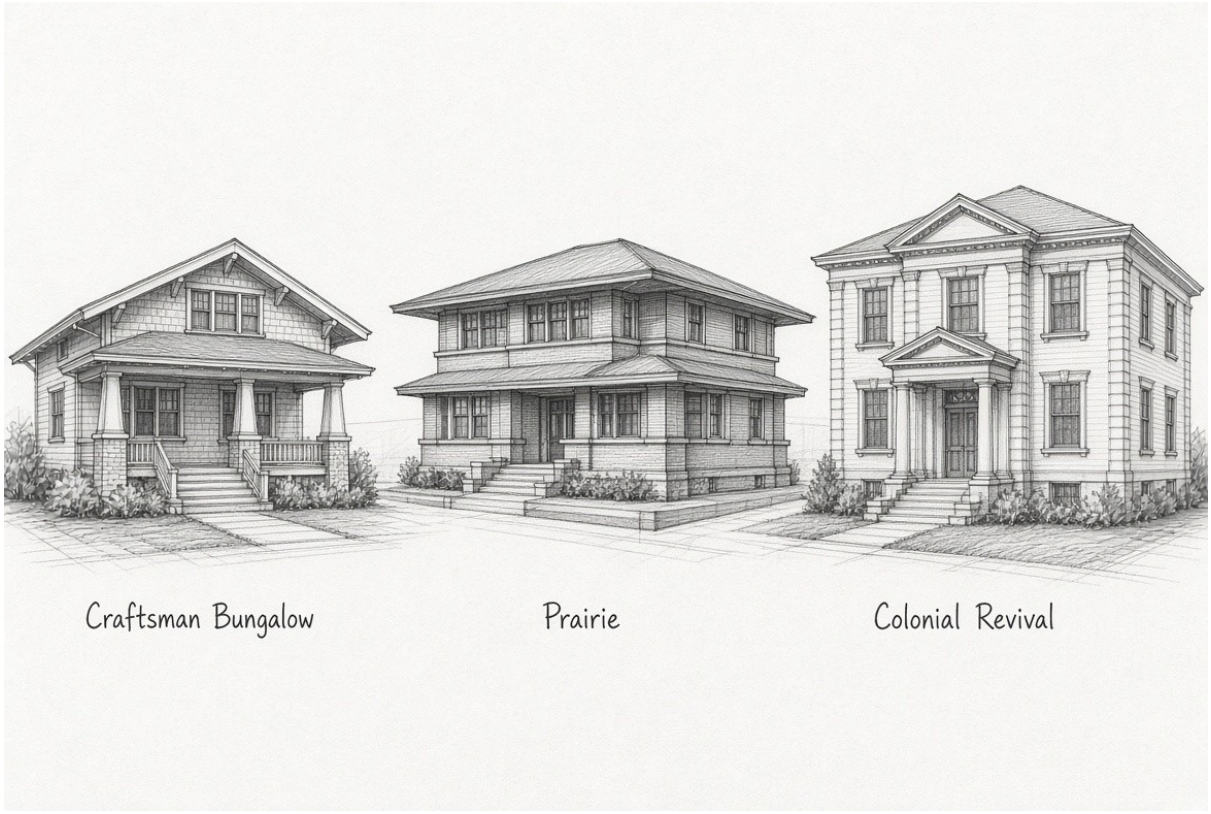


Рис. 8: Три варианта архитектуры схожей планировки. Бунгало в стиле «Крафтсман» и дом в стиле «Прери» используют общие для стиля «Искусства и ремесла» элементы — глубокие карнизы и горизонтальные акценты, — однако только стиль «Крафтсман» воплощает дух этого движения; стиль «Прери», как известно, находился под его влиянием. Стиль «колониального возрождения», который будет рассмотрен позже в разделе «Возрождение стилей», представляет собой контраст: симметрия, классические детали и торжественный вход — все это в форме, которую в описаниях объектов недвижимости часто называют теми же словами.

6.2 Региональная линия «Бэй-Эрия»

Три поколения — «First Bay», «Second Bay» и «Sea Ranch», охватывающие период примерно в семьдесят лет, — ранее объединялись под одним общим названием. Все три определили стиль « movement_bay_tradition». Стиль «Shingle Style», рассмотренный первым, связан с этой линией, но не определяет её.

Стиль «шингл» — 1880–1910 гг.

Непрерывная обшивка из деревянной дранки, натянутая на нерегулярный объем, при этом детали подчиняются поверхности. Непрерывная обшивка из дранки как на стенах, так и на крыше · нерегулярный, асимметричный объем · минимальная отделка, проемы, вырезанные в поверхности.

Эта традиция тесно связана с традицией «First Bay» в Северной Калифорнии и описывается как « related» к ней, а не как ее подраздел: данная традиция опирается на этот стиль, однако дом, построенный в стиле «Shingle Style», не является тем самым произведением традиции «Bay».

Жилой фонд отражается в объявлениях более полно, чем их тексты. Этот стиль распространён в старых районах залива, но риэлторы редко называют его по имени — такие дома

описывают как «крафтсманские», «эдуардианские» или просто по типу черепицы. Поэтому небольшое количество записей в столбце « style_shingle» говорит скорее о словарном запасе текста объявления, чем о том, что на самом деле стоит на месте.



Рис. 9: Стиль «шингл»: облицовка беспрерывно покрывает стены, крышу и мансардные окна, а объем здания имеет нерегулярную, а не симметричную форму. Отделочные элементы сведены к минимуму, а проемы вырезаны непосредственно в поверхности.

Традиция «First Bay» — ок. 1890–1920 гг.

Бернард Мэйбек, Эрнест Коксхед, Уиллис Полк, а также некоторые работы Джулии Морган. Тесно связаны с движением «Искусства и ремесла» и стилем «Шингл»; народная архитектура, адаптированная к ландшафту. Беркли и холмы Окленда.

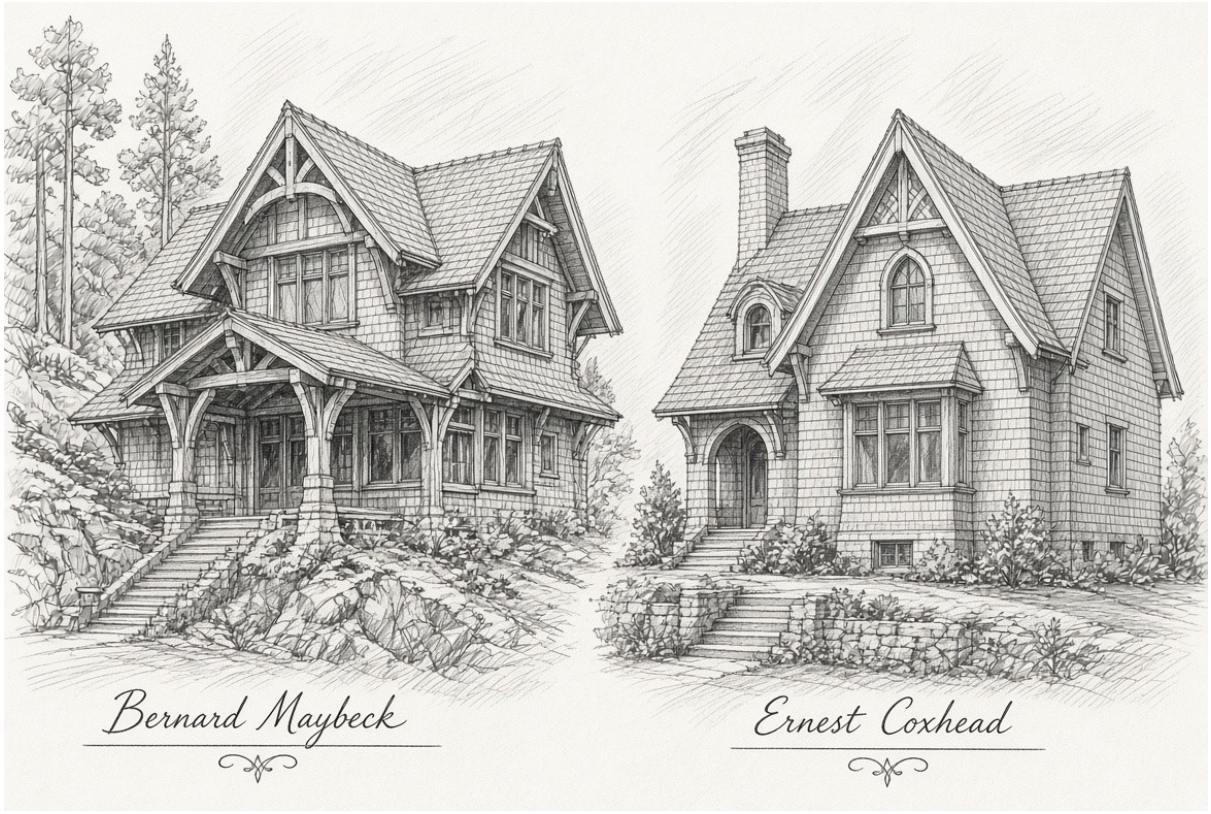


Рис. 10: Традиция «First Bay» в стиле Мэйбека и Коксхеда: неокрашенная дранка, массивные открытые деревянные конструкции и планировка, повторяющая изгибы лесистого склона, а не предписываемая стилевым руководством.



Рис. 11: Та же традиция в стиле Полка и Моргана, где классические детали используются сдержанно на фоне региональных материалов. Рисунки являются скорее характерными характеристиками творчества каждого архитектора, чем документальными изображениями конкретных домов.

Традиция «Second Bay» — ок. 1930–1965 гг.

Уильям Вурстер, Гарднер Дэйли, Джозеф Эшерик. Более простой, региональный, ориентированный на использование дерева модернизм. Именно это поколение обычно подразумевается под самым термином «стиль региона залива».

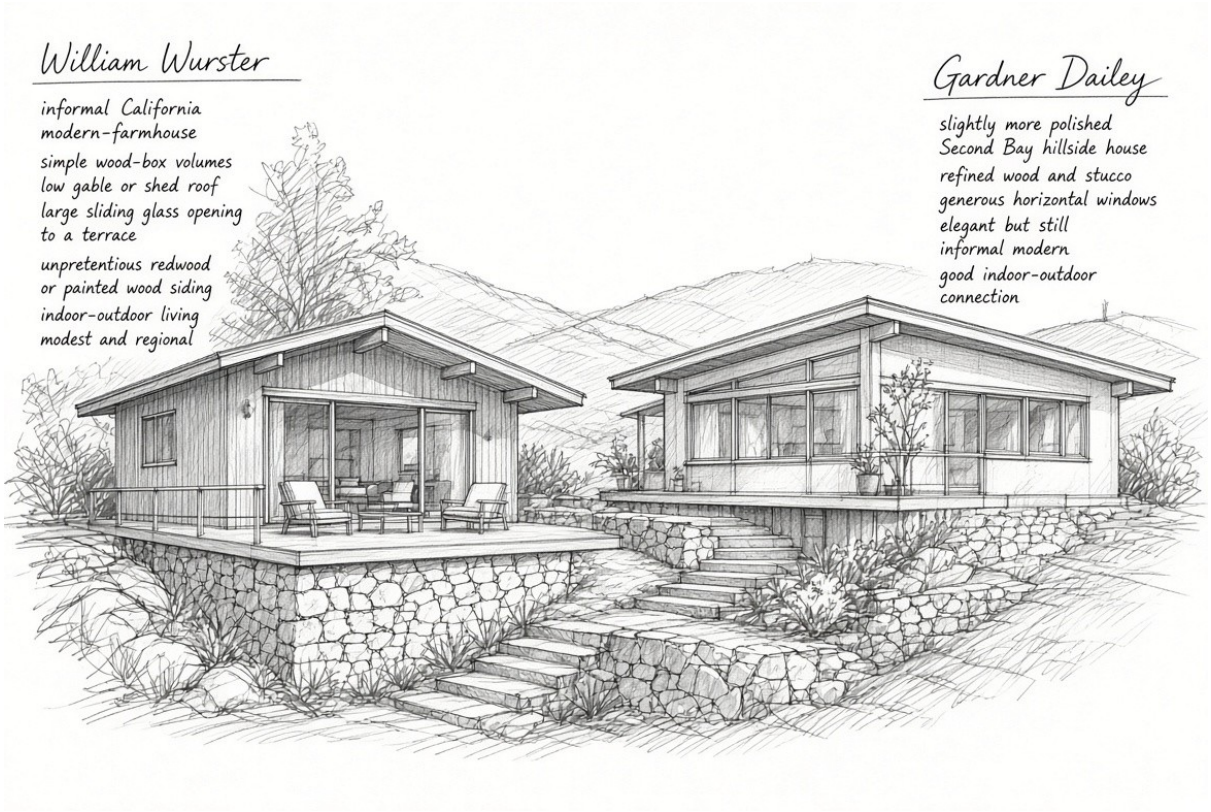


Рис. 12: Традиция «Second Bay» в стиле Вурстера и Дэйли. Аннотации принадлежат самому чертежнику. Оба здания выполнены в стиле «вуд-лед» и отличаются неформальным характером: их фасады выходят на террасу, а не представляют собой классический фасад; из этих двух зданий более доработанным является проект Дэйли.

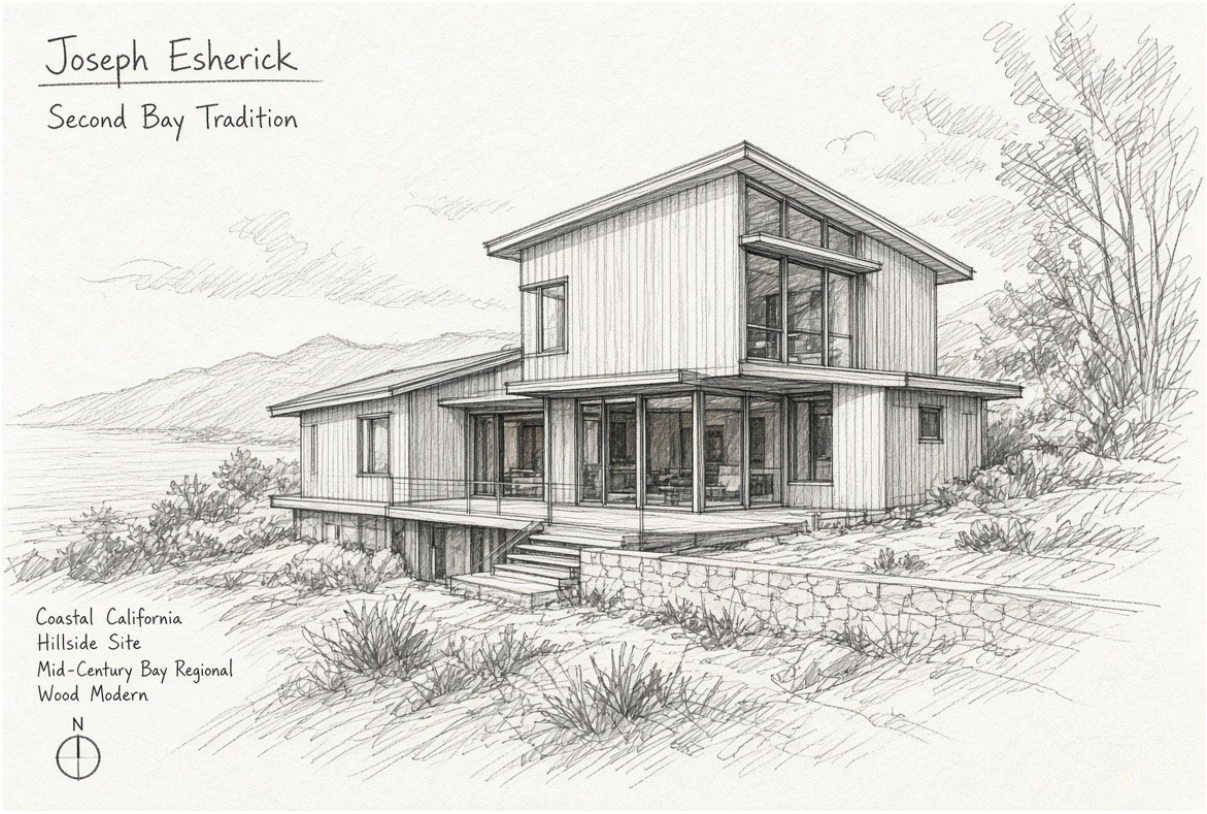


Рис. 13: Эшерик: та же традиция, перенесённая на побережье: вертикальные доски, двускатная крыша и окна, укрытые глубокими свесами. Эта линия продолжается отсюда до Си-Ранч.

Sea Ranch — с 1963 г. и далее

Эшерик и MLTW — Мур, Линдон, Тернбулл, Уитакер — в сочетании с ландшафтным проектом Халприна. Наследует регионализм, но не является синонимом «Второй традиции». Односкатные крыши, неокрашенная вертикальная обшивка, отсутствие карнизов и отделки.

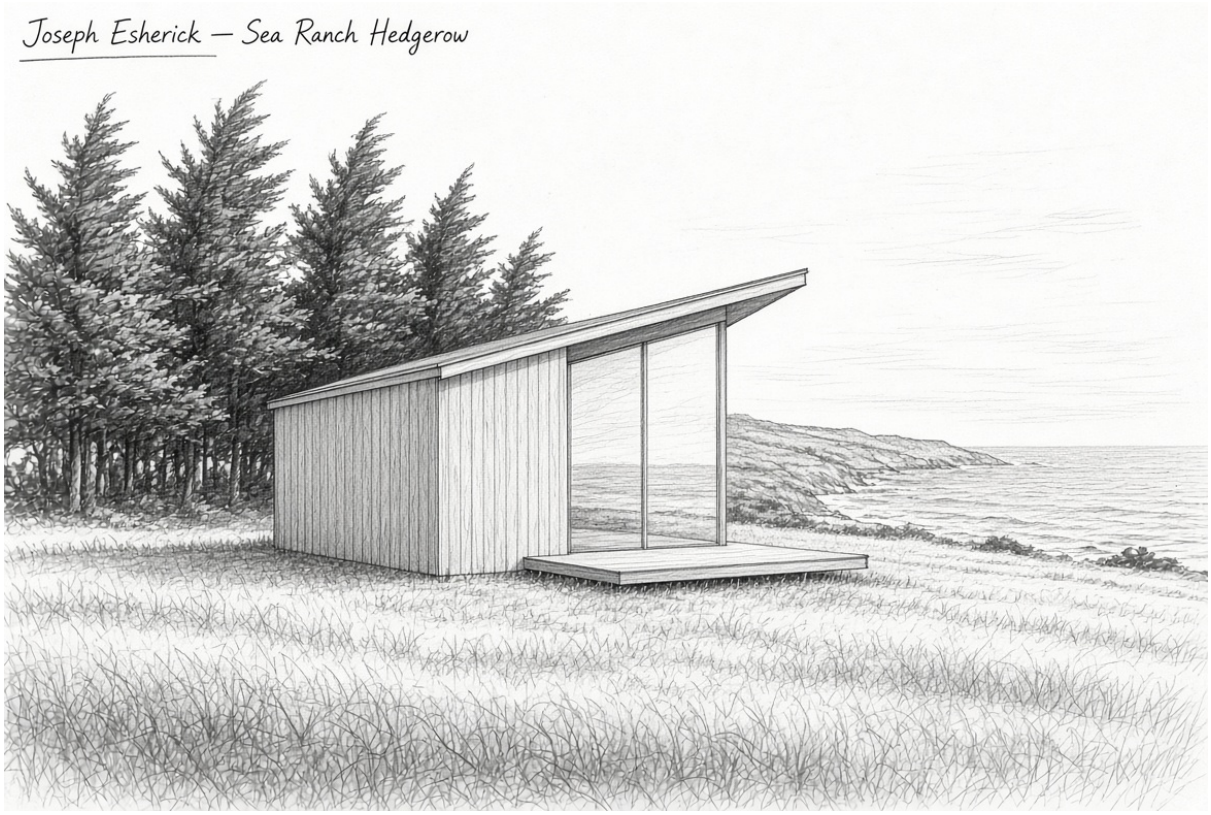


Рис. 14: «Си Ранч» в стиле Эшерика: простая коробка из неокрашенных вертикальных досок под односкатной крышей, края которой обрезаны ровно, без отделки, расположенная в подветренной стороне кипарисовой изгороди, с крышей, поднимающейся к остеклению, обращенному к морю. Выбор места для постройки — не менее важная часть проекта, чем само здание.



Рис. 15: MLTW в Си-Ранч: одно здание из десяти квартир, ступенчато спускающееся по обрыву под односкатными крышами, наклоненными в сторону, противоположную ветру. Неокрашенные вертикальные доски с ровно обрезанными краями, без карнизов и отделки, а окна вырезаны прямо в стене. Ландшафтный проект Халприна определяет расположение здания.

6.3 Викторианская семья

Три подтипа, в каждом из которых задается ‘ movement_victorian‘, а также один период, в котором это намеренно не делается.

Королева Анна — 1880–1910

Наиболее известный подтип, который в Сан-Франциско обычно подразумевается под термином «викторианский» без каких-либо уточнений.

Асимметричный фасад и сложная линия крыши · угловая башенка · обходная веранда с точеными столбиками · узорчатая черепица на фронтонах · резьба по дереву.

В итальянском стиле — 1855–1890

Очень распространены в Сан-Франциско, особенно в строках домов с ровным фасадом и наклонными эркерами в районах Мишн и Вестерн Аддишн.

Карниз на консолях, зачастую глубокий · высокие узкие окна, часто с полукруглой вершиной · плоская или очень пологая крыша за парапетом · скошенные или прямоугольные эркеры.



Рис. 16: Стиль королевы Анны: особняк Карсона в Эврике, построенный в 1884–1886 годах для лесопромышленника Уильяма Карсона. Башня, сложная линия крыши, узорчатая черепица и резьба по дереву на одном из фасадов. Фотография: Архив Кэрол М. Хайсmith, Библиотека Конгресса, Отдел гравюр и фотографий (номер LC 2011632002).

Стик / Истлейк — 1870–1895

Используются вертикальные и диагональные доски, подчеркивающие — или украшающие — каркас, находящийся под ними. Стиль, представляющий собой переходный этап между итальянским стилем и стилем королевы Анны, и часто сочетающийся с оба эти стиля.

Эдвардианская эпоха — 1901–1920, без родителей

Термин, используемый в сфере недвижимости и охраны памятников архитектуры в районе залива Сан-Франциско для обозначения жилых зданий начала XX века, особенно в Сан-Франциско. Это не подтип викторианской архитектуры: речь идет о последующей эпохе, и в Сан-Франциско этот термин фактически означает архитектуру, построенную в ходе восстановления города после 1906 года.

В первую очередь это обозначение эпохи, а не отдельный формальный стиль — как правило, более лаконичный, чем поздневикторианские произведения, часто включающий элементы неоклассицизма, стиля «крафтсман» или переходного периода. Классификатор не должен рассматривать его как стиль с фиксированным набором характеристик, поэтому у него нет «родителя» и есть лишь несколько типичных деталей.



Рис. 17: Термин «эдвардианский» в том значении, в каком его используют в районе залива: это период, а не стиль. Детализация здесь выполнена в стиле «классического возрождения», но под этим же обозначением подпадают и более простые проекты тех же лет, выполненные под влиянием стиля «крафтсман», поэтому в онтологии для него не указано родительское понятие и представлено лишь несколько типичных деталей.

6.4 Возрождение стиля эпохи

Группа, которую чаще всего неправильно классифицируют, и классификация, которую особенно важно определить верно.

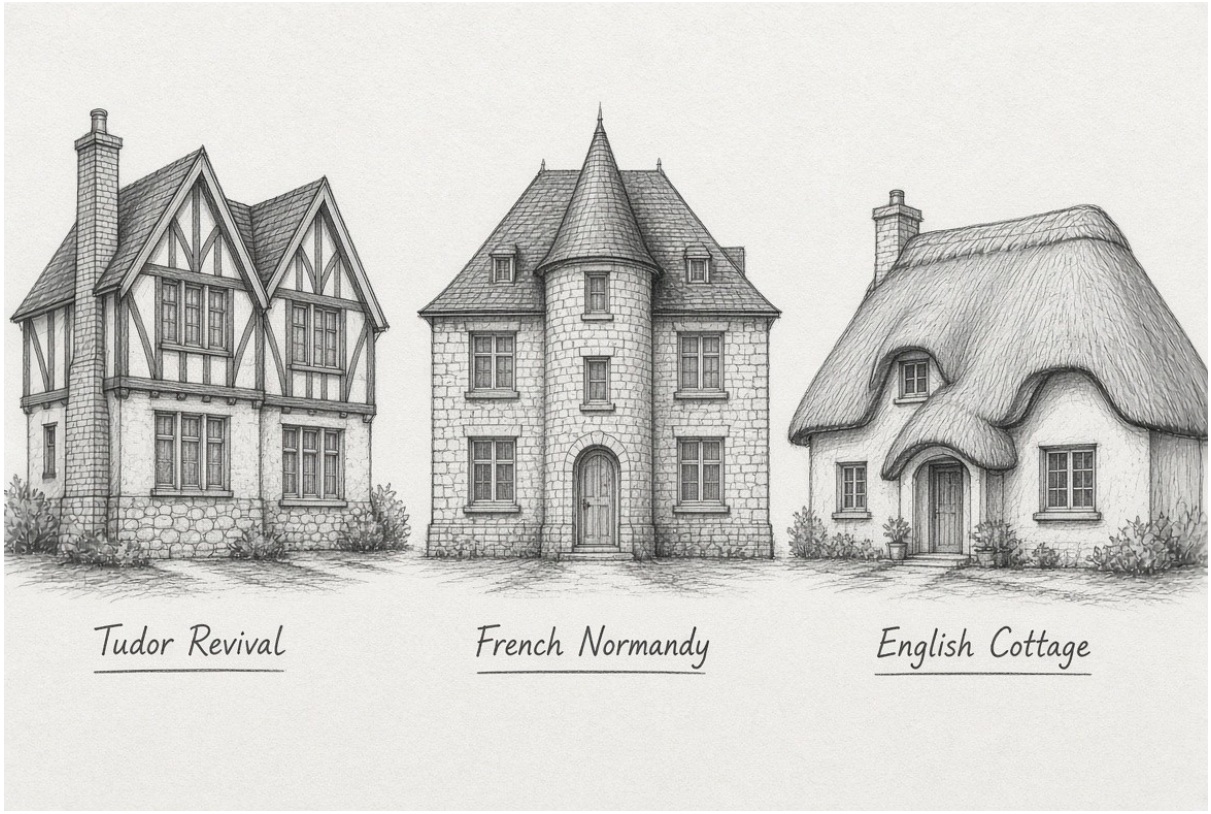


Рис. 18: Три стиля «ренессанса эпохи», которые в описании объекта сводятся к общему термину «Тюдор», а также разграничение типов крыш: крутая двускатная крыша с фахверком относится к стилю «Тюдор-ренессанс», крутая вальмовая крыша с круглой входной башенкой — к стилю «Французская Нормандия», а крыша, плавно опускающаяся над входом без фахверка, — к стилю «Английский коттедж».

Возрождение стиля Тюдоров — 1910–1940 гг.

Круто наклонные фронтоны, обращенные к фасаду · фахверк с заполненными штукатуркой или кирпичом проёмами · высокие узкие окна с створками, расположенные группами · массивная дымовая труба.

В описаниях объектов недвижимости в Калифорнии этот термин является частью процедуры и часто чрезмерно применяется к любому дому в стиле «ренессанс» с крутой крышей. Два варианта, которые он обычно вытесняет:

Английский коттедж — 1920–1940

Небольшой, асимметричный, живописный. Отсутствие фахверка является отличительной чертой; а отличительной особенностью является скатная крыша, низко нависающая над входом, иногда до уровня головы. Арочная входная дверь из досок.

Французская Нормандия — 1920–1940

Крыша с четырьмя скатами и крутым уклоном — наиболее яркое отличие от стиля Тюдор · круглая или многоугольная входная башенка, в которой часто располагается лестница · кирпич, камень или штукатурка.

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
```

```
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

Сборник рассказов — 1920–1940

Намеренно причудливый стиль: преувеличенные линии крыш, имитация соломенной крыши, башенки, неровно выполненные детали. Настоящий стиль, характерный для района залива и Южной Калифорнии, — но это слово также является расплывчатым маркетинговым слоганом, а «сказочный шарм» ничего не доказывает.

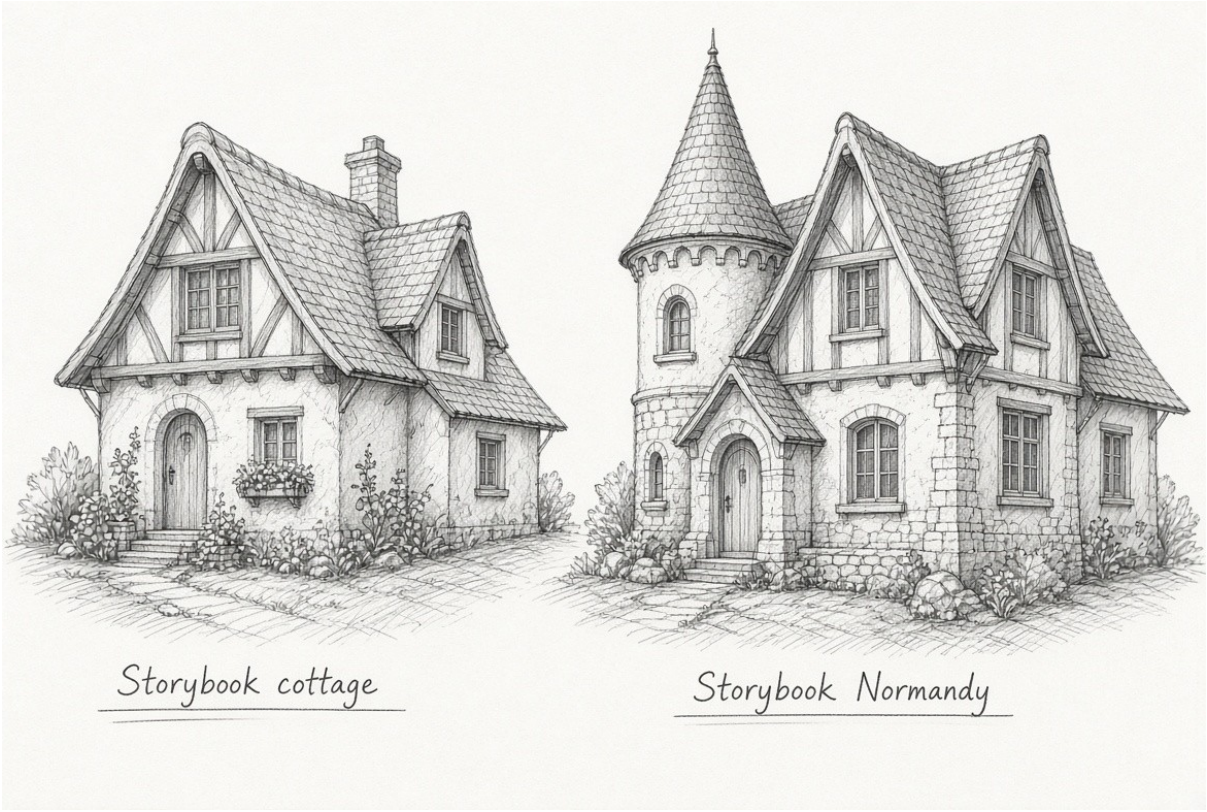


Рис. 19: Стиль «Storybook» в домашнем масштабе — именно поэтому этот ярлык частично пересекается с двумя другими. Левый домик представляет собой английский коттедж с преувеличенными причудливыми чертами; правый же заимствует башенку, характерную для французской Нормандии. То, что делает оба домика представителями стиля «Storybook», — это намеренная театральность, а не исходные архитектурные элементы.



Рис. 20: Идиома, доведённая до крайности: волнистая искусственная соломенная крыша, башенка, несоразмерно огромная труба — и ничто из этого не несет никакой конструктивной нагрузки. Дома такого рода встречаются редко и обычно являются достопримечательностями; вот а вот использование этого слова в маркетинге — явление обычное.

Колониальный ренессанс — 1890–1955

Симметричный фасад с центрально расположенным входом · классическая обрамление входа · сбалансированные двустворчатые окна. Не следует путать с стилем «Испанский колониальный ренессанс», который объединяет с ним лишь название — см. раздел 12.

Голландский колониальный стиль — 1895–1940

Крыша типа «гамбрел», которая в данной онтологии относится исключительно к голландскому колониальному стилю, имеет мало общего с симметричной формой, заимствованной из георгианского стиля, поэтому она выделена в отдельную категорию. Мансардный люк по всей ширине крыши.

Неоклассицизм — 1895–1950

Воспроизводит элементы классического стиля, а не просто копирует их в домашних условиях: портик во всю высоту с столбецами и фронтоном, строгая симметрия.



Рис. 21: «Сказка»: дом Спадена, известный как «Дом ведьмы», Беверли-Хиллз. Характерной чертой этого архитектурного стиля является утрированная, провисшая линия крыши. Фотография: Архив Кэрол М. Хайсмith, Библиотека Конгресса, Отдел гравюр и фотографий (номер в каталоге LC 2013632128).

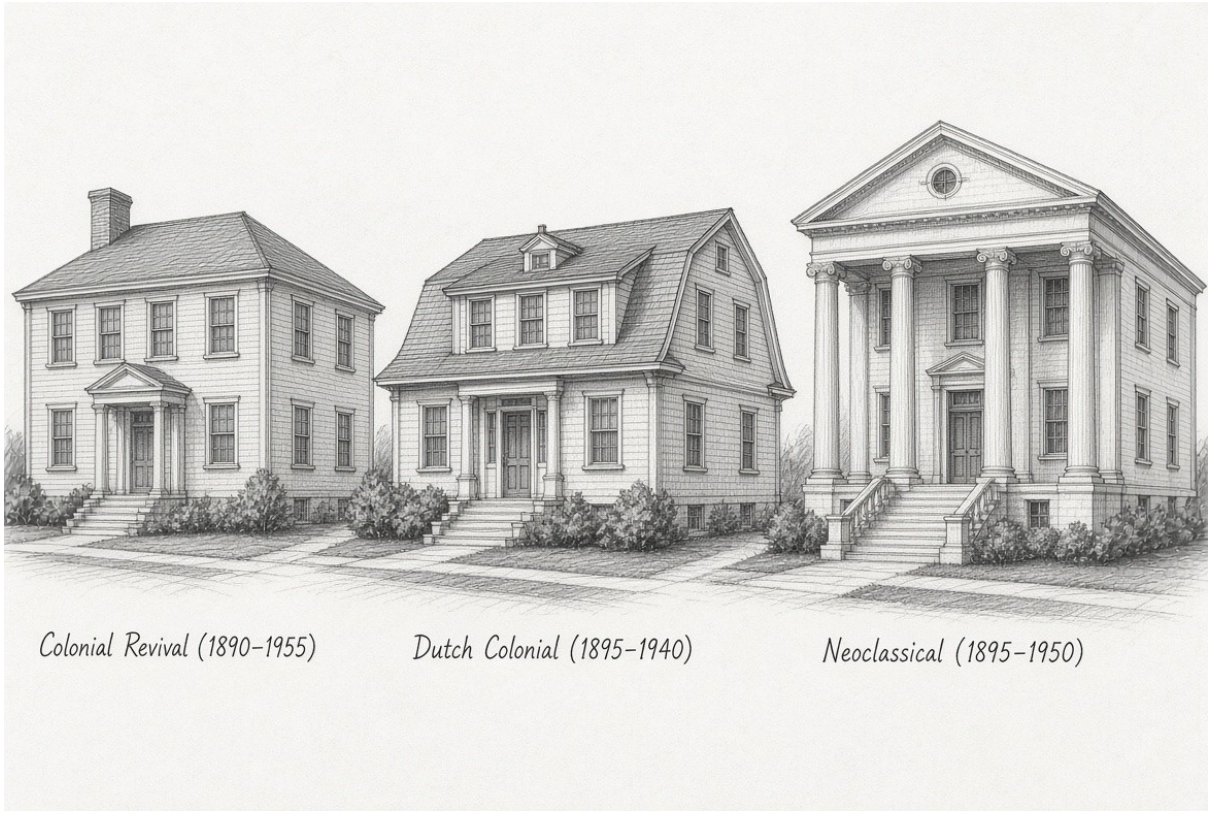


Рис. 22: Три стиля, вытекающие из классики, и особенности, которые их отличают. Все они объединены симметрией и окнами с рамами; мансардная крыша является отличительной чертой голландского колониального стиля, который является единственным представителем этого стиля в данной классификации, а размеры портика определяют неоклассический стиль. Стиль «колониального возрождения» использует элементы этого лексикона в жилом масштабе, а неоклассический стиль — воспроизводит их.

6.5 Группа «

», названная в честь испанского языка

Четверо «братьев и сестёр», намеренно лишённых «родительского зонтика»: границы между ними действительно оспариваются, и выдумывание «семьи» означало бы навязывание классификации, которую в этой области не признают. «Тосканский», рассматриваемый последним, — это более поздний термин, зафиксированный наряду с ними, а не пятый «брат или сестра». Хронология — самый понятный способ разобраться в этом.

Возрождение миссионерского стиля — ок. 1890–1915 гг.

Первая из этой группы, лексика которой заимствована непосредственно из калифорнийских миссий. Более простая и более ранняя, чем последующие.

Парапет криволинейной формы — фронтон эспаданьи · аркадный портик или галерея · штукатурка сглаженная с большими незадекорированными поверхностями · окно в форме четырехлистника.

Стиль «испанского колониального возрождения» — ок. 1915–1940 гг., очень распространённый

Более поздний, обширный и гораздо более разнообразный стиль, который вытеснил стиль «Миссионерского возрождения», черпая вдохновение не только из миссий, но и из Испании и Латинской Америки.

Белая или кремовая штукатурка · крыша из красной глиняной черепицы с небольшим уклоном и небольшим выступом карниза · арочные проемы · кованые решетки и балконы · асимметричная композиция, часто вокруг внутреннего двора.



Рис. 23: Первые два стиля из этой группы, а также описание, в котором проводится разграничение, чаще всего остаются без внимания. Стиль «Mission Revival» отличается простотой: он заимствует фигурные парапеты и неорнаментированную штукатурку у самих миссий. Стиль «Spanish Colonial Revival» — это более поздний и гораздо более сложный архитектурный язык, который пришёл ему на смену: резные обрамления, кованое железо и асимметричная композиция.

Стиль «Средиземноморское возрождение» — ок. 1915–1940 гг.

Более широкий и эклектичный стиль, как правило, более масштабный, сочетающий итальянские и ренессансные источники с испанскими. Граница с испанским колониальным стилем является спорной и размытой — в данной статье не делается попыток утверждать обратное.

Монтерей — 1830-е — 1940-е гг.

Типично калифорнийское явление — два объекта с одинаковым названием. Исторический стиль « Monterey Colonial» (1830-е — 1840-е годы) представляет собой гибрид испано-мексиканского архитектурного стиля с использованием глинобитных зданий и элементов англо-американской архитектуры и архитектуры Новой Англии — прототипом этого стиля служит дом Ларкина в Монтерее. Стиль « Monterey Revival» (1920-е — 1940-е годы) представляет собой более позднее возрождение этого стиля, причём такие дома в основном строились за счёт спекулятивных застройщиков.

Один идентификатор подходит для обоих вариантов, поскольку в описаниях MLS они практически никогда не различаются, а в Калифорнии объявление с указанием «Монтерей» почти во всех случаях означает именно этот район.



Рис. 24: Стиль «испанского колониального возрождения»: «Каса-дель-Эрреро» в Монтесито, спроектированная Джорджем Вашингтоном Смитом. Белая штукатурка, низкоскатная черепичная крыша с небольшим свесом, кованый балкончик и внутренний двор. Фотография: Архив Кэрол М. Хайсмith, Библиотека Конгресса, Отдел гравюр и фотографий (номер в каталоге LC 2013634667).



Рис. 25: Два последних стиля из этой группы. Стиль «Средиземноморский ревайвал» — более масштабный и формальный, черпающий вдохновение как в итальянских и ренессансных традициях, так и в испанских: аркадная лоджия, балюстрады, симметрия. Стиль «Монтерей-ревайвал» отличается одной особенностью — консольным балконом второго этажа, простирающимся по всей ширине фасада, при в остальном англо-американской форме здания.



Рис. 26: Колониальный стиль Монтерея: дом Ларкина в Монтерее, построенный в 1835–1837 годах, — прототип, упомянутый выше. Здание из сырцового кирпича с балконом второго этажа, занимающим всю ширину фасада. Фотография: Роберт У. Керриган, 13 мая 1936 г. Программа «Исторический обзор американских зданий», Библиотека Конгресса (HABS CAL,27-MONT,9--2).

Tuscan — ок. 1985–2010

Характерные черты калифорнийского стиля. Штукатурка с выраженной фактурой · облицовка из сложенного камня · арочные входы · отделка под старину · выделяющийся гараж, выходящий на фасад.

Этот стиль выделен в отдельную категорию, а не отнесен к средиземноморскому, поскольку представляет собой самостоятельный рыночный период, который модель может анализировать отдельно от средиземноморского; для оценки это имеет большее значение, чем его стилистическое происхождение.



Рис. 27: Характерные черты тосканского стиля: фактурная штукатурка, каменная кладка, черепичная крыша, арочные проемы и башня. В архитектурном стиле жилых комплексов периода с 1985 по 2010 год эти элементы применяются в масштабах спекулятивного строительства, а также добавляется выделяющийся гараж, выходящий на фасад, которого на эскизе нет. Онтология фиксирует именно этот период, а не предшествующие традиции, поскольку именно этот период может быть проверен с помощью модели.

6.6 Современная линейка

Арт-деко — 1925–1940

Вертикальная акцентировка · ступенчатая или отступающая компоновка · зигзагообразный и шевронный орнамент.

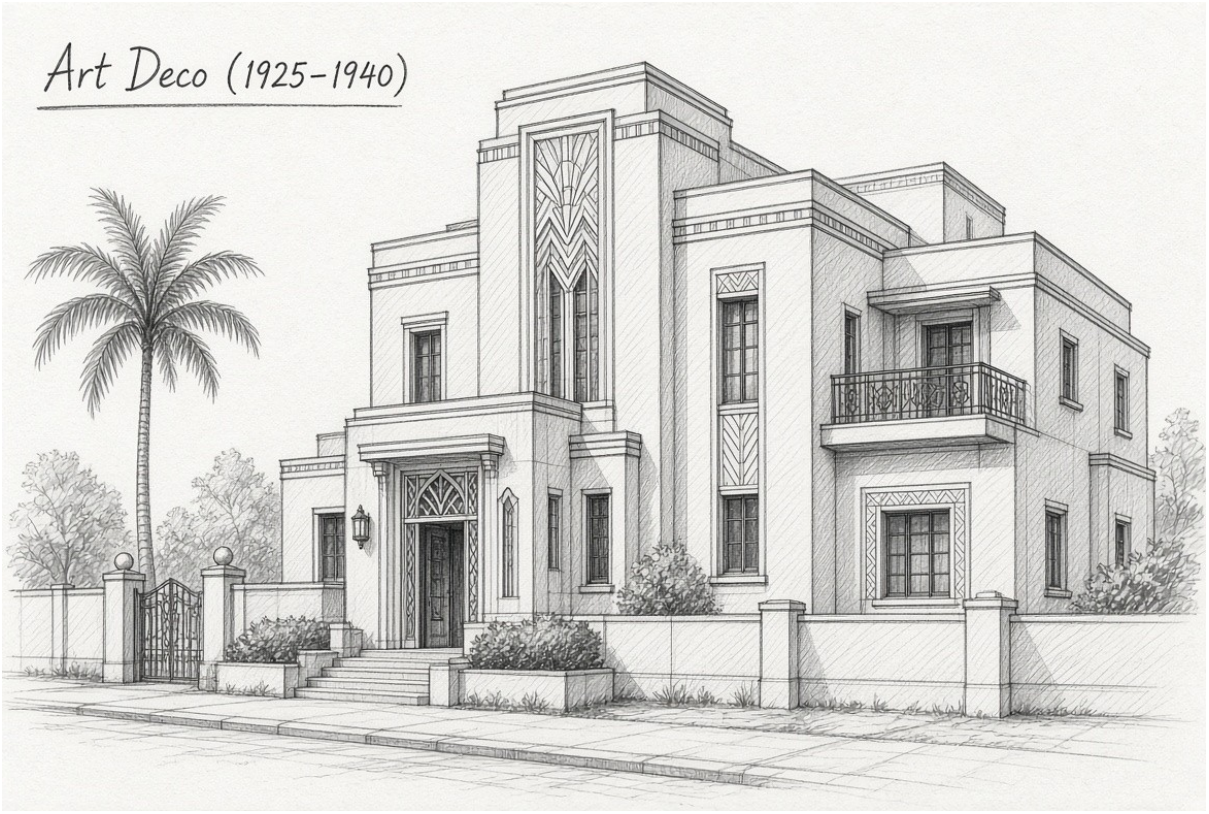


Рис. 28: Арт-деко: объём здания стремится вверх, а орнамент располагается вертикально. Каждый декоративный элемент — ребро над дверью, шевроны, солнечные лучи — притягивает взгляд вверх по зданию.

Стримлайн-модерн — 1930–1945

Горизонтальный преемник стиля «ар-деко», заимствовавший элементы из дизайна океанских лайнеров. Закругленные углы · горизонтальные линии, символизирующие скорость · стеклоблоки, иллюминаторы, трубчатые перила · плоская крыша, сглаженная штукатурка пастельных тонов.

Эти два стиля часто путают, хотя они совершенно не похожи друг на друга: стиль «деко» отличается вертикальными линиями и орнаментальностью, а стиль «модерн» — горизонтальными линиями и сглаживанием форм.



Рис. 29: «Стримлайн-модерн» — горизонтальный преемник: углы скруглены, вокруг здания проходит декоративная полоса, а морские мотивы явно прослеживаются в иллюминаторах и стеклоблоках.

Международный стиль — 1930–1960 гг.

Европейский модернизм, проникший в Калифорнию благодаря Нейтре и Шиндлеру. Плоская крыша, отсутствие карниза и орнамента · сглаженная, непрерывная белая поверхность стены · ленточные окна и консоли.

Намеренно лишенный конкретного места — что отличает его от «традиции залива», ориентированной на региональные особенности и использование дерева, а также от стиля «Midcentury», его более позднего и ориентированного на быт американского направления.

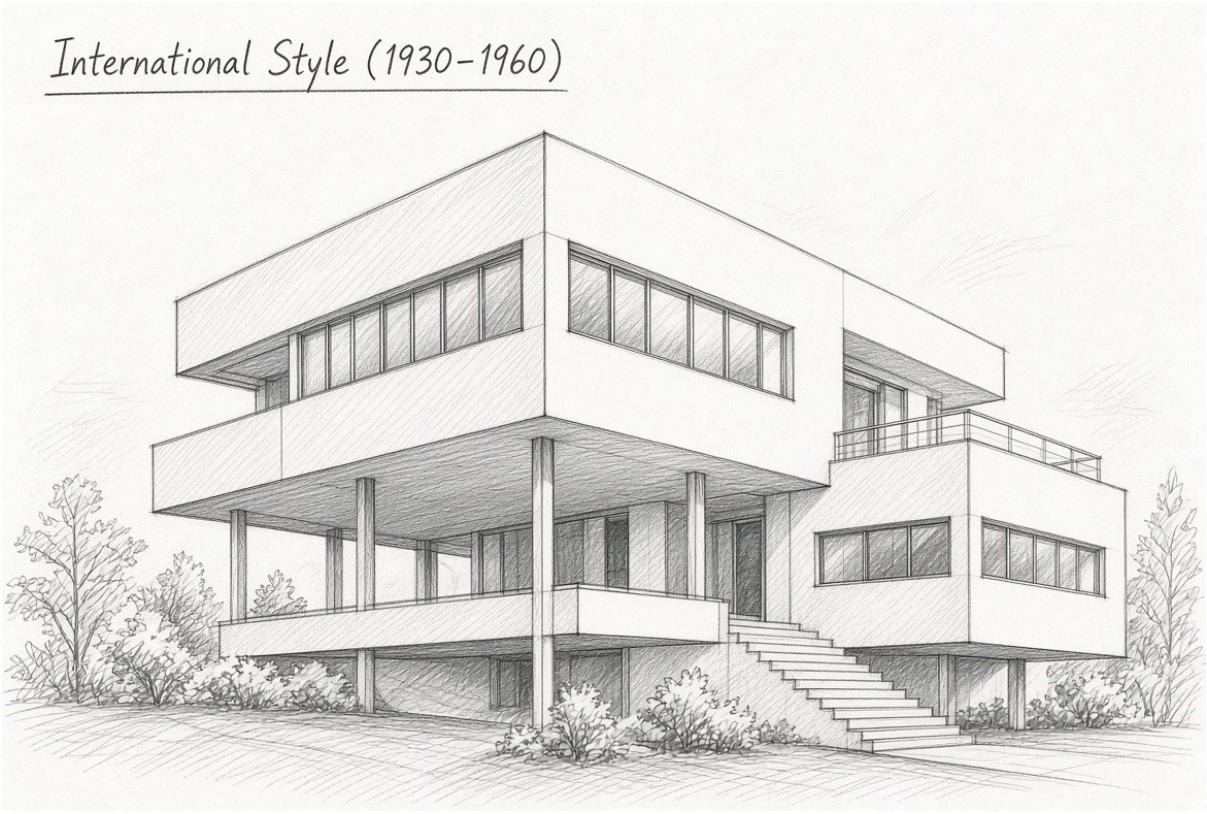


Рис. 30: Интернациональный стиль в том виде, в каком он пришёл в Калифорнию: плоская крыша без свеса, сплошная белая плоскость, ленточные окна и верхний этаж, поднятый на колоннах. Ничто в нём не отсылает к месту, где он стоит, и в этом весь смысл.

Модернизм середины века — 1945–1975 гг., очень распространён

«Мидсенчури-модерн» — 1945–1975 гг., очень распространенный стиль

Открытая планировка · низкая горизонтальная массивность · большие остекленные поверхности, зачастую от пола до потолка · окна в верхнем ярусе · открытые колонны и балки · плоская или пологая крыша с широким свесом.

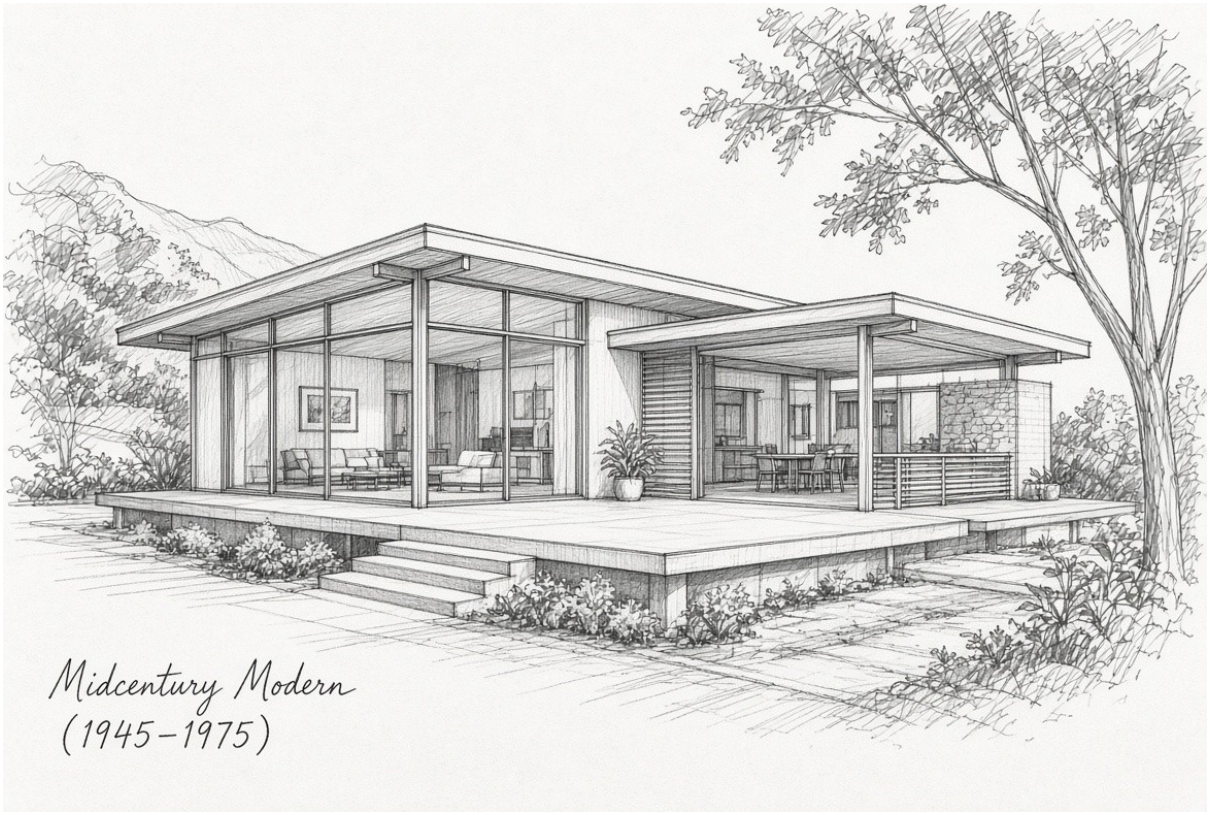


Рис. 31: «Мидсенчури Модерн»: конструкция из столбов и балок, окна от пола до потолка, а жилое пространство плавно переходит в террасу на том же уровне. Крыша представляет собой тонкую плоскость, поддерживаемую опорами, а не массивную конструкцию, упирающуюся в фундамент.

Эйхлер — 1949–1974

«Тракт-модернизм» Джозефа Айхлера. Строго говоря, это скорее метод застройки, чем архитектурный стиль, однако в отрасли этот термин используется для обозначения стиля, и дома Айхлера в Пало-Альто, Саннивейле, Сан-Рафаэле и Уолнат-Крик оцениваются по более высокой цене — это достаточная причина для выделения отдельного идентификатора в онтологии оценки недвижимости, что бы ни говорили историки архитектуры.

Конструкция «столб-балка» с открытыми балками · панорамные окна от пола до потолка, выходящие на частные задние дворики за глухим фасадом, выходящим на улицу · вход через центральный атриум · бетонная плита с системой теплого пола.



Рис. 32: Дом Эйклера с улицы: гладкий фасад из вертикальных досок, гараж и ворота. Все стеклянные поверхности обращены внутрь и видны только через проем, поэтому этот тип здания можно распознать как по плану, так и по фасаду.

Стиль «Сарай» — 1960–1985

Несколько односкатных крыш, соединяющихся под нестандартными углами · вертикальная деревянная обшивка · минимальное украшение · осознанная адаптация к ландшафту. «Си-Ранч» — это скорее его наиболее яркое воплощение, чем просто синоним.



Рис. 33: «Мидсенчури-модерн» в типовом жилищном строительстве: дом, построенный компанией «Alexander Construction Company» в Палм-Спрингс. Низкая горизонтальная застройка, неглубокая складчатая крыша, выходящая за пределы стены и поддерживаемая открытыми балками, остекление в верхней части над экранной стеной, панель из пористого бетона у входа и навес для автомобиля вместо гаража; типовой модернизм был уделом не только Эйхлера. Фотография: Архив Кэрол М. Хайсmith, Библиотека Конгресса, Отдел гравюр и фотографий (номер LC 2010630222).

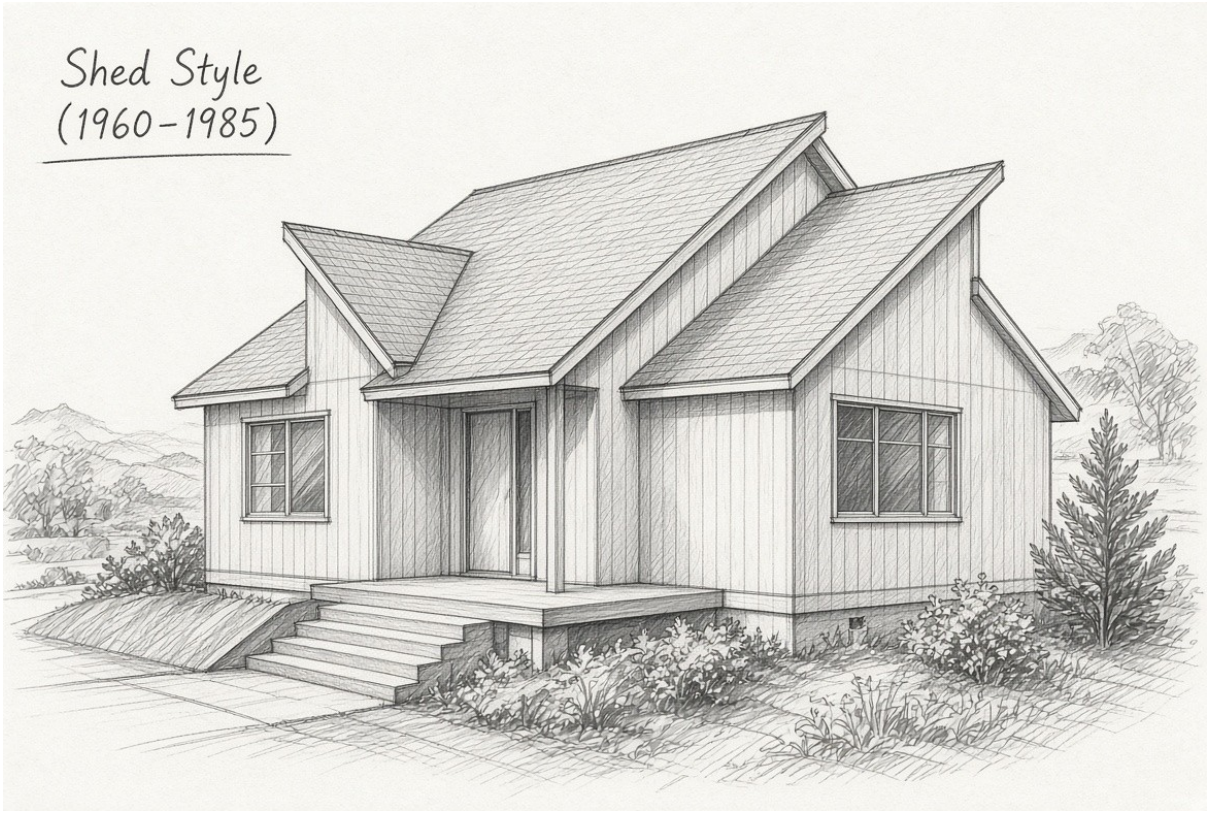


Рис. 34: Стиль «шед»: односкатные плоскости, расположенные друг относительно друга под разными углами над вертикальными досками, с небольшими свесами и лаконичной отделкой. Сама композиция служит орнаментом; никаких дополнительных элементов не применяется.

6.7 Народная архитектура послевоенного периода и последующие эпохи

Минималистичный традиционный стиль — 1935–1950 гг., очень распространённый

Компактный, почти лишенный декоративных элементов дом, построенный в конце периода Великой депрессии, в годы войны и сразу после неё — непосредственный предшественник массового послевоенного стиля «Ранч», очень распространённый в Калифорнии. Этот стиль заметно отсутствует в большинстве списков стилей из-за своей непривлекательности.

Компактное, как правило, одноэтажное здание · небольшой или умеренный уклон крыши, близко расположенные карнизы · рудиментарный фронтальный фронтон, служащий единственным архитектурным элементом.

> Ограничение. Это термин, относящийся к сфере сохранения исторического наследия. Агенты по недвижимости пишут «первый дом» или «коттедж 1940-х годов», поэтому этот флаг редко срабатывает на основе текста объявления и гораздо лучше определяется на основе структурированных данных — год постройки, небольшая площадь, одноэтажное здание.

Ранчо — 1935–1975, очень распространённое

И стиль, и форма, и эти два понятия фиксируются отдельно, поскольку они различаются:

	в стиле ранчо «_»	с ранчо «_»
Ранчо, построенное в 1953 году	✓	✓
Современный проект дома в стиле «ранчо», 2020 год		✓
Дом с раздельными уровнями в стиле ранчо	✓	

Длинный, низкий, плотно прилегающий к земле · низкая крыша с широкими карнизами · пристроенный гараж, выходящий на улицу · панорамное окно · планировка, обеспечивающая переход из дома на задний патио.

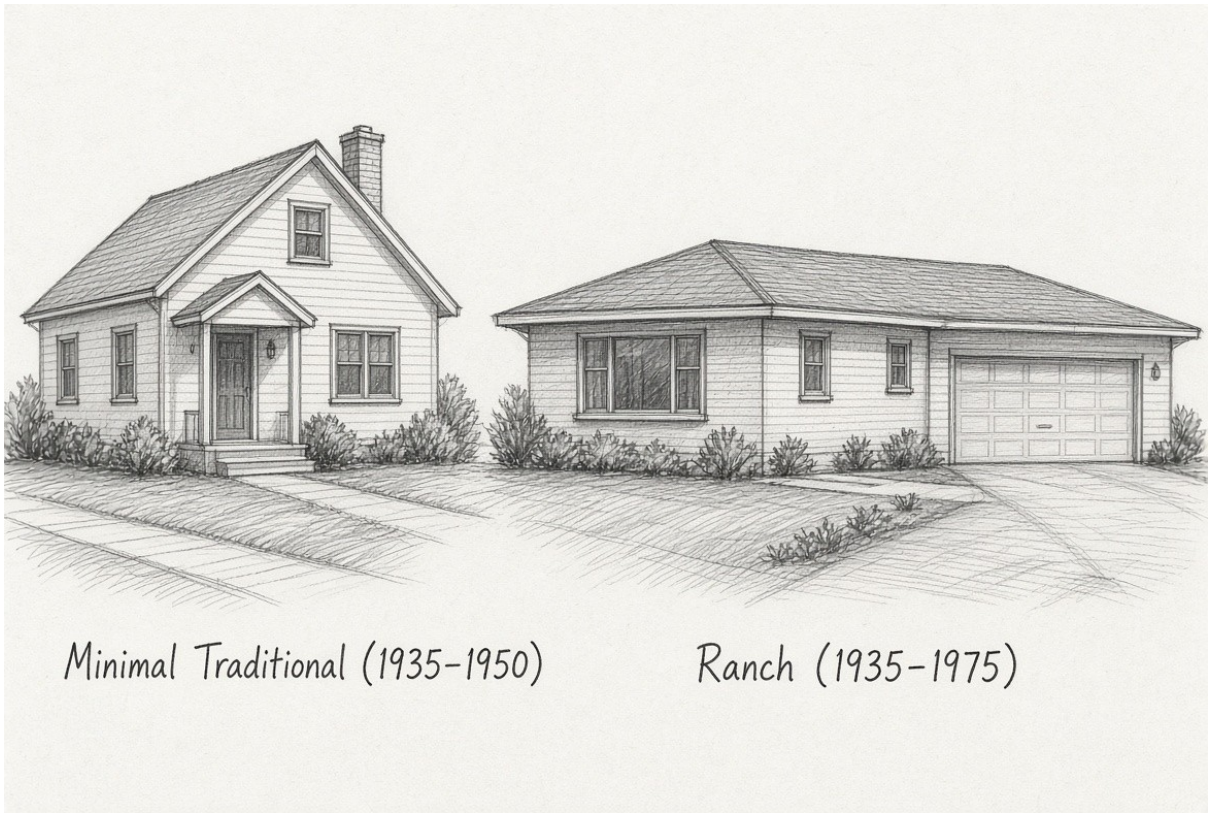


Рис. 35: Два самых распространённых стиля жилой застройки в Калифорнии, которые чаще всего путают друг с другом в старых пригородах. Дом в стиле «минималистичный традиционный» отличается компактными размерами, короткими карнизами и символическим двускатным фронтоном; дом в стиле «ранчо» — длинный, с широкими карнизами и построенный вокруг пристроенного гаража.

Современный фермерский дом — с 2010 года

Подлинный лексикон современного стиля, отличающийся от той сельской народной формы, из которой он заимствован. Обшивка из досок и реек, обычно белого или очень тёмного цвета · металлическая крыша с фальцевым соединением · окна в чёрных рамах · большие простые фронтоны.

Фермерский дом 1900 года — это форма без стиля; здание 2021 года, как правило, представляет собой стиль и никогда не было фермой.

Неоэклектика — с 1980 года, очень распространенный стиль

Загородная застройка, сочетающая исторические мотивы, не отдавая предпочтения ни одному из них: фрагменты нескольких архитектурных стилей на одном фасаде, смешанная отделка, выступающий гараж. Это гораздо лучше, чем называть всё, построенное после 1980 года, «современным».

> Ограничение. Агенты никогда не используют это слово, поэтому оно фактически встречается только в торговых документах или отчетах об оценке.



Рис. 36: Два недавних стиля и контраст, который их отличает. Стиль «Modern Farmhouse» придерживается одного сдержанного стилевого языка: дощатая обшивка, металлическая кровля, простые фронтоны. Стиль «Neo-Eclectic» заимствует сразу несколько элементов и не привязывается ни к одному из них — это скорее определение, чем критика.

Современная литература — с 1960-х годов, очень распространенная

Дизайн, в котором акцент делается на архитектурном языке, характерном для периода строительства, а не на следовании принципам исторического возрождения.

> Этот термин закрепляется на момент строительства: он означает «современный» именно на тот момент. Дом в Калифорнии, построенный в 1975 году, по праву относится к стилю «контемпорари» и не перестаёт им быть с течением десятилетий. Дом в стиле «контемпорари» также может заимствовать исторические мотивы, поэтому утверждение о «полном отсутствии исторических элементов» является слишком строгой интерпретацией.

7 Формы:

Пять, и ни один из них не подразумевает определённый стиль.

form	определение
bungalow	Низкие, компактные, одно- или полутораэтажные, обычно с выделяющимся передним крыльцом
foursquare	Квадратный двухэтажный куб, низкая вальмовая крыша с центральной мансардной окной, веранда по всей ширине здания, по четыре комнаты на каждом этаже
ranch	Длинный, низкий, одноэтажный
farmhouse	Типичная сельская архитектура — простой объём с двускатной крышей, часто с крыльцом и позднейшими пристройками
hacienda	План дома с внутренним двором: одноэтажный, с разветвленной планировкой, комнаты расположены вокруг открытого двора

hacienda находится на этой оси намеренно. В калифорнийской системе MLS это слово означает практически всё, что отдаленно напоминает Испанию и имеет разбросанный характер, поэтому оно не несет никакого стилистического подтекста.

8 Подробности:

Сорок четыре флага, отобранные скорее по критерию различимости, чем по полноте. Варианты stucco и low-pitched roof были рассмотрены и отклонены: они встречаются практически везде в Калифорнии и привнесли бы скорее «шум», чем «сигнал». Исключением является форма крыши, которая учитывается: двускатная крыша встречается почти так же часто, как штукатурка, но вес учитывается, присваивая ей четверть балла, в то время как мансардная крыша, относящаяся к одному стилю, получает целый балл.

group	подробнее
Искусство и ремесла	открытые стропила_, коробчатые балки_, встроенные элементы_, конические столбецы_, глубокие карнизы_, коленные раскосы_, речной камень_, каменные опоры_, разделенное освещение_, художественное стекло_, обшивка стен, подоконники_
викторианский	башенка, черепица «рыбья чешуя»_, резьба по дереву, карниз на консолях_, обходная веранда_, эркерное окно_, двери с потайными створками_, мансардная крыша_
Тюдор / сказочный	полу_ная обвязка
Испанский / Миссия / Монтерей	глиняная_черепичная_крыша, парапет в стиле «миссион»_, аркада, арочные_проемы, кованое_железо, внутренний двор, второй_этаж_балкон, саман

group	подробнее
Современный	столб_и_балка, атриум, пол_на_потолок_стекло, клересторий, радиантный_плита, полоса_окна, стекло_блок
Облицовка и форма крыши	доска_и_рейка, гонт_обшивка, навес_крыша, двускатная_крыша, вальмовая_крыша, мансардная_крыша, односкатная_крыша, кочер_

8.1 Подробности — это свидетельство, а не доказательство

Это самое важное правило в онтологии. Ни одна деталь не устанавливает флаг стиля или флаг формы — за одним исключением: само слово « gambrel» также устанавливает флаг « style_dutch_colonial», поскольку один и тот же словарный запас используется во всех стилях:

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

Примечание, в котором перечислены пять викторианских деталей и не указан конкретный стиль, устанавливает нулевые флаги стиля. Являются ли эти детали в совокупности стилем — это вопрос субъективной оценки, и программа оставляет его на усмотрение инженера-оценщика (VE) — однако в разделе, посвящённом оценке наблюдаемых деталей, показано, как это делать.

9 Связи и то, что разрешает каждая из них

В онтологии зафиксировано шесть видов отношений. Только один из них позволяет делать выводы. Именно это различие и является залогом надежности всей системы.

relation	Выводы о лицензиях?	пример:
expresses	да — локализация	craftsman → arts_and_crafts
influenced_by	нет	prairie ← arts_and_crafts
related	нет	sea_ranch ↔ shed_style
typical_form	нет	craftsman ~ bungalow
typical_detail	нет	craftsman ~ exposed_rafters
confused_with	нет	english_cottage ↔ tudor

В примерах: → означает «содержится в»; ← — «под влиянием»; ↔ — «в любом случае»; ~ — «обычно имеет».

Существует семь правил ограничения, и каждое из них соотносит стиль с движением. Ограничений между стилями не существует:

```
movement_arts_and_crafts ──┬── style_craftsman
                           └── (prairie is influence only)

movement_victorian ────────┬── style_queen_anne
                           ├── style_italianate
                           └── style_stick

movement_bay_tradition ────┬── style_first_bay_tradition
                           ├── style_second_bay_tradition
                           └── style_sea_ranch
```

10 Запрос по онтологии

Все эти скрипты запускаются после загрузки страницы architectural_styles.pl.

Полная запись

```
?- describe(english_cottage).
english_cottage  [style]
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

Что выражает движение

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

Что строилось в том или ином году

```
?- era(1925, S).
```

Что подтверждает та или иная деталь и что представляет собой детализация в стиле

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

Какие пары перепутались

```
?- confusable(A, B).
```

Проверьте онтологию после внесения изменений

```
?- check.
ontology OK
```

check/0 проверяет восемь структурных инвариантов — у каждого стиля есть определение и период, каждый родительский элемент в иерархии является течением, а каждый дочерний — стилем, каждая упомянутая деталь и форма существует, ничто не может одновременно быть и стилем, и течением. Запускайте эту проверку после любого редактирования.

11 Оценка значимости наблюдаемых деталей

> Ни одна часть этой программы не анализирует фотографии. В ней нет модели зрительного восприятия и нет детектора признаков. Приведенный ниже набор данных представляет собой список названий деталей, введенных человеком, который осмотрел дом или его фотографии и определил, что он видит. Вклад онтологии заключается в последующих вычислениях: исходя из набора наблюдаемых деталей, как распределяются доказательства между стилями, которые могли бы их объяснить.

Именно это деление и является полезной частью, поскольку именно этот шаг оценщик в противном случае выполняет про себя и не может никому показать. Исходя из деталей, замеченных на нескольких фотографиях одного дома:

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
  70.0%  craftsman
  20.0%  prairie
  10.0%  first_bay_tradition
movement support:
  arts_and_crafts      3.5000
  bay_tradition        0.5000
```

Это следует понимать так: в основном «Крафтсман», а оставшиеся 30% распределены между стилями «Прери» и «Традиция Первого залива». Ни один из них не отражает стиль «Искусства и ремесла»: стиль «Прери» считается находившимся под влиянием этого движения, а «Традиция Первого залива» относится к «Традиции залива», поэтому в приведенных ниже данных о поддержке движения доля «Искусства и ремесла» указана только в рамках доли «Крафтсман». Поддержка движения выражается в весовых баллах: пять деталей в сумме дают пять баллов, из которых 3,5 балла, приходящиеся на «Крафтсмен», соответствуют его 70 баллам по шкале «%».

11.1 Как работает система взвешивания

Специфичность вычисляется, а не заявляется. Деталь, на которую претендует один стиль, является отличительной; деталь, на которую претендуют шесть стилей, едва ли является таковой. Вес обратно пропорционален количеству стилей, претендующих на эту деталь, и определяется по алгоритму « typical_detail/2» без использования ручно настроенной таблицы:

подробнее	заявленное	вес
tapered_columns	только для мастеров	1,00
deep_eaves	ремесленник, прерия	0,50
bay_window	четыре викторианских стиля	0,25

Это имеет значение с точки зрения обоснованности. Здесь нет никакого коэффициента, в подгонке которого кто-либо мог бы обвинить VE: единственные вводные данные — это то, какие детали относятся к каким стилям, и разногласие касается одного факта в одном месте, который прозрачным образом изменяет арифметику.

11.2 Когда суд отказывается выносить решение

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).

observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
evidence divides as:
  37.5%  prairie
  37.5%  craftsman
  12.5%  international
  12.5%  first_bay_tradition
movement support:
  arts_and_crafts      1.5000
  bay_tradition        0.5000
```

Ничья, и это вполне логично. В совокупности эти четыре детали не позволяют отделить стиль «Крафтсман» от стиля «Прери»: две из них общие, а две остальные указывают по одной детали в каждую сторону — онтология прямо указывает, что стиль «Прери» во многом повторяет детали стиля «Крафтсман». Классификатор типа «черный ящик» мог бы выбрать одну из них и выдать уверенный результат. Это подсказывает VE, что на фотографиях отсутствуют отличительные признаки, и, соответственно, что именно нужно сфотографировать: форму крыши и объемную композицию, где эти два стиля действительно различаются. Две меньшие доли совпадения связаны с деталями, которые каждый из стилей разделяет ещё с одним стилем: полосовые окна — с «Международным стилем», а открытые стропила — с «Традицией First Bay».

11.3 Доля доказательств — это не вероятность

Вывод показывает, как наблюдаемые детали распределяются между стилями, которые могли бы их объяснить. Это объективное утверждение, отличающееся от калиброванной вероятности, которая должна была бы быть получена на основе модели, проведенной при подгонке на реальных фотографиях. Это логический уровень, на который такая модель должна была бы опираться, а не её замена.

Если бы такая система распознавания изображений была создана, она должна была бы включать три компонента. Во-первых, программу, распознающую каждую деталь на

фотографии. Во-вторых, её баллы необходимо было бы проверять таким образом, чтобы для каждого элемента среди домов, получивших балл около 0,8, этот элемент присутствовал примерно в 80%. В-третьих, систему нужно было бы обучить на фотографиях, подобных тем, которые ей будут показывать. На сегодняшний день ничего подобного не существует. Онтология — это, по замыслу, более простая половина задачи.

12 Почему слова, описывающие стиль, вводят в заблуждение и как программа решает эту проблему

Текст объявления о продаже недвижимости в Калифорнии изобилует стилистическими словами, которые относятся не к самому дому, а к чему-то другому. Наивный алгоритм сопоставления слов не справляется ни с одним из них, и каждый из них стал настоящей проблемой на этапе разработки:

```
"Craftsman quality throughout."         workmanship
"Colonial doors and trim."              a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."      the weather
"Contemporary living at its finest."    marketing
"Ranch lifestyle in the country."       not a house
"Quiet mid-century neighborhood."       the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."       next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."              a school district
"Home on Prairie Street."               a street
"Tudor Drive location."                 a street
"A home with storybook charm."          puffery
"Spanish tile roof."                    a roofing material
"Drive to Monterey Bay in an hour."     a bay
```

Все они теперь не генерируют флаг стиля. Ошибка носит общий характер — слово, обозначающее стиль, за которым следует существительное, не относящееся к дому, — поэтому и условие проверки также является общим: один список существительных, не относящихся к дому, применяется ко всем простым словам, обозначающим стиль, а не отдельный случай для каждого стиля.

Используются три механизма защиты:

guard	пример
следующее слово — существительное, не относящееся к категории «дом»	quality, doors, climate, neighborhood, Drive
предыдущее слово меняет смысл	Spanish колониальный, ранчо « Sea», ранчо « horse»
само слово удаляется полностью	mission — район, улица и святой — и только потом уже стиль

"Spanish tile roof" заслуживает отдельного упоминания. Флаг стиля не устанавливается, поскольку Spanish изменяет материал кровли — но detail_clay_tile_roof всё равно срабатывает, поэтому доказательство сохраняется, хотя стиль и не заявляется.

13 Известные ограничения и спорные моменты

Они приведены здесь, а не скрыты, потому что читатель, знакомый с этой областью, в любом случае их найдет.

victorian — это эпоха, а не движение. Оно расположено на оси «движений» из-за отсутствия пятой оси. В профессиональной терминологии его рассматривают как стиль, но на самом деле это не так.

Стиль «Прери» рассматривается как источник влияния, а не как его воплощение. Вопрос о том, относится ли «Прери-школа» к движению «Искусства и ремесла», остается спорным: Райт был одним из основателей Чикагского общества «Искусства и ремесла». В онтологии стиль «Прери» отражается как стиль, на который оказало влияние данное движение, а не как его воплощение, поэтому флаг стиля «Прери» никогда не ассоциируется с движением «Искусства и ремесла».

Испанская группа не имеет «зонтичной» категории. Стили «Миссия», «Испанский колониальный», «Средиземноморский» и «Монтерей» являются «родственными», поскольку их границы действительно оспариваются. Придумывание «родительской» категории означало бы навязывание классификации, которую отрасль не признает.

monterey сочетает в себе два стиля — колониальный стиль 1830-х годов и стиль «ревайвал» 1920-х годов — так как это указано в описании на сайте MLS.

eichler — это строительная компания, а не архитектурный стиль. Она включена в список, поскольку в отрасли её рассматривают как стиль, и дома, построенные компанией «Эйхлер», в Пало-Альто, Саннивейле, Сан-Рафаэле и Уолнат-Крик оцениваются дороже.

Два флага практически никогда не срабатывают на основе текста объявления — « minimal_traditional» и « neo_eclectic» — это термины, относящиеся к вопросам сохранения и торговли, которые агенты не указывают в тексте объявления. Оба этих флага лучше определять на основе структурированных данных.

bay_window Возможно, этот стиль слишком распространён, чтобы быть полезным в Сан-Франциско, где он практически повсеместно встречается в домах викторианской и эдвардианской эпох. Его сохранили для контраста с домами в стиле «ранчо» и отметили для дальнейшего рассмотрения.

Балл охватывает только стили, для которых зафиксированы конкретные детали. Семь стилей — «колониальный ревайвал», «неоклассический», «тосканский», «ар-деко», «ранчо», «неоэклектический» и «современный» — не имеют типичных деталей в онтологии, поэтому ни один набор наблюдаемых деталей не может их отобразить, причем пять из семи стилей являются распространенными или очень распространенными в Калифорнии. Семь флагов деталей не относятся ни к одному стилю и не имеют веса. Доля доказательств, следовательно, представляет собой распределение между стилями, которые онтология может получить балл за них, а не между всеми тридцатью тремя. Аналогично, пары путаницы — это те, с которыми сталкивались на практике до сих пор: девятнадцать стилей не встречаются ни в одной из них, что фиксирует отсутствие данных, а не отсутствие путаницы.

По-прежнему отсутствуют: стили «Второй империи» и «неоготики» из викторианской группы; стили «Боз-ар» и «итальянского Возрождения»; а также, по оси «форма», дома с разными уровнями, таунхаусы, дуплексы, домики, дома с А-образной конструкцией и лофты.

14 Поиск иллюстраций

Карандасные эскизы, представленные в данной статье, были созданы с помощью программы Grok по указанию редактора специально для этой статьи. Они представляют собой скорее типовые иллюстрации, чем точные изображения конкретных зданий. Если на эскизе указано имя архитектора, это означает, что он отражает характерные характеристики творчества данного архитектора, а не конкретный дом, построенный им, и ни один из этих эскизов не следует рассматривать как документацию существующего объекта недвижимости. Генерированное изображение также может содержать неточности в деталях, недопустимые для фотографии: каждый эскиз был сверен с описанием, которое он иллюстрирует, и единствен-

ное место, где эскиз и текст расходятся — тосканская вилла, на которой отсутствует гараж, выходящий фасадом на улицу, характерный для застройки, определяемой этим разрезом, — отмечено в подписи к изображению.

С фотографиями дело обстоит иначе. Их отбирали не только по содержанию, но и с учетом прав на их использование; они взяты из двух коллекций, хранящихся в Библиотеке Конгресса.

HABS — Проект «Исторический обзор американских зданий» при Библиотеке Конгресса — является самым надежным источником изображений, пригодных для публикации: они явно относятся к общественному достоянию, имеют высокое разрешение, сняты профессиональными фотографами и созданы специально для документирования архитектуры.

- Библиотека Конгресса, коллекция HABS/HAER/HALS (адрес указан в списке литературы)

Архив Кэрол М. Хайсмith представляет собой цветной аналог: снимки зданий, сделанные по всей стране начиная с 1980 года и переданные фотографом в Библиотеку, в которой не зафиксировано никаких известных ограничений на публикацию.

С фотографиями, представленными для включения в Национальный реестр, дело обстоит иначе. Часто их предоставляют сотрудники государственных или местных органов по охране культурного наследия, а не федеральные служащие, поэтому Служба национальных парков (NPS) ссылается на свои собственные рекомендации по вопросам контента и авторского права, а не объявляет эту документацию общественным достоянием. Эти фотографии являются отличным материалом для исследований, но их публикация сопряжена с риском.

Инструментарий работы с корпусом, лежащий в основе данной работы, отражает это разделение. Каждая фотография содержит атрибутивную строку rights_status, по умолчанию принимающую значение unknown, а система просмотра publishable_photos допускает отображение изображения только в случае положительного результата проверки наличия атрибутивной строки там, где она требуется. Ничто не может быть опубликовано по умолчанию. Все шесть фотографий в этой статье прошли эту проверку.

15 Доступность программного обеспечения

Файлы программы и тесты к ним опубликованы вместе с этой статьёй в виде отдельного файла для скачивания по адресу Prolog code (zip) на странице статьи. Онтология представляет собой отдельный файл Prolog, не имеющий зависимостей за пределами самих систем Prolog: она использует стандартную библиотеку списков, а в среде Scryer — ещё две стандартные библиотеки (см. ниже). Каждый запрос и вывод, приведённые в данной статье, были проверены в среде SWI-Prolog. Набор тестов и примеры вывода check, describe и report также были запущены в Trealla (Trealla Prolog contributors б.г.), для которой изначально и была написана онтология, а также в Scryer Prolog; все три системы выводят одинаковый текст. Факты, отношения и предикаты запросов написаны на стандартном Prolog в соответствии с ISO. Три предиката вывода — describe/1, check/0 и report/1 — используют format/2 и forall/2, которые не входят в стандарт ISO: Trealla и SWI-Prolog имеют их встроенными, а Scryer хранит их в двух библиотеках, которые файл загружает самостоятельно при наличии. Оба файла приведены в конце этой статьи: полный текст онтологии — в Приложении A , а раздел грамматики, посвящённый архитектуре, — в Приложении B .

Онтология поставляется с набором из 50 тестовых случаев, охватывающих её структурные инварианты, предикаты запросов и систему оценки: веса, различия по форме крыши и оба вида доказательств, приведённые в данной статье, проверяются в этом наборе, поэтому любое изменение онтологии, которое привело бы к несоответствию с приведённым рисунком, сначала провалит тест. Тесты обходят предикаты печати и проходят успешно в Trealla, SWI-Prolog и Scryer Prolog.

файл	что это такое
architectural_styles.pl	онтология: определения, отношения, баллы
mls_remarks.pl	грамматика: входной текст — выходные столбцы

16 Источники:

Приведенные здесь определения соответствуют стандартным американским руководствам по стилю, соотносимым с практикой штата Калифорния. Книга «McAlester (2013)» служит эталоном, по которому оцениваются остальные источники, а изложенные в ней подходы к форме и свободному классическому стилю «Куин-Энн» лежат в основе используемого здесь разграничения формы и стиля. Whiffen (1969) — это более старое научное исследование по той же теме; Poppeliers и Chambers (2003) и Blumenson (1981) — это краткие иллюстрированные руководства, которые, скорее всего, всегда находятся под рукой у оценщика, и именно их терминология находит отражение в текстах объявлений о продаже.

Что касается материалов по Калифорнии, в статье использованы следующие источники: Kirker (1960) — для стилей XIX века, Longstreth (1983) — для «традиции залива» и её первого поколения, Winter (1980) — для бунгало, а также Gebhard и Winter (2003) — для стиля «периода возрождения» и архитектуры южной Калифорнии, вдохновлённой испанскими мотивами. Информация о ранчо представлена с обоих концов его истории: May (1946) — в том виде, в каком оно было продано, и Hess (2004) — в том виде, в каком оно существует сейчас .

Практика указания стиля в виде поля данных, а не в виде текста, следует рекомендациям Национального реестра: National Park Service (1997a) — в отношении того, что должно содержать описание стиля, National Park Service (1997b) — в отношении архитектурной классификации, требуемой в регистрационной форме, и Ames и McClelland (2002) — в отношении послевоенного жилищного строительства, откуда и взяты представленные здесь категории народной архитектуры. Сайт Гетти J. Paul Getty Trust (б.г.) представляет собой наиболее близкий из существующих контролируемых словарей стилей и эпох; он более обширен и менее детализирован, чем требуется для чтения списка объектов, и в нём не выделены четыре оси, используемые в данной работе.

Фотографии взяты из Библиотеки Конгресса: HABS (Library of Congress б.г.[b]) и архива Кэрол М. Хайсмith (Library of Congress б.г.[a]).

Список литературы

Ames, David L. и Linda Flint McClelland (2002). Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. url: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (дата обр. 18.09.2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David и Robert Winter (2003). An Architectural Guidebook to Los Angeles. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). The Ranch House. New York: Harry N. Abrams.

J. Paul Getty Trust (б.г.). Art and Architecture Thesaurus Online. Getty Research Institute. url: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (дата обр. 18.09.2026).

Kirker, Harold (1960). California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.

Library of Congress (б.г.[a]). Carol M. Highsmith Archive. url: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (дата обр. 18.09.2026).
— (б.г.[b]). Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey. url: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (дата обр. 18.09.2026).
Longstreth, Richard W. (1983). On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century. New York и Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation и MIT Press.
May, Cliff (1946). Sunset Western Ranch Houses. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.
McAlester, Virginia Savage (2013). A Field Guide to American Houses. 2-е изд. New York: Alfred A. Knopf.
National Park Service (1997a). How to Apply the National Register Criteria for Evaluation. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. url: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (дата обр. 18.09.2026).
— (1997b). How to Complete the National Register Registration Form. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. url: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (дата обр. 18.09.2026).
Poppeliers, John C. и S. Allen Chambers (2003). What Style Is It? A Guide to American Architecture. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley и Sons.
Trealla Prolog contributors (б.г.). Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter. MIT license. url: https://github.com/trealla-prolog/trealla (дата обр. 18.09.2026).
Whiffen, Marcus (1969). American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.
Winter, Robert (1980). The California Bungalow. Los Angeles: Hennessey и Ingalls.

A Онтология: architectural_styles.pl

Это база знаний, описанная в данной статье, приведённая в полном виде в том виде, в каком она существовала на момент сдачи номера в печать. Она работала под управлением Trealla, SWI-Prolog и Scryer Prolog и требует лишь стандартной библиотеки списков, а в случае Scryer — ещё двух стандартных библиотек, описанных в разделе о доступности программного обеспечения. Комментарии в строках 827 и 848–849 подразумевают наличие второго стиля, отражающего стиль «Arts and Crafts»; такого стиля нет (раздел «11»).

Ключ к листингу на Прологе

Атомы – это код, одинаковый во всех изданиях; ключ связывает их с текстом.

Атом	Вид	Значение
arts_and_crafts	течение	Британское дизайнерское движение конца XIX века, возникшее как реакция на вычурный викторианский стиль и массовое промышленное строительство.
bay_tradition	течение	Региональная традиция района залива, уходящая корнями в три поколения: необработанное дерево секвойи или кедра, неформальные проекты, в которых приоритет отдается особенностям участка, а не какому-либо стилю...
victorian	течение	Обширная американская династия, занимавшаяся недвижимостью и сохранением исторического наследия, представляющая несколько богато украшенных и живописных стилей жилой застройки периода примерно с 1840 по 1910 год; в Калифорнии...
art_deco	стиль	Геометрический, вертикальный, орнаментальный модернизм.
colonial	стиль	Американский колониальный ренессанс: симметричный стиль с классическими деталями, основанный на традициях георгианского и федерального стилей.

Атом	Вид	Значение
contemporary	стиль	Дизайн, в котором делается акцент на архитектурном языке, характерном для ВРЕМЕНИ СТРОИТЕЛЬСТВА, а не на следовании стилю исторического возрождения.
craftsman	стиль	Американский стиль, наиболее тесно связанный с движением «Искусства и ремесла», который в Калифорнии чаще всего воплощается в виде бунгало в стиле «Крафтсман».
dutch_colonial	стиль	Достаточно самобытен с визуальной точки зрения, чтобы оправдать выделение его в отдельный стиль, отличный от «колониального возрождения»: мансардная крыша имеет характерный вид и практически не имеет ничего общего с симметричными...
edwardian	стиль	Термин, используемый в сфере недвижимости и охраны исторического наследия в районе залива Сан-Франциско для обозначения жилых зданий начала XX века, в особенности построенных в Сан-Франциско примерно в 1900–1920 годах.
eichler	стиль	Модернизм Джозефа Айхлера в застройке жилых кварталов.
english_cottage	стиль	Небольшой, асимметричный и живописный дом в стиле «Период-Ривайвал», который часто ошибочно называют «тюдоровским».
first_bay_tradition	стиль	Первое поколение архитекторов из региона залива Сан-Франциско — Бернард Мэйбек, Эрнест Коксхед, Уиллис Полк, а также некоторые работы Джулии Морган.
french_normandy	стиль	Стиль «Французское возрождение», также известный как «Французская Нормандия» или «Французский эклектизм».
international	стиль	Европейский модернизм, проникший в Калифорнию благодаря Нейтра, Шиндлеру и их последователям.
italianate	стиль	Очень распространены в Сан-Франциско, особенно среди таунхаусов с плоским фасадом и наклонными эркерами в районах Мишн и Вестерн Аддишн.
mediterranean	стиль	Стиль «Средиземноморское возрождение»: более широкий и эклектичный, чем испанский колониальный стиль, как правило, отличается большими размерами и сочетает в себе итальянские и ренессансные мотивы с испанскими.
midcentury	стиль	Развитие модернизма в США в послевоенный период: более мягкий, более ориентированный на быт и более адаптированный к материалам, чем «международный стиль», и воплощавшийся в жилых кварталах...
minimal_traditional	стиль	Компактный, практически лишенный украшений дом периода конца Великой депрессии, военных лет и непосредственно послевоенного времени — непосредственный предшественник массового послевоенного...
mission	стиль	«Mission Revival»: ПЕРВЫЙ стиль в этой группе, лексика которого напрямую заимствована из архитектуры калифорнийских миссий.
modern_farmhouse	стиль	Подлинный лексический запас современного стиля, который отличается от той сельской народной ФОРМЫ, из которой он заимствован.
monterey	стиль	Типично калифорнийское явление — две вещи с одним и тем же названием.
neo_eclectic	стиль	Произведение в стиле «субурбан», в котором сочетаются исторические мотивы, при этом автор не отдаёт предпочтения ни одному из них.
neoclassical	стиль	В нём воспроизводится классический лексикон, а не просто копируется в локальном масштабе, что и отличает его от стиля «колониального возрождения».
prairie	стиль	Стиль Среднего Запада, зародившийся под влиянием Райта, который возник в то же время, что и стиль «Крафтсман», и во многом повторяет его детали.
queen_anne	стиль	Наиболее известный подтип викторианской архитектуры, который в Сан-Франциско чаще всего подразумевается под термином «викторианский» без каких-либо уточнений.
ranch	стиль	ФОРМА: длинная, низкая, одноэтажная.
sea_ranch	стиль	Третье поколение, названное в честь застройки на побережье Сономы: Джозеф Эшерик и MLTW — Чарльз Мур, Донлин Линдон, Уильям Тернбулл, Ричард...
second_bay_tradition	стиль	Второе поколение — Уильям Вурстер, Гарднер Дэйли, Джозеф Эшерик.
shed_style	стиль	Несколько односкатных крыш, расположенных под противоположными углами над асимметричным объемом здания.
shingle	стиль	Непрерывная обшивка из деревянной дранки, натянутая на нерегулярный объем, при этом детали подчиняются поверхности.
spanish_colonial	стиль	Испанский колониальный ренессанс: более поздний, обширный и гораздо более изощрённый стиль, сменивший миссионерский ренессанс и черпавший вдохновение в Испании и Латинской Америке...
stick	стиль	«Стик» и «Стик-Истлейк»: вертикальные и диагональные доски, подчеркивающие — или украшающие — каркас, лежащий под ними.
storybook	стиль	Намеренно причудливый стиль «Период Ревайвал», который иногда называют «Тюдор из сказки» или «Гензель и Гретель».
streamline_moderne	стиль	Горизонтальный преемник стиля «ар-деко», заимствовавший мотивы из дизайна океанских лайнеров и аэродинамики.

Атом	Вид	Значение
tudor	стиль	Неотудорский стиль.
tuscan	стиль	Стиль написания текстов о земельных участках в Калифорнии примерно в период с 1985 по 2010 год.
bungalow	форма	ТИП ЗДАНИЯ: невысокое, компактное, одно- или полутораэтажное, обычно с выделяющейся передней верандой.
farmhouse	форма	ФОРМА: традиционная сельская архитектура — простой объём с двускатной крышей, часто с крыльцом и позднейшими пристройками.
foursquare	форма	Американский стиль «Фоурсквер», ок. 1895–1930 гг.: прямоугольный двухэтажный куб, низкая вальмовая крыша с центральной мансардой, крыльцо по всей ширине здания, по четыре комнаты на каждом этаже.
hacienda	форма	ПЛАН внутреннего двора, как ничто другое: одноэтажное, разбросанное здание, комнаты которого расположены вокруг открытого двора.

```
% 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>.

/* architectural_styles.pl — the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow    is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
     describe(+Id)              print a full record
     styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
     confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
     era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
     axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
```

```
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ================================================================
   AXES
   ================================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ================================================================
   MOVEMENTS
   ================================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
```

```
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

/* ================================================================
   STYLES — Arts and Crafts line
   ================================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ================================================================
   STYLES — Bay Area regional line
   ================================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
```

```
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES — the Victorian family
   ============================================================ */

style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
```

```
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).

/* ================================================================
   STYLES — Period Revival
   ================================================================ */

```

```
style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).

style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
```

```
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ================================================================
   STYLES — the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ================================================================
   ↪  */

style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).

style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
```

```
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins, arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the facade').
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES — Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).
```

```
style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).
```

```
style(shed_style).
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ================================================================
   STYLES — post-war vernacular and after
   ================================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
```

```
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ================================================================
   FORMS — the shape of the building, independent of style
   ================================================================ */

form(bungalow).
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).

form(ranch).
definition(ranch,
  'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
shape.').
prevalence(ranch, california, very_common).

form(farmhouse).
definition(farmhouse,
  'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
vocabulary that borrows from it.').
prevalence(farmhouse, california, common).

form(hacienda).
definition(hacienda,
  'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
```

```
sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
prevalence(hacienda, california, uncommon).

/* ================================================================
   DETAILS — evidence, never proof
   ================================================================ */

detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
/* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
   there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
   other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
   is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
   the commonest roof in the state. */
detail(gable_roof).       detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
detail(catslide_roof).
detail(porte_cochere).

/* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
typical_detail(tudor, gable_roof).
typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
typical_detail(prairie, hipped_roof).
typical_detail(craftsman, gable_roof).
typical_detail(queen_anne, gable_roof).
typical_detail(storybook, catslide_roof).
typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).

/* ================================================================
   QUERIES
   ================================================================ */

/* the styles expressing a movement */
styles_of(Movement, Styles) :-
    movement(Movement),
    findall(S, expresses(S, Movement), Styles).

/* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
confusable(A, B) :- confused_with(B, A).

/* styles current in a given year */
era(Year, Styles) :-
    findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
            Styles).

/* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
   styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
   flag in the parser. */
```

```
evidence_for(Style, Details) :-
    findall(D, typical_detail(Style, D), Details).

/* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
   the point */
evidence_of(Detail, Styles) :-
    detail(Detail),
    findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).

/* ---------- printing ---------- */

describe(Id) :-
    axis_of(Id, Axis),
    format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
    ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
    ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
    ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
    ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
    ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
    ( characteristic(Id, _)
     -> format("  characteristics:~n", []),
        forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
     ; true ),
    ( typical_detail(Id, _)
     -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
        forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
     ; true ),
    /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
       directions, so a bare forall lists each pair twice */
    ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
     -> format("  routinely confused with:~n", []),
        forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
     ; true ).

/* ---------- integrity checks ----------
   Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
   the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
    ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).

problem(no_definition(Id))    :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
                                 \+ definition(Id, _).
problem(no_period(Id))        :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
                                      ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).

/* ================================================================
   SCORING FROM OBSERVED DETAIL
   Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
   evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
   which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
   exactly which one to argue with.

   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:
```

```
820
821         tapered_columns  -> craftsman only            weight 1.00
822         deep_eaves       -> craftsman, prairie        weight 0.50
823         bay_window       -> four Victorian styles     weight 0.25
824
825     The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
826     observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
827     what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
828     probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
829     the logical layer that model would feed.
830     ================================================================================
        ↪  */
831
832   /* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
833   detail_specificity(Detail, W) :-
834       evidence_of(Detail, Styles),
835       length(Styles, N), N > 0,
836       W is 1.0 / N.
837
838   /* weight of evidence for one style from a set of observed details */
839   style_support(Details, Style, Support) :-
840       style(Style),
841       findall(W, ( member(D, Details),
842                    typical_detail(Style, D),
843                    detail_specificity(D, W) ), Ws),
844       sum_(Ws, Support),
845       Support > 0.
846
847   /* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
848      is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
849      to a sibling style under the same movement */
850   movement_support(Details, Movement, Support) :-
851       movement(Movement),
852       findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
853       sum_(Ss, Support),
854       Support > 0.
855
856   sum_([], 0.0).
857   sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.
858
859   /* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
860      percentages sum to 100 across the styles with any support. */
861   style_shares(Details, Ranked) :-
862       findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
863       sum_pairs_(Pairs, Total),
864       Total > 0,
865       findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
866                         Pct0 is (Sup / Total) * 100,
867                         Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
868       sort_desc_(Scored, Ranked).
869
870   /* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
871      as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
872      most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
873   sort_desc_([], []).
874   sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
875       sort_desc_(Xs, Rest),
876       insert_desc_(X, Rest, Sorted).
877
878   insert_desc_(X, [], [X]).
879   insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
880       (  X @>= Y
881       -> Result = [X, Y|T]
882       ;  Result = [Y|Rest],
883          insert_desc_(X, T, Rest) ).
```

```
884
885 sum_pairs_([], 0.0).
886 sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.
887
888 /* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
889    else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
890    reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
891 classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
892     style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).
893
894 report(Details) :-
895     format("observed: ~w~n", [Details]),
896     ( style_shares(Details, Ranked)
897       -> format("evidence divides as:~n", []),
898          forall(member(P-S, Ranked), format("    ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
899       ; format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
900     ( movement_support(Details, _, _)
901       -> format("movement support:~n", []),
902          forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
903                 format("    ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
904       ; true ).
```

B Грамматика: раздел, посвящённый архитектуре, на сайте mls_remarks.pl

Файл грамматики состоит из 2 431 строк, большинство из которых касается вопросов, не связанных со стилем: качество, состояние, хозяйственные постройки, хранение транспортных средств, условия продажи. Здесь приводится только раздел, посвящённый архитектуре — строки с 426 по 1093 файла, использованного в данном выпуске, — который охватывает стилевые ориентиры, модификатор «guard» для стилевых слов, региональную линию «Bay Area» и архитектурные детали. Номера строк соответствуют номерам в полном файле.

```
426 /* ---------- Architectural style ----------
427    `craftsman` was not in the grammar at all — only `craftsmanship`, a quality
428    word — so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
429    is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
430    torn down, so it belongs beside geology here.
431
432    Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
433    as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
434    `eichler` and `victorian`; those stay where they are — %% REVIEW whether
435    they should move here too.) */
436 /* Styles are not a flat list — some CONTAIN others:
437
438          ARTS AND CRAFTS  (the movement)
439          |
440          +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
441              |                    is the "Craftsman bungalow"
442          BUNGALOW  ----------------+
443
444    Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
445    Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
446    crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
447    — Chicago and California bungalows are not Craftsman — so it sits partly
448    outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.
449
450    Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
451    bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
452    three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
453    the two are correlated but not redundant.
454
455    %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
456    Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
```

```
457     currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
458     likewise. */
459   /* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.
460
461        style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
462        form  = the shape of the building     bungalow, cottage, two-storey
463
464     You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
465     house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
466     that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
467     California only because the Craftsman bungalow became the commonest
468     expression of the movement — they are not interchangeable, and a house is
469     NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.
470
471     %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
472     ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
473     They sit in form for now. */
474   /* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
475     kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
476     unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
477     family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
478     sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.
479
480     Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement — there are no
481     style-to-style containments — so the two lists partition cleanly.
482
483     %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
484     sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
485     spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
486     it is not one. */
487   arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).
488
489   arch_styles([craftsman, prairie,
490                first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
491                queen_anne, italianate, stick, edwardian,
492                tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
493                shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
494                english_cottage, french_normandy,
495                monterey, minimal_traditional,
496                ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
497                art_deco, streamline_moderne, international,
498                midcentury, eichler, contemporary]).
499
500   /* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
501     1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
502     form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
503     style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style — it is
504     a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
505     vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
506   arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).
507
508   arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
509   /* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
510     ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
511     it — historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
512     Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
513     a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
514     influence instead, which carries no inference. */
515   arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
516   arch_related(prairie,   craftsman).
517   /* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
518     Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
519     NOT a subtype — it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
520     generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
521     It therefore has no parent. */
```

```
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall narrow
                                                % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE — Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it — see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                       influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK — 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery — "storybook charm", "a storybook
   setting" — meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
```

```
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style — single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))          --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
                                                  architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                  eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept — but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
     "Eichler neighborhood"     ditto — next door to one is not being one
     "Tudor Drive"              a street
     "Mission schools"          a school district
     "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
   legitimately FOLLOW a style word — home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer — are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival — but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
```

```
652 feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.
653
654 /* DUTCH COLONIAL — visually distinctive enough to warrant its own classifier:
655    the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
656    shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
657 feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
658 feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].
659
660 /* NEOCLASSICAL — full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
661    and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
662    classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
663 feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
664 feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
665 feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].
666
667 /* ENGLISH COTTAGE — kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
668    miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
669    steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
670    little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
671    cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
672 feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
673                                                revival]) }.
674 feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
675 feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
676                                                period,fairytale]) }.
677
678 /* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL — 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
679    or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
680    substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
681 feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
682                                                revival,country,
683                                                provincial,eclectic]) }.
684 feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].
685
686 /* SHED STYLE — c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
687    massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
688    responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
689    expression rather than a synonym. */
690 feat(arch(shed_style))     --> [shed,style].
691 feat(arch(shed_style))     --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.
692
693 /* NEO-ECLECTIC — c.1980s onward suburban work combining historical motifs
694    without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
695    fragments of several revivals. Far better than calling everything built
696    after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
697    this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
698 feat(arch(neo_eclectic))   --> [neo,eclectic].
699 feat(arch(neo_eclectic))   --> [neoeclectic].
700
701 /* TUSCAN — the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
702    stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
703    than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
704    with a distinct — and now often negative — buyer reaction. */
705 feat(arch(tuscan))         --> [tuscan].
706 feat(arch(tuscan))         --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
707 feat(form(ranch))        --> [rancher].
708 /* RANCH — a recognised architectural tradition AND a physical shape.
709    Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
710    long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
711    have either without the other.
712
713    Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
714    blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
715    a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
716 ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).
```

```
717
718 /* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
719    blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
720    "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
721    noun. */
722 feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
723                         --> [ranch], not_modifier.
724
725 feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
726 feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
727                                                  suburban]) }.
728 feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
729 /* MONTEREY — uniquely Californian, and two things sharing a name.
730    The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
731    adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
732    House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
733    the later commercial style — two storeys, stucco, tile roof, and the
734    defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
735    Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.
736
737    One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
738    saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
739    %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
740 feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
741 /* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
742    and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
743    there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
744 feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
745                           not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
746                                     marina,aquarium,pines,pier,wharf,
747                                     cypress,carmel,salinas]).
748
749 /* MINIMAL TRADITIONAL — c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
750    roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
751    precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
752    them.
753
754    %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
755    do NOT write it — they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
756    bungalow" — so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
757    better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
758    footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
759    exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
760 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
761 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
762                                                  traditionalist]) }.
763
764 /* ART DECO (1920s-30s) — geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
765    ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
766    successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
767    railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
768    single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
769    Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
770 feat(arch(art_deco))     --> [art,deco].
771 feat(arch(art_deco))     --> [deco], not_modifier.
772 feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
773 feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].
774
775 /* INTERNATIONAL STYLE — the 1920s-40s European modernism that reached
776    California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
777    unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
778    reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
779    more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
780    regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
781 feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
```

```
                                                modernism]) }.
feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.

feat(arch(midcentury))   --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
feat(arch(midcentury))   --> [mid,century], not_modifier.

/* EICHLER — Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
   floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
   Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
   designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
   San Rafael and Walnut Creek.

   Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
   Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
   nine counties. Same test as Craftsman — the meaning does not shift with the
   market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
   "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
   they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
feat(arch(eichler))      --> [eichler], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [eichlers], not_modifier.
feat(arch(eichler))      --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
                                                       authentic]) }.

/* ---------- the Bay Area regional line ----------
   Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
   share a regionalism — unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
   the site rather than a style book — but they are half a century apart and
   built by different people for different clients.

   FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) — Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
   Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
   vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.

   SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) — Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
   Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
   the bare phrase "Bay Region style".

   SEA RANCH (c.1960s onward) — Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
   Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
   not synonymous with the Second Tradition.

   All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
   rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
   than tract.

   %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
   several are also ordinary names or places — `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames — so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                       tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
```

```
feat(arch(sea_ranch))              --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form — the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                  contemporary]) }.

/* FOURSQUARE — American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow — it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament — but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                          not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
   These are the visible-craftsmanship markers — exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
   than signal. `bay_window` is borderline — near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches — and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
```

```
912             board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
913             gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).
914
915 feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
916                                                  beam,brackets,trusses]) }.
917 feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
918 feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
919 feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
920 feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
921 feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
922 feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
923 feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
924                                                  bookcases,buffet,hutch]) }.
925 feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
926 feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
927 feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
928                                                  generous]) }.
929 feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
930 feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
931 /*  `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
932     and tokenizes as [multi, paned, windows] */
933 feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
934                                                  twelve,true,divided]),
935                                            member(X, [pane,paned,panes]),
936                                            member(Y, [windows,window,sash]) }.
937 feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
938                                          member(X, [pane,paned,panes]) }.
939 /* ORNAMENTED WINDOWS — decorative glass, as distinct from divided_light,
940     which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
941     Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
942     lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
943     separate from divided_light because a window can have either, both or
944     neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
945 feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
946                                                  beveled,bevelled,
947                                                  textured,antique]) }.
948 feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
949 feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
950 feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.
951
952 feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
953                                                  paneling,panelling]) }.
954 feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
955 feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
956 feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
957 feat(det(window_seat))      --> [inglenook].
958
959 /* Not a Craftsman detail — Spanish/Mission — which is why this group is named
960     for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
961     so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
962     the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
963     modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
964     (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
965     it alongside the style flags. */
966 feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
967                                                  mission,terracotta]) }.
968 feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
969 feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
970 feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].
971
972 /* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
973 feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
974 feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
975 feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
976 feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
```

```
                                                masonry,rock]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.

/* --- Victorian --- */
feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
                                                  decorative]) }.
feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
                                                gingerbread]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
                                                  decorative,deep]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
                                [porch].
feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W, [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
feat(det(gambrel_roof))     --> [gambrel].
feat(det(gambrel_roof))     --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
feat(det(catslide_roof))    --> [catslide].
feat(det(catslide_roof))    --> [cat,slide].
feat(det(catslide_roof))    --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X, [low,down]) }.
feat(det(mansard_roof))     --> [mansard].

/* --- Tudor / storybook --- */
feat(det(half_timbering))   --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
                                                halftimbered]) }.
feat(det(half_timbering))   --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
                                              timber]) }.

/* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
feat(det(mission_parapet))  --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
                                                  shaped,espadana]) }.
feat(det(mission_parapet))  --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
feat(det(arcade))           --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
                                          colonnade]) }, not_modifier.
feat(det(arched_openings))  --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
                                                doorway,doorways,
                                                entry,windows,window,
                                                passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                    upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                      porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                            not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                  acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
                                              glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
```

```
feat(det(atrium))            --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                    windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
feat(det(clerestory))        --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                  clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))      --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                  floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))      --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                  continuous]) }.
feat(det(band_windows))      --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))       --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))    --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                  shake]) }.
feat(det(shingle_siding))    --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))         --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                  rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))     --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).

/* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).

arch_features(Raw, Feats) :-
    arch_movements(Ms),
    findall(Key-Val,
            ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
              bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
            MFeats),
    arch_styles(As),
    findall(Key-Val,
            ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
              bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
            SFeats0),
    append(MFeats, SFeats0, SFeats),
    arch_forms(Fs),
    findall(Key-Val,
            ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
              bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
            FFeats),
    append(SFeats, FFeats, Feats).
```

Department: Articles

Странный случай с бразильскими инженерами-оценщиками

Уильям Берт Крейтор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. В Бразилии оценка недвижимости относится к сфере инженерной деятельности. Согласно стандарту ABNT NBR 14653-1, инженер-оценщик (engenheiro de avaliações) определяется как выпускник вуза, прошедший профессиональную подготовку и зарегистрированный в CREA, а Постановление CONFEA № 345/1990 возлагает на инженеров задачи по проведению осмотров, экспертиз, оценки и разрешению спорных технических вопросов (arbitramento). Брокер-оценщик (corretor de imóveis), профессия которого была учреждена отдельным законом № 6.530/1978, обладает технической квалификацией, а его уставная компетенция заключается в посредничестве и вынесении заключений по вопросам коммерциализации; вопрос о том, распространяется ли эта компетенция на оценку, стал предметом судебного спора между двумя советами. В данной статье рассматривается разграничение между этими двумя ролями, нормативные меры, которые его устанавливают, а также связанная с этим ответственность. В ней анализируется реестр брокеров-оценщиков CNAI и разногласия между двумя профессиональными советами. В заключение в статье делается вывод о том, что в Бразилии процесс оценки регулируется, однако не создана прочная основа для определения стоимости, и этот подход сравнивается с системой двух видов стоимости, действующей в Германии. В приложении приводится распределение обязанностей в форме базы знаний Prolog, причем каждое утверждение сопровождается ссылкой на основной источник.

Keywords: Бразилия, компетенция в области оценки, Национальный совет по недвижимости (engenheiro de avaliações), Национальный совет по архитектуре и инженерии (corretor de imóveis), NBR 14653, CONFEA/CREA, COFECI/CRECI, CNAI, профессии, требующие специальной подготовки

1 Композиция, которая удивляет

Американский оценщик, впервые знакомящийся с бразильским стандартом по оценке, обычно останавливается на определениях. Именно там, в пункте 3.19 стандарта ABNT NBR 14653-1:2001, выпущенного ABNT (бразильским национальным органом по стандартизации), дается определение лица, осуществляющего оценку:

> engenheiro de avaliações : Специалист с высшим образованием, обладающий юридическими полномочиями и технико-научной подготовкой для проведения оценок, зарегистрированный в Региональном совете по инженерии, архитектуре и агрономии (CREA). (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Инженер-оценщик имеет высшее образование, соответствует правовым, техническим и научным квалификационным требованиям и зарегистрирован в региональном совете по инженерии, архитектуре и агрономии; эта должность отличается от должности лицензированного или сертифицированного оценщика жилой недвижимости. Данный стандарт был принят в 2001 году. С момента вступления в силу Закона № 12.378/2010 архитекторы регистрируются в отдельном Совете по архитектуре и урбанистике (CAU), а CONFEA (Федеральный совет по инженерии и агрономии) и CREA являются исключительно советами по инженерии и агрономии (Brasil 2010).

Основное отличие в Бразилии заключается не в процедуре выдачи лицензии — такая практика распространена во всем мире — а в том, кто именно выдает лицензию. В США оценщики получают лицензии от штатов в соответствии с критериями, установленными на национальном уровне, при этом федеральные органы осуществляют надзор за программами штатов; брокеры получают лицензии отдельно и, как правило, получают вознаграждение в рамках сделки. В отличие от этого, в Бразилии оценка рассматривается как инженерная деятельность, лицензируемая той же системой советов, которая лицензирует инженеров, проектирующих сооружения и объекты общественного назначения, в то время как брокеры являются объектом оценки и подпадают под действие иной правовой и профессиональной системы.

В статье описываются соответствующие профессиональные организации, разъясняются роли и обязанности каждой из них, определяются границы их компетенции, анализируются связанные с этим затраты, а также рассматриваются проблемы, которые данная система решает или, напротив, не решает. Хотя в статье и не утверждается, что бразильский подход лучше, в ней отмечается, что бразильская система является целостной, четко определённой и поэтому заслуживает тщательного изучения, а не должна рассматриваться лишь как местная особенность.

2 Инженер по оценке

Данное оговорка не вытекает из самого стандарта. Её правовая основа закреплена в законодательстве, и совет прямо указал на это. Закон № 5.194 от 24 декабря 1966 года, регулирующий осуществление профессиональной деятельности в области инженерии, архитектуры и агрономии, в статье 7(c) перечисляет среди профессиональных видов деятельности представителей этих специальностей «estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica»; статья 8 отнесла эти виды деятельности к компетенции физических лиц, имеющих соответствующую юридическую квалификацию (Brasil 1966). Статья 6(a) признает незаконной практику, при которой незарегистрированное лицо совершает действия, зарезервированные за этими профессиями; в законе не перечислены, какие именно это действия, и Постановление CONFEA № 345/1990 устанавливает, что оценка входит в их число, поскольку относится к сфере деятельности этих профессий (atribuição privativa), и объявляет оценки, выполненные другими лицами, недействительными ((Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)). Оценка указана в федеральном законе в числе видов деятельности, которыми занимаются инженеры, архитекторы и агрономы.

В постановлениях совета это положение скорее уточняется, чем вводится. В примечании к пункту 1 NBR № 14653-1 указано, что в соответствии с постановлением CONFEA № 345 от 27 июля 1990 года, деятельность

> vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos

является atribuição privativa — исключительной характеристикой — инженеров различных специальностей, архитекторов, инженеров-агротехников, геологов, географов и метеороло-

гов, зарегистрированных в CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) . Сопутствующее постановление № 218 от 29 июня 1973 года определяет, какие характеристики относятся к какой категории профессии (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) .

В этих двух документах перечислены не совсем одни и те же действия, и на это различие стоит обратить внимание. «Arbitramento» фигурирует в резолюции, но отсутствует в статье 7(c); «pareceres» — технические заключения — указаны в уставе. Таким образом, в бразильском законодательстве «заключение» по своей природе не относится к сфере брокерской деятельности: инженерные профессии обладают полномочиями давать технические заключения с 1966 года. Что отличает эти две сферы компетенции, так это не само слово «заключение», а его объект оценки.

Сами эти действия требуют определения, поскольку в английском языке нет единого слова для обозначения любого из них. «Vistoria» — это осмотр: установление факта путем детального изучения и описания его элементов без выяснения его причин. «Perícia» — это экспертиза: установление причин события или оснований для заявленного права, как правило, для суда. «Avaliação» — это оценка. «Arbitramento» — это выбор между технически спорными альтернативами или между альтернативами, зависящими от субъективных факторов (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). Все эти виды деятельности зарезервированы для одной и той же категории специалистов. По мнению редакции журнала, они образуют одну компетенцию: способность исследовать физический объект и дать техническое заключение, на которое будут полагаться другие.

Из этого вытекают два следствия, которые и определяют характер бразильской системы.

Во-первых, это право закреплено за профессиональной категорией, а не за конкретной специальностью. Ни одна профессия не обладает исключительным правом на оценку. Инженер, архитектор и инженер-агротехник обладают этим правом на равных правовых основаниях, причем архитекторы в настоящее время — через Ассоциацию архитекторов Канады (CAU).

Во-вторых, эта работа предполагает ответственность инженера. Продуктом является «Схема технического обоснования» (laudo de avaliação), и стандарт NBR 14653-2 требует, чтобы на ней было указано «Утверждено инженером» (qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação) — полные данные о квалификации и подпись специалиста или специалистов, ответственных за техническое обоснование ((Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011)). «Схема технического обоснования» (laudo) — это не просто мнение, высказанное поставщиком услуг. Это подписанный технический документ, автор которого несет ответственность за него перед советом, который может применить к нему дисциплинарные меры.

3 Агент по недвижимости

Деятельность риэлторов (corretor de imóveis) регулируется совершенно другим нормативным актом: Законом № 6.530 от 12 мая 1978 года, который придал этой профессии её нынешний облик и который регулирует деятельность COFECI и региональных CRECI (федерального и региональных советов риэлторов), осуществляющих регистрацию и дисциплинарный контроль в этой сфере (Brasil 1978).

Здесь следует отметить две статьи. Статья 2 разрешает допуск к профессии лицам, имеющим звание «Técnico em Transações Imobiliárias» — техническую квалификацию среднего уровня. В то же время пункт 3.19 стандарта NBR 14653-1 требует наличия высшего образования. Это структурное различие свидетельствует о том, что эти две профессии по своему характеру различаются и не являются эквивалентными путями подготовки.

В статье 3 определены полномочия брокера:

> Риэлтор вправе осуществлять посреднические услуги при покупке, продаже, обмене и сдаче в аренду недвижимости, а также давать рекомендации по вопросам торговли недвижимостью. (Brasil 1978)

Роль брокера включает посредничество при покупке, продаже, обмене и сдаче в аренду недвижимого имущества. Кроме того, брокер может давать рекомендации по вопросам продвижения недвижимости на рынке. В законе используется глагол «opinar» с объектом «comercialização», что дает право давать рекомендации о том, как будет продвигаться объект недвижимости на рынке, но не дает права осуществлять «avaliação».

Это различие часто теряется в английском языке, где такие термины, как «оценка», «оценка», «estimate» и «opinion of value», пересекаются, а ценовое заключение брокера является обычной и общепринятой практикой. В Бразилии, однако, эти две деятельности закреплены отдельными законами за профессиями, имеющими разные советы, требования к допуску к практике и правовые последствия. Спор между двумя советами сводится к различию между «opinar quanto à comercialização» и «avaliar».

4 Где проходит граница, установленная стандартом

Стандарт чётко демонстрирует такое разграничение, хотя эта чёткость носит исключительный характер. Термин «corretor» не встречается в бразильском стандарте оценки, в то время как термин «engenheiro» встречается двадцать три раза в Части 1, а термин «arquiteto» — шесть раз. Фраза «engenheiro de avaliações» встречается двадцать раз в Части 2. Стандарт явно не запрещает деятельность брокеров; он просто исключает их из своей сферы применения.

Два положения в Части 2 определяют требования стандарта.

Пункт 8.2.1.4.2 регулирует применение поправочных коэффициентов при поэтапной корректировке аналогов по каждому коэффициенту. Опубликованные коэффициенты считаются приемлемыми, если они выпущены признанными техническими организациями, университетами или государственными органами, зарегистрированными в CONFEA/CREA, и сопровождаются исследованиями, подготовленными специалистами в области инженерии или архитектуры; в противном случае инженер-оценщик должен самостоятельно вывести эти коэффициенты и приложить к отчёту описание методологии и расчетов.

В пункте 10.1(m), который уже приводился выше, предусмотрено, что в заявлении о неконкуренции (laudo) должны быть указаны полные юридические данные автора и его подпись.

В совокупности эти два положения определяют порядок действий: в соответствии с инженерным стандартом и правилами CONFEA отчёт об оценке в Бразилии должен быть подготовлен зарегистрированным инженером, содержать корректировки, происхождение которых контролируется инженерной системой, и быть подписан лицом, с которым совет может связаться в случае необходимости. В данной статье не рассматриваются количественные методологии стандарта, такие как классы фундаментов, точность, размеры выборок или уровни значимости, поскольку они освещаются в статье «На пути к протоколам инженерной оценки» в другом разделе этого выпуска. Основное внимание здесь уделяется вопросам юрисдикции: стандарт определяет как метод получения оценки, так и лиц, имеющих право её проводить.

Еще одно положение существенно определяет понятие «оценка» в данной системе. Положение 3.8 Части 1 определяет диапазон оценки (campo de arbítrio) следующим образом:

> Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo. (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Это относится к диапазону вокруг точечной оценки — установленному в Части 2 на уровне пятнадцати процентов в обе стороны — в пределах которого специалист может определить стоимость, при условии, что это обосновано характеристиками объекта недвижимости, не учтенными в модели (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) . Данный стандарт устанавливает четко определенную и обоснованную область для профессионального суждения в тех случаях, когда модели не справляются с задачей. Включение этого положения в национальный стандарт заслуживает особого внимания: диапазон конкретно указан, требуется обоснование, а отчёт должен быть подписан квалифицированным специалистом.

5 Проблема с поставками

Эффективность данной оговорки зависит от количества имеющихся специалистов. COFECI обосновывает существование траектории CNAI нехваткой инженеров за пределами столиц; редакция журнала не обнаружила никаких данных, позволяющих проверить это утверждение.

Численность специалистов в сфере брокерских услуг отражает рыночный спрос. Согласно данным переписи COFECI за апрель 2024 года, в стране насчитывается 404 316 зарегистрированных брокеров (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Сопоставимых данных о количестве зарегистрированных в CREA специалистов, занимающихся оценкой недвижимости, или о местах их работы получено не было. Если описанная COFECI нехватка кадров действительно существует, это не доказывает, что ограничение на доступ к профессии является неправомерным; то же самое можно сказать и о любой другой лицензируемой профессии, поскольку данное ограничение предоставляет в обмен нечто действительно ценное. Тем не менее это повлечет за собой затраты, которые будут ощущаться по-разному в разных частях страны, и именно это COFECI указывает в качестве причины, по которой следует найти более экономичный способ решения проблемы в рамках данной ограниченной системы.

6 Параллельный трек «

»

В ответ на это было создано соответствующее учреждение. COFECI ведет национальный реестр «avaliadores de imóveis» (брокеров-оценщиков), который поддерживается системой аккредитации. В него входят список «escolas credenciadas de avaliação» (аккредитованных школ оценки), сертификат CNAI, цифровая печать, а также периодическая перепись CNAI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Брокеры, прошедшие аккредитованный курс, заносятся в реестр и получают сертификат CNAI (Национального реестра оценщиков недвижимости). Сертификат не придает никаких законных полномочий: каждый брокер уже имеет право давать заключения о коммерциализации в соответствии со статьёй 3 Закона № 6.530/1978. Журнал не изучал постановление совета, которым был введён данный процесс, и поэтому не идентифицирует и не описывает документ, выдаваемый такими брокерами.

Данные переписи проясняют цель данного направления. В масштабах страны оценщики, зарегистрированные в CNAI, составляют девять процентов от общего числа зарегистрированных брокеров. На десять штатов с наибольшим количеством оценщиков приходится шестьдесят процентов от общего числа, в то время как на пять штатов — сорок три процента. Однако если учитывать долю брокеров в каждом штате, наибольшая концентрация наблюдается не на крупнейших рынках. Лидирует штат Токантинс с долей в 20 %, за ним следует штат Амапа с долей в 19 % (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

Важно уточнить, что предусматривает данная программа, а что нет. Она не расширяет установленные законом полномочия брокера: статья 3 Закона № 6.530 от 1978 года разрешает лишь вынесение заключений по вопросам коммерциализации, и прохождение

аккредитованного курса не изменяет этого. CNAI предлагает дополнительное обучение, сертификат, реестр и специальный документ. Вопрос о том, устраняет ли данный подход реальную нехватку специалистов или же он посягает на исключительные полномочия, был предметом судебного разбирательства между двумя советами; апелляция CONFEA в Федеральный Верховный Суд была отклонена в 2012 году.

7 Конфликт между советами

В 2012 году спор дошел до Федерального Верховного Суда: в деле № ARE 708.474 (апелляция на отказ в принятии к рассмотрению внеочередной апелляции) истцом выступал Федеральный совет инженеров, архитектуры и агрономии, ответчиком выступал Федеральный совет риэлторов, а в качестве заинтересованной стороны участвовал Бразильский институт инженерных оценок и экспертиз (IBAPE). Дело поступило в Верховный федеральный суд в порядке апелляции из Федерального регионального суда 1-го региона, Федеральный округ (номер дела в суде первой инстанции 2007.34.00.010591-0). 1 октября 2012 года судья, назначенная для рассмотрения дела (relatora), Кармен Лусия, отказала в разрешении на подачу апелляции; 16 октября 2012 года Вторая коллегия единогласно постановила отклонить апелляцию на её постановление (agravo regimental).[1]

В журнале приводится отчет о судебном разбирательстве, поскольку известны как стороны, так и его исход: CONFEA выступала в качестве апеллянта, COFECI — в качестве ответчика, а IBAPE — в качестве заинтересованной стороны. Однако журнал не будет давать оценку решению суда, выходящую за рамки известного исхода. Те, кто желает ознакомиться с подробностями решения суда, могут обратиться к тексту судебного решения (acórdão; STF, 2-я коллегия, ARE 708.474 AgR, докладчик — мин. Кармен Лусия, вынесено 16 октября 2012 г., DJe 220, опубликовано 8 ноября 2012 г.).

8 Что включает в себя бразильский ответ, а что нет

Может возникнуть соблазн рассматривать бразильский подход как решение проблем, связанных с рыночной стоимостью, в частности, в ответ на критику, согласно которой единая цифра, установленная на определенную дату в условиях волатильного рынка, не является надежным ориентиром на период в десять лет. Однако это не так, как ясно следует из стандарта. В пункте 3.44 Части 1 рыночная стоимость (valor de mercado) определяется как «сумма, при которой актив добровольно и осознанно был бы продан на определенную дату (Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente) при существующих рыночных условиях» ((Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)). Речь идет о наиболее вероятной сумме, по которой актив был бы добровольно и осознанно продан на отчетную дату в условиях, сложившихся на рынке. Это определение в той же степени основано на конкретном моменте времени и текущих условиях, что и любой другой международный стандарт. Бразильский стандарт не затрагивает вопрос долговечности; он касается иного вопроса.

Это различие следует четко обозначить, поскольку эти два понятия часто путают:

- В Бразилии определены требования к оценке. В них указано, кто должен её проводить, какие данные следует использовать, какой уровень обоснованности требуется, в каких

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

пределах должны быть представлены оценки, кто является ответственным лицом, подписывающим документ, и какой орган несет ответственность. Это позволяет ответить на вопрос о том, насколько достоверна оценка и на каком основании она проводится.

- Германия вводит вторую основу. Она включает рыночную стоимость в соответствии с Федеральным положением об оценке недвижимости (ImmoWertV) и, кроме того, ипотечную стоимость (Beleihungswert) в соответствии с Положением об ипотечной стоимости (BelWertV) (Bundesrepublik Deutschland 2022). Это намеренно консервативная величина, призванная оставаться актуальной на протяжении всего срока кредита; Регламент ЕС о требованиях к капиталу (ст. 229, с поправками от 2024 г.) также требует применения осторожных консервативных критериев (European Parliament and Council 2024). Это касается вопроса о том, насколько устойчива данная стоимость.

Эти подходы дополняют друг друга, а не конкурируют между собой. Более подробную информацию о втором варианте см. в статье «Сравнение международных стандартов оценки» в этом выпуске, где подробно рассматривается немецкая система с двумя системами ценностей. Страна может принять обе системы. Бразилия внедрила первую систему с заметной строгостью; во изученных бразильских источниках не было обнаружено второй, устойчивой системы ценностей подобного рода.

Пример Бразилии не дает более прочных оснований для оценки, но, напротив, служит наглядной иллюстрацией вопроса, который часто обсуждается в англоязычных кругах специалистов по оценке: достоверность оценки зависит от оценщика и используемого процесса и может регулироваться соответствующим образом. В определениях стандарта содержится ссылка на специалиста. Закон оставляет за собой право на принятие решения, а постановление совета детализирует это право. Отчёт содержит подпись и указание на юридическую квалификацию. Допустимый диапазон оценки указывается в цифровом выражении и должен быть обоснован в письменной форме.

Как отмечает COFECI, связанная с этим проблема заключается в том, что число специалистов в данной профессии слишком мало, чтобы удовлетворить спрос на национальном уровне, в связи с чем была разработана параллельная квалификация для удовлетворения потребностей, не покрываемых первоначальной. Ни один из советов не прав полностью: один гарантирует компетентность и подотчетность, а другой решает проблему, которую он описывает как нехватку кадров, которую невозможно устранить с помощью одной только компетентности. Такое противоречие не является уникальным для Бразилии; оно возникает везде, где профессиональная компетентность является привилегией определенной группы, и особенно очевидно в данном случае, поскольку в Бразилии границы этой сферы официально определены.

A Бразильские термины

Приведенный ниже словарь содержит термины, с которыми читатель сталкивается в бразильском стандарте « laudo». Словья, помеченные номером пункта, определены в стандарте и переведены из него: Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) — для общей части и Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) — для городской недвижимости. Словы, помеченные как «используемые в практике», широко применяются бразильскими специалистами, но не определены ни в одной из частей стандарта и включены в список, поскольку встречаются в отчётах, ссылающихся на стандарт — это различие стоит сохранить, поскольку практика специалистов не обладает авторитетом нормативного определения.

Количественные показатели намеренно не приводятся. Уровни обоснованности и точности, минимальные размеры выборок и уровни значимости изложены в статье «На пути к протоколам оценочной инженерии», опубликованной в этом выпуске.

A.1 Люди, учреждения и документы

engenheiro de avaliações Инженер-оценщик. Специалист с высшим образованием, имеющий соответствующую юридическую квалификацию, а также технические и научные компетенции для проведения оценок, должным образом зарегистрированный в CREA (1-3.19).

engenharia de avaliações Инженерия оценки. Совокупность специализированных технических и научных знаний, применяемых при оценке активов (1–3.15). Дисциплина в отличие от специалиста-практика.

engenharia legal Юридическая инженерия. Раздел инженерии, действующий на стыке техники и права, охватывающий оценки и экспертные работы любого рода (1–3.18).

perito, perito avaliador Эксперт, назначенный судом. Это скорее функция, чем отдельная профессия: специалист, уже обладающий соответствующей квалификацией, назначается для работы над конкретным делом. Использование в практике — стандарт определяет вид деятельности (perícia), но не должность.

assistente técnico Технический помощник, назначаемый стороной, который проверяет или оспаривает результаты работы эксперта по оценке ущерба (perito). Используется на практике.

corretor de imóveis Риелтор. Учрежден в соответствии с Законом № 6.530 от 1978 года и зарегистрирован в CRECI; уполномочен осуществлять посредническую деятельность, а также давать заключения по вопросам реализации недвижимости (Brasil 1978). Это слово не встречается ни в одной из частей NBR 14653.

CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários — национальный реестр COFECI, объединяющий брокеров-оценщиков, прошедших обучение в аккредитованных школах оценки и имеющих соответствующий сертификат (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CONFEA, CREA Федеральный совет по инженерии и агрономии и его региональные советы — «sistema CONFEA/CREA», согласно формулировке самого стандарта (2-3.20). Реестр, к которому принадлежит инженер-оценщик.

COFECI, CRECI Федеральный совет риэлторов и его региональные советы, деятельность которых регулируется Законом № 6.530/1978 (Brasil 1978).

entidades técnicas reconhecidas Признанные технические организации: организации, представляющие инженеров-оценщиков и зарегистрированные в «sistema CONFEA/CREA» (2-3.20).

IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia — Институт оценки и экспертизы. Научное общество, а не орган по лицензированию; упоминается одиннадцать раз в Части 2.

laudo de avaliação Отчёт об оценке. Технический отчёт, составленный инженером-оценщиком в соответствии со стандартом для оценки актива (1-3.29). Часть 2 требует, чтобы в отчёте были указаны полная юридическая квалификация и подпись ответственного специалиста (2-10.1(m)).

parecer técnico Техническое заключение. Подробный отчёт или техническое разъяснение, подготовленное компетентным и имеющим соответствующую юридическую квалификацию специалистом по вопросу, относящемуся к его области специализации (1-3.34). Обратите внимание, что само определение в стандарте содержит требование о квалификации; техническое заключение, согласно данной терминологии, не является нерегулируемым заявлением.

ART, RRT Документы об ответственности за техническое исполнение, поданные в CREA и CAU соответственно, в которых специалист принимает на себя ответственность за выполнение конкретного объекта. Термин используется в источниках данной статьи; не определён в NBR 14653.

A.2 Ценность и основы ценности

avaliação de bens Оценка активов. Технический анализ, проводимый инженером-оценщиком с целью определения стоимости актива, связанных с ним затрат, доходов и прав, а также установления показателей целесообразности его экономического использования для конкретной цели, в конкретной ситуации и на конкретную дату (1–3.5). В определении данного юридического акта указана профессия специалиста, осуществляющего его.

valor de mercado Рыночная стоимость. Наиболее вероятная сумма, за которую актив был бы добровольно и осознанно продан на отчетную дату в условиях, сложившихся на рынке (1-3.44).

valor em risco Стоимость под риском. Стоимость той части актива, которая подлежит страхованию (1–3.45).

valor patrimonial Имущественная стоимость. Стоимость, соответствующая совокупности активов физического или юридического лица (1-3.46).

preço Цена. Сумма, по которой совершается или предлагается к совершению сделка с активом, доходом или правом (1-3.38). На протяжении всего текста отличается от понятия «стоимость».

custo Стоимость. Сумма прямых и косвенных затрат, необходимых для производства, содержания или приобретения актива (1-3.9), включая custo de reprodução (воспроизводственную стоимость до амортизации, 1-3.9.4), custo de reedição (воспроизводственная стоимость за вычетом амортизации с учётом состояния актива, 1-3.9.3) и custo de substituição (стоимость замещения, с той же функцией и аналогичными характеристиками, 1-3.9.5).

campo de arbítrio Диапазон оценки. Интервал колебаний вокруг точечной оценки, принятой при оценке, в пределах которого может варьироваться стоимость актива, при условии, что это оправдано наличием определенных характеристик, не учтенных в модели (1-3.8). В Части 2 его ширина устанавливается на уровне пятнадцати процентов в обе стороны от оценки центральной тенденции (2-8.2.1.5.1).

liquidação forçada Принудительная ликвидация. Ситуация, при которой продажа является обязательной или должна состояться в сроки, короче среднего периода поглощения рынка (1–3,30).

fator de comercialização Коэффициент ликвидности. Отношение рыночной стоимости актива к стоимости его воспроизводства или замещения, которое может быть больше или меньше единицы (1–3,20).

data de referência Базовая дата — дата оценки, которая упоминается во всем тексте стандарта, в том числе в определении рыночной стоимости (1-3.44).

aproveitamento eficiente Эффективное использование. Использование, которое является целесообразным и технически возможным для данного участка на отсчетную дату, с учетом фактической и реальной рыночной тенденции в окрестностях, в рамках видов использования, разрешенных законом (2-3.1). Бразильский аналог понятия «наиболее эффективное использование», имеющий более узкое значение, чем американский термин, поскольку в него включена рыночная тенденция в данном районе.

situação paradigma Парадигмальная ситуация. Гипотетическая ситуация, используемая в качестве ориентира для оценки актива (1-3.41).

A.3 Недвижимость и её состояние

imóvel Недвижимость. Актив, состоящий из земельного участка и любых встроенных в него сооружений; подразделяется на городское и сельское (1–3,25).

benfeitoria Усовершенствование. Результат работ или услуг, осуществленных в отношении актива, который невозможно удалить без его разрушения или повреждения (1-3.7), подразделяется на «necessária» (необходимое для сохранения актива), «útil» (повышающее или облегчающее его использование, хотя и необязательное) и «voluptuária» (исключительно для удовольствия или развлечения) (1-3.7.1—3.7.3).

gleba urbanizável Участок, пригодный для застройки. Земельный участок, на котором возможно размещение городской инфраструктуры с целью его эффективного использования путем разделения на участки, дробления или застройки (2-3.30).

desmembramento Разделение земельного участка . Разделение земельного участка на участки под застройку с использованием существующей дорожной сети без прокладки новых общественных дорог (2-3.14).

domínio «Доминион». Вещное право, юридически, абсолютно и исключительно подчиняющее недвижимость власти и воле лица (2-3.15), при этом domínio direto, domínio útil и domínio pleno различают «голые» и «бенефициарные» права в соответствии с enfiteuse — эмфитевзис — бессрочное право пользования чужой землей за фиксированную годовую ренту, не имеющее точного аналога в американском праве; с момента вступления в силу Гражданского кодекса 2002 года (2-3.16–3.18) создание новых прав запрещено.

servidão Сервитут. Особое обременение, налагаемое на один объект недвижимости в интересах другого (1-3.40); «área de servidão» — это часть подчиненного участка, на которую непосредственно распространяется данное обременение (2-3.2).

estado de conservação Состояние сохранности. Состояние физических характеристик объекта в данный момент времени, обусловленное его эксплуатацией и техническим обслуживанием (2-3.21).

depreciação Амортизация. Потеря стоимости вследствие изменений состояния или качества актива (1-3.12), вызванных decrepitude (естественным старением при нормальной эксплуатации), deterioração (ненадлежащей эксплуатацией или ненадлежащим техническим обслуживанием), mutilação (удалением компонентов, присутствовавших изначально) и obsoletismo (технологическое или функциональное устаревание) (1-3.12.1–3.12.4). Термин «Depreciação física» (утрата функциональности) определяется отдельно в Части 2 (2-3.12).

idade real, idade estimada Фактический и расчетный возраст: время, прошедшее с момента фактического завершения строительства, и приблизительная оценка, основанная на конструктивных, архитектурных и функциональных характеристиках недвижимости (2-3.32, 2-3.31).

defeitos construtivos Дефекты строительства. Недостатки, которые могут привести к реальному ущербу или создавать угрозу для здоровья или безопасности пользователя и возникающие в результате ошибок в проектировании, ненадлежащего обслуживания или недостатков используемых материалов (2-3.11).

gabarito de altura Предельная высота, разрешенная законом в данном месте (2–3,29).

padrão construtivo Строительный стандарт. Качество работ определяется проектными спецификациями, материалами, качеством исполнения и фактически затраченным трудом (2-3.49); на практике ориентируется на региональные таблицы затрат CUB, публикуемые SINDUSCON.

Росс — Хайдеке Шкала амортизации, учитывающая возраст и состояние сохранения, широко изучаемая и применяемая в Бразилии. Использование на практике — в стандарте дается определение амортизации, но не предписывается конкретная шкала.

matrícula Реестровый лист объекта недвижимости в Управлении по регистрации недвижимости штата Вирджиния (cartório de registro de imóveis), по своему характеру больше напоминающий выписку из реестра прав собственности, чем кадастровую карту, составленную оценщиком. Использование в практике.

A.4 Методика, данные и выводы

dado de mercado Рыночные данные. Совокупность информации, собранной на рынке в отношении того или иного актива (1-3.10).

pesquisa Исследования. Деятельность по выявлению, изучению, сбору, отбору, обработке, анализу и интерпретации результатов, касающихся рыночных данных (1–3.36).

amostra, população Выборка и совокупность: набор рыночных данных, репрезентативный для совокупности (1-3.2), и совокупность рыночных данных в анализируемом сегменте (1-3.37).

tratamento de dados Обработка данных. Применение операций, выражающих в относительных величинах различия в характеристиках между рыночными данными и оцениваемым объектом недвижимости (1-3.43).

homogeneização Гомогенизация. Обработка наблюдаемых цен с помощью математических преобразований, выражающих в относительных величинах различия между характеристиками рыночных данных и характеристиками оцениваемого объекта недвижимости (1-3.24).

inferência estatística Статистическая инференция. Та часть статистики, которая позволяет делать выводы о генеральной совокупности на основе выборки (1-3.26).

modelo, modelo de regressão Модель: техническое отражение реальности (1-3.31); а также регрессионная модель, используемая для отражения явления на основе выборки (1-3.32).

nível de significância Уровень значимости. Вероятность отклонения нулевой гипотезы, когда она верна (1–3,33); сама нулевая гипотеза определяется как 1–3,23.

estimativa pontual, estimativa de tendência central Точечная оценка и оценка центральной тенденции (2-3.24, 2-3.23) — значения, вокруг которых определяется показатель «campo de arbítrio».

códigos alocados, códigos ajustados Присвоенные и скорректированные коды: упорядоченная логическая шкала для качественных характеристик и шкала, полученная из самой выборки путем регрессионного анализа по дихотомическим переменным (2–3,7; 2–3,6).

conciliação Согласование. Выбор окончательного значения, надлежащим образом обоснованного с учетом полученных результатов в тех случаях, когда использовалось более одного метода (2-3.8).

estrutura , conduta , desempenho do mercado Структура рынка, поведение участников и его динамика — аналитическая декомпозиция доминирующих участников, применяемых

ими методов влияния на сделки, а также данные об эволюции рынка за определенный период (2-3.10, 2-3.9, 2-3.13); в совокупности conjuntura do mercado (2-3.10).

A.5 Отчёт «

»

finalidade Предполагаемое использование — цель, для которой проводится оценка (продажа, предоставление гарантии, бухгалтерский учет, страхование, изъятие и т. д.).

objetivo Цель — что оценивается: рыночная стоимость для продажи, арендная стоимость или иная величина.

vistoria Проверка. Одно из полномочий, закрепленных в Законе № 5.194/1966, ст. 7(c), и в Постановлении CONFEA № 345/1990 (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990); данный термин встречается четырнадцать раз в Части 2.

perícia Экспертиза. Техническая деятельность, осуществляемая специалистом, обладающим соответствующей квалификацией, с целью установления и выяснения фактов, проверки состояния объекта, определения причин события, а также оценки стоимости активов, их затрат, доходов или прав (1-3.35).

arbitramento Арбитраж по вопросам стоимости. Сохранен наряду с тремя другими законами в соответствии с Постановлением CONFEA № 345/1990 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990); в отличие от них он не фигурирует в перечне, приведенном в статье 7(c) Закона № 5.194/1966.

grau de fundamentação, grau de precisão В бразильском отчёте указаны две независимые шкалы: насколько обоснованная оценка и насколько узкий интервал вокруг оценочного значения. Это не одно и то же, и отчёт может быть обоснованным, но неточным в условиях «шума» на рынке. Таблицы приведены по адресу На пути к протоколам оценочной инженерии в другом разделе этого выпуска.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes Предположения, оговорки и ограничивающие факторы — бразильский аналог американских ограничительных условий.

Примечание по ссылкам. Номера пунктов приводятся в формате 1-n для стандарта ABNT NBR 14653-1:2001 и 2-n для стандарта ABNT NBR 14653-2:2011. Ссылки относятся к изданию 2001 года, замененному стандартом ABNT NBR 14653-1:2019; номера пунктов в текущем издании могут отличаться. Подсчёт вхождений проводился на основе официальных текстов на португальском языке. Переводы выполнены редакцией журнала; в тех случаях, когда у бразильского учреждения нет американского аналога — наиболее ярким примером является «enfiteuse» — португальский текст оставляется без изменений, а не заменяется вводящим в заблуждение эквивалентом.

B Разделение компетенций как база знаний

B.1 Зачем формулировать это так формально

Информация о бразильской системе, описанной в данной статье, доходит до англоязычных читателей почти исключительно через вторичные изложения, причем эти изложения противоречат друг другу — чаще всего в том, что в них «corretor de imóveis» рассматривается

как своего рода оценщик, чего не предусматривают бразильские нормативные акты.[2] Прозаическое описание приводит к тому же искажению смысла. Формальное утверждение — нет: его можно подвергнуть сомнению, ему можно противоречить, и каждое содержащееся в нём предложение можно соотнести с тем положением, из которого оно взято.

В приведенной ниже базе знаний разграничение компетенций представлено в виде фактов и правил Prolog. В качестве Prolog-реализации журнала используется Trealla, при этом в качестве обязательного требования обеспечивается совместимость с SWI-Prolog и Scryer Prolog; соответственно, база знаний представляет собой чистый ISO Prolog без каких-либо конструкций, характерных для какой-либо одной системы. Пятьдесят один тест, приведённый в статье « prolog/tests/test_valuation_roles.pl», успешно проходит на всех трёх системах.

B.2 Портал «Провенанс»

Ни одно утверждение в базе знаний не формулируется напрямую. Каждое утверждение оборачивается в следующий вид:

claim(Fact, SourceId, Status) Status ∈ { verified , unverified }

, и только утверждение типа verified достигает обычных отношений через fact/1 . Термин «проверено» в данном контексте означает лишь одно: процитированный исходный текст был прочитан. Утверждение типа unverified остается видимым для provisional/1 и для предикатов аудита, но ни для чего другого.

В данной статье «ворота» играют реальную роль. Два утверждения, которые читатель мог бы ожидать увидеть, намеренно исключены из рабочих отношений, поскольку источники, лежащие в их основе, не были изучены: утверждение о том, что работа инженера-агротехника в сельской местности регулируется стандартом NBR 14653-3; а также утверждение об обращении с судебным экспертом в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом. Каждое из них зафиксировано с указанием ссылки, но ни одно не имеет практического значения. Переход архитектора из системы CREA в систему CAU в соответствии с Законом № 12.378/2010 теперь проанализирован в тексте закона и подтвержден на сайте (Brasil 2010): база знаний фиксирует CAU в качестве третьего совета, регистрирующего архитекторов, при этом сохраняя принадлежность архитекторов к семейству инженерных советов, куда данная профессия отнесена в соответствии с NBR 14653-1 и Постановлением № 345/1990. То же самое относится ко всему набору контрастных данных по США, который присутствует для того, чтобы сравнение могло быть представлено как сравнение, и к которому ни один запрос в данном приложении не может обратиться.

Предикат check/0 выполняет все структурные проверки одновременно: каждое утверждение ссылается на заявленный источник, каждая роль зарегистрирована советом и отнесена к семейству советов, ни одна роль не имеет противоречивого статуса в рамках одного акта, ни один акт не остаётся неназначенным, и всё имеет метку на английском языке.

B.3 Что говорится в базе знаний:

В базе знаний роли сгруппированы в два «семейства» советов — этот термин используется в журнале, а не в Бразилии, — и указывается, в какой из двух федеральных систем советов зарегистрирован специалист и подчиняется ли он дисциплинарному контролю: в системе CONFEA/CREA или в системе COFECI/CRECI.[3]

[2]The word corretor does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

[3]The standard itself speaks of the sistema CONFEA/CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

Важен уровень. В рамках группы инженерных советов несколько профессий имеют одинаковые исключительные полномочия, поэтому ни одна из ролей не обладает полным правом на использование термина «avaliação» ; в рамках группы брокерских советов квалификация CNAI добавляет инструмент, не расширяя при этом установленные законом полномочия. Таким образом, различие, о котором идет речь в данной статье, находится на один уровень выше отдельной роли, а предикат, выражающий его, — « council_family_distinct_task/2» (уровень).

Вид деятельности	Инженерия	Брокерские услуги	Источник
vistoria	исключительная	—	Постановление № 345/1990
perícia	исключительная	—	Постановление № 345/1990
avaliação	исключительная	оспаривается (Постановление № 345, ст. 3; предмет судебного спора)	Постановление № 345/1990
arbitramento	исключительная	—	Постановление № 345/1990
intermediação	—	разрешено	Закон № 6.530 от 1978 г., ст. 3
opinião quanto à comercialização	—	разрешено	Закон № 6.530 от 1978 г., ст. 3

Таблица 1: Разделение компетенций, закреплённое в valuation_roles.pl . Ни одна деятельность не находится в ведении обеих групп; это подтверждается тестом no_act_crosses_the_two_families . Группа инженерных советов включает профессии, перечисленные в Резолюции CONFEA № 345/1990 и зарегистрированные в CREA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) ; группа брокерских советов включает Ассоциацию брокеров-риэлторов (corretor de imóveis) и Ассоциацию брокеров-оценщиков CNAI (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) .

Стоит отметить две асимметрии в таблице. Первая заключается в том, что оценка (avaliação) является единственным профессиональным действием, в отношении которого между двумя советами брокеров существует спор, а не просто отсутствие четкого мнения — Постановление 345/1990, ст. 3, признает недействительными оценки, выполненные лицами, не зарегистрированными в CREA, и вопрос о том, распространяется ли это на брокера, был предметом судебного разбирательства между двумя советами. Второе заключается в том, что собственное уставные полномочия брокера представляют собой заключение относительно коммерциализации, а не оценку: Закон № 6.530/1978, ст. 3 предоставляет «corretor de imóveis» посредничество, «podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária» (Brasil 1978). Все, что оспаривается между двумя советами, находится в промежутке между этими двумя словами.

Асимметрия доступа к профессии также закреплена законодательно. Пункт 3.19 документа NBR 14653-1 определяет « engenheiro de avaliações» как специалиста по «nível superior», обладающего соответствующей юридической квалификацией и зарегистрированного в CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001); Закон № 6.530/1978, ст. 2 допускает к профессии брокера лицо, имеющее звание «Técnico em Transações Imobiliárias» — техническую квалификацию (Brasil 1978). Тест qualification_levels_differ разграничивает эти два понятия.

B.4 Источник:

```
% 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>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.

   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                       a professional role
     task(?Task)                       a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing)  Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                       contested}
     issues(?Role, ?Instrument)        the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)       a task no other role in the same
                                       jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)          two acts that are routinely confused
     check                             run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}

   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
:- discontiguous(source/3).

/* ================================================================
   SOURCES
```

```
  ================================================================
  ↪  ============ */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
      'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001, valid from
      ↪  30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR 2005)').
source(nbr_14653_2, standard,
      'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
      'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions of engineer,
      ↪  architect and agricultural engineer (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
      'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of the engineer,
      ↪  architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
      'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias de engenharia
      ↪  as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
      'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de Imóveis
      ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
      'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de Imóveis",
      ↪  "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO CNAI", consulted 20
      ↪  September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
      'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture and Urbanism and
      ↪  creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
      'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
source(cpc_2015, statute,
      'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465 -- the
      ↪  court-appointed expert').
source(uspap, standard,
      'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
source(firrea_title_xi, statute,
      'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12 U.S.C. 3331 et
      ↪  seq.)').

/* ================================================================
↪  ============
   THE PROVENANCE GATE
   ================================================================
   ↪  ============ */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ================================================================
↪  ============
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ================================================================
   ↪  ============ */
```

```
jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)            :- fact(council_family(R, F)).

/* ================================================================
   JURISDICTIONS
   ================================================================ */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ================================================================
   BRAZIL -- the councils
   ----------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ================================================================ */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010, verified).

/* ================================================================
   BRAZIL -- the roles
   ================================================================ */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
```

```
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'), cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
```

```
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site, verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ----------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   ---------------------------------------------------------------- */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* ================================================================
   THE TASKS
   ----------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
   ================================================================ */

claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its condition and
↪  characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact, typically for a court'),
↪  nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and rights'),
↪  nbr_14653_1, verified).
```

```
claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial alternatives, or
↪  between alternatives that turn on subjective factors'), confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of real property'),
↪  lei_6530_1978, verified).

claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'), lei_6530_1978,
↪  verified).

/* ----------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   ---------------------------------------------------------------- */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the engineering
↪  professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).

claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
```

```
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal qualification'),
↪   nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the appraisers''
↪   register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ================================================================
↪   ============
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   ------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
```

```
   ============================================================
   ↪  =========== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi, unverified).
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi, unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ============================================================
↪  ============
   DERIVED RELATIONS
   ============================================================
   ↪  =========== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
         belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.

   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
```

```
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).

/* contested(Role, Task) -- the role 's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A 's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ============================================================
   AUDIT
   ============================================================ */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).

/* A task nobody may perform. */
orphan_task(T) :-
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
```

```
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

Список литературы

Associação Brasileira de Normas Técnicas (апр. 2001). NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais. Tex. отч. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June 2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 campo de arbítrio, 3.19 engenheiro de avaliações, 3.44 valor de mercado, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition, superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

— (2011). NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos. Tex. отч. Cited clauses: 3.20 (entidades técnicas reconhecidas), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the campo de arbítrio at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (24 дек. 1966). Lei n º 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Cited articles: 7(c), listing avaliações, vistorias, perícias, pareceres among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. url: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (дата обр. 20.09.2026).

— (12 мая 1978). Lei n º 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to opinar quanto à comercialização imobiliária). url: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (дата обр. 20.09.2026).

— (31 дек. 2010). Lei n º 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências. Cited articles: 2(VI) (vistoria, perícia, avaliação among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of Engenharia e Agronomia). url: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (дата обр. 06.10.2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). url: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI. COFECI. url: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (дата обр. 20.09.2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (29 июня 1973). Resolução n º 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia. url: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (дата обр. 06.10.2026).

— (27 июля 1990). Resolução n º 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia. url: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (дата обр. 06.10.2026).

European Parliament and Council (2024). Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3). url: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Сравнительная практика

Department: Comparative Practice

Кто может подписывать оценочное заключение: онтология высших полномочий по подписанию в 134 юрисдикциях

Уильям Берт Крейтор

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 Уильям Берт Крейтор. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. Каждая юрисдикция, регулирующая круг лиц, уполномоченных проводить оценку, имеет собственную онтологию оценщиков: свои собственные категории лиц, которые имеют право на законных основаниях подписывать отчет об оценке, свое собственное количество уровней и свою собственную систему их классификации — по стоимости в США, по цели в Германии, по классу активов в Индии, по заданию, а не по лицу в Бразилии, а в Японии такая классификация отсутствует вовсе. В данной статье приводятся эти собственные онтологии для 134 юрисдикций, входящих в список охватываемых данным журналом — в полном объеме для восьми эталонных систем и в кратком виде для остальных — и дается аннотация каждой категории в сопоставлении с одной общей эталонной онтологией аспектов: уровень охвата (стажер, ограниченный, общий) с двумя независимыми аспектами статуса (реестр с регулируемым назначением; судебный или присяжный), рассматриваемыми как de jure, так и de facto; кто обеспечивает соблюдение фактического критерия доступа; как формируется данный класс; и структурированный путь вступления — критерий образования, индекс сложности экзамена, опыт, назначение и стаж. Ключевые выводы следующие: барьер образования представляет собой конкретную степень в 96 из 115 систем, по которым имеются данные, а любая степень бакалавра принимается в трёх: в Соединённых Штатах, в Канаде (за пределами Квебека) и в Пуэрто-Рико. Строгость экзаменов достигает максимума в Восточной Азии, а Соединенные Штаты являются единственной системой, в которой государственный лицензионный экзамен с низким уровнем строгости находится на более низком уровне по сравнению со строгим частным экзаменом. Если рассматривать только критерии входа — образование, экзамены, стаж, плотность практикующих специалистов и спрос на залоговую оценку — режимы делятся на две большие группы, пересекающие различные типы: группа «ипотечного рынка», в которой при выдаче кредита в ходе процедуры требуется оценка каждого кредита, а экзамен является умеренным, и группа «государственных экзаменов», в которой этого не требуется, а экзамен является более сложным. Граница между реестром министерства и профессиональной ассоциацией по этим аспектам невидима, и кластеризация не воспроизводит типологию (скорректированный индекс Рэнда 0,14). Соединенные Штаты находятся в группе «ипотечного рынка» наряду с Канадой, Великобританией и Ирландией; отличает их лишь один аспект — раскол на вершине: класс, который законодательство ставит на вершину, и класс, который на практике управляет верхним сегментом рынка, различаются, и в случае США управляющий класс представляет собой частное обозначение, не имеющее опоры в законодательстве о лицензировании и основанное на экзамене штата с самой низкой степенью строгости в списке. Еще в пятнадцати других системах наблюдается

разделение вершины, а в Канаде, Австралии и Гонконге законодательство также сочетается с профессиональной организацией; Соединенные Штаты отличаются по степени, а не по сути — только они и Пуэрто-Рико, которое использует ту же систему лицензирования и экзаменов, сочетают управляющий класс, не имеющий оснований в законодательстве о лицензировании, с государственным экзаменом, имеющим самый низкий уровень сложности в списке.

Keywords: лицензирование оценщиков, профессия оценщика, сравнительное регулирование, онтология, фасетная классификация, критерии допуска, расстояние Гауэра, многомерное масштабирование

1 Вопрос

Если спросить, кто уполномочен составлять отчет об оценке в той или иной стране, вы получите перечень категорий: лица, признанные законом, регулирующим органом, профессиональной организацией или рынком в качестве квалифицированных специалистов для проведения оценки, а также виды оценок, которые они могут давать, и для кого. Если задать тот же вопрос о другой стране, получится список другого рода, а не просто с другими деталями. В США иерархия делится в зависимости от стоимости и сложности объекта недвижимости на «Лицензированных», «Сертифицированных специалистов по жилой недвижимости» и «Сертифицированных специалистов общего профиля», причем более высокие ступени оставлены для частных квалификационных знаков. В Германии деление основано на целевом назначении: базовое звание без дополнительных гарантий, уровень сертификации, присяжное публичное назначение для использования в суде и отдельный уставный комитет, хранящий данные о сделках. В Индии классификация осуществляется по классам активов; в России — по «направлениям». В Бразилии не вводятся ограничения на круг лиц: диплом инженера является входным билетом для проведения инженерных оценок в соответствии со стандартом NBR 14653 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019), хотя зарегистрированные в CNAI риелторы выдают заключения о рыночной стоимости на основании постановления COFECI — практика, которую Совет инженеров оспорил в суде (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007); классификация в соответствии со стандартом применяется к самой работе. В Японии существует единая квалификация, уровень которой устанавливается посредством экзамена и применяется во всех случаях.

Речь идет не о шести вариантах одной и той же лестницы, а о шести онтологиях. Попытка поместить их в рамках одной иерархической структуры привела бы к искажению пяти из них. Поэтому в статье решаются две задачи: сохраняется их самобытность, фиксируется онтология каждой юрисдикции в том виде, в каком она представлена, и к каждому исходному классу добавляются аннотации, ссылающиеся на общую онтологию с небольшим количеством фасетов. Таким образом, сравнения основываются на аннотациях, а не на названиях. Используется подход фасетной классификации, применяемый в библиотековедении (Ranganathan 1967). Каждый класс представляет собой точку в нескольких измерениях, и при сравнении одно измерение остается постоянным, в то время как остальные анализируются.

Представленный список отражает охват журналом 134 юрисдикций, зарегистрированных с использованием стандартов, приведенных в приложении к статье данного номера, посвященной сравнению международных стандартов оценки (Craytor 2026). Термин «юрисдикция» используется в практическом смысле для обозначения отдельной системы регулирования оценки. Он не соответствует суверенным государствам в соотношении «один к одному»: Квебек указан отдельно от Канады, поскольку только он имеет законодательно закрепленный порядок; Пуэрто-Рико отделено от Соединенных Штатов, поскольку функционирует как отдельный орган по лицензированию, несмотря на федеральные критерии; Дубай и

Абу-Даби указаны отдельно, поскольку каждый из них лицензирует своих собственных оценщиков; а Каймановы острова вместе с Бермудскими островами и государствами ОВКГ указаны в виде одной записи: государства ОВКГ — потому что они входят в валютный союз и подчиняются одному банковскому надзорному органу, а Каймановы острова и Бермудские острова — потому что у них одинаковая нерегулируемая модель, руководствующаяся RICS (RICS — Королевский институт дипломированных оценщиков). В количественных разделах единица наблюдения по этой причине называется «режимом». В приложении для каждой юрисдикции приведены применимый стандарт и его правовой статус, а также указано, является ли лицензия или реестр условием для осуществления профессиональной деятельности; все данные проверены по первоисточникам. Настоящая статья также включает классификации, аспекты и пути входа в профессию. В ней анализируется, что требуется для достижения вершин профессии в каждой стране и как группируются страны, если учитывать только этот фактор.

2 Нативные онтологии и одна эталонная онтология

Что касается восьми стран-эталонов — Соединенных Штатов, Германии, Франции, Великобритании, Японии, Бразилии, Испании и Италии — в списке приведены все местные классы в полном объеме, включая установленные законом уровни, реестры, судебные списки, сертификаты, частные обозначения, государственные учреждения и открытые звания, в отношении которых закон не предусматривает никакой защиты. Что касается остальных 126 юрисдикций, в отчёте приводятся только наивысшие категории, применимые к коммерческому и жилому строительству, а также основные регулируемые или признанные рынком категории, выявленные в ходе исследовательского этапа, описанного в разделе 7; полный перечень будет составлен на следующем этапе работы. По замыслу это онтология первого уровня верховного класса — класса, который регулирует профессию в каждой юрисдикции, — и цифры и таблицы следует рассматривать как описание этого класса и пути вступления в него, а не всей лестницы, расположенной ниже него. Мы сохраняем оригинальные названия и упорядочиваем классы в иерархическую структуру, основанную на отношениях «родитель-потомок» (так что, например, MAI (член Института оценщиков) предполагает наличие статуса «Сертифицированный общий оценщик»). В таблице 1 представлена схема, а на рисунке 1 — структура. Государственные учреждения — такие как оценщики, французское Управление по оценке недвижимости (Direction de l'immobilier de l'État), британское Агентство по оценке недвижимости (Valuation Office Agency) и немецкое Федеральное ведомство по оценке недвижимости (Gutachterausschuss) — включены в список, поскольку в ряде стран именно они представляют класс, выполняющий регулируемую функцию, а читатель, интересующийся исключительно частными практикующими специалистами, может исключить их с помощью одной характеристики.

Класс высшего уровня определяется одним правилом. Это тот класс, который на практике контролирует коммерческую, институциональную и судебную деятельность, а также воспроизводство компетенции в профессии: это не самое высокое звание, предусмотренное законодательством, если оно не сопряжено с такой деятельностью, и не частное звание, если только оно не является фактическим пропуском к ней. В списке отмечены четыре вида исключений. В тех случаях, когда юридический верховный класс и управляющий верховный класс относятся к разным категориям — например, американские «Certified General» и «MAI»; немецкий присяжный эксперт и оценщик, сертифицированный для целей кредитования организацией HypZert (немецким органом сертификации оценщиков ипотечного кредитования) —учитываются оба, реестр содержит аспект раскол на вершине, и основная строка — та, которая вносится в таблицы и матрицу расстояний, — представляет собой управленческую вершину в каждой такой системе, а не только в американской. Если вершиной является компания, а не физическое лицо — например, испанская sociedad de

tasación, пакистанские и бангладешские банковские коллегии — в строке фиксируются данные компании и лица, подписывающего от её имени. Если юридического верховного органа не существует, а регистрация профессиональной организации является единственным уполномочивающим органом — как в Великобритании, Нидерландах и странах Северной Европы — строка помечается как только для рынка. А в тех случаях, когда вершиной является государственный орган, она ведётся по той же схеме. Правило сформулировано таким образом, чтобы его мог применять кто-либо, кроме автора; в столбце « apex_note» списка для каждой системы указано, какой класс был выбран и почему.

В эталонной онтологии каждый класс аннотируется с помощью фасетов, приведённых в разделе «3». В результате сравнения получаются три отношения, и только они:

- Эквивалент: два класса специалистов имеют одинаковый эффективный уровень, одинаковую сферу деятельности и назначение, а также одинаковый источник полномочий. Сертифицированный оценщик RICS и оценщик, зарегистрированный в NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Нидерландский реестр оценщиков недвижимости), являются эквивалентными.
- Аналогичные: одна и та же функция в рамках иной организационной структуры или механизма обеспечения соблюдения. Американский сертифицированный общий оценщик, имеющий звание MAI , и немецкий öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger являются аналогичными: оба являются фактическим пропуском к судебным разбирательствам и работе в государственных учреждениях; одно — частное звание, признаваемое на практике кредиторами, агентствами и судами, которые рассматривают его как квалификационный документ; другое — назначение палатой в соответствии с § 36 Закона о регулировании торговли. Большая часть того, что полезно для сравнения, относится именно к этому типу.
- Отсутствие аналога: аспект, который в одной юрисдикции заполнен, а в другой остаётся пустым. В Японии и Франции нет ограниченной категории оценщиков жилой недвижимости; в США в законодательстве отсутствует судебная категория; в Бразилии не проводится классификация лиц.

Поскольку связи вычисляются на основе аннотаций, а не определяются напрямую между классами, добавление нового режима никогда не требует пересмотра сопоставлений остальных режимов. Именно это делает работу с полным списком управляемой.

3 Статьи

3.1 Уровень и статус области применения, прочитать дважды

Центральные аспекты описывают, что может подписывать обладатель класса. Они не составляют единой иерархии. Первый — это уровень порядкового охвата:

L0
стажёр или помощник — работает под надзором, не имеет права подписывать документы;
L1
с ограничениями — может подписывать документы в пределах установленного лимита по стоимости, количеству единиц или использованию в жилых целях;
L2
общий — любая недвижимость, обычные цели.

Остальные два аспекта относятся к статусу и существуют независимо от уровня сферы применения и друг от друга: «регулируемое назначение » — это означает включение в реестр, подлежащий надзору, в целях кредитования, налогообложения, изъятия, несостоятельности или оценки фондов; и «судебный» или «приведенный к присяге» — это означает внесение в список, приведение к присяге или назначение в качестве эксперта, имеющего правовой

Таблица 1: Схема онтологии. Сущности, их характеристики и отношения между ними; названия полей соответствуют названиям в файле данных.

Элемент	Значение
Режим	Нормативно-правовая среда: правовая семья, оси иерархизации, судебная иерархия, спрос на залоговую оценку, режим данных, режим общности, область специализации, модель компетенций, количество практикующих специалистов, уровень доверия
Нативный класс	Категория лиц, признанная на местном уровне, которые вправе подписывать оценку стоимости от своего имени
kind	Структура класса: установленный законом уровень, реестр, судебный список, сертификация, назначение, государственная должность, открытое звание, лицензия фирмы, категория поручения
parent	Класс, который этот класс предполагает (отношение предварительного условия, образующее собственное дерево для каждого режима)
scope.asset, scope.purposes, breadth	Что может представлять ценность для данного класса и для кого — в общей таксономии
specialties[]	Специализации, признаваемые законодательством или рынком, каждая из которых имеет свою формальность (установленную законом, подтвержденную дипломом, неформальную)
scope_level	De jure: стажер уровня L0, ограниченный доступ уровня L1, общий доступ уровня L2 (порядковый)
regulated_purpose, court_sworn	Аспекты де-юре статуса, не зависящие от уровня охвата и независимые друг от друга
de_facto, enforced_by	Уровень, до которого рынок допускает владельца, и кто его устанавливает
entry	Уровень образования, экзамены (индекс строгости), опыт, демонстрация, назначение, количество лет до достижения
equivalent, analogous, no_counterpart	Отношения, вычисленные на основе аннотаций (раздел 2)
Тип A–G	Тип режима, заданный вручную в аннотациях
Кластер 1–7	Эмпирический кластер, рассчитанный на основе аннотаций (раздел6); типы определены в таблице4

статус, отличный от статуса обычного свидетеля. Судебный эксперт, принесший присягу, не является более высокой категорией, чем оценщик, внесенный в реестр кредитования, равно как и оценщик, внесенный в реестр кредитования, не является более высокой категорией, чем судебный эксперт, принесший присягу; напротив, это отдельные отрасли. Испанский sociedad de tasación (подписавший оценку) имеет статус «регулируемого назначения», но не статус «судебного»; немецкий öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (оценщик по ипотечным кредитам) имеет статус «судебного» и, в случае кредитования, требует дополнительной квалификации в соответствии с BelWertV (Положением об ипотечной кредитной стоимости); японский оценщик обладает обоими этими статусами в рамках одного свидетельства. В файле данных эти два аспекта статуса по-прежнему обозначены как L3 (регулируемая деятельность) и L4 (судебный или присяжный), что является пережитком более раннего проекта, в котором все пять аспектов рассматривались как единая иерархическая лестница. Тем не менее, не утверждается никакой иерархии между L2 и этими двумя аспектами статуса, а также между самими аспектами статуса. Указывается лишь частичный порядок: каждый статус требует как минимум L2.

Каждый класс демонстрирует эти аспекты дважды. Аннотация де-юре фиксирует уровень, на котором закон разрешает держателю подписывать документы. В отличие от этого, аннотация де-факто отражает уровень, до которого рынок фактически допускает держателя,

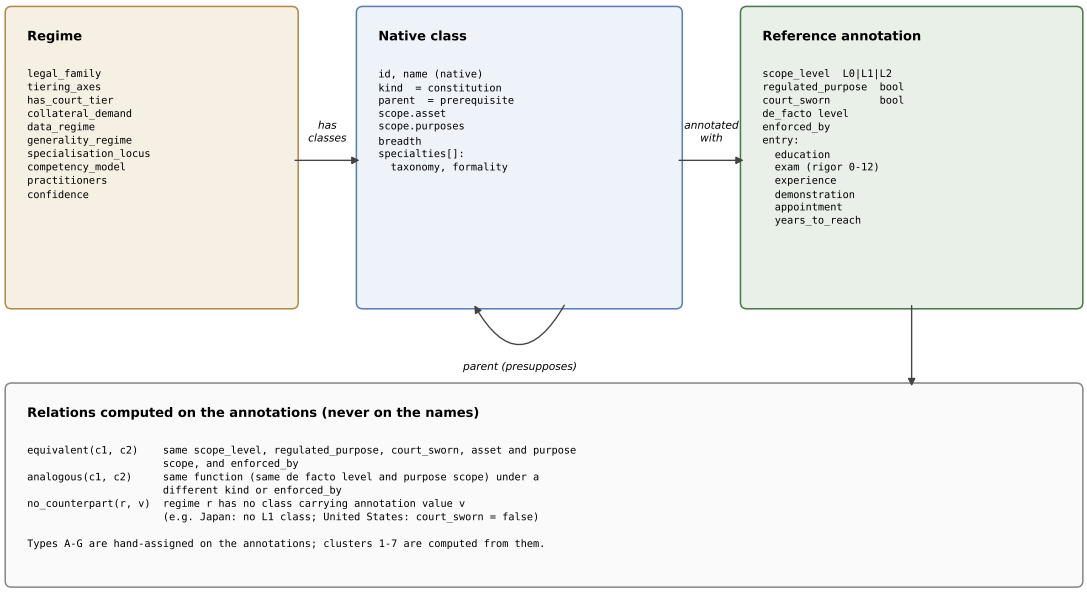


Рис. 1: Структура онтологии: каждый режим имеет собственные классы; каждый собственный класс аннотируется с учетом эталонных фасетов; три межрежимных отношения вычисляются на основе этих аннотаций.

а также орган, обеспечивающий соблюдение этого требования: закон, суд, орган финансового регулирования, комитеты кредиторов, институциональные клиенты, профессиональная организация или вообще никто. Это различие — не просто уточнение; именно на этом уровне и происходит сравнение. Сертификат MAI не вносит никакого юридического вклада в лицензию «Certified General», однако служит фактическим пропуском к высокооплачиваемой работе в сфере коммерческой и институциональной оценки, оценки в рамках права принудительного отчуждения и судебных разбирательств. Немецкая сертификация HypZert является частной квалификацией и обычным способом, с помощью которого кредиторы соблюдают Положение о стоимости ипотечного кредита (BelWertV), которое предполагает компетентность оценщиков, назначенных или сертифицированных государством или аккредитованным органом (§ 6). Британская сертификация MRICS (член RICS) не имеет большого юридического значения (членство в RICS упоминается лишь в нескольких законодательных актах, таких как Закон о благотворительных организациях 2011 года, ст. 119(3)), но на практике играет чрезвычайно важную роль: оно не предоставляет установленных законом полномочий на подписание документов и, в то же время, широко рассматривается как пропуск к выполнению заданий от институциональных клиентов. Сравнение различных систем, таким образом, основывается на де-факто обозначении, а де-юре обозначение сохраняется, поскольку сам факт того, что фактический «пропуск» закреплен в законе, в правилах регулирующего органа или только в практике клиентов, является классификационным признаком.

3.2 Конституция, специальность, общность

Три дополнительные группы аспектов дополняют эту схему. Конституционные записи описывают форму существования того или иного класса: законодательный уровень, реестр, судебный список, сертификация, частное назначение, государственная должность, открытый титул, лицензия фирмы или — как в случае с Бразилией — класс назначения, привязанный к отчёту, а не к лицу. Здесь также фиксируется ось, по которой юрисдикция выстраивает свою иерархию (стоимость, актив, цель, частный старшинство, отсутствие критерия или

назначение), а также существует ли вообще судебный уровень.

Специализация представляет собой отдельную ось, поскольку специалисты делятся на четыре направления: по видам активов (офисы, отели, виноградники, самолеты, производственные предприятия), по долевым участиям (специалист по долевым участиям может проводить оценку любого класса активов; аналогичным образом к специализациям относятся работа с арендной платой, сервитутами и правами на воздушное пространство), по целям (право прохода, федеральное приобретение в соответствии с «Желтой книгой» (Единые стандарты оценки при приобретении федеральных земель), судебные споры, переселение, природоохранные сервитуты), а также по абстрактным категориям, таким как распределение стоимости действующего предприятия и скидки на долевую собственность. Каждая специализация фиксируется с учетом ее формального статуса: категория лицензии, предусмотренная законом, частная квалификация или исключительно репутация. В Соединенных Штатах специализации составляют реальную верхнюю часть иерархии, и практически ни одна из них не закреплена в законодательстве о лицензировании; в Индии и России специализация является основной правовой осью, а в Нидерландах — основной осью профессионального реестра (палаты NRVT).

Общность — то, занимается ли специалист множеством видов деятельности или одним — является характеристикой отдельных лиц, а не целых классов, и в отчёте невозможно отразить её распределение. В ней фиксируется, в каком направлении действует система: выдается ли лицензия по классу активов (принудительная специализация), охватывает ли она всё (разрешённая универсальность) или рынок слишком мал для специализации (универсализм по необходимости); где происходит специализация (в лицензии, фирме или на уровне отдельного специалиста); и кто контролирует компетентность при выполнении задания — оценщик в соответствии с правилом компетентности, таким как « (The Appraisal Foundation 2024)» (Обязательное соблюдение стандартов) USPAP, класс лицензии или лицензированная фирма, как в случае с испанским sociedad de tasación.

3.3 Два аспекта на уровне юрисдикции

Два факта, касающихся окружающей системы, во многом определяют остальные аспекты. Показатель «Спрос на залоговую оценку» фиксирует, проводится ли при ипотечном кредитовании оценка каждого кредита независимым оценщиком. Если да, то, как правило, существует уровень L1 для массового кредитования жилья, и число практикующих специалистов в этой области велико; если же кредитование в основном основано на доходах заемщика и гарантии, как, например, во Франции, либо на основе государственной системы ценообразования на землю, как в Японии, категория оценщиков начинается с уровня L2 и является небольшой. Режим данных фиксирует, являются ли цены сделок общедоступными. По данным раздела 5, спрос на залоговую оценку тесно связан с численностью специалистов; режим данных фиксируется, но пока не проанализирован. Эти два аспекта являются причиной того, что численность специалистов во Франции или Японии не является аналогом для США без учета этих факторов.

4 Критерии участия

Чтобы сравнить требования, необходимые для достижения наивысшего уровня в профессии, нам следует разбить этот «барьер» на составляющие. Каждая категория имеет структурированную запись о входе, которая включает в себя барьер образования, фиксируемый в виде категории — либо «отсутствует», либо «часы курсовой работы», либо «любая степень бакалавра», либо «конкретная степень», либо «степень магистра» — а не в виде баллов, так что пятилетнее инженерное образование не рассматривается как результат экзамена; экзамена, с индексом сложности в диапазоне от 0 до 12, как указано в таблице 2, поле которого оставляется пустым, если такого экзамена нет; опыта работы под руководством;

демонстрации (в форме отчёта, портфолио или представленного Gutachten); назначение (состоящее из принесения присяги, внесения в реестр или решения палаты или суда); и количество лет, необходимое для достижения данного уровня, которое накапливается по родительской цепочке. Маркер, указывающий на наивысший класс в каждой юрисдикции для коммерческой и жилищной деятельности, позволяет проследить путь и суммировать итоги. Именно таким образом общий показатель для США — «лестница» штата в сочетании с системой Института — можно сравнить с общим показателем для Германии (степень, несколько лет практики, экзамен перед экспертной комиссией палаты, публичное назначение и принесение присяги).

Таблица 2: Индекс строгости экзамена. Балл от 0 до 12, суммированный по четырём критериям: индекс отборочности и сложности экзамена как институционального показателя, а не психометрическая оценка его сложности. Система, в которой не используются результаты экзаменов, не получает баллов; её отборочный характер определяется на этапе доступа к образованию, что является категорией, а не баллом.

Критерий	0	1	2	3
Процент сдачи экзаменов	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
Формат	выбор из нескольких вариантов	МК + краткий ответ	эссе или тематическое исследование	эссе + устная защита или практический отчёт
Ширина	только процедура оценки	+ право	+ экономика, финансы, бухгалтерский учет	+ количественные методы или инженерия
Этапы	за один присест	два заседания	два условных этапа	многоэтапная + практическая часть под наблюдением преподавателя с отдельным экзаменом

Критерии оценки — это критерии оценки, и их пределы должны быть четко определены. Пятипроцентная доля успеваемости среди всех сдающих экзамен и шестьдесят пять процентов среди выпускников, прослушавших триста часов курса, — это не один и тот же уровень отбора. Именно по этой причине критерий образования учитывается отдельно от бала, а не включается в него; эти два показателя оцениваются вместе.

В таблице «3» приведены пути доступа к восьми режимам, онтологии которых полностью задокументированы и которые служат ориентирами для остальных режимов в списке.

Прежде чем перейти к остальным странам, следует выделить три момента. США — единственная страна, где для получения статуса эффективного оценщика необходимо пройти две независимые системы аттестации: государственную и частную, а также единственная, где степень бакалавра в любой области удовлетворяет критерию образования. Япония и Бразилия представляют собой противоположные крайности: в Японии нет требований к образованию, а экзамен состоит из двух этапов, которые проходит менее одного из пятнадцати кандидатов; в Бразилии требуется пятилетнее высшее образование, но нет экзамена по оценке — в обеих странах формируется единый класс специалистов, оценивающих как жилой дом, так и нефтеперерабатывающий завод. Число практикующих специалистов на душу населения делит эти восемь стран на две группы с разницей в три раза: около двадцати на 100 000 населения там, где при кредитовании требуется оценка каждого кредита, и от пяти до семи — там, где требования к оценке умеренные или отсутствуют. Этот аспект — спрос на залоговую оценку — определяет количество специалистов.

5 Состав команды: что показывают аннотации

В приложении A приведены данные о пути получения квалификации для каждой юрисдикции, включенной в реестр. Столбецы «Лицензия» и «Статус» содержат факты, проверенные для приложения по стандартам; столбецы «Образование», «Экзамен», «Стаж» и «Количество» сначала были заполнены на основе знаний автора, а затем, в ходе этапа исследования, описанного в разделе 7, сверены с собственными заявлениями регулирующих органов, и каждая строка сопровождается оценкой достоверности. Если прочитать все 134 строки по горизонтали, то примечания подтверждают четыре утверждения.

Практически везде в качестве образовательного барьера выступает наличие конкретной степени. Из 115 систем, требования к образованию в которых известны, 96 предъявляют требование о наличии степени в конкретной области — инженерии, архитектуре, геодезии, недвижимости, экономике — либо об окончании конкретной аккредитованной программы. Любая степень бакалавра принимается лишь в трёх странах: в США в соответствии с критериями Совета по квалификации оценщиков (Appraiser Qualifications Board) от 2026 года (Appraiser Qualifications Board 2026a) (в проекте документа 2026 года предлагается полностью отменить требование о наличии степени (Appraiser Qualifications Board 2026b)); в Канаде за пределами провинции Квебек; и в Пуэрто-Рико. В двух странах не предъявляется никаких требований к образованию, и в качестве единственного критерия допуска используется экзамен: это Япония и Южная Корея. В четырёх странах требуется степень магистра — либо для практической деятельности, либо для работы на самом высоком уровне: во Франции, Люксембурге, Польше и Эстонии. В десяти системах в качестве критерия допуска выступает не степень, а курс обучения или диплом — швейцарский федеральный Fachausweis, скандинавские программы подготовки оценщиков, профессиональная квалификация Венгрии, а также дипломы, выдаваемые самими регулирующими органами в Дубае, Бахрейне, Кувейте и Иордании. Двадцать восемь систем требуют наличия степени, но не предусматривают никакой оценки; к ним относятся страны с инженерными дисциплинами и банковскими реестрами, большинство стран Латинской Америки и Иберийский полуостров, и в их случае отбор кандидатов полностью зависит от наличия степени.

Наибольшая строгость экзаменов наблюдается в Восточной Азии. По данному индексу Япония набрала 11 баллов, Южная Корея и Тайвань — по 10, за ними следуют комплексный экзамен MAI в США и немецкий палатный экзамен с результатом 9 баллов; Австрия, Словения, Китай и Израиль — по 8 баллов; а Польша, Чехия, Словакия и Вьетнам — по 7 баллов. Американский государственный экзамен набрал 1 балл. Тайвань является системой с самыми строгими критериями отбора одновременно по обоим параметрам: он следует японской модели экзамена — экзамен в форме эссе, проводимый Экзаменационным Юанем и охватывающий право собственности, земельное право, экономику недвижимости, анализ инвестиций и теорию оценки, с показателем успешной сдачи, который обычно остается ниже пятнадцати процентов, — и, кроме того, требует наличия соответствующего диплома для допуска к экзамену и двух лет практики под наблюдением перед выдачей лицензии на практику. В Японии перед экзаменом не применяется отбор по наличию диплома; на Тайване — применяется. Что касается вопроса о том, кого принимают в профессию, то это разница между «попробовать может любой» и «попробовать могут только выпускники».

Типы режимов по количеству. Если каждой юрисдикции присвоить тип, определяемый её фактическим критерием доступа и источником обеспечения соблюдения (таблица 4), то получится следующее: пятьдесят режимов, учреждённых штатами, с установленным методом (двадцать два из них — с экзаменом на уровне штата и двадцать восемь — с регистрацией по степени); двадцать четыре режима, основанные на хартии или професси-

ональных организациях, унаследованные от Британского Содружества; двадцать четыре реестра, контролируемых банковскими надзорными органами, в которых единственным критерием доступа является комиссия финансового регулятора или банковской ассоциации; четырнадцать режимов с открытым титулом и авторизацией со стороны профессионального органа, по французскому и скандинавскому образцу; семь систем, основанных на инженерных дисциплинах; пять систем, управляемых государством, без частной профессии; восемь юрисдикций, в которых вообще не удалось обнаружить класс оценщиков; и две системы американского типа — Соединенные Штаты и Пуэрто-Рико (которые используют лицензию AQB на ведение деятельности, но не имеют вышестоящего класса частных управляющих). С этой точки зрения американская модель является самым редким типом режима в списке: два режима против пяти, где действуют «исключительно государственные оценщики».

Плотность специалистов связана со спросом на залоговую оценку. В тех странах, где известны оба показателя, число специалистов на 100 000 жителей составляет около двадцати там, где при ипотечном кредитовании в качестве процедуры требуется оценка каждого кредита — в США, Великобритании, Испании, Польше, Румынии, Нидерландах, Австралии — и составляет менее восьми там, где такая оценка проводится умеренно или отсутствует — в Германии (умеренно), Франции, Японии, Швеции, на Тайване, а также почти во всей Африке и Азии. Эта взаимосвязь прослеживается в списке, но не отражена в доказанной функции; эта закономерность согласуется с гипотезой о том, что именно спрос на оценку залога по каждому кредиту, а не характер регулирования, определяет численность представителей данной профессии. Эту гипотезу можно проверить, как только будут внесены данные о численности специалистов по остальной части списка.

6 Кластеры и карта

Типы A–G, присвоенные вручную, представляют собой предлагаемую классификацию, и кластеризация, представленная в данном разделе, не является проверкой этой классификации. Типы были присвоены по двум аспектам — что составляет суть профессии и кто осуществляет фактический отбор — поэтому матрица расстояний, включающая аспект отбора, частично воспроизводит эту типологию уже по самой своей конструкции. Вопрос, на который может ответить кластеризация, носит более узкий характер: когда кодируется только критерий входа в высший класс, группируются ли критерии по семействам и являются ли эти семейства теми, которые предсказывают типы? Каждая система, имеющая по крайней мере два известных аспекта входа — 108 из 126 систем с классом оценщиков (восемь юрисдикций типа X не имеют такового) — была, таким образом, закодирована по пяти концептуальным аспектам: барьер образования (порядковый, пять категорий); экзамен (индекс строгости и, отдельно, наличие экзамена); количество лет до достижения высшей ступени; логарифм числа практикующих на душу населения; и спрос на залоговую оценку. Показатели правоприменения исключены из первичного кодирования и сохранены в качестве вторичных. Расстояние Гоуэра (Gower 1971) (мера того, насколько отличаются два режима, которая может объединять аспекты типа «да/нет», ранжированные и числовые) рассчитывалось между каждой парой, при этом отсутствующие аспекты пропускались попарно; веса нормированы по каждому концептуальному аспекту, по одной единице на каждый, при этом единица, относящаяся к экзамену, распределена в соотношении 0,75 на индекс и 0,25 на его наличие. Для каждой пары также фиксируется n_{ij} — количество совместно наблюдаемых переменных: не менее 4 из 6 кодированных переменных для каждой пары и 5 в медиане. Мы подвергли матрицу расстояний иерархическому кластеризации с методом средней связи и двумерному метрическому многомерному масштабированию (Kruskal и Wish 1978) (размещение режимов на плоскости, максимально сохраняющее их расстояния), и исключили 18 режимов с менее чем двумя известными аспектами, посколь-

ку они сгруппировались бы в один кластер исключительно из-за отсутствующих данных. Иерархия обрезана на уровне $k = 7$ для прямого сравнения с семью типами, назначенными вручную; это обрезание носит сравнительный характер и не оптимизировано под данные. Ширина силуэта измеряет, насколько каждый режим ближе к своему собственному кластеру, чем к соседнему; значение 1 означает идеальное соответствие. Кофенетическая корреляция измеряет, насколько точно дерево сохраняет исходные расстояния. Средняя ширина силуэта составляет 0,43 при значении $k = 2$, 0,49 при $k = 5$ и 0,55 при $k = 9$—10, а кофенетическая корреляция равна 0,74; однако разбивка по коэффициенту кофентической корреляции ($k = 2$) лишь выделяет Японию и Южную Корею из общего ряда, а две группы, описанные ниже, впервые разделяются на страницах $k = 5$, поэтому представление по коэффициенту кофентической корреляции ($k = 7$) добавляет к структуре, уже состоящей из пяти групп, лишь небольшие группы выбросов, связанные с курсами или дипломами и государственными экзаменами. Файл по каждому режиму фиксирует кластеры на страницах от $k = 4$ до 8.

На рисунке 2 показаны типы, присвоенные вручную, с перечнем «отпусков». На рисунке 3 представлена карта; на рисунке 4 — иерархия, разбитая на семь уровней, с принадлежностью к группам, указанным в таблице 5; а в таблице 6 показана чувствительность основных группировок к ограничению анализа режимами доверия H и к случаям с почти полными данными.

Таблица 3: Пути вхождения в фактический высший класс в восьми полностью зарегистрированных режимах. Каждая строка представляет собой вершину управления в соответствии с правилом раздела 2; две строки ниже этого правила отражают другой класс разделенного режима — Соединенные Штаты без частного обозначения и вершину кредитования Германии вместо назначения палаты. «Оба» означает, что один и тот же класс является высшим как для коммерческой, так и для жилой недвижимости. Пример: индекс строгости из таблицы 2, максимальный по данному пути. На 100 тыс.: количество практикующих на 100 000 населения там, где существует поддающийся подсчёту класс. SRA: старший оценщик жилой недвижимости, звание Института оценки. Бразилия: диплом инженера является обязательным условием для проведения инженерных оценок в соответствии с NBR 14653, хотя зарегистрированные в CNAI риэлторы выдают заключения о рыночной стоимости в соответствии с постановлением COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007).

Режим	Рынок	Высокоэффективный, первоклассный	Портал образования	Экзамен	Годы	На 100 тыс.
Соединенные Штаты	коммерческий	MAI	любые бакалавриаты	9	6–8 (общий балл)	21
Соединенные Штаты	жилой	SRA	любой бакалавр	6	4–6 (накопленная оценка)	21
Германия	и то, и другое	Государственный присяжный эксперт	конкретная степень	9	8–12	6
Франция	и то, и другое	Член организации, подписавшей Хартию профессиональной деятельности в сфере оценки недвижимости	магистры	—	5–10 (список судебных экспертов будет опубликован позднее)	5
Великобритания	и то, и другое	Оценщик, зарегистрированный в RICS	конкретная степень	6	5–6	20
Япония	и то, и другое	Экспертиза объектов недвижимости	нет	11	3–5	7
Бразилия	и то, и другое	Инженер по оценке / Архитектор-оценщик	конкретная степень	—	5 (степень)	—
Испания	и то, и другое	Специалист, выступающий в качестве подписи от имени оценочной компании	конкретная степень	—	5–6 (степень, затем аккредитация)	20
Италия	и то, и другое	Судебный технический эксперт (CTU) — реестр судебных технических экспертов	конкретная степень	4	5–7	—
Соединённые Штаты (только по лицензии)	коммерческий	Сертифицированный специалист общего профиля, без степени MAI	любые бакалавры	1	3–4	21
Германия (ведущая кредитная организация)	кредитование	Оценщик, сертифицированный по системе HypZert в соответствии с BelWertV, без назначения палатой	конкретная степень	5	4–6	6

Таблица 4: Типы режимов, присвоенные вручную. Присваиваются на основе аннотаций, описывающих, что входит в данную профессию и каков фактический верхний порог. На рисунках и в таблице 5 буква, обозначающая тип, за которой следует цифра (“A: 38”), указывает количество режимов данного типа, а не является кодом. Косая черта в Приложении A («A/B») обозначает режим, который охватывает два типа; первая буква — это та, которая используется в анализе.

Тип	В состав входят	Эффективный шлагбаум
A1	государство	установленный министерством или регулирующим органом метод, в котором в качестве отборочного этапа предусмотрен государственный экзамен (Германия, Япония, Польша, Израиль, Россия)
A2	государство	установленный порядок, при котором в качестве контрольного критерия выступает наличие диплома, зарегистрированного в министерстве или регулирующем органе (Испания, Португалия, Перу, страны Персидского залива, постсоветские дипломы)
B	профессия	профессиональная ассоциация или организация: аккредитованная степень, аттестация, регистрация, обязательная в соответствии с требованиями рынка (Страны Содружества)
C	профессия	заказ в сфере инженерии или архитектуры: наличие профессиональной степени и регистрации является обязательным условием (Бразилия, Италия, Аргентина, Коста-Рика)
D	клиент	реестр или комиссия, созданная органом банковского надзора или банковской ассоциацией, является единственным контрольным механизмом (Центральная Америка, Южная Азия, Таиланд, Египет)
E	профессия	без лицензии и без защищенного статуса; устав или разрешение органа власти, как правило, небольшого и институционального характера (Франция, Бельгия, Швеция, Швейцария, Чили)
F	государство	государственные оценщики; отсутствие частной практики (Китай, Беларусь, Куба, Бутан, Гайана)
G	государством (Раздел XI) по инициативе кредиторов	лицензия на ведение деятельности, предусмотренная законом, с разбивкой по ценовым категориям в соответствии с критериями AQB, при этом конкретный метод не оговаривается (США, Пуэрто-Рико); то, находится ли частная классификация выше по иерархии, является ключевым аспектом разграничения, а не типом
X	—	класс «valuer» не найден

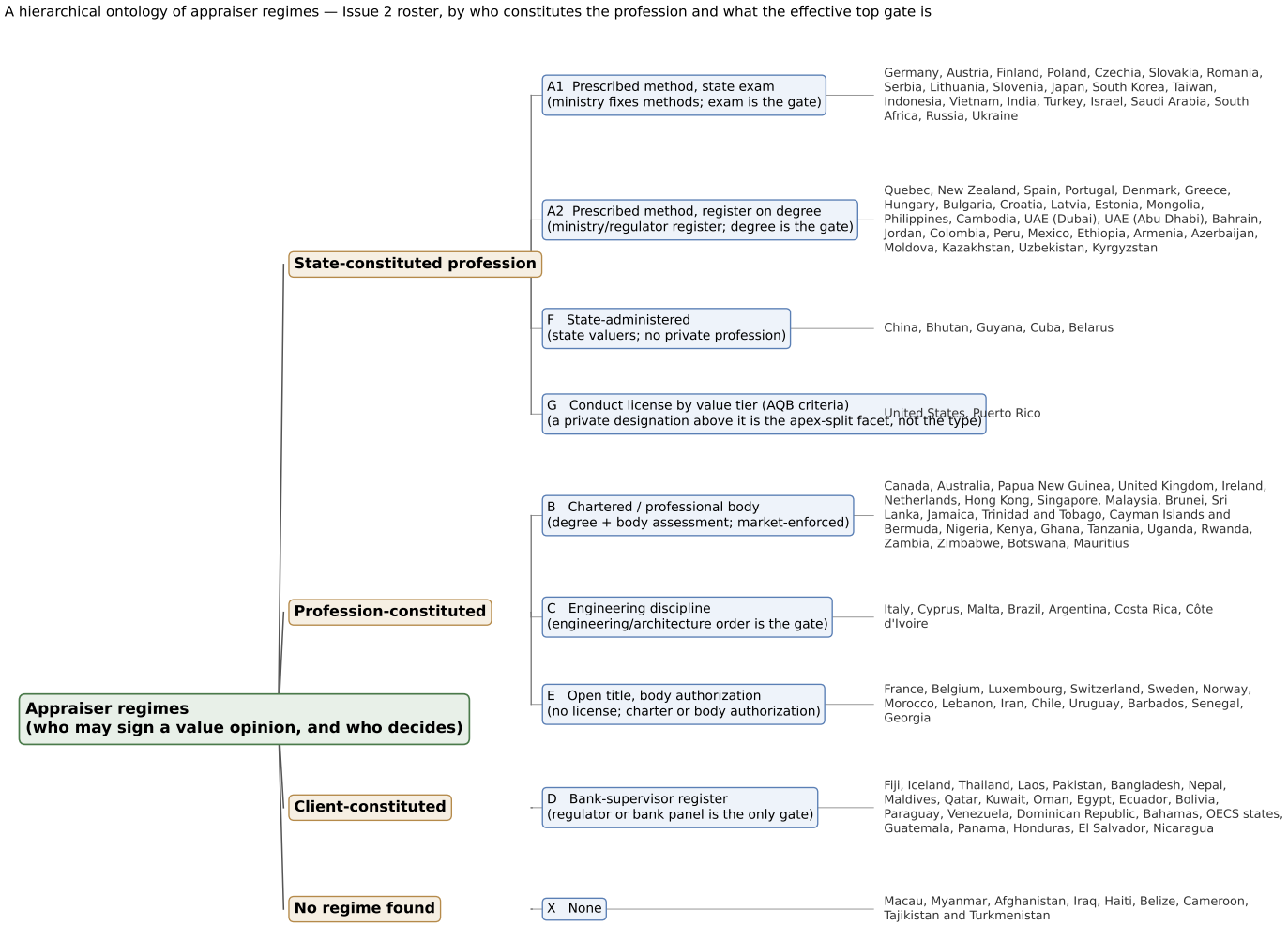


Рис. 2: Иерархическая онтология систем оценщиков, определяемая тем, кто входит в состав этой профессии и каков фактический верхний порог входа, с перечнем юрисдикций в качестве листьев. Обозначения приведены автором; буквы соответствуют тем, что используются на рисунках 3 и 4 , а также в приложении A .

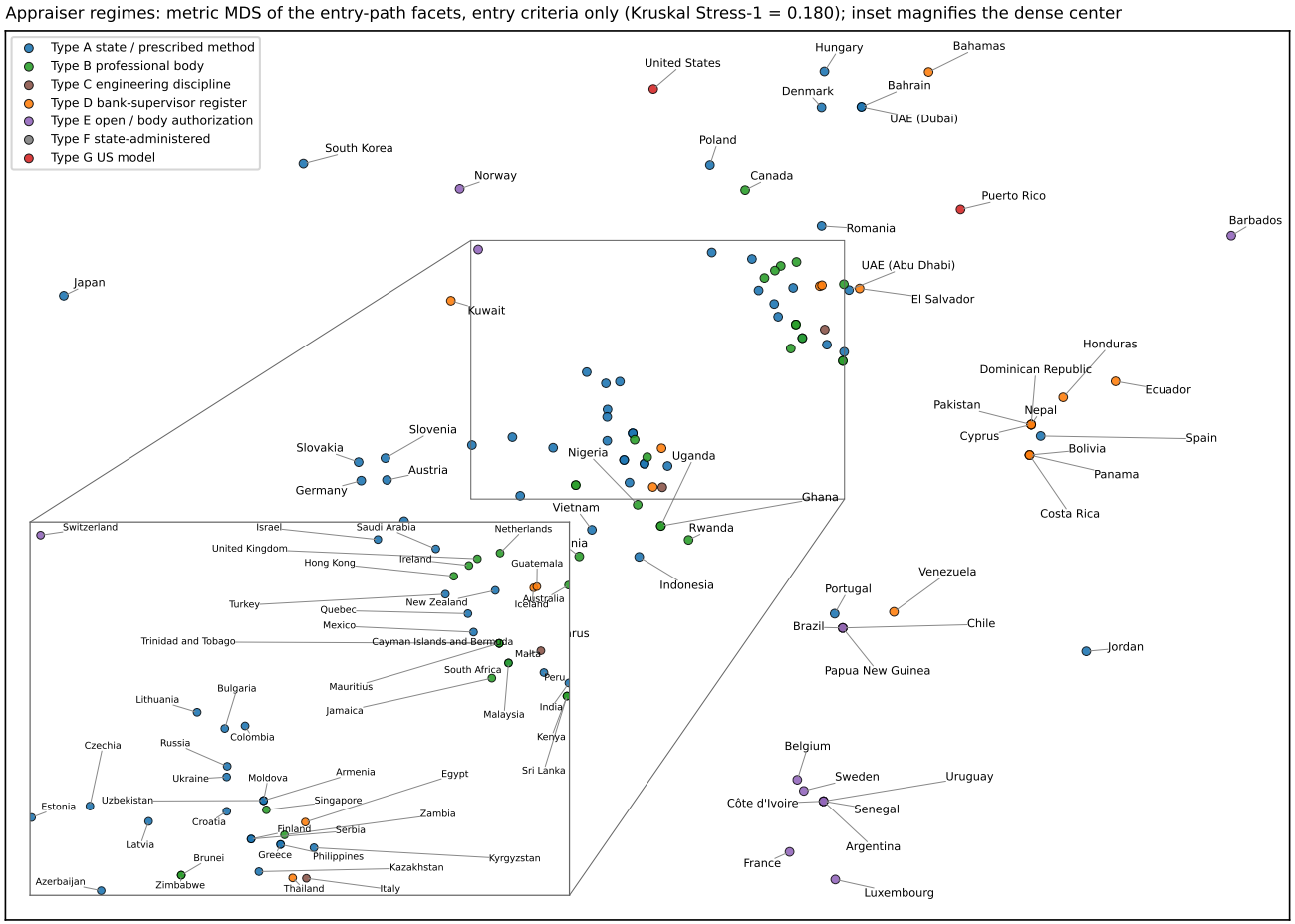


Рис. 3: Метрическое многомерное масштабирование 108 режимов по аспектам пути входа, только критерии входа (нормированное по аспектам расстояние Гауэра). Показатель Kruskal Stress-1 измеряет долю расстояний, искажаемых плоскостью; значение 0 означает идеальное соответствие. Здесь она составляет 0,180, что по шкале Крускала находится между «плохо» и «удовлетворительно» и означает, что плоскость сохраняет общую структуру, но не точные расстояния. Цвет — это ручно назначенный тип из набора «Figure 2». Выбросы помечены на главных осях; вставка увеличивает плотную центральную область. Рисунок является визуализацией; выводы данного раздела основаны на матрице расстояний и иерархии, а не на положении на плоскости.

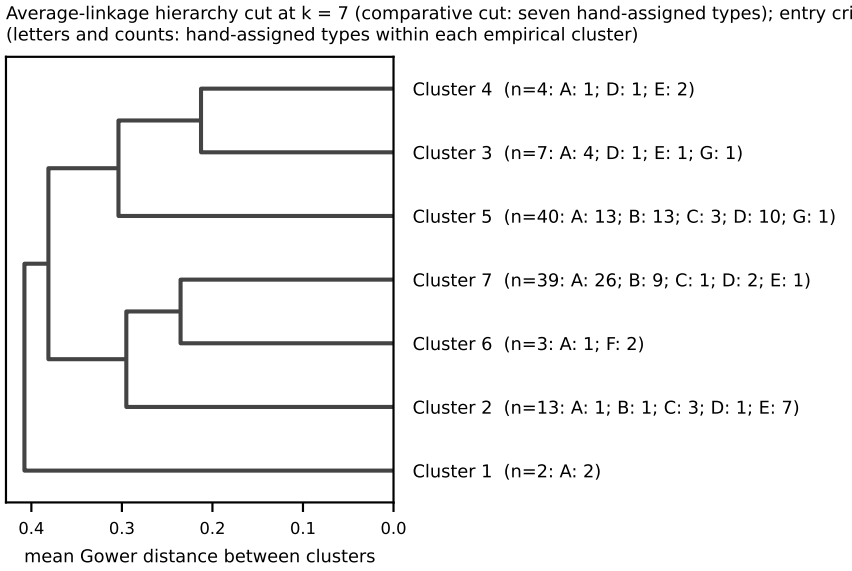


Рис. 4: Иерархия со средней связностью тех же 108 режимов, только критерии включения, пороговое значение $k = 7$ (аналог). Буквы и числа обозначают типы, вручную присвоенные каждому эмпирическому кластеру; принадлежность к кластерам указана в таблице 5 . Полное дерево приведено в онлайн-материалах.

Если рассматривать данные в сопоставлении с типами, присвоенными вручную, то семь эмпирических кластеров (табл. 5) группируют рецепты блюд, а не типы. Скорректированный индекс Рэнда измеряет степень совпадения между двумя группировками, выходящую за рамки случайности; 0 означает случайное совпадение, 1 — полное совпадение. Скорректированный индекс Рэнда между типами и критерием отбора составляет 0,14 (табл.7), то есть кластеризация не воспроизводит типологию; с добавлением показателей строгости он повышается лишь до 0,27, и то только при использовании метода средней связности. Рецепты распределяются следующим образом. Кластер 1 — Япония и Южная Корея: отсутствие отборочного барьера по образованию и два самых строгих экзамена. Кластер 2 (тринадцать систем) представляет собой группу «степень без экзаменов» — Франция, Бельгия, Люксембург, Швеция, страны Южного конуса, Бразилия, Португалия, Сенегал — в которой отбор полностью зависит от степени, а спрос на залоговую оценку низок. Кластеры 3 и 4 (в общей сложности одиннадцать систем) представляют собой системы с барьером в виде курса или диплома: дипломы стран Северной Европы и Персидского залива, Венгрия, Багамы и Барбадос, Швейцария — а также Пуэрто-Рико, которое попало в эту группу из-за барьера в виде любой степени бакалавра и государственного экзамена с низким уровнем сложности. Кластер 6 — Беларусь, Китай и Тайвань: строгий государственный экзамен, очень мало практикующих специалистов, отсутствие спроса на залоговую оценку.

Основным результатом исследования стало выявление двух крупных кластеров, которые не соответствуют прогнозам, сделанным на основе типологии. Кластер № 5 (сорок режимов) и кластер № 7 (тридцать девять) сосредоточены вокруг определенной степени, экзамена и продолжительности обучения около четырех–пяти лет; они различаются по уровню спроса на залоговую оценку (в среднем 2,0 по трёхбалльной шкале против 1,0), по строгости проверки (4,1 против 5,4) и по плотности специалистов (около десяти на 100 000 против пяти). Кластер 5 представляет собой группу стран с ипотечным рынком: англоязычные страны — Канада, Австралия, Новая Зеландия, Великобритания, Ирландия, Гонконг, Малайзия — наряду с латиноамериканскими и странами Персидского залива, Индией, Израилем, Турцией и США. Кластер 7 представляет собой группу стран с государственными экзаменами и

Таблица 5: Состав семи эмпирических кластеров, представленных на рисунке 4 .

Кластер	n	Тип: счетное число	Участники
1	2	A: 2	Япония, Южная Корея
2	13	A: 1; B: 1; C: 3; D: 1; E: 7	Аргентина, Бельгия, Бразилия, Чили, Кот-д'Ивуар, Франция, Люксембург, Папуа-Новая Гвинея, Португалия, Сенегал, Швеция, Уругвай, Венесуэла
3	7	A: 4; D: 1; E: 1; G: 1	Багамы, Бахрейн, Барбадос, Дания, Венгрия, Пуэрто-Рико, ОАЭ (Дубай)
4	4	A: 1; D: 1; E: 2	Иордания, Кувейт, Норвегия, Швейцария
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	Австралия, Боливия, Канада, Каймановы острова и Бермудские острова, Коста-Рика, Кипр, Доминиканская Республика, Эквадор, Сальвадор, Гватемала, Гондурас, Гонконг, Исландия, Индия, Ирландия, Израиль, Ямайка, Кения, Малайзия, Мальта, Маврикий, Мексика, Непал, Нидерланды, Новая Зеландия, Пакистан, Панама, Перу, Польша, Квебек, Румыния, Саудовская Аравия, Южная Африка, Испания, Шри-Ланка, Тринидад и Тобаго, Турция, ОАЭ (Абу-Даби), Великобритания, США
6	3	A: 1; F: 2	Беларусь, Китай, Тайвань
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	Армения, Австрия, Азербайджан, Бруней, Болгария, Колумбия, Хорватия, Чехия, Египет, Эстония, Финляндия, Германия, Гана, Греция, Индонезия, Иран, Италия, Казахстан, Кыргызстан, Латвия, Литва, Молдова, Монголия, Нигерия, Филиппины, Россия, Руанда, Сербия, Сингапур, Словакия, Словения, Танзания, Таиланд, Уганда, Украина, Узбекистан, Вьетнам, Замбия, Зимбабве

более низким спросом на залоговую оценку: Германия, Австрия, страны с постсоветскими сертификатами, Балканы, Италия, Иран, Индонезия, Филиппины и большая часть Африки. В каждой из них сочетаются режимы типа A и типа B (13 и 13 в кластере 5; 26 и 9 в кластере 7), и ни в одном из трёх вариантов таблицы 6 более половины режимов типов A и B не попадает в один кластер (49, 48 и 43 процента; таблица 6). Таким образом, если ориентироваться исключительно на критерии вступления, граница между реестром министерства и уставной организацией невидима, а видимая граница проходит между режимами, система кредитования которых требует проведения оценки каждого кредита в рамках процедуры, и режимами, в которых этого не требуется. Следует четко указать, какие аспекты определяют эту границу: спрос на залоговую оценку и плотность специалистов оказывают существенное влияние, строгость экзаменов — в меньшей степени, а барьер образования (2,98 против 3,03 по пятибалльной шкале) и стаж (4,3 против 5,0) практически не влияют. Это разделение является разграничением, обусловленным структурой рынка, которое несет в себе «рецепт» входа на рынок, а не самостоятельным разграничением по критериям входа, и оно является объектом оценки, как и гипотеза о плотности в разделе 5. Это утверждение касается «рецептов», а не правовых или политических систем, и его следует интерпретировать именно так.

В этих аспектах Соединённые Штаты не одиноки. В первичном кодировании они находятся в кластере № 5, где ближайшими режимами являются Канада, Великобритания и Ирландия (расстояния по Гауэру — 0,09; 0,12 и 0,13), и входят в один кластер со всеми тремя странами при каждом значении параметра «k» от 2 до 10, а также с Канадой при значениях «$k = 12$». Таблица 7 показывает, что привело к появлению сингола, о котором сообщалось в более раннем черновике этой статьи: Соединённые Штаты отделяются от всех остальных режимов только тогда, когда в матрице присутствуют показатели правоприменения, а американская вершина кодируется как «Certified General» плюс MAI, и только при использовании средней связности. При кодировании как «Certified General» (только лицензия) он присоединяется к кластерам «курс или диплом» рядом с Пуэрто-Рико (рас-

Таблица 6: Чувствительность основных группировок. Иерархия, разбитая на уровни $k = 7$ в трёх прогонах: все подходящие режимы; только режимы с H-доверием; режимы, для которых известны как минимум четыре из пяти входных аспектов. «Ненарушенный» означает, что каждый перечисленный режим, присутствующий в прогоне, попадает в один кластер; последний столбец представляет собой долю режимов типа A и типа B в прогоне, которые попадают в его крупнейший кластер.

Прогон	n	Соединенные Штаты	FR–BE–LU	UK–IE–NL	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B в одном кластере
все соответствующие режимы	108	кластер из 40 (ближайшие: Канада, Великобритания, Ирландия)	вместе (3)	вместе (3)	разделены (3)	разделены (2)	разделены (2)	49% (35)
Только режимы с H-уровнем доверия	91	кластер из 35 (ближайшие: Канада, Великобритания, Ирландия)	вместе (3)	вместе (3)	разделены (3)	разделены (2)	разделены (2)	48% (29)
почти полные случаи (известно >= 4 из 5 аспектов записи)	86	кластер из 29 (ближайшие: Канада, Великобритания, Ирландия)	вместе (2)	вместе (3)	разделены (3)	разделены (2)	н/д	43% (30)

стояние 0,04). Обратная проверка также содержится в файле робастности. Первая строка списка представляет собой управляющий вершинный узел для каждой системы с разделением функций; для Германии это назначение палатой, которое контролирует судебную и институциональную деятельность, а разделение происходит с вершинным узлом, выдающим лицензии — оценщиком, сертифицированным по системе HypZert. Перекодировка строки Германии на этот кредитный центр (индекс строгости 5, от четырёх до шести лет; вторая строка по Германии в таблице 3) перемещает ближайших соседей Германии в Казахстан, Италию и Хорватию и оставляет кластер США неизменным на каждом k. Таким образом, положение США отражает факт, касающийся одного аспекта, а не пространства кластеров: класс, который закон ставит на вершину, и класс, управляющий верхним сегментом рынка, — это разные классы. Это разделение — зафиксированное в списке как раскол на вершине — характерно еще для пятнадцати других систем (Германия в сфере кредитования, Пуэрто-Рико, Франция, Италия, Канада, Австралия, Индия, Сингапур, Гонконг, Бахрейн, Дания, Венгрия, Бельгия, Люксембург, Марокко), а еще в семнадцати системах юридической вершины вообще нет. Необычным для Соединенных Штатов, а также для Пуэрто-Рико, которое использует ту же систему лицензирования и экзаменов, является то, что статус «управляющего верховного оценщика» представляет собой частное звание, присваиваемое органом, не имеющим оснований в законодательстве о лицензировании, и опирающееся на государственный экзамен с наименьшей степенью строгости в списке; это видно в таблице 3 без какой-либо кластеризации. Федеральное законодательство признает такие звания лишь в общих чертах: для оценки благотворительного пожертвования квалифицированным оценщиком может быть лицо, «получившее звание оценщика от признанной профессиональной организации оценщиков» (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) (United States Code 2026).

Две группы, которые, как ожидалось, должны были остаться в прежнем составе, не сохранились, и это отражено в результатах. Япония, Южная Корея и Тайвань распадаются в каждом прогоне: из-за уровня сложности Тайваня и небольшого числа участников он попадает в кластер 6. Кроме того, пара стран инженерного профиля «Бразилия — Коста-Рика» и иберийская пара «Испания — Португалия» распадаются в каждом прогоне, в котором обе страны присутствуют, поскольку по критерию входа Бразилия и Португалия не проходят проверку, в то время как Коста-Рика и Испания относятся к семейству реестров с

Таблица 7: Обоснованность двух выводов, которые читатель может сделать на основе кластеризации. Выше приведены данные: корректированный индекс Рэнда между типами, присвоенными вручную, и классификацией «$k = 7$ », кластер США, а также доля режимов типа A и типа B в одном кластере при первичном кодировании (только критерии включения) и вторичном (с учетом показателей соблюдения), а также при трех вариантах сопоставления. Ниже: Соединённые Штаты, классифицированные как «Certified General» плюс MAI (список) и как «Certified General» только с лицензией.

Кодирование	Связь	ARI	Соединенные Штаты на сайте $k = 7$	A+B в одном кластере
полный (с обеспечением исполнения)	среднее	0,27	сам	85%
полный (с обеспечением исполнения)	палата	0,14	вместе с 29 другими странами (Канада, Квебек, Австралия, ...)	44%
полный (с обеспечением исполнения)	полный	0,14	вместе с 29 другими странами (Канада, Квебек, Австралия и т. д.)	42%
только критерии допуска (без мер по обеспечению соблюдения)	среднее	0,14	вместе с 39 другими странами (Канада, Квебек, Австралия и т. д.)	49%
только критерии допуска (без обязательного соблюдения)	палата	0,14	вместе с 29 другими странами (Канада, Квебек, Австралия и др.)	44%
только критерии допуска (без обязательного соблюдения)	полный	0,14	вместе с 29 другими странами (Канада, Квебек, Австралия и т. д.)	42%
Соединенные Штаты по двум спецификациям: метод средней связки, $k = 7$				
полный, сертифицированный специалист общего профиля + MAI (список)	среднее	—	в одиночку; ближайшие страны: Канада — 0,14, Великобритания — 0,16, Ирландия — 0,17	—
полная, только по лицензии «Сертифицированный общий специалист»	среднее	—	вместе с 11 другими странами (Швейцария, Норвегия, Дания и т. д.); ближайшие: Пуэрто-Рико — 0,13, Австралия — 0,15, Канада — 0,17	—
без права на принудительное исполнение, «Certified General» + MAI (список)	среднее	—	вместе с 39 другими странами (Канада, Квебек, Австралия и т. д.); ближайшие: Канада — 0,09, Великобритания — 0,12, Ирландия — 0,13	—
без права на осуществление деятельности, только лицензия «Сертифицированный специалист общего профиля»	среднее	—	вместе с 7 другими странами (Дания, Венгрия, ОАЭ (Дубай) и др.); ближайшие: Пуэрто-Рико — 0,04, Австралия — 0,11, Сальвадор — 0,13	—

высоким спросом на залоговую оценку.

7 О чём данные пока не могут рассказать

Данные о лицензиях и статусе, лежащие в основе списка, были проверены по первоисточникам в ходе десяти региональных исследований, результаты которых приведены в приложении к стандартам. Столбцы, добавленные в данной статье — «порог образования», «формат экзамена и процент сдачи», «годы», «количество практикующих специалистов» — были сначала заполнены на основе знаний автора, а затем проверены в ходе исследовательского цикла 25 сентября 2026 года. В ходе этого исследования для 91 из 134 юрисдикций были получены официальные заявления регулирующих органов, советов, палат или законодательных актов о критериях допуска; источники указаны построчно в репозитории журнала. В ходе проверки были скорректированы требования к образованию в одиннадцати системах (с «степени» на «курс» или «диплом» в Швейцарии, Дании, Дубае, Бахрейне, Кувейте, Иордании, Барбадосе и др.), исключил предполагаемый экзамен в пяти (Швеция, Португалия, Иордания, Эквадор, Венесуэла), добавил один в трёх (Гватемала, Сальвадор, Мальта) и перенес Гайану из частного реестра в государственный орган. Впоследствии

список получил оценку «H» для 99 юрисдикций, «M» — для 31 и «L» — для 4. То, что остаётся непроверенным, носит более узкий характер и конкретно указано: опубликованные показатели успешной сдачи экзаменов для Израиля, Польши, Вьетнама, Турции, Индии и Китая (последние — из вторичного источника); критерии по каждому уровню подготовки института Шри-Ланки; правила допуска в Перу, Беларуси и Армении, страницы которых оказались нечитаемыми; а также данные о количестве практикующих специалистов, которые отсутствуют примерно для половины списка либо потому, что не существует поддающейся подсчёту категории — в системе, ориентированной на инженерную деятельность, «оценщик» не является категорией, которую кто-либо учитывает, — либо потому, что регулирующий орган публикует реестр без указания общего числа. Таким образом, карта на рисунке3 представляет собой карту проверенной таблицы; её показатель Kruskal Stress-1, равный 0,180 по 108 точкам, означает, что она сохраняет общую структуру, а не точные расстояния, и выводы основываются на матрице расстояний, а не на плоскости.

Два проектных решения остаются открытыми и зафиксированы, но не утверждены. Государственные учреждения включены в ту же онтологию, что и частные практикующие специалисты, поскольку в ряде стран они обладают статусом, регулируемым законодательством, или судебным статусом; читатели, не согласные с этим, могут отфильтровать их по аспекту «вид». Специальности перечислены в полном объеме только для США, где автор может подтвердить их достоверность; для других стран указаны только те специальности, которые официально признаны законом или подтверждены соответствующими документами.

Следующие шаги — это те, что остались после прохождения: опубликованные показатели успешности и упомянутые выше правила ввода данных, а также преобразование 126 сводных строк в полноценные блоки нативной онтологии, регион за регионом.

7.1 Данные и воспроизводимость

Данные представлены в виде трёх файлов в репозитории журнала, в каталоге docs/appraiser-regimes: ontology.yaml (исходные онтологии восьми эталонных режимов и схема фасетов), roster-paths.tsv (по одной строке на каждую систему: фактический верхний класс, уровень образования, индекс строгости, количество лет, количество практикующих на 100 000 населения, спрос на залоговую оценку, источник обеспечения соблюдения, тип, присвоенный вручную, степень достоверности и дата проверки), а также research-log.tsv (исходный реестр из Приложения B , также опубликованный в Интернете в виде Дополнительной таблицы S1: по одной строке на каждый запрос, с результатом и адресами). Столбцы «Лицензия» и «Статус» взяты из приложения по стандартам (Craytor 2026), проверенного по первоисточникам 12 сентября 2026 года; мы проверили столбцы «Путь входа» 25 сентября 2026 года. Скрипты доступны по адресу analyze.py (кодирование, расстояние Гоуэра с весами, указанными в разделе 6, кластеризация с средним связыванием с использованием SciPy, метрическая MDS с использованием scikit-learn с начальным значением 0, восемью инициализациями и 600 итерациями, Kruskal Stress-1, рассчитанный на основе подогнанной конфигурации, три прогона на чувствительность и все рисунки из раздела 6), ontology-tree.py и ontology-schema.py (рисунки 2 и 1), а также make-tables.py (все таблицы). Версии: Python 3.14.4, NumPy 2.5.3, SciPy 1.18.1, scikit-learn 1.9.1, Matplotlib 3.11.2, adjustText 1.4.0. Запуск четырёх скриптов на основе данных позволяет заново сгенерировать все рисунки и таблицы в этой статье; цифры, приведённые в тексте, указаны в начале исходного кода статьи как те, которые необходимо пересчитать после любого изменения данных.

8 Заключение

Сравнительный анализ не подтверждает целесообразность рассмотрения национальных систем оценщиков как вариантов единой «лицензионной лестницы». Системы распределяют

полномочия по оценке по различным критериям — сфера недвижимости, класс активов, регулируемая цель, профессиональный статус, само задание — и фактические ограничения могут устанавливаться законодательством, регулирующим органом, профессиональной ассоциацией, кредитором, судом или практикой заказчика. В данной статье онтология каждой системы сохраняется в том виде, в каком она представлена самой системой, а сравниваются только аннотации: уровень сферы применения и статус, кто обеспечивает их соблюдение, как формируется класс и что требуется для вступления в него. Когда кодируются только условия вступления и им присваивается равный вес, выделяются два больших семейства, пересекающих все типы — семейство ипотечного рынка и семейство государственных экзаменов — при этом граница между реестром министерства и уполномоченной организацией, которая заключается в том, кто подписывает сертификат, не прослеживается в том, что требуется для его получения.

Соединенные Штаты не представляют собой отдельную категорию в плане процедуры поступления; они относятся к англоязычному миру и другим странам, чьи системы кредитования требуют проведения оценки по каждому кредиту. Их особенность заключается в одном аспекте. Юридический пик — общая лицензия на основании диплома по любой специальности и экзамен с низким уровнем сложности — и управленческий пик — квалификационные звания Института оценщиков, которые признаются кредиторами, агентствами, институциональными клиентами и судами в качестве профессионального удостоверения, — относятся к разным категориям, и вторая из них не имеет опоры в законодательстве о лицензировании. В других системах вершина также разделена — между профессиональной палатой и сертификационным органом кредитора, между судебным списком и уставом, а в Канаде, Австралии и Гонконге — между законом и профессиональной организацией. Американский случай представляет собой крайний вариант последнего типа, а не отдельный тип сам по себе: только он и Пуэрто-Рико, которое использует ту же систему лицензирования и экзаменов, сочетают в себе управляющий уровень, не имеющий опоры в законодательстве о лицензировании, и расположенный ниже него установленный законом экзамен, который является наименее строгим в списке. Выбирает ли такая система для профессии тех специалистов, в которых нуждается страна, — это вопрос, который поднимают комментарии, но на который они не могут ответить.

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmaeglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M

continued

Таблица 8: Entry paths to the effective top appraiser class (continued)

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute†	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form research-log.tsv, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Таблица 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verdmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eelti ngimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljen je-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https: //www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-devel opment/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/proper ty-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warra nt-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil -engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https: //www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https: //www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-e ktimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-d e-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legisla cao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https: //law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual. aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex. gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus ≥2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require ≥5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/Oac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-7.THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/

continued

Таблица 9: Source register (continued)

Regime	Finding	Sources
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C Сопутствующая программа (who-may-sign)

Метод, описанный в разделах 3–6, приводится во второй раз ниже в виде программы на языке Prolog, чтобы с ней можно было работать и проверять на противоречия, а не просто читать. Программа называется « who-may-sign» — именно под этим именем она будет размещена в собственном репозитории; в данном выпуске она публикуется вместе со статьёй. Она состоит из трёх частей. Файл, приведённый здесь, who_may_sign.pl, содержит правила: замкнутые словари схемы; интерпретацию исходной лестницы как уровня области видимости с двумя независимыми аспектами статуса — de jure и de facto; вершиночное правило раздела 2; три отношения — «эквивалентно», «аналогично» и «нет соответствия»; типы режимов из таблицы 4, включая порог, отделяющий A1 от A2; нормализованное по аспектам расстояние Гауэра из раздела 6, пересчитанное на основе списка; а также каждое квантифицированное утверждение, содержащееся в тексте, каждое из которых записано в виде факта « quantified_claim/2» рядом с правилом « computed/2», которое выводит его из данных. Ещё два файла генерируются из данных с помощью make-facts.py и не выводятся на печать: roster_facts.pl, содержащий 134 строки Приложения A в виде фактов, и reference_facts.pl, содержащий шестьдесят нативных классов восьми референтных режимов. check/0 завершается успешно только в том случае, если каждый словарь является замкнутым, каждая строка имеет правильную структуру, эталонная онтология нигде не противоречит фасету «apex-split» списка, каждый тип, чей механизм принуждения не соответствует его определению, помечен как исключение, и каждое выведенное число совпадает с его пересчётом; claims_report/0 выводит утверждения рядом с пересчитанными значениями. Три американских расстояния из раздела 6 пересчитываются в Prolog с точностью до двух знаков после запятой, указанной в выводе.

Trealla — это реализация Prolog для данного журнала; совместимость с SWI-Prolog и Scryer Prolog поддерживается в качестве обязательного требования, поэтому программа представляет собой стандартный ISO Prolog без каких-либо конструкций, характерных для какой-либо одной системы. Шесть наборов тестов, включающих 257 тестов (tests/), успешно проходят на всех трех системах; их запуск осуществляется с помощью run-tests.sh. Программа, её файлы фактов, генератор и тесты опубликованы в Интернете в качестве дополнительного файла S2.

```
% 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>.

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
```

```
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)            l0 | l1 | l2, de jure
     regulated_purpose(?Class)            status facet, de jure
     court_sworn(?Class)                status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)        the same three, read de facto
     effective_regulated_purpose(?Class)
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)        the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)     the class that in practice manages the
                                    upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)           the two differ in the reference ontology
     equivalent(?C1, ?C2)               the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)        a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)               facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)            the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)      what the article prints
     computed(?Id, -Value)              what the data give
     check                          every audit; true iff the program is clean
     claims_report                        print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/*
     ============================================================================
     */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                      */
/*
     ============================================================================
     */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. 'unknown' is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                              */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
```

```
open_vocabulary(enforcer(J, T))    :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))   :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))        :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))       :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).

/* Each regime carries each row facet exactly once. */
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).

facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)        :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)       :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)    :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)    :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/*
    ========================================================================
    */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                              */
/*
    ========================================================================
    */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)       :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)    :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)          :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */
```

```
default_enforcer(C, E) :-                % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.

/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */

appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/*
     ========================================================================
     */
/* 3. THE APEX RULE                                                        */
/*
     ========================================================================
     */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                          */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                          */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/*
     ========================================================================
     */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                                  */
```

```
/*
    ============================================================================
    */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                          */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).

analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/*
    ============================================================================
    */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                       */
/*
    ============================================================================
    */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment, market-enforced
      registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration are the
      gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title XI, at
      lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.
```

```
refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                    */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
      institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,     'a professional body operates the register inside a statutory qualification framework;
      the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de Tasaciones
      de la Nacion (TTN) enforces for state work').
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
      register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states, whose
      statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).

/*
      ========================================================================
      */
/* 6. THE DISTANCE                                                      */
/*
      ========================================================================
      */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.               */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
```

```
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).

cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).

cluster_mean(K, Var, M) :-
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/*
    ========================================================================
    */
/* 7. THE CLAIMS                                                          */
/*
    ========================================================================
    */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                          */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
```

```
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).

% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(l1)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer register and
      the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ---------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)             :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)           :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
```

```
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/*
     ========================================================================
     */
/* 8. CHECK AND REPORT                                                      */
/*
     ========================================================================
     */

check :-
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '   ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/*
     ========================================================================
     */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)                    */
/*
     ========================================================================
     */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                       % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).
```

```
min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW,
      SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

Список литературы

Appraiser Qualifications Board (2026a). Real Property Appraiser Qualification Criteria. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. url: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. url: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (дата обр. 06.10.2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). NBR 14653: Avaliação de bens. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019); in COFECI, Resolução Virtual, pp. 145–149. url: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (дата обр. 06.10.2026).

Craytor, William Bert (2026). «Comparison of International Valuation Standards». В: The Valuation Engineer 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, с. 147—195. doi: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). «A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties». В: Biometrics 27.4, с. 857—871.

Kruskal, Joseph B. и Myron Wish (1978). Multidimensional Scaling. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). Prolegomena to Library Classification. 3-е изд. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition. Washington, DC.

United States Code (2026). 26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser. Legal Information Institute, Cornell Law School. url: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (дата обр. 06.10.2026).

Недавние судебные решения

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.

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 столбецке «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 таблицы C); 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. P = первоисточник; M = сводный неофициальный зеркальный сайт; T = отметка транскрипции (Wikisource, исправленная транскрипция департамента или машинная транскрипция официального скана); C = 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 Уругвая — 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 экстенсионно 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 A, 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.

A. Закон «

»

В таблице A 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 *lunastustoimikunta* (комиссии по изъятию).	P
Италия	Указ Президента Республики (DPR) № 327/2001 ст. 37 в редакции Закона (L.) № 244/2007 [Normattiva]	Рыночная *стоимость* ; 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]	*Fuldstændig erstatning* (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)]	*Справедливая и предварительная компенсация* (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]	*Juste indemnité* (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-Enteignungsentschä) (EisbEG) § 4(1), в связи с Гражданским кодексом Австрии (ABGB) § 365; Закон об оценке недвижимости (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (LBG) § 2 [RIS]	*Компенсация* (освобождение от ответственности) за все материальные убытки, вызванные изъятием; на судебном этапе Закон о земельных фондах (LBG) устанавливает рыночную стоимость (*Verkehrswert*) 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.]	*«Pliris apozimiosi»* (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]	*Turuväärtus* (рыночная стоимость) плюс прямой материальный ущерб и упущенный доход; жилое помещение физического лица — по рыночной стоимости земельного участка плюс стоимость строительства здания. Закон «KAXOC» 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 вывозeštenju (NN 74/14) ст. 11 в редакции NN 69/17; ст. 46(1) [Narodne novine]	*Tržišв* денежном *выражении* (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: *cena obvyklá* (обычная цена, определённая в § 2 Закона № 151/1997 Сб.) и *cena zjištěná* (цена, установленная в соответствии с правилами оценки).	P
Польша	Закон о управлении недвижимостьюś(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]	*Объективная стоимость* (objective value) плюс прямые и непосредственные последствия; личные обстоятельства, сентиментальная ценность и гипотетическая выгода не учитываются; « *No se pagarálucro cesante*» (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; pgdlisboa.pt консолидированная редакция]	*Реальная и текущая стоимость актива в соответствии с его фактическим или возíм использованием prição econótica normal* (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 законовákonov, сборник законов) § 4(3); Постановление № 492/2004 Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná общая стоимость* (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 экспроприацииón ст. 10; без изменений с момента публикации в «Официальном вестнике Федерациió» (DOF) от 27.01.2012 [diputados.gob.mx]	*Коммерческая стоимость* (commercial value), нижний предел которой соответствует *налоговой стоимости* (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 прейскурантов; выплачиваемая в полном объеме без вычетов в пределах городских и сельских центров, независимо от площади изъятой 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 *правом пользования*, 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)).	P
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 *более высокая* 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.	P
Эквадор	LOSNCP 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 *avalúo* (за налоговый год, предшествующий объявлению о проекте или подаче *декларации*), увеличенную не более чем на 10 процентов и за вычетом *прироста стоимости́а* (увеличение стоимости), обусловленного проведением работ; в случае отсутствия соглашения административный акт принимает оценкуú о в качестве цены, и собственник оспаривает *справедливую оценкуón* в административно-судебном трибунале.	† M
Парагвай	Закон № 5389/2015, статьи 2(e), 10, 31 [bacn.gov.py]	*Justiprecio* («справедливая цена» — сумма компенсации, установленная в соответствии с изъятие по испанскому праву), равная рыночной стоимости недвижимости плюс стоимость произведённых улучшений (ст. 10), устанавливаемая отделом оценки MOPC (ст. 2(e)) и ограничивающая размер компенсации, за исключением случаев судебного оспаривания (ст. 31). Ориентированный на рамки дорожного коридора, это единственный общий текст по оценке; агральный аспект отражён в базе фактов, но не рассматривается отдельно.	P
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).	P
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 *«en renta y venta»* (в аренду и на продажу) недвижимости (ст. 19), а также косвенный ущерб (ст. 7), установленные *экспертами*, назначенными сторонами, при наличии разногласий в отношении одной из сторон.	† M
Боливия (аграрная)	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.	P
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(a)), 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).	P
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).	P

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

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 м^2.	P

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 B 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 якоре	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.	P
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.	P
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).	P
Катар	Закон № 8/2022, ст. 11 [Al-Meezan]	Дата принятия решения об изъятии.	P
Испания	Закон о принудительном отчуждениió(LEF) ст. 36 [boe.es]	Начало рассмотрения дела *по установлению справедливой цены (justiprecio)* (дело об установлении компенсации).	P
Португалия	Código das Expropriações ст. 23.º(1), ст. 24.º(1) [Diário da República, архивированный официальный PDF; pgdlisboa.pt]	Публикация декларации *ção de utilidade pública* (DUP, декларация об общественной полезности); сумма, впоследствии скорректированная в соответствии с окончательным решением с учетом индекса потребительских цен без учета жилья (INE).	P
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.	P
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 C).	P
Хорватия	Закон о вывозeštеню ст. 46(1) [Narodne novine]	Рыночная стоимость на момент вынесения решения об изъятии в первой инстанции или на момент урегулирования.	P
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.	P

Юрисдикция	Положение	В тексте говорится о якоре	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	KAHOS § 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 (*apsekošanas diena*) 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. C).	P
Словакия	Закон № 282/2015 Z. z. § 4(3); Постановление № 492/2004 Приложение 3 [Slov-Lex]	Отсутствие нормативно-правового обоснования: экспертное заключение отражает *ku dňu оценку* (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 (*ı ya alınma tarixi*): 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]	*Объявление о проекте* (anuncio del proyecto): кадастровая оценкаúили 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 оценкаúо 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»]	“ *En la época inmediata anterior к изъятиюóп*” — 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 B.E. 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. (*esas*, реестровый номер), 2021/861 K. (*karar*, 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

C. Устройство

В таблице C 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 (avalú o) 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 B. Строка Латвии по п. 19(2) регистрируется как фиксация даты по тому же критерию: это не ориентир из таблицы B (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.º(2)a) Кодексаó Expropriaç õ es, связано с самым объявлением общественной необходимости; его подпункт b) аналогичен египетскому положению о предшествующем проекте. Кипрский подход, п. 10(c) 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)(c) 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 B) 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: *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul gorъёhadzhi aniханда* — 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 *«plusval»íв виде* (увеличения стоимости), являющееся прямым следствием « *plano o proyecto de obras*» (плана или проекта строительных работ). [boe.es]	P
не принимать во внимание	Португалия	CE ст. 23.º(2) a): « *não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da изъятиеção"* (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	Kamulaştırma Kanunu (Закон об изъятии) m. 11 (m. = *madde*, статья): увеличение стоимости, вызванное *imar ve hizmet teşebbüsü* (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 (*Wert der besonderen Vorliebe* — 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(c): 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)(c): 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: *прибавочная стоимостьí* , « *происходящая от общественных работúblicas и других причин, не связанных с действиямиóп владельца»* (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 *íа* (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 — *изменения стоимости*, то есть в обоих направлениях. [legifrance.gouv.fr]	P
договорные матчи	Япония	Закон «Об изъятии земельных участков», ст. 71 (Таблица B). [e-Gov]	P
договорные матчи	Тайвань	Правила применения, ст. 30 (табл. B). [law.moj.gov.tw]	P
договорные матчи	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 матчи	Эквадор	LOOTUGS, ст. 66: *объявление о проекте* приостанавливает действие гарантиийна дату объявления « *с целью избежать уплаты надбавки*» (to avoid payment of an overprice) в случае немедленного или будущего изъятия (табл. B). [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 извлštеню 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 KAHOS § 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, лишающая

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 C: 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»* , положениеї , 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: *прирост стоимости* (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: *приводит к увеличениюçãили к уменьшениюçã*(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 изъятой 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	КамулаştıЗакон о земельных правах ст. 12: зачет до 50 процентов. [Wikisource]	† T
зачет с ограничением максимальной суммы	Таиланд	Закон B.E. 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 (*kigyōrieki*, прибыль от предпринимательской деятельности) не может зачитываться в счет убытков. [e-Gov]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Алжир	Закон 91-11 «», ст. 22: *nuqsan al-qima* (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: *Снижение стоимости* (потеря стоимости) оставшейся части. [gesetze-im-internet.de]	P
амортизация, подлежащая компенсации	Португалия	CE 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; pgdlisboa.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	KAHOS § 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): *idiaiteri apozimiosi* (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: *ущербé*, 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 несоразмерными трудностями, при наличии возражения собственника, заявленного не позднее, чем на устном слушании. [Slov-Lex]	P
продление по просьбе владельца	Хорватия	Закон об изъяštenju 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 НО-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	LOSNCP 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 *«plusval»ía* 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.

E. 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 A–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, налогообложения, 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; Кó рдоба; Корриентес; Энтре Рí ос; Формоса; Жужуй; Ла-Пампа; Ла-Риоха; Мендоса; Мисьонес; Неукé n; Рí о Negro; Сальта; Сан-Хуан; Сан-Луис; Санта-Крус; Санта-Фе; Сантьяго-дель-Эстеро; Tierra del Fuego; и Тукуá n, 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 (ü rttemberg); 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 EisbEG 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 Аargau; Аппенцелль Ауссерроден; Аппенцелль Иннерроден; Базель-Ланд; Базель-Штадт; Берн; Фрайбург (*Fribourg*); Женева (*Genève*); Гларус; Граубü нден; Юра; Люцерн; Невшатель (*Neuchâtel*); Нидвальден; Обвальден; Шаффхаузен; Швиц; Золотурн; Санкт-Галлен; Тичино (*Ticino*); Тургау; Ури; Во (*Vaud*); Вале (*Valais*); Цуг; и Цü rich.

Бельгия. В целом регионы оказывают **решающее** влияние на законодательство в сфере недвижимости. Процедура изъятия была регионализирована и регулируется отдельно каждым регионом; строка в таблице A 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 Ле-óн (*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 A–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 определён.

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 C 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 . . . » — 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.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous 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 HO-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, 'LOSNCP 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 (BO-DS-18790404; BO-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); pgdlisboa.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 HO-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); pgdlisboa.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 izvlastenju 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 HO-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 (JO), 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 Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.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 HO-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]).
```

Недавние судебные дела в Северной Америке

Перевод на английский с французского и испанского с помощью ИИ

Материалы по Квебеку и Мексике помечены и сопровождаются ссылками на источники на языке оригинала в месте их использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/ra628555

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.



Юрисдикции, охваченные в данном выпуске, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

В данной части рассматриваются США, Канада и Мексика. Она начинается с трех заявлений о позиции, приведенных в самом начале, чтобы каждый последующий пункт читался в своем контексте: статус доказательств оценки при конфискации — американский термин для обозначения осуществления права принудительного отчуждения, изъятие частной собственности государством, которое в большинстве юрисдикций, рассмотренных в этом выпуске, называется изъятием или принудительным приобретением; канадские тенденции в области изъятия и права собственности; а также мексиканское законодательство и судебная практика, связанная с ним. Далее приводятся решения 2025–2026 годов из всех трёх стран, сгруппированные по восьми категориям. В выпуске № 1 были рассмотрены четыре дела из США: *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, судебный процесс по делу о природоохранном сервитуте Green Rock, приобретение городом Балтимор ипподрома Pimlico Race Course, а также *Braxton v.*

Bank of America (название этого дела не было перепроверено в данном цикле). Из них только первое дело вновь рассматривается в разделе «Кредитование», где приводится постановление по ходатайству. В данной части излагается позиция в отношении экспертных доказательств оценки при принудительном отчуждении, в свете которой можно прочитать сравнительные материалы, представленные в других разделах этого выпуска.

Судебные разбирательства в США ведутся на английском языке. Материалы из Квебека были зачитаны на французском языке, а материалы из Мексики — на испанском, и каждый из них помечен соответствующим образом; отчёты из Онтарио представлены на английском языке.

Первоисточники указываются непосредственно в тексте. Ссылки на судебные дела следует сверять с официальными отчётами, прежде чем полагаться на них.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Соединенные Штаты — признание вины и доказательная сила экспертных заключений об оценке

Американская практика принудительного отчуждения ставит оценщика в центр процедуры, в отличие от большинства юрисдикций, рассмотренных в данном выпуске, где этого не происходит. Обе стороны представляют доказательства и показания, касающиеся оценки; орган, устанавливающий факты — во многих юрисдикциях это комиссары или присяжные, в других — суд, заседающий без присяжных, — на основании этих доказательств присуждает то, что он считает справедливой компенсацией.

Для сравнения стоит отметить две особенности. Вопрос о наиболее эффективном использовании рассматривается в суде как вопрос доказательств, а не определяется законодательством: а компенсация за жилой участок, расположенный в коридоре, переведенном в коммерческую зону, может быть выплачена по коммерческой стоимости, если эксперт собственника подтвердит коммерческий потенциал, а конкурирующие анализы «наиболее эффективного использования» составляют доказательную основу решения о выплате компенсации. Кроме того, во многих юрисдикциях апелляционное рассмотрение в значительной степени зависит от допустимости экспертных показаний, при этом решение о выплате компенсации может быть оспарено в связи с ошибочным принятием или исключением доказательств по оценке, в связи с вердиктом, не подкрепленным доказательствами, или в связи с неверными инструкциями относительно стандарта справедливой компенсации.

Последствия для оценщиков. Согласно американской позиции, мнение эксперта, если оно признано допустимым, передается органу, устанавливающему факты, который может его принять. В тех случаях, когда суды контролируют методологию на стадии определения допустимости, это придает соответственно больший вес вопросу допустимости; однако во многих штатах возражения против методологии оценщика касаются скорее веса доказательств, чем их допустимости.

Источники — Межведомственная конференция по приобретению земельных участков, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* («Жёлтая книга»), опубликована совместно с Министерством юстиции (официальный документ, читать на английском языке): `https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf` ; текущее издание: `https://appraisalfoundation.org/pa`

ges/yellowbook ; Министерство юстиции, Отдел по окружающей среде и природным ресурсам, Группа по оценке: https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit .

Канада — федерация, развивающаяся одновременно в двух направлениях

Провинции Канады, в которых действует гражданское право, и провинции, в которых действует общее право, в последнее время пошли разными путями в вопросе определения размера компенсации.

Квебек: отмена выплаты компенсации владельцу. Законопроект № 22, «Закон о компенсации за изъятие» (*Loi concernant l'expropriation*) , был внесен 25 мая 2023 года, утвержден 29 ноября 2023 года и вступил в силу **29 декабря 2023 года**, полностью заменив Закон о изъятии, действовавший с 1973 года.

Главное изменение касается метода расчета. В рамках прежней системы компенсация основывалась на принципе «*valeur au propriétaire*» — стоимости для собственника — который предусматривал возмещение стоимости недвижимости, находящейся в распоряжении собственника, с учетом его наилучшего и наиболее прибыльного использования, а также любых особых преимуществ, которые оно предоставляло данному собственнику. Новый закон основывает размер компенсации за изъятое право на *valeur marchande*, рыночную стоимость, оцениваемую исходя из непосредственной рыночной реальности: спроса, предложения и условий на данный момент, при этом отдельно предусматривая возмещение ущерба, непосредственно вызванного изъятием.

Последствия для оценщиков. Квебек отменил ориентированный на собственника показатель, действовавший в течение пятидесяти лет, и заменил его рыночным показателем.

Направление движения имеет большее значение, чем конечный пункт назначения. Стоимость для владельца и рыночная стоимость — это не две оценки одной величины: они отвечают на разные вопросы, и первая из них систематически оказывается выше в тех случаях, когда недвижимость стоит больше в руках владельца, чем на рынке. Оценщики, работающие в Квебеке, столкнулись с тем, что задаваемые им вопросы изменились, и аналоги, которые по старой методике служили вторичными доказательствами, теперь стали самой основой оценки.

Источник — French, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats по законопроекту № 22; Правительство Квебекаéобъявления o bec, https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Источник — Национальная ассамблейée du Quéébec, Проект закона №º 22 (читать на французском): https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html.

Онтарио: компенсация как за четыре человека, а не за одного. Закон « *Expropriations Act* » ( ), RSO 1990, c. E.26, предусматривает, что компенсация рассчитывается на основе: рыночной стоимости земли; убытков, характеризующихся нарушением нормальной деятельности ; убытков в связи с нанесением вреда (компенсация за снижение стоимости земли, которую владелец сохраняет за собой); а также любых особых трудностей, связанных с переселением. Рыночная стоимость — это сумма, которую добровольный покупатель заплатил бы добровольному продавцу на открытом рынке на момент изъятия, за исключением, в соответствии с разделом 14(4)(b), любого увеличения или снижения стоимости, характеризующего программу, требующую изъятия — при этом «программа» означает государственный проект, лежащий

в основе изъятия, и игнорирует то, что в практике США называется правилом «влияния проекта» (объем проекта) . Компенсация за ущерб возмещает снижение стоимости сохраненного участка земли в случае изъятия его части и, в соответствии с судебной практикой по делу « *Antrim Truck Centre* » , также предоставляется в случае, когда земля не изымается вовсе. Споры разрешаются Земельным трибуналом Онтарио.

Последствия для оценщиков. Инструкция провинции Онтарио представляет собой инструкцию по расчету ущерба, в которой оценка является первым пунктом, а не инструкцию по оценке с дополнительными положениями. Оценщик, указывающий в отчёте рыночную стоимость, выполнил требование пункта (a) и не затронул ни один из пунктов (b), (c) или (d), и в случае частичного изъятия ущерб, нанесенный оставшейся части, может превысить стоимость изъятой части.

Аналог законодательной схемы «игнорирования» в штате Новый Южный Уэльс рассматривается в деле « *Goldmate*» (), по которому предоставлен отчёт в разделе «Океания» данного выпуска.

Источник — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, сводный текст (читать на английском языке): `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`.

В рамках одной федерации. В Квебеке теперь размер компенсации за экспроприированное право определяется исходя из рыночной стоимости, при этом ущерб, непосредственно вызванный изъятием, компенсируется отдельно; в Онтарио сохраняются четыре установленные законом основания для компенсации, одним из которых является рыночная стоимость. Системы гражданского права в Квебеке и общего права в Онтарио являются законодательно закрепленными; конституция Канады не гарантирует никакой компенсации за изъятие. В настоящее время эти две провинции по-разному компенсируют один и тот же акт.

Канада — что такое право полной собственности и имеет ли оно силу

Две линии канадской судебной практики за рассматриваемый период касаются вопроса, предшествующего любым мерам, обсуждаемым в других разделах этого выпуска: является ли доля участия, которую, по мнению владельца, он владеет, той долей, которой он действительно владеет.

Право коренных народов на землю, находящуюся в безусловном владении. Дело « » (*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*) ( ), 2025 BCSC 1490, решение по которому было вынесено 7 августа 2025 года после более чем пятисот дней судебного разбирательства, установило право коренных народов ( ) на часть территории претензии в пределах города Ричмонда, которая включает земли, находящиеся в полной собственности у частных лиц. Суд признал права полной собственности Канады и города Ричмонда на определенные земельные участки недействительными и не имеющими юридической силы, однако не вынес никакого постановления в отношении частных собственников, которые не были сторонами в деле; суд постановил, что положения Закона о земельной собственности о неотменяемости — причем неотменяемость представляет собой принцип регистрации по системе Торренса, согласно которому сам реестр является окончательным доказательством права собственности, так что зарегистрированный собственник обычно приобретает право собственности свободно от незарегистрированных претензий — не защищали спорные права собственности от предъявленной

претензии и приостановил на восемнадцать месяцев действие своего заявления о том, что права полной собственности Канады и Ричмонда являются дефектными и недействительными. Британская Колумбия , Канада и Ричмонд входят в число сторон, подавших апелляцию.

Источник: — Mandell Pinder LLP, краткое изложение дела *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 (комментарий; читать на английском языке): `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`.

В деле « *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*» , 2025 NBCA 129, решение по которому было вынесено 11 декабря 2025 года, Апелляционный суд провинции Нью-Брансуик подтвердил отклонение иска о *признании* права коренных народов в отношении земель, находящихся в безусловном владении промышленных ответчиков, мотивируя это тем, что такое признание предоставило бы права, несовместимые с безусловным правом собственности. Истцы из племени Воластоки по-прежнему могут добиваться *признания* права собственности в качестве основания для исков о компенсации против Короны.

Источник — Апелляционный суд провинции Нью-Брансуик, постановление от 11 декабря 2025 г., 2025 NBCA 129 (официальный текст; не зачитывался в рамках данного выпуска — см. примечание ниже): `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`.

Заметка о сфере применения решения по делу Нью-Брансуика. Насколько далеко простирается это решение — исключает ли оно в принципе сосуществование права собственности коренных народов и права абсолютной собственности, или лишь возможность вынесения соответствующего заявления в рамках данного разбирательства — является предметом споров в комментариях. Наш отдел не ознакомился с текстом решения, и приведенное выше краткое изложение не следует использовать в качестве основания для проведения такого разграничения.

Выводы для оценщиков. Каждая оценка, рассматриваемая в данном выпуске, исходит из предполагаемого права собственности. Дело Cowichan ставит под сомнение само это предположение в отношении определенной категории земель в Британской Колумбии: если положения о неоспоримости права собственности, содержащиеся в Законе о праве собственности на землю, не защищают зарегистрированное право собственности от претензий коренных народов на право собственности, то регистрация не является полным отражением того, что находится в собственности. Решение вынесено в первой инстанции, его постановления приостановлены, и оно находится на стадии апелляционного рассмотрения; оно пока ничего не решает.

Последствием этой оценки является не то, что затронутый земельный участок теряет свою ценность. Дело в том, что правовой интерес необходимо сначала квалифицировать, прежде чем его можно будет оценить, и что реакция самого рынка — на страхование права собственности, на кредитование, на рыночную ликвидность — становится доказательством стоимости, в отличие от необремененного права полной собственности. Обязанность оценщика носит общий характер: сначала определить правовое право и оценить его. Оценка затронутого участка, в которой указывается стоимость права полного владения без обременений без указания соответствующего допущения, содержит отчёт, в котором указана цифра, относящаяся к праву, которое может и не существовать.

Данный вопрос находится на стадии апелляционного рассмотрения и не решен. Это само по себе является существенным фактом для оценщика, поскольку нерешенный вопрос о характере права собственности является условием, влияющим на возможность реализации объекта, независимо от того, будет ли в конечном итоге принято решение не в пользу владельца права полной собственности.

Приобретательная давность в отношении земель общественного пользования: дело « *Kosicki v Toronto (City)*», 2025 SCC 28. Соотношением голосов 5 к 4 Верховный суд постановил, что Закон Онтарио о защите общественных земель (*Real Property Limitations Act*) не запрещает категорически приобретение муниципальных парковых земель путем приобретательной давности. Истцы приобрели в 2017 году участок в Торонто, ограждение из сеткирабицы которого, установленное, по крайней мере, с 1971 года (возведенного в период между 1958 и 1971 годами), огораживал полосу земли, принадлежавшую муниципалитету; эта земля была изъята органом по охране природы в 1958 году и передана городу в 1971 году. Судья, рассматривавший ходатайство, счёл, что традиционные критерии приобретательной давности соблюдены, но отклонил ходатайство на основании разработанной судебной практикой доктрины «общественной пользы», вытекающей из более ранней судебной практики Апелляционного суда; Апелляционный суд оставил это решение в силе. Верховный суд отменил это решение: закон в статье 16 предусматривает исключения для определённых государственных земель — пустующих земель, принадлежащих короне, полос отвода под дороги, общественных автомагистралей — и муниципальные парковые зоны не входят в их число. Суд не вправе добавлять исключения, которые не были установлены законодательным органом.

Последствия для оценщиков. Данное решение идет в противоположном направлении по сравнению с большинством выводов данного исследования. В других случаях государство отнимает у собственника, и вопрос заключается в том, какую компенсацию оно обязано выплатить. В данном же случае собственник получает от государства, и вопрос заключается в том, имеет ли он на это право. В провинции Онтарио ответ заключается в том, что он имеет такое право, если законом не предусмотрено иное.

С практической точки зрения важно то, что давно существующий забор является фактом, имеющим значение для определения права собственности, а не просто физическим фактором, и что границы земельного участка могут отличаться от границ, указанных в его зарегистрированном описании, в любую сторону. Муниципальные собственники в настоящее время владеют парковыми территориями, являющимися объектом оценки, с учетом срока исковой давности, который продолжает действовать, что оказывает реальное, хотя и не столь явное влияние на стоимость государственных земельных владений и на степень осмотрительности, требуемую от любого покупателя, границы земельного участка которого были установлены путем занятия, а не межевания.

Источник — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28 (читать на английском языке): `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`.

Выявлено, но не подтверждено. В канадских отчётах за данный период также упоминается: *Zardev Inc. v Dydzak*Дело «», 2026 SCC 27, касающееся затопленных прибрежных полос как принадлежностей в соответствии со статьёй 1718 Гражданского кодекса Квебека (C.C.Q.); решение Апелляционного суда Онтарио от августа 2026 года, отклонившее конституционную жалобу на закон 2023 года о возвращении пятнадцати участков в «Зеленый пояс», которое, в случае подтверждения, станет ближайшим североамериканским аналогом швейцарского вопроса «*materielle Enteignung*» — *materielle Enteignung* представляющим собой де-факто изъятие, то, что в практике США называется «обратным отчуждением» (регулятивное или конструктивное изъятие) — о чем сообщается в европейском разделе этого номера; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, отказ в принудительном исполнении обязательств в случае, когда не было доказано, что коммерческая недвижимость является уникальной — причём вопрос об уникальности является в первую очередь вопросом оценки, а уже затем — вопросом правовой защиты;

и *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, о том, имеет ли сорокалетнее уведомление об обеспеченном праве отношение к праву собственности. Отчёт об отказе в разрешении на апелляцию по делу *Wolastoqey* от 28 мая 2026 года не удалось подтвердить и на него здесь не ссылаются. Ни один из этих документов не был прочитан в оригинале.

Решения 2025–2026 годов — США, Канада и Мексика

Излишек от налоговой продажи, определяемый по аукционной цене: *Pung v. Isabella County* . *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. ___ (23 июня 2026 г.), гласит, что справедливая компенсация при налоговой продаже равна аукционной цене, а не справедливой рыночной стоимости . Критерием является то, что было получено в результате продажи в порядке обращения взыскания, а не то, сколько стоил данный участок.

Source — `https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/` ; `https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/`

Непримыкающие друг к другу участки, используемые в единых целях: *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) оценивает не примыкающие друг к другу участки в совокупности, если они используются в единых целях — вопрос о более крупном участке решается исходя из его использования, а не из физической смежности.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/` ; `https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/`

Частичное изъятие, оцененное с учетом наиболее эффективного использования в виде среднеэтажной застройки: *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , Земельный трибунал Онтарио, 17 апреля 2025 г., рассмотрел дело о частичном изъятии в городе Воган. Трибунал определил наиболее эффективное использование в виде среднеэтажной застройки и присудил компенсацию в размере примерно $ 2,37 млн канадских долларов.

Source — `https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/`

Первая волна дел в рамках нового закона провинции Квебек: *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) — одно из первых решений, вынесенных в соответствии с новым законом Квебека об изъятии, и оно касается вопроса о наиболее эффективном использовании земельного участка под застройку.

Source — `https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec` ; `https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation`

Мексика: изъятие по указу, оценка проведена INDAABIN. Федеральные указы об изъятии по-прежнему основываются на коммерческих оценках, подготовленных INDAABIN —

в том числе дела по Текскоко и INSUS 2026 года, а также земельные участки проекта «Трен-Майя» в Кампече. Протокол оценки носит административный, а не судебный характер, что и составляет структурное отличие от дел по общему праву, упомянутых выше.

Source — `http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026`; `https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239`

Кто оплачивает сборы за пользование трубопроводом: « *Hoffmann*» / «WBI Energy». Судебный спор между « *Hoffmann*» и «WBI Energy» (8-й окружной суд; № 25-159, разрешение на пересмотр дела выдано 29 июня 2026 г.) касается сборов в соответствии с Законом о природном газе и государственных правил компенсации, которые их регулируют: трубопроводная компания изъяла землю в соответствии с Законом о природном газе, и впоследствии с владельцев взыскали $383 000 в виде сборов.

Source — `https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/`

Сервитуты на водоток: *Ablan v. United States* . *Ablan v. United States* , № 23-1363 (Федеральный округ, 22 декабря 2025 г.), касается оценки стоимости сервитутов на водоток и на случай наводнений.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html`

Решение суда о присуждении компенсации без проведения судебного разбирательства оставлено в силе: *State v. Krismic Associates* . *State v. Krismic Associates, Inc.* (Апелляционный суд штата Нью-Джерси (App. Div.), 7 ноября 2025 г.) оставил в силе решение суда о присуждении компенсации без проведения судебного разбирательства в размере $ 447 000 за частичное изъятие.

Source — `https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/`

Пятнадцать квадратных футов: *Morgan v. City of Norfolk* . *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (Вирджиния Коннектикут Апелляционный суд, январь 2026 г.) ограничило временное обратное изъятие пятнадцатью квадратными футами.

Source — `https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case`

«От железных дорог к пешеходным тропам»: *Galt Automotive Warehouse v. United States* . *Galt Automotive Warehouse v. United States* , Дело № 1:24-cv-01679 (Федеральный окружной суд штата Колорадо, Cl., 28 октября 2025 г.) касается вопросов ответственности в рамках программы «От железных дорог к пешеходным тропам» в связи с уведомлением о временном использовании тропы.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/`

Проект исключён из оценки: *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx.* *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) касается центральной части Торонто. Проект был исключён из оценки, а связанные с ним права аренды учтены; присуждённая сумма составила C$87,825 млн.

Source — https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests/

Противоречивые данные о доле в промышленности: *S & R Sawmills* . *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 10 декабря 2025 г., в которых противопоставляются рыночные оценки в размере примерно C$ 37,7 млн и C$ 40,8 млн.

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

Дата вступления во владение и расходы: *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton* . *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)* , Дело № 2025 ABCA 120 касается даты вступления во владение и расходов, связанных с экспроприацией.

Source — https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

Право собственности на частный земельный участок: *Cowichan Tribes* и *Wolastoqey* . Оба решения приведены выше в разделе «Канада — что такое право полной собственности и имеет ли оно силу».

Source — https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands

Мексика: указ и выплаченная сумма. Изъятие эхидо Сантьяго Куаутлальпан для INSUS в Тескоко, опубликованная в « *Diario Oficial*» 18 февраля 2026 года, предусматривает выплату компенсации от INDAABIN в размере 4 458 425,20 мексиканских песо. Изъятие эхидо NCPA в Эск-а́рсега, Кампече, в рамках проекта «Трен-Майя» предусматривает компенсацию в размере 41 310 мексиканских песо.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

Мексика: место обрушения, отчужденное под жилищное строительство. 25 марта 2026 года участок по адресу Mérida 60, Roma Norte был отчужден под строительство социального жилья на основании оценки, проведенной Министерствомі́администрацииби финансов.

Source — https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap

Мексика: определение размера компенсации в договорном арбитраже. Три арбитражных решения установили размер компенсации вне рамок национальных судов. *Vulcan Materials* (ICSID, 28 июля 2026 г.) присудил около$ 15 млн долларов США при сумме иска в $ 1,5 млрд долларов США. *Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 21 ноября 2025 г.) был отклонен в связи с отсутствием юрисдикции в отношении земель штата Халиско и передачи земель эхидо. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* было вынесено 26 марта 2026 г.

Source — https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html ; https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/ ; https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf

Мексика — законодательство стоит на месте, а судебная практика развивается

Нормативно-правовая основа: Закон об экспроприации, статья 10. Федеральный закон о изъятии устанавливает минимальный уровень компенсации (*indemnización*) — то есть компенсацию, подлежащую выплате — в размере рыночной стоимости (*valor comercial*), то есть коммерческой стоимости экспроприируемого имущества, которая не может быть ниже налоговой стоимости (*valor fiscal*), то есть стоимости, зарегистрированной в кадастровых управлениях — кадастровой стоимости ( ), устанавливаемой в административном порядке в государственном кадастровом реестре, ближайшим аналогом которой в США является оценочная стоимость. Налоговая стоимость является минимальным пределом, а не мерилом. Оценка проводится Институтом управления и оценки национального имущества Nacionales (INDAABIN, Федеральный институт по управлению и оценке национального имущества) либо — в соответствии со вторым пунктом статьи 10, добавленным реформой, опубликованной в «Diario Oficial de la Федерации (DOF, федеральный официальный вестник) 16 января 2012 года — кредитными учреждениями, государственными брокерами или специалистами, имеющими последипломную квалификацию в области оценки. В случае спора о сумме статьи 11 и 12 предусматривают передачу вопроса о разнице на рассмотрение суда (*consignación*) — депонирование суммы, установленной органом власти, у судьи — с последующим судебным определением с привлечением экспертов, назначенных сторонами. Временное занятие имущества компенсируется по рыночной стоимости (*valor de mercado*), рыночная стоимость определяется по рыночной стоимости ( ), в соответствии со статьёй 2-Bis.

Последняя редакция закона была опубликована в Официальном вестнике (DOF) 27 января 2012 года, и с тех пор в него не вносилось никаких поправок. Об этом стоит сказать прямо, поскольку это развеивает распространённое заблуждение: никакой реформы «Закона об экспроприации» на 2023–2025 годы не существует, как и никакого решения Верховного суда об её признании недействительной.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Палата депутатов, сводный текст и реестр поправок к Закону об экспроприации, https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm

Земли эхидо и цепочка прав собственности XIX века: дело Ампаро en Revisión 5934/2025. Сначала несколько слов о структуре статьи. После судебной реформы 2024 года судебной реформы избранный девятичленный Верховный суд страны (Suprema Corte de Justicia de la Nación) заседает с сентября 2025 года, а его две палаты (Salas) больше не существуют; решения, вынесенные с этой даты, являются решениями пленарного заседания (Pleno) и ни в коем случае не должны характеризоваться какой-либо палатой.

Пленум вынес решение по делу «Ампаро в порядке повторного рассмотрения № 5934/2025» — *amparo* (мексиканское исковое заявление о защите конституционных прав, находящееся на втором этапе рассмотрения) — в конце мая 2026 года, семью голосами против двух, на основании

«поненсии» (проекта решения) Уго Агилара Ортиса; Ясмин Эскивель и Лоретта Ортис выразили особое мнение, предупредив о *«inseguridad jurídica»* (правовой неопределённости). Эхидо «» (аграрное сообщество, владеющее землёй в рамках мексиканского режима социальной собственности) Сан-Висенте-де-лос-Планес, в Ла-Пасе, Южная Нижняя Калифорния, оспаривает 584 гектара с застройщиком «Бока-де- ла-Салина»; проект «Península de los Sueños» расположен на спорной территории. Суд отменил решение коллегиального суда и поручил Высшему аграрному суду (Tribunal Superior Agrario) повторно рассмотреть этот вопрос с применением статьи 27 Конституции — пунктов, аннулирующих концессии и продажи земель эхидо со стороны федеральных властей в период с 1 декабря 1876 года до принятия Конституции 1917 года (пункт VIII) и разрешающие пересмотр договоров о накоплении земель (пункт XVIII). Сам Суд не аннулировал правовой титул 1893 года; он требовал проведения анализа на предмет неконституционности.

Примечание. Данная информация получена из СМИ — это совокупность отчётов от UnoTV, Milenio и Almomento, опубликованных в конце мая 2026 года — и судебное решение пока не опубликовано. Перед тем как полагаться на эту информацию, её следует перепроверить по тексту опубликованного судебного решения. Отчёты расходятся по двум деталям, и отдел не устранил эти несоответствия: участок указан как участок № *amparo en revisión*, так и как участок № *amparo directo en revisión*, а площадь земельного участка указана как 584 и как 548 гектаров.

Последствия для оценщиков. Цепочка прав собственности, имеющая аграрные корни XIX века, может стать предметом анализа на предмет конституционной недействительности. В случае земельных участков под застройку, в истории которых присутствует эхидо, статус аграрного судебного разбирательства является фактом, определяющим правовой статус, прежде чем что-либо другое, и в оценке, исходящей из предположения о наличии торгового права собственности на такую землю, должно быть указано это допущение.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Отчёты в прессе о решении Пленума (UnoTV; Milenio; Almomento), конец мая 2026 г.; судебное решение ещё не опубликовано,
`https://www.milenio.com/`

Защита регистрации, признанная на высшем уровне: Судебная практика 1a./J. 177/2025 (11a.). Имеющая обязательную силу *судебная практика* — диссертация, обязательная для нижестоящих судов — с цифровым регистрационным номером 2031077, была утверждена 13 августа 2025 года Первой палатой, за несколько дней до того, как эта палата перестала существовать в рамках судебной реформы. Прецедентом является дело «Ампаро дирето в ревизии» № 2060/2021, решение по которому было вынесено 23 октября 2024 года четырьмя голосами против одного на основании доклада Риоса Фархата. Официальная формулировка решения гласит: «ПРАВА НА ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И ПРАВОВУЮ УВЕРЕННОСТЬ ПЕРВОНАЧАЛЬНЫХ СОБСТВЕННИКОВ. ОНИ ДОЛЖНЫ ИМЕТЬ ПРЕИМУЩЕСТВО ПЕРЕД ЗАЩИТОЙ РЕГИСТРАЦИОННОЙ ЗАЩИТЫ ТРЕТЬИХ ЛИЦ, ПРИОБРЕТАВШИХ ПРАВА, ЕСЛИ АКТ ПЕРЕДАЧИ ВЫТЕКАЕТ ИЗ НАРУШЕНИЯ НОРМ, КАСАЮЩИХСЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ.” Если цепочка права собственности берет свое начало в нарушении норм общественного порядка — передача без согласия истинного собственника или на основании поддельных документов — то последующие добросовестные приобретатели не пользуются защитой, предоставляемой реестром. В самой диссертации содержится оговорка: защита, обеспечиваемая реестром, сохраняется в том случае, если первоначальный

собственник никогда не регистрировал свое право собственности.

Выводы для оценщиков. Опора на регистрационные данные в Мексике имеет ограниченный характер по самой своей сути, и это является фактом, влияющим на рыночную ликвидность. Обычное допущение оценщика о наличии надлежащего и подлежащего продаже права собственности является, в случае недвижимости, цепочка правовых титулов которой ставится под сомнение по этим основаниям, исключительным допущением и должно быть сформулировано как таковое.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Semanario Judicial de la Federación, регистрационный номер 2031077, `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Краткая справка. В конце августа 2026 года Верховный суд (Suprema Corte) отклонил последнюю апелляцию Эмилио Лозойи против решения Федерального суда по гражданским делам (*extinción de dominio*) — о гражданской конфискации имущества — резиденции «Ломас-де-Бесарес», стоимость которой оценивается в более чем 51 миллион мексиканских песо; коллегиальный суд подтвердил конфискацию в мае 2026 года. Данный вопрос связан с оценкой стоимости конфискованного имущества на основании его зарегистрированной стоимости.

В решении по делу № 520/2025 «» (апелляционное рассмотрение), вынесенном 10 июня 2026 года пленарным заседанием единогласно по докладу Лоретты Ортис, установлено, что подросток имеет право оспаривать судебное постановление, разрешающее продажу семейного дома в рамках раздела имущества при разводе, если данный дом служил в качестве жилой составляющей обязательного содержания (*alimentos*), предусмотренного законом. Данное решение приводится здесь в контексте распределения права собственности.

По одной строке. Матаморос, Второй гражданский суд, дело № 157/2026 (26 августа 2026 г.): *información testimonial* — показания свидетеля, зафиксированные в рамках добровольной юрисдикции, — подтверждающие более чем двухсотлетнее муниципальное владение площадью Мигеля Идальго (7,196 м^2); явно представляет собой шаг в рамках добровольной юрисдикции на пути к оформлению права собственности, а не оспариваемое судебное решение. Эль-Дорадо (озеро Чапала): идентифицировано, но не подтверждено — лежащий в основе судебный спор реально существует (коллегиальное решение по ампаро от 2017 года аннулировало собрания 2011 года), однако отчёт о решении от августа 2026 года не удалось подтвердить, и на него здесь не ссылаются.

Решение о сохранении регулирования арендной платы и его влияние на доходный подход. В деле «Ампаро-эн-Ревисия» (Amparo en Revisió) № 546/2025, рассмотренном пленарным заседанием 18 февраля 2026 года, компания, занимающаяся сдачей жилья в аренду, оспорила статьи 2448-D¶, 2 и 2448-F¶, ¶, 3–4 Гражданского кодекса Мехико, опубликованного 28 августа 2024 года. Суд не удовлетворил ходатайство *amparo*: положения остаются в силе.

Последствия для оценщиков. Установленный законом верхний предел арендной платы и ее роста не является рыночным показателем, а представляет собой правовое ограничение, которое сдерживает доходный подход именно в той точке, где этот подход наиболее чувствителен — в допущении о росте. Оценка в Мехико, в которой капитализируются договорные или рыночные арендные ставки без указания того, как регулируемые положения влияют на их будущую динамику, игнорирует ограничение, которое Верховный суд теперь отказался отменять.

Ограничения на использование территории в пределах охраняемого района не приводят к прекращению права владения. В двух отчётах *amparos*, опубликованных 3 сентября 2026 года в отношении Юм-Балам в штате Кинтана-Роо, суд поддержал как указ об охраняемой территории, так и ее *Программу управления (Programa de Manejo)*, постановив, что ограничения на использование земельных участков в пределах этой территории не аннулируют право собственности *propiedad ejidal*. Недвижимость сохраняется, несмотря на ограничения; меняется лишь то, что можно законно делать на этой территории — что является проблемой оценщиков, а не юристов по вопросам права собственности, и представляет собой чилийский подход к зонированию (Копиапо́, в разделе «Южная Америка» этого номера) в мексиканском варианте.

Совладение, кратко. Два права собственности регистрируются по одной строке каждое. Согласно решению № 2031362 (ADR 187/2025, 5 июня 2025 г.) совладелец может подать иск о возврате имущества (*reivindicatoria*) против третьего лица, узурпировавшего владение, без предварительного расторжения совместного владения. А судебные органы Мехико 9 апреля 2026 года вновь подтвердили, что для положительной давности необходимо владение *в качестве собственника*: арендатор или коммодатарий не могут приобрести право собственности по давности, сколько бы лет ни прошло.

Примечание по проверке. По делу, указанному выше под номером 5934/2025 (вместе с сопутствующим делом № 805/2026), решение по которому было вынесено 26 мая 2026 года, Пленум отменил коллегиальное решение, в котором не был проведён анализ в соответствии со статьёй 27 в отношении предположительно неправомерных правоустанавливающих документов и концессий на спорные земельные участки эхидо Сан-Висенте-де-лос-Планес, Южная Нижняя Калифорния, и распорядился провести полное аграрное расследование. Сумма возмещения не была определена и здесь не указывается.

Источники — Верховный суд Нацио́ н, подписанный *engroses* (официальные PDF-файлы, читаются на испанском языке): Ампаро в порядке пересмотраó n 546/2025, `https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf` ; соответствующий текст проекта, `http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf` . Информация о Юм Балам и пересмотре эхидо взята из испаноязычных отчётов: `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/` и `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/` ; диссертация 2031362: `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362` ; повторное изложение положений об узукапионе: `https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf` .

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Премия за пиринг, включённая в цену покупки: Апелляционный суд Калифорнии. Решение Апелляционного суда Калифорнии от 1 сентября 2026 г. касается здания телекоммуникационного и дата-центра в Лос-Анджелесе и ставит вопрос о том, включала ли покупная цена в размере 438 миллионов долларов ($) не подлежащую налогообложению премию за пиринг — нематериальный актив, учтенный в цене, но не входящий в налогооблагаемую базу.

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling

Три вопроса, а не один: Налоговый суд штата Миннесота. Три решения Налогового суда штата Миннесота от 2025 года касаются разных вопросов. Дело Diamond Lake Road Industrial (22 апреля 2025 г.) касалось веса недавней продажи самого объекта недвижимости; в деле Macy's (10 июля 2025 г.) — на вопросах наиболее эффективного использования и затратного подхода, при этом правоту признали на стороне округа; а единственное дело Walmart # 1864 (20 октября 2025 г.) касалось отчёта округа о пересмотре, противопоставленного оценке налогоплательщика . Информация взята из годового отчёта специалиста-практика, а не из текста решений.

Source — https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review

Мексика: земельный налог признан несоразмерным. *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) В решении указано, что налог, установленный Мехико *predial* , нарушает принцип соразмерности.

Source — https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/

Водно-болотные угодья, на которые распространяется природоохранный сервитут: Южная Дакота. В деле « *Pallansch v. Roberts County*» , 2025 S.D. 52 (18 сентября 2025 г.) Верховный суд Южной Дакоты возобновил рассмотрение оспаривания оценки земельных участков, на которые распространяются федеральные сервитуты в отношении водно-болотных угодий. Окружной суд потребовал от владельцев представить заключение сертифицированного оценщика. Верховный суд постановил, что ни Конституция штата, ни правила доказывания не требуют опровержения презумпции того, что оценка является правильной: «Достаточно достоверных показаний любого квалифицированного свидетеля». Он отменил решение и вернул дело на повторное рассмотрение.

Source — Решение (официальное, на английском языке): https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf; отчёт: https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived

(" Коннектикут" "Верховный суд" "Ct. 20 марта 2026 г.) отдал предпочтение доходному подходу при оценке бывшей фабрики.

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal

Отсутствие единого актива специального назначения: Налоговый суд штата Орегон. Налоговый суд штата Орегон, Магистратское отделение , 13 ноября 2025 г., постановил, что здания корпоративного кампуса не представляют собой единый актив специального назначения.

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments

Аналогичные сделки, выходящие за пределы установленного законом периода: штат Монтана. Групповой иск против Налогового департамента штата Монтана , поданный 2 февраля 2026 года, содержит утверждение об использовании аналогичных сделок, выбранных за пределами установленного законом периода продаж.

Source — `https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/`

Канада: на данном уровне ничего не отмечается. Ни одно канадское решение по обжалованию оценки за 2025–2026 годы не достигает уровня дел, рассмотренных Налоговым судом США в относительном году. Споры по муниципальным оценкам продолжаются; ни один из них не стал знаковым событием в сфере оценки на национальном уровне в рамках данного обзора.

Мексика: тариф на услуги по управлению недвижимостью и база расчета для кондоминиумов. Диссертация 2031687 от 23 января 2026 года касается специального тарифа на услуги по управлению недвижимостью в Нуэво-Леó . *reasunción* 7/2025 касается Мехико *valor catastral integral* для кондоминиумов в соответствии со статьёй 127, а также ADR 5829/2025 ISSSTE *predial* в Мехико.

Source — `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687` ; `https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf` ; `https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352`

Мексика: стоимость единицы жилья и эксперт, привлечённый владельцем. Решение № 0439-2025 Административного суда штата Халиско касается *catastro* стоимости единицы жилья и порядка, в соответствии с которым владелец может представить *perito* собственного эксперта.

Source — `https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf`

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Pung *Pung v. Isabella County* фигурирует как здесь, так и в разделе об изъятии: обращение взыскания задолженности само по себе является мерой компенсации, что делает его как делом о предоставлении кредита, так и делом о принудительном изъятии собственности.

Предполагаемая предвзятость при оценке для рефинансирования: *DOJ v. Rocket Mortgage* . *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) — в сентябре 2025 года было отклонено ходатайство об отклонении иска. Обвинение касается расовой предвзятости при оценке для рефинансирования и реакции кредитора на это.

Source — `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`

Обязанность возлагается на предполагаемого пользователя: *First National Financial Corp. v. Letterio* . *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 10 декабря 2025 г.) гласит, что кредитор, не являющийся предполагаемым пользователем, не может предъявлять иск оценщику на основании отчета, содержащего четкое заявление об отказе от ответственности.

Source — `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

Отсутствие обязанности предоставлять заемщику оценку банка: *Bank of Montreal v. Jain* . *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 12 марта 2026 г.) постановил, что при продаже имущества по ипотеке отсутствует обязанность раскрывать заемщику оценку банка.

Source — `https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/`

«Происхождение против реализации»: *Instafund* . В деле *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 19 июня 2025 г.) суд сопоставил оценки стоимости по принципу «происхождения», основанные на потенциале развития (около C$ 3,9 млн), с оценками по принципу «реализации» (около C$ 2,6 до C$ 2,88 млн). Разница заключается в исходных предпосылках, а не в арифметике.

Source — `https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm`

Мексика: данных о судебных решениях по искам кредиторов против оценщиков не зарегистрировано. Не найдено ни одного случая за 2025–2026 годы. Имеющиеся положения носят нормативный и кодифицированный характер: Infonavit с 2026 года требует предоставления электронного отчета *avalúo*, выданного не более шести месяцев назад и соответствующего требованиям к техническому качеству *dictamen*; Федеральное ипотечное общество (Sociedad Hipotecaria Federal) представило отчёт о средней сумме ипотечного кредита *avalúo* в размере 1 863 965 мексиканских песо на 2025 год; а статьи 2907–2909 Закона о ипотечном кредитовании (*Código Civil Federal*) устанавливают стоимость *a juicio de peritos*, при которой заложенная недвижимость становится недостаточной.

Source — `https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html`; `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

. (Окружной суд штата Массачусетс, 31 июля 2025 г.) допускает частичное удовлетворение исков покупателей о халатности в отношении оценщиков компании на основании предсказуемого доверия.

Source — `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/`

Скобки не являются критерием: *Bratt v Jones* и *Letterio* . *Letterio* (см. выше) ограничивает сферу применения в зависимости от предполагаемого пользователя. Что касается самого стандарта, ни одно североамериканское решение того периода не повторяет этот критерий; английское решение, *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 — выхода за пределы диапазона недостаточно без нарушения принципа « *Bolam* » — приводится в приложении к данному выпуску.

Source — *Letterio* : `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

Мексика: опубликованной линии по делам о халатности на основе общего права нет. В Мексике отсутствует опубликованная линия по делам о халатности на основе общего права за 2025–2026 годы. Вопросы об обязанностях вместо этого рассматриваются в регистрации INDAABIN и *perito*, а также в рамках договорных отношений.

Source — `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

Канада: дело о пошлинах за указанный период. *Letterio* — выше приведено решение о пошлинах за 2025 год, в котором применяются *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* и *Nussbaum v. Hall*.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

В более поздней оценке отдано предпочтение: *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* , Вашингтон Коннектикут Апелляционный суд , III отделение, 31 марта 2026 г., при рассмотрении на основании существенных доказательств отдал предпочтение более поздней оценке $ 340 000 перед более ранней оценкой $ 410 000.

Source — `https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf`

Особые заключения не требуются: *Allen v. Allen* . *Allen v. Allen* , 2026 WY 28, позволяет опираться на более позднюю и более высокую оценку стоимости жилья за 2025 год ($ 1,541 million) без особых заключений в соответствии с Правилом 52.

Source — `https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view`

Оценка, а затем продажа по указанию: *F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U), оценил дом на Статен-Айленде по адресу $ в 1,4 миллиона и распорядился о его последующей продаже по адресу $ за 1,5 миллиона.

Source — `https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html`

Условия, определяющие дату оценки: *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4, предусматривает, что дата оценки определяется следующим образом: объекты, добавленные после даты подачи заявки, исключаются, а распоряжение о продаже было отменено в пользу оценочной стоимости.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571`

Отказ в принятии оценки, представленной с опозданием: *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266, отказался принять оценку фермерского дома, представленную с опозданием после завершения судебного разбирательства, в результате чего решение о выравнивании осталось в силе.

Source — `https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html`

Данные Zillow, приведенные в качестве примера: *Handschu v. Handschu.* В деле « *Handschu v. Handschu*» , № 25A-DN-1949 (Суд штата Индиана Ct. App., 6 марта 2026 г.; меморандум о решении, не являющийся обязательным прецедентом), суд первой инстанции оценил стоимость семейного жилья в $215 000, цифру, которую во время перекрестного допроса мужу указали как данные Zillow. Апелляционный суд отменил решение и направил дело на новое рассмотрение для установления стоимости в размере $200 000, указанной в письме брокера, которым пользовались оба супруга.

Source — `https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf`

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Урегулирование требования о выплате дохода не снижает стоимость: *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 2-й окружной апелляционный суд, 4 марта 2025 г., включает долю в партнерстве по схеме QTIP по оговоренной стоимости; урегулирование требования о выплате дохода не привело к снижению справедливой рыночной стоимости.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/`

Распределение средств после продажи, проведенной комиссаром: *Robinson* . *Robinson* (Массачусетс Land Ct. 2026) касается унаследованного земельного участка, находящегося в собственности одиннадцати братьев и сестер. Комиссар провел продажу; предмет спора — распределение $ 853 911 вырученных средств.

Source — `https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf`

Мексика: отчёт о стоимости на сайте *extinción de dominio.* В статье *extinción de dominio* сообщается, что дом Лозоя в Ломас-де-Бесарес находится на стадии изъятия. Это наиболее актуальное резонансное дело, касающееся стоимости имущественного актива, хотя и не является делом о налоге на наследство в американском понимании.

Source — `https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/`

Канада: аналогичных экспертных заключений нет. Ни одно канадское экспертное заключение по налогу на наследство или оценке недвижимости на дату смерти за 2025–2026 годы не достигло уровня дела *Kalikow*. Приведенные выше дела, касающиеся семейных споров и изъятия, являются наиболее близкими опубликованными примерами оспаривания оценок.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Цена сделки превышает экспертную оценку: *ES NPA Holding LLC v. Commissioner*. *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* остается ориентиром для практики в 2025–2026 годах: цена сделки на условиях рыночной конкуренции $ в размере 30 миллионов превысила экспертную оценку Службы $ в размере 52,5 миллионов по вопросу соотношения прибыли к капиталу.

Source — `https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny`

Владельцы юридических лиц не являются физическими лицами: *Flouret v. Sagland, LLC*. *Flouret v. Sagland, LLC* (Нью-Йорк Апелляционный суд Отдел 2-й департамент, 19 августа 2026 г.) постановил, что владельцы трастов и ООО не являются «физическими лицами», поэтому Единый закон о разделе наследственного имущества не применяется.

Source — `https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf`

Канада: в данном периоде не было знаковых дел, касающихся оценки по справедливой стоимости. В ходе данного обзора не было выявлено ни одного канадского судебного решения 2025–2026 годов, касающегося оценки недвижимости по справедливой стоимости или злоупотребления правом. К числу дел, связанных с оценкой связанных интересов на крупные суммы, относятся дела об инфраструктуре и изъятии — *Metrolinx* выше и *Remington* ниже.

Мексика: аналогичных решений нет. Ни одно из опубликованных мексиканских решений по корпоративным вопросам, касающимся справедливой стоимости или выкупа недвижимости за 2025–2026 годы, не является аналогом практики по делу «Кайманы» (раздел 238) или аналогом дела « *ES NPA*» в Налоговом суде США.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Канада — когда возмещение ущерба недостаточно: подход, основанный на принудительном исполнении обязательств

Уникальность — это вывод по оценке. Три апелляционных решения, вынесенные за четырнадцать месяцев, сводились к вопросу о том, могут ли денежные средства заменить земельный участок, и этот вопрос — адекватность возмещения ущерба — представляет собой вопрос о взаимозаменяемости, облеченный в форму меры правовой защиты. В деле « *Culos Development v Baytalan*» (2025 BCCA 265) Апелляционный суд Британской Колумбии постановил об обязательном исполнении опциона на участок под застройку в Келоуне, определив его уникальность в планировке, специфичной для данного участка, и статусе перезонирования, а не в каких-либо сентиментальных качествах жилой земли. В деле « *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.*» (2026 ONCA 21) Апелляционный суд Онтарио отказал в исполнении обязательства в отношении 45,7 акров незастроенного участка в Каледоне — не обладающего уникальностью — и постановил, что иск о возмещении убытков, не заявленный в ходе судебного разбирательства, не может быть добавлен позднее; ступенчатая ипотечная ставка, подлежащая уплате на дату погашения остатка задолженности, была проверена в соответствии со статьёй 8 Закона о процентах. А в деле « *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.*» (2026 BCCA 168) $депозит в размере 1,1 миллиона по несостоявшейся сделке $по покупке десяти участков за 11 миллионов (валюта указана в отчёте) был признан основанием для залогового права покупателя , способного служить основанием для выдачи свидетельства о наличии незавершенного судебного разбирательства. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, по-прежнему являющееся действующим прецедентом) устанавливает границу: арендатор, реализующий опцион на покупку и удерживающий часть цены, теряет этот опцион.

Последствия для оценщиков. Вопрос об уникальности представляет собой вопрос о оценке, решаемый судьями: существует ли аналог по сумме ущерба. В деле « *Culos*» уникальность была признана в именно том, что оценивается при оценке застройки — правах на застройку, — а в деле « *Rabinowitz*» она была отвергнута в отношении необработанных земельных участков именно потому, что на рынке имеются аналоги. Анализ замещения, проводимый оценщиком с целью определения стоимости, является тем же анализом, который суд по делу о правовой защите проводит для определения мер правовой защиты.

Источники — комментарий *Culos* (читать на английском языке): `https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation`; *Rabinowitz*: `https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz`; *RStyle*: `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043`; *1785192 Ontario*: `https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf`. Эти записи основаны на указанных репортажах и комментариях, а не на текстах судебных решений, с которыми ознакомился данный отдел.

Решение об оценке ущеря подтверждено: *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2-й отдел, 18 июня 2025 г.), в котором подтверждено решение об оценке ущеря от пожара: отсутствие мошенничества, предвзятости или недобросовестности.

Source — `https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm`

Скрытый ущерб не является явной ошибкой: дело « *One Church v. Brotherhood Mutual* ». *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764, отменяет обязательную стра-

ховую оценку только в случае мошенничества или явной ошибки; обнаруженный позже ущерб не является достаточным основанием.

Source — `https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals`

Решение о том, что является недвижимостью, принимает арбитр: *Cantina Enterprises II* . *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) оставляет за арбитром и оценщиком право решать, что считается недвижимостью предприятия, если факт страхового покрытия ущерба от пожара признан.

Source — `https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/`

Решение о выплате компенсации в размере 187 миллионов долларов по делу «$ » отменено: *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* . *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (Северный округ штата Флорида, 22 сентября 2025 г.) отменил решение о выплате компенсации в размере 187 миллионов долларов по делу «$ », связанному с ураганом «Салли», и постановил сформировать новую коллегию судей.

Source — `https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367`

Зола и обломки не являются прямым материальным ущербом: *Gharibian v. Wawanesa* . *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), в котором указывается, что уборка золы и обломков, оставшихся после близлежащего лесного пожара, не является «прямым материальным ущербом». Параллельная дискуссия по вопросу оценки в рамках программы компенсаций ведётся в моделях снижения стоимости в связи с пожаром «Итон» (RAND, 2025).

Source — `https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments` ; `https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf`

Задержка развития из-за линий электропередачи: *Remington Development v. ENMAX* . *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 15 сентября 2025 г.) присудил компании C$ 11,08 млн за задержку развития, вызванную линиями электропередачи.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999`

Где находится мексиканский материал. Мексика представлена широко в первых двух категориях — декретах об изъятии и судебной практике по делу « *predial* » — и слабо представлена в остальных шести категориях в виде опубликованных апелляционных заключений об оценке . Эти споры чаще рассматриваются в рамках дела « *amparo* », дела « *extinción de dominio* » или в решениях ICSID (Vulcan; Access Business Group), чем в судах по семейным делам или в рамках страховых оценок.

Оценка не может быть предписана, пока вопрос о страховом покрытии находится в споре: *FutureCare Health v. Affiliated FM* . *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (Окружной суд штата Мэриленд 2026) — суд отказался предписать

проведение оценки, пока вопрос о страховом покрытии оставался предметом спора — речь идет о порядке действий, а не о цифре.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/`

Канада: оценка стоимости утраченного дома. Обзор практики 2025 года посвящен вопросам возмещения ущерба по стоимости восстановления уничтоженных жилых домов — что подлежит возмещению, если здание не подлежит ремонту.

Source — `https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation`

Мексика: данная мера урегулирования фигурирует в решениях по договорам страхования. Не было найдено ни одного опубликованного мексиканского решения по оговорке об оценке ущерба от пожара или урагана за 2025–2026 годы —. Решения о размере убытка на крупные суммы представляют собой решения по договорам страхования, зарегистрированные в разделе «изъятие» — *Vulcan* и *L1bre*.

Объем работ и статус завершения

В данном отчёте приводится информация о том, что было установлено, а не обо всех принятых решениях. Остаются нерешенными:

- **США**. Отчёты о судебных решениях были найдены на сайте самих судов и в юридических сборниках судебной практики, и в каждой ссылке на источник указано, откуда именно они взяты. Систематический поиск по материалам о праве принудительного отчуждения или сборников по налогу на недвижимость не проводилось, поэтому апелляции по оценке недвижимости на уровне штатов — самый объемный блок судебных споров в США по вопросам оценки — представлены лишь несколькими записями. Одно дело о выкупе доли в совместном владении, указанное в данной части (Высший суд Лос-Анджелеса, 2026), было снято поскольку указанный в источнике номер дела относился к другому делу.
- **Канада**. Данные по Квебеку и Онтарио приведены на основании их законодательных актов; приведены одно решение, вынесенное в соответствии с законом Квебека от 2023 года, и одно решение Земельного трибунала Онтарио, а решения Британской Колумбии, Альберты и Саскачевана включены в отчёт по другим категориям. Решение Апелляционного суда Нью-Брансуика по вопросу о правах коренных народов не было прочитано, и несколько канадских материалов приводятся как идентифицированные, но не проверенные, если это указано в тексте. Федеральный закон « *Expropriation Act*» не был изучен.
- **Мексика**. Текст закона приводится в соответствии с его формулировкой. Сайты Верховного суда (Suprema Corte) на протяжении всего исследования отказывали в автоматическом доступе, поэтому мексиканские решения основаны на еженедельных публикациях суда, воспроизведённых в других источниках, а также на отчётах прессы; решение об ампаро в отношении эхидо от мая 2026 года взято из прессы и не опубликовано.

Недавние судебные дела в Центральной Америке: Коста-Рика, Гватемала, Панама

Перевод с испанского на английский с помощью искусственного интеллекта

Каждый переведённый фрагмент помечен и сопряжён со ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/35aawn75

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.



Юрисдикции, рассмотренные в данной части или в выпуске № 1, выделены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

В данной части рассматриваются три страны Центральной Америки — Гватемала, Коста-Рика и Панама — ни одна из которых не была затронута в выпуске № 1. Объектом оценки является процесс оценки недвижимости в этих странах и то, как законодательство определяет ее стоимость. Вопрос об изъятии — изъятии частной недвижимости государством, что в американской

практике называется «правом принудительного отчуждения» (eminent domain) или «конфискацией» (condemnation) — занимает самый обширный раздел: два арбитражных решения по инвестиционным договорам против Гватемалы, разделение в Коста-Рике административной *avalúo* и судебной *justiprecio* процедур, а также случай изъятия в Панаме, стоимость которого пока не определена. Это не исчерпывает объект оценки: реформа налога на имущество в Гватемале, панамская налоговая база налога на передачу и срок амортизации, базовая цена при судебной продаже в Панаме, а также оценка в Коста-Рике при разделе супружеского имущества рассматриваются ниже в отдельных разделах.

Обо всём этом в судебных решениях упоминается лишь вскользь. Два решения гватемальских судов были оглашены на английском языке на сайте Jus Mundi, а одно решение Конституционной палаты Коста-Рики цитируется в собственной базе данных судебной системы (Nexus). Решение панамской Третьей палаты известно из сборника Procuraduría de la Administración, а не из самого судебного решения. Остальная информация — заявление РССР, указ Гватемалы, панамская база данных аукционов, арбитражные дела по каналам и портам, а также практика семейного права Коста-Рики — основана на отчётах прессы или комментариях практикующих юристов и обозначена как такая в месте использования. Никакие данные из данной статьи не должны цитироваться без указания источника.

Источник. Материалы, прочитанные на испанском языке, отмечаются в месте использования с указанием ссылки на источник. Всё, что этот отдел говорит о таком решении, представляет собой его собственное резюме, составленное на английском языке, а не перевод слов суда, и испанская версия этого журнала должна представлять эти фрагменты как редакционное описание и предлагать ссылку, а не переводить этот английский текст обратно на испанский.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Гватемала — дата оценки и стоимость запасов, определённая по результатам анализа

***Kappes* — справедливая рыночная стоимость согласована, все остальное оспаривается.** В решении от 23 декабря 2025 года, вынесенном по делу о горнодобывающей концессии «Тамбор / Ла-Пуя», стороны согласились, что критерием является справедливая рыночная стоимость, а затем оспорили практически все вводы для ее расчета: дата, на которую должна была быть зафиксирована стоимость (*ex ante* 2016 г. против даты вынесения арбитражного решения), динамика цен на золото, дисконтированный денежный поток против невозвратных затрат, а также определение стоимости изъятых запасов золотого концентрата — которые эксперт истца оценил как количество изъятых граммов, умноженное на спотовую цену и на коэффициент оплачиваемости 83 процента. Трибунал отклонил иск, сумма которого превышала$400 миллионов долларов США.

***Energía y Renovación* — оценка затрат за вычетом некомпенсируемой части.** В решении от 31 марта 2025 года спор касался суммы убытков: с одной стороны, невозвратных затрат истца в размере$146,8 млн долларов США, а с другой — суммы, указанной государством, в размере$35,7 млн долларов США. Трибунал исходил из затрат, вычел из них воз-

мещаемые активы и налоги, а затем уменьшил результат на 20 процентов за неспособность минимизировать убытки.

Выводы для оценщиков. Ни одно из этих решений не представляет собой оценку отдельного участка и ни одно из них не следует цитировать в этом качестве. В них рассматривается вопрос о дате в самой чистой форме, рассматриваемой в судебном разбирательстве, — когда один и тот же актив дает существенно разные цифры в зависимости от того, оценивается ли он до вступления в силу оспариваемой меры или на дату вынесения решения — и, в контексте запасов концентрата, представляет собой необычайно наглядный пример ценообразования запасов на основе результатов анализа, спотовой цены и коэффициента оплачиваемости, а не на основе сравнения.

Примечание по проверке. Реформа кадастрово-налоговой системы IUSI (Декрет № 18-2026) отражена ниже в *разделе «Налогообложение»*, куда она и относится. Передача дела IACHR № 13.550 (Maya Achí / Finca Buena Vista) в Межамериканский суд, о чем был подготовлен отчёт 28 июля 2026 г., касается общинного права собственности и не содержит опубликованных данных о справедливой компенсации. Оно не отражено как оценка имущества.

Источники — Премия *Kappes* (на английском языке): `https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025`; Премия *Energía y Renovación* (на английском языке): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; Отчеты IUSI о реформах: `https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

Коста-Рика — административное предложение и назначенная судом организация «*perito*»

Две оценки, и только одна из них является обязательной. Структура, предусмотренная Законом об экспроприации (Ley de Expropiaciones), статьями 21–22, 30 и 32, представляет собой наиболее четкую *justiprecio* доктрину среди юрисдикций, добавленных в этом квартале. Административное *avalúo* решение представляет собой предложение государства, а не компенсацию. оценка назначается назначенным судом *perito*, и при проведении оценки необходимо учитывать топографию, состояние и использование построек, продажи соседних объектов недвижимости, коммерческое и промышленное использование, права арендаторов и обременения. Суды отвергают утверждение о том, что *avalúo* может законно равняться нулю.

Иллюстративное предложение. В административном деле, упомянутом в материалах Генеральной прокуратурыíГенеральной прокуратуры Республикиú, фигурирует предложение на сумму 380,6 млн CRC, разбитое следующим образом: 98,8 млн CRC за земельный участок, 272,2 млн. CRC — на дополнительные работы и 9,6 млн. CRC — на компенсацию за аренду. Эти пропорции заслуживают внимания: согласно данному досье, стоимость земельного участка составляла менее четверти от общей суммы предложения.

Решениеб№ 03364-2026 — ограничение без указания суммы. 28 января 2026 года Конституционная палата вынесла решение по обжалованию Указа № 25902-MIVAH, касающегося специальной зоны «Гран-Á» (Большой Гонор), после того как INVU отказало в разрешении на раздел земельных участков по градостроительным соображениям. Дело касается ограничения прав на застройку, а не суммы: финансовые последствия реальны, но подразумеваются, и никакая сумма не была присуждена.

Выводы для оценщиков. В Коста-Рике эти два вида оценки институционально разделены, в отличие от многих других систем, и именно в этом разделении заключается практический урок. Административная оценка *avalúo*, подготовленная в качестве предложения, и судебная оценка *justiprecio*, подготовленная собственным экспертом суда, представляют собой разные инструменты, предназначенные для разных аудиторий, а предусмотренный законом перечень критериев для второй оценки является необычайно подробным — права арендаторов и обременения указаны в качестве отдельных пунктов, а не корректировок, оставляемых на усмотрение оценщика.

Примечание по проверке. Не было найдено ни одного решения костариканских органов за 2025–2026 годы, в котором бы пересматривались соотношение продаж и структура затрат. В настоящее время противостояние продолжается между административным сайтом *avalúo* и судебным сайтом *perito*.

Источники — Конституционный суд, Постановлениеón 03364-2026 (на испанском языке): `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`; о *avalúo*, равном нулю: `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`; документ Главной прокуратуры *justiprecio* (на испанском языке): `https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nValor1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1`; рекомендации для практикующих юристов (на испанском языке): `https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos`.

Панама — спор о праве владения, а сайт *peritos* заблокирован

PCCP против Исполнительного декрета № 90. Панамский контейнерный порт Колон (PCCP), бывший концессионер контейнерного порта «Исла-Маргарита», 19 декабря 2025 года подал в Палату Tercera Верховного суда иск против Исполнительного декрета № 90 от 20 октября 2025 года, которым Президент распорядился о изъятии сорока одного участка *fincas* на острове. Интерес к оценке заключается в том, что определение стоимости зашло в тупик. Отчёт « *La Prensa* » сообщает, что сама компания PCCP не допустила представителей Управления по контролю за ценами и ценообразованием (*peritos*) Министерства экономикиí и финансов, а также Генерального контролераí на территорию, и что сумма компенсации , которую государство должно будет выплатить, неизвестна. В указе было предписано изъятие; в отчёте говорится, что владелец, оспаривающий его, не допустил государственных оценщиков на участок, и точная сумма не установлена.

Последствия для оценщиков. Если информация в отчёте верна, то препятствие в данном случае исходит от собственника, а не от государства. Владелец, оспаривающий законность изъятия, может рассматривать оценку, проводимую государством, как часть того самого процесса, который оспаривается, и отказаться сотрудничать с ней; цена такой позиции заключается в том, что сумма компенсации остается неопределённой на время рассмотрения оспаривания. В случае невозможности проведения оценки дата определения стоимости сдвигается, и каждый месяц задержки ставит вопрос о том, на основе какого рынка будет определена окончательная сумма. В отчёте не указано, кто владеет *fincas*, и в данном случае никаких предположений по этому поводу не делается.

Примечание по проверке. В открытых источниках не было найдено ни одного опубликованного решения панамского Высшего суда первой инстанции (*justiprecio*) за 2025–2026 годы, устанавливающего размер компенсации за изъятие. Решение Первого высшего суда от 13 мая 2026 года, отклоняющее иск компании «*amparos*» против Муниципального постановления № 270, оставляет в силе местный план землепользования города Сан- Франциско; зонирование такого

рода определяет стоимость, как показывают чилийские материалы в разделе «Недавние судебные дела Южной Америки» (C7) этого выпуска, однако суд не установил конкретной суммы. Уголовное *comiso* жилых домов в рамках Operación Génesis представляет собой конфискацию, а не оценку. Она также не отражена. Упомянутое выше дело по PCCP содержит отчёт на основе одного-единственного журналистского расследования; само ходатайство не было изучено, и никакого решения или оценки не вынесено. Арбитражные разбирательства по концессии на канал-порт указаны ниже в разделе *«Споры между партнерами, акционерами и по выкупу долей»*, где предметом спора является стоимость концессии, а не земельного участка.

Источники — PCCP против Исполнительного указа № 90, *La Prensa* следственная группа (читать на испанском): `https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/`; PLOT Сан-Франциско / Соглашение № 270 (на испанском): `https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Гватемала — ставка IUSI установлена на нулевом уровне. Указ № 18-2026 от 28 августа 2026 года устанавливает ставку IUSI на нулевом уровне для жилой и многофункциональной недвижимости, а также пересматривает ставки для коммерческой недвижимости. Данная реформа носит законодательный характер и изменяет круг плательщиков, а не порядок судебной оценки; она упоминается здесь, поскольку одним махом устраняет основное основание, по которому жилая недвижимость в Гватемале вообще оценивалась. В отчёте сообщается, что 45 муниципалитетов не взимали налог IUSI вообще в 2025 году, что свидетельствует о том, что кадастровая регистрация на большей части территории страны уже носила чисто номинальный характер.

ITBI — большая из двух величин: цена, указанная в договоре купли-продажи, или кадастровая стоимость. Налог на передачу права собственности в Панаме составляет 2 процента от большей из следующих сумм: цена, указанная в договоре купли-продажи, и *valor catastral*. Это закрепляет правило «кадастровая стоимость превалирует над договорной» при каждой сделке. Это скорее фискальное, чем судебное решение об оценке, но именно с этим правилом панамский оценщик сталкивается чаще всего.

***Adama Real State v DGI* — минимальный срок амортизации.** Третья палата Верховного суда постановила 22 июля 2025 года, что срок амортизации недвижимости не может быть сокращён до менее чем тридцати лет, руководствуясь статьёй 52 Исполнительного декрета № 170 от 1993 года. Данное решение носит налоговый характер и имеет непосредственное методологическое значение.

Последствия для оценщиков. Речь идет о панамском судебном решении того периода, в котором рассматривается не сама сделка, а ввод для оценки. При применении затратного подхода из восстановительной стоимости вычитается накопленная амортизация, а ставка такого вычета определяется исходя из предполагаемого срока эксплуатации. В то время как налоговый орган, а теперь и суд, устанавливают минимальный срок в тридцать лет, панамский отчёт, в котором предполагается более короткий экономический срок службы улучшений, утверждает

то, что Третья палата отказалась принять, и должна объяснить, почему. Этот вывод можно обобщить: срок амортизации — это не нейтральный технический параметр, а спорный вопрос, и он оспаривается здесь, в единственной инстанции, которая вынесла по нему решение.

Source — Декрет Гватемалы № 18-2026, пресс-отчёт (на английском языке): `https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/`; ITBI, руководство для специалистов (на английском языке): `https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026`; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Третья палата, 22 июля 2025 г., Procuraduría de la Administración, краткое изложение (прочитано на испанском языке; само судебное решение не читалось): `https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Панама — Закон № 415 от 2023 года в противоречии с новым Кодексом. Актуальный вопрос оценки в Панаме на 2025–2026 годы заключается не в размере компенсации за изъятие, а в базовой цене при судебной продаже . Закон № 415 от 22 ноября 2023 года внес поправки в Có digo Judicial, в соответствии с которым суд устанавливает базовую цену исходя из рыночной стоимости недвижимости на основании *avalúos* , представленных сторонами. Có digo Procesal Civil (Закон № 402 от 9 октября 2023 г.), вступивший в силу 9 октября 2025 г., описывается в комментариях специалистов как принимающий за базу сумму, установленную сторонами в ипотечном акте, а в случае, если она не была установлена, — большую из следующих величин: кадастровая стоимость и судебная оценка *avalúo* , произведенная с *peritos* . Вопрос о том, какая из этих двух величин регулирует конкретную сделку купли-продажи, является предметом практического спора о том, «какую цифру использовать». Ни один из законов не был проанализирован в его официальном тексте в рамках данной статьи, и не было найдено ни одного решения, в котором применялось бы новое правило.

Source — Закон № 415 от 2023 г. (официальный текст, на испанском языке; найден, не прочитан полностью): `https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`; J. Baso, «Новые элементы в судебных аукционах в новом Có́дико Процессуального кодекса», IPAL, 14 августа 2024 г. (прочитано на испанском языке): `https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

No decisions in this category this quarter.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Коста-Рика — оценка «*gananciales* ». Решений по делу № 2025–26 не обнаружено. Этот период характеризуется устоявшейся практикой, и эта практика достаточно конкретна, чтобы её можно было включить в отчёт: в соответствии со статьями 41–54 Семейного кодекса раздел *gananciales* осуществляется на основе судебного *avalúo* , проводимого специалистом, зарегистрированным в Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. Пример из практической литературы: дом стоимостью$ 220 000 долларов США при ипотечном кредите в размере$ 50 000 долларов США, при этом каждая сторона получает $ 85 000 долларов США.

Последствия для оценщиков. Две особенности отличают эту систему от американской модели. Оценщик назначается судом из профессионального реестра, а не нанимается одной из сторон, поэтому противостояние конкурирующих мнений, которое лежит в основе большинства оценок имущества при разводе в США, не возникает в той же форме; кроме того, вычет обременения учитывается при разделе имущества, а не становится предметом спора, что исключает споры о том, является ли долг или собственный капитал совместным имуществом супругов. В случаях, когда проводится единая оценка, назначенная судом, спор перемещается с вопроса о стоимости на вопрос о дате, а коста-риканская практика не содержит достаточных разъяснений по поводу даты.

Source — Коста-риканская судебная практика на сайте «*avalúo*» по вопросам развода и раздела недвижимости (на испанском языке): `https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Концессии на управление каналами и портами, как отмечается. В январе 2026 года Верховный суд признал неконституционной концессию 1997 года, в рамках которой компания Panama Ports Company (PPC), дочерняя компания CK Hutchison, управляла портами Бальбоа и Кристо́ bal, а в феврале государство взяло под свой контроль оба терминала. Компания PPC инициировала договорное арбитражное разбирательство в соответствии с правилами Международной торговой палаты, по отчёту сумма её исковых требований в рамках которого превышает$ 2 миллиарда долларов США; 20 августа 2026 года CK Hutchison объявила об отдельном арбитражном разбирательстве по инвестиционному договору с требованиями на сумму более$ 1,5 млрд долларов США.

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Пока неизвестно, какое решение примет арбитражный суд: ни арбитражное решение, ни заявления о размере компенсации пока не были опубликованы. Вопросы, которые поднимает такой иск — доход за неистекший срок и вес, который следует придать ожидаемому, но не гарантированному продлению, — являются типичными для тех, с которыми оценщик

сталкивается при любой аренде или опционе. Здесь не приводится никаких цифр, и отчёт по данному вопросу основан исключительно на сообщениях прессы.

Source — Сообщения в прессе (на испанском языке): `https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos`; `https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.

Недавние судебные дела в Южной Америке: Аргентина, Боливия, Бразилия, Чили, Колумбия, Эквадор, Гайана, Парагвай, Перу, Уругвай

Перевод на английский язык с португальского и испанского языков, выполненный AI

Каждый переведённый фрагмент помечен и сопряжён со ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jw6ewt36

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.



Юрисдикции, включенные в обзор в данном выпуске или в выпуске № 1, выделены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Сначала несколько слов о контексте: объект оценки этой статьи — то, как оценивается недвижимость в Южной Америке и как законодательство устанавливает эту стоимость. Большая часть того, о чём пойдёт речь далее, касается изъятия — изъятия частной недвижимости государством, что в американской практике называется «правом принудительного отчуждения» (eminent domain) или «конфискацией» — а также выплачиваемой за это компенсации, поскольку именно эта информация публикуется в данных юрисдикциях. Это не исчерпывает рамки объекта оценки: базовая цена аукциона, база налога на передачу собственности, регулируемая арендная плата и срок амортизации рассматриваются ниже, а вопросы, касающиеся зарегистрированного права собственности, реестров и конфискации, обозначаются как таковые в месте их использования.

В выпуске № 1 был проведен обзор межамериканской судебной практики по вопросам общинной собственности коренных народов, а также чилийских и перуанских материалов, касающихся оценки стоимости объектов недвижимости в иностранной валюте (*tasaciones*) и изъятия. В

данном выпуске рассматриваются десять южноамериканских юрисдикций. Начинают его Бразилия и Колумбия, в каждом случае рассматривая взаимосвязь между оценкой и подлежащей выплате компенсацией. Далее следует Аргентина с национальным законом и судебными решениями за этот период. По Эквадору, Боливии, Парагваю, Уругваю и Гайане представлены базовые исследования законодательства об изъятии — меры, даты оценки, кто проводит оценку и как оспаривается сумма — с включением найденных судебных решений. Перу и Чили вновь фигурируют после выпуска № 1; в случае Чили речь теперь идет об уровне методологии. Далее следуют более краткие статьи по разделам «Налогообложение», «Кредитование», «Ответственность», «Семейное право», «Наследственное право», «Партнерство» и «Страхование», а в примечании к обзору рассматриваются Суринам и Французская Гвиана. Мексика, а также Гватемала, Коста-Рика и Панама рассматриваются в разделах, посвящённых Северной и Центральной Америке, данного отдела. Пункты, основанные исключительно на отчётах прессы, помечены соответствующими пометками в месте использования, а дата, указанная как «сообщалось», является датой публикации отчёта, поскольку дата принятия решения не установлена.

Источник. Материалы, прочитанные на португальском и испанском языках, отмечаются в месте использования с указанием **источника**, содержащим ссылку на оригинал. Любое заявление данного отдела по поводу такого решения представляет собой его собственное резюме, составленное на английском языке, а не перевод слов суда, и испаноязычная и португалоязычная версии данного журнала должны представлять эти фрагменты в качестве редакционного описания и давать ссылку, а не переводить этот английский текст обратно на эти языки.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Материалы по Южной Америке за этот квартал в подавляющем большинстве касаются вопросов изъятия, и речь идет не только о конкретных решениях, но и о правовых рамках: в ряде этих юрисдикций публикуется мало решений, касающихся размера компенсации, поэтому можно составить отчёт лишь о законодательных актах, арбитражных судах и мерах, предусмотренных каждым из них. Поэтому приведенные ниже страновые обзоры представлены целиком, а не разбиты на восемь разделов — система компенсаций не понимается по частям — а судебные решения за этот квартал помещены в ту категорию, к которой они относятся. Материалы, не касающиеся изъятия, были перенесены в соответствующий раздел.

Бразилия — является ли владение без права собственности основанием для возмещения ущерба?

Статья 5, раздел XXIV Федеральной конституции предусматривает, как общее правило, что изъятие должно осуществляться с выплатой справедливой, авансовой и денежной компенсации; сама Конституция предусматривает исключения для некоторых видов изъятия в рамках аграрной реформы и городской политики, компенсация за которые, согласно Конституции, должна выплачиваться в облигациях. Один из вопросов, находящихся в настоящее время на рассмотрении Верховного федерального суда (Supremo Tribunal Federal), касается объёма действия данной гарантии; второй вопрос, касающийся механизма выплаты, был решён в 2023 году.

Компенсация за *posse* без зарегистрированного права собственности. Суду предстоит решить, следует ли и на каком основании выплачивать компенсацию лицам, проживающим в изъятой недвижимости, которые владеют ею без зарегистрированного права собственности — в рассматриваемом деле речь идет о семьях с низким доходом, проживающих в данной недвижимости в течение длительного времени. Суд низшей инстанции ограничил компенсацию *benfeitorias*, улучшениями, не принимая во внимание само владение и исключив компенсационные и просрочные проценты. Жильцы утверждают, что компенсация должна охватывать экономическое значение владения, осуществляемого мирно и непрерывно. В бразильских отчётах указывается, что Высший суд правосудия признал право на компенсацию за владение в некоторых обстоятельствах; никаких решений по данному вопросу не было подтверждено.

Последствия для оценщиков. Речь идет о том, какое право оценивается. Если владение без права собственности подлежит компенсации, его необходимо оценить — причем такая оценка не сводится ни к оценке права полной собственности, ни к оценке улучшений, расположенных на земельном участке. В задании потребуется вынести мнение о том, какую цену рынок заплатил бы за право владения с установленным сроком и гарантией, что является отдельной и непривычной задачей.

Бразилия задается вопросом, имеет ли незаконное владение ценность, за которую государство должно выплатить компенсацию, и ответ на этот вопрос определит порядок оценки очень большого числа объектов недвижимости в Бразилии. По вопросу компенсации в случаях, когда владелец не является собственником земельного участка, см. разделы, посвящённые Нигерии, Демократической Республики Конго и Индонезии в разделах, посвящённых странам Африки к югу от Сахары и Азии в данном отделе.

Выплата разницы через систему «*precatório*». Этот вопрос урегулирован. В деле RE 922.144 (Тема 865 общего значения), по которому решение было вынесено в 2023 году, Федеральный Верховный Суд постановил, что разница между первоначальным залогом и окончательной судебной оценкой, как правило, правилу, выплачивается в рамках системы «*precatório*» — системы судебных платежных поручений в отношении государственных организаций — если организация не имеет задолженности по этим выплатам, а в случае наличия задолженности — путем прямого судебного депозита.

Последствия для оценщиков. Данное судебное решение ставит под сомнение конституционное требование о *предварительной* выплате компенсации, и это сомнение касается именно работы оценщика. Первоначальный депозит основывается на собственной оценке органа, осуществляющего изъятие; разница между этой цифрой и окончательным судебным решением и является тем, что стремится установить владелец своими доказательствами, и именно эта разница включается в очередь. Практическое следствие заключается в том, что чем более убедительны доказательства собственника по оценке, тем большая часть присужденной суммы откладывается.

Итайпу и дело Avá -Guarani. В марте 2025 года Верховный федеральный суд урегулировал длительный спор по поводу земель, затопленных и расчищенных для строительства плотины Итаипу: оператор должен приобрести 3 000 гектар для народа Avá -Guarani и принести извинения. Бюджет на все 3 000 гектаров составляет$ 240 млн реалов; к апрелю 2026 года было выкуплено чуть более 700 гектаров за$ 84,7 млн реалов — примерно R$ 120 000 за гектар при запланированных R$ 80 000, и именно это соотношение оценщик должен иметь в виду, когда стоимость программы компенсации рассчитывается исходя из рыночной стоимости.

Двадцать восемь указов и обязанность по оценке. Указами, подписанными 20 ноября 2025 года, федеральное правительство объявило двадцать восемь *quilombola* территорий в четырнадцати штатах имеющими общественный интерес, в результате чего на INCRA возложена обязанность проводить осмотр и оценку частных владений, расположенных на этих территориях, с целью выплаты компенсации . Пока что ничего не было оценено. Эти указы создают поток оценок, проводимых в соответствии со стандартом — «общественный интерес» — а не в связи с необходимостью проведения общественных работ, и цены в этих двух случаях не всегда совпадают.

Последствия для оценщиков. Оба вопроса связаны с оформлением прав собственности и повлекут за собой работу по оценке, а не по поддержанию существующих оценок. Их значение противоположно обычному: речь идет не о том, какую стоимость участка установил суд, а о том, какой стандарт выбрала исполнительная власть до того, как появились какие-либо цифры. В случаях, когда изъятие объявлено в общественных интересах, аналоги имеют значение на сельском рынке на дату вынесения постановления, а сам проект — программа оформления прав собственности — именно тем видом влияния, которое правило об игнорировании схемы (в практике США — «влияние проекта» или «масштаб проекта») призвано исключить.

Source — Итаипу / Августá— гуарани (на английском): `https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border`; приобретенные гектары и их стоимость, Agroência Brasil, 17 апреля 2026 г. (на португальском): `https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana`; двадцать восемь указов, Planalto (на португальском): `https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados`; и (на английском языке): `https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml`.

Источник — Portuguese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Федеральный Верховный Суд, опубликованные уведомления и сборник судебных прецедентов Бразилии, `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Колумбия — оценка является вводом, а не компенсацией

Закон № 388 от 1997 года в толковании Конституционного суда. В соответствии с Законом № 388 от 1997 года в толковании Конституционного суда, компенсация, присуждаемая судьей в случае изъятия, включает *daño emergente* и *lucro cesante* — косвенные убытки и упущенную выгоду. Стоимость изъятая недвижимости относится к первой категории, и при её определении судья учитывает *avalúo comercial*, то есть коммерческую оценку.

В деле № C-1074 от 2002 года «» Конституционный суд постановил, что компенсация за изъятие должна возмещать ущерб, причиненный владельцу права владения, и *не ограничивается выплатой рыночной оценки* изъятой недвижимости; согласно решению суда она может выполнять чисто компенсационную функцию, репаративную функцию, которая учитывает *daño emergente* и *lucro cesante*, или реститутивную функцию. Решение № C-020 от 2023 года, касающееся административного изъятия земельных участков в рамках консолидированных неформальных поселений, сформулировало следующие список: при оценке компенсации административный орган должен учитывать, помимо прочего, параметры, установленные законодателем (если таковые имеются); функцию, которую должна выполнять компенсация в конкретном случае — компенсационную, репаративную или реститутивную; права, подлежащие изъятию; положение, в котором находится затронутая сторона; а также контекст и цель изъятия. Сама коммерческая оценка учитывает муниципальные или районные нормы градостроительного

планирования, действующие на момент предложения о *покупке* (Закон № 388, статья 61) — именно предложение, а не оценка, определяет режим планирования, подлежащий оценке.

Выводы для оценщиков. Колумбия прямо формулирует следующий принцип: оценка является вводом для расчета компенсации, а не самой компенсацией. Оценка ущерба от пожара (*avalúo comercial*) выступает в качестве доказательства одного из компонентов одной категории убытков — ущерба от пожара (). Ущерб от взрыва (*Lucro cesante*) представляет собой отдельную категорию, которая вообще не учитывается при рыночной оценке.

Внимания заслуживают ещё две особенности. Рекомендация учитывать *функцию* компенсации — будь то компенсационная, возместительная или реституционная — подразумевает, что одна и та же недвижимость может подлежать различной компенсации в зависимости от того, по какой причине она изымается. А рекомендация учитывать положение пострадавшей стороны вводит в процесс определения личностные обстоятельства. Ни один из этих вопросов не входит в компетенцию оценщика. Оба они влияют на то, как используется выведенная оценщиком цифра, и отчёт, в котором не указано, что он охватывает, а что нет, создает условия для его неправомерного использования.

IDU Resolución 2226 de 2025 — три пункта, добавлены. Административное изъятие, произведённое Институтом городского развития (Instituto de Desarrollo Urbano) в 2025 году, наглядно демонстрирует колумбийскую арифметику: оценка *avalúo* в размере около 128 263 000 колумбийских песо (COP), к которой добавляются *daño emergente* и *lucro cesante*, в результате чего получается сумма около 168 523 527 колумбийских песо (COP). Оценка на 24 процента ниже суммы компенсации, и разница не связана с разногласиями по поводу самой оценки.

C-266 от 2025 г. — отмена чрезвычайного изъятия. Конституционный суд отменил статью 4 Декрета № 108 от 2025 года, которая разрешала изъятие на основании административного акта в рамках чрезвычайного положения в Кататумбо. Уже начатые процедуры изъятия должны быть переведены в режим выкупа по результатам переговоров. Для оценщика это изменение скорее процедурного характера, чем сущностное: тот же участок, тот же *avalúo comercial* , но предложение, которое теперь должно быть согласовано путем переговоров, а не навязано — и переговоры, в ходе которых владелец знает, что администрация лишилась своего «обходного пути».

Source — IDU Резолюцияó№ 2226 от 2025 года (официальный PDF, текст на испанском языке): `https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf`; C-266 от 2025 года, SUIN-Juriscol (испанский): `https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`.

Source — C-020 от 2023 г., Конституционный суд (официальный текст, на испанском языке), мотив № 42: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm`.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Конституционный суд Колумбии, Постановление № C-1074 от 2002 года, `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Аргентина — целевая стоимость, суд по оценке имущества и пересмотр сумм компенсации

Нормативно-правовая основа: Закон № 21.499, статья 10. Национальный закон об изъятии 1977 года ограничивает компенсацию *indemnización* суммой, соответствующей *valor*

objetivo — объективной стоимостью — актива, а также ущербом, являющимся прямым и непосредственным следствием изъятия. Исключаются личные обстоятельства, сентиментальная ценность, гипотетическая прибыль и любое повышение стоимости, обусловленное самими выполняемыми работами — причем последнее исключение является механизмом, который в данном обзоре называется схемой игнорирования, а в американской практике — правилом «влияния проекта» (scope-of-the-project); в статье указано: «No se pagará lucro cesante» — упущенная выгода не выплачивается. В центре этой системы находится Национальный трибунал по оценкам , занимает центральное место в этой системе: в соответствии со статьёй 13 его максимальные ставки регулируют прямое приобретение по соглашению с автоматической надбавкой в размере десяти процентов, а в соответствии со статьёй 15 суд обязан запрашивать его заключение по спорам об изъятии, которое должно быть представлено в течение девяноста дней. Статья 20 устанавливает стоимость на дату лишения права собственности с корректировкой на обесценение валюты в отношении разницы между суммой депозита и фактической выплатой, а также процентами в размере шести процентов.

Предварительное замечание, указанное в качестве контекста и не проверенное в ходе данного прохода: поскольку в соответствии с Законом 23.928 (1991) индексация денежных обязательств в Аргентине в целом запрещена, поэтому индексация судебных решений осуществляется на основе судебной практики, а не посредством буквального толкования положения закона об обесценении.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: InfoLeg, Закон 21.499 (норма 37292), `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Предпосылки общественного домена и реестр регуляризации: CSJN, 31 марта 2026 г. Верховный суд страны (CSJN) в деле FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .* — процедура выселения (*lanzamiento*) в соответствии с Законом 17.091 в отношении участков 948, 949A и 949B в Сьюдад-Эвита, Ла-Матанса — подписано Росатти, Розенкранцем и Лоренцетти, per curiam, было принято к рассмотрению «*queja*» (прямая жалоба на отказ в рассмотрении апелляции), поданная «Defensora de Menores e Incapaces» — государственным защитником несовершеннолетних и лиц, не обладающих дееспособностью. Приговор нижестоящей инстанции был отменен как произвольный по двум основаниям: в нём не был рассмотрен вопрос о том, подпадают ли указанные участки под режим социально-городской регуляризации, предусмотренный Законом № 27.453 и Национальным реестром Nacional de Barrios Populares (RENABAP, Национальный реестр неформальных поселений), а также не была проверена принадлежность земельного участка к государственной собственности и его назначение для «real y efectiva» — реального и эффективного — общественного использования, что является обязательным условием иска по Закону 17.091 (Fallos 339:1530). Права на жилье учитываются в рамках концепции прав детей, закрепленной в «*queja*», а не в качестве прямого судебного заключения, и должны толковаться именно таким образом.

Последствия для оценщиков. Находится ли участок государственной земли в пределах зарегистрированного неформального поселения и действительно ли он используется для реального и эффективного общественного пользования — все это теперь является исходными фактами, имеющими решающее значение в судебном разбирательстве. Оба этих фактора влияют на оценку права владения и статуса занятости до того, как будет установлена какая-либо конкретная сумма.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Архив

Министерства общественной защиты, постановление от 31 марта 2026 г., `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Выявлено, но не подтверждено; и одно исключение. Из материалов редактора, не подтверждено: постановление гражданской палаты суда Тренке-Лаукен от августа 2026 года, разрешающее *reivindicación* — иск о восстановлении права собственности — несмотря на ранее установленные ограничения на передачу права собственности, введенные Институтом жилищного строительства провинции Буэнос Айрес (IVBA). Решение Второго окружного суда от марта 2026 года по делу « *Petersen v Argentina*» рассматривается в примечании о проверке ниже: речь идет о судебном разбирательстве в Нью-Йорке по уставу YPF, а не по аргентинскому праву на недвижимость, и из него извлекается утверждение о юрисдикции, а не о цифре.

Цена изъятия определяет, что из неё исчисляется. В деле « *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*», решение по которому было вынесено 27 октября 2025 года, Верховный суд Верховный суд Санта-Фе постановил, что нормативной основой для определения гонораров специалистов является цена изъятия, установленная в самом деле, а не внутренний тариф Caja Forense в размере двухсот *unidades jus* для дел, касающихся сельской местности.

Последствия для оценщиков. Данное судебное решение касается гонораров, однако принцип, заложенный в нем, имеет более широкий охват и заслуживает четкого формулирования: как только цена была установлена в рамках процедуры изъятия, именно эта цифра — а не профессиональная шкала, не административная таблица — является той величиной, исходя из которой рассчитывается всё последующее. Именно этот же инстинкт лежит в основе отказа Чили от списков цен и отказа Перу от номиналистского индекса: определяющей является та цифра, которая фактически устанавливается на основании доказательств по делу.

Двойное изъятие одной и той же земли. В деле № I. 73.795, решение по которому было вынесено 1 апреля 2025 года, Верховный суд провинции Буэнос-Айрес (Suprema Corte de Buenos Aires) Буэнос-Айреса) рассмотрел ходатайство об оспаривании конституционности закона № 14.714, на основании которого провинция осуществила изъятие участков в Сан-Исидро и Беккаре, которые закон № 11.959 уже предполагал изъять до того, как этот более ранний закон был признан недействительным. В ходатайстве второй закон был квалифицирован как повторение аннулированного закона, и в его обоснование были приведены дело «*cosa juzgada*» . Доступный текст решения заканчивается изложением исковых требований; решение по делу не было опубликовано, и дело зарегистрировано в связи с поставленным в нем вопросом, а не в связи с ответом на него.

Примечание о проверке. Решение Второго окружного апелляционного суда от 27 марта 2026 года по делу « *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* » (№№ 23-7370, 23-7376) приводится здесь в связи с указанной в нем юрисдикцией, а не в целях определения размера компенсации. Отменив решение о взыскании 16,1 млрд в рамках контракта, вынесенное в соответствии с положениями закона США «$ », большинство судей постановило, что устав YPF не создавал двусторонних обязательств акционеров, подлежащих возмещению в виде убытков, и — независимо от этого — что Общий закон Аргентины об изъятии представляет собой всеобъемлющий публично-правовой режим, направляющий иски, связанные с изъятием, в рамках собственной процедуры. После отмены решения никакая оценка не сохраняется: суд не установил ни цену выкупа, ни дату оценки, и приведенная ниже цифра теряет силу вместе с реше-

нием, на котором она была основана. Сохраняется только положение о том, что компенсация, причитающаяся в случае изъятия, определяется в соответствии с законодательством самого государства-экспроприатора, каким бы вопиющим ни считало суд непредставление предложения о выкупе. Процедуры признания в отношении изъятия Aeroĺ neas / Marsans, в рамках которых сумма в размере 390$ 907 115 долларов США (по состоянию на 10 декабря 2024 года плюс проценты, была признана подлежащей взысканию в рамках двенадцатилетнего, а не трехлетнего срока исковой давности, представляют собой исполнение компенсации, установленной уже давно, и также не рассматриваются в качестве источника оценки. Дела «é » и «La Plata», рассматриваемые ниже в разделе «Страхование», основаны на отчётах прессы, а не на текстах судебных решений, с которыми ознакомился данный отдел.

Río Negro — цифра, приведенная Хунтой, с учетом процентов за период лишения права владения. В деле *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.* (Решение № 17 от 2 июня 2025 г.) административный суд первой инстанции в Виедме — Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa № 13, а не Высший суд — отклонил отчёт судебного эксперта как методологически несостоятельный и принял сумму, установленную провинциальной Хунтой де Валуасьонес, $406 243,50 долларов США. На эту сумму начислялись проценты по ставке восемь процентов годовых с момента лишения права владения 7 октября 2021 года до даты вынесения решения, в результате чего стоимость земельного участка составила US$525 022,60, что в решении указано как 630,0 млн ARS; с учетом 8,4 млн ARS на ограждение общая сумма составляет 638,4 млн ARS. Правило начисления процентов заключается в следующем: если проценты начисляются с момента лишения владения, то задержка между изъятием и вынесением решения подлежит возмещению владельцу, а не ложится на его плечи.

Webuild — дата оценки, рассматриваемая отдельно. В решении от 28 апреля 2025 г. по делу « *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* » было установлено нарушение принципа справедливого и равноправного отношения, а не изъятие, и оставшийся спор касался почти исключительно даты оценки: 2006 г., когда начались действия, в отношении которых была подана жалоба, против 31 августа 2014 г.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Причина включения этого дела в сборник по недвижимости заключается в том, что спор о дате оценки рассматривался отдельно, без привязки к вопросу об ответственности, и арбитражному суду пришлось решить, как прошедшие восемь лет влияют на оценку убытков — инфляция, валютный курс и контрфактуальный рынок меняются одновременно. Оценщик, которому поручено провести ретроспективную оценку, выполняет ту же задачу, как правило, без возможности воспользоваться информацией, предоставленной сторонами.

Source — Río Negro, UJCA № 13 (Виедма), Решение № 17 от 2 июня 2025 г., провинциальный протокол (читать на испанском языке): `https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0`; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, дело ICSID ARB/15/39, решение от 28 апреля 2025 г., Jus Mundi (на испанском языке): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025`.

Источники — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (официальный, на испанском языке): `http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf`; SCBA I. 73.795 (на испанском языке):

https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, №-я 23-7370, 23-7376 (2-й окружной суд 27 марта 2026 г.), предварительное заключение: https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf; YPF, официальное сообщениеé: https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0.

Эквадор — кадастровая оценка, заморозка объявлений о продаже и десятипроцентный предел

Закон. Конституционным основанием является статья 323 Конституции 2008 года: в целях реализации планов социального развития, устойчивого управления окружающей средой и обеспечения общественного благосостояния государственные органы «по соображениям общественной полезности или социальных и национальных интересов могут объявить об экспроприации имущества, после его справедливой оценки, выплаты компенсации и возмещения в соответствии с законом. Запрещается любая форма конфискации» (по причинам общественной полезности или социального и национального интереса могут объявить об изъятии недвижимости при условии предварительной справедливой оценки, компенсации и выплаты в соответствии с законом; любая форма конфискации запрещена). Статья 321 гарантирует право собственности в её публичной, частной, общинной, государственной, ассоциативной, кооперативной и смешанной формах, при условии выполнения ею социальной и экологической функции.

Местом проведения процедуры изъятия является — вопреки характеристике, распространенной в рамках данного опроса, — не «Органический административный кодекс» (COA, Общий административный кодекс 2017 года), который вообще не содержит положений о изъятии, а Органический закон о Системе национальных государственных закупок (LOSNCP, органический закон о национальной системе государственных закупок, R.O. — Registro Oficial, официальный вестник Эквадора — Suplemento 395, 4 августа 2008 г.). Его раздел, посвящённый приобретению и изъятию, был полностью переработан органическим законом о реформе, опубликованным в «Регистро Официаль», Четвёртое приложение № 140 от 7 октября 2025 г., и в настоящее время представлен в разделеó, раздел IV, статьи 61–72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*): Статьи 61–64, рассматриваемые в данной работе, касаются заявления, цены, оспариваемого участка и частичного изъятия, а статьи 65–72 посвящены предприятиям, затронутым изъятием, прочим убыткам, временному занятию, обременениям, возврату и государственной недвижимости. В отношении изъятий, осуществляемых децентрализованными автономными правительствами (GAD), статьи 446–447 Территориального кодекса COOTAD (Código Orgánico de Organización территории, автономии и децентрализации) передают «определение справедливой цены, процедуру и другие аспекты» в ведение LOSNCP. Судебная стадия проходит в соответствии с Общим процессуальным кодексом (COGEP, Общий процессуальный кодекс), статьями 96, 143(6), 326(4)(e) и 332(9), в редакции, опубликованной 4 августа 2026 года. Изъятие сельскохозяйственных земель в аграрных целях прямо отнесено к сфере действия отдельного закона (статья 61 LOSNCP, заключительное положение).

Меры. Процедура переговоров регулируется муниципальным кадастром. В соответствии со статьей 62, после уведомления о declaratoria de utilidad pública (объявлении объекта общественной значимости) у сторон есть тридцать дней на достижение прямого соглашения, а согласованная цена «не может превышать десяти процентов (10%) от стоимости, указанной в муниципальном кадастре и на основании которой был уплачен налог на недвижимость за год, предшествующий объявлению о проекте в случае строительства объектов, или от декларации об общественной полезности и социального значения — в случае других приобретений, из

которой будет вычтена прибавка стоимости, полученная в результате общественных работ и других работ, не связанных с действиями собственника» — она не может превышать более чем на десять процентов оценку (официальную стоимость), зарегистрированную в муниципальном кадастре, на основании которой был уплачен налог на недвижимость в году, предшествующем объявлению проекта объявления проекта (для строительных работ) или до объявления (для других видов приобретения), *за вычетом* любого прироста стоимости, обусловленного общественными работами или другими причинами, не связанными с собственными действиями собственника. В случае отсутствия согласия орган власти издает акт о изъятии "tomando como precio el avalúo establecido", перечисляет сто процентов заверенной оценки и обращается в Административный суд с ходатайством о немедленном вступлении во владение; собственник может оспаривать "únicamente en cuanto a la determinación de la justa valoración, indemnización y el pago" (статья 63) — только справедливую оценку, компенсацию и выплату — в рамках упрощенного производства COGEP, предусмотренного статьями 326(4)(e) и 332(9).

Кто проводит оценку. Оценка проводится муниципальными органами. Заявление должно сопровождаться «оценкой, установленной соответствующим муниципальным или столичным автономным децентрализованным правительством или руководящим органом интегрированного георефернцированного национального кадастра» (статья 61), а в суде к исковому заявлению должна быть приложена кадастровая справка с указанием оценки (статья 143(6) COGEP). Содержание муниципальной стоимости определяется статьями 494–496 COOTAD: стоимость недвижимости представляет собой сумму стоимости земельного участка, определяемой «путем сравнения с единичными ценами продажи объектов недвижимости с аналогичными или однородными характеристиками в том же секторе» (сравнение с удельными ценами продажи аналогичных или однородных объектов недвижимости в том же секторе), а также стоимости зданий по амортизированной восстановительной стоимости; муниципалитеты устанавливают параметры постановлением в соответствии с методикой национального кадастрового органа и обязаны проводить общую переоценку городской и сельской недвижимости каждые два года (статья 496).

Дата и схема. Эквадор контролирует влияние проекта на стоимость с помощью собственного инструмента — «anuncio del proyecto» (объявление о проекте), предусмотренного статьей 66 Органического закона о «О территориальном планировании, землепользовании и управлении земельными ресурсами» (LOOTUGS, органический закон о территориальном планировании, землепользовании и управлении земельными ресурсами, R.O. Suplemento 790, 5 июля 2016 г.): это объявление «позволяет установить оценку недвижимости, находящейся в зоне влияния общественных строительных работ, по стоимости на дату публичного объявления о соответствующих работах, с целью избежать уплаты завышенной цены в случае немедленных или будущих изъятий» — оно фиксирует оценку всей недвижимости в зоне влияния строительных работ на уровне стоимости на дату публичного объявления, именно «для того, чтобы избежать уплаты завышенной цены». Объявление является обязательным, о нем уведомляются владелец, муниципальное управление по оценке и кадастру, а также регистратор недвижимости; оно теряет силу, если проект не начнется в течение трех лет. Статья 62 LOSNCP добавляет вычет, отмеченный выше, прироста стоимости в связи с общественными работами; а в случае частичного изъятия в самом судебном решении вычитается «прирост стоимости, имеющийся у объекта недвижимости» — прирост стоимости, причитающийся оставшейся части — вместе с муниципальными налогами (статья 96(2) COGEP). «Замораживание стоимости», вычет и зачет — зачет, при котором из компенсации вычитается прирост стоимости, который государ-

ственный проект приносит сохраненному за владельцем участку, — представляют собой три различных инструмента, направленных на достижение одной и той же цели.

Частичное изъятие и оставшаяся часть. Если в результате частичной экспроприации у владельца остается менее пятнадцати процентов недвижимости, «по площади или по стоимости», собственник вправе потребовать, чтобы изъятие охватывало всю собственность; при этом экспроприирующий орган обязан изъять оставшуюся часть, если её площадь участка становится меньше минимального размера, установленного муниципальным или столичным GAD (статья 64 LOSNCP; правило пятнадцати процентов повторяется в COGEP, статья 96(5)).

Дело о полномочиях по пересмотру оценки. Решение № 1-26-OP/26 от 4 июня 2026 г. (докладчик — судья Хосе Луис Теран Суарес; о котором был представлен отчёт Судом 11 августа 2026 г.) было рассмотрено возражение президента о неконституционности законопроекта о реформе LOOTUGS. Пленум удовлетворил возражение частично, признав его обоснованным в отношении девяти статей законопроекта. Три судебных решения имеют значение для практики оценки: Управление по территориальному планированию, использованию и управлению земельными ресурсами (SOT) не вправе «определять» наличие скрытых дефектов (vicios ocultos) в документах планирования с целью установления последующей ответственности консультантов (предлагаемая статья 84.1; противоречащая статьям 213 и 226 Конституции); она не вправе проводить предварительную оценку «idoneidad y competencia técnica» консультантов, с которыми заключают договоры GAD (предлагаемая статья 96, первая часть, пункт 15); и она не вправе «supervisar de oficio actos o valores municipales» — осуществлять надзор ex officio за муниципальными актами или ценностями — «sin delimitación suficiente», полномочие, которое Суд счел несовместимым со статьями 213, 226, 238, 240, 264 пункт 5, 266 и 301 Конституции (пункт 95). Суд четко указал, что SOT остается техническим органом «vigilancia, auditoría, intervención y control» и что его полномочия не должны заменять конституционные полномочия GAD — которые, согласно статьи 264, полномочия в области муниципального планирования и землепользования, на которых основаны муниципальный кадастр и оценка имущества.

Дело об ограничении права собственности. Решение № 92-22-IN/26 от 23 июля 2026 г. (докладчик Али Лосада Прадо; восемь голосов «за», возражений не было; опубликовано 26 августа 2026 г.) было отклонено общественное обращение о неконституционности постановлений кантона Лоха (Постановление № 038-2021, статья 274; Постановление № 045-2022, статьи 1186 и 1187, впоследствии включенных в постановление о плане на 2023–2027 годы), которые предусматривают бесплатную уступку (*cesión obligatoria y gratuita*) прибрежных и водоохранных полос муниципалитету в процессе урбанизации и разбиения земельных участков и ограничивают застройку на них. Истцы утверждали, что речь идет о конфискации, противоречащей статьям 323 и 66.26, а также о нарушении принципа «reserva de ley» (законодательной резервации — конституционного принципа, согласно которому определенные вопросы могут регулироваться только законом, а не подзаконными актами). Суд постановил, что муниципалитет обладает конституционной и правовой компетенцией налагать такие градостроительные обязательства посредством постановлений, что недвижимость может ограничиваться в силу ее социальной и экологической функции, и что уступки являются соразмерными ограничениями, а не конфискацией; иск был отклонен в полном объеме.

Дело о сервитуте вкратце. Решение № 116-21-IN/25 от 4 сентября 2025 г. (докладчик судья Али Лосада Прадо) отклонило иск против статьи 1 Верховного декрета № 616 от 19 июня 1974 г., который устанавливает бесплатный юридический сервитут на полосу шириной пятнадцать метров с каждой стороны нефтепровода Лаго-Агрио — Эсмеральдас. Суд постановил, что сервитут «не является формой экспроприации или конфискации»: владельцы сохраняют право владения и пользования в пределах этой полосы, а по результатам анализа соразмерности данное ограничение без компенсации является целесообразным, необходимым и соразмерным для безопасной эксплуатации в секторе углеводородов . В исковом заявлении ссылались на статью 21 Американской конвенции о правах человека наряду с Конституцией; Суд рассмотрел дело на основании положения о праве собственности, предусмотренного национальным законодательством.

Выявлены ещё два решения, распространенные в рамках данного обзора, однако они выходят за рамки его охвата: решение № 1532-25-EP/26 (опубликовано 26 августа 2026 г.) касается принципа non bis in idem в последовательных защитных действиях по делу о распределении земельного участка с участием компании MEGADOME S.A., а не оценки; а также решение Провинциального суда Сукумбиоса по делу № 21333-2025-00130 (коллективное право собственности A'i Cofán de Sinangoe) представляет собой признание права собственности коренного населения, предшествующее любому вопросу о компенсации (см. также проверяющую записку).

Эквадор не является членом Европейского союза и не является объектом оценки Европейской конвенции о правах человека. Он является участником Американской конвенции о правах человека, статья 21 которой защищает право на недвижимость, а в качестве регионального суда выступает Межамериканский суд по правам человека; вопрос о размере компенсации, как и во всём настоящем обзоре, остаётся предметом национального законодательства.

Последствия для оценщиков. Эквадорская инструкция представляет собой кадастровую инструкцию с жестким ограничением: при переговорах цена не может превышать муниципальную оценку (avalúo) за год, предшествующий объявлению, более чем на десять процентов, причем прирост стоимости, обусловленный проведенными работами, вычитается даже в пределах этого ограничения. Дата оценки — то есть дата, на которую относится заключение об оценке, — таким образом, устанавливается административным актом — «anuncio del proyecto» — который может предшествовать изъятию на срок до трёх лет, а двухгодичный цикл муниципальной переоценки (статья 496 COOTAD) определяет, насколько устаревшей может быть зафиксированная базовая стоимость. Оспаривание, которое может инициировать собственник, ограничено законом «справедливой оценкой, компенсацией и выплатой» в административно-судебном трибунале; и после Dictamen 1-26-OP/26 пересмотр муниципальных оценок на вышестоящем уровне остается в ведении собственных механизмов GAD, а не национального надзорного органа.

Примечание о проверке — Эти три решения были сверены с официальными публикациями Конституционного суда: полные тексты заключения № 1-26-OP/26, постановления 92-22-IN/26 и Sentencia 116-21-IN/25 были загружены из репозитория esacc Суда через страницы дел на сайте corteconstitucional.gob.ec, а даты, докладчики и резолютивная часть взяты из этих PDF-файлов (даты вынесения решений: 4 июня 2026 г., 23 июля 2026 г. и 4 сентября 2025 г.; даты августа 2026 г., указанные в отношении первых двух решений, являются датами публикации пресс-релизов Суда). Тексты законов были прочитаны в консолидированных редакциях, размещённых на официальных порталах: LOSNCP (консолидированная редакция от 7 октября 2025 г.) на портале закупок SERCOP; LOOTUGS (консолидированная редакция от 30 января 2024 г.), COOTAD (консолидированная редакция по состоянию на 21 июня 2024 г.) и Конституция на портале Управления территориального планирования и Министерства обороны; COGEP в консолидированной редакции по состоянию на 4 августа

2026 г. (библиотека Defensoría Pública). Речь идет о консолидированных версиях Lexis/Ediciones Legales, размещенных на государственных порталах, а не об оригиналах из официального вестника; указанные выше ссылки на R.O. указывают на оригиналы. Утверждение о том, что COA содержит статьи об изъятии, было проверено по сводной редакции COA по состоянию на 13 января 2026 года и признано необоснованным — в кодексе нигде не упоминается об изъятии. Решение суда Сукумбиос № 21333-2025-00130 не удалось проверить по доступному первоисточнику (консультационная служба SATJE судебной системы была недоступна на момент публикации) и оно приводится только для справки. Платформа lexis.com.ec (с платным доступом) и поиск на сайте registrofical.gob.ec не могли быть использованы для поиска текста.

«Квинто Пуэнте» — неверное действие и разрыв между цифрами. Работы по строительству Пятого моста в Гуаякиле в 2026 году привели к обычному для Эквадора спору в необычно заметной форме. *Expreso* предоставляет отчёт о административных предложениях в размере$ 15 000 долларов США,$ 20 000 долларов США и $ 45 000 долларов США, причем последнее предложение касается объекта недвижимости, который, по словам его владельца, подвергается оценке более чем$ 80 000 долларов США. Полезным является процедурный вывод. Из двадцати двух исков, поданных министерством в Окружной суд по административным спорам в Гуаякиле, два были отозваны, а пять признаны неприемлемыми, поскольку суд постановил, что министерство подало иск о «*consignación* » (внесение предлагаемой суммы), тогда как требовалось проведение процедуры изъятия; остальные дела оставались на рассмотрении. Предложение, перечисленное в суд, не является изъятием и не фиксирует цену.

Source — Изъятия в районе Квинто-Пуэнте, *Expreso* (читать на испанском): `https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html`.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Органический закон о Национальной системе государственных закупок , раздело́, часть IV (статьи 61–72) в редакции, внесенной реформой, опубликованной в R.O. Четвертое дополнение 140 от 7 октября 2025 г. (консолидированный текст на портале SERCOP); Конституционный суд Эквадора, заключение 1-26-OP/26 и решения 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Боливия — Регламент 1879 года, имеющий силу закона, и рыночная стоимость в агральном секторе

Конституционная основа. Статья 56 Конституции 2009 года гарантирует частную собственность — как индивидуальную, так и коллективную, «siempre que ésta cumpla una función social» — при условии, что она выполняет социальную функцию — и при условии, что её использование не наносит ущерба коллективным интересам. Статья 57 устанавливает правило изъятия: «Изъятие се будет применяться в случае необходимости или общественного интереса, при условии соблюдения закона и выплаты справедливой изнашивающейся компенсации. Городская недвижимость не подлежит возврату» — изъятие производится по причине общественной необходимости или общественной пользы, определяемой в соответствии с законом и при условии предварительной справедливой компенсации; городская недвижимость не подлежит реверсии. В отношении сельских земель Конституция разделяет эту сферу на две части: несоблюдение экономико-социальной функции или латифундистское владение (владение в виде «*latifundio*», то есть очень большого земельного поместья) являются основаниями для « *reversión*» — земля переходит к боливийскому народу без компенсации — в то время как изъятие земли осуществляется в целях общественной необходимости и полезности «y previo pago de una indemnización justa» (статья 401).

Общий режим: регламент 1879 года, имеющий силу закона с 1884 года. Общий закон об изъятии является, по форме, самым древним нормативным актом в данном обзоре. Закон от 30 декабря 1884 года состоит из одной статьи: «В качестве закона государства будет действовать указ исполнительной власти от 4 апреля 1879 года об экспроприации по причинам необходимости и общественной пользы» — указ исполнительной власти от 4 апреля 1879 года об изъятии будет действовать в качестве закона штата, без ущерба для специальной процедуры в области горного дела. Таким образом, материально-правовые нормы соответствуют положениям регламента 1879 года. Статья 1 устанавливает четыре условия, предшествующие любой принудительной уступке: торжественное заявление о том, что запланированные работы носят общественно-полезный характер; заявление о том, что уступка всего или части недвижимости является незаменимой; «justiprecio» — оценка, буквально «установление справедливой цены», общепринятый термин испанского права, обозначающий размер компенсации при изъятии — объекта, подлежащего отчуждению; и выплату суммы компенсации.

Кто оценивает и что оценивается. Статья 7: как только объявляется необходимость изъятия, «оценивается стоимость самого имущества, а также ущерб, который может быть причинен его владельцу в результате экспроприации, по заключению экспертов, назначенных по одному от каждой стороны, или «терсеро в discordia»» — стоимость недвижимости, а также ущерб, который изъятие может причинить ее владельцу, оцениваются экспертами, по одному, назначенному каждой стороной, с третьим в случае разногласий, назначаемым при отсутствии согласия судьей округа (juez de partido) и дважды подлежащим отводу. Оценки (tasaciones) производятся экзаменованными экспертами (peritos) или, в их отсутствие, аккредитованными местными оценщиками (*prácticos*) — лицами, обладающими квалификацией, основанной скорее на практическом опыте, чем на сдаче экзаменов, — принесшими присягу перед муниципалитетом (статья 16); если одна из сторон не назначает эксперта, считается, что она согласна с оценкой администрации (статья 17). Статья 19 определяет содержание каждой оценки: класс недвижимости, качество, расположение и юридические размеры, представленные планом занимаемой части, «и на основании всех этих данных устанавливается стоимость аренды и продажи недвижимости» — на основании всех этих данных устанавливается стоимость недвижимости в аренде и при продаже — с указанием всех обстоятельств, учтенных в оценке. В случае частичной экспроприации в той же статье предписывается, чтобы в оценке учитывалось «уменьшение стоимости, которое может возникнуть в результате частичной оккупации и разделения имущества, в части, не подлежащей экспроприации, с целью возмещения его сниженной стоимости в качестве подлежащего компенсации ущерба» — снижение стоимости неизъятой части, выплачиваемое в качестве подлежащего возмещению ущерба — и включает расходы собственника на оценку в цену. Полная цена выплачивается до изъятия или депонируется в случае претензий третьих лиц (статьи 8 и 22); в случае отказа от цены она депонируется в Национальном банке, и работы продолжаются (статья 23). В случае временного изъятия статья 32 предписывает экспертам возместить арендную плату, которую недвижимость могла бы приносить, ущерб, «рассчитанный как разница между оценки, подтвержденной до занятия недвижимости, и той, которая была установлена после занятия» — разница между оценкой до и после занятия — а также должным образом доказанный ущерб. Обжалование оценки происходит по административной инстанции, а затем в суды по административным спорам (статьи 38–40). Регламент не содержит положений о дате оценки и не предусматривает, что влияние планируемых работ на стоимость не должно учитываться; ничто в его тексте не является основанием для игнорирования оценки.

Аграрное направление: Закон № 1715 в редакции Закона № 3545. Изъятие аграрной недвижимости регулируется Законом о Службе Nacional de Reforma Agraria, Закон №º 1715 от 18 октября 1996 г. , с поправками, внесенными Законом о общинном возобновлении аграрной реформы (Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria), Закон №º 3545 от 28 ноября 2006 г. . Статья 58 (текст Закона № 3545): аграрное изъятие осуществляется по причинам общественной необходимости, определённым законом, или в связи с невыполнением социальной функции мелкими владельцами объектов недвижимости по просьбе общины, "previo pago de una justa indemnización". Основаниями общественного интереса являются перегруппировка и перераспределение земель, сохранение и защита биоразнообразия, а также выполнение работ, представляющих общественный интерес (статья 59). Эта мера предусмотрена статьёй 60 в формулировке, приведённой в Законе № 3545, статья 35: «Размер компенсации за экспроприацию устанавливается с учётом рыночной стоимости земельных участков, улучшений, производственных инвестиций или инвестиций в сохранение на участке, а также других поддающихся проверке критериев… , обеспечивающих справедливую компенсацию» — сумма устанавливается с учётом *рыночной стоимости* земельных участков, улучшений, производственных инвестиций и инвестиций в сохранение природных ресурсов на участке в соответствии с критериями, установленными Аграрным управлением. В качестве альтернативы собственник может запросить компенсацию, полную или частичную, в виде земельного участка эквивалентной рыночной стоимости, при этом учитывается стоимость инвестиций в многолетние и полумноголетние культуры; при этом собственник не обязан передавать земельный участок до полной выплаты компенсации (статья 60, пункты II–III). Решение об изъятии принимается национальным директором Национального института аграрной реформы и может обжаловаться исключительно в Национальном аграрном трибунале в порядке административно-судебного разбирательства в течение тридцати дней (статья 61, п. V, текст Закона № 3545). Сама переработанная редакция 2006 года является основой для оценки: первоначальная статья 60 от 1996 года устанавливала компенсацию за изъятие в общественных интересах в размере *среднего значения стоимостей, заявленных собственником для целей налога на аграрную недвижимость в течение за два года до изъятия* — мера самооценки, в соответствии с которой стоимость изымаемого имущества определялась на основании собственных налоговых деклараций собственника, — при этом рыночная стоимость применялась только к мелким хозяйствам и общинным землям. Закон № 3545 заменил эту фискальную самооценку рыночной стоимостью во всех случаях.

Муниципальное законодательство. Закон №º 482 от 9 января 2014 года (Закон об автономных муниципальных органах власти), статья 16, предусматривает, что муниципальный закон, утвержденный двумя третями голосов членов муниципального совета муниципального совета для санкционирования изъятия частной недвижимости, «с учётом предварительного объявления о публичной полезности, предварительной выплаты справедливой компенсации, оценки или справедливой цены в соответствии с экспертным заключением или соглашением между сторонами» — предварительное объявление о публичной значения, предварительной выплаты справедливой компенсации, а также определения стоимости (avalúo) или справедливой цены (justiprecio) в соответствии с отчётом эксперта или соглашением между сторонами — без компенсации в натуральной форме в виде другого объекта общественного имущества.

Исключения. В рамках данного обзора были представлены три постановления Многонационального конституционного суда — SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 и SCP 0228/2026-S3 — касаются узукапиона (приобретательной приписания, гражданско-правового аналога вла-

дения против воли собственника) и конституционной защиты прав владения, а не оценки, и указаны лишь для справки. Ни одного решения № 2024–2026, касающегося положений о компенсации режима 1879/1884 годов или статей 58– 61 Закона 1715, в данном проходе обнаружено не было.

Боливия не является членом Европейского союза. Она присоединилась к Американской конвенции о правах человека 19 июля 1979 года и признала юрисдикцию Межамериканского суда по правам человека прав человека; статья 21 Конвенции является региональной гарантией права недвижимости, лежащей в основе статей 56 и 57. Размер компенсации остается вопросом национального законодательства.

Последствия для оценщиков. В Боливии порядок действий зависит прежде всего от конкретного направления. В общем направлении действующим документом является регламент XIX века: показателем служит стоимость недвижимости в арендной и продажной стоимости плюс косвенный ущерб, устанавливаемый назначенными сторонами экспертами при участии третьего лица в случае разногласий, без установленной законом даты оценки и без игнорирования схем — дата и учет влияния проектов оставляются на усмотрение экспертов и судов, рассматривающих споры. В рамках агратной процедуры мерилом является рыночная стоимость земли плюс улучшения и инвестиции, оцениваемые в административном порядке, а отказ в 2006 году от метода самооценки налогообложения означает, что исторические налоговые декларации больше не являются ценой изъятия — хотя они остаются доказательством, которое может использовать противоположная сторона. В отношении сельскохозяйственных земель ключевым вопросом является вовсе не стоимость, а направление: реверсия за несоблюдение экономико-социальной функции не влечет за собой выплаты компенсации, поэтому именно то, выполняет ли участок эту функцию, определяет, есть ли вообще что оценивать.

Примечание о проверке — Закон № 3545 был опубликован в полном тексте на официальном портале «Gaceta Oficial» (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, номер нормативно-правового акта 4015). Конституция (статьи 56, 57 и 401), закон от 30 декабря 1884 года, регламент от 4 апреля 1879 года, закон № 1715 и закон № 482 были прочитаны в неофициальном своде LexiVox неофициальной консолидации LexiVox (lexivox.org), где в качестве источника для Регламента 1879 года указана собственная запись «Гасеты»; в бесплатном доступе портала «Гасеты» для этих старых документов были доступны только заголовки, поэтому они приводятся в качестве зеркального, а не первичного источника. В цитатах 1879 года сохранена орфография источника XIX века («lei», «rejirá»).

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: «Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia» (Закон № 3545); LexiVox (CPE; Закон от 30.12.1884; Указ от 4.4.1879; Закон № 1715; Закон № 482),
`http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Парагвай — изъятие на основании отдельного закона, рыночная стоимость в коридоре дорожного строительства, налоговая стоимость латифундия

Конституционные рамки. Статья 109 Конституции 1992 года (*De la propiedad privada*) гарантирует право на частную собственность, содержание и пределы которой устанавливаются законом «с учетом её экономической и социальной функции, с целью обеспечения её доступности для всех». Положение об изъятии гласит: «Никто не может быть лишён своей собственности, кроме как на основании судебного решения, однако допускается изъятие в интересах общественного блага или общественных интересов, что определяется в каждом конкретном случае законом. Это гарантирует предварительную выплату справедливой компенсации, установленной по соглашению или судебным решением, за исключением непродуктивных

латифундиев, предназначенных для аграрной реформы, в соответствии с процедурой экспроприации, которая будет установлена законом» — никто не может быть лишён недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных судебным решением, однако допускается изъятие в целях общественного блага или общественных интересов, *определяемых в каждом конкретном случае законом*; закон гарантирует предварительную выплату справедливой компенсации, установленной по соглашению или судебным решением, за исключением непродуктивных латифундиев, предназначенных для аграрной реформы. Статья 116 добавляет, что изъятие непродуктивных латифундиев для целей аграрной реформы «будет устанавливаться в каждом конкретном случае законом, а компенсация будет выплачиваться в том порядке и в те сроки, которые будут определены этим законом». Гражданский кодекс (Закон 1183/85) повторяет гарантию, закрепленную в статье 1964 — лишение права владения допускается только в интересах общественного блага или общественных интересов, «определенных законом», а также лишение владения «без справедливой компенсации» — и предоставляет бывшему владельцу право на возмещение, если изъятое имущество не используется по своему назначению в разумные сроки (статья 1965).

Механизм. В Парагвае отсутствует общий кодекс об изъятии . Конституционная формулировка «determinada en cada caso por ley» применяется буквально: каждое изъятие осуществляется на основании отдельного закона, принятого Конгрессом — официальный сборник законов переполнен законами, которые «declara de utilidad pública [o de interés social] y изъятия» указанный земельный участок в пользу указанного субъекта. Две отраслевые правовые базы определяют механизм оценки. Для дорожных и инфраструктурных коридоров действует Закон № 5389 от 8 января 2015 г. (опубликован 13 января 2015 г.), «которая устанавливает порядок отчуждения и выплаты компенсации за недвижимость, расположенную в зонах, предназначенных для полосы общественного пользования инфраструктурных объектов, находящихся в ведении Министерства общественных работ и связи (MOPC)» — процедура изъятия полосы общественного пользования (franja de dominio) для инфраструктурных объектов MOPC. В отношении аграрной реформы действует Аграрный статут, Закон № 1863 от 30 января 2002 г., раздел об изъятии (статьи 94 и последующие).

Показатель в коридоре. Закон № 5389/15 институционально определяет «justiprecio» (справедливую цену) следующим образом: «Цена, полученная в результате официальной оценки, проведенной Департаментом оценки при Министерства общественных работ и связи» (статья 2(e)) — и по существу как рыночную стоимость: «В качестве основы для определения justiprecio будет браться рыночная стоимость недвижимости с добавлением стоимости внесенных в неё улучшений» (статья 10) — рыночная стоимость недвижимости с учетом внесенных в неё улучшений; расходы на передачу распределяются поровну между собственником и министерством. В случае если законно учреждённое предприятие или производство не может продолжать свою деятельность, собственник может включить этот ущерб в свою претензию, приложив документальные доказательства (статья 8); в случае промышленных культур компенсация должна покрывать «el daño emergente y el lucro cesante» — понесенный ущерб и упущенную выгоду (статья 9).

Кто проводит оценку, и конкурс. Оценка носит в первую очередь административный характер, а во вторую — судебный. Департамент оценки (Departamento de Avalúo) Министерства общественных работ и жилищного строительства (MOPC) осуществляет определение справедливой стоимости (justiprecio) земельных участков и построек на них, «предоставляя возмож-

ность высказаться затронутому владельцу или владельцам»; владелец имеет пять рабочих дней, чтобы заявить о согласии или несогласии, и может обратиться с просьбой о пересмотре решения министерством (статья 17). Решение выносится министерским постановлением на основании оценочного досье, минимальное содержание которого предписано (статья 15); министерство может привлекать частных консультантов по оценке, которые несут гражданскую и уголовную ответственность за свою работу. На судебном этапе собственник может представить ответ или встречное исковое заявление «по поводу установления цены или оценки имущества, не включенного в административную оценку» (статья 30), и судебное разбирательство затем сводится исключительно к спорной части. Иски исковые сроки — теряют силу по истечении десяти лет с момента уведомления о наложении обременения (статья 14).

Нормативный акт. Статья 31 представляет собой положение об игнорировании схемы, сформулированное следующим образом: «Стоимость имущества должна оцениваться без учета прироста стоимости (гипотетических преимуществ или выгод), связанного с предстоящими дорожно-строительными работами» — стоимость недвижимости должна оцениваться без учета прироста стоимости (гипотетических выгод или прибыли), обусловленного предстоящими дорожно-строительными работами. В той же статье оценка министерства устанавливается в качестве верхнего предела, если не доказано обратное: «Компенсация не превысит стоимость, установленную и оцененную [MOPC], за исключением случаев, когда доказано обратное, и в таком случае она будет оценена в судебном порядке». Сопутствующее исключение противоречит концепции «стоимости на момент строительства»: улучшения, внесенные после подписания acta de levantamiento de mejoras (подписанного перечня улучшений), не подлежат компенсации (статья 12). Закон не содержит положений о дате оценки, выходящих за рамки этих ориентиров; ни одна статья не привязывает рыночную стоимость к дате принятия решения, передачи или вынесения судебного решения.

Частичное изъятие и остаток. По просьбе собственника необходимо изъять и выплатить компенсацию в тех случаях, когда в городской зоне более пятидесяти процентов основного участка под жилье (UBH, 360 м^2) или более тридцати процентов основного жилого помещения (VBH, 90 м^2) затронуты; а в сельской зоне — в случае, если остальная часть хозяйства окажется меньше, чем Unidad Básica de Economía Familiar, предусмотренная Estatuto Agrario, либо пострадало тридцать или более процентов жилого помещения (статья 6). Приобретённая таким образом оставшаяся часть может впоследствии быть передана министерством безвозмездно государственным учреждениям или за вознаграждение частным лицам после официальной переоценки (статья 7).

Аграрный направление. В соответствии с «Estatuto Agrario» данная мера основана на конституционном исключении. В отношении земель, признанных непродуктивными латифундиями, размер компенсации «se fijarán en base al valor fiscal del inmueble» — налоговая (кадастровая) стоимость — при этом стоимость улучшений выплачивается «по реальной стоимости» на основании предварительной оценки с первым взносом (статья 102(a)); выплата может производиться десятью ежегодными бюджетными взносами (статья 103). В отношении изъятных сельскохозяйственных земель, которые *не* являются непродуктивным латифундием, сумма устанавливается по соглашению в рамках упрощенного производства в аграрном органе; в противном случае любая из сторон может потребовать судебного установления цены в гражданском суде по месту нахождения объекта недвижимости (статья 102(b)), и орган не вправе разрешить вступление во владение до тех пор, пока не будет выплачена справедливая компен-

сация, предусмотренная Конституцией (статья 101). Если в результате частичного изъятия аграрного участка остаётся участок, который «значительно» утратил свою производственную ценность, собственник может потребовать его выкупа или обмена (статья 99).

Два вопроса упоминаются, но не рассматриваются в контексте законодательства об оценке. Закон № 7424 от 9 января 2025 г. (опубликован 14 января 2025 г.) учреждает Национальную единую систему регистрации и кадастра (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral) и Единый реестр (RUN) при Верховном суде, объединяя кадастр и государственные реестры; в соответствии со статьёй 187 он вступил в силу через год после публикации, 14 января 2026 года — это реформа инфраструктуры реестров и кадастра, а не правило оценки. А длительный надзор со стороны Межамериканского суда по правам человека за исполнением решений по делам *«Якье Акса»* и *«Ксакмок Касек»* — о возвращении коренным народам их исконных земель в отношении Парагвая — является вопросом, относящимся к Американской конвенции и Межамериканскому суду, выходящим за рамки рассматриваемых здесь внутренних законов об оценке, и здесь он лишь упоминается.

Парагвай не является членом Европейского союза и не является объектом оценки Европейской конвенции по правам человека. Он является участником Американской конвенции о правах человека, статья 21 которой защищает недвижимость и требует «выплаты справедливой компенсации» в случае её лишения, при этом в качестве регионального суда выступает Межамериканский суд по правам человека; размер компенсации по-прежнему определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. В коридоре МОРС установлено, что рыночная стоимость плюс стоимость улучшений, очищенная от влияния самой дорожной схемы в соответствии со статьёй 31 — однако собственная оценка министерства является верхним пределом, если владелец не оспаривает её, поэтому борьба за оценку, если она вообще имеет место, ведётся в рамках судебного определения и касается только требуемой доплаты. Дата инвентаризации, указанная в «acta de levantamiento», а не какая-либо дата оценки, является установленным законом пределом, который оценщик должен соблюдать в отношении улучшений. За пределами коридора и аграрного участка каждый закон о изъятии является самостоятельным правовым актом: оценщик должен руководствоваться конкретным законом, исходя из конституционного по умолчанию, согласно которому компенсация устанавливается по соглашению или судебным решением — при этом латифундии, оцениваемые по налоговой стоимости и выплачиваемые рассрочкой, являются единственным конституционным исключением из правила предварительной выплаты.

Примечание о проверке — Все тексты законов были прочитаны на официальном портале Центральной библиотеки и архива Национального Конгресса (bacn.gov.py): Закон № 5389/15 (обнародован 8-01-2015, опубликован 13-01-2015), Аграрный статут Закон 1863/02, Гражданский кодекс Закон 1183/85 (Четвёртая книга) и Закон 7424/2025, каждый из которых представлен в полном тексте библиотечного издания. Статьи Конституции 109 и 116 были сверены со сканированным подписанным оригиналом Конституции 1992 года, Конституции 1992 года, опубликованного той же библиотекой (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, стр. 30 и 32–33 скана); часто цитируемая фраза «definida por ley, y previa justa indemnización» является сокращённым вариантом фактического текста, приведённого выше. О механизме изъятия на основании отдельного закона свидетельствует сам фонд библиотеки (например, Закон 2730/05, предусматривающий изъятие 52 694 гектар «в соответствии с положениями статей 109 и 116 Национальной Конституции» и Агрального статута). Сайт «Gaceta Oficial» не потребовался и не использовался для поиска текста. Ни одно решение парагвайского суда за 2024–2026 годы по поводу положений об оценке Закона 5389/15 или Аграрного статута не было найдено в источниках, доступных на момент публикации; о таких решениях не предоставляется отчёт.

Надзор и единый кадастр. Продолжается исполнение постановлений Межамериканского суда от 2025 года по делам *Xákmok Kásek* и *Yakye Axa* ; зачитано только первое из них. По делу *Xákmok Kásek* реституция выполнена частично: постановление от 28 августа 2025 года зафиксированы 7 701 из 10 700 гектаров, права на которые, как утверждается, принадлежат общине, при этом судебная съемка не завершена, а 2 999 гектаров по-прежнему не получили правоустанавливающих документов и не переданы, спустя пятнадцать лет после вынесения решения. Кроме того, Закон № 7424/2025 объединил кадастр и реестр. В совокупности эти два документа точно отражают ситуацию в Парагвае: проблема заключается не в сложности — а в том, чтобы точно зафиксировать, что кому принадлежит.

Source — *Xákmok Kásek*, постановление о надзоре от 28 августа 2025 года (официальный PDF-файл, текст на испанском языке): `https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf`.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон № 5389/2015 и Национальная конституция Республики Парагвай (1992), полные тексты, Библиотека и архив Центральный архив и библиотека Национального Конгресса, `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Уругвай — стоимость непосредственно перед изъятием, а также двойной показатель «открытия улицы» *tasación*

Конституционная основа. Статья 32 Конституции закрепляет эту гарантию и содержит норму, встречающуюся лишь в немногих конституциях: «Собственность является незыблемым правом, однако она подчиняется положениям законов, принимаемых в интересах общества. Никто не может быть лишён права собственности, за исключением случаев общественной необходимости или пользы, установленных законом, и всегда получая от Государственной казны справедливую и предварительную компенсацию» — недвижимость неприкосновенна; никто не может быть лишен её, за исключением случаев общественной необходимости или пользы, установленных законом, и всегда при условии получения от Государственной казны справедливой и предварительной компенсации. Далее в статье указывается, что в случае объявления изъятия собственникам должна быть выплачена компенсация за ущерб, понесенный ими в связи с *продолжительностью* процедуры изъятия, независимо от того, состоялось ли изъятие или нет, «в том числе ущерб, вызванный колебаний стоимости валюты» — включая ущерб, вытекающий из колебаний стоимости валюты.

Закон и его статус. Нормативно-правовым актом по-прежнему является «Закон об экспроприации» (Ley de Expropiaciones), Закон №º 3.958 от 28 марта 1912 года, опубликованный в «Diario Oficial» (официальном вестнике) от 3 апреля 1912 года (в этом тираже сам вестник содержит пометку «reimpresa para salvar errores de copia» — «перепечатано для исправления ошибок копирования»). Официальной консолидированной редакции не существует: база правовой информации IMPO содержит закон 1912 года исключительно в качестве реестра с аннотациями, и текущую формулировку измененных статей необходимо составить на основе самих законов, вносящих поправки, — в основном Декрет-закона №º 10.247 от 15 октября 1942 года (статьи 15, 16 и 42), закон №º 9.722 от 18 ноября 1937 года, закон Nº 19.355 от 19 декабря 2015 г. (статьи 15, 18, 19, 25 и 40), Ley Nº 19.924 от 18 декабря 2020 г., Ley №º 19.996 от 3 ноября 2021 г. (статья 42) и, совсем недавно, Закон №º 20.446 от 16 декабря 2025 г. (статья 15, пункт G). Приведённые ниже положения были взяты из сканированной версии официального вестника за 1912 год и из текстов законов о внесении поправок, размещённых на портале IMPO .

Сначала проводится административная оценка. В соответствии со статьёй 18 (действующая редакция: Закон № 19.355, статья 355), как только окончательный план строительства утвержден, администрация «оценивает в соответствии с настоящим законом и с помощью своего технического персонала недвижимость, подлежащую экспроприации» — то есть определяет стоимость самой недвижимости силами собственного технического персонала. Результаты оценки (tasación) доводятся до сведения собственника, у которого есть пятнадцать дней на то, чтобы принять или оспорить их, указав сумму требуемой компенсации, «включающую стоимость недвижимости и убытки» — включая стоимость недвижимости и косвенные убытки — с обоснованием. Контр-оценки, которые отклоняются от положений закона или не подписаны выпускниками высших или технических учебных заведений, имеющими подготовку в области оценки, не принимаются к рассмотрению в административном деле. Отсутствие ответа означает согласие; согласие ведет непосредственно к передаче права собственности и одновременной выплате; возражение направляет дело в суд.

Судебная стадия и определение суммы компенсации. Статья 26 ограничивает процедуру судебного изъятия «исключительно» определением размера компенсации и вступлением во владение; квалификация в качестве объекта общественного пользования, установленная законом, не может быть оспаривана (статья 16). На примирительном заседании каждая сторона назначает эксперта (статья 23); в случае неявки или отсутствия собственника эксперт назначается за него (статья 24). Статья 25 (действующий текст: Закон 19.355, статья 357) исключает из числа экспертов государственных служащих и любых лиц, имеющих интерес в пользу собственника, и требует, чтобы назначенные судом эксперты «должны быть выпускниками высших или технических учебных заведений с подготовкой в области оценки», а их заключение должно быть должным образом обосновано. Статья 28 далее предписывает, чтобы судьи, оценщики и эксперты устанавливали суммы «в соответствии с фактами и в рамках общих правил общих правил процедуры и оценки, установленных настоящим законом», а также определяет процессуальные рамки: компенсация ни в коем случае не может быть ниже предложения администрации и не выше требования заинтересованной стороны . Два последующих пункта статьи 28, которые устанавливали верхний и нижний пределы компенсации с учетом кадастровой стоимости плюс указанные проценты, были отменены Законом №º 7.012 от 27 октября 1919 года; привязка к кадастровой стоимости исчезла. Гонорары экспертов установлены в размере одного процента от судебного возмещения, от 40 до 400 unidades reajustables — индексированных расчетных единиц — (статья 40, действующая редакция: Закон № 19.355, статья 356).

Меры и дата. Статья 29 гласит в одном предложении: «Размер компенсации должен определяться с учетом стоимости имущества, которое необходимо изъять, на момент, непосредственно предшествующий экспроприации, а также убытков и ущерба, , понесенные владельцем и являющиеся неизбежным следствием изъятия» — размер компенсации определяется стоимостью недвижимости в период, непосредственно предшествующий изъятию , а также убытками, понесенными владельцем в качестве неизбежного следствия изъятия. Не учитываются «ипотечные или будущие выгоды или прибыли» — как это указано в ведомости; смысл, наряду с «futuras», заключается в гипотетических или будущих доходах — а также в договорах, не зарегистрированных в установленном законом порядке, в обоих случаях по крайней мере за шесть месяцев до открытия административного дела, на котором основано изъятие (или до обращения в законодательный орган с просьбой о принятии специального закона об изъятии). Убытки в связи с расторжением или аннулированием договоров не могут рассчитываться за

срок, превышающий один год (статья 29, вторая часть). Статья 31 добавляет привычное ограничение в отношении собственника: сооружения, насаждения и благоустройства, которые в силу времени их осуществления или иных обстоятельств оценки признаны выполненными «с целью получения более высокой компенсации» — не учитываются, хотя собственник вправе удалить материалы и улучшения, если они могут быть отделены без ущерба; также администрация или суды не обязаны рассматривать в качестве решающего предыдущего фактора цены, полученные в результате передачи права собственности в течение шести месяцев до издания постановления или законопроекта о изъятии. В отношении производственных объектов орган, осуществляющий изъятие, выплачивает компенсацию или берет на себя расходы по демонтажу и транспортировке установок и оборудования, находящихся на изъятом земельном участке (статья 31). Примечание о дате: Закон №º 9.722 от 18 ноября 1937 года, статья 10, установила 1 марта 1937 года в качестве даты вступления в силу для целей статей 29 и 31 (последняя часть) в отношении изъятий, осуществляемых в соответствии с данным законом — один из ранних законодательных примеров привязки даты оценки к дате вступления в силу.

Улучшение оставшейся части и процедура прокладки улицы. Третья часть статьи 29 представляет собой положение о зачете: если работы, которые будут выполнены на изъятом участке, или цель, для которой он предназначен, приведут к «немедленному и особому увеличению стоимости» — немедленное и особое увеличение стоимости — остальной части недвижимости, то это компенсирующее увеличение стоимости учитывается оценщиками, экспертами и судом при определении размера компенсации. В случае изъятия земель под строительство новых улиц, проспектов, площадей и общественных дорог статья 32 заменяет обычный расчет двойной оценкой «до и после» и прямо устанавливает схему, исключающую «» в следующих выражениях: «Se tasará todo el terreno como si no hubiera obra pública proyectada» — сначала весь участок оценивается *так, как будто никаких общественных работ не планировалось*, включая то, что построено, огорожено и засажено; затем, после разметки и отвода новых улиц, оставшаяся часть или части оцениваются независимо, исключая площадь, предназначенную для общественного пользования; «Разница, возникшая в пользу собственника между справедливой стоимостью по первой и второй оценке, будет считаться суммой компенсации» — разница в пользу собственника между двумя справедливыми стоимостями и является компенсацией. Ни эта процедура, ни вычет «*mayor valor*» не применяются в тех случаях, когда прилегающие полосы, предусмотренные статьёй 4, изымаются у одного и того же собственника одновременно. Статьи с 10 по 14 выходят за рамки компенсации за само изъятие, но дополняют систему: собственники объектов недвижимости, выходящих фасадом на новые сооружения, которые *не* были изъяты, уплачивают государству или муниципалитету половину «*mayor valor*» — увеличение стоимости, которое сооружение приносит их недвижимости, оцениваемое на основании оценки, которая для этой цели проводится на момент начала строительства (статья 14).

Срочное вступление во владение. Статья 42, переработанная Законом №º№ 19.996 от 3 ноября 2021 года (статья 189), регулирует процедуру «toma urgente de posesión»: орган, осуществляющий изъятие, самостоятельно объявляет о срочности; предварительная компенсация представляет собой оценку (tasación) недвижимости и ее улучшений, указанную в мотивированном заключении государственных технических экспертов исполнительной власти или департаментских органов власти, депонированную в Banco de la República в индексированных единицах () — единицах, индексированных с учётом инфляции — до вступления во владение; законные сервитуты общественного пользования не влекут за собой компенсации; после фактического вступления во владение администрация имеет тридцать дней на подачу иска об

изъятии, в рамках которого определяется окончательная сумма компенсации.

Контекст и исключения. Одна строка о налоговой оценке для контекста: Декрет №º 334/025 (ноябрь 2025 г.) обновил *valor real*y недвижимого имущества страны на 2025 год с помощью коэффициента 1,0425 для налогов на имущество, передачу собственности и начальное образование — кадастрово-налоговая оценка, а не компенсация за изъятие . И одна выделенная строка: решение Верховного суда № 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*) касается последствий уступки наследственных прав в рамках наследственного права, а не оценки, и не рассматривается. Единственное решение Верховного суда от 2024–2026 годов по положениям о компенсации Закона № 3.958, которое удалось найти, — это Постановление № 183 от 2026 года, приведенное ниже.

Уругвай не является членом Европейского союза. Он ратифицировал Американскую конвенцию о правах человека 19 апреля 1985 года и признал юрисдикцию Межамериканского суда по правам человека прав человека; статья 21 Конвенции (право на недвижимость, «справедливая компенсация») лежит в основе статьи 32 так же, как статья 1 Протокола № 1 лежит в основе европейских документов, рассматриваемых в этом выпуске. Размер компенсации по-прежнему определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Три особенности определяют суть данного указания. Дата — «период, непосредственно предшествовавший экспроприации» — а также шестимесячные правила регистрации и предоставления доказательств продажи позволяют отсеять из дела доказательства сделок, сфабрикованных в тени изъятия, и оценщик должен привязывать дату каждого аналога к моменту открытия дела об изъятии. Скобки в статье 28 устанавливают собственные цифры сторон в качестве юрисдикционных пределов: требование собственника является верхним пределом, поэтому иск, заявленный на сумму ниже этого предела, не может быть подкреплен более поздними доказательствами. А в деле о прокладке улицы оценка состоит не из одной, а из двух частей — оценки всего участка, *как если бы никаких работ не планировалось*, и оценки оставшейся части в том состоянии, в каком она находится, — с предусмотренным законом зачетом любого непосредственного и особого увеличения стоимости в остальную сумму.

Примечание о проверке — Конституция (статья 32) и тексты законов о внесении изменений (Закон № 19.355, статьи 354–357, 365 и 368; Декрет-закон № 10.247, статья 2; Закон № 9.722, статья 10; Закон № 19.996, статья 189; Декрет № 334/025) были прочитаны на портале IMPO (impo.com.uy). 1912 цитируемых статей (статьи 26–32) были прочитаны из сканированной IMPO версии «Diario Oficial» от 3 апреля 1912 года, страницы 23–26; в тексте там указано «ganancias hipotecarias», как отмечено выше. Бесплатная база данных IMPO не содержит консолидированного текста Закона № 3958, а сервис парламентских текстов (parlamento.gub.uy) отказал в доступе, поэтому приведённая выше цепочка поправок основана на реестре аннотаций IMPO к данному закону.

***Los Eucaliptus* — собственный эксперт суда был отстранен, и усреднение не проводилось.** Постановлением № 183 от 18 марта 2026 года Верховный суд принял решение о изъятии участка компании *Erosur*óв Лос- Эукалиптус, провинция Мальдонадо. Суд первой инстанции установил сумму в размере$524 500 долларов США; Апелляционный суд по гражданским делам 4-го°-го очередя увеличил эту сумму до$1 395 100 долларов США, взяв промежуточную цифру между оценкой муниципалитета *tasación* и отчётом назначенного судом эксперта — аукциониста. Верховный суд отменил такое усреднение. Эксперт указал на метод прямого сравнения рыночных цен, но не применил его — не были рассмотрены ни аналогичные, ни прилегающие участки — а его отчёты были настолько краткими и настолько не связанными с данным участком, что ни стороны, ни суд не могли их проверить; такой отчёт в данном случае подлежит отклонению, а не усреднению с другим. Затем Суд установил цену в размере

603 100 долларов США$на основании отчета инженера администрации провинции, который опирался на данные о продажах прилегающих участков и учитывал наличие нестандартной застройки на земельном участке. Кассационная жалоба самого собственника была признана неприемлемой. Региональная пресса оценивает сумму иска собственника в $11,8 миллиона долларов США; эта цифра приведена в прессе и не фигурирует в судебном решении.

Побережье Колонии — 150 метров и что нужно для их приобретения. В декабре 2025 года суды постановили, что 150-метровая прибрежная полоса не переходит в общественную собственность лишь в силу самого правила: для этого требуется изъятие и предварительная справедливая компенсация . Граница, нанесенная на карту, не влечет за собой перехода права собственности, и оценщик, задающий вопрос о стоимости прибрежной полосыо́ n, не должен исходить из того, что эта полоса уже утрачена.

Source — *Los Eucaliptus* / Erosur, Решение № 183, Судебная власть (официальный PDF, на испанском языке): `https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf`; региональные отчёты (на испанском языке): `https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/`; прибрежная полоса Колонии (на испанском языке): `https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/`.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: IMPO — Конституция, ст. 32; Закон №º 3.958 (Официальный вестник от 3 апреля 1912 г., изображение) и законы о внесении изменений,
`https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Гайана — рыночная стоимость на момент публикации в официальном вестнике заявления о проведении общественных работ

Гайана — англоязычная юрисдикция Южной Америки, в которой действует система общего права, и ее законодательство об изъятии гласит следующее: Закон «О приобретении земель для общественных нужд», гл. 62:05 Свода законов Гайаны, представляет собой Закон № 31 от 1914 года с поправками, внесенными Законами № 4 от 1972 года, № 35 от 1975 года, № 23 от 1990 года и № 10 от 2001 года; приводится здесь в авторизованном тексте (L.R.O. 1/2012), опубликованный Министерством по правовым вопросам, и впоследствии измененный Законом о приобретении земель для общественных нужд (с поправками) 2024 года, Законом № 19 от 2024 года (Официальный вестник, Юридическое приложение A, 27 декабря 2024 года), который пока не включен в официальный текст.

Конституционная основа. Статья 142(1) Конституции (Глава 1:01, утвержденный текст L.R.O. 1/2022): «Никакая недвижимость любого рода не может быть принудительно изъята, и никакие права на недвижимость любого рода не могут быть принудительно приобретены, за исключением случаев, когда это осуществляется на основании письменного закона и при условии, что положение, применимое к такому изъятию или приобретению, предусмотрено письменным законом, требующим незамедлительной выплаты надлежащей компенсации.” Далее в статье 142(2) перечислены исключения, которые носят широкий характер: они включают приобретение в счет уплаты налогов, в связи с арендой или ипотекой, при исполнении судебных решений, недвижимости, находящейся в опасном состоянии, — и, что особенно важно для оценщиков, земельных участков, «которая не используется с пользой или которая, если она используется с пользой, не используется таким образом владельцем права собственности на землю или каким-либо членом его или её семьи» (статья 142(2)(a)(viii)).

Инфраструктура. Министр может своим приказом объявить любую железную дорогу, автомобильную дорогу, канал, док, польдер, плотину или «любое сооружение, меру или предприятие любого рода» общественным сооружением (статья 3); после проведения обследования и подготовки отчёта он может своим приказом объявить земельные участки, необходимые для общественных работ (статья 6); и по истечении одного месяца с момента издания такого приказа право собственности на эти земельные участки переходит к государству при условии выплаты покупной цены или любой компенсации (статья 7). Закон № 19 от 2024 года внес поправку в раздел 7(1), добавив слово «незамедлительно» перед слова «выплаты» и «адекватную» перед словом «компенсацию» — формулировку статьи 142 — а также добавив, что это «не ущемляет права государства на свободное владение земельным участком». С момента внесения поправки 2001 года земля может быть изъята независимо от того, находится ли на ней какое-либо здание или сооружение (статья 6A). Размер компенсации, конечно же, не обсуждается в ходе двусторонних переговоров: по ходатайству Генерального прокурора Высокий суд «обязывает установить стоимость земли, описанной в постановлении, и определить сумму компенсации, которая должна быть выплачена различным заинтересованным лицам» (статья 13), публикует уведомление, заслушивает доказательства всех заинтересованных лиц (статьи 14 и 16) и самостоятельно оценивает сумму, подлежащую выплате владельцу и всем другим лицам, имеющим какое-либо законное право, титул или интерес, включая «надлежащую компенсацию за причиненные неудобства арендатору» (статья 15). Стороны могут вместо этого передать спор на рассмотрение в арбитраж по взаимному соглашению (статья 12, которая с момента вступления в силу Закона 2024 года ссылается на Закон об арбитраже 2024 года). Начисленная сумма публикуется в «Газете» (официальном государственном вестнике), сдается на хранение в канцелярию суда и распределяется судом (статьи 23 и 24); иски о взыскании небольших сумм могут рассматриваться районным магистратом (статьи 26 и 27).

Предметы, дата и исключения. Статья 18 (с поправками 1975 и 1990 годов) содержит положения об оценке. При рассмотрении исков суд может принимать во внимание: (a) “рыночную стоимость земельного участка на дату публикации в «Газете» постановления в соответствии со статьёй 3, объявляющего работы на данном земельном участке общественными работами”; (b) ущерб вследствие отделения (ущерб, нанесённый сохраненному участку в результате отрезания от изъятой части); (c) ущерб вследствие приобретения, наносящего ущерб другому объекту недвижимости заявителя или его доходам — ущербное воздействие (в Соединенных Штатах — ущерб от отделения или ущерб оставшейся части), снижение стоимости того, чем владелец сохраняет; и (d) разумные расходы, связанные с вынужденной сменой места жительства или места ведения бизнеса. Правило о дате содержится в пункте (a): рыночная стоимость определяется не на момент приказа о принудительном отчуждении, перехода права собственности или вынесения решения, а на момент публикации в официальном вестнике более раннего заявления о том, что объект является объектом общественного пользования — в тот момент, когда проект становится общедоступным. Далее в данном разделе указано, что суд «не должен принимать во внимание»: степень срочности или необходимости, лежащую в основе приобретения; любую *pretium dilectionis* (ценность, обусловленную особой привязанностью — личную или сентиментальную привязанность собственника к недвижимости) или нежелание собственника расстаться с земельным участком; ущерб, который не подлежал бы возмещению, если бы был причинен частным лицом; потенциальный ущерб от будущего использования земельного участка, не представляющий собой посягательство на сервитут, право пользования или законное право; “(v) любое увеличение стоимости приобретённого земельного участка, которое, вероятно, возникнет в результате использования, которому будет подвергнут приобретённый

земельный участок"; и "(vi) любые затраты или улучшения на земельном участке, которые, как представляется, были произведены, начаты или осуществлены с намерением увеличить размер компенсации". Пункт (v) представляет собой исключение, связанное со схемой ; пункт (vi) — исключение, связанное с созданием стоимости; оба пункта приведены в классической форме Содружества. Статья 19 добавляет дискреционное увеличение: суд может присудить «в отношении компенсации за принудительное выкупление, в дополнение к вопросам, указанным в настоящем документе, любую сумму, не превышающую такой процент от рыночной стоимости земельного участка на момент присуждения компенсации, какой суд сочтет целесообразным» — дополнительную процентную надбавку, рассчитанную исходя из рыночной стоимости на дату вынесения решения и оставленную, согласно утвержденному тексту, на усмотрение суда без указания максимального предела.

Соседние собственники, работы по разграничению участков и авансовый платеж. Собственник, чья земля не изымается, но которой наносится ущерб в результате строительства объекта общественного пользования на изъятой земле, имеет право на компенсацию за любое сервитутное право, право пользования или сопутствующее право, уничтоженное или нарушенное (статья 11). Что касается разделения земельных участков, суд может определить размер компенсации исходя из того, что будут обеспечены определенные сооружения, переходы или подъездные пути, согласованные от имени министра, причем соглашение должно быть оформлено в письменном виде и иметь обязательную силу (статья 21). Компенсация не выплачивается за землю, изъятая в соответствии с оговоркой в государственной концессии или в соответствии с Законом о изъятии государственных земель (статья 20). Статья 24A, введенная в 1975 году, разрешала министру выплачивать компенсацию полностью или частично в виде земельных облигаций; Закон № 19 от 2024 года заменил его. Новая статья 24A, озаглавленная «Авансовый платеж», обязывает министра в случае приобретения земельного участка в соответствии с настоящим Законом «незамедлительно подать в регистратору посредством *одностороннего* ходатайства в суд авансовый платеж в размере восьмидесяти процентов от суммы, равной цене покупки или адекватной компенсации, подлежащей выплате в соответствии с настоящим Законом по оценке министра», о выплате которого любое лицо, имеющее законное право и надлежащие полномочия, может обратиться в суд. Если аванс превышает сумму, окончательно согласованную или установленную, «излишек подлежит возврату» (подпункт (2)); в случае, если земельный участок обременен ипотекой, министр выплачивает такой аванс, который необходим для обеспечения освобождения от прав ипотекодержателя (подпункт (3)); а аванс в отношении земельных участков, находящихся в собственности поселений или в доверительном управлении, хранится в качестве капитальных средств (подпункт (4)).

Исключения. Судебное разбирательство между Гайаной и Венесуэлой в Международном Суде по поводу арбитражного решения 1899 года и региона Эссекибо представляет собой межгосударственный территориальный спор, а не оценка недвижимости, и приводится исключительно в качестве примера. Дело о праве владения, рассмотренное Высоким судом в 2023 году и распространенное в рамках данного обзора (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, касающееся участка № 739) представляет собой обычное исполнительное производство по делу о владении и также приводится исключительно в качестве примера. Ни одно из решений Гайаны за 2024–2026 гг. гайанских решений по положениям о компенсации, содержащимся в главе 62:05, в ходе данного обзора обнаружено.

Гайана не является членом Европейского союза. В отличие от Уругвая, Боливии и Суринама

она не является участницей Американской конвенции о правах человека — в таблице подписей ОАГ не зафиксировано ни подписания, ни ратификации — поэтому юрисдикция Межамериканского суда по спорам не распространяется на эту страну, и статья 142 Конституции является действующей гарантией права собственности.

Последствия для оценщиков. Гайанская инструкция представляет собой кодекс о компенсациях Содружества, в котором следует особо выделить одну дату: рыночная стоимость фиксируется на момент публикации в официальном вестнике заявления *о проведении общественных работ* в соответствии со статьей 3, что может значительно предшествовать приказу о принудительном отчуждении в соответствии со статьей 6, переходу права собственности в соответствии со статьей 7 и выплате компенсации. В период между объявлением и вынесением решения риск изменения рыночной стоимости несет собственник — дискреционный процент от стоимости *на момент вынесения решения* является единственным текстовым противовесом — поэтому оценщик должен с самого начала установить дату публикации в официальном вестнике согласно разделу 3 и оценить стоимость на эту дату, отдельно указав, что произошло на рынке с тех пор. Исключения, предусмотренные в разделе 18(v) и (vi), требуют применения привычной методологии определения стоимости без использования схем и фильтрации поздних улучшений. С момента вступления в силу Закона № 19 от 2024 года в каждом деле появляется вторая цифра: оценка министра, восемьдесят процентов которой сразу же депонируются в суде в соответствии с разделом 24A. Эта оценка представляет собой экспертизу, проведенную до того, как суд заслушал кого-либо; она определяет сумму, которую владелец получает на время рассмотрения иска, а любая сумма, превышающая окончательное решение, подлежит возврату — поэтому у оценщика владельца следует заранее выяснить, на чем основана оценка министра.

Примечание о проверке — Закон был прочитан в соответствии с авторизованным текстом главы (L.R.O. 1/2012), а Конституция — в утвержденном тексте главы 1:01 (L.R.O. 1/2022); оба документа были загружены из сборника «Законы Гайаны» на портале Министерства по правовым (mola.gov.gy); приведенные выше цитаты из статей являются дословными выдержками из этих текстов, включая формулировку статьи 19 в том виде, в каком она напечатана. Закон № 19 от 2024 года был зачитан в тексте, опубликованном в официальном вестнике Парламентом Гайаны (`https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`); он вносит поправки только в статьи 7(1), 12(1) и 24A, и приведенные выше цитаты являются дословными. Сводного текста статьи 7(1) с внесенными поправками найти не удалось, поэтому измененный подраздел описывается, а не цитируется полностью. Статус Гайаны в рамках Американской конвенции был проверен по таблице подписания договоров ОАГ по данной Конвенции (B-32).

Перу — индексация, приводящая к утрате стоимости, носит конфискационный характер

Дело № 01350-2024-AA — обновление аграрных облигаций. Конституционный суд постановил в 2026 году, что Приложение № 1 к Указу Суверена № 242-2017-EF приводит к конфискационному результату , поскольку предусматривает индексацию старых облигаций, выданных в рамках изъятия земель, на номинальной основе, и его действие должно быть приостановлено. Данное решение непосредственно касается методологии индексации : пересчет, который сводит на нет реальную стоимость компенсации, не освобождает от обязательства по её выплате.

Дело № 00004-2025-PI/TC — изъятие, санкционированное чрезвычайным указом, признано правомерным. Решением от 1 декабря 2025 г. (Пленарное заседание, Решение № 20/2026, опубликовано в январе 2026 г.) Трибунал признал необоснованной жалобу Омбудсменаí a del Пуэбло в отношении статьи 11(1), (2) и (4) Декрета о чрезвычайных мерах № 018-2019, которым исполнительная власть, принимая законы в период, когда Конгресс был распущен,

санкционировала изъятия для проектов национального плана инфраструктуры. Разрешения остаются в силе. В решении приводится определение из статьи 4.4 Законодательного декрета № 1192 — принудительная передача, разрешаемая только на основании прямого закона Конгресса, при условии предварительной денежной оплаты в размере «*indemnización justipreciada* » , включающей компенсацию косвенных убытков , в соответствии со статьей 70 Конституции — но это цитируемый закон, а не суть решения; и в нём отмечается, что проекты, срок разрешения на которые истек без какого-либо приобретения, могут быть изъяты только на основании нового закона, на этот раз принятого Конгрессом. Ни один участок не подвергался оценке. Цифры исполнительной власти, приведенные в решении суда, свидетельствуют о том, что из 1 232 случаев приобретения 1 172 (95 процентов) были покупками по результатам переговоров, а 60 (5 процентов) перешли в процедуру изъятия, применяемую в случаях, когда переговоры заканчивались неудачей.

Последствия для оценщиков. В отчёт следует указать именно решение, касающееся облигаций. В случаях, когда компенсация отсрочена, а затем пересчитывается с учетом официального индекса, выбор индекса не является административной формальностью — это часть расчета компенсации, и индекс, дающий номинальную цифру при утрате реальной стоимости, может быть оспорен уже на этом основании. Цифра в 95 процентов несет в себе второй урок: в Перу решающую роль обычно играет та оценка, которая основана на договорной сделке купли-продажи, где ни один суд не будет её пересматривать.

Лупака — убытки, оцениваемые в случае блокирования доступа. Решение от 30 июня 2025 г., опубликованное на сайте *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* , предусматривает выплату$ 40,4 млн долларов США с учетом процентов в связи с последствиями блокирования рудника местным сообществом, причем действия «comunidad *campesina»* были признаны относящимися к ответственности государства.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Тем не менее в обосновании затрагивается вопрос, который возникает в отношении земельных участков так же часто, как и в отношении концессий: что теряется, когда объект оценки недоступен . Блокада не наносит ущерба активу; она лишает доступа, от которого зависит доход от актива, и суду предстояло решить, является ли это изъятием стоимости или лишь её прерыванием. Оценщик, сталкивающийся с участком, не имеющим выхода к дороге, отменённым сервитутом или дорогой, закрытой государственным органом, задаёт тот же вопрос в меньших денежных масштабах, и ответ суда — что потеря доступа, которая сохраняется и не устраняется, оценивается как потеря той стоимости, которую она имел, а не как временное снижение — является ключевым моментом. В научной работе 2025 года по D. Leg. 1192 в качестве практического пробела указываются неэффективный кадастр и отсутствие независимой комиссии по оценке, подобной той, которая действует в Испании.

DS 135-2026-EF — выплата спустя шестьдесят лет. Этот указ закрывает вопрос об облигациях аграрной реформы, который был поднят Конституционным судом: держателям должны быть выплачены средства наличными, в виде суверенных облигаций или в виде новых государственных земельных участков, причем сумма задолженности оценивается примерно в $ 1 миллиард долларов США. Третий вариант представляет интерес для оценщика. В случае, когда компенсация за землю, изъятную в 1969 году, выплачивается в виде другой земли в 2026 году, требуется проведение двух оценок, причём ни одна из них не касается участка,

являющегося предметом спора, — и соотношение между ними и составляет суть всего вопроса о компенсации.

Source — DS 135-2026-EF, отчёт на сайте *Infobae* (читать на испанском языке): `https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/`.

Источники — Конституционный суд, дело 01350-2024-AA (официальный PDF, на испанском языке): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf`; Дело № 00004-2025-PI/TC (официальный PDF, на испанском языке): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf`; *Lupaka* комментарий (на испанском языке): `https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/`.

Чили — завершённые сделки, *sana crítica*, а также пределы проверки

Нормативно-правовая база. В соответствии с DL 2.186 комиссия из трёх членов *Comisión de Peritos* устанавливает предварительную сумму возмещения, и любая из сторон может обратиться в суд для определения окончательной суммы. Статья 38 определяет возмещение как *daño patrimonial efectivamente causado* — фактически причиненный имущественный ущерб, прямой и непосредственный. Суды толкуют это как рыночную стоимость изъятого имущества, а не как общий показатель размера ущерба при деликте. Статья 425 Гражданского процессуального кодекса требует, чтобы экспертные отчёты оценивались в соответствии с принципом «*sana crítica*» : с учетом логики, опыта и устоявшихся технических знаний.

***Walmart* — объявления о продаже не являются аналогами.** Верховный суд, дело № 11.215-2024, 8 сентября 2025 г. Частичное изъятие участка площадью 121,5 м^2 на проспекте Сан-Мартí n для расширения дороги. Комиссия и налоговая служба (Fisco) исходили из фактически совершенных сделок купли-продажи; установленная собственником более высокая ставка за единицу площади — требование не менее 12 UF за квадратный метр, с учетом дополнительных работ — частично основывалась на запрашиваемых ценах. В деле « *sentencia de reemplazo* » суд постановил, что объявления о продаже свидетельствуют лишь о пожеланиях продавца, а не о рыночной стоимости сделки , и восстановил сумму, установленную комиссией. Это прямое решение относительно состава набора данных для сравнительного анализа продаж.

Сантьяго — право на объединение участков не является приобретенным правом. В отчёте, опубликованном 4 сентября 2025 года, суд поддержал решение комиссии *tasación* в отношении участок в Сантьяго и отклонил два аргумента собственника: что приведенные комиссией аналоги площадью более 2 500 м^2 не учитывали возможность более широкого и эффективного использования, достижимого путем объединения с прилегающими земельными участками, а также что упущенная арендная плата по действующему договору аренды подлежит возмещению. Потенциальное объединение участков не является приобретённым правом, а *lucro cesante* не является отдельным основанием в соответствии со статьёй 38, если только оно само по себе не является прямым и непосредственным имущественным ущербом от изъятия.

Пучункавı́ — и граница Касасиó n. Верховный суд, дело № 29.007-2025, 30 апреля 2026 г., по делу о дороге Ногалес—Пучункавı́ : частичное изъятие 4 343 м^2 . Комиссия оценила стоимость изъятия примерно в 28,07 млн CLP. Суд первой инстанции, посчитав отчёт комиссии методологически несостоятельным, предпочел ставку владельца в размере 10 000 CLP за

квадратный метр, что составило около 45,44 млн CLP. Верховный суд отказался отменять это решение: взвешивание двух *peritajes* — это прерогатива судей инстанции, если только не нарушены логика или устоявшаяся методика оценки. Таким образом, Чили не является юрисдикцией, в которой комиссия всегда превалирует — это юрисдикция, в которой метод должен быть объяснен, после чего установленная цена за единицу остается в силе.

Copiapó — homologación, а также зонирование, которое нельзя игнорировать. Верховный суд, дело № 15.141-2024, кассационное и заменяющее решение от 29 декабря 2025 г. (опубликовано 10 января 2026 г.), по участку № 5 проекта дорожного строительства SERVIU в Эль-Паломаре: 5 693 м^2 по цене 10 800 чилийских песо за квадратный метр. Это наиболее чёткое изложение принятой методики оценки городских земельных участков. Комиссия учла сделки купли-продажи и предложения в данном секторе и скорректировала их с помощью *homologación* коэффициентов, учитывающих местоположение, зонирование, текущее использование, уровень урбанизации, доступность, топографию и грунт; аналоги находились в тех же *Plan Regulador Comunal* зонах, что и объект оценки, и их площадь составляла от 5 000 м^2. Эксперт владельца признал ограничительное зонирование прибрежной территории, без обоснования утверждал, что план находится в процессе обновления, и отобрал аналоги из зон B и C. Суд счел зонирование определяющим фактором стоимости, отклонил данный отчёт из-за отсутствия технической строгости, отменил решение нижестоящей инстанции и отклонил иск в полном объеме, оставив в силе расчеты комиссии.

Рекомендации для оценщиков. В Чили теперь предусмотрен необычно конкретный набор инструкций. Начните с таблицы продаж по завершенным сделкам и обоснуйте, почему тот или иной объект был исключен из списка. Явно учитывайте зонирование и степень урбанизации, а зону с ограничительными планировочными требованиями рассматривайте как часть объекта оценки, а не как препятствие, которое следует игнорировать. Укажите насаждения и другие улучшения отдельно от земельного участка, как это сделала комиссия в деле Rol 15.141-2024 (лесные породы по цене CLP 1 973 855; в решении не указан метод), и не добавляйте дисконтированный доход от аренды, если он не может быть связан со Статьёй 38 как прямой и непосредственный ущерб. Стоимость частичного изъятия оценивается как стоимость изъятой полосы; в отношении оставшейся части в опубликованных заключениях отсутствует теоретическое обоснование, поэтому ущерб, нанесённый ей, должен быть доказан с помощью того же метода сравнения продаж, а не предполагаться.

Примечание по проверке. Изъятие территории «Колония Диньидад» / «Вилла Бавиера» площадью около 117 гектаров основано на неопубликованном экспертном отчёте *tasación*, в котором сумма оценивается примерно в 47 миллиардов чилийских песо; этот вопрос вызвал политические споры и был отложен после смены правительства в 2026 году. Речь идет о политическом решении и неопубликованной цифре, а не об окончательной сумме, установленной судом, и она приводится исключительно в этом качестве. Решения по делам «Сантьяго», «Реахустес» и «Катему» взяты из отчётов « *Diario Constitucional*», даты которых указаны; тексты судебных решений не изучались, и их даты, а также номера дел не были установлены. Данные CLP по делу Puchuncaví приводятся в том виде, в каком они были представлены в отчёте; ставка, применяемая к изъятому участку, не совпадает точно с указанной общей суммой.

Пересмотр суммы, установленной судом первой инстанции; начисление процентов — только после вступления решения в законную силу. В решении, опубликованном 7 октября 2025 года, по делу № 1 979^2 , рассмотренному в Сан-Педро-де-ла-Пас в связи с

концессией «Пуэнте-Индастриал», Верховный суд разграничил два срока, которые ранее рассматривались как единый. *reajuste* — корректировка с учётом инфляции — начисляется с даты вынесения решения суда первой инстанции, в котором была установлена стоимость квадратного метра, так что сумма, установленная судом первой инстанции, сохраняется в реальном выражении с момента её установления. Проценты, напротив, начисляются только после того, как решение вступает в законную силу. Это различие не носит чисто арифметический характер: оно возлагает расходы по апелляции на сторону, которая её подала.

Дело «Эмбальсе Катему» — *ultra petita* и вопрос о упущенной выгоде. В решении, опубликованном 29 ноября 2025 года, Верховный суд (Corte Suprema) аннулировал по причине *превышения полномочий (ultra petita)* арбитражное решение, в котором к сумме компенсации за изъятие, от которого экспроприирующий орган отказался, была добавлена упущенная выгода. Сумма арбитражного решения 2016 года (*tasación*) составляла 813 636 452 чилийских песо (CLP). «*desistimiento*» — отказ от изъятия — оставляет владельцу землю и право на возмещение расходов, связанных с несостоявшимся процессом, однако суд не вправе присуждать возмещение по статье убытков, которая не была заявлена в иске, а упущенная выгода в связи с изъятием, которое так и не состоялось, не была заявлена.

Источники — *Walmart* / SERVIU Quilicura (читать на испанском): `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/`; Участок в Сантьяго: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/`; í в Пучункаве: `https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/`; Копиапó, отчёт от 10 января 2026 г.: `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/`; заменяющее судебное решение, № 15.141-2024 (PDF): `https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf`; DL 2.186, статьи 4 и 38: `https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/`; пересчёты и проценты, отчёт от 7 октября 2025 года: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/`; водохранилище Катему, отчёт от 29 ноября 2025 года: `https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/`; отчёт по Вилья-Бавиера: `https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Налогообложение является второй по значимости категорией в регионе, и, в отличие от изъятия, оно регулируется законами и постановлениями министерств, а не судебными решениями: Гайана отменила налог, Перу пересмотрело его удельные ставки, а в Колумбии на рассмотрении в Конгрессе находится соответствующий законопроект. Судебных решений за данный период, касающихся оценки недвижимости для целей налога на недвижимость, обнаружено не было.

Налог на недвижимость отменен, но ставка осталась в силе: бюджет Гайаны на 2026 год. Budget 2026 Отменен налог на чистую стоимость недвижимости, взимаемый Налоговым управлением Гайаны с физических лиц. При расчете муниципальных ставок попрежнему используется годовая арендная стоимость, определяемая Управлением по оценке.

Source — `https://592hub.com/guides/property-tax-guide`

Перу — тарифы на 2026 год. Министерское постановление №ó 514-2025-EF/15 от 29 октября 2025 года устанавливает национальные земельные нормативы *aranceles* , используемые для расчета налога на недвижимость *predial* в 2026 году. Речь идет об административных удельных стоимостях, а не о субъективных оценках стоимости, и на их основе формируется налоговая база для перуанских собственников. В тех случаях, когда тарифная ставка и рыночная стоимость расходятся — что происходит систематически и по замыслу — разница между ними является основанием для обжалования результатов оценки в рамках апелляции.

Колумбия — *Avalúo Justo*, причём речь идёт скорее о диапазоне, чем о конкретной цифре. Законопроект «*Avalúo Justo*» (проекты № 188 и 291 от 2025 года, опубликованные в «Gaceta» № 378 от 2026 года) предусматривает, что диапазон «*catastro*» должен составлять от шестидесяти до восьмидесяти процентов коммерческой стоимости, с ограничением на получаемый «*predial*». Законодательно установленный диапазон — необычный инструмент, заслуживающий отдельного внимания: он признает, что кадастровая стоимость является приблизительной величиной, и регулирует степень этого приближения, а не делает вид, что отменяет его.

Колумбия — ограничения остаются в силе. Согласно постановлению № 1915 от 26 ноября 2025 года Пленарная палата отклонила, ввиду отсутствия достаточных аргументов, апелляцию на отказ принять к рассмотрению оспаривание статьи 2 (частично) закона 1995 от 2019 года, устанавливающего ограничения на ежегодный рост *predial*; оспаривание на этом заканчивается, и ограничения остаются в силе, не будучи проверенными по существу. Дело SU-047 от 2026 года, распространенное вместе с ним, касается налога на промышленность и торговлю (ICA) городов Кали и Йопал — Суд постановил, что столицы не обязаны следовать тарифу Боготá — и это не является решением по налогу на недвижимость.

Source — Auto 1915/25, Конституционный суд (официальный текст, на испанском языке): `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm`; SU-047/26: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm`.

Чили — кто определяет *avalúo*. Для понимания ситуации в регионе: в Чили Servicio de Impuestos Internos проводит *reavalúo* каждые четыре года, а муниципалитеты вообще не устанавливают *avalúo*. В тех случаях, когда орган, определяющий налоговую оценку, является национальным, а орган, распоряжающийся средствами, — местным, апелляция по вопросам оценки направляется в орган, не имеющий интереса в поступлении доходов — что представляет собой иной процесс переговоров, чем тот, который проводит американский оценщик с окружным оценщиком.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Ни одно судебное решение 2025–2026 годов в этих юрисдикциях не ставит кредитора в положение, противоположное положению, предусмотренному законом о залоге и обременениях (*tasador*), как это происходит в Канаде в деле « *Letterio*». Это скорее вывод, чем пробел в

поиске: стоимость залога фигурирует в данном регионе в материалах дел об изъятии — дело Катему в Чили частично сводится к неспособности владельца оформить залог в период ожидания изъятия — а также в рамках практики обращения взыскания, но не в качестве самостоятельной обязанности, которую оценщик несет перед кредитором. Что в данном регионе действительно возникает, причем неоднократно, так это вопрос о том, какая официальная цифра устанавливает минимальную цену при принудительной продаже.

Чили — налоговая стоимость как минимальный порог, а не критерий. В решении, отчёт о котором был опубликован 29 июня 2026 года, Конституционный суд признал неприемлемым оспаривание использования налоговой стоимости (*avalúo fiscal*) в качестве базовой цены на аукционе по обращению взыскания на залоговое имущество, поскольку должник указал налоговую стоимость в размере примерно 141 млн чилийских песо при рыночной стоимости около 500 млн чилийских песо; ходатайство о проведении частного аукциона *tasación* было подано с нарушением сроков. Налоговая стоимость сохраняется в качестве минимальной цены при продаже в порядке принудительного исполнения. Она не является критерием при изъятии.

Аргентина — решение в отношении отдельного жилого дома подлежит исполнению. На сайте *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y коммерческий суд Ла-Платы, зал II, отчёт от 3 сентября 2026 г.) было признано, что *vivienda única* защита, предусмотренная провинциальным законом № 14.432, не препятствует взысканию в отношении неразделенной доли, поскольку провинциальное правило о неотчуждаемости противоречит доктрине Верховного суда Буэнос-Айреса. Исключение, защищающее жилье, не защищает долю совладельца от аукциона.

Выводы для оценщиков. Оба решения касаются того, что стоит между должником и принудительной продажей, и ни в одном из них речь не идет о оценке. В Чили официальный показатель выступает в качестве минимального порога, и соотношение 141 к 500 со стороны должника показывает, чего стоит этот порог: установленный на уровне двадцати восьми процентов от рыночной стоимости, он не является защитой от продажи по заниженной цене, а, напротив, даёт на это разрешение. Оценка, которая могла бы заменить её, была доступна; просто запрос на неё поступил слишком поздно. Оценщик, привлечённый для должника, в отношении которого возбуждено исполнительное производство, должен в первую очередь выяснить, когда заканчивается процессуальный срок для проведения частной продажи по принципу «*tasación*».

Source — *Avalúo fiscal* в качестве основы для аукциона, отчёт от 29 июня 2026 г. (на испанском языке): `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/`; *Pasquali* (на испанском языке): `https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Ни один суд в этих десяти юрисдикциях не присудил оценщику выплату компенсации за ущерб в указанный период. Об этом стоит особо упомянуть, поскольку в двух из крупнейших решений по делам о изъятии, вынесенных в этом квартале, дело дошло почти до этого, но в итоге от этого отказались.

Отклонено, но без возмещения ущерба. В чилийском деле *Puchuncaví* суд первой инстанции счел отчёт комиссии по изъятию недостаточно обоснованным с методологической точки зрения и отдал предпочтение эксперту собственника; в уругвайском деле *Erosur* Верховный суд отменил отчёт собственного судебного эксперта, который указал метод, но не применил его. В каждом из этих случаев отклоненный отчёт был заменен, а его автор остался в покое. Выбор между экспертами не является признанием халатности со стороны того, кто не был выбран, и ни одно из этих решений не предполагает иного. Оценщик в этом регионе, отчёт которого невозможно проверить, проигрывает дело — или, если он назначен судом, теряет доверие суда; то есть, на данный момент, это и есть вся санкция.

***ã servidão ç* оценки.** Это профессиональный стандарт, а не судебное решение, и онã приводится здесь для того, чтобы показать, как стандарт влияет на ответственность: как только признанный орган зафиксировал метод для определённой цели, отклонение от него становится тем, что необходимо объяснить. Норма прямо определяет, как городская и сельская недвижимость должна оцениваться в целях принудительного отчуждения и установления сервитута, и она будет использоваться против оценщиков задолго до того, как начнет использоваться в их пользу.

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025, официальный PDF-файл, текст на португальском языке): `https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Дискреционное разделение имущества, мало опубликованных данных: Гайана. Закон «О бракоразводных делах (поправка)» от 2024 года, действующий в 2025–2026 годах, предусматривает дискреционное разделение имущества на основе гендерного равенства без автоматического равного распределения. Опубликованных решений о размере выплат по-прежнему мало.

Source — `https://592hub.com/guides/divorce-guide`

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

***López Sánchez* — квартира находится в Буэнос-Айресе.** 10 ноября 2025 года Национальная гражданская мара (Cá mara Nacional Civil) отказалась признать парагвайское заявление о праве наследования в отношении квартиры в Буэнос-Айресе, сославшись на принцип «*lex rei sitae* »: наследование недвижимости регулируется законодательством места ее нахождения, и решение иностранного суда о том, кто является наследником, само по себе не влечет за собой изменения в аргентинском реестре.

Последствия для оценщиков. Данное судебное решение носит юрисдикционный характер, однако оно определяет, какая оценка, проведенная на дату смерти, является определяющей. В

случае трансграничного наследства могут быть составлены две оценки: одна — в том месте, где проживал умерший и где осуществлялось управление наследством, и другая — та, которую признает юрисдикция, в которой действует правило «*situs*». В случаях, когда действует правило «*situs*», только вторая оценка удовлетворяет установленным требованиям, и душеприказчик, заказавший только первую оценку, приобрел документ, отвечающий на вопрос, который ни один реестр не задаст.

Source — Практика Аргентины по исполнению иностранных судебных решений, в том числе *López Sánchez* (на английском языке): `https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

***Codelco v Enami EP* — сумма иска составляла 528, сумма присужденного возмещения — от 34 до 50.** В окончательном решении от 11 июля 2025 года была определена стоимость 49-процентной доли участия в совместном предприятии в рамках горнодобывающего проекта в Эквадоре. Цифры, представленные истцом, составлявшие$ 528 миллионов долларов США, были отклонены; вместо этого арбитражный суд опирался на аналогичные сделки и затраты, придя к сумме в пределах $ 34–50 миллионов долларов США.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Причина, по которой стоит привести этот пример, заключается в характере разногласия, с которым столкнется любой оценщик, когда доходный подход и затратный подход противопоставляются друг другу, а разница между ними составляет целый порядок величины. Трибунал не пошёл на компромисс и не вычислил среднее значение методов. Он отклонил показатель, полученный на основе доходного подхода, поскольку допущения, лежащие в его основе, не были подтверждены, а затем взял два метода, основанных на наблюдаемых фактах. Это является методом согласования , и здесь он изложен более чётко, чем в большинстве решений по земельным вопросам.

***Agrometal* — урегулирование, признанное.** 27 июня 2025 года Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo *exequatur* панамскому судебному решению о US$ урегулировании на сумму 15 миллионов. Интерес к оценке является косвенным, но реальным: сумма, согласованная в ходе переговоров, после закрепления в иностранном судебном решении и признания, становится подлежащей принудительному исполнению в указанном размере, без того чтобы какой-либо суд проверял, как именно была получена эта сумма.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

В этом разделе представлены материалы по делам о возмещении частного ущерба в данном регионе, и в Аргентине они носят исключительно поучительный характер: в трёх решениях того периода ущерб, нанесённый объектам недвижимости, оценивается по трём различным подходам, ни один из которых не связан с изъятием.

á , вторая апелляционнаяó , по гражданским и коммерческим делам города Ла-Плата, в отчёте на сайте *Infobae* 1 сентября 2026 года указано, что размер ущерба, взыскиваемого с двух архитекторов и страховщика за конструктивные дефекты незавершенного многоквартирного дома, увеличен примерно до 78 миллионов песо — более 60 миллионов на снос и перестройку и 18 миллионов в качестве компенсации морального ущерба — плюс проценты и судебные издержки; сумма компенсации будет индексирована в соответствии с индексом стоимости строительства (*índice del costo de la construcción* , ICC) Национального института статистикиí stica y Censos (INDEC) — а не по индексу Камары строителей Аргентины (á mara Argentina de la Construcció n (CAC)) — с применением доктрины «Барриос» Верховного суда Буэнос-Айреса.

Примечание. Данная информация основана на единственном источнике, опубликованном в день проведения проверки данным отделом, при этом дата вынесения самого приговора в отчёте не указана. Информация приводится с учетом этого оговорки.

Выводы для оценщиков. Затратный подход имеет двойное значение: оценка проводилась исходя из стоимости сноса и повторного строительства, а не ремонта, и сумма возмещения должна быть скорректирована с учетом указанного индекса стоимости строительства — при этом вопрос о том, какой именно индекс следует применять, сам по себе является спорным и имеет значение для итогового решения.

Лишение права пользования, оцениваемое по рыночной арендной плате. В гражданском суде города Нейкуé , в отчёте от 4 сентября 2026 года была установлена ежемесячная сумма за прожитие в помещении после истечения срока аренды: арендатор, проживавший в помещении после истечения срока договора аренды, обязан выплатить компенсацию в размере более 1 миллиона аргентинских песо в месяц, начиная с 2 августа 2024 года за *лишение возможности пользования* , рассчитанную исходя из рыночной арендной стоимости аналога недвижимости с корректировками на динамику рынка аренды. Суд отклонил аргумент о том, что владелец должен доказать упущенную выгоду от конкретной сдачи в аренду: «El perjuicio indemnizable no radica en la frustracó ón de una contratacó ón específicaí , sino en la privacó ón misma de la disponibilidad econó mica del inmueble» — компенсируемый ущерб заключается не в срыве конкретного договора, а в самой потере экономической доступности объекта недвижимости (цитата из отчёта). Критерием является рыночная арендная плата; потеря арендатора не является ее условием.

Лизинг, номинированный в долларах и расчеты по которому производятся в песо: ВСМС, ноябрь 2025 г. Как в отчёте *Ámbito* от 19 ноября 2025 г. — данная информация получена из прессы, и ссылка на источник пока не получена; она опубликована с соответствующей пометкой — CSJN отменил решение Федерального суда штатаá Tucumán: договор аренды недвижимости, номинированный в долларах США (договор 2006 года в отношении недвижимости в Сантьяго-дель-Эстеро с безотзывным опционом на покупку), мог быть погашен в песо в соответствии с положением договора об альтернативной оплате по курсу Banco Nación на день платежа; нижестоящий суд не учел «la literalidad de la clááúsula pactada» —

буквальные условия согласованного положения.

Уругвай — *Дело «Монтекон»* прекращено. Иск в МЦУИС в связи с продлением концессии на порт Монтевидео был отозван мажоритарным акционером 4 сентября 2026 года.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

Это отмечается, поскольку отказ от иска сам по себе является своего рода событием, влияющим на оценку: иск, от которого отказались без вынесения решения, ничего не устанавливает в отношении размера ущерба, и читатель, который столкнётся с упоминанием данного дела в других источниках, должен знать, что никакой арбитражный суд не проводил оценку.

**Ссылки. Дела « », « *Lupaka Gold v Peru*» и « *Webuild v Argentina*», оба из которых рассматривались выше в разделе «Изъятие», также относятся к данному разделу: каждое из них по сути представляет собой решение об определении размера убытка в соответствии с договорными нормами, и в каждом из них речь шла о возмещении убытков, а не о компенсации.

Примечание по проверке. Не удалось найти ни одного боливийского решения за 2025–2026 годы, касающегося размера изъятия или страховой оценки. Более старые материалы по спорам «инвестор-государство» — дело « *Aguas del Tunari*» и его последователи — по-прежнему цитируются в боливийской литературе, однако они не относятся к данному периоду. Этот пробел отмечен как пробел.

Source — «Дефекты строительства в Ла-Плате», *Infobae*, 1 сентября 2026 г. (единственный источник; дата вынесения решения не указана, текст на испанском языке): `https://www.infobae.com/`; Дело о задержке выселения в Неукеé(на испанском языке): `https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123`; CSJN по делу о лизинге долларов, *Ámbito*, 19 ноября 2025 г. (отчёт в прессе; ссылка пока не получена): `https://www.ambito.com/`; *Montecon* / прекращение деятельности Neltume Ports (на испанском языке): `https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/`.

Примечание об охвате — Суринам и Французская Гвиана

Суринам. Соответствие Конституции подтверждено; соответствие закону — нет. Статья 34 Grondwet (Конституции) Республики Суринам, в редакции текста, опубликованного De Nationale Ассамблеи (dna.sr), гарантирует беспрепятственное владение и пользование недвижимостью и предусматривает в своём втором пункте: «Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen предварительно гарантированной компенсации» — изъятие может происходить только в общественных интересах, в соответствии с правилами, которые должны быть установлены законом, и при условии предварительно гарантированной компенсации — с исключением чрезвычайных ситуаций, требующих немедленного изъятия (пункт 3), а также предусмотрено установленное законом право на компенсацию в случае, если недвижимость уничтожена, приведена в негодность или ограничена в использовании компетентным органом в общественных интересах (пункт 4). Закон об изъятии, регулирующий данную систему гражданского права голландского происхождения — Onteigeningswet, перенесенный из колониального «Gouvernementsblad», — на данный момент не удалось найти в доступном первоисточнике: он не фигурирует в опубликованном Национальной ассамблеей сборнике geldende teksten, а поиск на правительственном портале не дал результатов; поэтому

его меры, дата оценки и оценщик здесь не указаны, а судебная практика по оценке частной собственности в период 2024–2026 годов необширна. Суринам присоединился к Американской конвенции о правах человека 12 ноября 1987 года и признал юрисдикцию Межамериканского суда по спорам; он не является членом Европейского союза.

Французская Гвиана (Гвиана). Французская Гвиана не является отдельной юрисдикцией : это французская заморская территориальная община, в которой действует французский «Кодекс об отчуждении в интересах общественного блага» (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) , как и в метрополии, а во французской части европейском разделе данного отдела указаны мера, дата и судья по делам экспроприации (juge de l'expropriation) для данного случая. Как самый отдаленный регион ЕС, она, через Францию, входит в состав Европейского союза и подпадает под действие Европейской конвенции о правах человека — это единственная территория на карте данного раздела, в отношении которой это верно. Один из определённых аспектов административного права — французское законодательство, а не отдельная система: Трибунал по конфликтам, 9 февраля 2026 г., № C4366 , о распределении юрисдикции в споре по поводу участка в Ремир-Монжоли (Гвиана), указано в материалах редактора и не было проверено по первоисточнику в ходе данной редакции.

Объем работ и статус завершения

- **Аргентина**. Впервые рассмотрено выше. Тексты закона и постановлений Верховного суда Аргентины (CSJN), суда провинции Санта-Фе и суда провинции Рио-ía -о-Негро были зачитаны из официальных источников; решение Верховного суда провинции Буэнос-Айрес (SCBA) по делу № I. 73.795 не вынесен, а сведения по делам о лизинге в Ла-Плата, Неукенé n и Верховного суда Аргентины (CSJN) основаны на отчётах прессы и отмечены в месте использования.

- **Эквадор, Боливия, Парагвай, Уругвай и Гайана**. Базовые исследования закона о изъятии, каждое со своей примечанием о проверке. Решения внутренних судов о размере компенсации за 2024–2026 годы были найдены только для Уругвая (постановление № 183 от 2026 года) и, судя по отчётам в прессе, для Эквадора (иски по делу «Квинто Пуэнте»); для Боливии, Парагвая и Гайаны таких решений найдено не было. Исследование по Гайане охватывает Закон № 19 от 2024 года в редакции, опубликованной в официальном вестнике.

- **Чили и Перу**. Рассматривались выше. Чили представляет собой наиболее полный отчет за 2025–2026 годы *tasación* в регионе и рассматривается на уровне методологии; даты трех его решений указаны только в отчёте . В записи о Перу основное внимание уделяется индексации аграрных облигаций и решению, подтверждающему разрешения на изъятие, выданные чрезвычайным указом. Ни один из разделов не затрагивает остальную часть вопроса о частичном изъятии, который недостаточно теоретически обоснован в опубликованных чилийских заключениях и переносится на дальнейшее рассмотрение.

- **Колумбия**. Решения и постановления Конституционного суда были прочитаны на сайте суда; законопроект «*Avalúo Justo* » отражён как законопроект.

- **Суринам и Французская Гвиана**. Только примечание об охвате; закон Суринама об изъятии не рассматривался. Венесуэла не включена в отчёт.

- **Мексика, Гватемала, Коста-Рика и Панама**. Отсутствует в данном выпуске: см. выпуски по Северной и Центральной Америке в этом разделе.
- **Сами бразильские решения**. Вышеуказанные вопросы отражены на основе опубликованных уведомлений Трибунала и бразильской юридической отчётности. Решения не были прочитаны, а вопрос о владении на момент сдачи в печать оставался нерешенным.
- **Межамериканский суд по правам человека**. В выпуске № 1 был рассмотрен вопрос о границах общинной собственности коренных народов; в данном выпуске эта информация не обновлена.

Недавние судебные дела: Карибский бассейн

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/7est1f86

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.



Юрисдикции, включенные в данный выпуск, обозначены контуром и заштрихованы.

КАЙМАНСКИЕ ОСТРОВА · ЯМАЙКА · СВ. КИТС & НЕВИС · ВИРГИНСКИЕ ОСТРОВА (БРИТ.) · ВИРГИНСКИЕ ОСТРОВА (США)

Ангилья, Багамы, Барбадос, Белиз, Куба, Пуэрто-Рико и Тринидад и Тобаго упоминаются только в кратких или примечательных записях и не выделены штриховкой.

Объем и источники

В данном выпуске рассматриваются Каймановы острова (включая апелляцию в Тайный совет из судов Каймановых островов), Ямайка, Сент-Китс и Невис (государство-член Верховного суда Восточной Карибской зоны) и Виргинские острова США, а также заметка о гербовом сборе на Британских Виргинских островах, краткие записи об Ангилье, Багамах, Белизе, Кубе, Пуэрто-Рико и Тринидаде и Тобаго, а также одно дело, касающееся Барбадоса, кратко описанное в данном выпуске.

Два контекстуальных замечания определяют общую направленность данной статьи. Во-первых, вопрос об обязательном выкупе составляет лишь небольшую часть материала: одно ямайское

арбитражное решение (*Hyde*), о котором был подготовлен отчёт в прессе, конституционные аспекты и вопросы, связанные с законом Хелмса-Бертона, представленные в рамках этого дела, а также решение Тайного совета Ангильи от 2022 года, приведенное в качестве справочной информации. Решения, подробно рассмотренные в данной статье, касаются, напротив, оцениваемых объектов — зарегистрированных прав собственности и исключений из них, схем страта (в США — кондоминиумов), сервитутов, приоритета обеспеченных долгов и предусмотренного законом выкупа — при этом любые применяемые правила компенсации указываются в соответствующих местах. Это не отклонение от объекта оценки отдела, а его достоверная иллюстрация: причина, по которой в других разделах этого выпуска преобладают случаи принудительного отчуждения, заключается в том, что они публикуются, в то время как споры на обычном рынке часто не публикуются. Карибские юрисдикции предоставляют отчёт о ситуации на обычном рынке, и в данной части мы воспользовались этой возможностью. Во-вторых, несколько из рассматриваемых юрисдикций входят в систему апелляционного производства Судебного комитета Тайного совета (JCPC), расположенного в Лондоне конечного апелляционного суда для многих карибских стран Содружества и заморских юрисдикций; «Его Величество в Совете» — это официальный стиль обращения с апелляцией в этот Совет.

В данный выпуск включены материалы, предоставленные редактором и проверенные 2 сентября 2026 года, с дополнительной проверкой 19 сентября 2026 года. Само судебное решение было изучено по ссылкам: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman* , *Strata Plan No. 608* , *Cayman Shores* , *Changyou.com* , *Cunningham v Hall* , *Frongillo* , *Miller Enterprise* , *Carib Ocho Rios* , *Estate of Dame Bernice Lake QC* , а также решения суда первой инстанции и о разрешении на апелляцию — по ссылке *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ; документ *Wheatley v Ramlal* был изучен на основе Комитета, а *Braynen Turnquest* — это находящееся на рассмотрении апелляционное дело, известное со страницы дел Комитета. Следующие материалы основаны на отчётах прессы или комментариях практикующих юристов, и судебное решение *не* зачитывалось: *Hyde* (пресса), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (заметка палаты), *Havana Docks* (заметки юридической фирмы), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (сайт отслеживания дел), налоговая распродажа Resort Holdings (пресса), законопроект Сената Пуэрто-Рико, вопросы, касающиеся товарного знака «Clemente» и PREPA (пресса), *Sina Corporation* (страница юридической фирмы) и дело Барбадоса (пресса). Каждая из этих тем включена в отчёт в том виде, в каком она представлена в первоисточнике, и не должна цитироваться как вывод из данной статьи. Все источники читались на английском языке, который является рабочим языком судов всех рассматриваемых юрисдикций; поэтому перевод не приводится. Первоисточниками являются репозиторий судебных решений Администрации судебной системы Каймановых островов (judicial.ky) и сайт legislation.gov.ky для Каймановых островов; caselaw.nationalarchives.gov.uk — для Судебного комитета Тайного совета; Верховный суд Ямайки и Апелляционный суд Ямайки (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm); Верховного суда Восточной Карибской зоны (eccourts.org); а также опубликованные решения Верховного суда Виргинских островов. Факты, основанные на одном или вторичном источнике, отмечаются в месте использования. Ссылки на судебные дела должны проверяться по официальным отчетам, прежде чем на них будет полагаться в практике или при дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Оценка без даты и без присяги не имеет юридической силы: *Hyde* . Как сообщалось в прессе — решение не было зачитано — Верховный суд Ямайки оставил в силе решение о выплате$ 12 миллионов ямайских долларов в качестве компенсации за принудительное отчуждение в рамках проекта «Highway 2000», этап 2A, в 2026 году. Оценка, представленная собственниками, в размере примерно J$ 16,48 миллионов не была датирована и не была заверена под присягой , и не заменила его. Урок здесь скорее доказательственный, чем материально-правовой: к этой цифре так и не пришли, поскольку отчёт не был принят к рассмотрению.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Предпосылки, выходящие за рамки рассматриваемого периода — увольнение в случае неопределённости законодательства: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* Дело [2022] UKPC 33 было рассмотрено 10–11 мая 2022 года, а решение по нему было вынесено 15 августа 2022 года. Данное решение не относится к рассматриваемому периоду и приводится лишь в качестве регионального прецедента по данному вопросу. В 2003 году правительство приобрело 26 акров из 110-акрового участка для расширения взлетно-посадочной полосы аэропорта Уоллблейк; в конечном итоге потребовалось десять акров. Комиссия по оценке присудила 1,26 млн US$, а Апелляционный суд заменил эту сумму на 19,5 млн US$. Судебный комитет удовлетворил апелляцию генерального прокурора в полном объеме и отклонил апелляцию наследников. Статья 18(2) Закона о принудительном отчуждении земельных участков предусматривает оценку изъятой земли как отдельного участка на открытом рынке; ущерб, нанесенный сохраненному участку, компенсируется отдельно в виде ущерба от разделения и ущерба от негативного воздействия (в Соединенных Штатах — ущерб от разделения или ущерб оставшейся части), что, по соглашению сторон, следует понимать как входящее в положения статьи 18. Оценочная комиссия может использовать метод «до и после», но не обязана этого делать.

Source — Решение, `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023` .

Регулирование не является косвенным изъятием деловой репутации: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20 ноября 2025 г., в котором установлено, что правила импорта сжиженного нефтяного газа не представляли собой косвенного изъятия деловой репутации.

Source — `https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate`

Сертифицированный ущерб в качестве базы для расчета компенсации: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. ___ (21 мая 2026 г.), касается Раздела III о торговле конфискованными гаванскими пирсами. Заверенная Комиссией по урегулированию иностранных претензий сумма убытков в размере около$ 9,18 миллионов долларов США является базовой величиной ущерба.

Source — `https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf` ; `https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks`

Лишение иммунитета в отношении экспроприированных активов: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* . *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , № 24-699, 23 июня 2026 г., в котором утверждается, что закон Хелмса-Бертона лишает кубинскую организацию иммунитета в отношении экспроприированных активов компании Esso.

Source — `https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act`

«Справедливая компенсация», которая на деле не даёт ничего: законопроект Сената Пуэрто-Рико № 1212. Законопроект Сената № 1212 (2026) и практика, основанная на Законе № 114-2024 , предусматривают изъятие с отсрочкой выплаты компенсации и зачётом налогов и штрафов, в результате чего объявленная справедливая компенсация может в итоге составить$ 0 долларов США.

Source — `https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/` ; `https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261`

Федеральный минимум компенсации: исключения HUD из URA 2025 года. Исключения из Закона о единообразном переселении 2025 года для приобретений по программе R3 устанавливают справедливую компенсацию на уровне не ниже рыночной стоимости по оценке PRDOH или суммы, определённой судом.

Source — `https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf`

Оплаченные исследования являются «недвижимостью» — раскрытие информации без компенсации: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*. [2026] CIGC (Civ) 22, Дело G 103/2024, Великий суд, судья Асиф, 8 июня 2026 г. Омбудсмен распорядился раскрыть, в соответствии с Законом о свободе информации (FOIA), два конфиденциальных исследования, оплаченных коммунальным предприятием — исследование себестоимости услуг и исследование воздействия. Решение: данные исследования являются «собственностью» в рамках статьи 15 , при этом в анализе использовалось решение по делу *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 марта 2025 г.), апелляционное дело на Каймановых островах, в котором Тайный совет разъяснил смысл статьи 15 на основании судебной практики по статье 1 Протокола № 1 к Европейской конвенции о правах человека, защиту собственности, предусмотренную Конвенцией. Поскольку законодательство Каймановых островов не предусматривает компенсации за лишение, к которому привело бы принудительное раскрытие информации, статья 21 Закона о свободе информации (FOIA) была переосмыслена — истолкована в узком смысле , чтобы сохранить его конституционную действительность, вместо того чтобы исключить его — в соответствии со статьёй 5 Указа о Конституции Каймановых островов 2009 года для приведения в соответствие со статьёй 15, с тем чтобы исключить раскрытие документов в тех случаях, когда это негативно повлияло бы на имущественные права третьей стороны. Судья также отказался расширительно толковать раздел 26 (критерий общественного интереса), при условии, что омбудсмен будет рассматривать вытекающее из этого нарушение раздела 15 как весомый аргумент против раскрытия информации (пункт 140). Решение омбудсмена было отменено по причине процессуальной несправедливости: владелец исследований, являющийся третьей стороной, не был выслушан.

Последствия для оценщиков. Существенным нарушением стало лишение недвижимости без компенсации — именно поэтому дело, касающееся законодательства об информации, оказа-

лось в ведении данного отдела. Заказанные исследования, имеющие коммерческую ценность, представляют собой имущественные интересы, и предусмотренный законом механизм, который лишил бы их конфиденциальности без выплаты компенсации, был истолкован в более узком смысле, а не применен в полной мере. В практике оценки имеются именно такие активы — оплаченные исследования, модели и данные, предоставленные по лицензии на условиях конфиденциальности — и данное решение рассматривает их конфиденциальность как имущественный интерес, пользующийся конституционной защитой в законодательстве Каймановых островов.

Source — Решение, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Оспаривается налоговая продажа, апелляция пока находится на рассмотрении: Resort Holdings / LRA-OBB. Верховный суд Багамских Островов , 31 июля 2026 года, рассмотрел иск об оспаривании налоговой продажи участка площадью 1 143 акра за сумму около$ 26 миллионов долларов США. Оценка владельца составляла $ 12,66 млн долларов США, в отличие от цифры, указанной Департаментом внутренних доходов; Комиссия по апелляциям по налоговым вопросам еще не вынесла решение.

Source — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

Отмена судебного запрета после передачи права собственности: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer.* В деле « *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*» , SCCivApp № 79 от 2025 г. (Апелляционный суд Багамских Островов, мотивировочная часть от 28 января 2026 г.), судья Верховного суда отменила по причине существенного утаивания информации эк-парт судебный запрет, ограничивающий право на продажу в соответствии с Законом о налоге на недвижимое имущество : недвижимость уже была продана и передана до того, как был выдан судебный запрет. Затем она отказала в разрешении на апелляцию и в приостановлении исполнения. Апелляционный суд отклонил апелляцию на эти отказы.

Source — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

Британские Виргинские острова — пошлина начисляется на сумму, равную большей из следующих величин: цена или рыночная стоимость

Пошлина на приобретение взимается с большей из двух сумм. Лицо, не являющееся резидентом данной территории (нерезидент), для владения земельным участком обязано получить лицензию в соответствии с Законом о регулировании владения землей нерезидентами (гл. 122). Гербовый сбор при передаче права собственности составляет 4% для резидентов и 12 процентов для лиц, не являющихся резидентами, и — что особенно интересно в данном случае — он рассчитывается исходя из суммы сделки *или* рыночной стоимости, в зависимости от того, какая из этих величин выше. Передача права собственности иным образом, кроме

продажи, к которой применяется данный Закон, облагается сбором в размере 5 процентов от рыночной стоимости.

Последствия для оценщиков. Это та же структура, что и в панамском налоге на передачу недвижимости (ITBI) и при продаже имущества в рамках судебного исполнения в Чили: официальный показатель, устанавливаемый в качестве минимального порога ниже договорной цены, так что сумма сделки является определяющей только в том случае, если она превышает оценочную стоимость. В тех случаях, когда налог взимается с более высокой из двух сумм, оценка рыночной стоимости является не просто доказательством цены — она представляет собой альтернативную налоговую базу, и цифра, указанная оценщиком, выполняет налоговую функцию независимо от того, завершается ли сделка по этой цене или нет.

Примечание по кругу применения. Были рассмотрены три дела Коммерческого отдела за 2025–2026 годы, которые не были включены в сборник: они касаются юрисдикции в отношении недвижимого имущества, признания иностранного судебного решения по делу о несостоятельности, а также оспаривания юрисдикции в рамках разбирательства по делу о мошенничестве. Ни в одном из них не была установлена стоимость, а фильтр департамента исключает споры о праве собственности и несостоятельности, в которых не был решен вопрос о оценке стоимости.

Источник — Правительство Виргинских островов, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (официальный сайт; читать на английском языке): `http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax`; и *Non-Belongers Land Holding Licence*: `https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

В данном периоде не было выявлено ни одного однозначного судебного решения по спору между кредитором и оценщиком. Не было обнаружено ни одного карибского судебного решения за 2025–2026 годы, в котором кредитор предъявлял иск оценщику. Наиболее близкими материалами являются приведенный ниже судебный запрет, а также дела, касающиеся налоговой продажи и реализации залога на Багамах, зарегистрированные в разделе «Налогообложение».

Продажа приостановлена до рассмотрения апелляции: *Carib Ocho Rios .* *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (мотивировочная часть от 3 марта 2026 г.) вынесено судебное предписание, запрещающее продажу или обременение ипотекой до рассмотрения апелляции; приостановление производства было предоставлено судьей Брауном 23 декабря 2025 г. Была заказана оценка стоимости объекта для продажи. Утерянные свидетельства о праве собственности, содержавшиеся в томе № 1148, фолио № 93, и томе № 1121, фолио № 470, были перевыпущены в томе № 1606, фолио № 160, 161 и № 355.

Source — `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf`

Законный долг имеет приоритет перед зарегистрированной ипотекой — и вопрос передается на рассмотрение Тайного совета: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd.* Процедура в Верховном суде Восточной Карибской

зоны проходит в три этапа. Первая инстанция: дело № SKBHCV2012/0371, судья Париагсингх, 9 мая 2022 г. Ипотечное имущество компании-должника было продано за $540,000 долларов США, и выручка была перечислена в суд; требование Совета по социальному обеспечению о приоритете было отклонено, поскольку термин «имущество» в статье 75 Закона о подоходном налоге был истолкован как не включающий недвижимость. В апелляции: SKBHCVAP2022/0007, решение от 25 июля 2024 г. — апелляция была удовлетворена: «недвижимость» включает недвижимость, и механизм принудительного исполнения (статья 75 Закона о подоходном налоге, применяемая через статью 44 Закона о социальном обеспечении) действует самостоятельно; суд постановил, что решение Комиссии EC$757,697,92 (восточнокарибских долларов) имеет приоритет перед ипотечным долгом банка в порядке распределения в соответствии со статьей 81 Закона о регистрации прав собственности. Третий этап: 17 июня 2026 г. (рассмотрено 12 ноября 2024 г.) судья Эллис (JA), при согласии судей Вентозе и Генри (JJA), вынес решение по ходатайству банка о разрешении на подачу апелляции к Его Величеству в Совете. Решение: апелляция по праву не допускалась — решение было промежуточным и не касалось «претензии на имущество или вопроса касательно недвижимости» в целях определения права на апелляцию по праву — однако было предоставлено условное разрешение на подачу апелляции в Тайный совет, поскольку данный вопрос имеет большое общее или общественное значение. Таким образом, основное судебное решение в настоящее время обжалуется в Тайном совете.

Последствия для оценщиков. Речь идет о материалах по обеспеченным кредитам : было признано, что задолженность по обязательным взносам имеет приоритет перед зарегистрированной ипотекой при распределении выручки от продажи по решению суда. При оценке обеспечения залогодержателя или права выкупа (остаток доли залогодателя — право вернуть недвижимость путем погашения задолженности) в Сент-Китсе и Невисе приоритет законодательно установленных долгов по отношению к зарегистрированному обременению в настоящее время оспаривается в апелляционном порядке —- и в отчёте о таком праве должно быть указано, какую правовую позицию он принимает за основу.

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Условное разрешение на обращение к Его Величеству в Совете. Решение Апелляционного суда по данной апелляции было вынесено 25 июля 2024 года. Условное разрешение на подачу апелляции в Тайный совет в соответствии с статьёй 99 Конституции было вынесено отдельным решением в рамках той же апелляции: рассмотрено 12 ноября 2024 года и вынесено 17 июня 2026 года судьёй Эллисом, при участии судей Вентоза и Генри. В решении о разрешении на апелляцию указано, что разрешение запрашивается в отношении решения, «вынесенного 25 июля 2024 года».

Источники — решение по условному освобождению от 17 июня 2026 г. (PDF, читать на английском языке): `https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf`. Публично доступного PDF-файла с текстом решения по существу дела от 25 июля 2024 г. найдено не было; указатель Верховного суда Восточной Карибской зоны находится по адресу `https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis`.

Установленный законом срок выкупа не может быть сокращен посредством подтверждения с задним числом: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, Верховный суд Civ. № 2025-0034, Верховный суд Виргинских островов, Ходж (главный судья), заключение

подано 9 марта 2026 г. После обращения взыскания на залоговое имущество судебным приставом у должника возникает шестимесячное установленное законом право выкупа в соответствии с разделом 535 титула 28 Кодекса Виргинских островов . Высший суд вынес постановление, подтверждающее продажу *nunc pro tunc* — с задним числом, чтобы оно вступило в силу с более ранней даты — что сократило срок выкупа на 149 дней.

Решение: задним числом внесенные изменения были отменены. 149 дней были восстановлены в срок погашения, отсчитываемый с момента вынесения решения Верховного суда.

Выводы для оценщиков. Снова обратимся к материалам по обеспеченным кредитам: право выкупа является имущественным правом должника, и его срок определяется законом. Право собственности покупателя, приобретенное на судебных торгах на Виргинских островах объект оценки — полный установленный законом срок выкупа, и судебное постановление не может сократить этот срок, действуя задним числом. Любая оценка положения покупателя, приобретшего имущество в результате обращения взыскания, в течение периода выкупа зависит от того, сколько времени осталось до истечения этого срока — в данном случае вопрос, на который Верховный суд ответил с точностью до дня.

Source — Верховный суд Виргинских островов, опубликованные решения, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. № 2025-0034, решение от 9 марта 2026 г. (официальный PDF-файл, читать на английском языке): `https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

В данный период не было опубликовано ни одного судебного решения по делу о халатности. На сайте *Bratt v Jones* не было найдено ни одного карибского судебного решения за 2025–2026 годы — оценщик был привлечен к ответственности за халатность. Стоит отметить два сопутствующих события.

Список утвержденных судом оценщиков: Практическое руководство Каймановых островов № 1 от 2025 года. Практическое руководство № 1 от 2025 г. , 5 декабря 2025 г., утверждает дипломированных оценщиков RICS для работы в суде — среди них BCQS, Integra Realty Resources (Caribbean) и Charterland. Вопрос о компетентности решается путем включения в список, а не в ходе судебного разбирательства.

Source — `https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88`

В тех случаях, когда оценка оказалась несостоятельной, к оценщику иск не предъявлялся. В упомянутом выше деле о приобретении компании « *Hyde*» на Ямайке собственники проиграли дело из-за того, что их оценка была признана недопустимой — без даты и без присяги — а не потому, что кто-то подал иск против оценщика.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Двенадцать братьев и сестёр и 4,75 акров: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23 февраля 2026 г., является ведущим решением 2026 года по делу о наследуемой земле: двенадцать братьев и сестёр, 4,75 акров и иск о незаконном проникновении на «Землю на холме».

Source — `https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054`

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

(11 марта 2025 г.) постановил, что аннулирование акций миноритарных акционеров в рамках упрощенного слияния является посягательством на недвижимость, и что, следовательно, лица, не согласившиеся на упрощенное слияние, обладают теми же правами на оценку в соответствии со статьей 238, что и лица, не согласившиеся на полное слияние. Совет пришел к этому выводу путем модификации, а не толкования: статья 238 Закона о компаниях толкуется в соответствии со статьей 5 Указа о Конституции Каймановых островов 2009 года с изменениями, необходимыми для приведения в соответствие со статьёй 15 Билля о правах (пункты 107–108).

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

Рабочее решение о справедливой стоимости: практика применения статьи 238 на Каймановых островах. В рамках практики применения статьи 238 до 2026 года , *Sina Corporation* (FSD № 128 от 2021 г.) по-прежнему рассматривается как рабочее решение о справедливой стоимости.

Source — `https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/`

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Раздел имущества под другим названием: дело о разделе кондоминиума было завершено на основании неоспоримых доказательств оценки. Приведенное ниже решение размещено здесь, поскольку оценка в нем отвечала цели, охватываемой данным заголовком — прекращение совместного владения с выплатой компенсации — и ни одной из остальных семи. Закон предусматривает урегулирование путем выплаты собственнику рыночной стоимости его доли, и суд рассматривал вопрос о том, понесли ли остальные собственники убытки. Это вопрос о разделе имущества в форме кондоминиума в странах Содружества.

Непостроенные многоквартирные дома, признанные разрушенными — критерий «справедливости и равенства» был применен на основании неоспоримых доказательств оценки: *In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates").* *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")* [2026] CIGC (Civ) 26, Дело G 55/2026, Великий суд, Рамзи-Хейл — главный судья; слушание состоялось 12 мая 2026 г., решение вынесено 14 августа 2026 г. План страты — зарегистрированный план, на основании которого создается схема страты, при этом право собственности на страту () представляет собой форму кондоминиума Содружества, объединяющую право собственности на отдельные квартиры с общим имуществом — зарегистрированный в отношении блоком № 28C, участком № 531 в Саванне, Большой Кайман, отражал комплекс из восьми зданий. Фаза 1 (блоки B, C, E и F) была построена, и её квартиры проданы; фаза 2 (блоки A, D, G и H) так и не была построена. Участки фазы 2 включали 2,500 из 4,640 прав на квартиры в рамках проекта (право на квартиру по участку представляет собой долю в голосах и взносах в рамках проекта). Застройщик, Джеймс Брюс Хэндфорд, скончался, и внесение поправок в план в соответствии со статьёй 18(3) — что требовало единогласного согласия собственников, включая собственника каждого будущего участка застройки — не удалось (пункты 6–7). Его исполнители подали ходатайство 9 марта 2026 года в соответствии со статьёй 23; компания «Уолкерс» (Бретт Басдео и Дэвид Ли) представляла интересы заявителей.

Решено: (a) умерший был «владельцем» участков будущей застройки Фазы 2, несмотря на то, что для них не были открыты отдельные реестры, и что право на них перешло к его наследникам, что дает исполнителям завещания право на участие в деле в соответствии со статьей 23(4) (пункты 24–30); (b) термин «здание» определяется в статье 2 как «здание или здания, указанные в плане плана», и полномочия по умозрительному признанию, предусмотренные в статье 23(2)(b), не ограничиваются физическим разрушением — блоки, указанные в плане, но так и не построенные, могут быть признаны умозрительно разрушенными (пункты 33–39); и (c) было справедливо и обоснованно сделать такое заявление. По третьему пункту доказательства оценки, представленные заявителями, оказались решающими: оценка от DDL Studio содержала заключение, что изъятие земельного участка Фазы 2 окажет « незначительное влияние» на стоимость завершенного комплекса и отдельных участков в кондоминиуме — «Данные доказательства не оспариваются», и ни один владелец Фазы 1 не предъявил требования о компенсации и не указал на какой-либо другой финансовый ущерб (пункт 46). Суд пришел к выводу, что «доказательства по оценке не указывают на какое-либо существенное снижение стоимости» (пункт 47). Компенсация не запрашивалась и не была назначена в соответствии со статьёй 23(3) (пункт 50). Постановление: Блоки A, D, G и H признаны разрушенными; земельные участки Фазы 2 исключены из плана в качестве новых участков A1 и A2, переходящих в собственность наследства; Фаза 1 оставлена без изменений; установлены сервитуты, обеспечивающие владельцам доступ к Ларва-Драйв и их коммунальные услуги.

Обращает на себя внимание одна законодательная особенность данного раздела, хотя она в данном случае не была задействована: в отношении альтернативного пути получения той же меры правовой защиты — принятия решения собственниками вместо подачи ходатайства — статья 23(2A)(a) предусматривает урегулирование путем выплаты собственнику рыночной стоимости его доли, то есть выкуп по рыночной стоимости в соответствии с законом.

Последствия для оценщиков. Выходом из этой тупиковой ситуации стал вопрос об оценке. Закон предоставляет суду дискреционные полномочия при вынесении постановления о презумпции на основании принципа справедливости и равенства, и вывод суда по этому основанию опирался на неоспоримые данные оценки, согласно которым отделение незастроенной части не повлечет за собой существенного снижения стоимости застроенной части. Оценщик, привлечённый к распоряжению по данному вопросу, не оценивает землю, подлежащую освобождению; задачей является определение влияния освобождения на оставшуюся часть — и, если выбирается путь урегулирования, основой, установленной разделом 23(2A)(a), является рыночная стоимость доли собственника.

Source — Судебное решение, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf`; Закон о регистрации прав собственности на квартиры в многоквартирных домах (редакция 2013 г.), legislation.gov.ky.

Промежуточные доходы в случае подтверждения права собственности: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* . *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , Дело № JCPC/2025/0050 касается участка площадью 660 акров и водохранилища; в случае подтверждения права собственности будут выплачены промежуточные доходы и возмещение ущерба, связанного с инфраструктурой.

Source — `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050`

Захват нематериального актива: товарный знак «Clemente». Дело о захвате товарного знака «Clemente» (1-й окружной апелляционный суд 2026 г., подана просьба о пересмотре) ставит вопрос о нематериальной собственности и справедливой компенсации в центр спора.

Source — `https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-c ourt-should-make-it-pay/printer/`

Три миллиарда против десяти: предложение о урегулировании по делу PREPA. Предложение о урегулировании по делу PREPA от 2026 года на сумму около US$3 billion противостоит примерно US$10 billion долга энергетической компании.

Source — `https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html`

В данном периоде решений по оговоркам об оценке не было. Не было найдено ни одного опубликованного решения по оговоркам об оценке в рамках страхования от пожаров или ураганов в Карибском бассейне за 2025–26 годы, аналога линией дел в США *Koffler*, *One Church* и *Portofino*, зафиксированной в «North American Digest».

Право собственности и правовой интерес — до проведения оценки

Два решения, приведенные в данном разделе, не отнесены ни к одной из восьми категорий, и причина заключается не в том, что их невозможно классифицировать. Восемь рубрик клас-

сифицируют дела в зависимости от цели, с которой проводилась оценка. Эти два решения определяют нечто более раннее: *какие права вообще подлежат оценке*. В одном из них утверждается, что зарегистрированные права на рекреационное использование бывшего курорта сохранились после смены владельца — это является элементом ценности для доминирующих участков и обременением для подчиненного участка. Другое дело полностью аннулирует зарегистрированное право собственности по причине мошенничества, при этом принцип Торренса уступает месту собственному исключению, а длительное владение лишает номинального собственника права на защиту. Ни одно из них не отвечает на вопрос, сколько стоит недвижимость; оба меняют сущность самой недвижимости. В сборнике, составленном по категориям, для этого нужно найти место, и вот оно.

Права на рекреационное использование бывшего курорта признаны действительными с момента их возникновения: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79.* *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27, Судебный комитет Тайного совета, рассмотрено 30 апреля — 1 мая 2025 г., решение от 23 июня 2025 г.; единоличное решение лорда Бриггса в составе коллегии с лордами Ходжем, Сейлсом, Хэмбленом и Ричардсом. Спор касался бывшего курорта «Британия» на Семимильном пляже, остров Гранд-Кайман: владельцы примерно 193 жилых единиц обладали правами на пользование курортными объектами — полем для гольфа, бассейнами, пляжным клубом — зарегистрированными в отношении земельных участков курорта в качестве «ограничительных соглашений». Компания «Cayman Shores», дочерняя компания «Dart Realty (Cayman) Ltd», приобрела земельные участки курорта в 2016 году и оспорила эти права.

Решение: права на рекреационное использование данного рода могут существовать в качестве сервитутов, в соответствии с делом *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57; требования к регистрации, предусмотренные статьёй 92 Закона о зарегистрированной земле, были выполнены, а отклонения от установленных форм были одобрены в соответствии со статьёй 105(1), поэтому регистрация была действительной с момента совершения — надлежащим образом зарегистрированное сервитутное право и надлежащим образом зарегистрированное ограничительное соглашение, имеющие по сути те же последствия, что и обременения на обременяемом праве собственности. Эти записи были, по словам Комиссии, «по меньшей мере неэлегантными» — сервитуты, ошибочно обозначенные как ограничительные соглашения — и Совет предложил Регистратору земель рассмотреть возможность использования полномочий, предусмотренных статьей 139(1)(a), для исправления реестра и документов, что допускается в случае ошибок, не затрагивающих интересы какого-либо собственника. Постановление Апелляционного суда об исключении прав из реестра было отменено.

Путь к результату не менее важен, чем сам результат. Оба нижестоящих суда признали, что права не были должным образом зарегистрированы: в ходе судебного разбирательства судья Сегал J сохранил их, постановив исправить записи в реестре; Апелляционный суд отказал в исправлении и распорядился удалить соответствующие записи. Комиссия пришла к тому же результату, что и суд первой инстанции, но на ином основании () — той части решения, которая определяет исход дела и имеет обязательную силу: регистрация была действительной с самого начала, поэтому для её подтверждения исправление не требовалось. Фирма «Уолкерс» представляла интересы владельцев участков; фирма «Эпплби» — ответчиков из компании «Дарт».

Последствия для оценщиков. Права на рекреационное пользование 193 объектами недвижи-

мости являются присоединёнными имущественными правами, зарегистрированными и имеющими силу в отношении земельных участков курорта, находящихся во владении правопреемника. В отношении доминирующих объектов эти права являются элементом оцениваемого объекта; в отношении подчиненных курортных земель они представляют собой обременение, сохранившееся после смены владельца и десятилетия судебных разбирательств. Неправильное обозначение записей не лишило этих прав силы, — однако обращение Комиссии к регистратору служит напоминанием о том, что то, что в реестре называется «правом», и то, что представляет собой данное право, могут различаться, и оценщик должен анализировать сам документ, а не только его обозначение.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

Зарегистрированное право собственности аннулировано в связи с мошенничеством, направленным против длительного владения: *Cunningham v Hall.* *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, дело № SU2019CV00533, Верховный суд Ямайки, судья Андерсон, 26 сентября 2025 г. Спор касался 972 квадратных метров, зарегистрированных в томе № 1471, листе № 698 Реестра прав собственности. Иск рассматривался в соответствии со статьями 3 и 30 Закона об исковой давности и статьями 68, 70, 71, 158, 161 и 163 Закона о регистрации прав собственности, с применением *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* в отношении приобретательной давности, включая фактическое владение, осуществляемое через агента.

Решение: истцы владели земельным участком более двенадцати лет — двенадцатилетний исковой срок в отношении частных собственников был судебным образом подтвержден в данном деле; зарегистрированное право собственности первого ответчика было получено обманным путем; последующая передача в порядке дарения была признана недействительной; свидетельство о праве собственности было аннулировано в соответствии со статьей 158 Закона о регистрации прав собственности, и было предписано выдать истцам новое свидетельство на спорный участок земли; а документы были переданы директору прокуратуры.

Последствия для оценщиков. Речь идет о вопросах действительности права собственности — которые предшествуют оценке, поскольку касаются того, какие права существуют и подлежат оценке. Свидетельство о зарегистрированном праве собственности, обычно являющееся основой ямайской оценки, было полностью аннулировано: мошенничество является исключением из неоспоримости — принципа регистрации по системе Торренса, согласно которому сам реестр является окончательным доказательством права собственности, поэтому зарегистрированный владелец обычно освобождается от незарегистрированных претензий — в соответствии с Закона о регистрации прав собственности, а длительное враждебное владение лишило номинального собственника права на защиту. Оценка, которая рассматривает свидетельство как окончательное доказательство, в таких случаях описывает право, которое суды не признают.

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Барбадос — отмечено

Следует отметить одно дело из Барбадоса, явно выходящее за рамки судебных систем, рассмотренных выше: в Высоком суде Барбадоса судья д-р Х. Патрик Уэллс в деле « *Leisure Properties (BVI) Ltd*» против операторов заведения «Sea Shed» установил факт незаконного

захвата и вторжения на территорию пляжа в Маллинсе, которое, как утверждается, продолжалось примерно с 2018 года — там были обустроена обеденная терраса, лестница, кабина ди-джея, прикреплённая к дереву, и стулья, сдаваемые в аренду — и, в решении, вынесенном, как сообщается, 28 мая 2026 года, присудил $308,000 в качестве возмещения ущерба и $50,000 в качестве штрафных убытков (валюта указана в отчёте), с начислением процентов в размере 3 процентов с момента вручения судебного извещения до вынесения решения и 6 процентов впоследствии, а также предписанием демонтировать сооружения и восстановить истинную границу в течение девяноста дней.

Примечание о проверке. Обе статьи ущерба и дата вынесения решения взяты из отчёта, опубликованного 4 июня 2026 года; само судебное решение не изучалось, и нейтральная ссылка на него не была найдена. Дело рассматривается исходя из этих данных, и сумму ущерба не следует цитировать из данной записи без приведения текста самого постановления.

Источник — *Nation News* (Барбадос), «Бар выплатит сотни тысяч в качестве компенсации за незаконное вторжение», 4 июня 2026 г. (читать на английском языке): `https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`. Статья была найдена и прочитана 19 сентября 2026 г.

Решения, зарегистрированные, но не рассмотренные

Выявлено: решения по делу «Кайман» зарегистрированы, но не рассмотрены. Наличие каждого из следующих элементов было проверено на соответствие судебному решению; каждый из них занесен в отдельную строку. Пара дел «Аква Бэй» по планированию и судебному пересмотру: [2026] CIGC (Civ) 11 (5 марта 2026 г., ходатайство об отмене разрешения отклонено) и [2026] CIGC (Civ) 21 (3 июня 2026 г., отказ председателя Апелляционного трибунала по вопросам планирования был отменен из-за недостаточного обоснования в 58-страничном решении, и дело было возвращено на повторное рассмотрение); письмо Центрального органа по планированию с разрешением датировано 19 ноября 2024 года, а вопрос о обоснованности плана по-прежнему не решен. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 июня 2026 года): в удовлетворении ходатайства об исполнении судебного запрета в отношении имущества ex parte было отказано.

Выявлено: решения по делам из Ямайки зарегистрированы, но не обработаны. Наличие каждого из следующих элементов было проверено по тексту судебного решения; каждый из них занесен в отдельную строку. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (П. Уильямс, судья апелляционного суда; постановления от 19 февраля 2026 г., мотивировочная часть от 2 марта 2026 г.): в приостановлении производства отказано после вынесения судьей Брауном Бекфордом J упрощённого решения о возвращении владения 27 ноября 2025 г., при этом заявители утверждали, что обладают правом владения по праву приобретательной давности в отношении пяти незарегистрированных участков короны в Порт-Рояле. (Дело *Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 рассматривается в разделе о кредитовании выше.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (судья Стэпл, 12 марта 2026 г.): совместное владение и конструктивный траст.

Источник — Апелляционный суд Ямайки, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (официальный PDF-файл, на английском языке): `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

Выявлено: решения по делу «Виргинские острова США» зарегистрированы, но не рассмотрены. Наличие каждого из следующих решений было проверено по сравнению с текстом решения; каждое из них зарегистрировано в отдельной строке. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 декабря 2025 г.). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 марта 2025 г.). *Keating-Smith v Mustafa*, 12 июня 2024 г. (6 марта 2024 г.): в рамках иска о принудительном выселении и возвращении имущества не может также присуждаться арендная плата.

Объем работ и статус завершения

- **Происхождение**. В данный выпуск включены сведения, предоставленные редактором и проверенные по первоисточникам 2 сентября 2026 года. Дела, по которым было оглашено решение, а также те, которые основаны на публикациях в прессе или комментариях, перечислены по названиям в разделе *«Объем и источники»*.

- **Юрисдикции, указанные, но не рассмотренные**. Барбадос (помимо единственного отмеченного дела) и государства-члены Организации восточнокарибских государств, за исключением Сент-Китс и Невис. Тринидад и Тобаго, Багамы, Ангилья, Белиз, Куба и Пуэрто-Рико упоминаются выше только в кратких записях. Кандидаты для будущего выпуска.

- **Нерассмотренные апелляции**. Заявление о приоритете в деле *Social Security Board v First Caribbean International Bank* находится на рассмотрении Тайного совета на основании условного разрешения, выданного 17 июня 2026 года. В деле «Aqua Bay» вопрос о правомерности градостроительного решения остаётся нерешённым после возвращения дела на повторное рассмотрение.

- **Пробелы в источниках**. Решение о разрешении от 17 июня 2026 года в Сент-Китсе и Невисе не было найдено в медиа-архиве Верховного суда Восточной Карибской зоны во время проверки и было проверено с помощью стороннего зеркального сайта; дело Барбадоса основано на отчёте без найденной нейтральной ссылки. Оба случая отмечены на моменте использования.

Недавние судебные дела: Великобритания

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/495v7b98

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.



Юрисдикции, рассмотренные в данной части, обозначены контуром и заштрихованы.

Указаны названия четырёх входящих в состав стран; три правовые юрисдикции — это Англия & Уэльс (совместная), Шотландия и Северная Ирландия.

Объем и источники

В данной статье рассматриваются недавние судебные решения и законодательные акты, касающиеся оценки прав на земельные участки — в первую очередь права выкупа арендуемого участка (предусмотренное законом право арендатора жилого помещения выкупить участок в собственность или продлить договор аренды), а также премии, , подлежащей уплате за него (цена, уплачиваемая за это право), а также о возмещении ущерба за нарушение прав на недвижимость и распределении расходов на меры по обеспечению безопасности зданий. В отношении Шотландии и Северной Ирландии речь идет о компенсации за принудительное выкупывание

(в США — «eminent domain» или «condemnation») и установленной законом оценке для целей налогообложения (в США — оценка для целей налога на недвижимость).

В данной части рассматривается Соединённое Королевство Великобритании и Северной Ирландии — единое суверенное государство, состоящее из четырёх составных частей: Англии, Уэльса и Шотландии, которые занимают остров Великобритания, а также Северной Ирландии. Сами по себе эти части не обладают суверенитетом; верховную власть сохраняет Парламент Соединённого Королевства. С точки зрения рассматриваемого нами законодательства Соединенное Королевство состоит из трех юрисдикций — Англии и Уэльса, Шотландии и Северной Ирландии — каждая из которых имеет собственный режим принудительного выкупа и оценки. Северная Ирландия делит остров Ирландия с Республикой Ирландия — отдельным суверенным государством и членом Европейского союза, законодательство которой в области оценки рассматривается в разделе данного выпуска, посвященном Европейскому союзу, а не здесь. Соединенное Королевство вышло из Европейского союза в 2020 году; как Соединенное Королевство, так и Республика Ирландия остаются участниками Европейской конвенции о правах человека.

В данном выпуске использованы материалы, предоставленные редактором и проверенные по первоисточникам. Материалы о «Соединённом Королевстве» из выпуска № 1 заменяются в данном выпуске.

В отчёте приведены все решения, которые были прочитаны на английском языке — языке судов этих юрисдикций; поэтому перевод не приводится. Основными источниками информации являются сайты legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk и страницы для общественного обсуждения правительства Соединённого Королевства на сайте gov.uk для Англии и Уэльса; для Шотландии — сайт Земельного трибунала Шотландии (lands-tribunal-scotland.org.uk) и сайт правительства Шотландии (gov.scot); для Северной Ирландии — сайт решений судебной системы Северной Ирландии (judiciaryni.uk) и Службы по вопросам недвижимости Северной Ирландии (& Property Services, finance-ni.gov.uk). Отчёт о Ирландии приведён в разделе этого выпуска, посвящённом Европейскому союзу. Факты, основанные на одном или вторичном источнике, отмечаются в месте использования. Ссылки на судебные дела должны проверяться по официальным отчётам, прежде чем на них опираться в практической деятельности или при дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

В Соединённом Королевстве накоплен обширный массив опубликованной судебной практики по вопросам оценки, причём она охватывает все восемь категорий, а не сосредоточена исключительно на вопросах изъятия. В данном разделе три юрисдикции рассматриваются отдельно в контексте принудительного выкупа, а их решения по другим категориям приводятся в соответствующих разделах.

Англия и Уэльс

Оценка по формуле — принят, но не вступил в силу: заменит оценку премий за освобождение от аренды на основе рыночных данных законной формулой. Схема

оценки изложена в разделе 37 и Приложении 4. Часть 5 Приложения 4 определяет «стандартный метод оценки»: стоимость срока аренды, определяемую путем капитализации арендной платы с использованием условной ограниченной арендной платы (арендная плата, принимаемая во внимание при оценке, ограниченная законом — 0,1 процента от стоимости права безусловного владения — независимо от фактически уплачиваемой арендной платы); стоимость права на возврат владения; а также ставки отсрочки и капитализации, которые должны быть установлены (ставка отсрочки представляет собой ставку дисконтирования, используемую для оценки права арендодателя на возврат владения — вступление во владение по окончании срока аренды). Пункт 17 Приложения 4 предписывает исходить из отсутствия «стоимости брака» (прибыли, получаемой в результате объединения прав аренды и права постоянного владения) и «стоимости ожидания» (стоимости, связанной с перспективой получения этой прибыли в будущем).

Ни одно из положений об оценке не вступило в силу. Существуют лишь три нормативных акта о вступлении в силу: SI 2024/1018, который ввёл в силу статьи 114–116 и 120, касающиеся безопасности зданий, с 31 октября 2024 года; SI 2025/57, введший в действие раздел 27 — отмену правила о двухлетнем владении — с 31 января 2025 года; и SI 2025/131, вводящий в действие положения о праве управления (разделы 49–52 и часть раздела 64) с 3 марта 2025 года. Ставки отсрочки или капитализации не были установлены. Консультация Министерства жилищного строительства, общин и местного самоуправления (MHCLG) «Ставки оценки выкупа права аренды», посвящённая коэффициентам отсрочки и капитализации, началась 15 июля 2026 года и, продлённая на четыре недели 7 сентября, завершится 21 октября 2026 года — на момент сдачи этого номера в печать консультация продолжается.

Последствия для оценщиков. Речь идет о закрепленном законом замене оценки на основе рыночных данных формулой — что и является основным объектом оценки данного отдела — и все, что с этим связано, носит перспективный характер. Если бы положения об оценке вступили в силу с установленными ставками, надбавка за освобождение от налога на недвижимость определялась бы на основе установленных ставок отсрочки и капитализации, а не на основе данных о сделках, и работа оценщика (эксперта) сместилась бы с подтверждения этих ставок на их применение . До вступления в силу закона продолжает действовать действующее законодательство, и в любом отчёте, касающемся стоимости освобождения от общинного налога, должно быть указано, какой режим он предполагает, а также что сроки изменения неизвестны.

Source — legislation.gov.uk — текст закона, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`; нормативные акты о вступлении в силу, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`; а также страница консультаций Министерства жилищного строительства и местного самоуправления (MHCLG) на сайте gov.uk.

Иск на основании Конвенции был отклонен в суде первой инстанции: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)* . В деле « *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* » [2025] EWHC 2751 (Admin) Апелляционный суд (судьи Холгейт и Фокстон) вынес решение 24 октября 2025 года. Шесть групп истцов — в том числе наследники Кадогана и Гросвенора, благотворительная организация «Джон Лайонс Чарти» и фонд «Портал Траст» — оспорили ограничение размера земельного налога в размере 0,1 процента при оценке, отмену «супружеской стоимости» , а также реформу в области возмещения судебных издержек, предусмотренную Законом 2024 года . Все иски были отклонены: суд постановил, что указанные положения соответствуют статье 1 Протокола № 1 к Европейской Конвенции о правах человека (A1P1) , которая

обеспечивает защиту недвижимости в рамках Конвенции.

1 апреля 2026 года Апелляционный суд разрешил подачу апелляции; основание для этого решения не указано. Данный факт основан на вторичном источнике — Leasehold Knowledge Partnership, 30 апреля 2026 года — и сопровождается соответствующей пометкой.

Последствия для оценщиков. Вопрос о некомпенсируемом исключении «брачной стоимости» из законодательной схемы выдержал оспаривание в суде первой инстанции, а апелляционное производство по данному делу продолжается. Что касается портфелей реверсивных прав и земельной ренты, то само судебное разбирательство является фактором, влияющим на ликвидность: стоимость затронутых прав зависит от законодательства, положения которого об оценке не вступили в силу, ставки по которому находятся на стадии консультаций, а вопрос о его совместимости с принципом A1P1 рассматривается Апелляционным судом. Отчёт по такой доле, в котором не указаны эти условия, не содержит описания данной доли.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Разрешение Апелляционного суда: Leasehold Knowledge Partnership, 30 апреля 2026 г. (вторичный источник).

Палата по земельным вопросам (специализированный суд по оценке, не имеющий аналогов в США; там стоимость при принудительном отчуждении определяется присяжными или комиссарами) рассмотрела больше спорных дел о компенсации в 2025–2026 годах, чем за любой другой период в последнее время, причем большинство из них было связано с проектом HS2. Приведенные ниже решения сгруппированы по вопросам, на которые они дают ответ, а не по дате.

До и после, и ничего после указанной даты: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 319 (LC), 26 августа 2026 г. Полоса земли площадью 2,7 акра, изъятая из 27 акров для строительства объездной дороги HS2, дата оценки — 18 мая 2022 г. Трибунал провёл оценку остаточной стоимости до и после — £10 150 000 против £190 000 — и присудил £9 960 000 против иска на сумму £12,8 млн и предложения в размере £6 млн. Два участка: ничего из произошедшего после даты оценки не может быть учтено, поэтому более поздние заверения о доступе не имели значения; а специализированный застройщик, занимающийся жильем для пенсионеров, не купил бы оставшийся участок без условий, что зафиксировало показатель «после».

Упущенная выгода компании «£» составила 29,9 млн: *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport.* [2025] UKUT 376 (LC), 18 ноября 2025 г., по итогам промежуточных выводов, изложенных в [2025] UKUT 138 (LC). Иск по правилу 6 в отношении завода по производству железнодорожных шпал в Уошвуд-Хит, Бирмингем, вступил в силу 15 мая 2020 года: прибыль без учета плана £45 666 000 минус прибыль с учетом плана £15 733 000 — £29 933 000. Методологическое положение заключается в том, что затраты варьируются в зависимости от объема; фиксированная маржа заявителя на единицу продукции была отклонена, а модель с учетом внешних воздействий (в США — выплаты за переселение), предполагающая ее наличие, приведет к завышению убытка в каждом случае сокращения объемов производства.

Стоимость для собственника, а не для покупателя: *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 207 (LC), 26 июня 2026 г. Бизнес, прекративший своё существование в результате изъятия, был оценен на основе устойчивой EBITDA в размере

£491 167 с множителем 5,5 — £2 701 419 — именно как стоимость для владельца, а не для покупателя на открытом рынке, с учетом теневых убытков в размере £1 330 524, что в сумме дает £4 907 348. Этот мультипликатор был установлен для бизнеса, который никто не собирался покупать.

Стоимость рекультивации вместо компенсации ущерба: *Brookhouse v Environment Agency.* [2026] UKUT 209 (LC), 12 июня 2026 г., в соответствии с Законом о водных ресурсах 1991 года. Трибунал установил стоимость недвижимости без ущерба в размере £1 850 000 на основе аналогов по цене около £320 за квадратный фут — отклонив оценки обоих экспертов в размере £1,4 млн и £1,9 млн — и затем присудил возмещение расходов на устранение ущерба в размере более £3,2 млн вместо компенсации за снижение стоимости, поскольку именно это и было фактически понесенным убытком. Ситуация, при которой расходы на устранение ущерба превышают стоимость незатронутого объекта, является необычной, и прежде чем опираться на данное решение, следует ознакомиться с его обоснованием.

Объекты недвижимости по себестоимости: *Samra v Sandwell MBC.* [2026] UKUT 83 (LC), 27 февраля 2026 г., дата оценки — 7 мая 2014 г. Согласованная базовая стоимость в размере £400 000 за вычетом £54 000 и с добавлением £121 000 за работы, выполненные самими истцами — подготовительные работы по себестоимости и постройки по половине себестоимости — составила £467 000, с базовым убытком в размере £33 675. Предполагалось, что гипотетический покупатель разделит расходы на рекультивацию с соседями, что является допущением, касающимся рынка, а не истца. Расходы на возмещение убытков были определены в [2026] UKUT 323 (LC).

Против механического вывода: *Khan v Wolverhampton City Council* . [2025] UKUT 335 (LC), 9 октября 2025 г. Стоимость в хорошем состоянии £235 000 за вычетом затрат на ремонт £84 356 дала £150 000, но Трибунал предостерег от арифметического вычета затрат на ремонт из стоимости отремонтированного объекта: покупатель оценивает риск и задержку, а также сумму счета-фактуры, и вычет является суждением, а не простым вычитанием.

Уже сформировавшаяся схема снижения по-прежнему игнорируется: *Nofax Station Road Ltd v LB Barnet.* [2025] UKUT 241 (LC), 28 июля 2025 г., дата оценки — 1 ноября 2019 г. Сравнение «до и после» по остаточной стоимости £2,1 млн при сохраненной стоимости £590 000: £1 510 000, с комиссиями £62 845,20 и базовым убытком £75 000. Суть принципа заключается в том, что снижение стоимости, вызванное схемой (в практике США — проектом) и уже отраженное на рынке до даты оценки, тем не менее не учитывается в соответствии с разделом 6A — воссоздается ситуация, как если бы схемы не было, а не просто фиксируется существующее положение дел.

Отсутствие выкупа в соглашении о праве прохода: *Miller v National Grid Electricity Distribution.* [2026] UKUT 265 (LC), 16 июля 2026 г., в соответствии с Законом об электроэнергии 1989 года. Уменьшение стоимости £43 800 было рассчитано как процент от незатронутой стоимости, декапитализированной и рекапитализированной в течение пятнадцати лет, плюс £5 000 за причиненные неудобства. Требование о выплате «коммерческой стоимости», основанное на экономии оператора от отказа от переноса линии, было отклонено: компенсация за право прохода выплачивается за то, что оно отнимает у собственника, а не за то, что оно экономит получателю.

Часть I, а также дом, проданный позднее: *Cochrane v Stockport MBC.* [2025] UKUT 395 (LC), 2 декабря 2025 г. Сделка 2024 года по адресу £560 000 была пересчитана на дату оценки 16 ноября 2019 г. до примерно £430 000; стоимость без учета схемы составляла около £440 000, а амортизация от физических факторов составила £10 000 — 2,3 процента, в то время как заявленная сумма составляла £25 000. Более поздняя продажа является лучшим доказательством показателя «после» и худшим доказательством показателя «до».

Краткая справка. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): компания прекратила существование, её отчётные данные недостоверны, компенсация в размере £804 950 в общей сложности, из которых £657 500 приходилось на акции — и истец не может получить одновременно и акции, и будущую прибыль, которую он мог бы получить. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): требование залогодержателя в соответствии с разделом 15 Закона 1965 года, £45 000 на основе аналогов в отношении долга в размере £76 164,80 — кредитор принимает стоимость, а не сумму кредита. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): компенсация по постановлению о сохранении деревьев, установленная в размере £30 000, представляет собой «иск о причинении ущерба» в целях возмещения судебных издержек.

Дела о сертификатах. Четыре решения по сертификатам о целесообразности альтернативной застройки на трассе HS2 заставили «мир отмененных проектов» заработать — одно в Олд-Оук-Коммон в Лондоне, три на конечной станции «Керзон-стрит» в Бирмингеме. В Олд-Оук-Коммон, *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) отказал в разрешении на строительство 722 жилых единиц из-за шума и необходимости сохранения открытых пространств и одобрил коммерческое строительство; *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) сократил проект площадью 181 260 квадратных метров до примерно 138 000, поскольку потребовалась бы археологическая экспертиза; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) ограничил площадь смешанного использования 82 805 квадратными метрами; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) установил предельный показатель в 75 017. В каждом из этих случаев Трибунал выполняет ту же работу, что и оценщик при анализе наиболее эффективного использования , при этом соблюдая строгость, характерную для планировочного расследования, а сертификат затем закрепляет допущение для последующей оценки.

Последствия для оценщиков. В совокупности «английский год» определяет четыре принципа. Дата оценки — это преграда, и ничего, находящегося за ней, не учитывается. Сравнение «до и после» должно строиться на основе двух подлинных оценок, а не одной оценки и арифметического вычета. Стоимость для владельца — это иная величина, чем стоимость для покупателя, и Трибунал укажет, какую из них он применяет. А мир без схем — это конструкт, поэтому рыночные данные, уже подверженные влиянию схемы, скорректируются, а не принимаются без изменений.

Source — Все приведенные выше решения Высшего трибунала (палата по земельным вопросам) были прочитаны в официальных текстах на сайте Find Case Law: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312`.

Приобретательная давность: дело « *Brown v Ridley* » [2025] UKSC 7. 26 февраля 2025 г., лорд Бриггс. В соответствии с Законом о регистрации земельных участков 2002 года , Приложение 6, пункт 5(4)(c), любой десятилетний период обоснованного убеждения, приходящийся на период приобретательной давности, является достаточным. Здесь этот вопрос рассматривается кратко, поскольку речь идет о праве собственности — предшествующем оценке: речь идет о том, какое право существует для оценки.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`.

Выявлено: решения по спорам между арендодателями и арендаторами, выходящие за рамки компетенции данного отдела в области оценки. Наличие каждого из следующих фактов было подтверждено; каждый из них занесен в отдельную строку, поскольку законодательство об отношениях между арендодателями и арендаторами как таковое не входит в сферу компетенции данного отдела в области оценки. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27 августа 2026 г., лорд Бриггс): иск о праве на управление (RTM) не теряет законной силы вследствие непредставления одного пригласительного уведомления; при этом применяется подход, изложенный в деле « *Soneji*», к случаям несоблюдения требований законодательства. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13 марта 2026 г.): значение термина «здание» в Части I Закона о владельцах и арендаторах 1987 года. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: нереализованный опцион на продление договора не является «соглашением» в смысле статьи 28 Закона о отношениях между арендодателями и арендаторами 1954 года. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: предписанная информация о залоге и существенное соблюдение требований.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`.

Шотландия

В данном разделе рассматривается Шотландия — одна из трёх правовых юрисдикций Соединённого Королевства, отличная от Англии и Уэльса, с собственной системой принудительного отчуждения и оценки: вопросы компенсации за принудительное отчуждение регулируются Законами о земельной компенсации (Шотландия) 1963 и 1973 годов , а процедура принудительного отчуждения — Законом о принудительном отчуждении земельных участков (процедура выдачи разрешений процедуры) (Шотландия) 1947 года , а планирование — Законом о городском и сельском планировании (Шотландия) 1997 года . Спорные вопросы о компенсации решаются Земельным трибуналом Шотландии. Закон о крофтинге и Земельном суде Шотландии 2026 года (asp 17; королевское одобрение от 18 мая 2026 г.) в статье 57 предусматривает слияние Шотландского земельного суда и Земельного трибунала Шотландии; на момент подготовки данного выпуска не было подтверждено, началось ли это слияние, и на момент сдачи данного выпуска в печать Трибунал продолжает публиковать решения под своим собственным названием.[1] Основными источниками информации для данного раздела являются сайт legislation.gov.uk, база данных решений Трибунала на сайте lands-tribunal-scotland.org.uk, а также страницы публикаций правительства Шотландии на сайте gov.scot. В данном разделе представлена информация о Шотландии, о которой говорится в примечании о сфере охвата выше.

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17`.

Реформа системы принудительного отчуждения: консультации завершены, обещано принятие единого закона. Консультации правительства Шотландии по реформе системы принудительного отчуждения проходили с 19 сентября по 19 декабря 2025 года. 26 августа 2026 года оно опубликовало документ «Реформа принудительного отчуждения в Шотландии: путь вперед» , вместе с резюме ответов, полученных в ходе консультаций. В документе «Путь вперед» заявляется о намерении внести законопроект, который заменит существующее фрагментированное законодательство единым Законом о принудительном отчуждении , объединяющим процедуры выдачи приказа о принудительном отчуждении (CPO — инструмент, с помощью которого изымается земля) и выплату компенсации, а также модернизировать правила компенсации путем кодификации судебной практики, накопленной за десятилетия. Что касается оценки, в документе указывается, что порядок расчета предусмотренных законом выплат за убытки, а также степень, в которой при выплате компенсации по CPO учитывается «ожидаемая стоимость» (стоимость, характеризующаяся перспективой более выгодного использования в будущем), требуют дальнейшего рассмотрения, и что будут заказаны исследования по вопросу «ожидаемой стоимости».[2]

Последствия для оценщиков. Нормативная база, на основании которой оцениваются приобретения в Шотландии — в настоящее время Законы 1963 и 1973 годов и соответствующая судебная практика — должна быть заново закреплена законодательно, при этом вопрос об учете «перспективной стоимости» явно остается открытым. Всё остаётся в перспективе: на момент сдачи этого выпуска в печать законопроекта ещё не существует. В отчёте о земельных участках, подлежащих изъятию в Шотландии, следует указать, что он основан на действующем режиме и что реформа объявлена, но ещё не вступила в силу.

Права владения определены условиями договора аренды: *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), лорд Дати и г-н К. К. Марвик FRICS, решение вынесено 26 февраля 2024 г. Компания Archyield была арендатором отеля «Миллениум», расположенного на Джордж-сквер в Глазго, на основании договора аренды сроком на 125 лет, действующего до 2109 года. В соответствии с Постановлением Network Rail (станция «Глазго Квин-стрит») 2017 года, принятого в соответствии с Законом о транспорте и строительстве (Шотландия) 2007 года , компания Network Rail приобрела и снесла пристройку к отелю, построенную в 1970-х годах, и арендатор потребовал установленной законом компенсации за принудительное выкупывание его доли в снесенной части; промежуточная компенсация была выплачена. Стороны согласились с тем, что объем обязательств арендатора по ремонту в соответствии с пунктом (ТРЕТИЙ) договора аренды существенно повлияет на основу и размер причитающейся компенсации, и обратились за предварительным решением. Трибунал постановил, что данный пункт устанавливает безусловный, объективный стандарт ремонта: оговорка, ссылающаяся на состояние помещений на момент вступления в право пользования, применяется только при наличии протоколом об осмотре, однако такой протокол никогда не составлялся, и состояние помещений в 1984 году в настоящее время не может быть доказано с помощью внешних доказательств вместо него.[3]

Выводы для оценщиков. Компенсация за право аренды, принудительно изъятое, равна стоимости данного права в том виде, в каком оно определено в договоре аренды, и в данном случае предшествующий вопрос — какая обязанность по ремонту ложилась на данное право — был

[2]gov.scot — `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`; responses summary, `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/`.

[3]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`.

решен в рамках толкования договора до того, как можно было приступить к оценке. Оценщик, уполномоченный определить размер компенсации, не может самостоятельно предполагать ответ на такой вопрос; принятое допущение (или полученный результат) должно быть указано, поскольку оно напрямую влияет на стоимость права.

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), лорд Дати и г-н К. К. Марвик FRICS, 17 декабря 2025 г. Заявитель эксплуатирует карьер по добыче винстоуна в Шип-Хилл, Данбартоншир, на территории которого находится памятник истории и культуры, включённый в реестр (витрифицированный форт). Разрешение на ведение добычи в карьере, которое привело бы к полному уничтожению форта, было выдано 31 августа 2023 года в качестве объекта оценки при условии проведения археологических исследований и документирования. Заявитель потребовал компенсации в соответствии со статьёй 7 Закона о древних памятниках и археологических зонах 1979 года за расходы, убытки и ущерб — по сути, за затраты, связанные с выполнением этих условий. Трибунал постановил, что статья 7(3) иск исключает: право на компенсацию в соответствии с этим положением зависит от того, является ли застройка незаконной без разрешения, а не от затрат, связанных с выполнением условий, и компенсация ограничивается ситуациями, когда застройка действительно запрещена. Ходатайство было отклонено как не имеющее отношения к делу (в шотландской процедуре — иск, который не может быть удовлетворен по закону в том виде, в каком он заявлен).[4]

Выводы для оценщиков. В тех случаях, когда разрешение на ведение работ на земельном участке, имеющем статус объекта культурного наследия, выдается с определенными условиями, затраты на обеспечение соответствия этим условиям не являются убытком, подлежащим компенсации в соответствии со статьёй 7(3); они должны учитываться в рамках оценки проекта добычи полезных ископаемых в качестве затрат на получение разрешения, а не включаться в иск против государства. Данное решение также иллюстрирует ограниченность законодательных оснований для компенсации за пределами кодекса о принудительном выкупе: каждое из них опирается на собственную формулировку.

Ограничение передачи крупных земельных владений — принят, но в основном не вступил в силу: Закон о земельной реформе (Шотландия) 2025 года. Закон о земельной реформе (Шотландия) 2025 года (asp 15; королевское одобрение от 16 декабря 2025 г.) вносит в Закон о земельной реформе (Шотландия) 2003 года режим управления и передачи крупных земельных владений. В соответствии с введенными положениями земля, площадь которой превышает 1,000 гектаров (статья 67H(2): «земля, площадь которой превышает 1,000 гектаров») может стать передаваемой только в соответствии с решением о разбиении на участки — решением министров Шотландии, принятым на основании добавленных статей 67N, 67O или 67T о том, должна ли земля передаваться участками. Вставленный раздел 67X предусматривает компенсацию за убытки, связанные с решением о разбиении на участки, а вставленный раздел 67W — обжалование решения о том, что земля может передаваться только участками. Обязательства по взаимодействию с местным сообществом и планы управления земельными ресурсами распространяются на крупные земельные владения в соответствии с отдельными вставленными положениями. Срок вступления в силу на данный момент ограничен: Постановление 2026 года «О вступлении в силу Закона о земельной реформе (Шотландия) 2025 года (№ 1)» (SSI 2026/119 (C. 11)) вводит в действие статьи 8, 9 и 12 — функции земельных комиссаров

[4]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`.

и типовой сбор за аренду хижин — вступают в силу с 16 марта 2026 года; механизм передачи и разбиения на участки не вступил в силу.[5]

Последствия для оценщиков. В случае вступления в силу, раздел на участки станет прямым ограничением ликвидности земельных владений, площадь которых превышает пороговое значение в один гектар: владелец может оказаться не в состоянии продать участок целиком, а суммарная стоимость отдельных частей в рамках обязательного раздела не обязательно будет равна стоимости целого участка. Внесенное положение о компенсации (раздел 67X) закрепит эту разницу на законодательном уровне. До вступления в силу в отчете об оценке соответствующего участка следует указать, что данный режим принят, но не вступил в силу.

Примечания по охвату (Шотландия). Решения Апелляционного суда по оценке земельных участков, Суда сессии и Верховного суда Соединенного Королевства по апелляциям, касающимся Шотландии, в данном выпуске не анализировались. База данных решений Земельного трибунала Шотландии на момент проверки обслуживалась с неправильно настроенным сертификатом безопасности (в котором был указан сертификат для не имеющего отношения к делу домена хостинга); тем не менее, указанные выше решения были получены из этой базы данных непосредственно и прочитаны полностью или в соответствующей части, а цитаты приводятся в том виде, в каком их публикует Трибунал.

Северная Ирландия

В данном разделе рассматривается Северная Ирландия — одна из трёх юридических юрисдикций Соединённого Королевства, отличная от Англии и Уэльса и имеющая собственную систему принудительного отчуждения и оценки . Земля, как правило, приобретается на основании постановления о передаче права собственности (постановления, которое само по себе передает право собственности, а его дата вступления в силу определяет дату оценки), а спорные вопросы о компенсации решаются Земельным трибуналом Северной Ирландии, учрежденным в соответствии с Законом о Земельном трибунале и компенсации (Северная Ирландия) 1964 года . Правила компенсации изложены в Постановлении о земельной компенсации (Северная Ирландия) 1982 года : Статья 6 устанавливает правила оценки, включая правило (2), основанное на рыночной стоимости; Статья 8 охватывает вопросы раздела земельного участка и нанесения ущерба (ущерб сохраненному земельному участку — раздел земельного участка представляет собой ущерб от разделения владения, а нанесение ущерба — снижение стоимости сохраненного земельного участка в результате приобретения или проведения работ); Статья 18 регулирует вопрос о вредном воздействии (в США — ущерб от разделения участка или ущерб оставшейся части), вызванном выполнением строительных работ, в случае которых компенсация не выплачивается в соответствии со статьёй 8. Компенсация за стоимость застройки регулируется отдельным законом — Законом о стоимости застройки (Компенсация) (Северная Ирландия) 1965 года (с. 23). Планирование регулируется Законом о планировании (Северная Ирландия) 2011 года (с. 25). Налогообложение основано на Постановлении о налогах (Северная Ирландия) 1977 года , который администрируется Службой земельных и имущественных услуг (Land & Property Services, LPS) — агентством по налогам и оценке недвижимости при Министерстве финансов; налог на жилую недвижимость рассчитывается исходя из капитальной стоимости, а апелляции на решения Трибунала по оценке Северной Ирландии (NIVT) подаются в Земельный трибунал. Основными источниками информации для данного раздела являются страницы

[5] legislation.gov.uk — the Act, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`; commencement, `https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119`.

с решениями судебных органов Северной Ирландии на сайте judiciaryni.uk, legislation.gov.uk, а также страницы Министерства финансов на сайте finance-ni.gov.uk.

Ссылка на полный текст решения о компенсации с подробным перечнем: *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, Земельный трибунал Северной Ирландии (Генри Спенс, MRICS Dip.Rating IRRV (с отличием)), 22 августа 2025 г. Земельные участки в шести местах вблизи Баллимены были изъяты для расширения трассы A26 от Гларнифорда до трассы A44 (Дроунс-роуд); постановление об изъятии от 28 ноября 2013 г. вступило в силу 7 января 2014 г., что являлось датой оценки. Истцы требовали £2,150,667 по статьям «стоимость отчужденных земельных участков», «разрыв связи», «нанесение ущерба» и «беспокойство»; цифры Департамента составили в общей сложности £422,955. Трибунал присудил £1,002,325. Оценка рыночной стоимости основывается на трёх аспектах. Во-первых, метод: оценщик Департамента определил рыночную стоимость затронутых жилых домов, взяв капитальную стоимость из рейтингового списка и прибавив к ней 10 процентов; Трибунал не счёл это «надлежащим методом оценки капитальной стоимости любого объекта недвижимости» —- «[к]апитальная стоимость должна оцениваться путем сравнения с рыночными сделками». Во-вторых, степень ущерба: Трибунал оценил снижение стоимости сохранившегося коммерческого комплекса в 20 процентов от £2,930,000 (£586,000), отклонив заявленные 40 процентов, и применил коэффициент от 15 до 20 процентов к другим сохраненным объектам недвижимости, включая объект, прямой доступ к которому с дороги был перекрыт без передачи прав на землю, компенсация за который была выплачена в соответствии со статьей 18 в размере 20 процентов от стоимости £145,000. В-третьих, исключение двойного учета: требование о возмещении убытков от нарушения права пользования (£) в размере 81,915 за упущенный доход от аренды было оценено как нулевое, поскольку Трибунал счел, что данный убыток уже был учтен при оценке ущерба и разрыва связи, а также не был подтвержден точными доказательствами.[6]

Последствия для оценщиков. Данное решение является рабочим шаблоном для определения размера компенсации в Северной Ирландии: рыночная стоимость в соответствии со статьей 6, пункт 2, на дату вступления в силу, утрата права владения и нанесение ущерба в виде процентной амортизации капитальной стоимости сохраненного земельного участка, а также нарушение прав только в отношении убытков, не учтенных в разделах, касающихся земельных участков, и только на основании доказательств. Применяемый метод остается в силе: установленный законом оценочный показатель, скорректированный в сторону повышения, не является доказательством рыночной стоимости — доказательством является сравнение с рыночными сделками.

Дата оценки — это дата выдачи свидетельства районного оценщика: *Commissioner of Valuation v McAteer* . VT/2/2023 (Часть 2), Земельный трибунал Северной Ирландии (Генри Спенс, MRICS, Dip.Rating, IRRV (с отличием)), 5 июня 2024 г. Коттедж недалеко от Ньюри был исключён из списка оценки жилой недвижимости NIVT, который учитывал состояние и обстоятельства объекта недвижимости по состоянию на дату подачи апелляции в этот орган. По апелляции комиссара — рассмотренной без возражений со стороны налогоплательщика после его отзыва — Трибунал постановил, что NIVT допустил юридическую ошибку: правильной датой является дата справки районного оценщика, послужившей основанием для апелляции, 5 октября 2020 г., на которую недвижимость должна оцениваться в том состоянии,

[6] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (решение PDF, ссылка на который приведена на этой странице).

в каком она фактически находится — « *rebus sic stantibus* » (в том состоянии, в каком находятся дела). Исходя из этого, последующие события (запланированное начало работ, ходатайство о вынесении судебного запрета, разрешение на строительство нового жилого дома, выданное в соответствии с разрешением на разрешения на застройку) не имели значения; недвижимость являлась налогооблагаемым имуществом, находящимся в фактическом владении; и в соответствии с пунктами 7 и 12 Приложения 12 к Постановлению о налогах (Северная Ирландия) 1977 года капитальная стоимость представляет собой цену продажи на открытом рынке исходя из установленных законом допущений, включая предполагаемое среднее состояние внутренней отделки, независимо от фактического внутреннего состояния. Было предписано вновь внести объект недвижимости в Оценочный список с указанием капитальной стоимости в размере £105,000.[7]

Последствия для оценщиков. Переформулируются два принципа законодательной оценки: принцип даты — состояние и обстоятельства фиксируются на дату, установленную законом, а не на момент слушания, — и принцип допущений — предусмотренное законом допущение о ремонте заменяет фактическое внутреннее состояние объекта недвижимости. Обе эти дисциплины являются основаниями оценки, закреплёнными законом, а не субъективными суждениями оценщика, и обе могут привести к тому, что полученная цифра будет отличаться от той, которую показал бы осмотр объекта на рынке.

Выявлено: расходы, связанные с обращением о выплате компенсации. Было подтверждено наличие следующих документов; они указаны в одной строке, поскольку касаются расходов, а не оценки. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (части 1 и 2), Земельный трибунал Северной Ирландии (г-н Спенс), 13 октября и 3 ноября 2025 года: распределение и сумма судебных издержек по делу о компенсации, возникшему на Дерригоуэн-роуд, Рандалстаун.[8]

Примечания по охвату (Северная Ирландия). Решения Высокого суда и Апелляционного суда Северной Ирландии не анализировались в рамках данного выпуска. Ни одно решение за 2024–2026 годы, вынесенное в соответствии с Законом о стоимости земельных участков (компенсация) (Северная Ирландия) 1965 года не было выявлено среди опубликованных решений Земельного трибунала, рассмотренных в рамках данной публикации; это является результатом поиска, а не утверждением об отсутствии таких решений.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Рейтинг: методические указания за год. Решения Земельной палаты по рейтингу за 2025–2026 годы по отдельности незначительны, но в совокупности составляют руководство. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) отклонил заключённый самим объектом оценки договор аренды от ноября 2017 года на сумму £90 000 как «заметное отклонение» после даты оценки и провела корректировку аналогов по линейному методу, чтобы достичь £109 000

[7] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2` (PDF-файл с решением, ссылка на который размещена на этой странице).

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

— что ниже фактической арендной платы. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) отклонил как нескорректированные арендные ставки, установленные после даты оценки, так и корректировки их роста, предложенные экспертом, и установил сумму в размере £16,000. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) постановил, что в случае, когда аналоги не помогают, амортизированная стоимость отделки категории B является мерилом повышения арендной платы, и *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) подтвердило, что за офисы с готовой отделкой взимается надбавка, с учётом которой необходимо проводить корректировки аналогов. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) снизило стоимость аренды двух складских помещений с учётом трёхмесячной пособия на отделку и льгот, распределённых на десять лет, до £65,75 за квадратный метр, а затем снизило итоговую сумму ещё на 12,6 процента. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) включил склад, находящийся в процессе реконструкции£, стоимостью 171 916 £1. А также *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) включил учебный центр на условиях подряда при коэффициенте декапитализации 4,4 а не 2,6 процента, поскольку это не было образовательным объектом недвижимости — £191 000 против установленной судом суммы £113 000.

Поступления и расходы с учетом премии за риск: *Bay Farm Power v Prescott.* [2026] UKUT 238 (LC), 29 июня 2026 г. Анаэробные биогазовые установки, оцененные по методу поступлений и расходов, с разделением делимого остатка на условные капитальные вложения, включая оборотный капитал, и пятнадцатипроцентную премию за риск: £270 000 и £129 000. Для оценщика, который никогда не сталкивался с оценкой по методу «поступления и расходы», рассмотренной судом, это именно то, что нужно прочитать.

Гербовый сбор рассчитывается исходя из рыночной стоимости, а не из суммы сделки: *Tower One St George Wharf v HMRC.* [2025] EWCA Civ 1588, 10 декабря 2025 г. В соответствии с положением о борьбе с уклонением от уплаты налогов налог взимался с рыночной стоимости, составлявшей около £200 млн, а не с суммы сделки £30,2 млн; налог в размере £8 млн остался в силе. В тех случаях, когда закон заменяет цену рыночной стоимостью, оценка оценщика является налоговой базой, и возможность её снижения путем переговоров отсутствует.

Дома престарелых: недвижимость и деловая репутация: *Nellsar v HMRC.* [2025] UKUT 164 (TCC), 2 июня 2025 г. При распределении стоимости между недвижимостью и деловой репутацией стоимость недвижимости должна оцениваться как отдельный актив по методу прибыли с учетом её коммерческого потенциала, а не по амортизированной стоимости замещения. Разница в позициях сторон объясняет, почему: Налоговая служба Великобритании (HMRC) оценила один дом в £1 865 000 в качестве недвижимости и £75 000 гудвилл; налогоплательщик — £840 000 и £1 100 000. Стоимость недвижимости, связанной с коммерческой деятельностью, в значительной степени *определяется* её коммерческим потенциалом, и перенос этого потенциала в гудвилл был тем распределением, которое Трибунал отклонил.

Недвижимость, кратко. Необжитое здание остается в списке, если оно станет пригодным для проживания после проведения разумного ремонта ([2026] EWHC 993 (Admin)); а вопрос о том, составляет ли пристройка единый объект недвижимости с домом, решается на основании текущих фактов, а не того, как она когда-то была включена в список ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

Северная Ирландия — апелляции по вопросам рыночной стоимости. Двумя решениями Трибунала по оценке от 20 июля 2026 года апелляции были отклонены, поскольку ранее произведённые снижения — до £50 000 и £80 000 — были признаны адекватными и явных ошибок выявлено не было. Земельный трибунал Шотландии в указанный период не выносил решений по вопросам налоговой оценки.

Выводы для оценщиков. Линия рейтинга — это та точка, где принцип выбора аналогов соблюдается наиболее наглядно. Арендная плата самого объекта оценки является доказательством, а не ответом; доказательства, полученные позднее, подвергаются корректировке или исключаются, но никогда не принимаются за чистую монету; а в случае отсутствия доказательств Трибунал опирается на затраты, а не на догадки. Те же правила применяются в любой апелляции по вопросам оценки, но редко формулируются столь прямо.

Source — Все тексты доступны на сайте Find Case Law — Espresso Rooms: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70`; Вэй Сяоли: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291`; Hitchings v Shoosmiths: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224`; Dyer: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158`; Robert Dyas: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163`; BNPPDS: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104`; Formela-Osbourne: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200`; Bay Farm Power: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238`; Tower One: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588`; Nellsar: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164`; Harnoczi: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993`; Haley: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383`; McCoy and Byrne, Трибунал по оценке Северной Ирландии: `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224` и `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825`.

Reval2026 — объявлена переоценка нежилой недвижимости, которая затем была приостановлена. Служба по недвижимости Land & проводит переоценку всех объектов нежилой недвижимости в Северной Ирландии («Reval2026»), при этом налогооблагаемая стоимость будет приведена в соответствие со стоимостью аренды по состоянию на 1 апреля 2024 года (базовая дата оценки — дата, на которую устанавливаются стоимости), а новый список оценок вступит в силу 1 апреля 2026 года. На странице Министерства финансов, посвящённой программе Reval2026, указано: «В четверг, 29 января 2026 года министр финансов Джон О'Доуд объявил о приостановке процесса Reval 2026».[9]

Последствия для оценщиков. Вопрос о том, какой перечень определяет оценку нежилых объектов в Северной Ирландии — и, следовательно, какую предшествующую дату оценки отражает налогооблагаемая стоимость — на момент сдачи этого номера в печать остается нерешенным из-за объявленной приостановки. В любом анализе, связанном с налогообложением (налог на недвижимость как статья расходов в доходном подходе или налогооблагаемая стоимость, используемая в качестве контрольного показателя), следует указывать, на каком списке и дате оценки он основан.

Выявлены: законодательство о налогах на недвижимость и безопасности зданий. Наличие каждого из перечисленных ниже документов было подтверждено; информация о каждом из них кратко зафиксирована. Закон 2026 года о налогах на нежилую недвижимость (ответственность за незанятые объекты недвижимости) (Шотландия) 2026 года (asp 1; королевское одобрение 7 января 2026 года) содержит положения об обязанности владельцев незанятых объектов недвижимости уплачивать налоги на нежилые помещения — фактор, влияющий на

[9] Department of Finance — NI Reval2026, `https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026`.

затраты на содержание пустующих коммерческих объектов. Закон о сборе за безопасность зданий (Шотландия) 2026 года (asp 14; Королевское одобрение 13 мая 2026 года) вводит шотландский сбор на безопасность зданий — налог, взимаемый в связи с этапом процесса строительного контроля после возведения или переоборудования , в результате которых создаются определенные новые здания, причем поступления от него подлежат выплате министров Шотландии на покрытие расходов по обеспечению безопасности зданий — статью расходов, включенную в шотландские оценки проектов застройки, по своему назначению аналогичную судебному разбирательству по вопросу финансирования безопасности зданий в Англии и Уэльсе, о котором представлен отчёт ниже.[10]

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Нарушения «Красной книги», цифра в скобках: *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 1 мая 2025 г. Кредитор, предоставивший мезонинное финансирование, подал иск на основании оценки студенческого жилья, сданного в аренду, в размере £16 580 000, датированной 18 февраля 2015 года. Оценщик признал, что осмотр не проводился — что является нарушением «Красной книги» — и не предоставил надлежащего предупреждения относительно условий арендной платы за земельный участок и пересмотра арендной платы. Тем не менее иск был отклонен. Суд отдал предпочтение эксперту ответчика и установил, что истинная стоимость составляет £15,1 млн, так что £16,58 млн находилась в пределах диапазона, и данная цифра не была результатом халатности; договор о предоставлении услуг был нарушен и в других отношениях, но эти нарушения «не были причиной убытка». Эксперт самого кредитора, использовавший метод дисконтированных денежных потоков, не был признан более авторитетным. Ранее проведенная оценка того же объекта недвижимости, составившая £16,57 млн, отличалась от данной суммы на £10 000.

Оценка эксперта по мониторингу: £2,5 млн: *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 16 марта 2026 г. Не оценщик, а эксперт по мониторингу фондов, чья оценка затрат на завершение строительства в размере около £2,9 млн противоречила эталонной оценке в £5,4 млн, и у которого имел место конфликт интересов. Ущерб в размере £2,5 млн был причинен кредитору, который предоставил £12,9 млн. Данное дело является зеркальным отражением дела *Skykomish* : доверие было реальным, и именно оно повлекло за собой ответственность.

Ликвидаторы, ориентировочные цены и эксперт заемщика: *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 26 ноября 2025 г. Ликвидаторы выставили объект на продажу по ориентировочной цене £4,75 млн, исходя из оценок в диапазоне от £4,6 млн до £5,3 млн; лучшее предложение составило £5,025 млн; эксперт заемщика указал сумму £7,23 млн. Продажа не была признана недействительной — пороговым критерием является явная несправедливость, а конкурирующая оценка, какой бы высокой она ни была, таковой не является.

[10] legislation.gov.uk — `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1`; `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14`.

Краткая справка. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) представляет собой промежуточное решение по текущему иску: оценка 2018 года на сумму £23,75 млн по сравнению с предполагаемой реальной стоимостью £16,9 млн, около £6,2 млн, заявленных в рамках отношения кредита к стоимости залога — дело, за которым стоит следить. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): продажа ипотечным кредитором за £1 млн на основании отчёта 2018 года при оценке 2017 года в £2 млн; ответственность установлена, размер убытка оставлен на рассмотрение. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): залогодержатель, продавший объект за £40 млн, обязан учесть неденежную выгоду, полученную в дополнение к цене — магистральную дорогу стоимостью £2,4 млн — однако утверждение о наличии £2 млн в качестве «ценовой скидки» не было признано обоснованным из-за отсутствия доказательств.

Выводы для оценщиков. Дело « *Skykomish*» является примером, который стоит запомнить. Суд установил реальные нарушения условий договора — отсутствие осмотра, неадекватное предупреждение — и тем не менее оценщик выиграл дело, поскольку сама оценка была такой, к которой мог бы прийти компетентный оценщик, а нарушения не повлекли за собой убытков. Это работает в обе стороны: нарушение процедуры не влечет за собой ответственности, если не было неверной цифры или убытка, вытекающего из этого нарушения, а обоснованная цифра не спасет оценщика, чье нарушение процедуры действительно привело к убытку.

Source — Skykomish: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031`; Eiger: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609`; Fairmont: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513`; ICG: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346`; Conditioning House: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260`; Brooke Homes: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305`. Все тексты являются официальными.

Сделка «продажа с обратной арендой» и последующий покупатель. Апелляционный суд 23 марта 2026 года постановил, что взыскание в соответствии со статьёй 26 Закона о финансовых услугах и рынках 2000 года — в связи с тем, что соглашение, заключённое через неуполномоченного оператора по схеме «продажа с последующей арендой», является неисполнимым — не распространяется на последующего приобретателя недвижимости: первоначальные владельцы не могли вернуть дом у стороны, которая его выкупила. Процесс аннулирования сделки прекращается в тот момент, когда право собственности перешло к другому собственнику в результате рыночных операций.

Source — Sale-and-rent-back: `https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal`. Данная запись основана на судебном отчёте, а не на тексте судебного решения, с которым ознакомился данный отдел.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Диапазон в 15 процентов: *Bratt v Jones.* [2025] EWCA Civ 562, 2 мая 2025 г. Цена опциона на участок из 82 единиц была определена в размере £4 075 000; судья установил, что правильная стоимость составляет £4 746 860. Допустимый диапазон был установлен в пределах от десяти до пятнадцати процентов, и было принято значение в пятнадцать; оценка оказалась на 14,15 процента ниже, что укладывалось в диапазон, и иск был отклонен в обеих

инстанциях. Апелляционный суд вновь подтвердил стандарт « *Bolam*» и тезис о том, что оценка — это «искусство, а не наука».

Выводы для оценщиков. Сравните это с голландским диапазоном в десять процентов и немецким отклонением в двадцать процентов, о которых говорится в отчёте о Европе. Три правовые системы, три подхода и диапазон от десяти до двадцати процентов в каждом из них. Оценщик, допустивший погрешность в одну седьмую, в Англии не считается виновным в халатности; при погрешности в одну пятую — вероятно, считается. Английский показатель является самым широким, и Апелляционный суд постарался уточнить, что он не является фиксированным.

Эксперты, которые знали слишком много: *Regal BA v Zhang* . [2026] EWHC 1446 (Ch), 23 июня 2026 г. Два эксперта-оценщика, указавшие суммы £10,25 млн и £14,75 млн, были признаны «необъективными» из-за осведомленности об позициях сторон, нанявших их, и их заключениям придано мало веса; суд предпочел использовать цену перепродажи как самостоятельный показатель рынка. Эксперт, ознакомившийся с судебными документами до формирования своего мнения, по этой логике уже сформировал его.

Краткая справка. Дело *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) представляет собой иск о халатности адвокатов, однако суд определил рыночную стоимость на сентябрь 2016 года на основании противоречивых заключений оценщиков и отдал предпочтение эксперту, использовавшему резидуальную модель, а не цифре в 3,875 млн, указанной в отчете «£». Регуляторные решения RICS за этот период не удалось найти — страницы института были недоступны — и не было обнаружено никакого решения об иммунитете экспертов по типу дела « *Jones v Kaney* ».

Source — Дело «Братт против Джонса»: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562`; «Regal BA»: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; «Gordeno»: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136`. Все тексты — официальные.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Нет скидки на продажу, о которой никто и не думает: *NI v AD*. [2025] EWHC 2997 (Fam), 31 октября 2025 г. Оба эксперта применили тридцатипроцентную скидку за миноритарную долю к пакету акций; суд отклонил это, поскольку продажа не планировалась, а скидка оценивает убыток, которого владелец никогда не понесет. Стоимость семейного дома была согласована на уровне 4,1 млн по шкале «£», дата оценки установлена на 31 декабря 2023 г., а мультипликатор принят равным среднему значению, указанному экспертами, — 8,0.

Разрешённая скидка: *Michael v Michael*. [2025] EWCA Civ 1668, 18 декабря 2025 г. Доля участия в компании, занимающейся недвижимостью, оцененная в £30,5 млн — муж указал £28,9 млн, жена £47 млн — включая £5 млн в качестве стоимости застройки одного участка, £8 млн чистой прибыли по другому участку, а также 20-процентную скидку за миноритарное участие на сумму £3,8 млн. В апелляции отказано. В совокупности с делом « *NI v AD*» позиция заключается в том, что скидка является установлением факта в отношении владения, а не соглашением о миноритарных долях.

***Wells* распределение долей и неликвидность, уже учтенная в цене: *Culligan*.** [2025] EWFC 1, 14 января 2025 г., а в апелляционной инстанции [2026] EWCA Civ 948, 24 июля 2026 г. Акции частной компании, оцененные в £19 млн фунтов стерлингов по международному стандарту оценки на основании данных раунда финансирования, без дополнительной скидки за неликвидность, поскольку в ходе раунда финансирования их стоимость уже была определена. Апелляционный суд постановил, что не существует принципа, согласно которому передача акций в натуральной форме является крайней мерой, и изменил решение, предписав равное разделение акций с продажей дома стоимостью 7 млн £.

Краткая справка. *BS v CL* [2025] EWFC 215: оценки экспертов в размере €2,24 млн и €4,05 млн сошлись на значении €3 млн; квартира, купленная за €6,7 млн и оцененная в €4,8 млн, признана реальным убытком; соотношение 58:42 в отношении риска неликвидности. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): дом стоимостью £3,5 млн; суд отклонил компромиссное решение, которое учитывало бы возможный демонтаж опоры линии электропередачи. *AB v CD* [2025] EWFC 958: оценка экспертом чистой ответственности компании, управляющей парком для автофургонов, была отклонена в пользу фактических рыночных предложений в диапазоне от £3,3 млн до £5,75 млн, поскольку оценки частных компаний являются «одними из самых ненадежных» доказательств, которые получает суд . *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85: дом стоимостью около £14,9 млн, вилла в Португалии стоимостью £10,5 млн и российская объект недвижимости стоимостью £16,3 млн; аналоги, представленные женой, были приняты с сделанием неблагоприятных выводов в отношении несоблюдения требований со стороны мужа.

Выводы для оценщиков. Английский суд по семейным делам является наиболее скептически настроенным судом в данном исследовании в отношении скидок. Неликвидность, уже учтенная в цене, не вычитается дважды; скидка за меньшинство отклоняется, если продажа не состоится; а рыночные предложения превосходят модель. Оценщик, привлеченный для оценки финансовых компенсаций, должен быть готов к тому, что каждая скидка будет проверяться с учетом вопроса о том *, кто фактически понесет этот убыток и когда.*

Source — NI против AD: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997`; Майкл: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668`; Каллиган: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1` и `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948`; BS против CL: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215`; TF против SF: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659`; AB против CD: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958`; Крупеева: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85`. Все тексты — официальные.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Стоимость наследства по заключению эксперта: *Key v Key*. [2026] EWHC 2098 (Ch), 14 августа 2026 г. Недвижимость, возвращённая для оформления наследства по цене £2m; суд принял оценку эксперта £1 650 000, постановил, что надлежащая цена — это рыночная стоимость с передачей в свободное владение, и назначил независимого администратора. Сумма, указанная в завещании, является утверждением исполнителя завещания, а не выводом, и она уступает доказательствам.

Две даты, одна ферма: *Hodgson v Hodgson*. [2026] EWHC 922 (Ch), 23 апреля 2026 г. Единый совместный эксперт оценил ферму в £1 075 000 на момент смерти 20 октября 2020

года и £1 250 000 на 12 июня 2025 года. Иск был отклонен из-за формальных недостатков завещания, однако эти две цифры показывают, как за четыре с половиной года изменяется стоимость сельскохозяйственного хозяйства, и почему дата оценки является первым вопросом, который задается в каждом поручении о распоряжении наследством.

Краткое упоминание. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): коттедж по адресу £775 000 — £800 000 в 2019 году, проданный за £972 000 в 2021 году; исполнитель завещания взял на себя расходы £в размере 49 990,90 на ремонтные работы и уплатил арендную плату £в размере 64 500. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), подтверждено в [2026] EWCA Civ 894: жилой дом стоимостью £1,8 млн, входящий в состав имущества в рамках программы ипотечного кредитования; обязательства по векселю подлежат вычету — переоценка земельного участка не производится. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC): в предоставлении льготы по коммерческой недвижимости в связи с сдачей в аренду для отдыха было отказано; стоимость единицы на дату смерти в диапазоне от £290 000 до £450 000 не оспаривается. Решений за указанный период о скидках в связи со связанной недвижимостью или совместным владением обнаружено не было.

Source — Key: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098`; Ходжсон: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922`; Фишер: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508`; Элборн: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59` и `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894`; Таннер: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328`. Все тексты — официальные.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Паб, арендная плата и отсутствие скидки для представителей меньшинств: *Re BS Enterprises Ltd* . [2026] EWHC 1851 (Ch), 22 июля 2026 г. Ходатайство о признании несправедливого ущемления интересов в квазипартнерстве, активом которого являлся паб: право бессрочного владения по адресу £610 000 в качестве инвестиции и £875 000 с освобождением помещения, рыночная арендная плата £65 000 в год против совокупной недоплаты в размере около £142 750, а также выкуп по цене 24 марта 2026 года без дисконта за миноритарную долю. Указаны две цифры, относящиеся к праву полной собственности: то же самое здание стоит на сорок процентов больше без арендатора, и то, какая из цифр будет принята во внимание, зависит от того, что суд постановит сделать с ним.

Скидка при частной продаже не предусмотрена: *Rued v Dormer* . [2026] EWHC 1074 (Ch), 8 мая 2026 г. При расторжении партнерства по застройке земельного участка его стоимость должна была быть оценена независимым дипломированным оценщиком по рыночной стоимости с учетом свободного владения, без скидки в связи с тем, что продажа осуществлялась партнеру, а не на рынке, а опцион партнера мог быть реализован только по этой полной стоимости.

Краткая справка. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch): в деле, касавшемся торговой компании, а не компании, занимающейся недвижимостью, была применена та же логика квазипартнерства: дата оценки — 31 марта 2025 г., £289 000, без применения дисконта за минори-

тарную долю. *Taylor v Taylor* В деле [2026] EWHC 106 (Ch) был установлен факт несправедливого ущемления интересов в семейной компании, занимающейся недвижимостью, и решение по оценке было отложено.

Source — BS Enterprises: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851`; Rued: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074`; Stevens: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231`; Taylor: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106`. Все тексты являются официальными.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Соединённое Королевство предоставило в рамках данного обзора наиболее полный массив материалов по вопросам уменьшения и возмещения частного ущерба, и несколько из приведённых ниже решений основываются на критериях, отличных от разницы между двумя величинами.

Раздел 84: какова ценность измененного соглашения. Решения Палаты по земельным вопросам об изменении соглашений за тот период являются наглядным примером разницы между уменьшением и процентным соотношением. В деле « *Harrison-Ellis v Hunt*» [2025] UKUT 295 (LC) эксперт стороны, выдвигавшей возражения, оценил убыток в десять процентов от £2,3 млн — £230 000; сумма возмещения составила £25 000. В деле *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) десять процентов от £545 000 составили около 2,66 процента: £15 000. В деле *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) эксперты указали нулевую сумму и £172 000 — десять процентов от стоимости недвижимости плюс £52 000 — и обе суммы были отклонены в пользу £10 000. В деле *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) присудил £10 000, £5 000 и £3 500 за утрату удобств, а не за снижение стоимости, поскольку методология экспертов не была обоснована; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) уменьшил сумму £c 50 000 до £5 000. По крайней мере в семи других заявлениях сумма компенсации была равна нулю, а в деле *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) доказательства эксперта, основанные на принципе «выкупа», были признаны просто не имеющими отношения к делу.

Последствия для оценщиков. «Правило десяти процентов» в отношении освобождения от ограничительных условий в настоящее время отклоняется Трибуналом во всех делах, относящихся к периоду, в котором оно применялось. Трибунал требует, чтобы уменьшение стоимости было обосновано доказательствами, касающимися земельного участка, получившего выгоду, а в случае отсутствия таких доказательств он присуждает скромную сумму за ухудшение качества жизни. Эксперт, который представляет процентную оценку, фактически выдвигает вывод в поисках метода его обоснования.

Остаточное снижение стоимости после устранения недостатков: *Wilson v HB (SWA).* [2025] EWCA Civ 1360, 29 октября 2025 г. Что касается недостатков в области пожарной безопасности, Апелляционный суд признал, что «остаточное снижение стоимости … является надлежащей статьёй убытков» даже после устранения недостатков — и затем исключил из дела £представленный перечень на сумму 317 000, поскольку он был заявлен в неправильные сроки и после того, как устранение недостатков уже было согласовано. Этот принцип сохраняется; иск — нет.

Стоимость устранения дефектов и перепродажа как ответ рынка. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): дефекты фундамента, устраненные путем укрепления по адресу £423 243; снос здания был несоразмерной мерой. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): неудачная сделка купли-продажи, оцененная как £16,9 млн контрактной цены за вычетом £10,16 млн от перепродажи — около £6,7 млн — перепродажа была признана рыночным тестом, однако суд счел, что мнения двух экспертов были противоречивыми.

Свинорой и страхование. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 отказал в возмещении расходов на лечение в размере £2 635, поскольку вторжение произошло до того, как об этом стало известно совету, и не установил сумму снижения стоимости. По вопросу о восстановлении в правах в обмен на компенсацию и о недостраховании за указанный период *ничего не было установлено* : единственное дело, *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm)), касавшееся аннулирования и ограничения ответственности, без выводов по оценке. Юрисдикция Шотландии в отношении условий права собственности привела к одному отказу в компенсации из-за отсутствия каких-либо доказательств снижения стоимости (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) и отсутствию присуждения компенсации.

Source — Решения по статье 84, все из которых можно найти в разделе «Find Case Law» на сайте `ukut/lc`: 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182, а также решения об отказе в удовлетворении исков — 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121; Уилсон: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360`; Маллас: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581`; Regal BA: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; Сатишкумар: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39`; Mode Management: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035`; Скотт и Аллен: `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09`.

Урегулирование вопроса о возмещении убытков, а не об уменьшении стоимости: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch), судья Фанкорт, 8 июля 2025 г. — право на освещение (сервитут на освещение) в районе Бэнксайд-Ярдс, Лондон. В иске о вынесении судебного запрета на снос или уменьшение высоты башни «Arbor» было отказано, и суд присудил ущерб в виде компенсации за отказ от права — ущерб, рассчитанный исходя из цены, которую стороны разумно договорились бы за отказ от права: £500,000 в пользу Powells и £350,000 в пользу Cooper (пункт 384; цифры указаны в таком порядке). Метод основывался на гипотетических переговорах по состоянию на август 2019 года, проведённых в соответствии с *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 и судебной практике по делу « *Wrotham Park*» в отношении таких компенсаций. Судья отклонил коэффициент умножения балансовой стоимости, предложенный застройщиком, а также требования истцов о выплате одной трети прироста стоимости застройки (£9,41 млн и £6,59 млн); выделил скромную долю прироста стоимости застройки, составляющую примерно £30–40 млн — £1,25 млн, в соотношении 58:42 — а затем отступил и скорректировал цифры до £500,000 и £350,000. Снижение стоимости квартир истцов было установлено, obiter (вскользь, а не в рамках решения), на сумму всего £60,000 и £20,000; сумма присужденного возмещения примерно в восемь раз превышала размер снижения стоимости.

Выводы для оценщиков. Суть данного дела заключается в том, что суд отказался признать снижение стоимости в качестве показателя убытка. Здесь имеют место две различные величины: влияние нарушения на стоимость недвижимости истца и цена, которую можно было бы получить за отказ от права в ходе переговоров — причем вторая величина основана на прибыли застройщика, а не на убытке истца. Оценщик, привлечённый к делу о праве на освещение, должен знать, какой из этих двух показателей требуется, поскольку в данном случае они

различались примерно в восемь раз, а показатель снижения стоимости — привычная задача оценки — не являлся основанием для присуждения компенсации.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`.

Судебные издержки, 5 марта 2026 г. В решении по делу [2026] EWHC 484 (Ch) рассматривается исключительно вопрос о судебных издержках. В нём указано, что с учётом согласованных процентов было вынесено решение по присуждённым в июле 2025 г. суммам в размере £397 484,64 и £567 835,21 — то есть £350 000 и £500 000 с процентами — в отношении исков на сумму свыше 3 млн £каждый и предложений, сделанных до начала судебного разбирательства, на сумму от 23 000 £до 36 000 £.

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (судебные издержки), [2026] EWHC 484 (Ch), официальный текст: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484`.

Затраты на устранение нарушений как фактор, определяющий стоимость аренды: судебные разбирательства в рамках Закона о безопасности зданий 2022 года. Два решения Апелляционного суда от 8 июля 2025 года касаются распределения затрат на меры по обеспечению безопасности зданий в соответствии с Законом о безопасности зданий 2022 года: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 и *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. В деле « *Hippersley Point*» суд постановил большинством голосов (судьи Нуги и Холгейт; судья Ньюи выразил особое мнение по этому вопросу), что пункт 9 Приложения 8 к Закону устанавливает крайний срок 28 июня 2022 года: уже уплаченные коммунальные сборы остаются без изменений, но с этой даты ни один из соответствующих не подлежат уплате, независимо от того, были ли соответствующие расходы уже понесены. Апелляция арендодателя была отклонена. 6 ноября 2025 года Верховный суд Соединённого Королевства выдал разрешение на апелляцию по обоим делам исключительно на основании обратной силы (UKSC 2025/0156 и 2025/0157); дело *Adriatic* запланировано на 18 ноября 2026 года.

О постановлениях об ответственности в сфере строительства: в деле « *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd*» [2026] EWHC 789 (TCC) (Суд по делам технологий и строительства), судья Констебл, 1 апреля 2026 г., были вынесены постановления, в том числе предварительные постановления, вынесенные до установления ответственности; сравните с делом « *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd*» [2025] EWHC 434 (TCC), в котором было отказано в вынесении постановлений о предоставлении информации в соответствии со статьёй 132 Закона.

Последствия для оценщиков. Распределение затрат на устранение дефектов в настоящее время является актуальным фактором, определяющим стоимость права аренды. Вопрос о том, кто в конечном итоге несет расходы на устранение дефектов в здании — арендатор, арендодатель, застройщик или подрядчик — решается пункт за пунктом в ходе данного судебного разбирательства, а вопрос о ретроактивности в настоящее время рассматривается Верховный суд, определяет, какие исторические затраты могут быть переложены с арендаторов. Оценка затронутой квартиры или жилого блока, в которой не указаны допущения относительно ответственности за устранение дефектов, оставляет неуказанной существенную неопределенность.

Source — legislation.gov.uk — Закон о безопасности зданий 2022 года, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`; судебные решения, `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`.

Что считается «зданием» и кому принадлежит право первоочередного выкупа. В деле « *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd*» [2026] EWCA Civ 267 (Апелляционный суд, 13 марта 2026 г.) рассматривался вопрос о том, на какую единицу распространяется право арендаторов на преимущественную покупку в соответствии со статьёй 5(3) Закона об арендодателях и арендаторах 1987 года: «здание» представляет собой функционально интегрированную оболочку, поэтому корпус A стоял отдельно от корпусов B, C и E. Это определение устанавливает объект, в отношении которого действует предусмотренное законом право — а также любая его оценка .

Source — *SGL 1*, официальный текст: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`, а также отчёт: `https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article`.

[2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), P. A. Смит, королевский адвокат (KC), г-н A. Освальд, член Королевского института сертифицированных оценщиков (FRICS), и г-жа Д. Ловелл, 17 апреля 2025 г. На таможенных складах компании Diageo по выдержке виски в Бонниbридже произошло оседание двух складов и образовалась провал. Компания Diageo подала заявление в соответствии со статьёй 40 Закона о просадках, вызванных добычей угля, 1991 года с целью установления того, обязано ли Управление принять меры по устранению последствий в соответствии со статьёй 2; уведомление о причинении ущерба в соответствии со статьёй 3 было вручено примерно 12 мая 2020 года. На предварительном слушании по вопросу исковой давности Трибунал постановил, что требование о принятии мер по устранению ущерба, возникшего до 2009 года, утратило силу в связи с истечением срока исковой давности — поскольку уведомление было вручено более шести лет после причинения данного ущерба — однако разрешил рассмотрение ходатайства в отношении ущерба, причиненного в 2017 году, а также в отношении провалов в дорожном покрытии, которые, согласно согласованной гипотезе фактов, не были ограничены сроком исковой давности. В своей ведомости о расходах от 1 октября 2025 г. ([2025] LTS 23) Трибунал отметил, что аргументы на слушании сосредоточились на аргументе о «едином убыток» — а именно на том, следует ли рассматривать иск как один единовременный убыток — по которому заявители добились успеха, и, считая успех частичным, присудил компании Diageo возмещение расходов на слушание, скорректированных с поправкой в 20 процентов, с утверждением гонорара старшего адвоката. [11]

Последствия для оценщиков. Устранение последствий просадки в соответствии с Законом 1991 года является установленной законом обязанностью Управления по углю, а не рыночной сделкой, и в решении указано, что последовательные случаи причинения ущерба могут служить основанием для отдельных исков, предъявляемых в разное время. В отношении актива, расположенного над бывшими угольными выработками, вопросы оценки заключаются в том, какой ущерб подлежит устранению за счёт Управления, и было ли уведомление подано своевременно: старый, незамеченный случай ущерба может оставить затраты на прежнем уровне, в то время как новый ущерб запускает отсчёт заново. Оценка, в которой «риск просадки почвы из-за добычи угля» рассматривается как единая скидка, смешивает обязательства, которые, как показывает данное решение, зависят от даты возникновения.

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`; expenses note, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a`. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

Объем покрытия и статус завершения

- **Источники**. В данном выпуске использованы материалы, предоставленные редактором и проверенные по первоисточникам. Материалы выпуска № 1, посвящённые «Соединённому Королевству», заменяются в отношении Соединённого Королевства настоящим выпуском.

- **Шотландия и Северная Ирландия**. Теперь эти темы освещаются в отдельных разделах выше (решения Шотландского земельного трибунала о компенсациях и программа реформы принудительного выкупа; решения Земельного трибунала Северной Ирландии о компенсациях и налогообложении). Апелляционный суд по оценке земель и высшие суды Северной Ирландии не были проанализированы, как отмечено выше.

- **Ставки присвоения права собственности**. Консультация MHCLG по ставкам отсрочки и капитализации заканчивается 21 октября 2026 года; ставки не установлены, и дата вступления в силу положений Закона 2024 года Закона. Следует отслеживать дальнейшее развитие событий.

- **Нерассмотренные апелляции**. Дело *ARC Time* находится на рассмотрении Апелляционного суда (о разрешении на апелляцию даётся отчёт вторичным источником, о чём упоминалось выше); апелляции по Закону о безопасности зданий находятся на рассмотрении Верховного суда Соединённого Королевства, причём рассмотрение дела *Adriatic* назначено на 18 ноября 2026 года.

- **Трибуналы**. Решения Высшего трибунала (палата по земельным вопросам) приводятся на протяжении всего текста. Решения Трибунала первой инстанции (палата по вопросам недвижимости) в данном выпуске не рассматриваются.

Недавние судебные дела Европейского союза с участием Норвегии, Швейцарии и Украины

Перевод на английский язык с помощью ИИ с национальных языков опрошенных государств-членов

Каждый переведённый фрагмент помечен и сопроводит ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, Выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/nebcv492

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.



Страны, охваченные в данном выпуске — государства-члены Европейского союза, в том числе Ирландия, а также Норвегия, Швейцария и Украина — обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

В данной части рассматриваются государства-члены Европейского Союза, включенные в обзор данного выпуска, — их национальное законодательство об оценке права собственности на земельные участки, под которым здесь подразумевается, в первую очередь, принудительное отчуждение (изъятие) и выплачиваемой за это компенсации, а также оценки по закону и налоговой оценки, прироста стоимости и оценочных значений, используемых для налогообложения недвижимости. Республика Ирландия является государством-членом и рассматривается в данной части; Молдова, о которой говорится ниже в разделе, посвященном Румынии, не является государством-членом. То, что членство в Союзе подразумевает и чего не подразумевает для этой области — а также то, как эта общая рамка соотносится с более широкой гарантией в рамках Европейской конвенции о правах человека — рассматривается во вводном обзоре и здесь не повторяется.

Большинство документов были зачитаны на языке самого государства-члена и отмечены соответствующей пометкой, а также снабжены ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования; некоторые были зачитаны на английском языке. Материалы были сверены с первоисточниками — официальными вестниками и текстами самих судов или министерств, их издавших, — а факты, основанные на единственном или вторичном источнике, отмечены там, где они встречаются.

Членство. Норвегия, Швейцария и Украина не являются членами Европейского союза. Норвегия участвует во внутреннем рынке в рамках Европейского экономического пространства, а Швейцария — на основе двусторонних соглашений, поэтому значительная часть приведенного здесь законодательства распространяется и на них; Украина является кандидатом, обязанным привести свое законодательство в соответствие с требованиями Соглашения об ассоциации. Молдова, рассматриваемая ниже вместе с Румынией, также является кандидатом. Все эти страны являются участниками Европейской конвенции о правах человека, как и государства-члены. Если вывод основывается на правовом акте, имеющем обязательную силу только для членов, это отмечается.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Отчёты по Европе отличаются от отчётов по другим регионам, и причина заключается в материале. Большинство этих государств публикуют свои правила о компенсациях в виде законодательных актов, а судебную практику — либо в ограниченном объеме, либо за платной подпиской, поэтому проверить можно лишь общие рамки: меру, дату, орган, устанавливающий сумму, а также то, что по закону не подлежит учету. Поэтому приведенные ниже страновые обзоры в основном основаны на законодательных актах, представлены в целостном виде, а не разбиты по восьми разделам, при этом судебные решения соответствующего периода помещены в ту категорию, к которой они относятся. Если в отчёте указано, что судебных решений найдено не было, это относится к тому, что опубликовано, а не к тому, что было предметом судебного разбирательства.

Германия — когда административные соображения должны уступить место принципам «

»

В Германии действует полностью кодифицированная законодательная инфраструктура оценки, и в рассматриваемый период высший налоговый суд вынес решение по вопросу, который проходит красной нитью по всей данной части: что происходит, когда стоимость, установленная в соответствии с административной формулой, расходится со стоимостью, которую может доказать налогоплательщик.

Инфраструктура. Разделы 192–199 Закона о ценообразовании на недвижимость штата Калифорния (*Baugesetzbuch*) определяют правовые рамки. Раздел 194 определяет *Verkehrswert* — рыночную стоимость. Статья 195 требует ведения реестра цен на землю (*Kaufpreissammlung*) — сборника данных о ценах покупки, который является доказательной основой всех действий системы. Статья 196 предусматривает определение и публикацию стандартных значений стоимости земельных участков (*Bodenrichtwerte*). Эта работа осуществляется комитетами экспертов, созданными в соответствии с законодательством (*Gutachterausschüsse*), данные которых являются общедоступными.

Закон о федеральном регулировании оценки недвижимости (*Immobilienwertermittlungsverordnung*,) (ImmoWertV, федеральный закон об оценке недвижимости) от 2021 года, вступивший в силу 1 января 2022 года, объединил ранее существовавшие отдельные руководящие принципы в единый нормативный акт. В его § 10 закреплен принцип соответствия модели (*Grundsatz der Modellkonformität*) — принцип соответствия модели (), который имеет обязательную силу непосредственно для органов власти и экспертных комитетов (Gutachterausschüsse) и косвенно распространяется на частных оценщиков, когда они используют данные комитетов: оценщик, который использует данные комиссии по оценке недвижимости (*Bodenrichtwerte*) или другие данные комитетов, должен соблюдать правила ImmoWertV, в соответствии с которыми эти данные были получены.

Последствия для оценщиков. Особое внимание привлекают две особенности. Первая — это обязательный сбор данных о ценах сделок: юрисдикция, в которой все цены сделок собираются в соответствии с законодательством и предоставляются в агрегированном виде, на уровне инфраструктуры решила проблему доказательности, с которой в противном случае сталкивается процесс выбора аналогов. Вторая особенность — соответствие модели, которое накладывает ограничения на саму *модель*: данные, полученные на основе одного набора допущений, не могут применяться к другому. Оценщик, который берет установленную комитетом стоимость земли и затем применяет к ней свои собственные допущения об амортизации или капитализации, в соответствии с этим принципом получает внутренне несогласованный показатель. То, что эта несогласованность представляет собой юридический недостаток, а не просто методологический, является скорее выводом данного департамента, чем официальным заключением — выводом, который он считает обоснованным, по крайней мере, в контексте установленного законом «доказательства более низкой стоимости» (*Nachweis*), обсуждаемого ниже в разделе *«Налогообложение»*.

BVerwG 10 C 3.25 — списание стоимости не устраняется в результате использования в других целях. 26 марта 2026 года Федеральный административный суд постановил, что собственник, объект оценки которого является объектом ограничения в целях охраны при-

роды, не обязан соглашаться на безвозмездное снижение стоимости части земельного участка лишь по той причине, что использование остальной части может продолжаться. Данное обоснование является немецким ответом на вопрос, который возникает в каждом деле о частичном ограничении: следует ли рассматривать недвижимость как единое целое, так что ограничение на одной части компенсируется свободой другой, или по частям, так что каждый ущерб учитывается отдельно. Суд придерживается второй точки зрения .

BVerwG 11 A 21.24 — сначала вступление во владение, потом компенсация. Решением от 23 июля 2025 года было разрешено досрочное вступление во владение (*vorzeitige Besitzeinweisung*) в отношении линии 110/380 кВ в соответствии со статьёй § 44b EnWG, при этом вопрос о компенсации был отложен на более поздний срок *Entschädigungsverfahren* . Для целей оценки решающим является следующая дата: если вступление во владение происходит за несколько лет до рассмотрения дела о компенсации, оценщик должен четко понимать, какой рынок предписывает учитывать закон, и ответом здесь не является рынок на момент судебного заседания.

Открытый карьер в Хамбахе — цель, которая пережила свое основание. 24 июля 2026 года Высший административный суд Мюнстера (21-D-84/24.AK) отклонил иск BUND об отмене решения об изъятии 2018 года, касающегося его луга на территории открытого карьера Хамбах, поскольку под ним больше не будет добываться уголь. Цель изъятия не была отменена: речь никогда не шла исключительно об угле, она распространяется и на рекультивацию шахты — земля для насыпей планируемого озера. В апелляции было отказано, и в конце августа BUND подал ходатайство о пересмотре решения (*Nichtzulassungsbeschwerde*). Решение касается законности изъятия; в нём ничего не говорится о компенсации или стоимости.

BVerwG 8 C 12.23 — вознаграждение, не являвшееся «*Entgelt*». В рамках процедуры реституции в соответствии с Законом о имуществе (Vermögensgesetz), решение по которой было вынесено в 2024 году с вынесением решения «*Anhörungsrüge*», принятого 2 сентября 2025 года, суд постановил, что переданное не было *Entgelt* — не вознаграждением. Вопрос о том, была ли передача оплачена, и что считается оплатой, имеет такое же непосредственное значение для реституции, как и любая оценка.

BVerwG 11 A 5.24 — речь идет о лицензии, а не о месторождении. В случае, когда разрешение на добычу (*bergrechtliche Bewilligung*) в отношении месторождения морского песка и гравия пересекается трассами кабелей, в решении от 15 января 2025 года было установлено, что основой для расчета компенсации является вызванное проектом снижение стоимости разрешения — а не *Verkehrswert* самого месторождения полезных ископаемых. Истец указал, что около 255 гектар — примерно шестьдесят процентов месторождения площадью около 420 гектаров — в качестве регуляризованных и требовал выплаты стоимости месторождения; суд ответил, что затраты на добычу, а также правовые и практические риски добычи являются обычными вычетами, и что § 74(2), третье предложение, VwVfG не предоставляет *Übernahmeanspruch* . Предметом сделки является право на добычу, а право на добычу стоит столько, сколько добыча принесла бы в чистом виде после устранения всех препятствий.

VGH München 8 ZB 26.146 — запасы учитываются только в том случае, если их учитывает рынок. Решение баварского суда *Leitsatz* от 17 марта 2026 года является наиболее четким изложением данного вопроса в европейской судебной практике этого периода.

Гравий, песок и глина подпадают под действие *Grundstücksqualität* в соответствии со ст. 10 BayEG только в том случае, если *Grundstücksverkehr* уже установил на них цену, а добыча объективно возможна, осуществима в предсказуемые сроки и не затруднена с юридической точки зрения. Тот факт, что экспроприирующий орган сам впоследствии добыл гравий — в данном случае для водохранилища автомагистрали — не имеет значения: “nur, was dem Kläger genommen worden ist”, только то, что было изъято у истца. Компенсация в размере €12 033 была признана обоснованной, при этом предложение о выкупе основывалось на рамочном отчёте об оценке 2015 года.

Выводы для оценщиков. Два последних решения в совокупности определяют принцип, который во всех случаях требует учета потенциала полезных ископаемых и развития, но который редко соблюдается. Скрытое использование влияет на стоимость только в том случае, если одновременно исполняются три условия: рынок готов за него платить, добыча может быть фактически осуществлена, и закон это не запрещает; а там, где оно влияет, оно учитывается за вычетом затрат на его реализацию. Последующие действия самого органа ничего не доказывают в отношении ни одного из этих трех условий.

Source — BVerwG 10 C 3.25, база данных NWB (на немецком языке): `https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/`; BVerwG 11 A 21.24 (на немецком языке): `https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976`; OVG Мюнстер, 21 D 84/24.AK, пресс-релиз суда от 24 июля 2026 г. (на немецком языке; само судебное решение не найдено): `https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php`; позднее решение по делу *Beschwerde*, отчёт WDR (на немецком языке): `https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html`; BVerwG 8 C 12.23, официальный текст решения (на немецком языке): `https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0`; BVerwG 11 A 5.24, официальный текст решения (на немецком языке): `https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0`; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (официальный PDF-файл, на немецком языке): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False`.

Швеция — мера, которая намеренно превышает рыночную стоимость

Шведская компания «» отклоняется от рыночной стоимости в сторону повышения в соответствии с законодательством и на указанных основаниях.

Поправки 2010 года к Закону о изъятии. Глава 4 Закона «О правовых отношениях» (*expropriationslagen*) была изменена с вступлением в силу 1 августа 2010 года в соответствии с Prop. 2009/10:162 (Prop. — *предложение*, законопроект правительства Швеции). Здесь следует отметить три изменения.

К рыночной стоимости недвижимости или к потере рыночной стоимости в случае изъятия лишь части объекта добавлялась **общая надбавка в** размере **двадцати пяти процентов**. Заявленной целью была не точность оценки. Она заключалась в том, чтобы придать вес тому факту, что собственник *не по своей воле* лишается недвижимости, и противодействовать ощущению несправедливости — чтобы изъятие не воспринималось как произвол.

Вычеты на допуски были отменены. Теперь невозможно производить «вычет на допуски» (*toleransavdrag*) — вычет, уменьшающий размер компенсации на величину ущерба, который, как предполагалось, владелец должен был бы понести без компенсации — из суммы компенсации за изъятие или из суммы возмещения ущерба, причиненного окружающей среде, в соответствии с Экологическим кодексом.

Было введено понятие «ожидаемой стоимости». Размер компенсации был приведен в соответствие с рыночной стоимостью и теперь включает ту часть рыночной стоимости, которая

зависит от ожиданий того, что в отношении данного объекта недвижимости будет разрешено новое и ранее не разрешенное использование.

Примечательно, что в законодательстве отсутствует *определение рыночной стоимости*. Во подготовительных материалах рассматриваются возможные методы оценки, а выбор одного из них должен определяться обстоятельствами конкретного дела.

Выводы для оценщиков. Три момента, и первый из них — самый важный.

Надбавка не является корректировкой оценки и не должна рассматриваться как таковая. Результатом работы оценщика является рыночная стоимость; двадцать пять процентов добавляются к ней в соответствии с законодательством по причине, не имеющей никакого отношения к стоимости самого объекта недвижимости. Оценщик, который включает надбавку в свой вывод, неверно описывает оба компонента — и получает цифру, которая не является рыночной стоимостью, хотя и называет её так. В случаях, когда законодательная или справедливая надбавка добавляется к рыночной стоимости, обе величины должны указываться отдельно и иметь соответствующие обозначения.

Ожидаемое значение — это вопрос о наиболее эффективном и наиболее выгодном использовании, оформленный в законодательной форме. Если рынок готов заплатить определённую сумму за перспективу того, что использование, которое в настоящее время не разрешено, будет разрешено в будущем, то эта разница подлежит компенсации. Для его количественной оценки требуется мнение о вероятности и сроках реализации плана, выраженное через сумму, которую покупатель был бы готов заплатить за эту перспективу — это иная задача, отличающаяся от оценки существующего использования, и она должна быть четко указана в задании.

Отсутствие законодательного определения является сознательным выбором, и контраст с Германией весьма поучителен. Обе страны являются европейскими странами с системой гражданского права и развитой профессией оценщиков. В Германии метод закреплён в законодательстве: постановление ImmoWertV является обязательным для органов власти и комиссий, а принцип соответствия модели распространяется и на частных экспертов, использующих данные комиссий. Швеция устанавливает стандарт, но не определяет ни термин «рыночная стоимость», ни метод её определения, оставляя и то, и другое на усмотрение конкретного дела и подготовительных материалов. Оценщик, работающий в обеих странах, должен понимать, что в Германии отклонение от методологии может быть правовым недостатком, тогда как в Швеции эксперт сам должен обосновать выбор метода, исходя из фактов.

Источник — Swedish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Предложение 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*, а также отчёт Гражданского комитета Риксдага 2009/10:CU21, `https://lagen.nu/prop/2009/10:162`

Франция — две даты и оплата за переезд

Основная компенсация и две даты её определения. *indemnité principale* представляет собой *valeur vénale* экспроприированной недвижимости — обычно это объясняется как сумма, достаточная для того, чтобы владелец мог выкупить равноценную недвижимость в нормальных рыночных условиях. Статья L. 322-2 Кодекса об экспроприации устанавливает дату оценки: стоимость определяется по состоянию на дату вынесения решения суда первой инстанции.

Однако факт *использования* недвижимости определяется по другой дате. Согласно той же статье L. 322-2, в расчет может приниматься только фактическое использование недвижимости

за год до начала публичного разбирательства. Оценка путем сравнения с недавними сделками купли-продажи аналогичной недвижимости является устоявшейся практикой судов по делам о изъятии, а не текстом данной статьи.

Статья заканчивается формулировкой, не учитывающей данное обстоятельство. Независимо от характера объектов недвижимости, не могут приниматься во внимание — даже если они отражены в отчетах о продажах — изменения стоимости, произошедшие после указанной даты и вызванные объявлением о проведении строительных работ, перспективой изменения правил землепользования или проведением общественных работ в агломерации за три года, предшествовавшие расследованию. В тексте говорится «*changements de valeur* » — изменения, а не увеличения — поэтому правило действует в обе стороны.

Последствия для оценщиков. Во Франции дата оценки отделяется от даты использования, и это разделение обычно объясняется двумя причинами. *Дата оценки* наступает позже — после вынесения решения — чтобы владелец не понес ущерб от задержки и получил сумму, достаточную для замены актива на рынке в том состоянии, в котором он находится на тот момент. *Состояние недвижимости* фиксируется заранее — за год до проведения экспертизы — с тем чтобы собственник не мог искусственно повысить стоимость путем изменения способа использования после того, как план — государственный проект, стоящий за изъятием, что в американской практике обсуждается в рамках правила «влияния проекта» или «масштаба проекта» — становится известным, и орган власти не может извлекать выгоду из вида использования, утратившего актуальность в результате его собственного проекта. Последний абзац завершает этот механизм: аналоги, цены на которые уже отражают объявленные работы, являются доказательством существования схемы и должны быть подвергнуты корректировке или исключены из рассмотрения.

Таким образом, во французском задании требуется определить стоимость, в сегодняшних ценах, недвижимости в том состоянии и с тем назначением, которые она имела в определенный момент в прошлом. Оценщик, который оценивает недвижимость в том виде, в каком она находится сейчас, отвечает на вопрос, который никто не задавал.

Закон о содействии развитию (*indemnité de remploi*). Статья R. 322-5 предусматривает дополнительную сумму на покрытие расходов, связанных с реинвестированием. Дегрессивная шкала, применяемая на практике — двадцать процентов до €5 000, пятнадцать процентов до €15 000, десять процентов выше — является устоявшейся практикой, а не буквальным текстом статьи. Компенсация подлежит выплате независимо от того, фактически ли собственник что-либо выкупает, за исключением случаев, когда недвижимость уже находилась на рынке в течение шести месяцев, предшествовавших объявлению о признании объекта общественной пользы. Могут быть заявлены дополнительные компенсации.

Последствия для оценщиков. Как и шведская надбавка, это не является корректировкой оценки, и по той же причине: она подлежит выплате, хотя ничего не было реинвестировано, поэтому она не может служить показателем фактически понесенных затрат. Она компенсирует сам факт принуждения к сделке. Исключение, когда недвижимость уже была выставлена на продажу, точно подтверждает этот аргумент — собственник, который сам решил продать, не вынуждается делать ничего и ничего за это не получает.

Cass. 3^{e} civ., 9 октября 2025 г. — молчаливый собственник. В деле №^{o} 24-12.637 Кассационный суд постановил, что в случае неявки собственника судья все же может присудить

сумму, превышающую предложение экспроприатора, но не превышающую сумму, предложенную Комиссией по оценке недвижимости (*commissaire du gouvernement*). Отсутствие ответа не ограничивает размер компенсации суммой, предложенной органом, осуществляющим изъятие, — это правило имеет реальный практический вес, поскольку владельцы, которые с наименьшей вероятностью явятся в суд, — это те, кто менее всего способен поручить проведение оценки. Цифры показывают, насколько это важно: предложение в размере €3 819 с €763,80 на реинвестирование превратилось в присужденную сумму в размере €10 830 с €1 874,50.

Кассационный суд 3e civ., 12 марта 2026 г. — работы, выполненные по заказу, не носят спекулятивного характера. Ремонт, произведённый до изъятия, не является *travaux spéculatifs* — улучшение, произведённое с целью завышения размера компенсации — если оно было произведено в соответствии с административным распоряжением. Различие заключается в том, что один собственник производит улучшения в ожидании изъятия, а другой — потому что этого требуют власти, и только первый из них не принимается во внимание .

Cass. 3e civ., 23 октября 2025 г. — дата отсчёта в зоне ZAD. Дело № 24-15.040 касается закона «*date de référence*» в пределах зоны приоритетного права выкупа (*zone d'aménagement différé*) и было передано в Кан. В случаях, когда режим приоритетного права выкупа действует в течение многих лет, определяющая дата может значительно предшествовать изъятию, а рынок, который она отражает, может уже не существовать.

Краткая справка. Три дополнительных постановления 2025 года касаются скорее механизмов, чем самой меры: CE 22 июля 2025 г., №o 501042 о немедленном исполнении; Кассационный суд 5 июня 2025 г., №o 23-21.852 о поиске наследников; и Касс. 28 мая 2025 г., №o 23-19.940, отменяющее постановление об изъятии, поскольку частичное изъятие, изменяющее границы земельного участка, требует предварительного геодезического акта (*procès-verbal d'arpentage*). В отношении участков большого размера авторитетным источником на данный год является заключение Третьей палаты от 20 марта 2025 г., №o 25-70.001 : право собственника требовать выкупа (*droit de délaissement*) в соответствии со статьей L. 311-2 Кодекса градостроительства «не применяется à к части объекта недвижимости, организованé в виде отдельных объемов» — что имеет значение для любого оценщика, которому поручено определить стоимость разделенного объекта, а не земельного участка.

Civ. 3e, 6 марта 2025 г. — статус всего участка определяет статус его части. При частичном изъятии статус земельного участка на дату отсчета — будь то *terrain à bâtir*, наличие у него привилегированного положения — оценивается «au regard de l'entière parcelle dont l'emprise aétédétachée», с учетом всего участка, от которого была отделена полоса, а не с учетом только самой полосы. Компенсация затем рассчитывается исходя из фактически изъятой площади. Проезжая часть или парковочная полоса, выделенная из участка, отведённого под застройку, оценивается как часть этого участка, а не как отдельный объект.

Civ. 3e, 8 января 2026 г. — и кто должен доказать, что сети являются неадекватными. Если классификация в качестве «зоны с ограниченным доступом» (*terrain à bâtir*) в соответствии со статьей L. 322-3 оспаривается исключительно на том основании, что услуги являются недостаточными для зоны развития в целом, бремя доказательства этой недостаточности лежит на «застройщике» (*expropriant*) — который занимается развитием зоны и единолично владеет документацией. Датой отсчета является год, предшествующий публичным

слушаниям. Возложение бремени доказывания на сторону, располагающую документами, не является правилом оценки, но оно решает больше вопросов оценки, чем большинство правил оценки.

Civ. 3e, 13 ноября 2025 г. — остальная часть оплачивается денежными средствами. Амортизация оставшейся части — в данном случае утрата доступа к общественной дороге — «ne peutêtre réparéen nature qu'avec leur accord»: право прохода, предлагаемое экспроприатором, не может заменить денежную компенсацию, если собственники отказываются от него. Экспроприатор не вправе устранять ущерб от раздела, навязывая меры по своему усмотрению.

Конституционный совет, 19 июня 2026 г. — зона с несколькими объектами. Решением 2026-1206 QPC было подтверждено действие второго предложения статьи L. 322-3, 2° как объект оценки: оценка адекватности инфраструктуры в масштабе всей *Зак* с несколькими участками допускается только в том случае, если участки имеют общие сети или мощности. В противном случае каждый участок оценивается отдельно. Это оговорка важна, поскольку альтернативный подход — единое решение об обеспечении инфраструктурой для всей зоны — позволил бы органу власти оспорить статус «участка под застройку» на участке с подключенными коммуникациями, сославшись на участок без подключений, расположенный на другом конце города.

Source — Cass. 3e civ., 9 октября 2025 г., n° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (официальный текст, на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`, а также `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`, и собственное *письмо* палаты №° 19 (январь 2026 г.): `http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique`; №° 24-16.458, комментарий практикующего юриста (на французском языке): `https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/`; №° 24-15.040, Légifrance (на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513`; три кратко упомянутых решения, обзор специалиста (на французском языке): `https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/`; №° 23-19.940, Légifrance (на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573`; заключение №° 25-70.001, Légifrance (на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943`; №° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971`; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511`; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413`; Конституционный совет, décision n° 2026-1206 QPC (официальный): `https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm`.

Источник — French, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Кодекс об отчуждении имущества в интересах общественного блага, консолидированный текст (codes.droit.org; Legifrance заблокировала автоматический доступ на момент публикации), `https://codes.droit.org/`

Нидерланды — полная компенсация, а не стоимость

***Volledige schadeloosstelling* в соответствии с Законом об окружающей среде (Omgevingswet).** Закон об изъятии (Onteigeningswet) был включён в Закон об изъятии и принудительном отчуждении (*Omgevingswet*) с вступлением в силу 1 января 2024 года. Основной принцип остался неизменным и закреплён в законе: лицо, подвергшееся изъятию, имеет право на *полную компенсацию* за весь ущерб, являющийся прямым и неизбежным следствием принудительного отчуждения.

Соответственно, компенсация состоит из трёх частей: *vermogensschade* — стоимость утраченной недвижимости; *inkomensschade* — упущенный доход, связанный либо с утратой земельного участка, либо с более высокими инвестиционными затратами на его замену; а также *bijkomende schade* — сопутствующий ущерб, такой как расходы на переезд и адаптацию. Пересмотренная процедура также предусматривает *voorlopige schadeloosstelling* — предварительную выплату.

Последствия для оценщиков. Голландская инструкция не является инструкцией по оценке с дополнительными положениями; это инструкция по возмещению ущерба, один из пунктов которой касается оценки. Это различие имеет практическое последствие, которое неоднократно упоминается в данном обзоре: оценщик, указывающий в отчёте стоимость недвижимости, выполнил только требование «*vermogensschade* » и не учёл два других, причём в коммерческих или сельскохозяйственных делах раздел «доход» может значительно превышать раздел «активы».

Hoge Raad, 17 октября 2025 г. — повторное изложение принципа «*eliminatieregel* ». ECLI:NL:HR:2025:1567 — это наиболее значимое европейское решение об игнорировании схемы за данный период. Если бы не данная схема, земельный участок имел бы иное назначение на дату оценки, то это гипотетическое назначение является отправной точкой для оценки — а не фактором, который следует сопоставлять с назначением, навязанным схемой. Решение Лимбургского суда о выплате €807 898 было отменено, и дело было возвращено в суд Хоф-с-Хертогенбос.

Rb. Роттердам, 3 декабря 2025 г. — шесть квартир и скидка в размере 30 % при аренде. Эксперты оценили шесть прав на квартиры в €1 107 500; суд установил €1 175 000, отклонившись от этой оценки в отношении одной квартиры, которую он оценил в состоянии свободного владения в €225 000, а не в состоянии сдачи в аренду в €157 500. Таким образом, три единицы стояли пустыми: по цене €242 500, €247 500 и €225 000, а три были сданы в аренду. Эксперты назвали тридцатипроцентную скидку за сданное в аренду состояние «gebruikelijk» и заявили, что основались на рыночных данных; суд счёл это достаточно обоснованным в ответ на возражения владельца. Расходы на реинвестирование в размере €157 450 и €5 000 на услуги бухгалтера были добавлены в качестве косвенного ущерба, в результате чего сумма присужденной компенсации составила €1 337 450; не было учтено ни предполагаемой надбавки при выходе на рынок, ни будущей прибыли от инвестиций.

Выводы для оценщиков. Тридцатипроцентная поправка, связанная с фактом проживания, была признана обоснованной, поскольку эксперты соотнесли её с рыночными данными, а суд проверил её обоснованность, рассмотрев возражения собственника — принятая цифра считается обоснованной, если указан её источник. Решающим фактором при вынесении решения стало установление факта — была ли одна квартира сдана в аренду или пустовала, — и тот же суд отклонил два предположительных допущения со стороны ответчика.

Верховный суд, 16 мая 2025 г. — принцип разумности в контексте установленной даты. Установленная законом дата оценки определяет факты, однако принцип «de redelijkheid» может оправдать отступление от неё, если это необходимо для обеспечения выплаты владельцу суммы, соответствующей истинной стоимости. Если собственник уже продал оставшуюся часть до даты оценки, но эта продажа была напрямую связана с предстоящим изъятием — границы которой определялись исключительно планом — земельный участок может быть оценен как единое целое. Вынужденная проектом продажа не является самостоятельным

действием собственника, и правило о дате не может превратить её в таковое.

Rb. Восточный Брабант, 8 апреля 2026 г. — иск самого арендатора. *schadeloosstelling*, предъявленная арендатором, была установлена в размере €4 700, и экспроприатор не может списать её, выплатив владельцу сумму для урегулирования с арендаторами. Расходы на экспертизу составили €9 571 — более чем в два раза превышают сумму присужденного возмещения, что само по себе заслуживает упоминания в контексте экономики небольших исков о возмещении ущерба.

Rb. Зеландия-Западный-Брабант — деньги, а не земля. В соответствии с Законом об окружающей среде (Omgevingswet) предоставляемое право заключается в получении компенсации в денежной форме; обмен земельными участками не входит в сферу этого права, а вопрос о размере компенсации решается в гражданском судебном разбирательстве. Оценщик, предлагающий в качестве урегулирования альтернативный земельный участок, должен знать, что владелец имеет право отказаться от него.

Source — Решение Верховного суда от 17 октября 2025 г., ECLI:NL:HR:2025:1567 (на голландском языке): `https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/` и `https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g`; Rb. Роттердам, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, официальный PDF (на нидерландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756`; HR 16 мая 2025 г., ECLI:NL:HR:2025:757, официальный текст (на голландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757`; Rb. Восточный Брабант, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (нидерландский): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233`; Rb. Зеландия-Западный Брабант, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (нидерландский): `https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/`.

Источник — Dutch, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Информационный центр по вопросам окружающей среды (IPLO), отчуждение страницы в рамках Закона об окружающей среде,
`https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Испания — цена, установленная жюри

***Justiprecio* и «*Jurados*».** Закон об принудительной экспроприации от 16 декабря 1954 года по-прежнему является регулирующим нормативным актом. В случае отсутствия согласия между сторонами «*justiprecio*» — «справедливая цена», размер компенсации при изъятии в соответствии с испанским законодательством — устанавливается комиссией по изъятию (*Jurado Provincial de Expropiación Forzosa*), создаваемой в каждой столице провинции под председательством судьи, назначаемого председателем Аудиенции, в составе пяти или шести дополнительных членов (*vocales*), набираемых из числа сотрудников государственной юридической службы (Abogado del Estado), технической государственной службы, соответствующей палаты по недвижимости, нотариата и территориального контролера. Некоторые автономные сообщества имеют свои собственные территориальные или региональные аналоги. Каждая сторона подает лист с оценкой в течение двадцати дней, и жюри выносит мотивированное решение на основании представленных ему экспертных материалов. Стоимость определяется по состоянию на момент возбуждения дела в рамках процедуры «*justiprecio*» (), а применимыми критериями являются положения земельного законодательства — Королевский законодательный указ № 7/2015 и положения о оценке, Королевский указ № 1492/2011.

Последствия для оценщиков. Комиссия по оценке недвижимости штата Нью-Йорк (*Jurado*) не является ни судом, ни обычным административным органом, и этот гибридный статус имеет значение. Решение, принятое постоянным органом, возглавляемым судьей, рассматривающим непрерывный поток дел о сравнимых изъятиях и применяющим кодифицированные правила оценки, сформирует собственную устоявшуюся практику — которую оценщик, выступающий перед этим органом, должен знать, и которую невозможно узнать, просто прочитав закон. Испания и Германия пришли к различным институциональным решениям одной и той же проблемы: Германия передает данные и модель уставным экспертным комитетам, а Испания передает само принятие решения постоянному смешанному суду.

Piña de Campos — жюри, численность которого увеличилась почти в четыре раза. 2 июля 2026 года Высший суд Кастилии и Леона увеличил сумму компенсации, присужденную по делу «*Jurado*» в связи с изъятием земельных участков для строительства линии высокоскоростной железной дороги AVE, с €1,05 млн до €3,93 млн. Большая часть увеличения приходится на стоимость земли: суд оценил стоимость изъятого участка в более чем €3 миллиона, постановив, что сумма, установленная жюри, не адекватно отражала реальную стоимость земли, и добавил компенсацию за *ocupación rápida* и за утрату сельскохозяйственных угодий; в общую сумму включена *premio de afección*, предусмотренная законом надбавка за само принудительное изъятие. Решение суда не является окончательным и известно здесь лишь по единственному отчёту в прессе, в котором ничего не говорится о методе оценки.

Выводы для оценщиков. Почти четырехкратное изменение оценки, обусловленное преимущественно стоимостью земельного участка, показывает, насколько показатель, установленный Комиссией по оценке недвижимости штата Нью-Йорк (*Jurado*), может отличаться от той суммы, которую примет суд. Описанная выше институциональная практика действует в обоих направлениях: постоянный орган вырабатывает устоявшиеся методы оценки, а апелляционная инстанция служит площадкой, где эти методы подвергаются проверке.

STS, 6 февраля 2025 г. — большая из фактической и потенциальной арендной платы. Сельскохозяйственные земельные участки, изъятые под военную базу, где экспроприированные собственники выступали в качестве арендодателей, а экспроприирующая администрация — в качестве арендатора, оцениваются методом капитализации арендной платы в соответствии со статьей 36.1.a Закона о земельных ресурсах (TRLS) № 7/2015, с учетом *большего* из двух значений: фактической или потенциальной арендной платы — в данном случае фактически полученной арендной платы. Сумма *justiprecios* составила €9 521 103,64 и €20 267 761,91 плюс проценты. Это правило стоит сформулировать ясно, поскольку оно противоречит обычному инстинкту: когда закон предусматривает реальный или потенциальный доход, собственник берет тот из них, который больше, и администрация, которая сама выплачивала арендную плату, не может утверждать, что на рынке за это заплатили бы меньше.

STSJ Валенсийского автономного сообщества № 27/2026 — потенциал, который не подтверждается ни одним планом. Суд подтвердил оценку Управления по развитию сельского хозяйства Валенсии (*Jurado*) стоимости участка *suelo rural*, засаженного цитрусовыми, в размере €17,01 за квадратный метр — 2 472 кв. метра, что дает €42 048,72 при ставке капитализации 1,82 процента и коэффициентом местоположения 2,67, с 5-процентным *premio de afección* в размере €2 102,44 — и отказано в компенсации за утраченные права на застройку, поскольку не был утвержден ни один документ о планировании (статья 38, RDL 7/2015). Таким образом, испанский подход к понятию «разумно вероятного будущего использования»

носит формальный характер: потенциал приобретает ценность только при наличии плана, а не до этого.

Source — Высший суд Кастилии и Леона, 2 июля 2026 г., отчёт (на испанском языке): `https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html`; Верховный суд, 3-я палата. Дело «[a]», 6 февраля 2025 г., дело № 49/2024, комментарий (на испанском языке): `https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas`; STSJ Валенсийского автономного сообщества 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, запись в базе данных (на испанском языке): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038`. Текст решения TSJ Кастилии и Леона не был прочитан данным отделом.

Источник — Spanish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон о принудительном отчуждении от 16 декабря 1954 г., сводный текст (BOE), `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Португалия — *реальная и текущая стоимость* за вычетом прибыли от изъятия

Кодекс. Вопросы изъятия регулируются Кодексом об изъятии, утвержденным Законом № 168/99 от 18 сентября 1999 года и с тех пор пять раз изменявшимся, в последний раз — Законом № 56/2008 от 4 сентября 2008 года. Департамент ознакомился с консолидированным текстом и сверял приведенные здесь положения с оригинальным текстом, опубликованным в официальном вестнике («Diário da República», I серия-A, № 219 от 18 сентября 1999 года); оба текста полностью совпадают слово в слово во всем, что приводится ниже, а в тех случаях, когда поправка затрагивает цитируемую статью, это отмечается.

Нормативный акт и дата. Статья 23, п. 1, устанавливает меру — справедливую компенсацию (*justa indemnização*) — и фиксирует дату в том же предложении. Компенсация не направлена на возмещение выгоды, полученной *энтидад экспроприанте* (экспроприирующим лицом), а на возмещение убытка, нанесенного собственнику в результате изъятия, соответствующего — “correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou possível numa utilização económica normal” — реальной и текущей стоимости имущества в соответствии с его фактическим или возможным использованием в условиях нормальной экономической эксплуатации по состоянию на дату публикации «*declaração de utilidade pública*» (заявления об общественной необходимости, далее — DUP), с учетом обстоятельств и фактических условий, существовавших на эту дату. Статья 24, пункт 1, повторяет правило о дате для определения суммы: компенсация рассчитывается исходя из даты DUP и индексируется до даты вынесения окончательного решения по делу в соответствии с индексом потребительских цен без учета жилья, как опубликованный Национальным институтом статистики (Instituto Nacional de Estatística) для места нахождения активов.

Что не принимается во внимание. Статья 23, п. 2 Закона о государственной собственности ( ) предписывает, что при определении стоимости изъятаго имущества не может приниматься во внимание — «não pode tomar-se em consideração» — повышение стоимости (*mais-valia*,), которое является результатом:

a) само заявление об изъятии в интересах общественного блага («da própria declaração de utilidade pública do outorgação»);

b) общественные работы или проекты, завершенные менее чем пяти лет назад, если сбор за прирост стоимости — *encargo de mais-valia* — не был взыскан, и в пределах этого сбора;

c) роскошные или полезные улучшения (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*), произведённые после уведомления, предусмотренного статье 10, п. 5 — уведомления о том, что подана заявка на получение DUP;

d) информация о рентабельности, лицензии или административные разрешения, заявки на получение которых были поданы после того же уведомления.

Пункт № 3 дополняет, что никакие факторы, обстоятельства или ситуации, созданные с целью увеличения компенсации, не принимаются во внимание. Пункт № 5 устанавливает противовес: стоимость, полученная на основе ориентировочных критериев, указанных в статьях № 26 и последующих, должна соответствовать *реальной и текущей* стоимости активов в нормальных рыночных условиях, а в случае, если это не так, любая из сторон может ходатайствовать — либо суд может принять решение по собственной инициативе — о применении других критериев при оценке для достижения этой стоимости. Прежний пункт № 4, предусматривавший вычет заниженного налога на недвижимость, был отменен Законом № 56/2008.

Классификация земельных участков определяет порядок расчёта. Статья 25 Закона № классифицирует земельные участки исключительно для целей выплаты компенсации на: « *solo apto para a construção* » (земельные участки, пригодные для застройки) и «*solo para outros fins* » (земельные участки для иных целей). Земля считается пригодной для застройки, если к ней проложен подъездной путь и подключены сети водоснабжения, электроснабжения и канализации, достаточные для обслуживания застройки на ней; или если она имеет часть указанной инфраструктуры, но расположена в пределах существующего городского ядра; или если согласно документу территориального планирования предназначен для приобретения этих характеристик; либо имеет разрешение на раздел участка (*alvará de loteamento*) или разрешение на строительство, действующее на момент DUP, заявка на получение которых была подана до уведомления в соответствии со статьёй 10, п. 5. Всё остальное относится к земельным участкам для других целей.

Статья 26. Оценка стоимости земельного участка под строительство осуществляется исходя из стоимости здания, которое могло бы быть построено на нем в условиях нормальной экономической эксплуатации. Основным критерием является актуализированное среднее арифметическое значения цен за единицу, полученное на основе сделок купли-продажи и корректирующих налоговых оценок аналогичных объектов недвижимости в тех же и соседних «*freguesias*» (гражданских приходах) за три года из последних пяти, с самым высоким годовым средним значением, с корректировками на величину до десяти процентов с учётом городской застройки. При отсутствии таких данных кодекс предусматривает критерий, основанный на стоимости строительства: стоимость земельного участка устанавливается на уровне до пятнадцати процентов от стоимости строительства, причем этот процент варьируется в зависимости от местоположения, качества окружающей среды и наличия местных удобств, и увеличивается на фиксированные надбавки за инфраструктуру, фактически обслуживающую участок — подъездная асфальтированная дорога 1,5 процента, тротуары 0,5, водопровод 1, канализация 1,5, электричество 1, ливневая канализация 0,5, очистные сооружения 2, газ 1, телефон 1 — с дополнительным поправочным коэффициентом в размере до пятнадцати процентов за отсутствие риска и затрат, связанных со строительной деятельностью. Статья 27.º Стоимость земельного участка, предназначенного для иных целей, определяется на основе того же усреднения

цен приобретения и налоговых оценок, а в случае их отсутствия — исходя из фактического или потенциального дохода на дату определения целевого назначения (DUP), с учетом характера почвы и недр, конфигурации, доступа, преобладающих сельскохозяйственных культур, климата, плодоносящих деревьев и других объективных обстоятельств.

Кто определяет сумму. В случае отсутствия соглашения размер компенсации устанавливается в арбитражном порядке с правом обжалования в обычных судах (статья 38, п. 1); апелляция имеет только деволютивный эффект (дело передаётся на рассмотрение вышестоящей инстанции без приостановления исполнения решения нижестоящего суда), в суд по месту нахождения имущества (п. 3). Арбитражное разбирательство ведут три *арбитра* (арбитров) , назначаемых председателем апелляционного суда (*Tribunal da Relação*) данного округа из официального списка экспертов-оценщиков (*peritos*) (статья 45). Решение арбитров может быть обжаловано в течение двадцати дней (статья 52). При обжаловании должна быть проведена оценка — «*avaliação*» — под председательством суда и с участием пяти экспертов («peritos»): каждая сторона назначает по одному, а остальные три назначаются судом из официального списка (статьи 61 и 62). Повторная оценка не проводится (статья 61, п. 6); судья устанавливает суммы (статья 66).

Частичное изъятие. В случае, если подлежит изъятию лишь часть недвижимости , собственник вправе потребовать изъятия всего имущества, если оставшаяся часть не обеспечивает пропорционально тех же удобств, что и все недвижимость в целом, либо если удобства, обеспечиваемые оставшейся частью, не представляют экономического интереса для собственника, что определяется объективно (статья 3, пункт 2). При частичном изъятии арбитры или эксперты всегда отдельно рассчитывают стоимость и доход как всего объекта недвижимости, так и изъятых и не изъятых частей; если оставшаяся часть обесценивается в результате разделения или если разделение приводит к другим убыткам или расходам — включая сокращение общей застройки или возведение ограждений, аналогичных снесенным — эти суммы указываются отдельно и добавляются к стоимости изъятой части (статья 29).

Последствия для оценщиков. Португальская инструкция представляет собой инструкцию, основанную на рыночном соответствии и реализуемую посредством кодифицированных эталонных критериев, причем статья 23-я, п. 5 устанавливает, что решающим является именно соответствие, а не критерии: оценка, осуществляемая в соответствии со статьями 26-й–27, все равно должна быть проверена на соответствие реальной и текущей рыночной стоимости на нормальном рынке, и сам закон предусматривает процедуру отступления от арифметических вычислений в случае их расхождения. Требования к датам строгие — обстоятельства, имевшие место на момент публикации DUP, причем увеличение стоимости, вытекающее из самой этой декларации, исключается статьей 23, п. 2, *a)* — а классификация земельного участка в соответствии со статьёй 25 является первым определением в каждом передаче права, поскольку она определяет последующий расчёт. В случае частичного изъятия кодекс требует указания отдельных цифр для целого, изъятой части и остатка, при этом статьи, касающиеся амортизации и отсечения, должны указываться отдельно, а не суммироваться.

STJ, 16 апреля 2026 г. — и на обложке журнала «Revista». В рамках дела № 1522/23.0T8PNF.P1.S1 Relaç ã o установил €604 074,41 на участках с № 13 по № 15, а Верховный трибунал Justiç постановил, что в соответствии со статьёй 66.º , п.º 5 Кодекса он не уполномочен *revista* рассматривать вопрос о размере суммы. Решение судаç ã от 24 ноября 2025 года стоит прочитать в дополнение к этому: классификация почвы предшествует методу,

поэтому земля в зоне экологической структуры или охраны природы оценивается в соответствии со статьей 26.º , n.º 12, в то время как земли RAN и REN должны классифицироваться *solo para outros fins* в соответствии со статьей 27.º . Дело здесь в структуре, и это важнее, чем сама цифра: в Португалии апелляционный суд выносит окончательное решение о сумме, и споры об оценке, следовательно, решаются на один уровень ниже, чем ожидал бы специалист, привыкший к рассмотрению дела по существу в верховном суде.

Участки в Майе — стоимость подземной парковки учитывается в стоимости земельного участка. В отношении участков 47.1 и 47.2 в Майе справедливая компенсация была установлена в размере €1 420 579,61 на дату объявления *ção de utilidade pública* , и суд постановил, что подземная парковка должна включаться в стоимость земельного участка , а не оцениваться как отдельное улучшение. Подземная вместимость является частью того, что представляет собой земельный участок, а не дополнением к нему.

TRP, 10 февраля 2025 г. — корректирующие коэффициенты должны быть подтверждены. Компания Relaç ã o do Porto подтвердила €сумму в 225 086,60 на основе расчёта, основанного на стоимости строительства €750 за квадратный метр, а также индекса 1,1 м^2 /м^2 при максимальном значении PDM, процентных долей в размере десяти процентов для существующей инфраструктуры и двенадцати процентов для местоположения и качества окружающей среды, а также вычетов в размере по семь с половиной процентов за счет стоимости обеспечения или укрепления инфраструктуры (статья 26.º , n.º 9) и за отсутствие строительного риска (n.º 10). Два фактора имеют значение помимо арифметики. Стоимость оценивается на момент *декларação de utilidade pública* , а для *земельного участка, пригодного для строительствação* , она определяется в соответствии с *aproveitamento económico normal* , при этом прирост ограничен двадцатью пятью процентами. А корректирующие коэффициенты амортизации, указанные в статье 26.º , п.os 9 и 10, требуют конкретных доказательств — они не являются скидкой, на которую может претендовать изъятие.

TRG, 8 мая 2025 г. — единогласно *laudo*, и кто несет риск. Подтверждение €573 464,22 за 39 522 кв. м — €325,71 за квадратный метр стоимости нежилого строительства, девять процентов за местоположение и десять процентов за риск — Relação de Guimarães постановил, что единогласное решение *laudo pericial* не может быть подвергнуто сомнению в отсутствие *erro grosseiro* или юридически недопустимого критерия. Интересной частью является обоснование вычета риска: статья 26.º, п.º 10 снижает рассчитанную сумму до рыночной стоимости именно *потому, что* изъятое имущество не несет риска строительства. Собственнику выплачивается вознаграждение за потенциал, не требуя от него его реализации.

TRP, 4 июня 2025 г. — защита от зонирования. Статья 26.º , n.º 12 не ограничивается *только apto para construção* : она распространяется на земельные участки, расположенные в зеленой или рекреационной зоне, и функционирует как *cláusula de salvaguarda* , позволяя провести оценку стоимости с учетом окружающих зданий, противодействуя муниципальным манипуляциям с зонированием . На участке площадью 912 квадратных метров арбитражная оценка €7 012 превратилась в €37 480 — пятикратная корректировка, которая служит напоминанием о том, что зонирование, принятое с расчётом на изъятие, — это именно то, против чего и существует данная защитная мера .

Source — Верховный судебный суд (STJ), дело № 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16 апреля 2026 г., DGSI (официальный текст, на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6`

dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument; STJ, дело 6520/18.3T8MAI.P1.S1, официальный портал судебной практики (на португальском языке): https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY; TRP, дело 1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (официальный текст, на португальском языке): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a; TRP, дело 1522/23.0T8PNF.P1, 24 ноября 2025 г., решение суда первой инстанцииção (на португальском языке): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=; TRG, дело 222/20.8T8VFL.G1 (на португальском языке): https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=; TRP, дело 210/21.7T8ESP.P1 (на португальском языке): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument.

Примечание о проверке — Вышеуказанные положения были прочитаны в сводном тексте (в редакции, действующей на момент принятия Закона № 56/2008), размещённом на сайте Окружной генеральной прокуратуры Лиссабона, и сверены с текстом закона № 168/99 в редакции, вступившей в силу (Diário da República, I серия-A, № 219, 18 сентября 1999 г., полученным в виде архивной копии официального PDF-файла с сайта files.dre.pt). Статьи 23, пп. 1–3, 24, 25, 26, 27, 29, 3, 38, 45, 61 и 62 по сути идентичны в обоих текстах в отношении всего, что здесь указано; статья 23, пункты 5 и 7, была изменена Законом № 67-A/2007, а пункт 4 был отменен Законом № 56/2008, как уже отмечалось. Материалы двух дел Верховного Отчёт о судебных процессах, о которых сообщалось выше, был опубликован на официальных порталах судебной практики DGSI и STJ; арбитражные решения не изучались.

Источник — Portuguese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Кодекс об экспроприации (Закон № 168/99 от 18 сентября), сводный текст, Окружная генеральная прокуратура Лиссабона; исходный текст в «Diário da República», I серия-A, № 219 от 18.09.1999, https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&CЂPѳPçPьPчCЗPѳ=PчPѳPэP«P,,CK

Италия — формула признана неконституционной

«Testo Unico» и Конституционный суд. Вопросы изъятия регулируются Указом *Президента Республики* № 327/2001 (DPR, *Указ Президента Республики*, президентский указ), сводным текстом, действующим с 30 июня 2003 года. В случае обычных случаев изъятия компенсация в настоящее время соответствует «*valore venale*» — рыночной стоимости — недвижимости.

Путь к этой должности пролегал через Конституционный суд, но последний шаг носил законодательный характер. В постановлении № 348 от 2007 года, зарегистрированном 24 октября 2007 года, Конституционный суд признал неконституционным статью 5-bis Закона № 359/1992 и, следовательно, первые два пункта статьи 37 Указа Президента Республики № 327/2001 на том основании, что установленная ими система расчёта в значительной степени не соответствовала реальной стоимости недвижимости и существенно занижала причитающуюся компенсацию. Оспариваемый критерий использовал формулу усреднения, закреплённую в Неаполитанском закона от 1885 года — среднее значение рыночной стоимости — и заменила исходный член формулы переоцененным *reddito dominicale*, кадастровым земельным доходом — с дополнительным уменьшением на сорок процентов в случае отсутствия добровольной уступки; на практике это давало примерно от тридцати до пятидесяти процентов рыночной стоимости. Суд не постановил, что компенсация должна равняться полной рыночной стоимости (*valore venale*): он потребовал выплаты справедливой компенсации (*serio ristoro*) — серьезного возмещения — имеющей разумную связь (*ragionevole legame*) с рыночной стоимостью. Именно законодательный орган привязал общую меру к рыночной стоимости в соответствии со статьёй 2, пунктом 89 Закона 244/2007, переработав статью 37 консолидированного текста; и переработанная статья 37 сохраняет снижение на двадцать пять процентов («ridotta del venticinque per cento»), если изъятие направлено на осуществление мер экономико-социальной реформы. Постановлением № 293 от 8 октября 2010 г. Суд отменил статью 43 того же текста.

Последствия для оценщиков. Общая итальянская норма — это норма рыночной стоимости, а результатом работы оценщика является *valore venale*. 25-процентная скидка в случае изъятия в целях экономико-социальных реформ применяется к этой цифре в соответствии с законодательством, а не по усмотрению оценщика, и эти две величины должны указываться отдельно в отчёте. Конституционный минимум, лежащий в основе закона, ниже, чем предусмотрено законом: Конституция требует не полной рыночной стоимости, а серьезной компенсации, разумно связанной с ней, и именно законодательный орган, а не Суд, выбрал рыночную стоимость в качестве общего критерия.

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — процентные доли и оставшаяся часть. По делу *acquisizione sanante* в соответствии со статьёй 42-bis в решении от 17 августа 2025 года было установлено, что предусмотренные законом надбавки в размере десяти и пяти процентов применяются к изъятому земельному участку *и* к амортизации оставшейся части. В тех случаях, когда закон определяет размер компенсации в виде процентного надбавки, базой для расчета этого процента является вся суть вопроса, и Италия теперь ответила на него в пользу владельца.

Cass. n. 22345/2025 — постоянный ущерб и регуляризованное здание. Постоянный ущерб в соответствии со старой статьёй 46 и статьёй 44 DPR 327/2001 возможен только в том случае, если здание, существовавшее до реализации проекта, было впоследствии регуляризовано. Незаконное сооружение не повлечет за собой постоянный ущерб, подлежащий компенсации, каким бы реальным ни был этот ущерб.

Кассационный суд № 26240/2025 — Сила и компенсация за обогащение вместо реституции. Земля, изъятая в соответствии с указом о колонизации Сила, который впоследствии был признан неконституционным, не могла быть возвращена, и средством правовой защиты стала компенсация за обогащение, при этом лесоматериалы оплачивались отдельно. Две меры в одном деле: земля оценивалась как обогащение, а стоящий лес — по своей стоимости.

Решение Конституционного суда № 37/2025 — пять лет, а не десять. Закон провинции Больцано, устанавливавший десятилетний срок, в течение которого ограничение в области планирования, предвещающее изъятие, не повлекло за собой выплату компенсации, был признан недействительным. Пятилетний срок, предусмотренный статьёй 9 Декрета Президента Республики № 327/2001, является «разумной точкой равновесия», и по истечении этого срока возникает обязанность выплаты компенсации. Право на резервирование является бесплатным в течение пяти лет и впоследствии требует денежных затрат — что является как фактом оценки, так и фактом конституционного характера, поскольку определяет момент, с которого ущерб подлежит компенсации.

Cass. № 4673 и № 4781/2025 — фермер и незаконное строительство. Дополнительная компенсация, причитающаяся земледельцу в соответствии со статьями 40 и 42, не может основываться исключительно на «*valore agricolo medio*»: она должна отражать рыночную стоимость, включая вклад урожая и растущих культур, сохраняя «ragionevole legame» с «*valore venale*», как того требует статья 42 Конституции. А статья 38(2) полностью исключает незаконные постройки из компенсации — оплачиваются только земля и законные части, включая незначительные нарушения, а полная компенсация выплачивается только в том случае, если

муниципалитет подтверждает, что находящаяся на рассмотрении процедура регуляризации может быть успешно завершена.

Кассационный суд № 16036/2025 и № 22638/2026 — виды использования, которые не запрещены. Земля, находящаяся в полосе отступа, не оценивается автоматически как сельскохозяйственная: компенсация должна отражать фактическую рыночную стоимость с учётом всех видов использования, не запрещённых ограничением — в данном деле это была автозаправочная станция. А в июле 2026 года суд потребовал «полной рыночной стоимости» даже для земельных участков, классифицированных как сельскохозяйственные, при этом эксперт должен был учесть промежуточные и альтернативные виды использования, если участок находится внутри городской черты, окруженный жилой застройкой; предложение в размере около €10 000, основанное исключительно на сельскохозяйственной продуктивности, было отклонено.

Выводы для оценщиков. Италия, пройдя иной путь, подошла к тому же вопросу, который затрагивают материалы по Чили (в южноамериканском выпуске) и по Испании: определяет ли назначение объекта его стоимость или лишь описывает её. Итальянский ответ заключается в том, что обозначение устанавливает внешние рамки того, что является законным, а рынок решает всё остальное — поэтому задача оценщика состоит в том, чтобы определить все виды использования, которые по-прежнему разрешены, и установить цену на наиболее ценный из них, а не просто прочитать обозначение зонирования и остановиться на этом.

Дата определения стоимости и неверный индекс. Размер компенсации определяется по состоянию на дату принятия постановления об изъятии, и назначенный судом эксперт должен восстановить рыночную стоимость *на эту дату.* Использование более поздней оценки и ее корректировка с учетом национального индекса потребительских цен является неправомерным, поскольку потребительские цены не являются показателем рынка недвижимости. *Примечание*: этот отчёт содержит информацию, взятую из единственного источника комментариев, а указанная в нём дата содержит внутренние несоответствия; прежде чем полагаться на эту цитату, её следует проверить.

Source — Кассационный суд civ. I, № 23429/2025 (на итальянском языке): `https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/`; Кассационный суд № 22345/2025, комментарий ANCI (на итальянском языке): `https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/`; Кассационный суд № 26240/2025 (на итальянском языке): `https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/`; Конституционный суд № 37/2025, официальная справка (на итальянском языке): `https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37`; Кассационный суд № 4673/2025, № 4781/2025, № 16036/2025 и № 21545/2025, специализированный сборник (на итальянском языке): `https://tutelaespropri.it/`; Кассационный суд № 22638/2026, комментарий (на итальянском языке): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/`.

Источник — Italian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Конституционный суд, постановление № 348/2007 (giurcost.org); статья 37 Указа Президента Республики № 327/2001 с поправками, внесёнными Законом № 244/2007 (Normattiva), `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Норвегия, Дания и Финляндия — позиция стран Северной Европы и одно отклоняющееся мнение

Указанная выше шведская надбавка, о которой говорилось в отчёте, в начале подготовки данной статьи выглядела как национальная особенность. Однако это не так. Три из четырёх исследованных скандинавских стран в настоящее время выплачивают компенсацию, превышающую рыночную стоимость, с помощью трёх различных механизмов, а четвёртая отказывается это делать.

Норвегия: более высокая из двух баз и ограниченная третья. Статья 105 Конституции гарантирует полную компенсацию — *fullt vederlag* — лицу, сдающему недвижимость государству. Закон « *vederlagslova* » от 1984 года обеспечивает его выполнение путем присуждения *большей* из двух сумм: *salsverdi* (§ 5) — суммы, которую заплатил бы обычный покупатель, и *bruksverdi* (§ 6) — экономической стоимости недвижимости при её нынешнем или ожидаемом будущем использовании. Третий показатель — компенсация затрат на повторное приобретение — «utgifter til attkjøp», § 7 — не является предметом свободного выбора: он применяется только к жилому дому, занимаемому собственником, даче или собственным помещениям владельца, используемым для ведения бизнеса, и только в тех случаях, когда повторное приобретение является необходимым. При этом владелец не должен извлекать выгоду из данного вмешательства.

Финляндия: пересмотренный закон и вторая 25-процентная доля. Закон «О компенсации за отчуждение земельных участков» (*lunastuslaki*) был существенно изменен законом № 520/2025, вступившим в силу 1 августа 2025 года, с заявленной целью укрепления положения землевладельцев и приближения размера компенсации к полной компенсации, гарантируемой Конституцией. Важны три изменения.

Основание было переформулировано с «*käypä hinta*» на «*markkina-arvo*», рыночная стоимость — что в материалах по реформе описывается как уточнение терминологии, а не как изменение уровня. Более существенным является то, что закон больше не устанавливает приоритетный порядок методов оценки: рыночная стоимость должна определяться с помощью такого надежного метода или методов *, которые позволяют установить наивысшую стоимость* недвижимости. Кроме того, фиксированная надбавка в размере двадцати пяти процентов (новый пункт 38 a §) теперь автоматически добавляется к рыночной стоимости как при компенсации за объект, так и при компенсации ущерба. Стоимость, возникающая в результате планирования землепользования, должна быть явно учтена .

Дания: ни больше, ни меньше. Статья 73 Закона о изъятии недвижимости (*Grundlov*) провозглашает неприкосновенность недвижимости и допускает изъятие только в тех случаях, когда этого требует общественное благо, на основании закона и при условии выплаты полной компенсации. Согласно датской доктрине, полная компенсация понимается как рыночная стоимость недвижимости, при этом владелец, согласно стандартной формулировке, оказывается *ни в лучшем, ни в худшем положении*, чем если бы состоялась обычная свободная продажа. Вопросы законности и размера компенсации могут быть рассматриваться в суде.

Выводы для оценщиков. Если сравнить эти четыре скандинавские юрисдикции, то в совокупности они более четко формулируют основной вопрос данного исследования, чем каждая из них в отдельности.

Швеция добавляет фиксированную надбавку в размере двадцати пяти процентов, поскольку изъятие имущества носит принудительный характер. Финляндия с августа 2025 года добавляет ту же надбавку в размере двадцати пяти процентов и, кроме того, предписывает, чтобы из надежных методов отдавать предпочтение тому, который дает наибольшую стоимость. Норвегия не добавляет процентную надбавку, но достигает аналога эффекта за счет структуры системы, устанавливая в качестве компенсации более высокую из продажной и потребительской стоимости. Дания отказывается от всего этого и ставит собственника в положение обычного продавца.

Те трое, кто склоняется к более высоким оценкам, не утверждают, что рыночная цифра неточна. Они утверждают, что рыночная стоимость отражает сумму, которую получает желающий продать, а лицо, дело которого рассматривается в суде, таковым не является. Дания отвечает, что компенсация выплачивается за недвижимость, а не за нежелание собственника. Оба утверждения логичны, и никакие экспертные оценки не могут разрешить этот спор, поскольку разногласие касается того, за что выплачивается компенсация, а не того, сколько что-либо стоит.

Для оценщика практические последствия во всех четырёх случаях одинаковы. Рыночная стоимость — это результат работы оценщика; надбавка, выбор между основаниями или отказ от обоих — это решение законодателя. Отражение их в отчёте в совокупности затуманило бы единственный вопрос, который на самом деле является предметом спора.

В отношении составления инструкций последствия носят более острый характер. В Финляндии указание отдавать предпочтение методу, дающему наибольшую стоимость, является обязательным для органа, определяющего размер компенсации — «*lunastustoimikunta*», комиссии по изъятию, — и оценка, подготовленная для этого органа, будет толковаться в его ущерб. В Норвегии сравнение рыночной стоимости и потребительской стоимости требует двух экспертных заключений, а не одного.

Норвегия — ставка капитализации остается на уровне 4 %. 28 ноября 2025 года Верховный суд Норвегии, заседая в полном составе, вынес решения по делам HR-2025-2364-S и HR-2025-2365-S: ставка капитализации , используемая при расчете компенсации за изъятие, остается на уровне 4%. Ставка, установленная судом, является необычным инструментом, и её значение заключается в том, что она избавляет оценщика от единственного допущения, которое чаще всего определяет показатель, рассчитанный по доходному подходу. Правильна ли ставка в четыре процента — на этот вопрос суд уже дважды дал ответ; а что может с этим поделать оценщик — ничего.

Финляндия — реформа законодательства и постановление *KKO* 2025:19. Закон о внесении изменений, вступающий в силу с 1 августа 2025 года, вводит 25-процентную надбавку, уже известную по практике Швеции. *KKO* 2025:19 касается принципа наиболее эффективного использования и учета дохода от мачт на лесных землях — узконаправленного, на первый взгляд, положения, имеющего широкое применение, поскольку доход от сооружения, расположенного на земельном участке, оцениваемом в иных случаях по стоимости древесины, является именно тем вопросом смешанного использования, на который редко дает ответ аналог сделки купли-продажи.

Швеция — показатель остался прежним, руководство переписано. В главе 4 «Руководства по оценке» (*expropriationslagen*) по-прежнему указана рыночная стоимость плюс

двадцать пять процентов. За этот период изменились рекомендации: руководство по оценке Lantmäteriet было обновлено 10 июня 2026 года. А в HFD 2025 — нет. 36 от 15 октября 2025 года Верховный административный суд отклонил ходатайство о предварительном решении по вопросу налогового режима *intrångsersättning* в отношении отказа от вырубки в горных лесах — таким образом, вопрос о том, как облагается компенсационная выплата, остаётся открытым именно в том случае, когда сама компенсация вызывает наименьшие споры.

Source — HR-2025-2364-S и HR-2025-2365-S, комментарий для практикующих юристов (на норвежском языке): `https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente`; финский закон о внесении изменений и *KKO* 2025:19, юридическое уведомление Borenius (на английском языке): `https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/`; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, обновлено 10 июня 2026 г. (официальный PDF, шведский язык): `https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf`; HFD 2025, прим. № 36 (официальный PDF, шведский язык): `https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf`.

Источник — Norwegian, Danish and Finnish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Комментарий норвежского специалиста по *vederlagslova*; датский комментарий к Grundloven § 73; Финский комментарий к реформе «*lunastuslaki*» от 1 августа 2025 г., `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

Бельгия — одна конституционная гарантия, три региональных процедуры

Конституционная норма. Статья 16 бельгийской Конституции закрепляет гарантию, на которой основано всё остальное: «Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité» — никто не может быть лишён своей собственности, за исключением случаев, когда это обусловлено общественной потребности, в случаях и в порядке, установленных законом, и при условии справедливой и предварительной компенсации» — Конституция определяет саму меру; она не определяет процедуру.

Региональное разделение. В настоящее время порядок регулируется на региональном уровне. В Фламандском регионе вопросы изъятия регулируются Декретом «Об изъятии в общественных интересах» от 24 февраля 2017 года (Фламандский декрет об изъятии; Belgisch Staatsblad, «Бельгийский официальный вестник», от 25 апреля 2017 г., № 2017040219), вступивший в силу 1 января 2018 г. и в последний раз измененный декретом от 8 марта 2024 г. В Валлонском регионе это Décret relatif à la procédure d'expropriation от 22 ноября 2018 г. (numac 2018206236), вступивший в силу 1 июля 2019 г. Каждый из этих декретов отменил в пределах своего региона федеральный закон от 26 июля 1962 года о процедуре крайней срочности (Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique); консолидированная редакция Justel закона 1962 года отражает как региональные отмены, так и указывает, что закон по-прежнему применяется в Брюссельском столичном регионе, где федеральное законодательство поэтому остается действующей процедурой.

Фламандский указ: норма и юрисдикция. Статья 3, § 5, подтверждает конституционную норму как собственную норму указа: «В соответствии со статьёй 16 Конституции изъятие возможно лишь при условии справедливой и предварительной компенсации» — изъятие, в соответствии со статьёй 16 Конституции, возможно лишь при условии справедливой и предварительной компенсации. В указе не приводится никакая формула оценки, кроме этой инструкции. Судебная стадия проходит в суде мирового судьи (*vrederechter*): орган, осуществляющий

изъятие, вызывает владельца (статья 46); судья мирового суда (vrederechter) выносит решение о законности изъятия и о предварительной компенсации (статьи 48–53, предварительная сумма указана в статье 52, §, п. 1); при признании изъятия законным он назначает в том же решении «*deskundige*» — эксперта — полномочия которого охватывают как описательный отчёт о помещениях (*plaatsbeschrijving*), так и консультативный отчёт об окончательной компенсации (статья 50, §, п. 2). Предварительная компенсация депонируется в Deposito- en Consignatiekas, официальном депозитарном фонде, в течение пятнадцати дней (статья 53). Затем мировой судья устанавливает окончательную компенсацию (статья 58, §, п. 1); если она оказывается ниже предварительной суммы, собственник возмещает разницу с начислением процентов (статья 58, §, п. 2). Обжалование законности решения и окончательной компенсации предусмотрено отдельно (статьи 54–56 и 59–61).

Что не принимается во внимание. Статья 62 — это общее неучтение: «При определении компенсации за экспроприированную недвижимость или вещное право не учитывается увеличение или уменьшение стоимости, вытекающее из самой цели экспроприации или из выполнения работ , для проведения которых разрешено изъятие» — при определении компенсации не учитывается увеличение или уменьшение стоимости, вытекающее из самой цели изъятия или из выполнения работ, для проведения которых разрешено изъятие. Статья 63, § 1, распространяет ту же инструкцию на положения реализуемого плана территориального развития (а *ruimtelijk uitvoeringsplan*, plan van aanleg, voorkeursbesluit или projectbesluit); § 2 ограничивает такое игнорирование на основании плана планами, утвержденными не более чем за пять лет до принятия решения об изъятии . Указ не содержит положений, устанавливающих дату оценки.

Частичное изъятие. Владельцы земельных участков, только часть которых подвергается изъятию, вправе потребовать от органа, осуществляющего изъятие, изъять участок целиком, “при условии, что не изъятый участок вследствие изъятий утратил любую реёную ценность для владельца” — при условии, что неотчужденный участок больше не представляет реальной ценности для собственника в связи с изъятием (статья 74, § 1); владельцы частично изъятых сооружений могут потребовать изъятия не изъятой части сооружения (статья 74, §, п. 2), при этом спорные дела передаются мировому судье на первом слушании (статья 75).

Вкратце о валлонском декрете. Валлонский декретéот 22 ноября 2018 г. передаёт рассмотрение дела в *tribunal de première instance* (суд первой инстанции), а не в мировой суд, с установлением предварительной компенсации в размере не менее девяноста процентов от предложенной суммы. В нём определён следующий показатель: «La valeur vénale des biens immobiliers est le montant obtenu en vendant le bien immobilier dans des conditions normales de publicitéé, suite à un concours suffisant d’amateurs» — рыночная стоимость недвижимости представляет собой сумму, получаемую при ее продаже в нормальных условиях рекламы при наличии достаточного числа заинтересованных покупателей — оцениваемая, по крайней мере, путем сравнения с сделками по передаче аналогичных объектов недвижимости, совершенными на дату, максимально близкую к дате вынесения предварительного решения (статья 53). Статья 56 дважды заявляет об игнорировании: не учитывается ни прирост стоимости, ни убыток стоимости, вызванные реализуемой схемой, планом или проектом, а также не учитывается то, что вызвано осуществлением целей общественного блага.

Последствия для оценщиков. Процедура изъятия в Бельгии начинается на региональном уровне, поскольку именно регион определяет порядок, юрисдикцию и формулировку решения об изъятии: фламандский декрет предусматривает справедливую и предварительную компенсацию

с учетом цели изъятия и исключенных объектов (статья 62), а в течение пяти лет — также исключает план реализации (статья 63); валлонский указ определяет рыночную стоимость и фиксирует аналоги на дату вынесения предварительного решения; в Брюсселе по-прежнему действует федеральная процедура 1962 года. Во Фландрии сумма, устанавливаемая мировым судьей, основывается на заключении единственного судебного эксперта, консультативный отчёт которого об окончательной компенсации предусмотрен в самом решении о назначении, а частичное изъятие обосновывает требование о полном изъятии только в том случае, если оставшаяся часть больше не представляет реальной ценности для собственника.

RvVb-A-2526-0327 — после того, как дело передано в Раад-вор-Вергуннингсбетвистинг (*vrederechter*). 11 декабря 2025 года Совет по спорам о разрешениях (Raad voor Vergunningsbetwistingen) постановил, что как только дело передается в суд по делам о компенсациях (*vrederechter*) — мировой суд — совет по планированию теряет юрисдикцию в отношении окончательного решения о компенсации (*onteigeningsbesluit*). Данное постановление носит юрисдикционный характер и определяет, где фактически рассматривается фламандский спор о компенсации: в суде первой инстанции в составе одного судьи, а не в административном суде, который пересматривал решение по планированию.

Source — RvVb-A-2526-0327, 11 декабря 2025 г., официальный PDF (на голландском языке): `https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf`.

Примечание о проверке — Вышеуказанные положения были прочитаны в консолидированных текстах Justel, размещенных на официальном портале `ejustice.just.fgov.be`: Vlaams Onteigeningsdecreet (консолидированная редакция, актуальная по состоянию на указ от 8 марта 2024 г.), валлонский указéот 22 ноября 2018 г. и федеральный закон от 26 июля 1962 г. (в консолидированной редакции которого отражены отмены фламандского и валлонского законов, а также сохранение их применимости в Брюсселе). Статья 16 Конституции была прочитана по адресу `senate.be`. PDF-версия фламандского декрета, опубликованная в Staatsblad, не была успешно загружена, поэтому номера статей приведены в том виде, в каком они отображаются в консолидированном тексте Justel. Из бельгийской судебной практики был прочитан только RvVb-A-2526-0327 , о котором сообщалось выше, и в нём решается вопрос о юрисдикции, а не о компенсации.

Источник — Dutch and French, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Фламандский указ об отчуждении от 24 февраля 2017 г. (numac 2017040219) и Дéваллонский указ от 22 ноября 2018 г. (номер 2018206236), консолидированные тексты Justel, бельгийский федеральный портал юстиции,
`https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Люксембург — процедура 1979 года и правило, касающееся даты, добавленное законодательством в области планирования

Закон. Вопросы изъятия регулируются Законом от 15 марта 1979 года «Об изъятии в интересах общественногоé » (é morial A — официальный вестник Люксембурга — n° 25 от 28 марта 1979 г., стр. 500), который отменил закон от 17 декабря 1859 г. (статья 55). Департамент ознакомился с текстом закона в оригинальном вестнике и в консолидированной версии, действующей с 24 апреля 2018 года, в которой зафиксированы три закона о внесении изменений: закон от 25 июня 2004 года (компетенция и процедура мировых судей), закон от 30 июля 2013 года и закон от 17 апреля 2018 года (оба касаются «*aménagement du territoire* » — планирования землепользования , причем последний переформулировал положения, введенные первым). Изъятие осуществляется «par autoritéé de justice» — по решению суда (статья 1er).

Данная мера закреплена в Конституции. Закон 1979 года не содержит формулу оценки. Данная мера соответствует Конституции: статья 36 Конституции в пересмотренной редакции,

действующей с 1 июля 2023 года предусматривает, что «Nul ne peut être privé de sa propriétéque pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi» — никто не может быть лишён своей недвижимости, за исключением случаев, связанных с общественной пользой и при условии справедливой компенсации, в случаях и в порядке, установленных законом.

Кто устанавливает эту сумму. Общественная польза объявляется законом или постановлением «*arrêté grand-ducal*», утверждающим план разбивки участков (статья 12), при этом вступление во владение должно состояться в срок, установленный постановлением, но не позднее чем через пять лет. На этапе урегулирования по взаимному согласию должностные лица администрации регистрации и государственного имущества (administration de l'enregistrement et des domaines) могут согласовать размер компенсации в пределах установленного порога, а выше него — комитеté d'acquisition de l'État (статья 13). В случае отсутствия соглашения экспроприант обращается — передает дело на рассмотрение — в суд по делам о статусе недвижимости (*tribunal d'arrondissement*) (статья 23). Если суд удовлетворяет ходатайство, он устанавливает путем упрощенной оценки в том же решении предварительную компенсацию в размере не менее девяноста процентов от суммы, предложенной экспроприатором, и тем же решением назначает одного или трех *экспертов* для составления описательного протокола объектов недвижимости и для их оценки, поручая судье подготовить отчёт и присутствовать на месте вместе со сторонами и экспертами (статья 28). Эксперты, принесшие присягу на месте (статья 30), представляют отчёт, содержащий «l'éоценку» «motivéée des indemnités qu'ils proposent» — мотивированную оценку предлагаемой ими компенсации (статья 33) — после выслушивания сторон (статья 34); решение, устанавливающее размер компенсации, выносится в течение месяца после представления процессуальных документов (статья 35), при этом любая сумма, превышающая предварительную компенсацию, депонируется в кассе дезигнисаций (статья 36).

Правило о дате и исключение. Статья 12bis , включенная Законом от 30 июля 2013 года и переформулированная Законом от 17 апреля 2018 года, предусматривает и то, и другое в отношении изъятий, связанных с государственными инструментами планирования. Во-первых, о неучтении: «Quelle que soit la nature des biens, il ne peut ê tre tenu compte, mê me lorsqu'ils sont constaté s par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de réé rence visé eà l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol» — независимо от характера активов, не могут приниматься во внимание, даже если это подтверждается договорами купли-продажи, изменения стоимости, произошедшие после контрольной даты, если они вызваны перспективой изменений в правилах землепользования, вытекающих из отраслевых генеральных планов или планов землепользования. Далее указывается дата: оценка активов производится с учётом исключительно стоимости актива, существовавшей на кануне первой публикации в «Официальном вестнике» решения Правительства, принятого в соответствии со статьёй 12, пунктом 2, или статьёй 19, пунктом 2, закона от 17 апреля 2018 года о планировании землепользования — «Il est cependant tenu compte de é volution gé né rale du prix des biens»: однако учитывается общая динамика цен. За пределами случаев планирования, предусмотренных статьёй 12-бис, закон не устанавливает дату оценки.

Остаток, зачет и манипуляции. Здания, часть которых подлежит изъятию , приобретаются целиком, если владелец того требует до вынесения судебного решения о выплате компен-

сации; то же самое относится к любому участку, площадь которого в результате выделения сократилась до одной четверти от общей площади, при условии, что собственник не владеет непосредственно примыкающими земельными участками, а площадь сокращённого участка составляет менее десяти аров, причём один ар равен ста квадратным метрам (статья 37). Статья 38 допускает зачет : «Если выполé работ должно привести к немедленному иé специальномуé увеличению стоимости оставшейся части собственéé , это увеличение может ê быть принято воé é оценке суммы l'indemnitéé » — если выполнение работ приведет к немедленному и особому увеличению стоимости оставшейся части, то это увеличение может быть принято во внимание при оценке компенсации. Строительные сооружения, насаждения, карьеры и улучшения не дают права на компенсацию, если суд убедится, что они были созданы с целью получения более высокой компенсации (статья 39). Земля, приобретенная, но не использованная в общественных целях, может быть возвращена прежнему собственнику; цена устанавливается судом и не может превышать полученную компенсацию (статья 51).

Последствия для оценщиков. Люксембургская инструкция представляет собой конституционную меру справедливого возмещения, реализуемую с помощью экспертов, назначаемых судом: закон предписывает процедуру, а не метод, и мотивированная оценка, предусмотренная статьёй 33, является документом, на основании которого действует окружной суд. В случаях, когда изъятие осуществляется в рамках реализации отраслевого генерального плана или плана землепользования (plan d'occupation du sol), статья 12-бис регулирует оба аспекта задания — стоимость на день, предшествующий первой публикации соответствующего постановления Кабинета министров, индексированная только с учётом общего динамики цен, при этом изменения стоимости, обусловленные перспективами реализации плана, исключаются даже в случае их документального подтверждения сделками купли-продажи. Зачет, предусмотренный статьёй 38, применяется к оставшейся части, поэтому при частичном изъятии непосредственное и специальное улучшение неизымаемого земельного участка учитывается отдельно, а не игнорируется, и статья 37 устанавливает для собственника определённые пороги, при достижении которых он вправе требовать полного изъятия.

Примечание о проверке — Текст закона был прочитан в оригинальном тексте официального вестника (Mémorial A n° 25 от 28 марта 1979 г., полученный в виде официального PDF-файла Legilux) и в консолидированной версии Legilux, действующей с 24 апреля 2018 г. (HTML), в которой перечислены законы, внесшие поправки, от 25 июня 2004 г., 30 июля 2013 г. и 17 апреля 2018 г.; статьи 28, 33, 35, 37, 38, 39 и 51 по сути идентичны в обоих текстах в том, что касается всего, изложенного здесь, а статья 12bis фигурирует только в консолидированной версии, как уже отмечалось. Статья 36 Конституции была прочитана в консолидированном тексте Конституции Legilux, действующем с 1 июля 2023 года. Не было прочитано ни одного решения люксембургского суда или Конституционного суда по вопросу оценки стоимости при изъятии; не было найдено ни одного решения об оценке стоимости при изъятии за 2024–2026 годы решения по оценке стоимости при изъятии.

Источник — French, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон от 15 марта 1979 г. об изъятии по причинам общественé, Mémorial A n°25 от 28 марта 1979 г., стр. 500, и консолидированный текстé, действующий с 24.04.2018, Legilux (Официальный вестник Великого Герцогстваé de Люксембурга), `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Австрия — *Verkehrswert*, а также закон об оценке, разработанный для судов

Конституционный минимум. Статья 5 «Staatsgrundgesetz» от 21 декабря 1867 года об общих правах граждан (StGG, RGBl. № 142/1867 — RGBl., *Reichsgesetzblatt*, Императорский вестник законов), до сих пор действующий в качестве конституционного закона, гласит: «Собственность неприкосновенна. Изъятие против волиїсобственника может иметь место только

в техäслучаях и в том порядке, которые определяет закон. Недвижимость неприкосновенна; изъятие может иметь место только в тех случаях и в том порядке, которые определяет закон.

Отсутствие единого кодекса: Закон о железных дорогах в качестве модели. В Австрии отсутствует общий кодекс об изъятии; нормы о компенсации закреплены в отраслевых законах, причем в ряде из них содержится ссылка на Закон о железных дорогах (Eisenbahn-Enteignungsentschä digungsgesetz (EisbEG, BGBl. № 71/1954 — BGBl., «*Bundesgesetzblatt* », Федеральный вестник — с последними изменениями, внесёнными BGBl. I № 111/2010). Предусмотрена полная компенсация, а не конкретная сумма: "Железнодорожная компания обязана выплатить лицам, подвергшимся экспроприации,ü r все имущественныеö и гражданско-правовые Nachteile согласноä ß § 365 ABGB. schadlos zu halten» — железнодорожная компания обязана полностью возместить ущерб экспроприированной стороне за все имущественные убытки, вызванные изъятием, согласно § 365 Гражданского кодекса (§ 4, Abs. 1 EisbEG). Убытки узуфруктуариев (обладателей права узуфрукта — гражданско-правового права пользоваться и получать доход от недвижимости, не являясь ее собственником), пользователей и арендаторов принимаются во внимание (§ 5). Исключения приведены в § 7: обстоятельства, явно созданные с целью обоснования более высоких требований, не принимаются во внимание (абз. 1), а также «значение особого привязанности, если Werterhö hung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfä hrt, bleiben bei der Berechnung der Entschä digung außer Betracht" — стоимость, обусловленная особой привязанностью (: личная или сентиментальная привязанность собственника), а также любое увеличение стоимости, которое объект изъятия приобрел вследствие строительства железной дороги, не принимаются во внимание при расчете (абзац 2). Компенсация выплачивается в денежной форме (§, п. 8, абз. 1).

Частичная экспроприация. § 6 EisbEG: в случае, когда происходит изъятие лишь части земельного участка, при определении размера компенсации учитывается не только стоимость отчужденного участка, но и снижение стоимости оставшейся части — отчуждение и снижение стоимости неотчужденной части компенсируются в рамках одной и той же компенсации.

Кто проводит оценку и где можно повторно рассмотреть сумму компенсации. Административный орган принимает решение о изъятии и определяет размер компенсации в «Enteignungsbescheid» — решении о изъятии (§ 17, абз. 2 EisbEG). Затем любая из сторон может в течение трёх месяцев с момента вступления решения в законную силу потребовать, чтобы размер компенсации был пересмотрен компетентным Landesgericht (региональным судом): «Лицо, подвергшееся экспроприации, и железнодорожное предприятие имеют право в течение трёх месяцев после вступления в силу решения об экспроприации (Enteignungsbescheid) ходатайствовать об установлении размера компенсации (Entschä) в компетентном региональном суде (Landesgericht)ä . . . » (§ 18, абз. 1). В случае отсутствия соглашения «hat diese das Gericht festzusetzen» — суд устанавливает его (§ 22, абз. 1). Федеральный закон о штрафахß1971 года (BStG 1971, BGBl. № 286/1971) определяет отраслевую структуру для федеральных дорог: «Dem Enteigneten gebü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile компенсация ущерба (§ 1323 ABGB)» (§ 18, Abs. 1); увеличение стоимости, вызванное дорожными работами, не учитывается, учитывается снижение стоимости оставшейся части участка; собственник, чья оставшаяся часть больше не может использоваться по прежнему назначению, может потребовать выкупа всего участка, а компенсация относится к статусу зонирования (Widmung), существовавшего на момент, когда муниципалитет узнал о федеральном

намерении в отношении планирования в публичном уведомлении о зоне планирования или проекте. Сумма устанавливается в решении о изъятии на основании заключения присяжных, беспристрастных экспертов с соблюдением §§ 4– 8 EisbEG (§ 20, абз. 2 BStG); обжалование суммы производится в земельном суде в течение трёх месяцев с применением процедуры EisbEG (§ 20, абз. 3 и 5).

Закон об оценке недвижимости. На судебном этапе методика закреплена в законодательстве: Закон об оценке недвижимости (Федеральный закон üo судебной оценке недвижимости — LBG, BGBl. № 150/1992) применяется к оценке недвижимого имущества «в allen gerichtlichen Verfahren» — во всех судебных производствах (§ 1). Её стандартный подход: «Если законом или правовым сделät не предусмотрено иное, следует определять рыночную стоимость объекта» (§ 2, абз. 1); определение: «Рыночная стоимость — это цена, которая при Veräußerung der Sacheüblicherweise im redlichen Geschäftäftsverkehr für sie erzielt werden kann" — рыночная стоимость — это цена, которую обычно можно получить за вещь при продаже в рамках добросовестных деловых отношений (§ 2, Abs. 2); особые предпочтения и другие личные, неэкономические характеристики ценности не учитываются при определении (§ 2, Abs. 3). §§ 3– 7 кодифицируют сравнительный, доходный и затратный подходы (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) и оставляют выбор метода на усмотрение эксперта в соответствии с состоянием науки и сложившейся рыночной практикой. Суд прибегает к услугам эксперта, принесшего судебную присягу, в соответствующей области (§ 8, абз. 1), при этом решающая дата оценки (Stichtag) устанавливается в ходе судебного разбирательства (§ 8, абз. 2) — сам закон EisbEG ничего не говорит о дате оценки, а закон BStG закрепляет лишь статус зонирования, как описано выше.

Последствия для оценщиков. Оценка в случае изъятия в Австрии представляет собой определение рыночной стоимости (Verkehrswert) в соответствии с Законом о земельной собственности (LBG), как только дело доходит до суда, а компенсация на протяжении всего процесса осуществляется по модели Закона об изъятии (EisbEG): сумма должна полностью возместить владельцу все материальные убытки, при этом снижение стоимости оставшейся части включается в сумму компенсации (§ 6 EisbEG), а вызванное проектом повышение стоимости и любая стоимость, связанная с особым предпочтением, не входят в него (§ 7, Abs. 2). Двухэтапная компетенция имеет значение для передачи дела: административное решение устанавливает сумму на основании показаний присяжных экспертов, и у любой из сторон есть три месяца, чтобы передать вопрос в Ландесгерихт, где LBG регулирует порядок и требует указания решающей даты (Stichtag). В случае отчуждения дорог оценивается зонирование, существовавшее до того, как стало известно о федеральном намерении в области планирования, что исключает изменения в планировании в любом направлении, произошедшие после этого момента.

VfGH E 1783/2025 — молчание не является вето. 7 октября 2025 года Конституционный суд постановил, что собственник не может блокировать изъятие, отказываясь вступать в переговоры: серьёзные попытки приобретения на условиях переговоров удовлетворяют предварительному условию, и получение ответа не является обязательным. Последствия для оценки являются косвенными, но реальными — установленное законом требование о подлинном предварительном предложении касается самого предложения, а не ответа на него, поэтому оценка, лежащая в основе этого предложения, несет на себе весь вес доказательства того, что попытка была серьезной.

Source — VfGH E 1783/2025, примечание для практикующих специалистов (на немецком языке): `https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mit`

wirkung-im-enteignungsverfahren.html.

Примечание о проверке — Вышеуказанные положения были прочитаны в сводных текстах на официальном портале RIS (ris.bka.gv.at): ст. 5 StGG; EisbEG §§пп. 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 и 22 (п. 1); BStG 1971 §§ 18 и 20; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 и 10. Приведенные отрывки дословно взяты из RIS; что касается BStG § 18, абз. 1, то дословно приводится только первое предложение, а остальная часть абзаца изложена в кратком виде на основе текста RIS. Ни одно решение австрийского суда за 2024–2026 годы по вопросу компенсации за изъятие не удалось найти в RIS в ходе данного цикла проверки. Решение VfGH E 1783/2025, упомянутое выше, было прочитано в заметке практикующего юриста, а не в тексте решения в RIS.

Источник — German, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон об оценке недвижимости (LBG, BGBl. № 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. № 71/1954) и Bundesstraßengesetz 1971, действующие редакции, Система правовой информации Федерации (RIS),
https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&P№P«РёРҳСЃРчРөРэР«Р,,Рө=10003036

Эстония — изъятие в общественных интересах, экспроприация как крайняя мера

Закон. Нормативно-правовым актом является Закон «О приобретении недвижимого имущества в общественных интересах» (*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, KAHOS) —, в английском переводе, опубликованном в «Riigi Teataja» (Государственный вестник, официальный журнал Эстонии) — принятый 6 июня 2018 года и вступивший в силу с 1 июля 2018 года. Его статья § 48 отменила прежний *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus* (KASVS, Закон об изъятии недвижимого имущества 1995 года) следующим образом: «Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks» — Закон об изъятии недвижимого имущества отменен — а статья § 41 предусматривает завершение в соответствии со старым законом только тех процедур, в которых решение об изъятии было принято до 1 июля 2018 года. Таким образом, указание, в котором упоминается Закон о изъятии, в отношении любого разбирательства, начатого с середины 2018 года, относится к настоящему закону. Консолидированная редакция, приведенная здесь, — RT I, 04.12.2024, 10, вступившая в силу с 1 января 2025 года.

Структура закона объясняет его название: государство или муниципалитет сначала проводит административную процедуру приобретения, направленную на достижение соглашения с собственником (§§ 22, 26–27), и только в случае, если соглашение не достигнуто, дело передается на рассмотрение для принятия официального решения о изъятии (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). Правила выплаты компенсации, изложенные в главе 3, одинаковы для обоих вариантов.

В документе « **»** § 11(1)–(2) указано: приобретатель обязан выплатить собственнику вознаграждение (*tasu*), причем «Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad» — вознаграждение включает в себя стоимость недвижимого имущества и компенсацию за материальный ущерб и упущенную выгоду, если таковые имеются, непосредственно связанные с приобретением. §Пункт 12(3) устанавливает руководящий принцип в форме оценки: оценка проводится с целью компенсации, а компенсация означает приведение потерпевшего “в положение, максимально близкое к тому, в котором он находился бы, если бы приобретение не произошло.”

Основой служит рыночная стоимость (*turuväärtus*), с одним указанным исключением. Согласно § 12(5) недвижимое имущество с постройками оценивается по рыночной стоимости самого имущества или по сумме рыночной стоимости земельного участка и амортизированной стоимости строительства здания, *в зависимости от того, какая из этих величин выше*; а в случае,

если недвижимое имущество приобретается у физического лица и на нем расположено здание, используемое в качестве жилья этого лица, оценка основывается на сумме рыночной стоимости земельного участка и стоимости строительства здания (поправка к RT I, от 06.07.2023, 2, вступившая в силу 16 июля 2023 г.). В законе нигде не дается определение рыночной стоимости; пункт 12(7) Закона «§» требует, чтобы отчёт об оценке составлялся «с учетом надлежащей практики оценки» (*hindamise hea tava*).

Дата. § 11(5): «Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse» — стоимость определяется по состоянию на дату, когда профессиональный оценщик или орган, ведущий производство, впервые определил стоимость недвижимого имущества в рамках данного производства. При наличии обоснованных оснований орган может изменить дату определения стоимости.

Кто проводит оценку. Орган, ведущий разбирательство, организует проведение оценки (§ 12(1)). В соответствии с § 12(2), с поправками, вступающими в силу с 1 января 2025 года (RT I, 04.12.2024, 1), оценка либо заказывается у оценщика недвижимости, имеющего профессиональный сертификат уровня 7 в соответствии с Законом о профессиях, либо определяется *Maa- ja Ruumiamet* — Управлением по земельным ресурсам и территориальному планированию — на основании данных о сделках, содержащихся в государственной базе данных о сделках , ведущейся в соответствии с Законом о земельном кадастре, а также на основе анализа рынка; орган власти может также применять методологию, утвержденную в соответствии с Законом о земельной оценке, Законом об охране природы, Законом об государственном имуществе или другим соответствующим законом.

Что не учитывается. § 8(2) — единственное правило исключения, предусмотренное законом: принятые обязательства, упущенная выгода, связанная с ними, а также улучшения, внесенные в недвижимое имущество *после вручения уведомления о процедуре принудительного отчуждения*, не подлежат компенсации. Закон не содержит положения, предписывающего, чтобы увеличение или уменьшение стоимости, вызванное проектом органа, осуществляющего изъятие (в США — «конфискатора»), не учитывалось при оценке, а также не предусмотрено зачёт улучшений в счёт остаточной стоимости.

Частичное изъятие. Если приобретается лишь часть недвижимого имущества и в результате этого недвижимое имущество оказывается разделенным или теряет свою ценность настолько, что данная часть больше не может целесообразно использоваться, собственник вправе потребовать приобретения всего объекта (или дополнительной части) либо проведения консолидации земельного участка было проведено объединение земельных участков (§ 10(1)); напротив, если цель может быть достигнута путем изъятия части, собственник вправе потребовать, чтобы остальная часть *не* изымалась (§ 10(2)). §Пункт 12(4) устанавливает правило оценки отчуждаемого участка (*äralõige*): участок, пригодный к самостоятельной эксплуатации, оценивается как потенциальный объект продажи; участок, не пригодный к самостоятельной эксплуатации, оценивается исходя из снижения рыночной стоимости недвижимого имущества в целом, вызванного отчуждением этого участка и изменением окружающей среды. §Пункт 13 предусматривает компенсацию в качестве прямого материального ущерба в отношении сохраненного земельного участка, среди прочего, за строительные работы или благоустройство, утратившие свою полезность, утрату или ограничение возможности застройки, а также утрату или удлинение пути доступа к общественной дороге.

Дополнительные выплаты. Помимо основной суммы вознаграждения предусмотрены три дополнительных выплаты, ни одна из которых не зависит от результатов оценки. Вознаграждение за содействие (*motivatsioonitasu*) в размере двадцати процентов от суммы сделки — с минимальным размером в 0,8 и максимальным в 50 раз больше средней по стране валовой месячной заработной платы — выплачивается за достижение соглашения в процедуре приобретения (§ 15); десять процентов от суммы вознаграждения выплачиваются за утрату жилого помещения, используемого для проживания (§ 16); и процессуальные расходы, включая расходы на заказ сравнительного отчета об оценке, компенсируются по фиксированной ставке с документально подтвержденной надбавкой за превышение расходов (§ 17). Муниципалитет, земля которого изымается, получает компенсацию, но не получает никаких дополнительных выплат, указанных в §§ 15–17 (§ $11(2^1)$).

Эстония является государством-членом Европейского союза и участником Европейской конвенции о правах человека; размер компенсации, как и во всех других случаях, рассматриваемых в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Эстонская инструкция представляет собой инструкцию о компенсации, основанную на рыночной стоимости, и три её особенности напрямую регулируют работу. Дата носит процессуальный, а не судебный характер: стоимость принимается по состоянию на момент первого определения в ходе разбирательства с возможностью обновления, поэтому собственный отчёт оценщика может зафиксировать дату оценки для всех объектов оценки. Исключение в отношении жилой недвижимости, предусмотренное в § 12(5), заменяет рыночную стоимость основанием «стоимость земли плюс стоимость строительства» именно в том случае — когда речь идет о доме, занимаемом собственником, — когда эти две величины чаще всего расходятся, а общее правило для улучшенной недвижимости предусматривает использование более высокой из этих двух оснований. А процентные доли, указанные в §§ 15–16, являются установленными законом надбавками со своими собственными минимальными и максимальными пределами, которые должны быть включены в отчёт отдельно от стоимости, на основе которой они рассчитываются.

Примечание о проверке — Вышеуказанные положения были взяты из действующего консолидированного текста на эстонском языке, вступившего в силу 1 января 2025 года (RT-I, 04.12.2024, 10), полученного из публичного API Riigi Teataja, наряду с английским переводом, опубликованным Riigi Teataja (консолидированная версия 523122024011); эстонский текст является авторитетным. Отмена KASVS была подтверждена в исходном тексте закона KAHOS (RT I, 29.06.2018, 1), § 48. Все цитируемые отрывки были взяты дословно из этих текстов. Не было изучено ни одного судебного решения, в котором применялся бы данный закон; поиск судебной практики по данному вопросу не проводился, и не был представлен отчёт о каких-либо решениях за 2024–2026 годы.

Источник — Estonian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон о приобретении недвижимого имущества в общественных интересах (KAHOS), полный текст RT I, 04.12.2024, 10; английский перевод «Закон о приобретении недвижимости в общественных интересах», Riigi Teataja, `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Латвия — изъятие на основании специального закона и принудительный сбор за пользование землей признаны неконституционными

Закон. Отчуждение недвижимости для общественных нужд регулируется *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* — Законом «Об отчуждении недвижимости, необходимой для общественных нужд» — принятым 14 октября 2010 года и вступивший в силу с 1 января 2011 года; консолидированная версия, представленная здесь, включает законы

о внесении изменений от 14 апреля 2016 года, 31 марта 2022 года и 13 февраля 2025 года. Структура закона имеет характерные особенности: приобретающее учреждение сначала стремится достичь добровольного соглашения, а в случае, если таковое не достигнуто, недвижимость может быть изъята «только в исключительных случаях за справедливую компенсацию и только на основании конкретного закона» (статьи 4 и 5) — отдельного закона Сейма в отношении конкретного объекта недвижимости.

Закон. В разделе 21 это сформулировано одним предложением: «Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko āvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim" — бывшему собственнику должна быть определена компенсация, которая обеспечит финансовое положение, эквивалентное его или ее прежнему финансовому положению. Статья 22(1) определяет состав: компенсация состоит из рыночной стоимости (*tirgus vērtība*) недвижимого имущества и компенсации за убытки, причиненные собственнику в связи с отчуждением — а в случае отчуждения части имущества — в связи с использованием отчужденной части. Если данная недвижимость является единственным жилым помещением собственника, в котором он проживал на день отправки уведомления, учреждение увеличивает компенсацию на пять процентов от рыночной стоимости (статья 22(4)). Убытки, которые учреждение обязуется устранить в натуральной форме — путем строительства инженерных сооружений или коммуникаций за свой счет — не включаются в компенсацию (статья 24).

Дата. Рыночная стоимость определяется «в соответствии с использованием недвижимого имущества, начатым в соответствии с требованиями законов и нормативных актов по состоянию на день его осмотра» (статья 22(2)) — *«apsekošanas diena»*, то есть день осмотра, является одновременно датой оценки и датой использования. Это правило действует в суде: в соответствии со статьёй 27(3) суд принимает во внимание состояние недвижимости по состоянию на день осмотра и определяет размер компенсации по состоянию на день, когда соответствующий орган установил её размер.

Кто проводит оценку. Учреждение, нуждающееся в недвижимости, определяет размер компенсации, «учитывая оценку, проведенную сертифицированным оценщиком недвижимого имущества» (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) и причиненные убытки (статья 20(1)); исключение de minimis для незастроенных земельных участков, в случае которых сумма не превышает одной минимальной месячной заработной платы, допускает использование средней по району стоимости вместо этого (статья $20(1^1)$). Статья 23(2) определяет, что должно быть оценено, включая рентабельность и — статья 23(2)(5) — возможности застройки и экономического использования *, если собственник осуществлял деятельность по реализации этих возможностей.* Собственник может оспорить сумму в обычном суде в соответствии с Гражданско-процессуальным кодексом в течение двадцати дней с момента вступления в силу конкретного закона об отчуждении (статья 27(1)–(2)).

Что осталось без внимания. Статья 19(2) — это игнорирование закона: «Да, при реализации проектаēšanas darbus … institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums" — если стоимость объекта недвижимости изменилась в результате проектных работ, выполненных самим учреждением, оценка производится на основании информации, характеризующей объект недвижимости на день отправки

уведомления в соответствии со статьей 18. Влияние проекта устраняется путём переноса даты оценки на дату отправления уведомления.

Частичное изъятие. Если требуется только часть, а оставшаяся часть не может быть использована — из-за недостаточной площади, обременений, конфигурации или иных обстоятельств, предусмотренных планом территориального развития местного органа власти — учреждение обязано предложить отчуждение всего объекта, если не согласовано иное; споры по этому вопросу рассматриваются в суде (раздел 6). При частичной отчуждении убытки в любом случае включают «снижение стоимости оставшейся части недвижимости» и компенсацию за изменения в его использовании — утрату доступа или расходы на создание нового доступа, изменения в обременениях и ограничения в соответствии с планом территориального развития (статья 25(2)(2)). Убытки , как правило, определяются в соответствии с Гражданским кодексом (статья 25(1)).

Конституционный суд, решение от 10 декабря 2025 г., дело № 2024-21-0103. Наиболее значимое решение Конституционного суда по вопросу оценки недвижимости за этот период было вынесено не в рамках законодательства об отчуждении, а в рамках смежной институции принудительного разделения недвижимости (*ītais īpašums*) — наследия земельной реформы, в результате которой многоквартирные дома стоят на земельных участках, принадлежащих кому-то другому. Поправки 2021 года к закону о вступлении в силу Гражданского кодекса 1937 года (*Spēkāstāšanās likums*) заменили прежнюю принудительную аренду на установленное законом право пользования *землёй* (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*), оформленное в виде вещного сервитута в пользу здания, с платой, установленной в статье 38(2), второе предложение: “Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir̆četri procenti no lietošanāesošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā” — четыре процента от кадастровой стоимости используемого земельного участка в год, но не менее пятидесяти евро в год; пункт 42(7) ограничил годовой рост для жилых зданий тридцатью процентами. Кадастровая стоимость — это стоимость, установленная в административном порядке в государственном земельном реестре (кадастре) путем массовой оценки; ближайшим аналогом в США является оценочная стоимость.

Инфраструктура оценки, лежащая в основе комиссии, была частью дела. С 1 января 2025 года переходные положения Закона о кадастре (пункты $43.^1$ — $43.^3$) требуют расчета и регистрации *двух* кадастровых стоимостей для каждого кадастрового объекта: налоговой кадастровой стоимости, используемой для налога на недвижимое имущественного налога, и универсальную кадастровую стоимость, используемую, в частности, для уплаты установленного законом сбора за пользование земельным участком — при этом универсальная база ограничена восемьюдесятью процентами от среднего уровня цен на 1 июля 2022 года, определённого на основе рыночных сделок за 2012–2022 годы. Плата рассчитывалась исходя из универсальной стоимости, налог — исходя из фискальной, и суд зафиксировал полученные в результате вычисления: в случае одного заявителя налог на недвижимость €1 353,15 при полученном сборе в размере €1 079,92; в другом — налог в размере €555,54 при сборе в размере €210,32. Сбор, полученный землевладельцем, не покрывал налог на тот же участок земли.

В резолютивной части суда было указано, что пункт 38(2), второе предложение, а также статья 42(7) и — в той части, в какой они касаются установленных законом отношений в сфере землепользования — переходные положения Закона о кадастре и пункты 40 и 42 Постановления Кабинета министров № 103 от 18 февраля 2020 г. о кадастровой оценке, несовместимы

с первым и третьим предложениями статьи 105 «Сатверсме» (положением о недвижимости) и утрачивают силу с 1 января 2027 г. Кроме того, было предписано, что Саейма должна до 1 июня 2026 года установить порядок, в соответствии с которым землевладельцы получают надлежащую компенсацию (*atbilstīgs atlīdzinājums*) за необоснованное нарушение их основных прав, возникающее с 1 января 2025 года в тех случаях, когда установленный законом сбор за пользование не покрывает налог на недвижимость, равен ему или оставляет непропорционально небольшую сумму после уплаты налога. Решение является окончательным и вступило в силу с момента оглашения. Это второе решение суда по данному праву пользования земельным участком. Решение от 2 мая 2023 года (дело № 2022-02-01) подтвердило само право (статья 38(1)) и признало недействительной его четырехпроцентную плату (статья 38(2) в совокупности со статьёй 42(1)), с 1 июля 2024 года; законодательный орган вновь ввёл четырехпроцентную ставку с минимальным размером в пятьдесят евро, и именно этот текст был признан недействительным в 2025 году. Решение от 12 апреля 2018 года (дело № 2017-17-01), на которое суд также ссылается, не было рассмотрено.

Латвия является государством-членом Европейского союза и участником Европейской конвенции о правах человека; вопрос о размере компенсации остается предметом национального законодательства.

Последствия для оценщиков. В соответствии с законом об отчуждении данное указание является указанием об эквивалентности — рыночная стоимость плюс убытки, оцененные на дату осмотра при законно начатом использовании, при этом влияние собственного проекта учреждения исключается посредством сдвига даты в соответствии с разделом 19(2), а потеря стоимости остальной части является явно указанной статьей убытка при частичном изъятии. Решение от декабря 2025 года имеет значение для практики оценки по другой причине: оно становится объектом оценки для административно установленной стоимости — кадастровой стоимости в её новом двузначном виде — при определении частного потока доходов. Регулируемая доходность в размере четырех процентов от универсальной кадастровой стоимости, ограниченной уровнем ниже рыночной стоимости, сопоставлялась с налогом, взимаемым с иначе рассчитанной фискальной стоимости того же земельного участка, и признавалась несостоятельной в тех случаях, когда чистая остаточная стоимость была непропорционально мала или отрицательна; компенсация подлежит выплате за период с 1 января 2025 года. Оценщики, работающие в режиме разделенной недвижимости, должны ожидать, что база для расчета гонорара, практика выкупа и процедура компенсации, которые Саейма была обязана ввести, будут действовать до конца 2026 года, а отмененные нормы утратят силу 1 января 2027 года.

Примечание о проверке — Нормативные положения были прочитаны в латвийском тексте, а языкового центра на сайте `likumi.lv` (официальный издатель; консолидированная редакция с поправками по состоянию на 13 февраля 2025 г.); цитируемые отрывки на латышском языке приведены дословно из латышского текста. Решение по делу № 2024-21-0103 было прочитано в оригинальном латышском PDF-файле, опубликованном Сатверсмес-тиеса (54 страницы; резолютивная часть и цитируемые выше отрывки дословно); метаданные дела (даты возбуждения, присоединения, слушания и вынесения решения) были сверены с страницей дела на сайте суда. Решение от 2 мая 2023 года по делу № 2022-02-01 было прочитано в латышском PDF-файле суда (архивная копия) в части его резолютивной части. Отдел не ознакомился с решением 2018 года и указывает на его наличие, как это указано самим судом.

Источник — Latvian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamānekustamāīpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Решение Конституционного суда постановление от 10 декабря 2025 года по делуā № 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), `https://likumi.lv/ta/id/220517`

Литва — обязательная оценка, а использование приостановлено с момента начала

Нормативно-правовые акты. Отчуждение земельных участков для общественных нужд (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) регулируется главой VIII — статьями 45–48 — Закона «О земельных участках» (*Žemės įstatymas*), Закона «О земельных участках» (), № I-446 от 26 апреля 1994 года, полностью переизложенного Законом № XIV-1311 от 30 июня 2022 г. с вступлением в силу с 4 января 2023 г.; консолидированный текст, приведённый здесь, представляет собой версию, действующую с 1 августа 2026 г., которая содержит поправки к положениям о принудительном отчуждении, внесённые Законами № XIV-2114 от 29 июня 2023 года и № XV-704 от 18 декабря 2025 года. Выше находится статья 4.100 Гражданского кодекса (утвержденного Законом № VIII-1864 от 2000 года): недвижимость может быть изъята для общественных нужд «tik išimtiniais atvejais ir tikįstatymųnustatyta tvarka» — только в исключительных случаях и только в соответствии с процедурами, установленными законом, — а владельцу выплачивается компенсация «pinigais to daikto (недвижимости) рыночной стоимостью» — денежными средствами по рыночной стоимости недвижимости — или, по соглашению сторон, путем передачи другой недвижимости; все споры о законности, стоимости и убытках разрешаются судами (статья 4.100(2)–(3)).

Кто принимает решение и кто определяет стоимость. Процедура осуществляется Национальной службой по земельным ресурсам (*Nacionalinė žemės tarnyba*) — Национальной земельной службой, в настоящее время входящей в состав Министерства окружающей среды. Государственное учреждение или муниципальный совет, подающий заявку на изъятие, должен доказать, что конкретная общественная необходимость объективно существует и не может быть удовлетворена без данного конкретного земельного участка, что должно быть подкреплено анализом затрат и выгод, проведенным в порядке, установленном Правительством (статья 46(1)); руководитель Национальной земельной службы принимает решение о возбуждении процедуры (статья 46(2)) и выносит решение об отчуждении земельного участка. Сама оценка заказывается и оплачивается учреждением, заинтересованным в изъятии, и проводится в качестве обязательной оценки в соответствии с Законом об обязательной оценке недвижимости и бизнеса (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) , при этом метод оценки выбирается в соответствии с законодательством, регулирующим оценку недвижимости и бизнеса (статья 47(1)). Отчёт об оценке действителен в течение двенадцати месяцев; если проект изъятия не утверждается в течение этого периода, отчёт подлежит обновлению.

Меры. Статья 47(1) Закона « » начинается со следующего положения: «žės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžemę… pinigais pagal rinkos vertę» — владельцу и (или) другому пользователю должно быть справедливо компенсированы за землю денежными средствами в соответствии с рыночной стоимостью — или, с письменного согласия собственника, путем предоставления государственного участка, примыкающего к изъятому участку, равной или меньшей стоимости, при этом любая разница выплачивается денежными средствами (статья 47(4)). Также денежной компенсацией подлежат стоимость насаждений, плантаций и объема стоящего леса, неполученный урожай и средства, вложенные в развитие сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства, а также другие убытки собственника или пользователя, возникшие в результате изъятия, включая убытки, связанные с прекращением или ограничением коммерческой деятельности, осуществляемой на данном участке. В случае участка, на котором построено жилое здание, сумма компенсации за жилое помещение рассчитывается путем обязательной оценки с использованием *не менее двух* методов оценки,

выбранных в соответствии с законодательством об оценке, и владельцу выплачивается компенсация по более высокой стоимости (статья 47(1) в редакции от 2023 года).

Дата и цель использования. Статья 47(1) определяет соответствующее состояние земельного участка на момент начала процедуры: «Рыночная стоимость ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal основноеę ž emė s naudojimo paskirtį , использование bū dą , nustatytus iki juridinio fakto apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje" — рыночная стоимость изъятого участка определяется исходя из основного целевого назначения и способа использования, зафиксированных *до* момента регистрации в информационной системе Реестра недвижимости юридического факта о начале процедуры изъятия. Сама оценка затем проводится в ходе процедуры, а в остальных случаях при расчете необходимо учитывать изменение цен в той же зоне стоимости земельных карт, отраженное в сделках, заключенных в период между утверждением документа территориального планирования, предусматривающего общественную необходимость, и подготовкой отчёта об оценке.

В случае отсутствия соглашения. Если договор о изъятии и компенсации не заключен, спор считается существующим, и заинтересованное учреждение должно обратиться в суд в течение шестидесяти дней с момента принятия решения о выкупе — предварительно перечислив компенсацию, указанную в решении, на депозитный счет нотариуса, банка или другого кредитного учреждения (статья 47(5)). Суд отказывает в разрешении на регистрацию земельного участка на имя государства и начало его использования, если учреждение не докажет срочность использования, если не был подготовлен отчёт об оценке или если сумма не была депонирована (статья 47(6)); после выдачи разрешения собственник становится владельцем депонированной суммы (статья 47(7)), и суд затем рассматривает спор по существу и может установить иную стоимость и иные убытки, в котором случае расчет производится в соответствии с решением суда (статья 47(8)). Споры, касающиеся подготовки и утверждения проекта отчуждения, а также размера компенсации, рассматриваются окружным судом общей юрисдикции (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) по месту нахождения земельного участка (статья 46(9)).

Частичное изъятие. Если после разделения земельного участка оставшаяся не изъятая часть не превышает 0,04 га (для иных целей) или 0,1 га (для сельскохозяйственных или лесохозяйственных целей), либо если оставшаяся часть не может использоваться в соответствии с основным назначением и способом землепользования из-за наложенных на него особых условий землепользования, оставшаяся часть, по заявлению собственника, поданному до окончания срока представления проектных предложений, рассматривается вместе с изъятым участком как единый участок — то есть изымается вместе с ним. Данное правило не применяется, если оставшаяся часть примыкает к другому участку того же собственника (статья 46(10)). Помимо этого, раздел «Общие убытки» статьи 47(1) предусматривает последствия разделения; закон не предусматривает зачета улучшений, относящихся к оставшейся части.

Литва является государством-членом Европейского союза и участником Европейской конвенции о правах человека; вопрос о размере компенсации остается предметом национального законодательства.

Последствия для оценщиков. Три особенности определяют условия проведения оценки. Оценка является регулируемым действием: это обязательная оценка в соответствии с законом об

оценке, заказанная приобретающей организацией, со сроком действия в двенадцать месяцев, а в случае жилых помещений — с предписанным сравнением по двум методам, результаты которого решаются в пользу владельца. Целевое назначение заморожено, но цены — нет: стоимость определяется исходя из цели и способа землепользования, существовавших на момент регистрации процедуры, в то время как тот же пункт предписывает учитывать изменения цен в ценовой зоне, произошедшие с момента утверждения базового документа планирования — классификация фиксируется на раннем этапе, а уровень цен — на позднем. А механизм залога означает, что сумма, указанная в решении о принудительном отчуждении, выплачивается до начала судебного разбирательства; на этапе рассмотрения дела по существу в региональном суде заслушиваются аргументы в пользу иной оценки.

Примечание о проверке — Приведенные выше положения были взяты из консолидированных текстов на литовском языке, опубликованных на портале законодательных актов Сейма (`e-seimas.lrs.lt`): Закон о земле в редакции, действующей с 1 августа 2026 года, и Гражданский кодекс в редакции, действующей с 31 июля 2026 года. Все цитируемые отрывки дословно взяты из этих текстов. Закон «Об обязательной оценке недвижимости и бизнеса» цитируется, поскольку в тексте Закона о земельных ресурсах содержится перекрестная ссылка на него (с поправками, внесенными Законом № XV-704); его текст отдельно не извлекался. Не было обнаружено ни одного судебного решения за 2024–2026 годы, в котором применялись бы статьи 45–48 или статья 4.100: не проводился обзор судебной практики Lietuvos Aukščiausiasis Teismas или региональных судов, и о каких-либо решениях не сообщается.

Источник — Lithuanian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Lietuvos Respublikos žemė įstatymas Nr. I-446, suvestinėredakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); Гражданский кодекс Литовской Республики, статьи 4.100–4.103, `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Греция — полная компенсация, ссылка на зал судебного заседания

Текст Конституции. Статья 17 Конституции (*Syntagma* , в редакции Постановления от 25 ноября 2019 г., опубликованного в Правительственной газете — *«Efimerida tis Kiverniseos* , FEK — A'№ 211 от 24 декабря 2019 г.) указывает меру, дату и инстанцию своими словами. Пункт 2: никто не может быть лишен недвижимости, за исключением случаев, когда это должным образом доказано в интересах общества, в тех случаях и в том порядке, которые предусмотрены законом, и всегда после предварительной *полной компенсации* (*pliris apozimiosi*), соответствующей стоимости изъятая недвижимости на *момент судебного заседания по вопросу о предварительном определении компенсации* . В случае, если подана заявка непосредственно на окончательное определение, принимается стоимость, установленная на данном судебном заседании; а если судебное заседание по окончательному определению происходит более чем через год после предварительного, то определяющей является стоимость, установленная на окончательном судебном заседании. Пункт 3 предусматривает исключение : любое изменение стоимости изъятая недвижимости, произошедшее после публикации акта о изъятии «и исключительно вследствие этого» (*kai mono exaitias tis*), не принимается во внимание. Пункт 4 определяет юрисдикцию («размер компенсации определяется компетентными судами», *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), устанавливает предварительную выплату в качестве условия вступления во владение, требует выплаты в течение восемнадцати месяцев с момента вынесения решения под угрозой автоматической утраты силы изъятия, а также освобождает компенсацию как таковую от любых налогов, удержаний или сборов.

Свод законов. Нормативно-правовой акт — Закон № 2882/2001, *«Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton»* — Свод законов о принудительное изъятие недвижимого имущества — ратифицированный статьёй 1 данного закона и опубликованный в FEK A' 17 от 6 февраля 2001 года. В

него неоднократно вносились поправки; поправки, имеющие значение для оценки, были внесены Законом 4070/2012 (FEK A' № 82 от 10 апреля 2012 г.), статьи 128 и 129 которого данный отдел прочитал в тексте официального вестника. Греция не публикует бесплатного официального сводного текста, поэтому текущий текст необходимо составить на основе данных официального вестника.

Меры, сроки и порядок. Статья 13, пункт 1, следует положениям Конституции: компенсация должна быть полной (*pliris*) и соответствовать стоимости изъятой недвижимости на момент судебного заседания по предварительному определению размера компенсации или, в случае прямого обращения с ходатайством об окончательном определении, на момент такого заседания. В том же пункте далее указывается критерий доказывания: в качестве критерия для оценки стоимости учитывается стоимость, которую имеют *соседние и аналогичные объекты недвижимости* (*parakeimena kai omoeidi akinita*) на момент оценки, а также *доход* (*prosodos*) от изъятая недвижимости. В этом заключается законодательная основа сравнительного подхода с использованием удельной стоимости, применяемого в греческой практике: суды устанавливают удельную стоимость изъятой недвижимости на основании данных о соседних объектах аналогичного рода, а доход выступает в качестве второстепенного показателя.

Что не принимается во внимание. Статья 13, пункт 2, повторяет конституционное игнорирование на уровне кодекса: изменение стоимости изъятая недвижимости после публикации акта об изъятии и исключительно вследствие этого не принимается во внимание; равно как и прирост стоимости, возникший в результате действий собственника в отношении недвижимости после объявления об изъятии в соответствии со статьёй 3, и исключительно вследствие этого объявления. Статья 128, пункт 1, Закона № 4070/2012 добавила ещё одно исключение: аналогичным образом, не учитывается любое изменение стоимости после учреждения зоны городской регенерации (*zoni astikis anaplasis*) или зон, выделенных для будущего градостроительства.

Частичное изъятие. Статья 13, пункт 4, в редакции, внесенной пунктом 2 статьи 128 Закона № 4070/2012: в случае, если часть недвижимости подвергается изъятию, в результате чего стоимость части, остающейся у собственника, *значительно* снижается по сравнению с её основным — или очевидно существующего вторичного — назначения, в решении, устанавливающем размер компенсации, может быть также предусмотрена *отдельная компенсация* (*idiaiteri apozimiosi*) за оставшуюся часть, выплачиваемая вместе с компенсацией за изъятое имущество. Суду предписывается учитывать, в частности, состояние недвижимости до и после изъятия, существенное ухудшение ее геометрических характеристик, а также условий ее экономического и коммерческого использования, а также то, возникнет ли ущерб в отношении оставшейся части с определенностью после отделения изъятой части. Иск о выплате отдельной компенсации является недопустимым, если собственник сначала не заявил о нем в ходе административной процедуры предварительной оценки (статья 18, пункт 6, с внесенными в неё изменениями).

Кто проводит оценку. Два этапа: административный и судебный. После объявления о изъятии создается комиссия (статья 15) — под председательством главы местной земельной службы *Ktimatiki Υπηρεσιι* , Государственной земельной службы префектуры, в составе должностного лица, ответственного за государственные финансы, и эксперта — оценивает стоимость изъятой недвижимости и любую отдельную компенсацию в соответствии со статьёй 13,

пункт 4. Со времени вступления в силу Закона 4070/2012 при изъятиях, имеющих важное экономическое значение, любая из сторон может вместо этого или параллельно получить отчёт об оценке от независимого сертифицированного оценщика (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*); законодательство требует, чтобы этот отчёт охватывал полную стоимость изъятых объектов недвижимости, снижение стоимости оставшихся частей, а также наличие или отсутствие выгоды для смежных собственников (*parodioi idioktites*) в соответствии с Законом 653/1977 — специального закона о дорожных работах, в соответствии с которым владельцы прилегающих участков, получающие выгоду от работ, могут быть обязаны уплатить взнос, механизм повышения стоимости , не предусмотренный Кодексом, с которым данный отдел не ознакомился. Эта оценка не является обязательной для суда. В случае отсутствия соглашения размер компенсации устанавливается судебным путем: в соответствии со статьёй 19, пунктом 1, компетенцией по вынесению *предварительного* решения обладает одночленный суд первой инстанции (*monomeles protodikeio*) того района, в котором находится изъятое земельное участко в соответствии со статьёй 20, пункт 1, компетентен для вынесения *окончательного* решения суд апелляционной инстанции (*efeteio*) данного региона, к которому дело должно быть передано в течение тридцати дней с момента вручения решения суда первой инстанции; статья 21 разрешает подавать ходатайство об окончательном решении непосредственно в суд апелляционной инстанции, если там не находится на рассмотрении ходатайство о вынесении предварительного решения. Против предварительного решения апелляция не допускается; окончательное решение является объектом кассационного пересмотра (*anairesi*) — рассмотрению Верховным судом исключительно на предмет юридических ошибок, а не по существу дела — в соответствии со статьёй 22.

Последствия для оценщиков. Греческое правило о дате является необычным тем, на что оно указывает: не на заявление, уведомление или изъятие, а на зал судебного заседания — стоимость определяется по состоянию на момент самого судебного заседания, и Конституция определяет, какое именно заседание имеется в виду, когда разрыв между двумя этапами превышает один год. Поэтому в поручении должно быть указано, к какому именно судебному заседанию оно готовится, и отчёт, подготовленный для предварительной стадии, не может автоматически использоваться на окончательной стадии. Критерий доказательности закреплён в законодательстве как сравнение с соседними и аналогичными объектами недвижимости на решающий момент времени, поэтому набор аналогов ограничен законом как по виду, так и по местоположению; а игнорирование привязано к публикации самого закона о изъятии, причем причинно-следственное ограничение — и только благодаря ему — выполняет ту функцию, которую в других случаях выполняет определение схемы. В случае частичного изъятия вопрос об отдельной компенсации за оставшуюся часть должен быть поднят на административном этапе, иначе судебный иск будет признан неприемлемым.

***StE* 1034/2025 — отмена обязательного решения спустя тридцать четыре года.** Государственный совет (*Symvoulio tis Epikrateias*) освободил внутреннюю полосу объекта недвижимости на побережье Коринфской префектуры от обязательств 1991 года спустя тридцать четыре года, при этом сама прибрежная зона осталась общественной. Оговорка, которая никогда не превращается в изъятие, представляет собой типичную проблему оценки — земля не является ни приобретённой, ни свободной — и греческий ответ заключается в том, что её нельзя сохранять бесконечно.

Source — *StE* 1034/2025, отчёт (зачитано на греческом языке): `https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/`.

Примечание о проверке — Текст конституции был взят из кодифицированной публикации в официальном вестнике (FEK A' 211, 24.12.2019, Национальная типография, `et.gr`); Закон № 2882/2001 — в первоначальном тексте, опубликованном в официальном вестнике (FEK A' 17, 6.2.2001); а также поправки к Закону 4070/2012 в FEK A' 82, 10.4.2012 — все эти документы были получены через API для скачивания `et.gr`. Статьи 13, 15, 19, 20, 21 и 22 были прочитаны в тексте 2001 года, а замены 2012 года статей 13(2), 13(4) и 15(6) в тексте 2012 года; поправки к этим положениям, внесенные после 2012 года (если таковые имеются), не были исчерпывающе проверены, поскольку Греция не публикует бесплатной официальной консолидированной редакции. Закон № 653/1977 упоминается из вторых рук на основании его цитирования в статье 15(6) с внесенными в нее поправками. Из судебной практики приводится только упомянутое выше дело *StE* 1034/2025, причем оно было прочитано в отчёте, а не в тексте самого решения.

Источник — Greek, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, ст. 128–131 (FEK A' 82/10.4.2012), Вестник Национальной типографии PDF-файлы, `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Кипр — рыночная стоимость на момент подачи заявления, установленная гражданским судом

Текст Конституции. Статья 23 Конституции разрешает принудительное отчуждение (*anagkastiki apallotriosis*) со стороны Республики, муниципального органа или публично-правового органа, которому это право предоставлено законом, а затем в пункте 4(c) устанавливает правило о выплате компенсации в качестве условия самого полномочия: только «при уплате наличными и авансом справедливой и равноправной компенсации» (*dikaia kai eulogos apozimiosis*), «размер которой в случае несогласия определяется гражданским судом» (*politikon dikastirion*). Пункт 3 применяет аналогичное правило к ограничениям и ограничительным мерам: любое условие, ограничение или ограничительная мера, существенно снижающая экономическую ценность недвижимости, влечет за собой справедливую компенсацию, которая, опять же, устанавливается гражданским судом в случае разногласий. Пункт 5 добавляет условие о возврате: недвижимость, принудительно приобретенная, может использоваться только для той цели, для которой она была изъята, и если эта цель не достигнута в течение трех лет, орган, осуществивший приобретение, должен предложить недвижимость к возврату по цене приобретения. Пункт 11 предоставляет каждому заинтересованному лицу право обращения в суд, что приостанавливает действие процедуры изъятия, а также предусматривает возможность обжалования.

Закон. Общим законом, имеющимся в виду в статье 23(4)(a), является Закон № 15 от 1962 года *«O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962»* — «О принудительном отчуждении» Недвижимость 1962 года — в редакции сводного текста на сайте CyLaw, в котором отражены законы о внесении поправок от 25/1983 до 61(I)/2014. Часть III регулирует вопросы компенсации: орган, осуществляющий приобретение, должен договориться о согласованной компенсации в течение четырнадцати месяцев с момента публикации уведомления о приобретении; в противном случае он должен незамедлительно предложить свою собственную оценку (статья 8); владелец может принять предложение без ущерба для судебного решения, при условии, что недвижимость незамедлительно регистрируется на имя органа власти и дело передается в суд в течение семидесяти пяти дней (статья 8(2)); и в случае отсутствия соглашения орган власти или любое заинтересованное лицо может обратиться в суд с просьбой определить — и, при необходимости, распределить — компенсацию (статья 9). Термин «суд» определяется в статье 2 как компетентный окружной суд (*Eparchiakon Dikastirion*). В законе не упоминается ни арбитражная комиссия, ни административный суд: оценка производится по соглашению или гражданским судом, как того требует статья 23(4)(c).

Правила оценки. В разделе 10 изложены правила (*kanones*), по которым рассчитывается компенсация. Правило (a) определяет основу и дату в одном предложении: стоимостью недвижимости считается сумма, которую она могло бы принести *при добровольной продаже на открытом рынке на момент публикации соответствующего уведомления о принудительном отчуждении* (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis dimosieuseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). Остальные правила уточняют эту цифру; обозначения пунктов транслитерируют греческие буквы самого закона — *st* (стигма) — шестая буквенно-цифровой знак, *z* (зета) — седьмой, *i* (йота) — десятый, *ib* (йота-бета) — двенадцатый, а *id* (йота-дельта) — четырнадцатый — поэтому пробелы обозначают правила, не приведённые здесь:

(b) тот факт, что изъятие носит принудительный характер, вообще не принимается во внимание — за исключением случаев, когда изъятие осуществляется для целей добычи полезных ископаемых;

(c) если недвижимость уже находилась во владении приобретающего органа на основании закона о реквизиции, то работы, пристройки, развитие или благоустройство, осуществлённые в период владения органом не принимаются во внимание;

(d) особая пригодность недвижимости для той или иной цели не учитывается, если эта цель может быть реализована только в рамках осуществления полномочий, предусмотренных законом, или если для нее отсутствует рынок за пределами особых потребностей конкретного покупателя или потребностей приобретающего органа;

(e) любое увеличение стоимости, обусловленное использованием, которое может быть ограничено судом, либо является незаконным или вредным для здоровья, не принимается во внимание;

(st) в случае приобретения только части недвижимости учитывается любое *увеличение или уменьшение* стоимости, вызванное приобретением, в отношении другой недвижимости, принадлежащей собственнику вместе с изъятой частью — двустороннее правило, в соответствии с которым увеличение стоимости сохраненного земельного участка зачитывается, а его обесценение компенсируется;

(z) ущерб, понесенный собственником в результате отделения (*diachorismos*) изъятой части от остальной недвижимости, находящейся в его владении вместе с ней, также рассчитывается;

(i) если данная недвижимость была и, если бы не приобретение, продолжало бы использоваться для целей, на которые отсутствует общий спрос или рынок, компенсация может, если восстановление в другом месте действительно намеревается осуществить, оцениваться исходя из разумной стоимости эквивалентного восстановления — компенсация, рассчитанная исходя из стоимости замены не имеющей рынка сбыта недвижимости специального назначения на эквивалентный объект, что является аналогом затратного подхода для такой недвижимости;

(ib) если велось дело, торговля или профессиональная деятельность, убыток, понесенный непосредственно в результате утраты владения, принимается во внимание;

(id) на компенсацию начисляются простые проценты в размере трех процентов в год со дня публикации уведомления о принудительном отчуждении до момента выплаты; в отноше-

нии уведомлений, опубликованных до внесения поправки 2014 года (Закон 61(I)/2014), прежняя ставка в девять процентов продолжает действовать до вступления поправки в силу.

В заключительной фразе указано, что в отношении правил частичного изъятия (st) и (z) учитываются факты, существовавшие на момент публикации уведомления о приобретении — то есть на ту же дату, что и в правиле (a). Данный раздел не содержит общего положения, игнорирующего характеристику, характеризующую базовый план приобретающего органа как таковой; из приведенных правил только (c) (работы, выполненные в период реквизиции) и (d) (особая пригодность) затрагивают характеристику, обусловленную проектом, и каждое из них ограничивается указанным случаем.

Верховный конституционный суд, «Christodoulos Karmiotis Ltd» против Республики Кипр (Министерство образования и культуры), апелляции на решения Административного суда № 5/16 и № 104/19 от 12 мая 2025 г. Недвижимость компании в Лимассоле — участок, на котором расположен кинотеатр REGAL, с прилегающими зданиями, внесенными в список памятников архитектуры, — стала объектом оценки уведомления о принудительном отчуждении от 22 мая 2009 г. и постановления о принудительном отчуждении от 11 декабря 2009 года, для использования в качестве культурного центра Кипрского Технологического университета Кипра. Апелляция компании против этого распоряжения, поданная в 2010 году, все еще находилась на рассмотрении, когда в 2016 году орган власти отменил распоряжение в соответствии со статьей 7 Закона 15/1962, причём информация об отмене была опубликована в Официальном вестнике от 1 июля 2016 года. Затем Административный суд отклонил апелляцию как утратившую актуальность, постановив, что компания не смогла доказать наличие остаточного ущерба (*kataloipo zimias*), который оправдывал бы продолжение разбирательства, и возложил на неё судебные издержки.

Верховный конституционный суд (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), действуя в рамках своей переходной юрисдикции второй инстанции, большинством голосов отменил данное решение (судья Каллигероу, с которой согласился судья Сантис; судья Ойконому высказал особое мнение). Большинство согласилось — сославшись на решение Пленума по делу *«Михаилидес против Генерального прокурора»* (1984) 3 CLR 1956, судебную практику Государственного совета Греции и решения Страсбургского суда — что с момента уведомления о принудительном отчуждении и в течение всего срока действия постановления о принудительном отчуждении до его отмены право пользования и владения недвижимостью ограничивалось в силу закона: пока постановление о принудительном отчуждении находится в силе, собственник не может отчуждать недвижимость, обременять ее или проводить на ней строительные работы. Таким образом, после отмены постановления сохранился особый законный интерес в продолжении процедуры аннулирования, заключающийся в судебной защите в отношении этих ограничений — продолжавшихся семь лет —— наряду с вопросом о судебных издержках; вопрос о том, подлежит ли в конечном итоге выплате компенсация и в каком размере, подлежит рассмотрению гражданским судом в случае, если аннулирование будет произведено, в соответствии со статьёй 146(6) Конституции, которая предоставляет лицу, пострадавшему от акта, аннулированного по результатам апелляционного производства, право на справедливую и равноправную компенсацию, размер которой определяется судом. Было постановлено продолжить рассмотрение апелляции в Административном суде в ином составе. Суд также удовлетворил сопутствующую апелляцию (№ 5/16) против промежуточного отказа в принятии доказательств, постановив, что истец может представить доказательства в обоснование оснований для аннулирования,

связанных с фактической ошибкой или отсутствием надлежащего расследования. В особом мнении предлагалось обязать компанию доказать, по крайней мере, наличие ущерба prima facie, и содержалось предупреждение против признания ущерба, подлежащего компенсации, *per se*, в случае простого ограничения.

Последствия для оценщиков. Решение не устанавливает никакой компенсации; в нём лишь указывается, что аннулированная сделка по приобретению всё же может стать основанием для проведения оценки. Объектом такой оценки является не сама недвижимость, а ограничение: убыток, связанный с семилетним периодом, в течение которого, казалось бы, законное распоряжение препятствовало продаже, обременению и проведению работ. Это вопрос о возмещении ущерба, который передается на рассмотрение гражданского суда, и его количественная оценка — снижение полезности и рыночной привлекательности в течение определенного периода при условии, что недвижимость в конечном итоге остается в собственности — ближе к практике, связанной с арендой и нанесением ущерба (ущерб от вредного воздействия представляет собой компенсацию за снижение стоимости земельного участка, который остается у владельца; в Соединенных Штатах — ущерб от отчуждения или ущерб оставшейся части) чем к правилу открытого рынка, предусмотренному разделом 10(a).

Апелляционный суд, дело «Bank of Cyprus Public Co Ltd» против директора Департамента земельных ресурсов и геодезии (Пафос) и др., гражданская апелляция № 285/2018, 20 июня 2024 г. Апелляционный суд единогласно (председатель *Efeteio*, гражданская юрисдикция: судьи Kitsios, Ampizas и Toumazi) постановил, что положения о «попавших в ловушку покупателях», содержащиеся в части VIB Закона о недвижимом имуществе (передача и ипотека) № 9/1965, внесенные Законом 139(I)/2015 — в соответствии с которым директор мог передать право собственности покупателю, полностью расплатившемуся с продавцом, и аннулировать или снять ипотеку, зарегистрированную до сдачи договора покупателя на хранение — не являлись допустимым ограничением права собственности ипотекодержателя в соответствии со статьёй 23(3), а представляли собой его отмену; а поскольку лишение собственности оправдывается в соответствии со статьёй 23(4) только посредством принудительного отчуждения с выплатой справедливой и равноправной компенсации, которую закон не предусматривал (возможность перевода ипотеки на другой объект недвижимости продавца не квалифицировалась как таковая), эти положения были признаны неконституционными. Законодательный орган отреагировал принятием Закона № 110(I)/2025 «» (Официальный вестник, часть I(I), № 5045, 4 июля 2025 г.), в преамбуле которого прямо упоминается гражданская апелляция № 285/2018 и её решение в целом, а также вновь вводится процедура для «застрявших» покупателей, призванная обеспечить баланс конституционных прав покупателя, продавца и ипотечного кредитора.

Примечание о проверке — Конституция и Закон № 15/1962 были изучены на основе сводных текстов на греческом языке, опубликованных CyLaw — юридической базой данных Ассоциации адвокатов Кипра ; доступ к текстам официального вестника не был получен, поэтому цитаты из законодательных актов основаны на данной консолидированной редакции (с учетом поправок, внесенных в Закон 61(I)/2014). Оба решения были прочитаны в полном объеме в отчёте CyLaw: решение по делу Кармиотиса — в базе данных Верховного конституционного суда, решение по делу «Банка Кипра» — в базе данных Апелляционного суда. Закон 110(I)/2025 был прочитан в PDF-версии официального вестника, переизданной CyLaw. Английские переводы греческих положений и судебных решений являются собственной работой данного отдела. Не было найдено ни одного решения об установлении компенсации в соответствии со статьей 10 за 2024–2026 годы.

Источник — Greek, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: *Закон о принудительном отчуждении 1962 года* (N. 15/1962), консолидированный текст, и цитируемые решения,

CyLaw (Всекипрская коллегия адвокатов),
http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

Мальта — постановление отменено, совет сохранен

Сначала небольшое уточнение. Закон, на который долгое время ссылались в связи с принудительным отчуждением на Мальте, — Постановление «О приобретении земельных участков (для общественных нужд)» (глава 88, действующий с 1935 года), больше не является действующим законодательным актом. На официальном портале он указан как «Отменён; однако, пожалуйста, обратитесь к статье 84 Закона XVII от 2017 года», с вступлением в силу 25 апреля 2017 года. Действующим законодательным актом является указанный Закон: **Закон о государственных землях , глава № 573 Свода законов Мальты** (Закон № XVII от 2017 года, с поправками, внесенными в соответствии с Правовым уведомлением № 212 от 2023 года), который регулирует приобретение земельных участков для общественных нужд, обеспечивает продолжение деятельности Земельного арбитражного совета и передает себе нерассмотренные дела и незавершенные процедуры приобретения, начатые в соответствии с Постановлением.

Текст Конституции. Статья 37(1) Конституции: никакая недвижимость любого рода не может быть принудительно изъята, и никакие права на недвижимость не могут быть принудительно приобретены, за исключением случаев, когда законом, применимым к такому изъятию или приобретению, предусмотрено — *(a)* «выплата адекватной компенсации»; *(b)* обеспечивающего любому лицу, претендующему на такую компенсацию, «право на обращение в независимый и беспристрастный суд или трибунал, учрежденный законом» для определения его права на недвижимость, размера любой компенсации и ее выплаты; и *(c)* обеспечивающее право обжалования данного решения в Апелляционном суде. Оговорка разрешает Парламенту, в особых случаях в интересах национальной безопасности, устанавливать законом критерии — факторы и другие обстоятельства, — на основании которых должна определяться компенсация.

Процедура в соответствии с главой № 573. Процесс приобретения начинается с заявления председателя Совета управляющих Земельного управления о том, что земельный участок необходим для общественных нужд (статья № 38), опубликованного в «Газете» и в двух газетах. В самом заявлении должна быть указана сумма компенсации, которую ведомство готово выплатить, а к нему должны быть приложены оценка, составленная в соответствии с Законом, и план участка (статья 39(2)). Владелец, оспаривающий размер компенсации, подаёт заявление в Земельный арбитражный совет; в заявлении должен быть указан размер компенсации, которую заявитель считает причитающейся, под угрозой признания заявления недействительным, и оно должно быть подано в течение пяти лет с момента публикации заявления; в противном случае владелец получает только депонированные суммы и проценты (статья 55). Комиссия состоит из председателя, который занимает или занимал должность судьи либо занимает должность мирового судьи, назначаемого Президентом Мальты, заседающего при содействии коллегии *periti* — оценщиков, имеющих лицензию в соответствии с Законом о «Periti» (гл. 390), имеющих стаж работы не менее семи лет, также назначаемых Президентом (статья 56); к её разбирательствам применяются нормы Кодекса об организационной и гражданской процедуре. Любая сторона, несогласная с каким-либо решением Комиссии, принятым в соответствии с данным Законом, может подать апелляцию в Апелляционный суд (высшая инстанция) в течение двадцати дней (статья 74), что соответствует статье 37(1)(c) Конституции.

Правила оценки. Статья 61(1), в случае приобретения путем абсолютной покупки, предписывает Комиссии действовать в соответствии со следующими правилами, приведенными из консолидированного текста на английском языке: *(a)* «не допускается вычет в связи с тем, что приобретение носит принудительный характер»; *(b)* «стоимость земельного участка, как объект оценки, с учетом условий, предусмотренных ниже, принимается равной сумме, которую этот участок мог бы принести в случае продажи на открытом рынке добровольным продавцом по собственному желанию»; и *(c)* «стоимость земельного участка — это стоимость, которую он имеет в период публикации Декларации, обновленной в течение года в соответствии с индексом инфляции, опубликованным в приложении к Постановлению о жилье (отмене контроля)» (Гл. 158), «и без учета каких-либо улучшений или работ, выполненных компетентным органом». В случае приобретения исключительно права владения и пользования арендная плата за приобретение равна сумме, которую можно было бы ожидать от сдачи земельного участка в аренду на открытом рынке добровольным собственником (статья 61(2)). Комиссия может начислить простые проценты в размере восьми процентов на окончательную сумму компенсации со дня подачи заявления собственником (статья 61(3)), а любая причитающаяся компенсация, превышающая сумму залога, должна быть выплачена в течение трех месяцев с момента её определения (статья 62).

Частичное изъятие. Закон регулирует частичное изъятие путем ограничения объема изымаемого имущества, а не посредством формулы расчета компенсации за отделение участка. От собственника нельзя требовать продажи только части дома или другого здания, если он готов и способен продать его целиком (статья 46). От собственника нельзя требовать продажи лишь части участка под застройку, если оставшаяся часть составляет менее двухсот двадцати квадратных метров или если, по мнению Комиссии, оставшаяся часть перестанет быть пригодной для застройки; в таких случаях орган власти должен приобрести весь участок, за исключением случаев, когда собственник владеет прилегающим земельным участком, а Комиссия не постановит иное (статья 47). Также от собственника нельзя требовать передачи части, превышающей три четверти площади любого земельного участка, если оставшаяся часть составляет менее одной тысячи ста двадцати четырех квадратных метров и у собственника нет прилегающих земельных участков (статья 48). Не было обнаружено ни одного положения главы № 573, предоставляющего отдельную основу для компенсации за отделение участка или нанесение ущерба сохраняемому участку, а также не было обнаружено зачета за улучшение.

Старые декларации. В отношении земельных участков, изъятых на основании деклараций, принятых до вступления в силу Закона, статьи 63–66 предусматривают меры правовой защиты в том же совете: отмену декларации, неиспользованной в течение более десяти лет, с возмещением материального и морального ущерба за годы бездействия; принудительное завершение сделки купли-продажи по стоимости, которую земля имела в период публикации декларации, с поправкой на индекс инфляции, указанный в главе 158, опять же с возмещением материального и морального ущерба за чрезмерную задержку; а также, в случае если уведомление о намерении приобрести было выдано в соответствии со старым Постановлением и было оспорено, компенсация, установленная Комиссией в размере стоимости на момент подачи Декларации с учетом соответствующего индекса, ограниченная снизу суммой, указанной в уведомлении о намерении приобрести, и сверху — собственным требованием собственника (статья 65(6)), с процентами в размере восьми процентов, начисляемыми с момента публикации Декларации (статья 66).

Последствия для оценщиков. Мальтийская инструкция характеризуется тремя особенностями.

В качестве основы используется стоимость на открытом рынке при добровольной сделке, при этом принудительная продажа прямо исключается, однако подход к определению даты является необычным: стоимость определяется по состоянию на момент публикации Декларации, а затем переносится на дату оплаты не путем переоценки, а с помощью указанного законодательно установленного индекса — таким образом, заключение оценщика касается даты Декларации, а все, что происходит после нее, представляет собой арифметические вычисления, предписанные приложением к главе 158. Исключения носят узкий характер: улучшения или работы, выполненные компетентным органом, и ничего больше. А экспертная функция выполняется в рамках трибунала — эксперты Комиссии непосредственно помогают арбитру — поэтому частная оценка представляется в качестве доказательства стороны перед органом, который располагает собственной оценкой.

Примечание о проверке — Текст Конституции был прочитан в сводном PDF-файле, опубликованном на портале Министерства юстиции `legislation.mt` (на момент 28 июля 2026 г., действующая редакция); Закон о государственных землях — в сводном PDF-файле главы 573 (по состоянию на 19 сентября 2023 г., в силе, с учётом L.N. 212 от 2023 г.); отмена главы 88 — из отчёта о статусе данной главы на том же портале. Статья 84 Закона XVII от 2017 года (положение об отмене) отсутствует в сводном PDF-файле главы 573 и отдельно не изучалась. Мальтийские законы публикуются на мальтийском и английском языках; английский текст был изучен полностью. В ходе данной проверки из первоисточников не было обнаружено ни одного решения Земельного арбитражного совета или Апелляционного суда в соответствии с главой № 573, а также ни одного конституционного решения за 2024–2026 годы, касающегося компенсации за изъятие земель; о таких решениях не предоставляется отчёт.

Источник — Конституция Мальты и Закон о государственных землях (гл. 573), консолидированные тексты на английском языке, Правительство Мальты, `https://legislation.mt/eli/const/eng` и `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; статус гл. 88: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`.

Польша — цены сделок и лицензированный оценщик

Статья 134 Закона об управлении недвижимостью. Компенсация за изъятие рассчитывается исходя из оценочной *рыночной стоимости* данного объекта недвижимости (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* от 21 августа 1997 г., ст. 134(1)). При определении этой стоимости учитываются, в частности, тип недвижимости, ее местоположение, способ использования, целевое назначение, состояние, а также цены, действующие в настоящее время на рынке недвижимости.

Статья 134 (3)–(4) вводит правило альтернативного использования, действующее в пользу собственника: стоимость определяется исходя из текущего использования объекта недвижимости, за исключением случаев, когда целевое назначение, соответствующее цели изъятия, приводит к увеличению его стоимости; в таком случае принимается более высокая стоимость.

Две особенности польского правила заслуживают особого внимания. Рыночная стоимость определяется на основе цен *сделок* по аналогам объектов недвижимости, а не на основе запрашиваемых цен. А в тех случаях, когда недвижимость соответствующего вида вообще не представлена на рынке, и только тогда, определяется восстановительная стоимость (*wartość odtworzeniowa*) путем оценки земельного участка отдельно от его составных частей — зданий, сооружений, насаждений и урожая.

Оценка выполнена специалистом по оценке недвижимости (*rzeczoznawca majątkowy*) — лицензированным оценщиком недвижимости — и представлена в виде официального отчёта об оценке (*operat szacunkowy*), содержание которого подпадает под установленные нормативные требования.

Выводы для оценщиков. Исключение заявленных цен является правилом доказывания, закреплённым в законе, и относится к материалам, собранным в этом выпуске по вопросу выбора аналогов, как к вопросу права (ср. статьи об Индии и Тайване в других разделах этого выпуска): В Польше четко определено, что вообще может считаться доказательством цены, что лишает оценщика права усмотрения в вопросе, который профессиональные стандарты в других странах оставляют на его усмотрение.

Подчиненный характер принципа восстановительной стоимости также четко сформулирован. Это не один из трех подходов, которые необходимо согласовать, а запасной вариант, доступный только в тех случаях, когда рынок не дает четких указаний — что представляет собой законодательный ответ на вопрос о согласовании, который отдел по вопросам страхования и пенсионного обеспечения штата Массачусетс (*Foundations*) рассматривает как вопрос профессионального суждения.

Не подтверждено. Польский «*użytkowanie wieczyste*» — бессрочный узуфрукт (узуфрукт — это право гражданского права на пользование чужой недвижимостью и получение дохода от нее без владения ею; бессрочная форма в отношении государственной земли функционально близка к долгосрочной аренде земли, изнашиваемому активу, оцениваемому исходя из оставшегося срока действия договора), право на пользование государственной землей на определенный срок, структурный аналог индонезийского *hak guna bangunan* и конголезского *concession perpétuelle* — стало объектом оценки и подлежало преобразованию в право полной собственности. Департамент не определил текущую позицию и не предоставляет отчёт о ней.

Источник — Polish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Комментарий польского специалиста по ст. 134 Закона об управлении имуществом, `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

NSA I OSK 18/22 — вопрос, переданный на рассмотрение коллегии из семи судей. 29 октября 2025 года Начальный административный суд (Naczelny Są d Administracyjny) передал на рассмотрение коллегии из семи судей вопрос о том, как следует оценивать земельный участок, изъятый в соответствии со специальным законом о дорогах, если на дату принятия решения о строительстве дороги (ZRID) он не имел назначения в местном плане застройки . Ответ пока не вынесен. В отчёте о передаче вопроса сообщается, поскольку он является центральным в польской практике принудительного отчуждения: если в плане ничего не указано, у «*operat szacunkowy* » нет зонирования, на основе которого можно было бы определить цену, и мнения специалистов разделились по поводу того, следует ли исходить из назначения участка под дорогу, из назначения прилегающих участков или не исходить ни из чего.

NSA I OSK 760/22 — решение по делу «*operat* », в котором был сделан соответствующий вывод. Компенсация за землю, изъятая под строительство дороги в рамках процедуры ZRID, была отменена, поскольку оценщик сделал вывод о том, что назначение участка под дорогу снижало его стоимость, исходя исключительно из средних цен за единицу площади — 125,87 zł за квадратный метр за землю под инженерные коммуникации по сравнению с 43,18 за землю под дорогу — без какой-либо оценки участка по обоим назначениям. Аналоги были перечислены по площади и цене без описания, на основании которого можно было бы проверить сходство в соответствии со статьёй 4(16) Закона об управлении недвижимостью. Суд вновь подчеркнул, что компенсация равна рыночной стоимости, без учета утраченного «инвестиционного потенциала» и без учета снижения стоимости остальной части участка.

NSA I OSK 358/23 — данное положение должно содержаться непосредственно в отчёте. *operat*, выпущенный в феврале 2020 года, не мог обосновать выплату компенсации по истечении более двенадцати месяцев, поскольку подтверждение актуальности, требуемое статьей 156(4), должно содержаться непосредственно в отчёте вместе с подтверждающим его анализом. Отдельное письмо с заголовком «Положение, подтверждающее актуальность оценки» не подойдет. Оценка имеет установленный законом срок действия в Польше, и его продление является актом оценки, а не административным действием.

Source — NSA I OSK 18/22, официальная база данных (на польском языке): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A`; NSA I OSK 760/22, CBOSA (официальный документ, на польском языке): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F`; NSA I OSK 358/23, CBOSA (на польском языке): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68`.

Чехия — более высокая из двух цен

Закон № 184/2006 Сб. Вопросы изъятия регулируются Законом № 184/2006 Sb. (Sb., *Sbírka zákonů* , Сборник законов Чешской Республики): оно допускается только в установленных законом целях и за компенсацию, размер которой в настоящее время установлен на уровне *cena obvyklá* — обычной, то есть рыночной, цены. Определение содержится не в самом законе об изъятии, а в § 2 Закона № 151/1997 Сб. об оценке недвижимости, на который ссылается сноска № 7 закона об изъятии: цена, которая была бы получена при продаже такого же или аналогичного объекта недвижимости в обычной торговле внутри страны на дату оценки, с учётом всех обстоятельств, способных повлиять на цену, но *исключая* чрезвычайные рыночные обстоятельства, личные отношения между сторонами и особую привязанность (*zvláštní obliba* — стоимость, обусловленная особой привязанностью , личная или сентиментальная привязанность собственника).

Особое правило касается дальнейших действий. В соответствии с § 10(4) определяются две суммы — «*cena obvyklá*» и «*cena zjištěná*», то есть административно установленная цена, рассчитанная в соответствии с Указом № 441/2013 — и компенсация выплачивается в размере *большей из этих сумм*. В соответствии с § 10(5) недвижимость оценивается в соответствии с её фактическим состоянием на дату подачи заявления об изъятии, без учёта повышения или снижения стоимости, связанного с целью изъятия. Экспертный отчёт, определяющий размер компенсации, в соответствии с § 20(1) является тем, который подготовлен по запросу собственника, если он подает его в орган, осуществляющий изъятие, в течение тридцати дней с момента уведомления о начале процедуры, а в противном случае — тем, который подготовлен по запросу экспроприатора. В отчётах специалистов содержится предположение о том, что ожидаемое повышение стоимости, вызванное изменением планировочной документации, может быть учтено при определении обычной цены; оно не подтверждено никаким судебным решением и противоречит положению § 10(5).

Выводы для оценщиков. В Чехии вопрос о неопределённости в отношении стоимости решается в пользу собственника *на основе презумпции*, а не по усмотрению: компенсация гарантируется в размере рыночной стоимости или административной цены, в зависимости от того, какая из них выше.

Отличительной особенностью данной гарантии является направление её действия: в данном случае административный показатель выступает в качестве минимального порога компенсации, а не в качестве условного значения, которое необходимо превысить. Владелец не может получить меньше, чем предполагает административный расчёт, и может получить больше,

если рынок покажет более благоприятные результаты.

Источник — Czech, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон № 184/2006 Сб. и Закон № 151/1997 Сб., консолидированная редакция (zakonyprolidi.cz), `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`

Венгрия — необходимо привести обоснование

Закон № CXXIII от 2007 года. Приобретение осуществляется за полную, немедленную и безусловную компенсацию. Её размер определяется на основании заведомо полученного экспертного заключения, при этом орган, осуществляющий изъятие, назначает эксперта. Заключение должно быть составлено в соответствии со структурой и содержанием, предписанными отдельным нормативным актом, и должно указывать *метод расчета и критерии, принятые во внимание*. По административной жалобе *törvényszék* — региональный суд — по месту нахождения недвижимости обладает юрисдикцией и должен вынести решение на правовом основании в виде промежуточного судебного решения в течение двух месяцев; если требуется назначение судебного эксперта, — в течение одного месяца с момента представления экспертного заключения.

Последствия для оценщиков. Обязанность изложить метод обоснования является кодифицированной версией того, на чём суды в других странах настаивают неформально (см. статьи о Марокко, Дубае и Иордании в других разделах настоящего выпуска). Венгрия достигает того же результата, предписывая форму отчёта. Вывод без изложения обоснования не просто не убедителен — он не соответствует требованиям.

Источник — Hungarian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон CXXIII от 2007 года об изъятии, консолидированный текст (net.jogtar.hu), `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Румыния и Молдова

Румыния: Закон № 255/2010. Предложение экспроприатора определяется отчётом об оценке, составленным на основе нотариальных таблиц оценок (*grile notariale* — стандартизированные таблицы стоимости недвижимости, используемые в нотариальной практике), подготовленных для палат государственных нотариусов (статьи 5(1) и 11(8)–(9) Закона № 255/2010). Рыночные данные учитываются на судебном этапе в соответствии со статьёй 26(2) Закона 33/1994 , а Высший Кассационный и Судебный суд (ÎCCJ; кассационный суд, в французской модели, рассматривает только юридические ошибки, а не факты) , в решении о предварительном запросе (HP) № 78/2021 (M. Of. — «*Monitorul Oficial* », официальный вестник Румынии — № 1185 от 15.12.2021) обязывает суды учитывать и то, и другое. Конституционный суд (CCR) в своём Решении № 482/2024 (17 октября 2024 г.; M. Of. 186/4.03.2025) признал статьи 11(6^1), 11(6^3) и 11(6^8)–(6^{10}) неконституционными; их действие прекратилось 18 апреля 2025 года. В соответствии со статьёй 22(7) сумма компенсации не может быть ниже предложения экспроприатора или выше заявленной суммы. Оценщик должен быть членом ANEVAR — в тексте закона используется старое название; в настоящее время эта организация называется Asociaţ ia Naţ ională a Evaluatorilor Autorizaţ i din Româ nia, национальная ассоциация уполномоченных оценщиков. Не довольный владелец может самостоятельно оспорить сумму в суде и при этом освобождается от уплаты судебных сборов (статья 23(1)); данное освобождение не распространяется на споры о праве собственности (статья 23(2)).

Последствия для оценщиков. Система функционирует на основе двух различных источников доказательств, рассматриваемых последовательно: административного предложения, привязанного к нотариальным таблицам, и судебной стадии, на которой рыночные данные должны сопоставляться с ними. Диапазон, предусмотренный статьёй 22(7) — не менее, чем предложение, не более, чем требование — превращает заявленную сумму в само по себе решение об оценке. А освобождение от уплаты пошлины устраняет финансовое препятствие для проверки размера суммы.

Источник — Romanian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон 255/2010, сводный текст (legislatie.just.ro, официальный портал; архивная копия через Wayback), `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Молдова. Вопросы изъятия имущества в общественных интересах регулируются Законом № 488-XIV от 1999 года. Отдел указал на наличие данного закона, однако не проанализировал его и не предоставил никакого отчёта.

Словения — целевое использование и компенсация в натуральной форме

Компенсация в соответствии с ZUreP-3. Нормативным актом является ZUreP-3, Закон о территориальном управлении (Ur. l. RS — *«Официальный* вест *ник Республики* Словении» — 199/2021). В соответствии со статьёй 216 владелец имеет право на надлежащую компенсацию *или на эквивалентное замещающее имущество*. Компенсация включает в себя стоимость изъятая недвижимости, выплаты за ущерб и прочие расходы, связанные с изъятием (статья 216(2)); видами ущерба, указанными в статье 216(3), являются сооружения, расположенные на прилегающей территории, уничтоженный или сократившийся урожай на сельскохозяйственных или лесных землях, сокращение доходов от предпринимательской деятельности, осуществляемой на данной недвижимости, а также иной ущерб, нанесенный зарегистрированному предприятию. В случае предоставления замещающей недвижимости — в отношении жилья, а также недвижимости, являющейся основным активом профессиональной или сельскохозяйственной деятельности, если владелец не требует денежной компенсации — статья 218(2) добавляет сопутствующие расходы: расходы на переезд, упущенную прибыль за период переезда и любое снижение стоимости оставшейся недвижимости. Формула расчета стоимости «в соответствии с фактическим использованием» плюс сопутствующие расходы, которая по-прежнему повторяется в комментариях, взята из отмененного закона ZUreP-1 от 2002 года (статья 105(2)); в ZUreP-3 её нет.

На указанную дату статья 327 — переходная норма, действующая до принятия методики оценки — привязывает данные об оценке к моменту *возбуждения* процедуры изъятия. Недвижимость принимается в том виде, в котором она использовалась по назначению (*namenska raba*) на эту дату, а если изъятие основано на государственном акте о территориальном планировании, то в том виде, в котором она использовалась по назначению *до* вступления этого акта в силу — изменение зонирования, предусмотренное самой схемой, не учитывается. Закон не содержит предусмотренного законодательством механизма индексации суммы на дату вынесения судебного решения. Существует иная методика с использованием двух дат — оценка на момент, когда собственник мог с уверенностью установить, что право собственности было утрачено или будет утрачено, как правило, в день изъятия имущества, с последующей индексацией (с поправкой на инфляцию) на дату вынесения судебного решения — однако это , по которой составляют отчёт практикующие юристы; ни одно решение не было подтвер-

ждено. Оценка проводится сертифицированными оценщиками (*pooblaščeni ocenjevalci*) или присяжными оценщиками (*sodni cenilci*) в соответствии со статьёй 49 с применением профессиональных стандартов оценки.

Последствия для оценщиков. Законодательная отправная точка устанавливается на раннем этапе — дату возбуждения дела — а перечисленные виды ущерба делают словенскую инструкцию инструкцией по возмещению ущерба, одним из видов которого является стоимость недвижимости при ее назначенном использовании и без учета плана застройки, предусмотренного самой схемой. Наличие замещающего имущества в натуральной форме означает, что предмет выплаты может представлять собой эквивалентность между двумя объектами недвижимости, а не денежную сумму.

Источник — Slovene, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон о территориальном планировании (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, в редакции на момент принятия; последующие поправки не проверялись (uradni-list.si),
`https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971`

Болгария

Экспроприация для государственных и муниципальных нужд. Конституционным основанием служит статья 17(5) Конституции: недвижимость может быть изъята только на основании закона, только в тех случаях, когда государственные или муниципальные нужды не могут быть удовлетворены иным способом, и при условии выплаты предварительной и равноценной компенсации.

Источник — Bulgarian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Конституция Республики Болгарии, статья 17(5), сводный текст,
`https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

Приведенные ниже особенности законодательства изложены в соответствии с комментариями специалистов-практиков; они не были сверены с текстами законов, которые на момент сдачи в печать были недоступны. Административный орган — в случае муниципального отчуждения это мэр — поручает лицензированному оценщику недвижимости провести рыночную оценку для определения эквивалентной денежной компенсации. При этом учитывается назначение изъятая недвижимости до вступления в силу детального плана застройки — инструмента планирования на уровне земельного участка, определяющего разрешенное использование, — а также рыночные цены на недвижимость с аналогичными характеристиками, расположенную вблизи изъятая недвижимости. Предусмотрена полная судебная проверка, в том числе в отношении суммы, и суд может скорректировать эту сумму, если она не соответствует реальной рыночной стоимости недвижимости.

Последствия для оценщиков. В Болгарии предусмотрена выплата компенсации *до момента* изъятия. А предписание о проведении оценки с учетом целевого назначения, установленного *до* вступления в силу подробного плана застройки, представляет собой предусмотренное законом правило об игнорировании схемы — при этом «схемой» является государственный проект, лежащий в основе изъятия, чье влияние на стоимость игнорируется при оценке, что в практике США называется правилом «влияния проекта» или «масштаба проекта» — решается посредством законодательного указания, а не путем толкования того, в чем заключалась общественная цель (ср. статью « *Goldmate*» из Нового Южного Уэльса в другой части этого выпуска).

Словакия — общая сумма и минимальный порог выплаты компенсации

Закон № 282/2015 Z.z. Вопросы изъятия регулируются Законом № 282/2015 Z.z. от 22 сентября 2015 года (Z.z., *Zbierka zákonov*, Словацкий сборник законов): *Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení vlastní ckeho prá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch á* — Закон об изъятии земельных участков и сооружений и об обязательном ограничении права собственности на них, а также о внесении изменений в отдельные законы. Прочитанный текст представляет собой консолидированную редакцию, вступающую в силу с 1 апреля 2025 года на официальном портале Slov-Lex, который обозначает свои консолидированные документы как имеющие юридическую силу. Изъятие допускается только в необходимой мере, в общественных интересах для целей, установленных законом, при условии выплаты адекватной компенсации (*primeraná náhrada*), и только в тех случаях, когда поставленная цель не может быть достигнута путем соглашения или иным образом (§ 2(1)).

Нормативный акт. В соответствии с § 4(1) экспроприированный собственник (*vyvlastnený*) имеет право на адекватную компенсацию, выплачиваемую в денежной форме; согласно § 4(2) урегулирование путем предоставления замещающего участка или замещающего объекта , если это возможно и при наличии согласия собственника, имеет приоритет перед выплатой денежной компенсации. Основание указано в § 4(3): «Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” — основанием для определения компенсации является общая стоимость (*všeobecná hodnota*) земельного участка, сооружения или права, соответствующего сервитуту, определенная на основании экспертного заключения (*znalecký posudok*), выданного не более двух лет назад; при этом компенсация не может быть ниже определенной таким образом общей стоимости. Компенсация также включает разумно понесенные расходы, связанные с изъятием (§ 4(6)–(7)): перемещение движимого имущества или сельскохозяйственных культур, смена места жительства, юридического адреса или места ведения бизнеса, перемещение технической инфраструктуры, а также судебные, административные и нотариальные сборы.

Кто проводит оценку и куда обращаться в случае спора. Оценка — это работа *znalec* — присяжного эксперта, внесенного в реестр , ведущегося в соответствии с Законом № 382/2004 Z.z. об экспертах, устных и письменных переводчиках —, а экспертное заключение об общей стоимости должно прилагаться к заявлению о изъятии (§§ 9(2)(f)). Органом, уполномоченным осуществлять изъятие, является региональное управление (*regionálny úrad*) Управления по территориальному планированию и строительству Словацкой Республики (Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Словацкой Республики, Управление по территориальному планированию и строительству Словацкой Республики, причем само Управление действует в качестве органа второй инстанции (§ 7(1)–(2)). В резолютивной части решения о изъятии орган власти, в случае отсутствия соглашения, определяет размер компенсации “v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote” — в размере, соответствующем общей стоимости на основании экспертного заключения — и передает требование о выплате более высокой компенсации в суд без прекращения разбирательства (§ 13(3)(a)).

Постановление о методологии. Методы определены Постановлением Министерства юстиции № 492/2004 Z.z. (*Vyhláška o stanovenívšeobecnej hodnoty majetku* , постановление об определении общей стоимости недвижимости), изданное в соответствии с § 33(d) Закона № 382/2004

Z. z.; редакция, действующая с 1 сентября 2017 г., доступно на сайте Slov-Lex. В Приложении № 3 к нему дано определение термина « »: “Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej sú ť až e, pri dobrosovestnej sdelke, при которойď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s predpokladom,ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou.” — полученная объективированная стоимость недвижимости и сооружений, представляющая собой оценку эксперта их наиболее вероятной цены по состоянию на дату оценки, достижимой на рынке в условиях свободной конкуренции в ходе добросовестной сделки купли-продажи, при которой покупатель и продавец действуют, располагая надлежащей информацией и проявляя должную осмотрительность, а также исходя из предположения, что на цену не влияют неправомерные мотивы. Приложение 3 затем предписывает четыре метода — сравнительный метод, комбинированный метод (для сооружений, способных приносить доход от аренды), доходный метод (для земельных участков, способных приносить доход) и метод дифференциации по местоположению (*metóda polohovej diferenciácie*) — причем выбор метода осуществляется экспертом и обосновывается в отчёте.

Дата, остаток и то, чего не содержит закон. В законе не закреплена конкретная дата оценки: единственное временное ограничение заключается в том, что экспертное заключение не должно быть старше двух лет (§ 4(3), § 9(2)(f)), при этом в определении постановления говорится «на дату оценки» (*ku dňu ohodnotenia*). В отношении частичного изъятия, § 2(4) расширяет изъятие на оставшуюся часть участка или сооружения, если собственник не может использовать оставшуюся часть или может использовать её только с несоразмерными трудностями, при условии, что собственник поднимет этот вопрос в качестве возражения не позднее устного слушания; § 2(5) перечисляет трудности (затрудненный доступ, утрата существующего способа использования, утрата функционально связанного сооружения, ограниченный доступ к коммуникационным сетям), а возможность использования оставшейся части оценивается на основании экспертного заключения. Закон не содержит правила об игнорировании плана застройки и положения о зачете улучшений: не было обнаружено положения, предписывающего исключать из расчета стоимость, характеристику, связанную с целью изъятия, или зачитывать выгоду от сохраняемого участка в счет компенсации.

Последствия для оценщиков. Три особенности словацкой системы представляют профессиональный интерес. Указанная в экспертном заключении общая стоимость является установленным законом минимальным пределом — сумма компенсации не может быть ниже этого уровня — поэтому пересмотр в органе власти может вестись только в сторону повышения, а требование о более высокой сумме передается в суд, пока сам процесс изъятия продолжается. Правило «двухлетней свежести» заменяет дату оценки, оставляя дату оценки за отчётом эксперта. А определение, которое применяет эксперт, — это объективированная в постановлении наиболее вероятная цена, причем выбор метода — сравнительный, комбинированный, доходный или дифференциация по местоположению — явно является обоснованным выбором эксперта.

Примечание о проверке — Приведенные выше тексты законодательных актов были сверены с консолидированными PDF-файлами обоих документов на сайте Slov-Lex (отмеченными как имеющие юридическую силу в отношении закона; консолидированный текст постановления в своей текущей версии также содержит указание на юридическую силу). Решений словацких судов за 2024–2026 годы по вопросам компенсации за изъятие найдены не были: на момент публикации базы данных судебной практики были недоступны для поиска, поэтому никаких решений здесь не приводится в отчёте.

Источник — Slovak, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон № 282/2015 Z.z. и Постановление № 492/2004 Z.z. (slov-lex.sk), `https://www.slov-lex.sk/`

Хорватия — рыночная стоимость на основе предыдущего использования

Закон от 2014 года. Вопросы изъятия регулируются *«Законом об изъятии»ši «определении»đi «установлении» компенсации* — Законом об изъятии и определении компенсации — опубликованным в «Народных новостей» (NN, официальный вестник) № 74/2014 и измененным NN № 69/2017 и NN № 98/2019; проверка архива вестника не выявила более поздних изменений. Приведенные ниже положения изложены с учетом внесенных поправок. Согласно статье 11 (в редакции 2017 года): «Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine». — за изъятая недвижимость собственник имеет право на денежную компенсацию в размере рыночной стоимости (*ž ušna vrijednost*) недвижимости; в исключительных случаях компенсацией может служить другое подходящее объект недвижимости равной рыночной стоимости в том же муниципалитете или городе, обеспечивающий бывшему владельцу те же условия проживания и пользования, если получатель изъятия располагает таким объектом недвижимости (ст. 11(2) и 46(2)).

Меры и даты. Статья 46(1), в редакции от 2017 года, содержит следующую формулировку: «Возмещение за полное изъše недвижимого имущества определяđся в денежной форме в размере tržišne стоимости недвижимости, которая изымаетсяšćuje в время вынесešenja решения первой инстанциишenja об изъятииštenju или на момент заключения договора в соответствии с настоящим Законом, с учетом потребительских свойств недвижимости, которые она имела до изменения целевого назначения, послужившего основанием для изъятияštenja.” — компенсация за полностью изъятое имущество определяется в денежной форме в размере рыночной стоимости недвижимости на момент вынесения решения о решения об изъятии или урегулирования, с учётом характеристик использования (*uporabno svojstvo*), которыми обладала недвижимость до изменения назначения, послужившего поводом для изъятия. Заключительная оговорка представляет собой механизм контроля, предусмотренный законом: недвижимость оценивается исходя из её предыдущего использования, при этом изменение назначения, послужившее поводом для изъятия, не учитывается в основе оценки. В том же духе статья 49 исключает компенсацию за инвестиции, вложенные в недвижимость после того, как владелец был уведомлен о предложении об изъятии, за исключением расходов, необходимых для его использования и содержания.

Кто проводит оценку. Рыночная стоимость — это стоимость, указанная в статье 25(2) (ст. 47): перед подачей предложения о изъятии бенефициар должен через компетентный орган обеспечить сохранение доказательств состояния и стоимости недвижимости, причем стоимость указывается в денежном выражении на основании отчёта об оценке (*procjembeni elaborat*) постоянного судебного эксперта по оценке недвижимости (*stalni sudski vještak*) или постоянного судебного оценщика (*stalni sudski procjenitelj*), составленного с применением закона, регулирующего оценку недвижимости — *Закона об оценке стоимости недвижимости*, NN 78/2015 — в качестве рыночной стоимости на момент составления отчёта (ст. 25(1)–(2)). Отчёт, прилагаемый к предложению, не должен быть старше двух лет (ст. 30). Заявитель предлагает трех судебных экспертов или оценщиков, а собственник соглашается на одного из них или предлагает до трех своих кандидатов; компетентный орган заказывает отчёт, а заявитель оплачивает его стоимость (ст. 26–27). Если какая-либо из сторон оспаривает отчёт в ходе возобновленного

разбирательства, орган власти пытается разрешить возражения в ходе устного слушания с участием оценщика, а в случае неудачи назначает оценщика для проведения новой оценки (ст. 36.c(3)).

Органы и пересмотр. Процедура проводится административным органом округа (*upravno tijelo županije*) или города Загреба, в компетенцию которых входят делегированные задачи государственной администрации по изъятию (ст. 16(1) с поправками 2019 года); министерство, ответственное за правосудие, проводит процедуру самостоятельно, если правительство объявило данные работы стратегическим проектом Республики Хорватия (ст. 16(2)). Апелляция на решение органа первой инстанции на уровне округа подается в министерство, решение которого может быть оспорено в рамках административного спора (*upravni spor*); решение первой инстанции самого министерства не подлежит обжалованию, но также может быть предметом административного спора (ст. 17–18). Установленные законом пени за просрочку выплаты начисляются со тридцатого дня после вынесения решения первой инстанции до момента оплаты (ст. 37(2)). Вопросы, связанные с изъятием, признаются неотложными (ст. 12).

Частичное изъятие. Согласно статье 10(1), если в ходе полного изъятия части недвижимости установлено, что владелец не имеет экономической заинтересованности в использовании оставшейся части, то эта часть также подлежит изъятию по просьбе владельца; при принятии решения по заявлению учитываются обстоятельства, которые возникнут в результате строительства или работ и которые затрагивают экономический интерес собственника в использовании недвижимости, а также снижение стоимости оставшейся части (ст. 10(2)). Заявление может быть подано до тех пор, пока решение об изъятии не вступит в законную силу, и собственник должен быть проинформирован об этом праве в протоколе (ст. 10(3)). Не было обнаружено никаких положений, устанавливающих зачет выгоды от сохраненного земельного участка в счет компенсации.

Последствия для оценщиков. Инструкция по оценке имеет двойную привязку: цифра фигурирует в решении первой инстанции или в мировом соглашении, однако в самом отчёте указывается рыночная стоимость на момент его составления, и он может действовать в течение двух лет, а положение о предыдущем использовании фиксирует основу этой стоимости с учетом изменения целевого назначения, лежащего в основе изъятия. Механизм назначения — три кандидатуры от бенефициара, выбор или встречное предложение собственника, поручение органа власти за счёт бенефициара — ставит эксперта, принесшего присягу в суде, в центр административной фазы, до того как дело будет передано в какой-либо суд.

Примечание по проверке — Приведенные выше формулировки составлены на основе текстов закона 2014 года и обоих законов о внесении изменений, опубликованных в официальном вестнике «Narodne novine»; сводный текст подготовлен нашим отделом. Закон об оценке и методологии идентифицируется по его ссылке в официальном вестнике (NN 78/2015) и в данной работе не рассматривается. Не было найдено ни одного решения хорватского суда за 2024–2026 годы по вопросу компенсации за изъятие: на момент публикации портал судебной практики Верховного суда был недоступен, и никаких отчётов здесь не представлено.

Источник — Croatian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон о взыскаѣнии и определеѣнии размера компенсации, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), `https://narodne-novine.nn.hr/`

Ирландия

Законодательно закреплённая формула расчёта цены, привязанная к доходности государственных облигаций: *Crowley v Sheehan.* *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, судья Данн, 5 февраля 2026 г., касающееся пункта 16(2)(f) Закона «Об арендодателях и арендаторах (землевые ренты) (№ 2)» 1978 года. В пункте 94 Верховный суд пришёл к выводу, что толкование данного положения Высоким судом было неверным — однако решение нижестоящей инстанции остаётся в силе: апелляция была отклонена, поскольку апеллянт выдвинул новый довод, выходящий за рамки предоставленного разрешения.

Предметом интереса департамента является механизм оценки, в рамках которого рассматривается данное дело. В соответствии со статьей 17 Закона 1978 года цена покупки при освобождении от уплаты земельной ренты устанавливается в арбитражном порядке — окружным регистратором в соответствии с Законом 1967 года — на основании положений статьи 7 Закона «Об арендодателях и арендаторах» (с поправками) 1984 года: сумма, которую готов заплатить желающий покупатель и на которую согласился бы желающий продавец, с учётом факторов (a)–(j), включая текущую доходность государственных ценных бумаг Ирландии. Статья 7(5) устанавливает верхний предел цены для типовых жилых помещений: не более той суммы, которая при инвестировании в последние государственные ценные бумаги со сроком погашения пятнадцать лет или более принесла бы годовой валовой доход, равный арендной плате — то есть капитализированная арендная плата по ставке доходности государственных облигаций (доходность государственных ценных бумаг). Статья 7(4) устанавливает цену в размере одной восьмой от стоимости полного права собственности в случае истечения срока аренды или наступления срока пересмотра арендной платы, с применением скользящей шкалы, предусмотренной в статье 7(8).

Последствия для оценщиков. Речь идет о закрепленной законом формуле расчета цены, привязанной к доходности государственных облигаций. Закон 1984 года определяет ставку капитализации на основе рынка государственных облигаций; Закон 2024 года в Англии и Уэльсе (в части, касающейся Соединенного Королевства) будет определять ставки на основании постановления министерства. В обоих случаях цифра, к которой приходит арбитр или трибунал, является результатом применения законодательной основы, а рыночные данные о переходе прав на земельный доход из одних рук в другие не являются критерием оценки.

Source — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`; irishstatutebook.ie — Закон «Об арендодателях и арендаторах (земельная рента)» (№ 2) 1978 г., ст. 17, и Закон «Об арендодателях и арендаторах (поправки)» 1984 г., ст. 7, `https://www.irishstatutebook.ie/`.

Недостаток ресурсов не является оправданием для отказа в рассмотрении плана: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council.* [2026] IESC 1, судья Вулф, 22 января 2026 г. Апелляция была удовлетворена: ограниченность ресурсов не является оправданием для невыполнения органом планирования обязанности пересмотреть план местного района; оправданием могут служить только невозможность выполнения или совершенно исключительные обстоятельства. Во втором решении [2026] IESC 12 от 19 февраля 2026 года суд, тем не менее, отказал в вынесении приказа о мандамусе (приказа, обязывающего исполнить публичную обязанность) как бесполезного и нецелесообразного, поскольку статьи 19–20 Закона о планировании и развитии 2000 года были отменены 31 декабря 2025 года. Рассмотрение данного вопроса будет кратким: дело касается контекста планирования с точки зрения стоимости — валюты плана, по которой оценивается земля.

Source — BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html; [2026] Решение по делу IESC 12 не изучалось — информация об отказе в выдаче мандамуса взята из записки юридической фирмы и отчёта в прессе: https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations; https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/.

Стандарты проектирования квартир, применимые к Люксембургу: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage.* [2025] IEHC 728, судья Хамфрис, 17 декабря 2025 г. Оспаривание руководящих принципов «Стандарты проектирования квартир» от июля 2025 г. в связи с отсутствием проверки на предмет проведения стратегической экологической оценки; Высокий суд направил запрос в соответствии со статьёй 267 Договора о функционировании Европейского союза в Суд Европейского союза с просьбой о приоритетном рассмотрении; тем временем руководящие принципы остаются в силе. Краткое изложение: руководящие принципы касаются того, что может быть построено, и, следовательно, остаточной стоимости земли, но вопрос остаётся нерешённым.

Найдено, одна строка: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (формальности при заключении договора).

Source — BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html.

Швейцария — компенсация и повышение стоимости как единый механизм

В Швейцарии обязанность государства компенсировать утрату стоимости, вызванную планированием, и его полномочия по извлечению выгоды, созданной в результате планирования, закреплены в одной и той же статье — статье 5 Федерального закона *Raumplanungsgesetz* (RPG, Закон о территориальном планировании) — причем поступления от второго могут использоваться для финансирования первого.

Материальное изъятие: нормативный запрет как подлежащее компенсации изъятие. Статья 5(2) Закона о территориальном планировании (RPG) требует полной компенсации в тех случаях, когда ограничение, установленное в рамках территориального планирования, по сути равносильно изъятию — *materielle Enteignung*, то есть фактическая экспроприация, которую в практике США называют «обратным изъятием» (нормативное или конструктивное изъятие) — хотя право собственности не переходит к другому лицу. Порог достаточно высок: ограничение подлежит компенсации только в том случае, если оно сводится к особо серьезному вмешательству (*besonders schwerer Eingriff*) или налагает на отдельного собственника особую жертву (*Sonderopfer*), от которой избавлены другие лица, являющиеся аналогами по положению.

В судебной практике Федерального Верховного суда основное внимание уделяется разграничению между «*Auszonung*» и «*Nichteinzonung*».

«*Auszonung*» (переклассификация) — выведение из зоны застройки — имеет место в том случае, когда земельный участок, уже отведённый под зону застройки в соответствии с планом землепользования, соответствующим RPG, при пересмотре плана переводится в зону, не предназначенную для застройки. В принципе это подлежит компенсации, но при определённых условиях: участок должен был находиться в зоне застройки, которая во всех отношениях соответствовала RPG, и он должен был быть пригодным для застройки в ближайшем будущем без значительных препятствий.

«Отказ от включения в зону застройки» (*Nichteinzonung*) — то есть отсутствие зонирования — имеет место в тех случаях, когда земельный участок просто не включается в зону застройки. Компенсация в таких случаях выплачивается лишь в исключительных случаях, когда владелец понес ущерб, сопоставимый с последствиями изъятия: как правило, это происходит в ситуациях, когда включение в зону застройки было бы обязательным, и владелец мог обоснованно рассчитывать на это.

Размер компенсации в соответствии со статьёй 5(2) определяется исходя из обстоятельств, существовавших на момент вступления ограничения в силу. Судебная практика включает BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, официальные отчёты Федерального Верховного суда) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 и BGE 132 II 218; департамент не ознакомился с отдельными решениями и излагает доктрину в том виде, в каком она представлена в отчетах.

Последствия для оценщиков. Это различие носит юридический характер по форме и оценка — по сути, поскольку оба его условия реализации являются вопросами, которые оценщик способен установить, а юрист — нет. Вопрос о том, мог ли участок быть застроен в ближайшем будущем без серьёзных препятствий, касается инженерного обеспечения, доступа, рельефа местности, спроса и уровня впитываемости рынка. Вопрос о том, мог ли владелец обоснованно рассчитывать на отнесение участка к зоне застройки, касается того, что считал рынок, что может непосредственно подтверждаться уплаченной ценой.

Показателем убытка является разница между стоимостью земельного участка в качестве земли под застройку и его стоимостью с учетом ограничения — что в Швейцарии, где разница между стоимостью земли под застройку и сельскохозяйственной земли очень велика, и составляет суть спора. От оценщика, привлечённого к рассмотрению такого дела, не спрашивают, сколько стоит земельный участок; от него требуют определить две стоимости и объяснить, почему разница характеризуется именно законом о градостроительстве, а не какими-либо другими факторами.

Налог на добавленную стоимость: вторая половина. Статья 5(1bis) RPG обязывает кантоны взимать не менее двадцати процентов добавленной стоимости, возникающей в случае нового и постоянного перевода земельного участка в зону застройки — типичным примером является перевод сельскохозяйственных земель в зону застройки, когда стоимость значительно возрастает без каких-либо действий со стороны собственника. Обязательный минимум применяется только к этому случаю. Другие преимущества в области планирования — переклассификация из коммерческого в жилое назначение или разрешения на исключения — подпадают, напротив, под общую обязанность, предусмотренную статьёй 5(1), по обеспечению надлежащего баланса (*angemessener Ausgleich*), которую кантоны выполняют по своему усмотрению; кантоны также могут устанавливать нормы, превышающие федеральный минимум.

Размер сбора определяется путем сравнения рыночной стоимости земельного участка до и после изменения границ застройки. Полученные средства направляются на выплату компенсаций в соответствии со статьёй 5(2) или на другие меры в области территориального планирования в соответствии со статьёй 3; с 1 июля 2026 года новая статья 5a предписывает направлять их в первую очередь на новую премию за снос зданий — «*Abbruchprämie*».

Выводы для оценщиков. Два момента.

Задача оценки предписана и заключается в сравнении «до и после» — это та же самая ин-

струкция, только в зеркальном отражении, что и утверждение о « *materielle Enteignung*». Швейцарскому оценщику, работающему в этой области, неоднократно приходится предоставлять сопоставимые значения на одну и ту же дату при двух различных нормативных условиях, что представляет собой совершенно иную компетенцию по сравнению с оценкой объектов недвижимости в их текущем состоянии.

И эти две составляющие связаны между собой в самом законе: сбор с прироста стоимости, обусловленного градостроительным планированием, может служить источником финансирования компенсации за убытки, связанные с таким планированием. Как бы ни относились к этой политике, она ясно показывает, что система градостроительного планирования непрерывно создаёт и уничтожает стоимость, и что эти два явления представляют собой одно и то же феномен, рассматриваемый с противоположных сторон.

Источник — German, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: EspaceSuisse о материальном отчуждении (materielle Enteignung) и компенсации за прирост стоимости (Mehrwertausgleich); Федеральное управление по территориальному развитию (ARE) о кантональном сборе на прирост стоимости (Mehrwertabgabe), `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

доходный метод был отвергнут, поскольку его результат зависит от ставки капитализации и от арендных ставок, которые могут оказаться_ недостижимыми, в то время как двух подлинных аналогов с корректировками оказалось достаточно. 1C_ 469/2024 (19 сентября) отказался оценивать полосу переднего сада, изъятую под дорогу, по полной цене земли под застройку лишь на том основании, что она может быть использована при будущей реконструкции — такая земля «не имеет собственной рыночной стоимости» за пределами вилл-кварталов или при отсутствии особых обстоятельств, а выплата по ставке за строительный участок обогатила бы владельца сверх размера полной компенсации. 1C_ 156/2025 (6 сентября) потребовало применения метода разницы — рыночная стоимость с учетом и без учета отчуждения — при сносе охраняемых деревьев и отменило решение кантонального органа, который на основании фотографии не установил наличия убытка.

Цена сделки между независимыми сторонами как наилучшее доказательство: 1C_ 275/2025. 29 июня 2026 г., рыночный павильон Migros в Цюрихе, находящийся под охраной как памятник архитектуры. Отсутствие существенного изъятия: нотариально заверенная сделка купли-продажи между профессионалами на рыночных условиях является «очень весомым указанием» на рыночную стоимость, что подтверждается собственной, несколько более высокой оценкой покупателя в его следующем квартальном отчёте, а обновленная оценка владельца за 2023 год не сделала этот вывод произвольным. Сумма сделки превысила оценку, как и должно быть в случае, когда имеются оба показателя.

Ущерб от линии электропередачи, рассчитанный по отдельным компонентам: BVGer A-3959/2022. 23 июля 2026 г., линия 220 кВ Swissgrid в Нидервиле. Модель эксперта, назначенного судом, дала скидку в размере 7,2 % (93 414 франков) для фактического маршрута по сравнению с 4,3 процентами (55 900 франков) для гипотетического — разница в 37 514 франков, распределенная по четырем статьям: общее снижение престижа, страх, шум и вид. Результаты Немецкое исследование, предлагающее общую скидку в размере двадцати процентов или более, было признано неприменимым к швейцарскому рынку. Это наиболее

тщательно декомпозированный вывод об уменьшении стоимости среди европейских материалов, и отказ от применения иностранного процента является ключевым моментом.

Краткая информация. 1C_ 302/2023: компенсация за понижение зонирования предполагает наличие строительной зоны, соответствовавшей федеральному законодательству о планировании на соответствующую дату. Женева ATA/342/2026: изменение зонирования в связи с шумом самолетов — стоимость одного участка выросла на девять процентов, поэтому существенного изъятия не произошло; стоимость другого участка снизилась на сорок процентов, 120 000 франков с процентами с 2006 года. Что касается налога на прирост стоимости, то в кантоне Во AC.2024.0236 были аннулированы налоги в размере 264 323,80 франков и 1 816 965,60 франков и отменил их: экспертиза показала, что стоимость двух участков увеличилась в 17,5 раз (с 630 000 франков до 11 036 447 франков), что является результатом, «явно неверным», поскольку не учитывает рост стоимости, произошедший после принятия генерального плана землепользования 2014 года. Утверждение о том, что рыночная стоимость отражает максимальный потенциал застройки, было обоснованием органа власти в обжалуемом решении, а не судом . Фрибург 604 2025 23: сбор в размере 81 000 франков уже был уменьшен до 54 108 франков по результатам рассмотрения возражения, при стоимости 286 франков до и 453 франков за квадратный метр; суд счел сумму в 453 франков слишком высокой, утвердил сумму в 388 франков и снизил сбор до 33 048 франков — двадцать процентов от 102 франков за 1 620 квадратных метров.

Source — Все тексты решений доступны на сайте entscheidsuche.ch — 1C_224/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html`; 1C_469/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html`; 1C_156/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html`; 1C_275/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html`; A-3959/2022: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf`; 1C_302/2023: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html`; ATA/342/2026: `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf`; AC.2024.0236: `https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html`; 604 2025 23: `https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf`.

Украина — компенсация по ставкам для административных единиц

На сайте «Украина» в режиме реального времени создается механизм оценки ущерба, нанесенного недвижимости в результате военных действий на всей территории страны.

Внутренняя нормативная база. Закон № 2923-IX от 23 февраля 2023 г. (принят на основе законопроекта № 7198; вступил в силу 22 мая 2023 г.) предусматривает компенсацию за повреждение и уничтожение определённых категорий недвижимого имущества в результате вооружённой агрессии, а также создание Государственного реестра, официальное сокращённое название которого транслитерируется как *«Reyestr poshkodzhenoho ta znishchennoi nedvizhimosti*, Реестр поврежденной и уничтоженной недвижимости. Для данного отдела интерес представляет именно эта мера. В отношении уничтоженной недвижимости статья 8(4) закона устанавливает следующий принцип: компенсация рассчитывается как *общая площадь*, *умноженная на стоимость за квадратный метр*. Рабочая формула устанавливается постановлением Кабинета министров (КМУ) Постановлением № 600 от 30 мая 2023 года: для уничтоженного жилья — базовая стоимость за квадратный метр, умноженная на региональный коэффициент, коэффициент количества комнат и коэффициент года постройки, а также на площадь уничтоженного жилья, при этом максимальная площадь квартиры ограничена 150 квадратными

метрами, а выплата производится в виде жилищного сертификата. Вопросы, касающиеся повреждённой, в отличие от разрушенной, недвижимости, регулируются Постановлением КМУ № 381 от 21 апреля 2023 года, реализация которого осуществляется через электронную услугу «eVidnovlennia».

Помимо программы жилищного строительства, Постановлением КМУ № 352 от 18 марта 2026 г., вносящим изменения в Постановление № 1541 от 28 ноября 2025 г., был повышен максимальный размер компенсации для *субъектов хозяйствования*) в рамках программы страхования имущественных рисков бизнеса и военных рисков с 10 млн UAH до 30 млн UAH (UAH — украинская гривна). Данное изменение относится к программе для бизнеса, а не к программе жилищного строительства.

Источник — Ukrainian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон № 2923-IX (полное название на официальном портале) и постановления Кабмина, вводящие его в действие, `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Международный уровень. Реестр ущерба, причиненного агрессией, объединил сорок четыре государства и Европейский Союз, и по состоянию на 30 апреля 2026 года в него поступило почти 150,000 исков, из которых более 45,000 были зарегистрированы. Конвенция о создании Международной комиссии по претензиям для Украины была принята в Гааге 16 декабря 2025 года и подписана в тот же день тридцатью четырьмя государствами и Европейским союзом; к августу 2026 года число подписавшихся государств достигло тридцати девяти, плюс ЕС, при этом Канада в мае 2026 года стала первым подписантом, не входящим в Совет Европы. Комиссия должна оценивать претензии, представленные в Реестр, и определять размер подлежащей выплате компенсации.

Источник — Реестр ущерба для Украины (Совет Европы), `https://rd4u.coe.int/` .

Выводы для оценщиков. Два замечания. Административно установленная стоимость за квадратный метр является расчетной величиной, а расчетная величина не является рыночной стоимостью. Та же самая коллизия между управляемой формулой и доказательством стоимости прослеживается в отчётах по Японии, Пакистану и Индии, представленных в других разделах этого выпуска; Украина поднимает этот вопрос в контексте условий доказывания в военное время.

Второе замечание касается Международной комиссии по претензиям. Когда она приступит к определению размера компенсации, она будет вынуждена оценивать уничтоженную и недоступную недвижимость на всей территории страны. Методологические решения, которые она примет — в отношении доказательств стоимости недвижимости до конфликта, недвижимости на оккупированной территории, которая невозможно осмотреть, а также взаимосвязи между внутренней удельной ставкой и суммой присуждаемой компенсации — будут представлять интерес далеко за пределами Украины. Наш отдел будет следить за этим процессом.

Цена выкупа должна включать упущенную выгоду и расходы собственника: KAS VS 852/2a-6/24. 19 марта 2025 г. В принудительном отчуждении было отказано: переговоры носили формальный характер, реального предложения о предоставлении равноценного жилья не поступало, а в соответствии со статьёй 5 Закона № 1559-VI цена выкупа должна включать не только рыночную стоимость, но и упущенную выгоду, а также расходы собственника, связанные с отчуждением, — о которых не было представлено никаких доказательств. В обзоре судебной практики Верховного суда от сентября 2025 года это правило сформулировано

в качестве вступительной записи: нарушение процедуры определения выкупной цены препятствует изъятию. *В случае, когда механизм компенсации существует на бумаге, но оценка не была проведена*: Международный реестр ущерба зарегистрировал более 45 000 исков к апрелю 2026 года и открыл дополнительные категории вплоть до сентября, а конвенция о создании комиссии по рассмотрению исков была принята в декабре 2025 года; реестр регистрирует иски, но не определяет ни компенсацию, ни стоимость. На национальном уровне гражданский кассационный суд в деле № 945/1826/24 (1 апреля 2026 г.) оставил в силе отказ в возмещении материального ущерба за уничтоженную недвижимость, поскольку истец не доказал его сумму — не была запрошена судебная оценка здания, а справка об оценке, впервые представленная вместе с кассационной жалобой, не была принята к рассмотрению — при этом решение о выплате 2 000 000 UAH в качестве компенсации морального ущерба осталось в силе. В деле № 202/3809/22 (2 июля 2025 г.) ущерб, нанесенный до полномасштабного вторжения, был возмещен в размере 300 000 UAH, уже выплаченных в рамках прежней схемы.

Source — `https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785`; обзор практики: `https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf`; KCS VS 945/1826/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108`; KCS VS 202/3809/22: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856`; Реестр ущерба: `https://rd4u.coe.int/en/news`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Федеральный финансовый суд, постановления от 12 ноября 2025 г. (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24); пресс-релиз № 078/25 от 10 декабря 2025 г.; мотивировочная часть опубликована 22 января 2026 г. Реформа налога на недвижимость (*Grundsteuer*) — немецкого периодического налога на недвижимость — потребовала переоценки всего немецкого фонда недвижимости по единой дате оценки — 1 января 2022 года (*Hauptfeststellungszeitpunkt*) — в соответствии с федеральной моделью, основанной на методе капитализированного дохода; новый налог применяется с 1 января 2025 года. В опубликованных BFH «*Leitsätze*» (официальных судебных аннотациях) реформа признана формально конституционной (*formell verfassungsgemäß*), а статьи 252–257 Закона о стоимости недвижимости (BewG, закон об оценке недвижимости) — материально конституционными (*materiell verfassungsgemäß*), с обоснованием того, что законодательный орган вправе проводить типизацию и обобщение в рамках массовой процедуры. Не убедившись в наличии каких-либо признаков неконституционности, суд отказался передать закон на рассмотрение Федерального конституционного суда в соответствии со статьей 100(1) Основного закона — единственного суда, который мог бы признать его недействительным.

Пороговое значение в 40 % имеет свою историю. Более низкое общепринятое значение — *niedrigerer gemeiner Wert* — заменяет установленное законом значение *Grundsteuerwert* в тех случаях, когда установленное законом значение значительно отклоняется от него. Какое значение придаёт суд новому налогу в своих постановлениях о временных мерах правовой защиты от 27 мая 2024 года (II-B-78/23, II-B-79/23), развивая свою предыдущую судебную практику (II-R-39/20, 16 ноября 2022 г.): «*Grundsteuerwert*» (налоговая стоимость) должна превышать доказанную рыночную стоимость как минимум на **сорок процентов**. Законодатель затем закрепил этот порог в статье 220(2) BewG посредством Закон о годовом налоге 2024 года () от 2 декабря 2024 года — «um mindestens 40 Prozent», по крайней мере на сорок процентов —

и в решениях по существу дела от ноября 2025 года применяется это закреплённое в законе правило.

Закон столь же конкретно определяет форму, в которой должны быть представлены доказательства. В пункте 3 части 2 статьи 220 применяются соответственно часть 1 пункта 2 статьи 198 и часть 2 статьи 198 Закона о налоге на имущество (BewG): рыночная стоимость может быть подтверждена официальным отчётом о оценке (*Gutachten*) компетентного экспертного комитета (Gutachterausschuss) или публично назначенного и принесшего присягу оценщика, либо оценщика, сертифицированного в соответствии с DIN EN ISO/IEC 17024; а четвёртое предложение допускает покупную цену, согласованную на рыночных условиях в течение одного года с момента заключения *Hauptfeststellungszeitpunkt*. Согласно толкованию данного ведомства имущественных комплексов — Leitsatz 6 предусматривает, что *Bodenrichtwerte* принимается без дополнительного *Sachaufklärung* (обязанности суда по установлению фактических обстоятельств) — недостаточно оспаривать отдельные компоненты оценки, более низкую арендную плату или более низкий *Bodenrichtwert*; налогоплательщик должен доказать саму рыночную стоимость.

Ассоциации собственников объявили о подаче конституционных жалоб, поэтому последнее слово, возможно, всё же останется за Федеральным конституционным судом.

Выводы для оценщиков. Ответ даёт чёткое представление сразу в двух направлениях.

В нём полностью признаётся правота административной стороны: массовая оценка может иметь типовой характер, и определённое отклонение от индивидуальной стоимости является неизбежной платой за существование системы, которая должна оценивать каждый объект недвижимости в стране. Затем в документе проводится граница в сорок процентов, за пределами которой формула должна уступать место доказательствам. Оценщик, нанятый немецким налогоплательщиком, теперь имеет четко определенную цель, а не просто общее недовольство — и, при значении ниже установленного порога, получает однозначный ответ о том, что заказывать эту работу не стоит.

С точки зрения практики более важную роль играет доказательная сторона, и закон теперь устанавливает допустимые формы доказательств: соответствующий отчет о сравнительном анализе (*Gutachten*) общей стоимости или своевременно установленная цена на рыночных условиях. Согласно интерпретации судебной практики, данной нашим отделом, отчёт, в котором оспариваются вводные данные, какими бы обоснованными ни были высказанные в нём критические замечания, не подпадает под действие данного положения; под него подпадает лишь доказательство самой общей стоимости. Это различие — между оспариванием отдельного компонента административного расчета и доказательством той стоимости, которую этот расчет должен был приблизительно отражать, — проходит красной нитью через всю данную публикацию.

Источник — German, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Deloitte Tax-News и EY Deutschland, представляющие отчёт о решениях Федерального финансового суда (BFH) по федеральной модели налога на недвижимость (Grundsteuer), `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

BFH II R 26/24 и II R 27/24 — модель на уровне федеральной земли, также признана конституционной. 20 мая 2026 года Федеральный финансовый суд (Bundesfinanzhof) признал закон земли Баден-Вü о налоге на недвижимость конституционным. Федерализован-

ная система Германии *Grundsteuer* позволяет каждому *федеральному штату* отклоняться от федеральной модели, и отклонение Баден-Вюртембергаї является самым радикальным: это чистый налог на земельную стоимость, при котором здание вообще не оценивается. То, что суд поддержал как федеральную модель, так и модель земли, основанную на противоположной предпосылке, является важным моментом — конституционный вопрос заключается не в том, какой метод лучше всего отражает стоимость, а в том, является ли выбранный метод обоснованным сам по себе.

Нидерланды — WOZ — это цена, которую заплатил бы покупатель, предложивший самую высокую цену. 8 октября 2025 года Апелляционный суд Хертогенбоша переформулировал критерий WOZ как цену, которую заплатил бы покупатель, предложивший самую высокую цену. Эту формулировку стоит отметить наряду с немецкой: если в Германии задается вопрос о том, что дает типовая модель, и допускается доказательство более низкой общей стоимости, то нидерландский закон непосредственно запрашивает цену, и, соответственно, спор об оценке касается предложения, а не модели.

«Коридор» и данные комиссии, принятые за достоверные. Еще два момента из решений, вынесенных в ноябре 2025 года, имеют непосредственное отношение к практике. Суд признал типовые чистые арендные ставки без учета отопления, указанные за квадратный метр без дифференциации *в пределах* муниципалитета, и постановил, что Finanzgericht может принять оценку комитета *Bodenrichtwerte* в соответствии с § 247(2) BewG «grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung» — в принципе без дополнительного расследования — подлежащее пересмотру только в случае обоснованного отсутствия расследования. И при описании того, чего должна достичь система, он указал диапазон, отметив отклонение в оценке примерно на двадцать процентов и зону допустимого отклонения примерно на тридцать процентов. Оценщик, которому когда-либо задавали во время перекрестного допроса вопрос о том, какую погрешность содержит отчёт, поймет важность того, что суд присвоил этому показателю конкретное числовое значение.

BFH II B 50/25 — участок с лесным массивом по цене 90 евро. Участок с лесным насаждением площадью 1 020 квадратных метров был оценен по ставке €90 за квадратный метр как *baureifes Land*, что дало *Grundsteuerwert* в размере €91 800, при этом коэффициент для сельскохозяйственных и лесных угодий составлял €5,50. Налогоплательщик выиграл дело. Корректировки в соответствии с *Entwicklungszustand* на основании § 247(1) применяются только в том случае, если не существует действительного *Bodenrichtwert* для данной стадии застройки, а земельный участок считается сельскохозяйственным или лесохозяйственным в соответствии с § 3(1) ImmoWertV исключительно на основании его пригодности к использованию — фактическое сельскохозяйственное использование не требуется.

BFH II R 6/23 — двадцать аналогов и среднее значение. По делу о налоге на наследство в отношении жилого объекта суд постановил, что решение по делу « *Vergleichswertverfahren* » может основываться на сравнительных ценах, установленных оценочной комиссией в соответствии со статьёй § 183(1) BewG без дополнительного расследования, и что среднее арифметическое из двадцати аналогов в диапазоне от €114 000 до €254 000 — €186 000 — может быть принято: суд не увидел причин, по которым отдельные цены должны быть в разной степени достоверными. Аргумент налогоплательщиков в пользу самой низкой единичной цены в этом диапазоне был отклонен; такой подход, по мнению суда, является «nicht sachgerecht».

Возможность доказать более низкую стоимость в соответствии со статьёй § 198 BewG сохраняется, но это должно быть доказательство стоимости, а не спор о том, какие аналоги следует предпочесть.

BFH IX R 26/24 — доходный подход к оценке здания, внесенного в реестр памятников архитектуры. Распределив покупную цену в размере €840 468,84 между земельным участком и зданием для целей амортизации, суд принял общий доходный подход, предусмотренный § 28 ImmoWertV 2021, даже в отношении здания, находящегося под охраной как памятник , исходя из оставшегося срока полезного использования в тридцать лет и коэффициента доходности (*Liegenschaftszinssatz*) в размере 5,75 процента, взятого из данных комитета . Распределение составило 41,10 процента на здание и 58,90 процента — €495 036 — на земельный участок.

ü II R 24/25) поддержал среднее значение комитета *Liegenschaftszinssatz* для всех жилых помещений, где более точная дифференциация была статистически невозможна, и настоял на том, чтобы ставка охватывала дату оценки, а не дату публикации; среднее значение по федеральной земле *Grundbesitzwert* составило €2 620 445. Дело FG Берлин-Бранденбург 3 K 3093/24 (8 октября 2025 г.) приводится здесь из вторичных источников на основании комментариев, поскольку текст решения не был прочитан: доказательство более низкой общей стоимости требует *методологически последовательного* отчёта — потенциал развития должен отражаться в стоимости земельного участка, отклонения в норме доходности должны быть документально подтверждены, а дефекты здания не могут учитываться дважды.

Франция — скидки на акции компании, занимающейся недвижимостью. При оценке акций компании по управлению недвижимостью (*société civile immobilière*) для целей налога на имущество департаментская примирительная комиссия уже разрешила десятипроцентную скидку за неликвидность базовых активов *и* еще десять процентов за неликвидность самих акций; ни то, ни другое не было предметом рассмотрения в коммерческой палате. Налогоплательщик требовал большего, и палата поддержала отказ в предоставлении дополнительной скидки в связи с предполагаемым неделимым владением, поскольку акционер SCI не является совладельцем в режиме неделимого владения.

Выводы для оценщиков. Две скидки, наложенные на один и тот же актив на двух уровнях, предоставленные на административном этапе, и ещё одна, в предоставлении которой было отказано по причине юридической квалификации, а не рыночного поведения. Данное решение представляет собой лаконичное изложение принципов, которым должна следовать при применении скидок на уровне юридического лица : каждая скидка должна быть обусловлена конкретным препятствием, а обозначение, не отражающее фактическое положение владельца, не дает никаких преимуществ.

Франция — рынок на момент наступления налогооблагающего события, а не тот, который сложился позже. В отношении земельных участков, находившихся в собственности в течение налоговых лет 2011–2014, налогоплательщики, опираясь на отчёты об оценке от декабря 2014 года, утверждали, что цифры, приведенные администрацией, не отражают реальную рыночную ситуацию. Суд отклонил этот довод : апелляционный суд правомерно установил, что оценочная стоимость, установленная администрацией, соответствовала рынку, потенциально доступному налогоплательщикам, если бы они выставили участки на продажу в

те годы, а налогоплательщики не доказали «caractè re singulier» своей недвижимости. Определение «*valeur vénale réelle* » как цены, которую можно было бы получить на реальном рынке, фигурирует в решении лишь как аргумент самих налогоплательщиков, а не как утверждение суда.

Италия — таблицы OMI не являются доказательством стоимости. Корректировка заявленной стоимости не может основываться исключительно на котировках OMI, предоставляемых Agenzia delle Entrate, которые дают лишь приблизительные ориентиры стоимости; орган власти должен представить презумпции, которые являются *gravi, precise e concordanti* — оценками, аналогами сделок, суммами ипотечных кредитов. Кроме того, муниципальные оценки для целей налога на недвижимость не могут служить основноой основой для расчета регистрационного налога, а должны лишь подтверждать и дополнять другие доказательства: заявленная сумма в размере около €16 000 по сравнению с установленной оценкой в €580 000 была отменена из-за отсутствия аналогов или оценки на дату передачи права собственности.

Италия — и цена продажи, если таковая имеется. В тех случаях, когда земельный участок был фактически продан, его ценой является *valore venale*, а установленные законом параметры применяются только в тех случаях, когда отсутствует непосредственно характеристика. В отношении объектов специального назначения кадастровый доход определяется путем прямой оценки — обычный валовой доход за вычетом расходов — или косвенно на основе стоимости земли или затрат на реконструкцию за вычетом амортизации, при этом Агентство *не* имеет *права* самостоятельно устанавливать ставку капитализации, которая закреплена нормативными актами.

Выводы для оценщиков. Итальянские налоговые материалы являются наиболее четкими с методологической точки зрения в регионе. В совокупности эти положения указывают на то, что опубликованная таблица является отправной точкой, а не окончательным выводом, что фактическая сделка имеет преимущественную силу перед любой моделью, и что в тех случаях, когда ставка установлена нормативно, оценщик не вправе заменять её собственным суждением. Первое утверждение применимо повсеместно.

Польша — восстановительная стоимость при отсутствии рынка. Для сооружений, компоненты которых не имеют рынка — мощение, ограждения, подключения к инженерным сетям — налоговый орган может опираться на *wartość odtworzeniowa* эксперта, восстановительную стоимость, рассчитанную по затратному подходу, поскольку «wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi" — эти два показателя не являются конкурирующими. А в отношении подоходного налога Национальное налоговое управление (NSA) постановило, что перечень факторов, которые могут отклонить цену от рыночной стоимости, является открытым, поэтому ипотека на сумму 400 000 zł могла бы оправдать продажу по цене 250 000 при оценке стоимости 508 500 — юридическое, а не физическое обременение, допустимое в данном случае, поскольку правила налога на передачу собственности прямо исключают его.

Франция — страна, которая возродилась. В деле «*taxe foncière* » Государственный совет по вопросам оценки недвижимости (Conseil d'É) 14 марта 2025 года постановил, что объект аналога, полностью реконструированный с момента его внесения в реестр оценки, «ne peut plus servir de terme de comparaison» — объект аналога, который был реконструирован, перестал быть тем, для чего он был выбран. А 2 апреля 2025 года он постановил, что автостоянка

с собственным подъездом является частью, «normalement destinéà une utilisation distincte» в соответствии со статьёй 1494 CGI, оцениваемой отдельно и без коэффициента уменьшения. Оба объекта являются единицами сравнения , и ни один из них не выглядел бы неуместным в рамках апелляции по оценке в Соединённых Штатах .

Португалия — формула, и это не требует обоснования. Центральный административный суд Северного округа оставил в силе решение *valor patrimonial tributário* от €на сумму 935 020 на том основании, что статья 38.º CIMI представляет собой формулу, основанную на объективных критериях. *Коэффициент локализациução* , равный 0,70, вытекает из *Portaria* и не требует индивидуального обоснования; при отсутствии формального запроса в соответствии со статьёй 76.º , формула просто применяется. Коэффициент качества и комфорта (*Cq*), равный 0,935, был признан безошибочным. Налогоплательщики утверждали, что коэффициент использования должен составлять 0,45, как для нелицензированных зданий, а не 0,60, как для складов и промышленных объектов; суд отклонил этот аргумент, коэффициент 0,60 был оставлен в силе, а апелляция была отклонена.

Выводы для оценщиков. Португалия и Германия пришли к одному и тому же результату, двигаясь в противоположных направлениях. Обе страны теперь придерживаются мнения, что установленный административным порядком показатель — португальский «*coeficiente*», немецкий «*Bodenrichtwert*» — не требует индивидуального обоснования, и что налогоплательщику следует не оспаривать ввод, а доказать стоимость. Оценщику, которому поручено оспорить налоговую оценку в любой из этих стран, предписывается подготовить полное заключение о стоимости, а не критический анализ.

Португалия, кратко. Дело TCA Sul 507/10.1BECTB: отменены начисления налога на передачу собственности и гербового сбора на сумму *valor patrimonial* , составляющую €458 450, поскольку *dação em pagamento* передал только здание: *acessão industrial imobiliária* не было осуществлено, поэтому земля и здание оставались двумя отдельными объектами недвижимости, а налоговая база была рассчитана неверно. A STA 01868/22.5BEBRG постановил, что *tornas* выплачиваемая в рамках раздела имущества после развода разделе имущества являются *alienação onerosa* , при этом прибыль рассчитывается как реализационная стоимость за вычетом стоимости приобретения — €30 050 против €145 393,93 за половину доли — а не по *tornas* самой цифре €134 415,05.

Нидерланды — кто должен что доказать и что необходимо предоставить. Два постановления Высшего суда определяют суть спора об оценке в Нидерландах. Бремя доказательства того, что стоимость по WOZ не завышена, в первую очередь лежит на инспекторе по оценке и переходит к налогоплательщику только в том случае, если налогоплательщик сам использовал рекомендации руководства по оценке в отношении спорного элемента, а затем выступает за отклонение от них; вопрос о том, можно ли вообще применять ориентировочные цифры из руководства “dient per geval te worden beoordeeld”. А в тех случаях, когда используется метод капитализации валовой ренты, арендная стоимость и коэффициент капитализации как объекта оценки, так и аналогов — *включая базовые арендные платы и цены продажи* — являются данными, лежащими в основе стоимости, и должны быть раскрыты. Сами договоры аренды являются лишь источниками информации и представлять их не требуется.

Последствия для оценщиков. Второе судебное решение является более полезным и представляет собой исключение из общего правила. Большинство систем позволяют оценщику опираться

на совокупные доказательства, не раскрывая лежащие в их основе сделки. Голландская позиция заключается в том, что вводы для капитализации являются частью оценки и, следовательно, подлежат раскрытию, в то время как документы, из которых были взяты эти вводы, — нет. Такая грань — данные да, исходные документы нет — является приемлемой и заслуживает отстаивания и в других случаях.

Нидерланды — и те случаи, когда показатель WOZ не применяется. В отношении налога на наследство законодательная норма, привязывающая стоимость жилья к показателю WOZ с корректировками по коэффициенту незанятости, *не* распространяется на оценку акций или депозитарных расписок компании, владеющей сдаваемыми в аренду жилыми помещениями. Показатель WOZ может служить, в лучшем случае, вспомогательным ориентиром, например, с поправкой на факт сдачи в аренду. Законодательное упрощение, разработанное для одного вида активов, не распространяется на другой лишь по той причине, что в основе лежат одни и те же здания.

Испания — Конституционный суд (*valor de referencia*) оставил решение в силе и немедленно возобновил рассмотрение дела. С 2022 года кадастровая стоимость *valor de referencia* служит минимальной налогооблагаемой базой при передаче имущества и наследовании. В феврале 2026 года Конституционный суд в пленарном заседании единогласно поддержал это решение в ответ на запрос, поступивший от Верховного суда Андалусии́: эта ориентировочная стоимость является законной объективной количественной оценкой, соответствующей статье 31.1 Конституции, *поскольку* налогоплательщик может доказать иную стоимость «sin límite probatorio» — без ограничений в отношении доказательств — в ходе административного и судебного пересмотра.

Последствия для оценщиков. Конституционность данной системы полностью зависит от наличия оценки, проведенной налогоплательщиком. Такое утверждение встречается крайне редко: отчёт оценщика — не просто средство защиты, допускаемое системой, а сама причина, по которой система существует. Из этого вытекают два вопроса, и Верховный суд уже рассмотрел один из них — является ли эталонная стоимость окончательной или опровержимой презумпцией, а также достаточно ли обычной оценки или налогоплательщик должен оспорить саму методологию Кадастра. От этого различия зависит, какая часть работы является оценкой, а какая — критическим анализом модели.

Примечание. Не удалось получить доступ к тексту самого решения Конституционного суда и к публикации в официальном вестнике — сайт суда отказал в доступе — поэтому о решении известно из отчётов в прессе (его номер найти не удалось), а суть решения изложена в кратком изложении в комментарии. О решении о принятии дела к рассмотрению Верховного суда также есть отчёт из вторых рук. Оба документа следует сверять с базой данных CENDOJ, прежде чем полагаться на эту информацию.

Испания — оценщик должен зайти внутрь. Серия судебных решений 2025 года определяет требования к административной оценке *comprobación de valores* . Решение Верховного суда № 813/2025 от 24 июня 2025 года постановил, что осмотр внутренних помещений экспертом администрации является общим правилом, а оценка, основанная исключительно на внешнем осмотре, является недостаточной, если только в отчёте не приводится явное обоснованное обоснование. Четыре судебных решения от сентября 2025 года закрепили эту позицию: осмотр как внутри, так и снаружи является “necesaria e inexorable”; на администрации ле-

жит бремя доказательства того, что она пыталась получить доступ; оценка, основанная на фотографиях, отклоняется; повторная оценка, содержащая тот же недостаток в обосновании, является «*error contumaz* » (ошибкой, не допускающей повторной оценки), исключающей третью оценку; и наличие собственной противоречивой оценки налогоплательщика не снимает с администрации обязанности предоставить обоснование.

Выводы для оценщиков. Ни один европейский суд того периода не формулировал требование об осмотре столь прямо. Проезд мимо объекта не является оценкой его внутреннего состояния, и теперь одна из юрисдикций сформулировала это в форме, имеющей обязательную силу для органа, осуществляющего оценку, — и этот стандарт частные оценщики вскоре увидят, как его будут использовать против них.

Испания, вкратце. В решении STSJ Кастилии и Леона № 568/2025 было установлено, что поврежденное вандалами и непригодное для проживания жилое помещение не может облагаться налогом так, как если бы оно находилось в идеальном состоянии: был применен поправочный коэффициент, учитывающий ветхое состояние, и «*valor de referencia*» в размере €609 891,93 был снижен ниже фактически уплаченной цены €300 000. А в феврале 2026 года Верховный суд признал, что ипотечная оценка сама по себе может служить методом проверки со стороны администрации в соответствии со статьёй 57.1.g Закона о налогах на недвижимость (LGT), когда не применяется никакая эталонная стоимость — эта цифра, рассчитанная для кредитора, выступает в качестве налоговой базы.

Source — BFH II R 26/24 и II R 27/24, PwC *German Tax and Legal News* (на английском языке): `https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/`; Суд в Хертогенбосе, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (на голландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768`; BFH II R 25/24, II R 3/25 и II R 31/24, официальные тексты (на немецком языке): `https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/`; BFH II B 50/25, официальный PDF (на немецком языке): `https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765`; BFH II R 6/23 (на немецком языке): `https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119`; BFH IX R 26/24 (на немецком языке): `https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/`; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (официальный PDF, на немецком языке): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False`; FG Берлин-Бранденбург 3 K 3093/24, только комментарий (на немецком языке): `https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/`; HR 13 февраля 2026 г., ECLI:NL:HR:2026:234, официальный текст (на нидерландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234`; HR 7 августа 2026 г., ECLI:NL:HR:2026:1338 (на нидерландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338`; HR 4 апреля 2025 г., ECLI:NL:HR:2025:507 (на нидерландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507`; постановление Конституционного суда, известное по отчёту №º 17/2026 от 13 февраля 2026 г., как сообщалось (номер постановления не найден), и находящееся на рассмотрении *дело* (испанский): `https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072`; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, запись в базе данных (на испанском языке): `https://vlex.es/vid/1085688248`; строка за сентябрь 2025 года, комментарий (на испанском языке): `https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/`; STSJ Кастилия и Леон 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, отчёт (на испанском языке): `https://www.liquidacionescomplementarias.es/`; TCA Север, дело 01427/11.8BEBRG, DGSI (официальное, на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=`; TCA Sul, дело 507/10.1BECTB (португальский): `https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=`; STA, дело 01868/22.5BEBRG, запись в базе данных (португальский): `https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/`; Com., 9 июля 2025 г., №º 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (официальный, французский): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819`; Com., 6 мая 2026 г., №º 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204

(на французском языке): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000; CE, 14 марта 2025 г., №° 493692 (на французском языке): https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692; CE, 2 апреля 2025 г., №° 476249 (на французском языке): https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211; NSA III FSK 560/24, CBOSA (официальный, польский): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122; NSA II FSK 912/22, CBOSA (на польском языке): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC; Кассационный суд Секция V, постановление № 17841/2025 и № 21014/2025, комментарий (на итальянском языке): https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/; Кассационный суд постановление № 19815/2025 (на итальянском языке): https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/; Кассационный суд постановление № 22357/2025 (на итальянском языке): https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

Швейцария — В Женеве вступила в силу индексация, а ипотечный кредит уменьшился в 0,8 раза

9C_ 606/2024 и 9C_ 210/2025. 28 февраля 2025 года Федеральный суд аннулировал положения Женевы, предусматривающие индексацию налоговых оценок с учетом индекса цен с ограничением максимального значения, как несовместимые с федеральным требованием о рыночной стоимости: систематическая заниженная оценка не является допустимым методом. 24 октября 2025 года он постановил, что расчёт кантоном рыночной стоимости как ипотечного кредита, разделенного на 0,8, до проведения переоценки, представлял собой существенный выбор в области оценки, а не канцелярскую ошибку, подлежащую исправлению. А 22 декабря 2025 года в опубликованном решении 9C_ 271/2025 была рассмотрена сделка купли-продажи в пользу сына по цене 750 000 франков при статистической рыночной стоимости, установленной банком, в 1 000 000 франков и официальной стоимостью 741 000 франков — как смешанный дар с полной отсрочкой уплаты налога на прирост капитала, причем именно цифра банка, а не официальная, служила ориентиром для определения несоразмерности.

Source — 9C_606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

Украина — кадастровая величина и кто может её пересчитать

Украина — нормативная оценка определяется советом, а не министерством. Три кассационных постановления 2025–2026 годов ограничивают нормативную денежную оценку земли показателями, указанными в утвержденной на местном уровне технической документации: кадастр не может заменять коэффициент более поздней национальной методики (340/10747/23), а коэффициент функционального назначения, , отсутствующий в местной документации, не может применяться (160/19718/23, исходя из базовой стоимости 461,19 грн. за квадратный метр), а налоговый орган не имеет полномочий самостоятельно устанавливать или проводить корректировки этой цифры и не обязан обновлять ее на дату, отличную от 1 января (260/3920/24, 7 апреля 2026 г.) — решение, в котором налоговый орган выиграл дело: он правомерно использовал цифры, содержащиеся в выписках из самого кадастра, и отклонение иска налогоплательщика было восстановлено.

Source — KAS VS 340/10747/23: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678; 160/19718/23: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847; 260/3920/24: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Ни одно европейское решение 2025–2026 годов не ставит кредитора в противостояние с оценщиком так, как это делает дело « *Letterio*» в Канаде. Вместо этого этот период привёл к целой серии решений по португальским аукционам по взысканию задолженности по тому же вопросу, который поднимается в материалах по делам из Панамы и Чили (в разделах, посвящённых Центральной и Южной Америке, C6 и C7) с другой стороны мира: какая цифра устанавливает нижний предел и насколько ниже него суд разрешит провести продажу.

TRL, 25 марта 2025 г. — «половина рынка» — это не цена. Продажа по результатам частных переговоров регулируется положениями о минимальной цене (*valor base*) в соответствии со статьей 812.º Гражданского процессуального кодекса (CPC), а продажа по цене ниже этой минимальной требует мотивированного судебного разрешения, в котором интересы должника *ço o justo* сопоставляются с интересами кредитора в оперативности. В разрешении было отказано в случае, когда предложение в размере €115 000 противопоставлялось рыночной стоимости €230 000, этап продажи длился всего шесть месяцев, а должностное лицо упустило меры, которые оно должно было принять.

TRC — и насколько ниже базовой цены может опуститься суд. После неудачного электронного аукциона частные переговоры позволяют обойти 85-процентный нижний порог, установленный в статьях 816.º и 821.º , но по-прежнему требуют разрешения. Суд утвердил сумму в €87 000 при базовой стоимости в €138 000 — около шестидесяти трех процентов — поскольку эта сумма превышала *valor patrimonial tributário* в размере €85 253,58, исполнение датировалось 2004 годом, проблемы с лицензированием блокировали финансирование, и не было представлено никаких доказательств роста стоимости конкретной недвижимости. *Примечание*: строка даты, отображаемая DGSI для данного судебного решения, содержит внутреннее несоответствие, которое не было устранено; ведомство составляет отчёт о ней в том виде, в каком она отображается.

TRP, 10 апреля 2025 г. — когда оценка вообще не требуется. При исполнении ипотечного договора суд отказался назначить *perícia* проверку достаточности обеспечения, поскольку налоговая стоимость трех объектов недвижимости — €1 547 646,23, €1 575 200,75 и €135 106,46, в сумме €3 257 953,44 — что в пять раз превышало сумму задолженности €611 415,81, при этом обновлённые налоговые оценки рассматривались как приблизительные рыночные стоимости, а также отмечалось, что рынок, вероятно, вырос с момента оформления ипотеки.

Последствия для оценщиков. В совокупности эти три положения описывают кадастровую стоимость, выполняющую три разных функции: минимальный порог, от которого нельзя отступать; минимальный порог, от которого можно отступать при наличии обоснованных причин; и критерий достаточности, который полностью заменяет оценку. Ни один из них не рассматривает её как мнение о стоимости, и на последний следует обратить особое внимание — если налоговая стоимость значительно превышает сумму задолженности, оценщику вообще не поручают проводить оценку.

Нидерланды — рыночная стоимость, стоимость при вынужденной продаже и собственный покупатель владельца. В рамках заявления об одобрении частной продажи

вместо аукциона в оценке рыночная стоимость была определена как €1 200 000, а стоимость при вынужденной продаже — как €675 000. Собственный частный покупатель владельцев предложил €500 000 — что было ниже даже показателя принудительной продажи — и был отклонен; покупатель банка, представивший предложение €1 026 100, был одобрен как обеспечивающий более высокую доходность. Кроме того, Амстердамский суд постановил, что самая высокая ставка на аукционе, , которую залогодержатель отказался принять, не определяет, что он «uit het goed kan verkrijgen», поэтому выкуп не может быть осуществлен по этой цене: истец, уплативший €1 458 000, не мог впоследствии утверждать, что стоимость при принудительной продаже составляет €344 000.

Выводы для оценщиков. Голландская практика указания двух цифр — рыночной стоимости и стоимости при вынужденной продаже — предоставляет суду применимый критерий, а не одну цифру, по поводу которой можно спорить, и отклоненное предложение компании «€» в размере 500 000 демонстрирует, что вторая цифра действительно играет важную роль. Это более эффективный инструмент, чем единая резервная цена, используемая в Панаме, Чили и Италии, и это контраст является самым ярким институциональным сравнением, представленным в данной части.

Италия — аукционный эксперт не является судебным экспертом. *esperto stimatore*, назначаемый в соответствии со статьями 568 и 569 Гражданского процессуального кодекса, является необходимым помощником, выполняющим «incarico di carattere pubblicistico volto a rendere più proficua la vendita forzata» — публичную функцию, направленную на то, чтобы сделать принудительную продажу более продуктивной. Он *не* является *судебным техническим экспертом*: здесь отсутствует состязательность, право на уведомление об осмотре, а также назначенный стороной контрэксперт. Возражения подаются только после представления отчёта.

Италия — и отклонение на 86 % ниже оценки само по себе не является нарушением. «Giusto prezzo» в соответствии со статьёй 586 является процессуальным понятием — ценой, установленной в ходе продажи, проведённой в соответствии с правилами, — и простое несоответствие оценке или рыночной стоимости не оправдывает приостановку передачи права собственности при отсутствии новых обстоятельств или незаконного вмешательства. При оценке в €250 000 решение о выплате в €33 400 было оставлено в силе: последовательные снижения цены после неудачных аукционов являются нормальным явлением.

Выводы для оценщиков. Сумма, указанная в отчёте об оценке имущества, подлежащего реализации в порядке принудительного взыскания, не является минимальной ценой и не представляет собой обещание. Она определяет начало процесса снижения цены, исход которого не зависит от оценщика, и клиент, воспринимающий отчёт как минимальную цену, неверно его истолковывает. Об этом следует указать в отчёте.

SAP Таррагона 248/2026 — сумма ипотечного кредита не является суммой, установленной судом. По вопросу о разделе недвижимости, находящейся в общей собственности бывших партнеров, Провинциальный суд Таррагоны постановил, что ипотечная оценка 2019 года на сумму €260 405, проведенная «с единственной целью определения ипотечной стоимости (único fin de determinar el valor hipotecario)», не может устанавливать стоимость, по которой недвижимость присуждается: судебная экспертная оценка должна установить текущую рыночную стоимость стоимость на этапе исполнения решения. Недвижимость была передана в собственность одному совладельцу после уплаты половины стоимости за вычетом

ипотечного долга, с ежемесячной платой в размере €268,30 за исключительное пользование.

Выводы для оценщиков. Суд отказался допустить, чтобы оценка выходила за рамки цели, для которой она была проведена, — а именно в этом и заключается суть деятельности всего нашего отдела. Ипотечная оценка дает ответ на вопрос кредитора на дату, установленную кредитором, исходя из его допущений, а совладелец, доля которого выкупается, имеет право на ответ на другой вопрос.

Примечание по проверке. В Германии не было обнаружено ни одного решения за 2025–2026 годы, касающегося закона «О оценке недвижимости» (*Beleihungswert*) или принятого в соответствии с BelWertV. В решении BGH V ZB 63/26 вновь подтверждает, что формальная окончательность определения стоимости в соответствии с §§ 74a ZVG не препятствует оценке на основании существенно новых фактов, однако данное решение носит процессуальный характер и не было реализовано.

Source — TRL, дело № 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSI (официальный текст, на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=`; TRC, дело № 489/04.9TBSCD.C1 (на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=`; TRP, дело 835/24.9T8ADG-D.P1 (португальский): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=`; SAP Таррагона 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, запись в базе данных (испанский): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756`; Rb. Гелдерланд, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, официальный текст (на нидерландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093`; Апелляционный суд Амстердама, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (нидерландский): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618`; Кассационный суд , III секция, постановление № 21444/2025, полный текст (на итальянском языке): `https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf`; Кассационный суд , секция III, постановление № 4815/2026 и № 19046/2026, комментарий (на итальянском языке): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/`.

Швейцария — два средства правовой защиты должника против сметы ведомства. По сметы на принудительное взыскание в размере 6 750 000 франков Федеральный суд (5A_607/2024, 10 апреля 2025 г.) подтвердил, что должник может как обжаловать оценку, так и потребовать повторной экспертной оценки при условии внесения аванса на покрытие расходов — эти два права являются кумулятивными. Однако в деле 5A_782/2025 (4 мая 2026 г.) постановило, что после неоспоренной совместной оценки двух объединенных квартир в кондоминиуме в размере 5,1 млн франков позднее требование о проведении отдельных оценок не допускается как противоречащее собственному предыдущему поведению должника, а в решении 5A_955/2025 (19 мая 2026 г.) постановил, что запрос о повторной оценке, поданный по истечении десятидневного срока, просто считается просроченным — причем срок исчисляется со дня, когда оценка считается врученной, то есть с седьмого дня после неудачной попытки доставки по почте.

Source — 5A_607/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html`; 5A_782/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html`; 5A_955/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html`.

Украина — стоимость на дату перехода права собственности к банку. KCS VS 759/1579/24 (12 января 2026 г.): истец, претендующий на девяностопроцентную надбавку в соответствии с законом об ипотеке, должен доказать стоимость на дата приобретения банком права собственности — март 2016 г. — а более поздняя стартовая цена аукциона в размере

2 143 000 UAH не является этой стоимостью. Дело KGS VS 916/302/16 (19 июня 2025 г.) оставило в силе признание недействительной оценки недвижимости, входящей в состав единого имущественного комплекса, для целей обращения взыскания, поскольку оценщик не провел внутренний осмотр, не идентифицировал недвижимость и опирался на ненадёжные данные. Недостоверность основывалась на заключении судебного эксперта от декабря 2023 года; в ходе проверки Государственным фондом недвижимости было установлено, что отчёт соответствует требованиям с незначительными недостатками, и суды отклонили эту проверку, поскольку в ней не был учтён факт отсутствия осмотра.

Source — KCS VS 759/1579/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163`; KGS VS 916/302/16: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Лишь один европейский суд того периода обязал оценщика выплатить компенсацию — это Хоф Арнем-Леуварден, о котором есть отчёт ниже. Тем не менее, одно португальское решение затрагивает вопрос о качестве работы оценщика, и именно это решение является более полезным, поскольку отличается своей неприметностью.

TRP, 25 февраля 2025 г. — отчёт, подготовленный сертифицированным специалистом, по-прежнему не является доказательством. Отчёт об оценке, поданный вместе с ходатайством и подготовленный специалистом по оценке недвижимости (*Perito Avaliador*), имеющим аккредитацию CMVM, не является *prova pericial* и носит «исключительно информативный характер» (valor meramente informativo) — имеет лишь информативный вес. Суд справедливо установил арендную стоимость в размере €500 в месяц, отклонив указанную в отчёте сумму €1 186.

Последствия для оценщиков. Различие носит процедурный характер, но его последствия — нет. Отчёт, заказанный одной из сторон и приложенный к процессуальному документу, является утверждением; отчёт, подготовленный в рамках экспертной процедуры, проводимой по инициативе суда, — доказательством. Оценщик, чья оценка более чем в два раза превышает оценку суда, может быть прав, но всё равно проиграет, если отчёт был внесен в дело с неверным статусом. В тех случаях, когда суд различает эти два понятия, поручение имеет такое же значение, как и анализ.

Гражданское дело 3^{e} , 30 апреля 2025 г. — эксперт одной из сторон не может вынести решение по делу. О стоимости здания, проданного SCI — купленного за €120 000 в 2005 году, проданного за €75 000 в 2017 году, оспариваемой кредитора — Кассационный суд постановил, что «le juge ne peut se fonder exclusivement sur одна из оценок, не проводившихся в судебном порядке ré alisxml-ph-0008@deepl.interneàé la demanda de l'une des parties». Суд может ознакомиться с оценкой, заказанной одной из сторон; он не может выносить решение, основываясь исключительно на ней.

Выводы для оценщиков. Франция и Португалия пришли к одному и тому же результату разными путями. Ни одна из стран не утверждает, что отчёт стороны бесполезен; обе считают, что он

сам по себе не может служить основанием для вывода. Если сравнить это с баварским решением по делу о принудительном выкупе, о котором сообщается ниже в разделе *«Партнерство»* , где отчёт эксперта, назначенного одной из сторон, был принят без какого-либо судебного назначения, то европейская позиция представляет собой не единое правило, а спектр — и то, где находится та или иная юрисдикция в этом спектре, — это вопрос, который оценщик должен задать до получения поручения, а не после.

Civ. 1re , 19 марта 2025 г. — и собственная ответственность эксперта. Эксперт, назначенный судом, «engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformémenté aux rè gles de droit commun». В отчёте речь шла о гипотетическом и неточном случае, а ущерб оценивался как сорокапроцентная утрата шансов. Эксперт не являлся оценщиком, но правило сформулировано в общем виде и не содержит никаких ограничений, касающихся строительства.

Примечание. В статьях специалистов приводится несколько ссылок на 2025 год в связи с ответственностью за занижение нотариальной оценки. По крайней мере одна из этих цифр отсутствует в официальной базе данных, а остальные не удалось подтвердить. Ни одна из них здесь не приводится.

Хоф Арнем-Леуварден, 24 марта 2026 г. — €500 000 при комиссии €375. Это самый яркий пример халатности оценщика в европейской специализированной литературе за этот период. Заранее согласованная страховая оценка по стоимости восстановления, выполненная для ассоциации собственников, установила сумму в €5 350 000 при объеме около 9 500 кубических метров — с исключением примерно 3 500 кубических метров боковых крыльев. Суд дополнительно постановил, что применение понижающей поправки за плохое состояние в рамках оценки стоимости *восстановления* является «apert onjuist» — явно неправильным, поскольку состояние не должно учитываться в цифре, отражающей затраты на повторное строительство. Правильная стоимость составляла €7 568 961,40. Суд установил наличие серьёзной профессиональной ошибки, признал оценщика лично ответственным за деликт наряду с его компанией, а затем уменьшил размер ущерба до €500 000 с учётом его возраста и материального положения, а также несоразмерности по отношению к гонорару в размере €375, который он взимал.

Выводы для оценщиков. Здесь стоит обратить внимание на три момента. Ошибка измерения и концептуальная ошибка рассматриваются как одно нарушение, причем концептуальная ошибка — занижение стоимости восстановления — является типичной ошибкой, которую допускают оценщики, компетентные в вопросах рыночной стоимости, но не задумывающиеся о том, что требует иная основа оценки. Обязательство проникло в компанию. А умеренность, учитывающая гонорар, является единственным судебным признанием в данной части разрыва между тем, во сколько обходится оценка, и тем, что она определяет.

Rb. Зеландия-Западный-Брабант, 16 июля 2025 г. — десять процентов в любую сторону. Оценка считается «неверной» (onjuist) только в том случае, если она выходит за пределы диапазона в двадцать процентов — по десять процентов в каждую сторону — вокруг средневзвешенного значения представленных оценок. Отклонение в 5,54 процента поэтому не было незначительным, и иск о взыскании €8 750 был отклонен.

Выводы для оценщиков. Предел погрешности, установленный судом в виде числового значения. Это тот же вопрос, на который отвечали немецкие судебные решения по делу «*Grundsteuer*»,

установившие двадцатипроцентное отклонение при оценке и тридцатипроцентную зону допустимой погрешности, и тот же вопрос, от которого зависит исход дел о диапазонах оценки в странах с системой общего права. Три правовые системы, три подхода и поразительно схожий ответ.

Дисциплинарный коллегиум NRVT регулярно публиковал решения в 2025–2026 годах, и их содержание носит поучительный характер. Оценщик, который снизил рыночную стоимость на 35 000 € после того, как клиент заявил, что она слишком высока, был условно отстранен от работы на два месяца за нарушение правила независимости. Объединение рекомендации по рыночной цене, оценки и поручения на продажу в рамках одного задания повлекло за собой выговор. Отчёт об убытках при планировании был признан профессиональной услугой по оценке и подпадающим под действие соответствующих стандартов. Структурные недостатки в трех оценках жилой недвижимости — источники, прослеживаемость, правдоподобность — повлекли за собой условное отстранение от работы на три месяца и штраф. Переоценка, в результате которой сумма была снижена с €2 525 000 до €2 160 000 на ту же дату оценки путем вычета затрат на ремонт, без прозрачного обоснования причинно-следственной связи, повлекла за собой предупреждение. А в случае оценки в рамках бракоразводного процесса коллегия постановила, что оценщик должен установить и зафиксировать, кто на самом деле является клиентом.

Выводы для оценщиков. Если проанализировать приведенные ниже решения польских административных судов, то можно увидеть, что в двух юрисдикциях, не имеющих общих правовых традиций, наблюдается одна и та же закономерность: санкции налагаются за нарушение принципов независимости и прослеживаемости, практически никогда — за величину оценки. Оценщик, в документации которого показано, как была получена сумма, имеет обоснованную позицию даже в том случае, если эта сумма оспаривается; тот же оценщик, в документации которого этого нет, оказывается уязвим даже тогда, когда сумма верна.

Cass. Раздел III, № 22597/2026 — завышенная оценка лота на аукционе. После упомянутого выше голландского судебного решения это европейское решение того периода, которое наиболее близко к возложению ответственности на оценщика, и оно заслуживает внимательного изучения. Компания « *esperto* » завысила стоимость недвижимости, проданной в рамках судебного исполнения, и покупатель утверждал, что при наличии правильного отчёта цена была бы ниже . С текстом постановления можно было ознакомиться только в комментарии специалиста, и ниже приводится изложение из этого комментария, а не слова суда: что существенные ошибки в оценке являются основанием для предъявления иска; что убыток победителя аукциона представляет собой «ожидаемое право на получение выгоды» (*perdita di chance*) — отдельное юридическое право — так что нет необходимости доказывать какой-либо конкретный альтернативный исход, и размер ущерба не равен автоматически всей сумме завышения стоимости; и что собственная осмотр недвижимости покупателем не снимает ответственности, поскольку осмотр недвижимости не заменяет технического заключения специалиста. Комментатор, а не суд, называет оценку «информационной инфраструктурой» судебного рынка. Определение размера возмещения по принципу справедливости должно быть обоснованным, а не представляться в виде произвольного процента.

Последствия для оценщиков. Здесь важны три положения, имеющие значение не только для Италии. Обязанность распространяется на лицо, которое не заказывало отчёт и, возможно, даже не существовало на момент его составления — на будущего покупателя. Проверка со

стороны читателя не является оправданием, что опровергает аргумент о том, что покупатель, осмотревший объект недвижимости, согласился с его состоянием. Кроме того, убыток рассматривается как упущенная возможность, а не как разница между двумя стоимостями, что значительно снижает объем доказательств, которые должен представить истец. На фоне приведенного выше итальянского решения о том, что эксперт, проводящий аукцион, не обязан ни перед кем соблюдать принцип состязательности, эта позиция выглядит поразительной: минимальные процессуальные обязательства в регионе и наиболее четкое формулирование ответственности.

Польша — законодательно закрепленная дисциплина, подлежащая судебному пересмотру. Польша идет дальше всего вышесказанного, и разница существенна. Оценщики в этой стране подчиняются процедуре профессиональной ответственности, предусмотренной Законом об управлении недвижимостью, переработанным постановлением от 28 августа 2025 года, вступившим в силу с 1 сентября; административные суды пересматривают санкции, и в 2025–2026 годах они рассмотрели огромное количество дел. В этих делах наказывают не за то, что оценка оказалась неверной, а за то, что не было представлено обоснование.

За что на самом деле были наложены санкции. Решение о шестимесячной приостановке было оставлено в силе в связи с тем, что набор сравнимых объектов был неполноценным; суд постановил, что некачественный набор сравнимых объектов «pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynnościś ci» — подрывает достоверность всех последующих действий. Выговор был восстановлен Начальным административным судом (Naczelny Są Administracyjny), поскольку анализ рынка отсутствовал, аналоги были взяты из непохожих местностей, а веса характеристик — в частности, 40 % для местоположения — так и не были объяснены; суд осторожно отметил, что обвинение заключалось не в том, что выборка была слишком малой, а в том, что её отбор «nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie». Предупреждение касалось случаев, когда аналоги дорожного и недорожного типа смешивались, состояние рыночных характеристик не описывалось, а весы в тридцать и двадцать процентов не были обоснованы: “эксперт, кó , составивший отчетą , без надлежащего уровня детализацииół,ś , должен считатьćę с обвинениями”. Кроме того, было подтверждено шестимесячное приостановление действия отчёта об изъятии, подготовленного по частному заказу, в котором в качестве даты оценки состояния имущества был взят день, предшествующий решению ZRID, игнорировался сам ZRID, предполагалось строительство жилых и коммерческих объектов по методу остатков стоимости, а также рассчитывался «упущенный инвестиционный потенциал», который закон об изъятии не признает — отчёт «mó gł wprowadzać zleceniodawcę w błą d», мог ввести в заблуждение самого заказчика, который его заказал.

Последствия для оценщиков. Каждый из этих моментов представляет собой нарушение требований к документации, которое любой опытный оценщик заметил бы в своих собственных документах: весовые коэффициенты указаны, а не выведены; аналоги выбраны без указания оснований для сходства; особенности рынка упомянуты, но не описаны. В большинстве стран Европы такой отчёт приведет к проигрышу дела. В Польше это обходится шестимесячной приостановкой лицензии. Ни одна другая юрисдикция, рассматриваемая в данной статье, не предоставляет аналог нормативного свода требований относительно того, что должен содержать отчёт, и именно по этой причине его стоит прочитать даже тем оценщикам, которые никогда не будут работать в этой стране.

Примечание по проверке. В Германии не было найдено ни одного решения о ответственности

оценщика за 2025–26 годы: упомянутые в отчёте § 839a BGB решения того периода касаются других категорий экспертов. Чилийская компания «*Puchuncaví*» и уругвайская *«Erosur»*, о которых говорилось в отчёте, посвящённом Латинской Америке, отменили оценку без вынесения каких-либо заключений в отношении её составителя; европейская позиция аналогична.

Source — TRP, дело № 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (официальный текст, на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=`; Кассационный суд 3e civ., 30 апреля 2025 г., no 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (официальный, на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098`; Кассационный суд 1re по гражданским делам, 19 марта 2025 г., no 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882`; Постановлениеąот 28 августа 2025 г. о профессиональной ответственности оценщиков, Dz.U. 2025, п. 1198 (Официальный вестник, польский): `https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198`; WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (официальный, польский): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6`; WSA Warszawa VI SA/Wa 3684/24: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D`; NSA II GSK 349/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104`; WSA Варшава VI SA/Wa 117/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936`; NSA II GSK 1811/22: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B`; NSA II GSK 715/23: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6`; Апелляционный суд Арнема-Леувардена, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, официальный текст (на голландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789`; Rb. Зеландия-Западный Брабант, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (на голландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805`; дисциплинарные решения NRVT N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 и 26014, Фонд дисциплинарного правосудия NRVT (официальный реестр, на голландском языке): `https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege`; Кассационный суд Секция III, постановление № 22597/2026, комментарий (на итальянском языке): `https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/`.

Украина — отчёт принадлежит оценщику, а не исполнителю: KCS VS 148/2868/25. 14 апреля 2026 г. Отчёт об оценке, составленный в рамках исполнительного производства, является профессиональным продуктом оценщика, а не актом исполнителя; ответственность за него несет оценщик в соответствии со статьей 32 Закона об оценке, а бремя доказывания лежит на должнике, оспаривающем его. См. вышеуказанное постановление № 916/302/16 — отчёт, признанный недействительным из-за отсутствия осмотра, идентификации и достоверных данных, что является обязательным требованием национального стандарта — в Украине существует действенная система ответственности оценщиков даже в условиях военного времени.

Source — KCS VS 148/2868/25: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

***ç ãâç o* 9/2025.** *ó* полном составе, постановил, что семейный дом, построенный двумя супругами, вступившими в брак в *comunhão de adquiridos* , на общие средства на земельном участке, принадлежащем одному из них, является «*coisa nova* » — новым понятием — и отдельной собственностью того супруга, которому принадлежал земельный участок, что дает право на компенсационный кредит в пользу общего имущества. В решении предписывается проведение экспертизы «tendo em vista a avaliaçã o das duas componentes do imó vel»: земельного участка и здания, оцениваемых отдельно.

Последствия для оценщиков. Это указание выполнить то, от чего оценщики обычно отказываются, — разделить один объект недвижимости с постройками на две части, стоимость которых в сумме должна составить сумму, которую рынок никогда не оценивает. Противоречивые цифры в материалах дела показывают следующее: один оценщик оценил здание в €338 915, а земельный участок — в €68 210; другой — €164 072,64 и €112 500. Обе суммы находятся в пределах правдоподобного диапазона относительно друг друга; распределение между компонентами — нет, а именно распределение и является решающим фактором в данном деле. В тех случаях, когда юрисдикция компенсирует вклад, а не делит актив, настоящей задачей оценщика является разделение, а за этим разделением не стоит никаких рыночных доказательств.

Применено немедленно. 18 сентября 2025 года Верховный суд применил унифицирующее судебное решение в деле о предварительном наложении ареста: дом, расположенный на земельном участке одного из супругов, является собственной недвижимостью этого супруга, а другой супруг обладает лишь правом на компенсационный кредит, поэтому не удалось представить никаких доказательств совместного владения в порядке упрощенного производства.

Германия — дата и последующие события. При уравнивании накопленной прибыли Верховный земельный суд Бранденбурга оценил недвижимость ответчика в €123 000, установленную экспертом в 2019 году — хотя оно было продано в декабре 2024 года за €155 000 — поскольку «der Stichtagür die Bewertung . . . lag bereits im Jahr 2019», то есть дата оценки уже приходилась на 2019 год, и то, что стоимость к 2024 году выросла, «liegt nicht fern», не является надуманным. Собственная недвижимость заявителя, обремененная правом проживания и переданная его сыну в 2018 году, была оценена экспертом в €232 000 и добавлена обратно к его окончательному имуществу в качестве недобросовестного уменьшения. Выравнивающий платеж составил €94 417,22.

Выводы для оценщиков. Более поздняя сделка на рыночных условиях является наилучшим доказательством стоимости — за исключением случаев, когда законодательство устанавливает более раннюю дату, и в таком случае она служит доказательством иной стоимости. Суд не ставил под сомнение цену в 155 000, указанную в «€»; он отказался допустить, чтобы она заменила цену в 123 000, указанную в «€». Ретроспективная оценка не является вторым лучшим заменителем сделки, и оценщик, который ориентируется на цену продажи, отвечает не на тот вопрос.

Source — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 10 сентября 2025 г. (официальный PDF, текст на португальском языке): `https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf`; STJ, дело 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (португальский): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument=`; OLG Бранденбург 13 UF 34/25, официальный текст (немецкий): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

Нидерланды — обязаны руководствоваться согласованной оценкой. Стороны, совместно заказавшие оценку «met het oog op de echtscheiding», были обязаны руководствоваться её результатами €415 000 спустя год, причём истечение времени не делало опору на неё необоснованной; а в более позднем деле муж был обязан руководствоваться оценкой первого дома, с которой он заранее согласился, в то время как второй дом, сданный в аренду матерям сторон, должен был быть оценен в состоянии сдачи в аренду по его реальной рыночной стоимости,

а не по методу налогообложения дохода. Отправной точкой, как говорится в более раннем решении, является стоимость на дату раздела, если стороны не согласовали иную дату.

Выводы для оценщиков. От оценки, заказанной по совместному поручению, избавиться сложнее, чем ожидают обе стороны, а срок её действия более длительный. Оценщик, которому поручено подготовить такую оценку, должен исходить из того, что она будет служить основанием для раздела имущества через год или более, и должен соответствующим образом указать дату и оговорить её условия.

Италия — тот, кто вносит улучшения, получает возмещение, а не вознаграждение. При прекращении совместного владения между бывшими супругами распределение долей регулируется объективными критериями — структурными и функциональными характеристиками недвижимости и ее делимостью, — при этом конфликт интересов сторон и текущее использование влияют лишь на то, какая доля достанется кому. А совладелец, который улучшил недвижимость, возмещает свои *расходы* номинально, а не в виде увеличения стоимости, которое это принесло.

Последствия для оценщиков. Второе правило идет вразрез с профессиональным инстинктом. Оценщик, которого спрашивают, какую добавленную стоимость принесла реконструкция, обычно отвечает, указав прирост стоимости; в данном случае же требуется ответ в виде суммы затрат. В случае расхождения между этими двумя показателями — а при качественной реконструкции на растущем рынке они расходятся значительно — оценщик, указавший неверный показатель, выполнил работу, которую суд не сможет использовать.

Польша — ипотека не вычитается, если только это не предусмотрено. Если при разделе супружеского имущества ипотечная недвижимость присуждается одному из супругов, суд «ustala jej wartość z pominię ciem wartoś ci obciąż enia hipotecznego» — устанавливает его стоимость без учёта ипотеки — если только веские причины не указывают на обратное; выравнивающий платеж составил 251 560,38 zł. В декабре 2025 года Верховный суд уточнил исключение: если соотношение обременения к стоимости влияет на рыночную реализуемость, суд может вычесть номинальную ипотеку или применить «inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci», то есть другие рыночные критерии для приведения стоимости в соответствие.

Последствия для оценщиков. По умолчанию стоимость определяется без учета задолженности, поскольку задолженность является вопросом, касающимся сторон, а не характеристикой самого объекта недвижимости. Данное исключение признает то, что известно каждому оценщику — при достижении определенного соотношения обременение перестает быть частным соглашением и начинает влиять на то, какую цену за него готов заплатить любой покупатель. Польша не указала, где пролегает эта граница, и от оценщика, которого просят высказать свое мнение по этому поводу, требуют доказательств, которые не может предоставить ни один аналог сделки купли-продажи.

Франция — *profit subsistant*, а также дата, на которую производится оценка. В двух постановлениях первой гражданской палаты французский подход изложен с необычайной ясностью. В случае если отдельная недвижимость, приобретенная на средства совместного имущества, продается до его ликвидации без повторного инвестирования, «*profit subsistant*» — «оставшееся обогащение» — оценивается на дату продажи, а проценты по образовавшемуся «*récompense*» начисляются с этой даты; сумма присужденного возмещения составила €81 076.

А в рамках разделения недвижимости супруг, финансирующий долю другого супруга в совместной покупке, имеет право на возмещение, рассчитанное на основе «*profit subsistant*», а не на основе номинальной суммы аванса, при этом суд нижестоящей инстанции ошибочно оставил в силе сумму €873,302.64; возмещение за улучшения аналогичным образом «déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage» , а не по стоимости работ, где€21 578,44.

Последствия для оценщиков. Это показатель пропорциональной доли, который требует того, чего рыночная оценка не предоставляет: не того, сколько стоит объект недвижимости, а того, какую долю от его текущей стоимости представляет данный вклад. Оценщик предоставляет две цифры на две даты, а закон производит вычисления — и цифра, которая решает дело, — это та, которую у оценщика просят наименее часто: стоимость на дату внесения вклада.

Испания — два судебных решения и то, чем они не являются. Два решения Верховного суда (Tribunal Supremo) от 2026 года циркулируют в материалах для практикующих юристов в качестве авторитетных источников по вопросам оценки семейного имущества. При проверке выяснилось, что ни одно из них таковым не является. STS 667/2026 (Секция 1.ª , 4 мая 2026 г., рег. № 2599/2024) устанавливает, что муниципальный налог на недвижимость и коммунальные платежи, уплаченные одним из супругов после расторжения брака, являются обязательствами по владению (*propter rem*), которые должны быть включены в пассив имущественного перечня (*gananciales*) в качестве кредита на счет уплачивающего супруга, независимо от того, кто имеет право пользования — €14 912,48 разрешено, €429,25 за работы в ванной комнате отклонено — и устанавливает дату расторжения брака на дату вынесения решения о разлуке, а не на дату предполагаемого фактического раздельного проживания. Дело STS 646/2026 вовсе не является гражданским семейным судебным решением: это решение 3-й палаты[a] , касающееся подоходного налога, в котором установлено, что супруг, покинувший семейное жилище при разводе, сохраняет статус *vivienda habitual* для получения льготы по реинвестированию, если другой супруг остался в этом жилище.

Последствия для оценщиков. Ни в одном из них не определяется дата оценки или метод, и об этом стоит сказать, поскольку на цитату, которая распространяется в качестве авторитетного источника по оценке, хотя таковым не является, в конечном итоге будет полагаться кто-то, кто её не читал. Решение № 667/2026 определяет состав перечня, в который включаются оценки, — что изменяет расчеты при разделе, не затрагивая при этом ни одной из входящих в него оценок.

Испания — право пользования не подлежит монетизации. В июле 2025 года Верховный суд отказал в выплате компенсации в рамках дела *gananciales* о ликвидации за лишение права пользования семейным домом; сумма иска, заявленного на сайте €, составляла 247 886,10 в качестве эквивалента половины рыночной арендной платы с 2007 года. Характеристика права пользования служит потребностям семьи и не подлежит денежной оценке. Контраст с аргентинским делом Neuquén, о котором был подготовлен отчёт в выпуске, посвящённом Латинской Америке, является точным и поучительным: там лишение права пользования оценивалось как убыток собственника; здесь же, в отношениях между бывшими супругами, оно вообще не оценивается. *Примечание*: отчёт о содержании комментария содержит информацию; текст судебного решения не был прочитан.

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, запись в базе данных (читать на испанском языке): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576`; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (на испанском языке): `https://vlex.es/vid/1121123408`;

STS 1157/2025, комментарий (на испанском языке): https://codigo-civil.es/; Кассационный суд 1re civ., 12 июня 2025 г., no 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (официальный, на французском языке): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436; Кассационный суд 1re civ., 14 января 2026 г., no 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (на французском языке): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801; SN I CSK 1690/24 и I CSK 645/25, Sąd Najwyżши база данных судебных решений (официальная, польский): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen; Rb. Гелдерланд, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 и ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, официальные тексты (нидерландский): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977; Кассационный суд , II секция, постановление № 28890/2025 и решение № 25244/2025, комментарий (на итальянском языке): https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione.

Швейцария — обновленная экспертиза и доля в прибыли. 5A_ 304/2024 (6 февраля 2025 г.): экспертиза 2010 года на сумму 1 172 000 франков, указанная сторонами в 2012 году сумма в размере 1,4 миллиона франков и обновленная судебная экспертиза на сумму 965 000 франков — при этом обновленная экспертиза является допустимой и имеет преимущественную силу. 5A_ 680/2024 (19 марта 2025 г.): в соответствии со статьёй 206(1) Гражданского кодекса (ZGB) супруг, внесший вклад в имущество другого супруга без вознаграждения (*Gegenleistung*), вправе на возмещение своего вклада и на пропорциональную долю любой прибыли, а также не несет доли убытков; исходя из фактов дела, кантональные суды отказали в признании прибыли и присудили первоначальные вложения, а апелляция была отклонена. 5A Решение_ 54/2024 (28 января 2026 г., Женева): судебная экспертиза оценила стоимость дома в сумму от 3 343 000 до 3 630 000 франков, с возможным колебанием рыночной стоимости плюс-минус двадцать процентов; в присуждении дома супруге было отказано, поскольку она не доказала наличие средств для выкупа доли мужа, а не из-за диапазона стоимости, и постановление о проведении аукциона было аннулировано и дело возвращено на повторное рассмотрение.

Source — 5A_304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

Украина — половина болгарской квартиры по адресу €30 550. 15 июля 2026 г. Размер компенсации за половину доли был установлен на основании отчёта по адресу €30 550 (1 568 146,77 UAH): рыночная стоимость отчужденной совместной недвижимости принимается на момент судебного разбирательства или стоимость аналогичной недвижимости, если само имущество не поддается оценке, при этом достаточно неопровергнутого экспертного заключения. Большая палата добавила в декабре 2025 года, что компенсация в размере 1 321 605 UAH за три пятых доли не может быть присуждена, если ответчики не могут ее выплатить без потери своего единственного жилья.

Source — KCS VS 761/9885/21: https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560; Большая палата: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Германия — оценка на обе даты. По иску о дополнении обязательной доли Oberlandesgericht Mü nchen постановил — в соответствии с принципом наименьшей стоимости (*Niederstwertprinzip*

) — что истец вправе требовать оценки подаренной недвижимости на *обе* соответствующие даты: дату совершения дарения и дату смерти: в данном случае 23 апреля 2020 года и 8 октября 2022 года. Суд также постановил, что девяностопятипроцентное зарезервированное право пользования в отношении подаренных долей в компании препятствует началу отсчета десятилетнего срока постепенного сокращения доли наследства, предусмотренного §§ 2325(3) Гражданского кодекса Германии (BGB).

Последствия для оценщиков. Две ретроспективные оценки одного и того же актива, проведенные с интервалом в два с половиной года, причем определяющей является более низкая: такое указание является необычным, а обоснование, лежащее в его основе, — нет. Если закон призван предотвратить вывод стоимости из наследственной массы путем выбора момента времени, он не может позволять стороне, выбравшей этот момент, также выбирать и саму дату.

Нидерланды — устаревшая оценка и усредненная оценка. Распределение актива на основании оценки, согласованной в 2005 году как имеющей обязательную силу, спустя восемнадцать лет было признано неприемлемым с точки зрения разумности и справедливости: определяющей является стоимость на момент раздела. А в случае, когда дарение было осуществлено посредством ряда сделок, датой оценки считается дата последней из них — и усреднение четырёх оценок является «geen deugdelijke manier», то есть ненадёжным методом, для получения окончательной цифры.

Выводы для оценщиков. Второй момент заслуживает особого внимания, поскольку к усреднению прибегают стороны и суды, когда у них имеется несколько отчётов и нет возможности сделать выбор. Голландский суд заявляет, что выбор должен быть сделан. Среднее значение из четырех заключений — это не пятое заключение; это признание того, что ни одно из них не прошло проверку.

Три положения из второго раздела. «L'assegnazione dei beni не можетò осуществляться без определения их стоимости venale» — без оценки выравнивающий платеж вообще невозможно рассчитать. Согласно *collazione per imputazione* , имущество, которое наследники, не являющиеся одаряемыми, изымают из наследственной массы, оценивается на момент открытия наследства, а не при его разделе. А в тех случаях, когда обязательная доля восстанавливается в денежной форме, обязательство носит характер «*debito di valore* »: условная реконструкция наследственного имущества производится на момент смерти, но выравнивающий платеж оценивается по состоянию на дату вынесения решения.

Выводы для оценщиков. Две даты и две цели в одном и том же деле. Состав наследственного имущества определяется на одну дату, а сумма выплаты — на другую, и оценщик, которому поручено оценить « недвижимость, входящую в наследственную массу», без указания, какая именно из этих двух величин требуется, получил неполные инструкции. Спросите.

Два судебных решения от марта 2025 года устанавливают польский порядок расчета обязательной доли. Участок сельскохозяйственного назначения, переданный в дар, оценивается исходя из его *планировочного назначения* на дату дарения, при этом фактическое сельскохозяйственное использование не определяет метод оценки «żeli . . . założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie» — если планировочное назначение допускало иное использование; состояние на момент дарения и цены на момент вынесения судебного решения, а более поздние изменения в плане или последующее изъятие не имеют значения. Однако в случае,

если наследник уже продал недвижимость или она была изъята, в качестве суммы принимается фактически полученная цена или компенсация, а не новая оценка на момент вынесения судебного решения, при этом ни одна из сторон не несет риска, связанного с колебаниями цен в период между этими двумя моментами.

Последствия для оценщиков. Данная формулировка разграничивает две вещи, которые легко смешивать: *состояние* объекта недвижимости, зафиксированное на момент сделки, и *уровень цен*, определяемый на момент вынесения решения. А в случае наличия реальной сделки она полностью заменяет оценку — это правило исключает оценщика из дела и о нем стоит знать до принятия поручения.

Франция — дата *jouissance divise* . При разделе имущества «les biens sont estéà leur valeurà la date de la jouissance divise», то есть на дату, максимально приближенную к самой дате раздела. Оценка 2009 года в размере €382 000 не могла быть использована тринадцать лет спустя. А в случае, если состояние недвижимости ухудшилось по вине совладельца, проживающего в ней, средством правовой защиты является иск на основании статьи 815-13, второй абзац, — а не задним числом оценка на момент до возникновения ущерба. Именно в этом различии и заключается то, что необходимо оценщику: износ является реальным, он присутствует в недвижимости на дату оценки и компенсируется в другом месте.

Франция — дарение является отчуждением. Согласно статье 860, «une donation est une alié nation au sens de ce texte»: если одаряемый переотдал недвижимость в 2004 году, то сумма, которую необходимо вернуть в состав наследства, представляет собой ее стоимость на момент этого отчуждения, а не на момент раздела наследства. Суд нижестоящей инстанции установил сумму в размере €266 463,42; согласно расчетам апеллянта, стоимость на момент дарения в 2004 году составляла €91 500, а стоимость на момент раздела — €201 200. Решение по этому пункту было отменено, и дело было возвращено в Орландоé ans; сам суд не установил никакой суммы. Три цифры, и закон выбирает стоимость на момент отчуждения — в данном случае самую низкую из них.

Португалия — в каких случаях можно пересмотреть оценку, а в каких — нет. Три постановления апелляционного судаç õ раскрывают позицию Португалии по вопросу пересмотра инвентарной оценки. Налоговые стоимости, указанные для недвижимого имущества — €20 746,00 и €27 181,70 в деле в Лиссабоне — могут быть изменены в *conferência de interessados* , и оценка может быть запрошена вплоть до начала торгов, при этом ранее не оплаченная оценка не является препятствием. Однако статья 1114.º не предоставляет права на повторное проведение отчёта, результаты которого не были оспорены; повторная оценка допускается только в том случае, если стоимость утратила актуальность в период между датой проведения оценки и датой заседания, при этом стоимость недвижимости на тот момент составляла €830 590,86. Кроме того, «*segunda perícia* » допускается в процедурах инвентаризации в соответствии с общими правилами экспертизы; дело было направлено на повторное рассмотрение, когда недвижимость, оцененная в €90 000, была признана стоимостью в три раза выше.

Португалия — половина составляет часть целого. Суд Relaç ã o de É vora внес поправку в план раздела имущества: оставшийся в живых супруг, согласно *comunhão geral* , получает половину общей стоимости наследства, а не половину каждого отдельного актива. Что касается недвижимости стоимостью €232 000 и €247 000 при общей сумме €479 450, то *meação* составляет €239 725, и каждый наследник получает €79 908,33. Для оценщика это означает,

что каждое имущество должно оцениваться по одинаковым стандартам и по состоянию на одну и ту же дату, поскольку их суммируют до того, как происходит какой-либо раздел — внутренне несогласованный набор оценок искажает долю даже в том случае, когда каждая из них сама по себе обоснована.

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (официальный, немецкий): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true`; TRL, дело 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (португальский): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument`; TRL, дело 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, запись в базе данных (португальский): `https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/`; TRG, дело 2781/22.1T8VCT.G1 (португальский): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument=`; TRE, дело № 4114/21.5T8STB.E1, запись в базе данных (на португальском языке): `https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/`; Кассационный суд 1re civ., 1 октября 2025 г., n° 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (официальный, на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991`; Кассационный суд 1re civ., 14 января 2026 г., n° 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796`; SN II CSKP 2054/22 и II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższи база данных (официальная, польский): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; Суд в Хертогенбосе, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, официальный текст (нидерландский): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481`; Апелляционный суд Арнхема-Леувардена, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (нидерландский): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491`; Кассационный суд , II секция, постановление № 10757/2025, комментарий (итальянский): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/`; Кассационный суд , II секция, постановление № 12258/2025 (на итальянском языке): `https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/`; Кассационный суд , II секция, постановление № 32056/2025 (на итальянском языке): `https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/`.

7 180 000 франков, как восстановительная стоимость 2 924 700 франков_ плюс стоимость земельного участка в 4 256 665 франков — за вычетом ипотечного кредита в размере 3 094 000 франков, что составляет примерно 4 086 000 франков против сохраненных 4 260 000 франков; не является произвольным. 5A_ 523/2024 (17 сентября 2025 г.) вновь подтвердил, что характеристика стоимости при разделе имущества в случае отсутствия соглашения определяется официальными экспертами, причем метод определяется федеральным законодательством, а сумма является фактом — и что требование о признании двойной стоимости дохода в соответствии с аграрным законодательством должно быть заявлено своевременно.

Source — 9C_554/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html`; 5A_523/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html`.

Украина — раздел имущества на основании судебных экспертных оценок. 22 января 2026 г.: имущество, разделенное на основании судебных экспертных оценок — один дом стоимостью 1 032 645 UAH, второй — 998 809, земельный участок — 50 540 — при этом отказ в проведении повторной экспертизы оставлен в силе.

Source — KCS VS 351/1781/20: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

BayObLG 101 W 116/24 — офисное здание в рамках процедуры принудительного выкупа. В ходе процедуры оценки, последовавшей за принудительным выкупом, Баварский Верховный земельный суд одобрил учет доли в размере одной трети доли совладения в мюнхенском офисно-торговом здании, находящемся в категории неоперационной недвижимости, отдельной стоимостью €24,767 млн. Данная доля была оценена назначенным сторонами сертифицированным экспертом с использованием доходного подхода в соответствии с ImmoWertV 2010 ImmoWertV: стоимость земельного участка на отчетную дату, договорные арендные ставки, проверенные с учетом рынка первого квартала 2021 года, вакантные площади в верхней части диапазона, а также отсутствие вычета за неопределенность, связанную с пандемией, на том основании, что она наступила после даты оценки. Суд не прибегал к услугам собственного эксперта и *не* допустил применения *дисконта* за *миноритарную* долю в связи с дробным характером акции.

Выводы для оценщиков. Два из этих выводов идут вразрез с общепринятой практикой. Отчёт, заказанный одной из сторон, был принят без назначения судом на основании публичной сертификации эксперта и прозрачности методологии — что является свидетельством того, что именно делает отчёт достоверным. А отказ от дисконта за долю в собственности, явно в пользу меньшинства, противоречит американской практике в сфере наследственного права и партнерства, где отсутствие контроля и ликвидности обычно считается само собой разумеющимся в отношении неделимой доли. Ни одна из позиций не является очевидно правильной; поучительным является то, что суд постановил, что скидка не применяется автоматически.

Италия — продолжение деятельности или ликвидация. Если право участника на ликвидационную выплату в соответствии со статьёй 2289 не было реализовано до роспуска самого товарищества, оно переходит в процесс ликвидации компании — и с изменением процедуры происходит изменение исходных предпосылок: от оценки действующего предприятия к консервативным оценкам, соответствующим состоянию ликвидации. В случае выхода участника из S.r.l. — компании, а не товарищества — Tribunale di Milano (30 октября 2025 г.), в отчёте о редакционном примечании сообщается, что суд постановил, что в случае спора о ликвидационной стоимости суд назначает эксперта, чье заключение может быть оспорено только как явно несправедливое или ошибочное; само судебное решение не было оглашено.

Последствия для оценщиков. Исходная посылка в отношении стоимости не является деталью поручения; она определяется правовой позицией, а эта позиция может измениться в ходе рассмотрения дела. Недвижимость, удерживаемая в качестве операционного актива, имеет одну стоимость для продолжающего деятельность предприятия и другую — для ликвидатора, и эта разница не является скидкой, которую оценщик применяет по своему усмотрению.

Com., 7 мая 2025 г. — эксперт может дать более одного ответа. По вопросу об исключении акционера коммерческая палата постановила, что эксперт, назначенный в соответствии со статьёй 1843-4 Гражданского кодекса, устанавливает стоимость «à 'exclusion du juge» (без участия судьи), должен применять установленные законом или договорные правила оценки и — что особенно примечательно — *может представить несколько оценок* , каждая из которых соответствует одному из противоположных толкований этих правил сторонами. Затем судья определяет, что на самом деле имели в виду стороны, и применяет соответствующую цифру. Суд низшей инстанции превысил свои полномочия, отстранив эксперта и заранее установив отчетные периоды.

Последствия для оценщиков. Эксперт, которому поручено провести оценку на основе спор-

ных допущений, обычно оказывается в затруднительном положении: с одной стороны, ему приходится гадать, какое допущение является определяющим, а с другой — отказываться от выполнения поручения. Франция предложила третий вариант: провести оценку по каждому из них и предоставить выбор суду. Это лучшее решение, чем любой из двух предыдущих вариантов, и оно применимо во всех случаях, когда разногласия касаются исходных предпосылок, а не рынка.

Примечание по проверке. Не было найдено ни одного немецкого решения за 2025–2026 годы, касающегося оценки стоимости выкупа компании, недвижимость которой является её производственным активом, а также не было найдено ни одного решения в Португалии, касающегося стоимости доли участия или недвижимого имущества компании.

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (официальный PDF, читать на немецком языке): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False`; Com., 7 мая 2025 г., №° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (официальный текст на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119`; Кассационный суд , секция I, постановление № 20552/2026, комментарий (на итальянском языке): `https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/`; Миланский суд, 30 октября 2025 г., дело № RVG 7033/2025, редакционная аннотация (на итальянском языке): `https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/`.

Швейцария — стоимость, указанная в циркуляре, считается действительной, если налогоплательщик не докажет иное. Административная палата Женевы (ATA/233/2026, 3 марта 2026 г.) отклонила апелляцию акционера, который приобрел вторую половину строительной компании — пятьдесят из ста акций — по их номинальной стоимости в 50 000 франков. Налоговый орган расценил эту сделку как смешанный дар и первоначально оценил стоимость дара в 552 630 франков; налогоплательщик утверждал, что стоимость компании составляла 397 410 франков до вычета тридцатипроцентного миноритарного вычета, и, следовательно, стоимость дара составляла 78 594 франка. Суд низшей инстанции установил стоимость дарения в размере 349 315 франков: чистая стоимость 7 986,30 франков за акцию, исходя исключительно из реальной стоимости компании, после фиксированного 30-процентного вычета, который федеральный циркуляр допускает для долей владения в размере 50 процентов или менее, умноженного на пятьдесят акций, за вычетом уплаченной цены. Палата подтвердила эту цифру. Дивиденды, полученные компанией от дочерней компании, продавшей здание, не могли быть исключены как чрезвычайные, поскольку продажа зданий является предметом деятельности этой дочерней компании; а оценка, произведённая в соответствии с циркуляром (Циркуляр № 28), как предполагается, приводит к рыночной стоимости, так что налогоплательщик, не согласный с этим, должен представить свои собственные доказательства.

Source — ATA/233/2026 (на французском языке): `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf`.

Украина — за день до уведомления: KGS VS 915/373/20. 25 июня 2026 г. Доля выходящего участника равна рыночной стоимости всех акций — за вычетом чистых активов — по состоянию на день, предшествующий дню подачи уведомления о выходе, в данном случае 18 ноября 2018 года. Суд первой инстанции не признал оценку зданий компании от марта 2020 года надлежащим доказательством этого; апелляционный суд присудил 2 039 875 грн; Верховный Суд отменил это решение и вернул дело в апелляционный суд, который не рассмотрел вопрос о том, может ли отчёт от этой даты подтвердить стоимость чистых активов на более раннюю дату. Правило о дате является четким, и вопрос о доказательствах вытекает из него:

необходимо доказать, что оценка, проведенная в другую дату, соответствует установленной законом дате.

Source — KGS VS 915/373/20: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Португалия — фактическая стоимость, которая никогда не была определена. *Subseguro* — недострахование — возникает в случае, когда заявленная сумма страхования ниже фактической стоимости, и согласно пропорциональному правилу размер страхового возмещения уменьшается в той же пропорции. Апелляционный судçã о-ду-Порту (6 марта 2025 г.) отказался включить в материалы дела цифру, указанную страховщиком — €436 422,80, поскольку критерии и расчеты, лежащие в ее основе, так и не были разъяснены; в решении не говорится о бремени доказывания, но страховщик, утверждавший наличие недострахования, оказался стороной, не доказавшей реальную стоимость. При страховой сумме в размере €199 316,91 и налоговой стоимости €195 986,35 ущерб от пожара в размере €59 458,20 был выплачен в полном объеме.

Португалия — и что происходит, когда данные самого страховщика оказались устаревшими. Страховая сумма составляла €245 974 при стоимости восстановления €355 289,88; разница возникла из-за того, что сотрудники банка применили устаревшую ставку €800 за квадратный метр вместо актуальных опубликованных строительных индексов. Правило пропорциональности, хотя и предусмотренное законом, было исключено в связи с нарушением обязанности информирования, и ущерб в размере €18 970,60 был выплачен в полном объеме.

Выводы для оценщиков. Эти два решения являются наиболее непосредственно полезными с точки зрения страхования в европейской практике, и они указывают в одном и том же направлении. Пропорциональное правило действует лишь в той мере, в какой страховщик может доказать реальную стоимость, а в тех случаях, когда страховая сумма была установлена кем-то с применением устаревшей удельной ставки, это правило вообще теряет силу. Показатель стоимости восстановления не является формальностью при оформлении страхового покрытия — именно он определяет, какая часть убытка будет возмещена, и ответственность за его неверное расчет теперь дважды ложится на сторону, которая его определила.

Португалия — стоимость ремонта, а не полученная цена. Продажа поврежденной недвижимости по более низкой цене — это *dano emergente* отражение уменьшения стоимости, а не упущенной выгоды; однако в тех случаях, когда возмещение в натуральной форме возможно, компенсация равна стоимости ремонта, а присуждение разницы между рыночной стоимостью неповрежденной недвижимости и полученной ценой нарушило бы статью 566.º , п.º 1 Гражданского кодекса. В отношении скрытых дефектов в доме, проданном за €240 000 — запрашивался по цене €300 000, затем €270 000, снижение цены было отнесено исключительно на счет видимых дефектов — Релаç ã о де Коимбра присудил расходы на ремонт в размере €24 350 плюс налог, в пределах инженерного диапазона от €32 700 до €43 600.

Германия — восемь лет без дефектов и никаких сомнений по поводу цены. Два иска €на сумму 39 048,03 каждый в отношении *merkantiler Minderwert* — связанные с сохраняющимся на рынке недоверием к отремонтированному зданию — были отклонены. После полного демонтажа и реконструкции пострадавшего от затопления дачного дома с деревянным каркасом, восьми лет эксплуатации без дефектов и непрерывной сдачи в аренду с 2017 года суд не обнаружил никаких фактических обстоятельств, на которых могло бы основываться недоверие покупателя, оцениваемое в соответствии с § 287 ZPO, и вообще отказался назначать отчёт о оценке.

Выводы для оценщиков. Стигма не является постоянным вычетом, следующим за ремонтом; это факт, который необходимо установить, и он со временем утрачивает силу. Оценщик, утверждающий наличие остаточного снижения стоимости спустя годы после проведения надлежащего ремонта, утверждает то, что, по мнению немецкого суда, требует доказательств, выходящих за рамки самой истории событий, — а отказ даже от заказа отчёта является более строгой частью данного судебного решения.

Германия, кратко. Оба источника ссылаются на комментарии, поскольку тексты судебных решений не были прочитаны. OLG Бранденбург 11 U 46/25: страховщик, допустивший собственную ошибку в расчетах в своей таблице оценки, не может затем ссылаться на недострахование и обязан выплатить полную восстановительную стоимость, включая рост цен, вызванный его собственным отказом — €23 421,44 немедленно и €155 375,57 плюс €7 795 при восстановлении в течение восемнадцати месяцев. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: фактическая стоимость подлежит выплате немедленно, а надбавка «новое за старое» — только при предоставлении доказательств восстановления; размер выплаты сокращён вдвое в связи с грубой небрежностью; суд вновь открыл срок для восстановления, который стал невозможным для соблюдения из-за категорического отказа страховщика.

Source — TRP, дело № 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (официальный документ, на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360` ; TRP, дело № 799/24.9T8VCD.P1 (на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=` ; TRL, дело № 6949/22.2T8SNT.L1, собственное *sumários* суда 2025 (на португальском языке): `https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf` ; TRC, дело № 235/22.5T8TND.C1 (на португальском языке): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=` ; OLG Бранденбург 10 U 86/24, официальный текст (на немецком языке): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435` ; OLG Бранденбург 11 U 46/25, только комментарий (на немецком языке): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/` ; OLG Саарбрюккенй ккен 5 U 57/24, только комментарий (на немецком языке): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/` .

Нидерланды — Гронинген и ущерб, причиненный землетрясениями. В рамках программы компенсации ущерба, причиненного землетрясениями, вызванными добычей газа в окрестностях Гронингена, с фиксированной базовой датой 1 января 2019 года, Государственный совет принял решение по одному вопросу: кто является правообладателем требования. Решение о выплате 7 199,25 голландских франков (€), что составляет половину убытка, было одобрено в отношении совладельца, которому в соответствии с бракоразводным соглашением был присужден дом по адресу €210 000, но который не осуществил надлежащую передачу права собственности на половину, принадлежавшую бывшему партнеру — данное условие было недостаточно чётко сформулировано. В решении ничего не говорится о методе, используемом

в программе, или о границах затронутой территории; программа рассчитывает убытки с помощью статистической модели по всей территории — метод массовой оценки — и в данном решении этот вопрос не рассматривается.

Последствия для оценщиков. Претензия о снижении стоимости, принадлежащая совладельцам, распределяется по долям, и доля одного владельца не переходит к другому при последующем разделе недвижимости, если только она не уступлена в достаточно определённой форме. Оценщик, занимающийся разделом недвижимости в зоне компенсации, должен выяснить, было ли это требование урегулировано.

Италия — €951 252 за шум от автомагистрали. В случае, если шум от автомагистрали превышает допустимые нормы, установленные статьей 844 Гражданского кодекса, вызванное этим снижение рыночной стоимости недвижимости (*deprezzamento*) подлежит компенсации без какого-либо изъятия, и решение о выплате €951 252,03 было оставлено в силе. В сопутствующем решении суд обязал судью убедиться в том, что ремонтные работы действительно устранили неудобства, а затем оценить оставшееся «возможное снижение стоимости недвижимости ... и уменьшение привлекательностиà на рынке».

***debito di valore* А Объединенные палаты постановили в апреле 2026** года, что « *perizia contrattuale*» является нетипичным договорным механизмом, а не неформальным арбитражем: стороны сохраняют право обращения в суд в случае его нарушения, а начало и ход процедуры непрерывно прерывают течение срока исковой давности.

Последствия для оценщиков. Решение по делу «United Sections» является итальянским аналогом испанского судебного постановления по статье 38 LCS, о котором сообщается в отчёте ниже, и вместе они определяют суть положения об оценке на двух крупнейших рынках страхования в странах континентального права в Европе. Испания ограничивает его размером ущерба; Италия не признает окончательный характер арбитражного решения. Ни в одной из стран это не является закрытой процедурой, как предполагает формулировка полиса.

Италия — тридцать пять процентов от покупной цены. В отношении дефектов и отсутствующих инфраструктурных работ, которые стали причиной аннулирования свидетельства о пригодности к проживанию, было признано, что ущерб в соответствии со статьей 1494 включает в себя обесценивание недвижимости и упущенную выгоду от её использования: судебный эксперт оценил амортизацию в 35 % от €184 250 покупной цены — примерно €64 500 — в рамках общего ущерба в размере более €86 000, присужденного в первой инстанции и оставленного в силе. Амортизация, выраженная в виде процента от цены, а не в виде разницы между двумя значениями, является необычной и заслуживает внимания как форма, принятая итальянским судом.

Польша — зоны шума вокруг аэропортов и формула расчета снижения стоимости. Наиболее обширная в Европе на данный момент база данных по снижению стоимости недвижимости относится к Польше и связана с зонами ограниченного использования (*obszar ograniczonego użytkowania*) вокруг аэропортов. Верховный суд формулирует эту меру в виде уравнения: убыток «составляет ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną wartoś cią ... w razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci położ onej w strefie" — разница между гипотетической стоимостью, если бы участок не был включён в зону, и его фактической стоимостью внутри неё. Размер компенсации за данный период колеблется от

примерно 74 000 до 156 000 zł. Важны два уточнения. Компенсация подлежит выплате даже в тех случаях, когда зона не налагает каких-либо конкретных ограничений, поскольку само обозначение сигнализирует покупателям о том, что в будущем может законно увеличиться количество рейсов; а в тех случаях, когда также присуждаются расходы на звукоизоляцию, уменьшение стоимости должно оцениваться исходя из стоимости здания *в изолированном состоянии* , чтобы избежать двойной оплаты за один и тот же ущерб.

Выводы для оценщиков. Речь идет об анализе «до и после», причем «до» является полностью гипотетическим — та же проблема, что и при оценке загрязнения и стигматизации в любом месте — и суд не только сформулировал формулу, но и указал на двойной учет, к которому приводит анализ «до и после». Ключевым моментом является принцип отделения: стоимость устранения проблемы и остаток стоимости после устранения — это две разные величины, а добавление неустраненного остатка стоимости к затратам на его устранение является самой распространённой ошибкой в данной области.

Гражданское дело 2e, 20 марта 2025 г. — стоимость использования, при условии, что ничего не будет восстановлено. По делу о страховом возмещении по двум строениям — €359 306,65 и €202 231,50 — суд нижестоящей инстанции применил по собственной инициативе и без обсуждения условие полиса, гласящее, что «lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis enétat, l'indemnitéé correspondàsa valeur d'usage»: стоимость восстановления за вычетом амортизации, ограниченная экономической стоимостью. Кассационная жалоба была подана в связи с отсутствием аргументации, а не в связи с самим условием. Этот термин решает вопрос, возникающий при каждой оценке полной утраты — является ли мерилом стоимость замены или то, что потерял владелец, — путем привязки этого к тому, что владелец фактически делает впоследствии.

Civ. 3e, 27 марта 2025 г. и 8 января 2026 г. — за какие виды ущерба может быть выплачена компенсация. Утрата вида и освещения — фронтон, сокращающий расстояние от 7,58 до 4 метров — привело к присуждению компенсации за снижение стоимости в размере €16 100, €17 270, €19 480 и €17 710, при условии, что суд проверит, не делает ли плотная городская застройка данное нарушение неисключительным. Однако в январе 2026 года решение о присуждении €100 000 за «потерю шанса на получение дополнительной стоимости à при перепродаже» было отменено: «потерей шанса ré, сопоставимой с исчезновением настоящей и несомненной возможности é, является только исчезновение благоприятного событияé».

Выводы для оценщиков. В данном деле прослеживается грань, которая наиболее необходима оценщику, которому поручено количественно оценить ущерб, нанесенный району. Текущее снижение стоимости подлежит компенсации и поддается оценке. Упущенная возможность впоследствии продать недвижимость на более выгодных условиях — ни тому, ни другому не подпадает, если только сама возможность не была реальной и действительно утрачена. Второй случай — это тот, когда требования о возмещении снижения стоимости обычно завышаются, и французский суд теперь подтвердил это, приведя конкретную цифру.

Civ. 3e, 26 июня 2025 г. — два отчёта, и никакой иерархии. В случае, если противоречивая оценка, проведенная по инициативе страховщика, противоречит экспертизе, назначенной судом, судьи, рассматривающие дело по существу, выбирают между ними «souverainement» (по собственному усмотрению), исходя из фактов, подтверждающих ту или иную оценку. Правила приоритета не существует. Эксперт, назначенный судом, не побеждает по силу своего

назначения, а оценка страховщика не проигрывает по причине авторства — что стоит сравнить с португальскими и французскими решениями по делу об *ответственности*, приведёнными выше, где отчёт одной из сторон не мог сам по себе служить основанием для вынесения решения.

STS 161/2025 — оговорка об оценке касается лишь размера страхового возмещения. Статья 38 Закона о страховых договорах (Ley de Contrato de Seguro) предусматривает испанский аналог оговорки об оценке, привычной для полисов США: каждая сторона назначает эксперта по оценке ущерба (*perito*), а в случае разногласий привлекается третья сторона. 30 января 2025 года (Секция 1. Дело №[a], рег. № 646/2020) Верховный суд постановил, что данная процедура является обязательной и имеет обязательную силу *только* в том случае, если страховщик принял заявление о выплате страхового возмещения, а единственным предметом спора является сумма убытка, покрываемого страховкой. Она не решает вопросы о наличии убытка, объеме страхового покрытия или причинно-следственной связи. Поэтому страховщик, отказавший в покрытии ущерба, нанесённого крыше склада в результате урагана, не был связан своим отказом от назначения оценщика — и сумма в €14 000, указанная экспертом истца, была заменена суммой в €2 800.

Последствия для оценщиков. Это наиболее непосредственно применимое положение из европейских материалов по страхованию, поскольку в рамках каждого положения об оценке возникает один и тот же вопрос: что происходит, когда страховщик заявляет, что убыток не подпадает под страховое покрытие, а не что его стоимость меньше. Испанский ответ заключается в том, что данная оговорка является механизмом определения размера убытка и ничем более, а оценщик, назначенный в соответствии с ней, который рассматривает вопрос о причинно-следственной связи, выходит за рамки своих полномочий.

Испания, кратко. В решении по делу STS 493/2025 было установлено, что пропорциональное распределение убытков в соответствии со статьёй 32 Закона о морском страховании (LCS) не применяется между страховщиками в случае, если страхователи и страховые интересы различаются. В связи с пожаром на складе, повлекшим ущерб в размере €804 331,73, страховщик владельца был обязан возместить убыток в полном объеме в пределах своего лимита — дополнительно €315 359,62 с установленными законом процентами — несмотря на наличие отдельного полиса арендатора.

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (официальный текст, на испанском языке): `https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`; а также запись в базе данных: `https://vlex.es/vid/1070024103`; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, запись в базе данных (на испанском языке): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828`; Cass. 2e civ., 20 марта 2025 г., n° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (официальный, на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775`; Кассационный суд 3e civ., 27 марта 2025 г., n° 23-21.076 (на французском): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642`; Касс. 3e civ., 8 января 2026 г., n° 23-23.861 (на французском): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200`; Касс. 3e civ., 26 июня 2025 г., n° 23-20.274 (на французском языке): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941`; польская линия OOU — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 и 194/25 — база данных Sąd Najwyższy (официальная, на польском языке): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, официальный текст (на голландском языке): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516`; Кассационный суд , Секция III, постановление № 631/2025, полный текст (на итальянском языке): `https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/`; Кассационный суд , Объединенные палаты, постановление № 11959/2026, официальный текст (на итальянском языке): `https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152`; Кассационный суд , II секция, постановление № 12966/2026, комментарий (на

итальянском языке): https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/.

Швейцария — *moins-value mercantile*, пересмотренная версия. Вале C1 24 21 (18 ноября 2025 г.): поджог в церкви; расходы на ремонт подлежат возмещению в пределах стоимости до убытка, переформулирована доктрина коммерческого обесценения, присуждено 139 140 франков. C1 15 61 (9 марта 2026 г.) пересмотрены понятия «фактической стоимости» и «новой стоимости», а также определена экономическая полная утрата в случае, когда стоимость ремонта плюс остаточная утрата превышают фактическую стоимость. Одно решение за данный период, в котором фактически *была оценена* утрата стоимости недвижимого имущества, см. в разделе *«Изъятие»* выше, в строке «Swissgrid».

Source — C1 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf; C1 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

Объем работ и статус завершения

- **Группировка.** В данном выпуске объединены данные по странам-членам Европейского союза, включенным в данный выпуск, которые ранее были распределены между двумя выпусками, сгруппированными по географическому принципу. Объем данных по каждому государству остался неизменным; изменилась только группировка.
- **Ирландия и Молдова**. Ирландия (государство-член) рассматривается в данном выпуске отдельно от Соединённого Королевства; Молдова (не являющаяся государством-членом) рассматривается вместе с Румынией. Норвегия (Европейское экономическое пространство, не является членом) рассматривается здесь в рамках сравнения стран Северной Европы. Швейцария и Украина (ни одна из которых не является членом) также рассматриваются в данной части.
- **Аспект Европейского союза**. Последствия членства в ЕС для изъятия и оценки — а также их связь с Европейской конвенцией о правах человека — рассматриваются в вводном обзоре.

Недавние судебные дела в России

Перевод с русского на английский с помощью ИИ

Каждый переведённый фрагмент помечен и сопровождается ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/seztt394

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.



В данной работе рассматривается Российская Федерация.

Объем и источники

В данном выпуске рассматривается исключительно Российская Федерация. В нем представлена информация о трех решениях по делам об изъятии, порядке определения кадастровой стоимости отдельного объекта недвижимости по рыночной стоимости и связанных с этим судебных спорах, а также отдельные решения по вопросам реализации имущества в рамках процедуры банкротства, ответственности оценщика, доли выбывающего участника и страхового требования.

Судебные решения, о которых даётся отчёт в российских юридических СМИ — *«Адвокатская газета»* и агентство РАПСИ, — были прочитаны с помощью машинного перевода и ссылки на них приведены в месте использования; доступ к собственным базам данных судов был отказан, и официальный текст судебного решения не был прочитан. Статья 22.1 Закона № 237-ФЗ была

прочитана в редакции от 28 декабря 2025 года на зеркальном сайте «КонсультантПлюс», а не на официальном портале публикаций.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Россия — Конституционный Суд о данной мере

Рыночная стоимость плюс убытки, выплаченные до изъятия: KS 22-P/2026. 9 апреля 2026 г. Компенсация при отчуждении для государственных нужд составляет рыночную стоимость плюс убытки, включая упущенную выгоду, и сумма, подтвержденная отчётом оценщика, должна быть зафиксирована и выплачена либо депонирована у нотариуса до передачи недвижимости. В качестве предыстории, и вне рамок указанного периода, в постановлении KS 11-P от 5 марта 2020 года было установлено, что в случае, если зоны охраны культурного наследия снижают кадастровую стоимость участка с более чем 5,8 млн рублей до одного рубля, владелец должен получить компенсацию, при этом ему не требуется доказывать ничего помимо снижения стоимости. А экономическая коллегия Верховного суда (дело № 304-ES25-858 от 23 июня 2025 г.) отменила решение по делу о двух изъятых нежилых помещениях — оценки муниципального оценщика 3,7 млн и 1,9 млн, вместе 5,6 млн; судебный эксперт оценил их в 13,4 млн за оба объекта плюс 1,2 млн упущенной арендной платы — поскольку упущенную выгоду нельзя рассчитывать на основе средних рыночных ставок аренды без доказательств того, что помещения действительно могли быть сданы в аренду. *Примечание*: все отчёты по России взяты из юридической прессы; доступ к собственным базам данных судов был отказан, и официальный текст не был прочитан.

Source — KS 22-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/`; KS 11-P/2020: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/`; VS 304-ES25-858: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Россия — массовая оценка недвижимости вызывает массовые споры

Споры по поводу кадастровой стоимости относятся к числу наиболее масштабных судебных разбирательств по вопросам оценки, с которыми сталкивался наш отдел. Объект оценки носит технический характер, объем дела очень велик, а вопросы, которые оно поднимает — как административно установленная стоимость заменяется доказательством рыночной стоимости — являются теми, за которыми данный обзор следит во всех регионах.

Порядок с 1 января 2026 года. Новый приказ об установлении кадастровой стоимости на уровне рыночной стоимости вступил в силу 1 января 2026 года. Заявление подается в региональное государственное бюджетное учреждение — ГБУ (*государственное бюджетное*

учреждение) — которое проводило кадастровую оценку. Досудебная стадия теперь является *обязательной для всех категорий заявителей*: сначала необходимо обратиться в ГБУ, а в суд можно обращаться только в случае отказа или по истечении срока обжалования; любое решение ГБУ может быть обжаловано.

Заявитель должен представить отчёт оценщика, устанавливающий рыночную стоимость. Дата оценки — это дата, установленная самим оценщиком, а не дата кадастровой оценки: в соответствии со статьей 22.1(7) Закона № 237-ФЗ заявление должно быть подано в течение шести месяцев с даты проведения рыночной оценки. Отчёт составляется в электронной форме оценщиком, входящим в состав саморегулируемой организации — профессионального объединения, членство в котором заменяет собой государственную лицензию, а не в том смысле, в каком этот термин используется в сфере ценных бумаг США. Комиссии не взимается: само ГБУ принимает решение в течение тридцати дней, а пересмотр не влечет за собой ни государственной пошлины, ни судебных издержек. В последующем судебном иске необходимо указать объект недвижимости по кадастровому номеру и адресу, указать оспариваемую кадастровую стоимость и дату, на которую она была установлена, указать рыночную стоимость, которая является предметом спора, приложить отчёт об оценке или судебное экспертное заключение, а также приложить отказ ГБУ.

Последствия для оценщиков. Требование о дате является предметом профессионального интереса. Отчёт отражает ситуацию на текущую дату, выбранную оценщиком, и имеет срок действия: шесть месяцев с этой даты, по истечении которых он больше не может служить основанием для подачи заявки. Данное задание представляет собой текущую оценку с установленным сроком подачи, а не ретроспективную.

Обязательная досудебная стадия также заслуживает внимания как институциональная конструкция. Она направляет огромный объем технических споров в орган, подготовивший оценку, без каких-либо затрат для заявителя и в трехдневный срок, а суды оставляются для рассмотрения тех дел, которые прошли эту стадию. Каким бы ни было мнение о системе в целом, это серьезная попытка решать массовые споры об оценке в широких масштабах.

Примечание по сфере применения. Данный раздел содержит отчёт о российской кадастровой процедуре, поскольку она носит технический характер, характеризуется большими объёмами данных и представляет непосредственный методологический интерес. Это не беспристрастный механизм: статья 22.1(17) Закона № 237-ФЗ прямо предоставляет муниципалитетам право оспаривать решения ГБУ, которые существенно снижают кадастровую стоимость, на основании налоговых поступлений, а орган, осуществляющий пересмотр, сам по себе является региональным государственным органом. Субъекты федерации Северного Кавказа — Дагестан, Чечня, Ингушетия, Северная Осетия — Алания, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкесия, Адыгея и Ставропольский край — являются частью Российской Федерации и подпадают под описанный здесь федеральный режим; они не являются отдельной юрисдикцией и не подлежат отдельному кадастровому обследованию.

Источник — Russian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Комментарий российского специалиста-практика по процедуре определения кадастровой стоимости 2026 года, `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Россия — архивная кадастровая стоимость может быть оспорена: KS 48-P/2026. 14 июля 2026 г. Кадастровая стоимость, которая уже не актуальна, но по-прежнему используется в качестве налоговой базы, может быть оспорена и установлена на уровне рыночной

стоимости; рыночная стоимость имеет приоритет в качестве индивидуальной оценки. В противовес этому, VS 304-ES25-3418 (27 ноября 2025 г.) отказано в возмещении 624 млн рублей арендной платы за годы, предшествовавшие пересмотру кадастровой стоимости с 15,7 млрд до рыночной 5,3 млрд — корректировка действует только в будущем. *Примечание*: источник — пресса, как указано выше.

Source — KS 48-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Россия — десять процентов от кадастровой стоимости и срок исковой давности. Квартира банкрота — кадастровая стоимость 3,4 млн, собственная оценка управляющего 3,2 млн — была продана 19 марта 2019 года за 333 700 рублей, что составляет около десяти процентов от первоначальной цены, которая постепенно снижалась с 2,9 миллиона. Суды низших инстанций аннулировали сделку, исходя из годового срока исковой давности, отсчитываемого со дня в 2021 году, когда владелец узнал о записи в реестре. Верховный суд (19 мая 2026 г.) отменил решение об аннулировании и вернул дело на повторное рассмотрение: срок связан с аукционом, и суды должны установить, когда собственник должен был узнать о нарушении. В деле № 307-ES25-13338 квартира, проданная впоследствии обанкротившимся лицом за 5 млн — что превышало её кадастровую стоимость в 4,8 млн, но было ниже экспертного диапазона, начинавшегося с 6,3 млн — была признана не подлежащей оспариванию исключительно на основании разницы в цене; Верховный суд отменил три решения нижестоящих судов и подтвердил право собственности покупателя. Оба случая взяты из прессы; дата второго решения не установлена.

Source — VS 78-KG26-8-K3: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/`; VS 307-ES25-13338: `https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Россия — отчёт считается достоверным: VS 305-ES26-4150. Отчёт оценщика на сумму 30,8 млн рублей в отличие от отчета судебного эксперта на сумму 24,3 млн (21,4 млн за вычетом стоимости улучшений) считается достоверным в соответствии со статьей 12 закона об оценке; разногласия по поводу цены не являются основанием для взыскания убытков, если только отчёт не нарушал закон об оценке. Источник: пресса.

Source — VS 305-ES26-4150: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Россия — тридцать рублей эксперта. 25 апреля 2025 г. Тридцатипроцентная доля, оцененная экспертом в тридцать рублей, при балансовой чистой стоимости активов в 74,5 миллиона и подозрительной задолженности аффилированных лиц в размере 305 миллионов: суд не может полагаться исключительно на заключение эксперта, не проверив объективные данные об активах. Поправки к закону об акционерных обществах, вступившие в силу с января 2026 года, теперь позволяют устанавливать чистые активы по рыночной стоимости, определенной оценщиком — это норма закона, а не судебное решение. Источник: пресса.

Source — VS 305-ES24-23344: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Россия — обстрелы не являются «военными действиями»: VS 305-ES24-1910. 3 февраля 2025 г. Страховщик не мог отказать в покрытии ущерба от обстрела в Белгородской области на основании исключения, связанного с военными действиями; оценка эксперта превысила 104 млн рублей, сумма страхового требования составила 13,5 млн. Источник — пресса.

Source — VS 305-ES24-1910: `https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/`.

Недавние судебные дела на Южном Кавказе

Перевод на английский язык, выполненный AI, с грузинского, армянского и азербайджанского языков

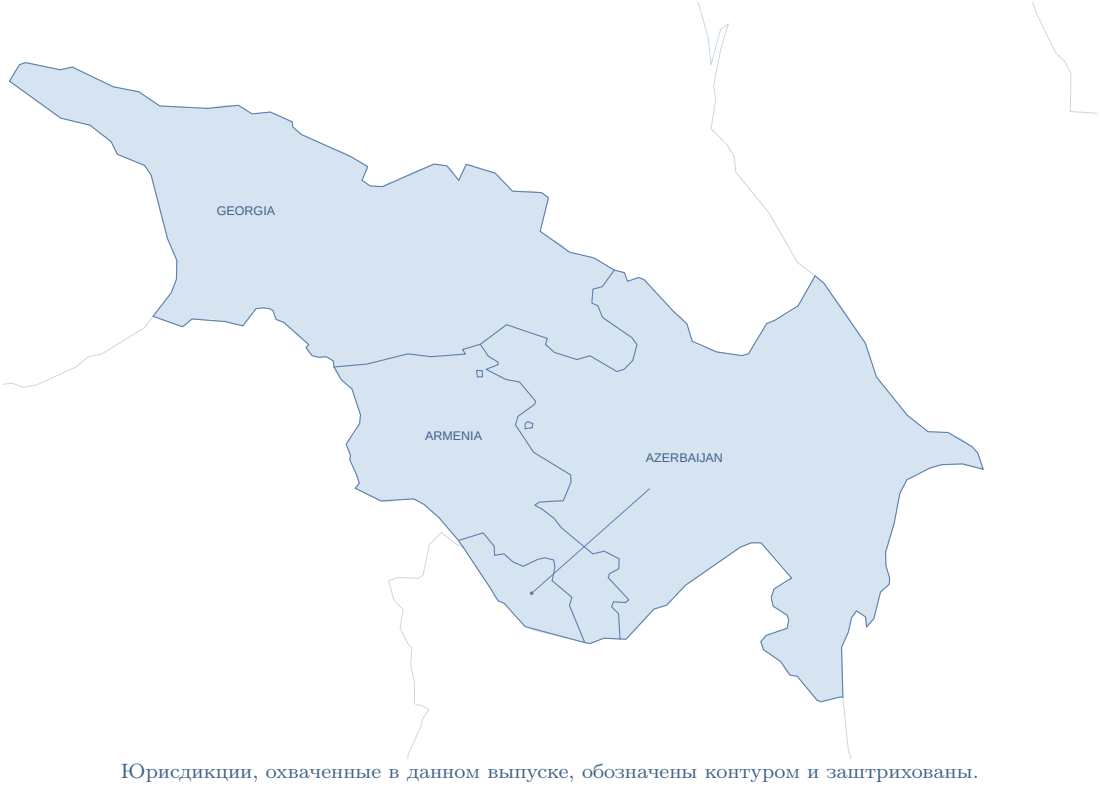
Каждый перевод помечен и сопровождается ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования; грузинский и армянский языки транслитерированы, азербайджанский язык представлен латинским алфавитом.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/h9bnht79

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.



Юрисдикции, охваченные в данном выпуске, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Данная статья посвящена оценке долей в недвижимом имуществе в трех государствах Южного Кавказа. Вес статьи приходится на принудительное отчуждение — изъятие (), то есть изъятие частной собственности государством, которое в США называется «правом принудительного отчуждения» () (или «конфискацией») — а также на том, как устанавливается компенсация за это, поскольку именно это является той частью данной области, о которой составляется отчёт в этих штатах; регистрационные и кадастровые материалы, рассматриваемые ниже, относятся к тому же объекту оценки и не являются отступлением от него.

Южный Кавказ включает три суверенных государства, расположенных между Черным и Каспийским морями: Грузию, Армению и Азербайджан. Все три страны рассматриваются ниже. **Грузия** является кандидатом на вступление в Европейский союз; **Армения** и **Азербайджан** не являются его членами. Все три государства являются членами Совета Европы и участниками Европейской конвенции о защите прав человека, статья 1 Протокола № 1 которой обеспечивает защиту недвижимости.

Северный Кавказ — Дагестан, Чечня, Ингушетия, Северная Осетия — Алания, Кабардино-Балкария, Карачаево-Черкесия, Адыгея и Ставропольский край — не входят в данный выпуск: это федеральные объекты оценки Российской Федерации, на которые распространяется федеральный режим, указанный в разделе *«Недавние судебные дела в России»* (C11) данного выпуска.

Источник. Материалы, прочитанные на языке, отличном от английского, помечаются в месте использования с указанием **источника**, содержащим ссылку на оригинал; грузинские и армянские термины транслитерируются, при этом оригинальный алфавит сохраняется в протоколе проверки отдела. Любые комментарии данного отдела относительно решения представляют собой его собственное резюме на английском языке, а не перевод текста суда. Ссылки на судебные дела и нормативные акты должны проверяться по официальному отчёту или официальному вестнику перед тем, как на них полагаться.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Три юрисдикции, три различных законодательных меры и крайне мало опубликованной судебной практики. Обзоры по странам приведены в полном объеме в данном разделе; если какое-либо решение не было найдено, это свидетельствует о том, какую информацию публикуют данные государства.

Грузия — рыночная стоимость, установленная по соглашению или определенная судом

Законодательный акт. Нормативно-правовым актом является Закон Грузии от 23 июля 1999 г. № 2349 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*, в английском переводе, опубликованном в «Законодательном вестнике» «О порядке изъятия недвижимости для удовлетворения насущных социальных потребностей» — принят Парламентом Грузии и опубликован в официальном вестнике (LHG — Законодательный вестник Грузии,

официальный государственный журнал, в котором публикуются законы — № 40(47), 11 августа 1999 г.). Консолидированный текст, приведённый здесь, представляет собой окончательную консолидацию от 13 июня 2023 г., опубликованную на официальном портале matsne.gov.ge вместе с официальным английским переводом. Отдельный Органический закон от 11 ноября 1997 г. № 1054, «О порядке изъятия недвижимости в случае крайней необходимости обеспечения общественных нужд», регулирует чрезвычайные ситуации (военное положение, стихийные бедствия, эпидемии), также на основе «полной и справедливой компенсации, выплачиваемой заранее»; он здесь далее не рассматривается.

Конституционным основанием служит статья 19 Конституции Грузии. Её пункт 3, в редакции конституционных законов 2017–2018 годов: изъятие допускается «в случаях насущной общественной необходимости, непосредственно предусмотренных законом, на основании решения суда или в случае крайней необходимости, установленной органическим законом, при условии выплаты предварительной, полной и справедливой компенсации. Компенсация освобождается от любых налогов и сборов».

Закон. Закон определяет компенсацию на основе рыночной стоимости. Статья 1(f): компенсация — это «предварительная, полная и справедливая компенсация … в обмен на недвижимость, изъятая у владельца, путем выплаты денежной суммы или передачи другой недвижимости, имеющей ту же рыночную стоимость, что и изъятая недвижимость» — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (другая недвижимость, имеющая рыночную стоимость изъятой недвижимости). Статья 6(2) превращает собственную оценку изъятия в минимальный порог: компенсация «должна быть полной, справедливой и выплачиваться заранее, а также не должна быть меньше суммы, определенной изъятием на основании оценки»; недвижимость в натуральной форме может быть предоставлена в качестве замены только с согласия собственника, а компенсация освобождается от налогов и сборов.

Дата. В законе отсутствует положение о дате оценки (под датой оценки понимается дата, на которую ориентируется заключение об оценке). Ни одна статья не привязывает рыночную стоимость к решению суда, передаче владения или какому-либо иному моменту; единственным временным правилом является правило об урожае, указанное ниже. Вопрос о дате остается на усмотрение экспертов и судов в рамках их оценочной практики.

Кто проводит оценку. Три этапа. До начала переговоров экспроприатор обязан за свой счет и «при содействии независимого эксперта» провести оценку недвижимости и определить предполагаемый размер компенсации (статья 6(1)); собственник вправе привлечь других независимых экспертов за свой счет. Если стороны не придут к соглашению «о рыночной стоимости недвижимости и размере компенсации», любая из них может подать иск в суд соответствующей юрисдикции в соответствии с гражданским законодательством (статья 8(1)), и суд может назначить независимого эксперта в соответствии с Гражданским процессуальным кодексом, который представляет отчёт «о рыночной стоимости недвижимости, подлежащей изъятию», а также любого объекта недвижимости, предлагаемого в обмен; «окончательная оценка … производится судом» на основании данного заключения и доказательств сторон (статья 9). Экспроприатор несет все расходы сторон, включая судебные издержки и расходы на оценку (статья 10).

Что не учитывается. Закон не содержит положений об игнорировании схемы, повышении стоимости или зачете (игнорирование схемы подразумевает неучет изменений стоимости, вы-

званных государственным проектом, лежащим в основе изъятия — то, что в американской практике называется правилом «влияния проекта» или правилом «объема проекта»; повышение стоимости — это рост стоимости удержанной собственником земли, вызванный этим проектом; а зачет вычитает этот рост из компенсации): ничто не предписывает, чтобы увеличение или уменьшение стоимости, вызванное проектом, осуществляющим изъятие, не учитывалось при оценке. Единственное исключение действует в ущерб владельцу: согласно статье 11 сельскохозяйственные земли оцениваются с учетом урожая на корню, рассчитанного исходя из дохода, который владелец получил бы в текущем экономическом году, но «если посев сельскохозяйственных земель завершен после оценки недвижимости, стоимость урожая не принимается во внимание» — исключение, связанное с повышением стоимости после оценки, знакомое по другим нормативным актам, рассматриваемым в данном обзоре.

Частичная и связанная недвижимость. Формулы оценки остаточной стоимости не существует. Статья 6(4) требует, чтобы предложение о выкупе включало компенсацию также за недвижимость «размер, форма и состояние которой незначительны или которое имеет меньшую ценность из-за невозможности его использования, но которое связано с выкупаемой недвижимостью и которое бесполезно без такой недвижимости» — связанная недвижимость, ставшая бесполезной в результате изъятия, выкупается вместе с ней.

Страсбургская записка. В *деле «Грузия против России (IV)»* (простое возмещение — отдельный этап Европейского суда по правам человека, связанный с выплатой компенсации в соответствии со статьей 41 Конвенции после установления факта нарушения), № 39611/18, палата Второго секции этого Суда («Страсбург»; комитеты и палаты являются его инстанциями, стоящими ниже Большой палаты) от 14 октября 2025 года обязала Россию выплатить Грузии 253 018 000 евро в относительно примерно 30 000 пострадавших от «ограничения» административных границ (возвод заборов и других физических барьеров вдоль этих линий), из которых 224 250 000 евро относятся к нарушениям статьи 8 и статьи 1 Протокола № 1, установленным в отношении по меньшей мере 23 000 этнических грузин, лишившихся домов, земли и недвижимости. Департамент предоставляет отчёт о присужденной компенсации исключительно в качестве сведения о размере компенсации: речь идет о массовом межгосударственном решении по делу о нарушении прав человека, расчёт которого производится на душу населения, а не на основе внутреннего законодательства об оценке имущества, и оно не имеет отношения к указанной выше меры, предусмотренной законодательством. Дело *«Таганова и другие против Грузии и России»* (17 декабря 2024 г., №№ 18102/04 и др.), касающееся перемещенных домовладельцев в Абхазии, указано по той же причине и не рассматривается. В качестве контекста для обоих дел: Статья 5(1) Закона Грузии «Об оккупированных территориях» (№ 431 от 23 октября 2008 г.) объявляет любую сделку с недвижимостью, заключённую на оккупированных территориях в нарушение грузинского законодательства, недействительной с момента её заключения.

Грузия является кандидатом на вступление в Европейский союз, членом Совета Европы и участником Европейской конвенции о правах человека; размер компенсации, как и во всех других случаях, рассматриваемых в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Грузинская инструкция представляет собой инструкцию о рыночной стоимости с необычно открытой процедурной основой. Экспертная оценка экспроприатора является установленным законом минимальным пределом, а не верхним пределом —

компенсация «не должна быть меньше» этой суммы — поэтому собственные экспертные заключения собственника действуют только в сторону увеличения суммы. А поскольку в законе не установлена дата оценки, сама дата является предметом доказательств и представления: на растущем рынке разница между ранней оценкой экспроприатора и стоимостью, установленной судом при окончательной оценке, не регулируется текстом закона, и оценщик должен указать предполагаемую дату и степень зависимости от неё.

Завершение кадастровой регистрации. В Грузии 1 января 2026 года завершилась программа систематической регистрации земельных участков. По данным Национального агентства государственного реестра, по состоянию на 1 декабря 2025 года было бесплатно обследовано 2 094 707 земельных участков площадью 1 101 570 гектаров были обследованы без взимания платы с владельцев, что в ходе этой программы более 1,4 миллиона граждан стали зарегистрированными землевладельцами, а охват кадастрового учета превысил девяносто пять процентов. С той даты регистрация ведётся эпизодически, по заявлению.

Последствия для оценщиков. Это наиболее значимое событие в Грузии за данный период с точки зрения практики оценки, и оно носит скорее административный, чем судебный характер. Кадастр, охватывающий практически всю страну, меняет доказательную базу: идентификация объекта оценки, его границ и аналогичных участков перестает быть препятствием, каким она была ранее, и грузинская оценка, которая по-прежнему рассматривает зарегистрированные данные как недостоверные, должна обосновывать это в конкретном случае, а не в качестве общего утверждения. При этом следует учитывать, что охват не равнозначен точности, и что участки, зарегистрированные в ходе свободного систематического обследования, не были по отдельности оспорены.

Тбилисская комиссия и пределы кассационного производства. В деле № bs-1267(k-25), решение по которому было вынесено 18 марта 2026 года, Административная палата Верховного суда отклонила как недопустимую кассационную жалобу, поданную комиссией мэра Тбилиси, которая признает право собственности на произвольно занятый земельный участок. Речь шла о недвижимости площадью 367 квадратных метров в районе улицы Кутаиси № 59. Решение касается приемлемости самой апелляции комиссии, а не размера возможной компенсации.

***Tordia* — снова цена промедления.** В деле « *Tordia and Others v. Georgia*» (заявление № 24060/23, 9 декабря 2025 г.) Европейский суд по правам человека установил нарушения статей 6 и 13 в связи с разбирательством по восстановлению имущественных прав в отношении недвижимости акции «Тбилавиамшени» длилось с 2 июля 2013 года по 8 августа 2024 года, и присудил 2 300 евро каждому заявителю. Компенсация выплачивается за задержку, а не за самую недвижимость; однако одиннадцать лет, прошедших между подачей иска и вынесением решения, являются фактом, характеризующим судебную инстанцию, в которой будет проверяться грузинское экспертное заключение об оценке, а в разделе, посвящённом Египту, в этом выпуске приводится соответствующий аргумент о том, как задержка влияет на саму сумму.

Примечание о проверке — Приведенные выше положения были прочитаны в официальном английском переводе и сверялись с консолидированным текстом на грузинском языке (окончательная консолидация от 13 июня 2023 г.) на сайте matsne.gov.ge, документ № 16480; Статья 19 Конституции была прочитана в официальном английском переводе Конституции на том же портале (документ № 30346), а Закон «Об оккупированных территориях» — в документе № 19132. Решение о справедливом возмещении было проверено на сайте HUDOC (номер 001-245255): дата составляет 14 октября 2025 года (а не 13 октября, как иногда указывается), а общая сумма

составляет 253 018 000 евро. Две позиции, ранее указанные как непроверенные, впоследствии были сверены с доступными первоисточниками и включены в отчёт выше: завершение систематической кадастровой регистрации 1 января 2026 года, о чем говорится в собственном объявлении Национального агентства государственного реестра, и решение Верховного суда по делу bs-1267(k-25), с которым можно ознакомиться на портале суда. Соответствующее дело bs-1138(k-25) от 26 февраля 2026 года, касающееся систематической и спорадической регистрации, теперь имеет доступную ссылку на том же портале, но не было изучено данным отделом. Дело bs-1267(k-25) касается приемлемости, а дело *Tordia* — задержки; решения Верховного суда за 2025–2026 годы, в которых дается толкование положений о компенсации Закона № 2349, приводятся в следующих параграфах.

Источник — Georgian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (Закон № 2349 от 23 июля 1999 г.), сводный текст с официальным переводом на английский язык, Legislative Вестник Грузии, `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Дополнительные источники — Верховный суд Грузии, дело № bs-1267(k-25), 18 марта 2026 г., полный текст (официальный, на грузинском языке): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0`; bs-1138(k-25): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0`; Национальное агентство государственного реестра о завершении систематической регистрации (официальный текст, читается на английском языке): `https://www.napr.gov.ge/en/news/127`; *Tordia and Others v. Georgia*, заявление № 24060/23: `https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni`.

Стоимость устанавливает суд, а не эксперт: *as-1172-2024* . Гражданская палата, 20 февраля 2026 г. Апелляционный суд взял за основу рыночную стоимость, указанную в заключении Национального бюро судебной экспертизы от ноября 2016 г. — 10 лари за квадратный метр, 40 000 лари за участок площадью 4 000 квадратных метров — хотя в более позднем заключении Бюро от мая 2019 года была указана стоимость 624 000 лари за земельный участок и 72 835 лари за здания. Кассационная инстанция отменила решение и направила дело на новое рассмотрение, вновь указав на порядок, предусмотренный статьями 6 и 9 Закона о изъятии: изъятие определяет стоимость по рыночной стоимости с помощью независимого эксперта, собственник может привлечь своего эксперта, суд может назначить эксперта — и окончательную оценку производит суд, а не эксперт.

Сравнительные аналоги, выходящие за рамки периода, и потенциальное использование: *as-746-2024* . 13 февраля 2025 г. Отчёт оценщика, основанный на сравнительном методе, был отклонен, поскольку сделки, на которые он опирался, выходили за рамки соответствующего периода, а источник цен не поддался проверке; справедливая компенсация должна отражать потенциальное, а не только текущее использование; и суд «не обязан руководствоваться исключительно заключениями экспертов», а определяет справедливую стоимость на основании совокупности доказательств.

Оценщик, привлечённый владельцем, отдал предпочтение следующим документам: *as-455-2025* и *as-366-2025*. В отчете *as-455-2025* (19 июня 2025 г.) справедливая стоимость была установлена на уровне указанной собственником цифры — 11,62 GEL за квадратный метр — 23 100 GEL за 1 993 квадратных метров, что подтверждается зарегистрированными договорами купли-продажи соседних участков по цене около 27,8 лари — против уже уплаченных 9 532 лари; суд сослался на собственное предупреждение оценщика о том, что отчёт отражает профессиональное мнение на дату оценки и не гарантирует цену продажи. В деле *№ as-366-2025* (26 сентября 2025 г.) предложение в размере 50 040 лари было отвергнуто на основании доказательств того, что участок был приобретен за 100 000 лари и оценен для целей ипотечного кредитования международной компанией примерно в той же сумме; касса-

ционный суд охарактеризовал предмет своего рассмотрения как «справедливую и адекватную стоимость».

Фундук по цене 90 или 448 лари за куст: *as-43-2026* . 21 мая 2026 г. Оценщик изъятия оценил посадки в 90 лари за растение, независимый эксперт собственника — в 448; апелляционный суд присудил дополнительно 75 912 лари, а апелляция была признана неприемлемой. Пятикратное расхождение в оценке садоводческой культуры было разрешено путем отдания предпочтения независимому эксперту.

В случаях, когда вопрос об оценке *не* решается. В четырёх постановлениях Административной палаты за 2025–2026 годы последовательно утверждается, что оценка и размер компенсации не рассматриваются в административном деле о предоставлении права на изъятие: в соответствии со статьёй 8(1) любая из сторон подаёт иск в рамках гражданского судопроизводства. А в *деле bs-482(k-25)* (29 января 2026 г.) суд признал, что ограничение на застройку в Бакуриани с условным коэффициентом 0,4 «снизило рыночную стоимость» и ликвидность участка.

Выводы для оценщиков. В Грузии публикуется больше пригодных для использования обоснований оценки при изъятии, чем в любой другой юрисдикции этого региона, и общая тенденция заключается в том, что суд рассматривает каждую оценку — будь то оценка штата, владельца или судебного экспертного бюро — как доказательство, которое необходимо взвесить, а не как готовый ответ, который следует принять. Дважды за этот период оценка, проведенная собственным оценщиком владельца, была признана окончательно превалирующей.

Source — Все тексты приведены в официальных документах Верховного суда Грузии (на грузинском языке): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`.

Армения — рыночная стоимость плюс установленные законом 15 %

Законодательный акт. Нормативным актом является Закон Республики Армении HO-185-N, принятый Национальным Собранием 27 ноября 2006 года, подписанный 12 декабря 2006 года и вступивший в силу 30 декабря 2006 года (официальный вестник ННРТ — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*, Официальный вестник Республики Армении — 20.12.2006/64(519), ст. 1306). Его первоначальное название — « *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*», «О отчуждении недвижимости для потребностям общества и государства — было заменено законом о внесении изменений HO-405-N от 24 октября 2018 года; в настоящее время этот закон носит название « *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin*» — «Об отчуждении недвижимости в целях обеспечения первостепенных интересов общества. Приведенный здесь текст является официальной редакцией, действующей с 17 февраля 2026 года на государственном правовом портале arlis.am, последнее изменение которой — HO-28-N от 11 февраля 2026 года. Статья 3 повторяет конституционные условия: отчуждение допускается только в исключительных случаях и в порядке, установленном законом, а также при условии « *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*» — предварительной и равноценной компенсации. Это соответствует статье 60(5) Конституции: отчуждение в целях обеспечения превалирующих интересов общества осуществляется в исключительных случаях, предусмотренных законом, «только при условии предварительной и равноценной компенсации»; согласно статье 60(4) никто не может быть лишен недвижимости, за исключением

случаев, предусмотренных законом, посредством судебной процедуры.

Данная мера. Статья 11(1) формулирует это одним предложением: за отчуждаемую недвижимость выплачивается эквивалентная компенсация, и « *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary» — сумма, превышающая на пятнадцать процентов рыночную стоимость отчуждаемой недвижимости, считается эквивалентной —* за исключением случаев, предусмотренных самим законом. Таким образом, установленная законом мера представляет собой рыночную стоимость плюс фиксированный процент, что соответствует форме, зафиксированной в данном обзоре в Швеции и Финляндии. К этому добавляются дополнительные суммы, предусмотренные законом. Статья 11(1.1) (поправка) добавляет *вторые*, условные пятнадцать процентов от рыночной стоимости — подлежащую выплате в течение трёх дней после освобождения и передачи недвижимости — владельцам и обладателям прав на недвижимость (за исключением залогодержателей), которые не препятствовали проведению межевания, заключили договор купли-продажи (или считались заключившими его) и своевременно освободили недвижимость. Статья 11(3) предусматривает компенсацию за прекращение предпринимательской деятельности, осуществлявшейся на объекте недвижимости, на срок до одного года в размере и порядке, установленных правительством, а также меры по переселению и социальной поддержке по решению правительства. Статья 12 подкрепляет эту схему правилом о депозите: если договор не заключен в течение трёх месяцев с момента предложения, приобретатель должен поместить эквивалентную компенсацию *плюс дополнительные двадцать процентов от этой суммы* на хранение в суде или у нотариуса, прежде чем приступить к дальнейшим действиям.

Статья 11(2) определяет рыночную стоимость как наиболее вероятную цену продажи, сформированную на открытом и конкурентном рынке между осведомленным продавцом и покупателем в условиях добросовестной торговли и соблюдения закона. Три исключения ограничивают эту базу: несанкционированные постройки, не зарегистрированные в соответствии с армянским законодательством, не оцениваются (статья 11(4.1)); земля оценивается отдельно как неулучшенный земельный участок, при этом деревья, сельскохозяйственные культуры и другие присоединенные улучшения оцениваются отдельно (статья 11(4.2)); а в заброшенных (*втарайин*) в многоквартирных домах жилое помещение (без земельного участка) оценивается путем принятия стоимости аналога недвижимости, не находящегося в запущенном состоянии, в той же зоне оценки и уменьшения её на тридцать процентов (статья 11(4.3)) — один из «случаев, предусмотренных законом», ограничивающих действие правила пятнадцати процентов.

Дата. Статья 11(3.1): рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости «оценивается и определяется по состоянию на день проведения оценки» (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). Ориентиром служит само действие оценщика, а не решение правительства или факт передачи.

Кто проводит оценку. Привлекать можно только лицо, уполномоченное выступать в качестве оценщика в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности», с применением государственных стандартов оценки (статья 11, пункт 3.1). Владельцу направляется список подходящих оценщиков, и он в течение двух недель может предложить кандидатуру предпочтительного оценщика, который затем должен быть привлечен; в случае отсутствия такого предложения оценщик выбирается случайным образом в соответствии с процедурой, установленной правительством (статья 11(2)) — процедура выбора в настоящее время предусмотрена Постановлением Правительства № 882-N от 18 июня 2026 г.. В отношении ценных бумаг

применяются собственные правила экспертной оценки, при этом биржевые инструменты оцениваются по ценам закрытия; в случае, если отчёты заказывают как приобретатель, так и собственник, определяющим является среднее значение из указанных оценок (статья 11(3.1)).

Что не учитывается. Статья 11(4) представляет собой настоящий принцип игнорирования схем, и он действует в обоих направлениях: рыночная стоимость отчуждаемой недвижимости «не должна включать какое-либо снижение или повышение стоимости недвижимости», характеризующееся (a) целью, для которой недвижимость отчуждается, (b) факту его отчуждения в интересах общества, (c) любым предварительным действиям приобретателя, связанным с отчуждением, включая предварительное изучение, или (d) имущественным правам, существующим в отношении недвижимости.

Частичная отчуждение. Статья 5(2) предоставляет собственнику, в случае если отчуждена лишь часть недвижимости, право требовать отчуждения неотчужденной части в трех случаях: когда оставшаяся часть утрачивает для собственника экономическое или функциональное значение, которое она имела до отделения (отсечения оставшейся части от отчужденной части), независимо от пропорций; если оставшаяся часть является незначительной по сравнению с отчужденной частью — что считается имеющим место, когда отчуждено не менее семидесяти пяти процентов от целого; и если рыночная стоимость оставшейся части существенно снижается, по крайней мере на двадцать пять процентов, в результате частичного отчуждения. Требование должно быть предъявлено в течение двух месяцев с момента вступления в силу постановления правительства, признающего наличие преимущественных общественных интересов.

Примечание по делу. В Армении существует судебное дело о возвращении государственных земель, возбужденное прокуратурой, которое, по отчёту, включает решение Административного суда, вынесенное 15 июня 2026 года, признающее недействительной регистрацию 2005 года около 225 гектаров в Цахкадзоре на имя Национального Олимпийского комитета, которое находится на стадии апелляционного рассмотрения и не является окончательным. Речь идет об аннулировании права собственности и возврате активов, а не о компенсации за отчуждение, и данное дело здесь указано как выходящее за рамки настоящей оценки; оно не было проверено по первоисточнику.

Армения не является государством-членом Европейского союза; она входит в состав Совета Европы и является участницей Европейской конвенции о правах человека. Размер компенсации, как и во всех других случаях в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Армянское руководство с необычайной ясностью разделяет оценку и расчет компенсации. Задача оценщика заключается в определении рыночной стоимости на дату составления акта оценки, очищенной от влияния всего того, что схема и предварительные действия приобретателя повлияли на цену, в соответствии со статьёй 11(4); затем закон добавляет пятнадцать процентов, условные дополнительные пятнадцать процентов и установленные правительством суммы за перерыв в деятельности. Таким образом, в отчёте следует указать чистую рыночную стоимость и оставить проценты для применения к ней — а в случае частичного изъятия должен количественно оценить снижение стоимости оставшейся части, поскольку порог в двадцать пять процентов, предусмотренный статьёй 5(2), превращает эту цифру в право на принудительное отчуждение всего объекта.

Дело Еревана — порог в практике. Положения о компенсации не носят чисто формальный характер. В опубликованном муниципалитетом Еревана графике изъятия за указанный период перечислены одиннадцать судебных дел, касающихся компенсации, изъятия целых участков и наследования. Одно из них поучительно в отношении проанализированного выше положения: дело № 210, кадастровый идентификатор 01-006-0708-0051, касается участка площадью 857,2 квадратных метра 1 600, слушание по которому назначено на 2 февраля 2026 года. Изъятие примерно пятидесяти четырех процентов участка не соответствует ни одному из количественных критериев, предусмотренных статьи 5(2): он не достигает 75 %, при которых остаток считается незначительным, а критерий 25 % касается снижения рыночной стоимости остатка, а не доли изъятая площади. Обе цифры в любом случае были добавлены Законом НО-28-N, вступившим в силу 17 февраля 2026 года, после назначенного слушания. На первый взгляд, согласно таблице, таким путем владельца к изъятию всего участка был первый вариант — что оставшаяся часть утратила своё экономическое или функциональное значение — и это вопрос доказательств, для которого стоимость оставшейся части до и после является естественным доказательством.

Цагкадзор — кадастровый объект и возвращённое название. В июне 2026 года Административный суд аннулировал регистрацию, осуществлённую Национальным олимпийским комитетом Армении в декабре 2005 года, в отношении 225,1 гектара у канатной дороги Цахкадзора, причём право собственности на эту землю перейдёт к Республике, когда решение вступит в законную силу. Кадастровая стоимость участка в отчёте составляет около 36,4 млрд драмов, что составляет примерно$ 95 млн долларов США. Компенсация не назначалась: указанная цифра является кадастровой стоимостью и приводится здесь в качестве показателя того, что возвращается государству, а не в качестве судебной оценки.

***Tufenkian* — сам закон о изъятии находится под оспариванием.** Проект застройки «Старый Ереван» по адресу ул. Бузанд, 32 стал причиной прямого оспаривания данного закона в тот период: отклонение иска в суде первой инстанции 25 марта 2025 года, направление дела на повторное рассмотрение Апелляционным судом, прекращение Конституционным судом в декабре 2025 года производства по делу об оспаривании компанией закона об изъятии, а также подача 26 февраля 2026 года заявления в Европейский суд по правам человека по вопросам недвижимости, справедливого судебного разбирательства и правовой защиты. Решение о размере компенсации на национальном уровне не вынесено.

Примечание о проверке — Приведенные выше положения были прочитаны в официальном тексте армянского закона, вступившем в силу 17 февраля 2026 года, на сайте arlis.am (закон № 220993); армянский текст является авторитетным, и все цитируемые фразы были взяты дословно из него и транслитерированы. Статья 60 Конституции была прочитана в армянском тексте на том же портале. Пятнадцатипроцентная надбавка, предусмотренная статьёй 11(1), подтверждается в текущем тексте в формулировке (*tasnhing tokos* — пятнадцать процентов), равно как и условные дополнительные пятнадцать процентов, предусмотренные статьёй 11(1.1), и двадцатипроцентное увеличение депозита, предусмотренное статьёй 12. Официальный английский перевод не использовался. Не было найдено ни одного решения армянского суда за 2024–2026 годы, в котором бы толковалось положения о компенсации, содержащиеся в НО-185-N. Дела по Цахкадзору, Еревану и « *Tufenkian*», изложенные выше, основываются на отчётах и муниципальном графике, а не на текстах судебных решений, прочитанных данным отделом, и ни одно из них не оценивает компенсацию в соответствии с этими положениями. Отдел отмечает, что недавние поправки (закон НО-28-N от 11 февраля 2026 г.; постановление правительства № 882-N от 18 июня 2026 г. о выборе оценщика) свидетельствуют о том, что данная схема находится в процессе активного законодательного развития.

Источник — Armenian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон НО-185-N от 27 ноября 2006 г. «О мерах по предотвращению ущерба городу Ханрутян», официальное

опубликование, ARLIS — Армянская правовая информация System, https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest

Дополнительные источники — Муниципалитет Еревана график отчуждения (на армянском языке): https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf; репортажи из Цахкадзора (на английском языке): https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky; *Tufenkian* (на английском языке): https://hetq.am/en/article/180978.

Еще пятнадцать процентов, причем это условие: Закон НО-28-N от 2026 года. Вступил в силу 17 февраля 2026 года, внося поправки в закон об отчуждении в интересах общественного блага. Базовое добавление пятнадцати процентов к рыночной стоимости, предусмотренное в статье 11(1), остается в силе; поправка уточняет его словами «за исключением случаев, предусмотренных настоящим законом». Новая статья 11(1.1) вводит *вторую* надбавку в размере 15 процентов от рыночной стоимости в качестве дополнительной компенсации, подлежащей выплате в течение трех дней после освобождения и передачи недвижимости — *при условии*, что собственник не препятствует доступу для составления протокола осмотра, подписывает или считается подписавшим договор, а также своевременно освобождает недвижимость. В случае частичного изъятия остаток считается «незначительным», если изъято семьдесят пять процентов или более, и собственник может потребовать выкупа оставшейся части, если её рыночная стоимость снизилась на двадцать пять процентов или более.

А также право собственника назначить оценщика. Тот же закон предоставляет собственнику две недели после получения уведомления и до выбора оценщика на то, чтобы назначить оценщика, который затем должен быть привлечен к работе; в противном случае оценщик выбирается в соответствии с государственной процедурой, установленной Постановлением Правительства № 882-N от 18 июня 2026 года и вступающей в силу через пять месяцев после его официальной публикации 19 июня 2026 года. Это не простая лотерея. Программное обеспечение кадастровой комиссии выбирает пять оценщиков случайным образом из реестра; их личности не раскрываются друг другу; у каждого из них есть три рабочих дня для подачи запечатанного ценового предложения; и программа назначает того, кто предложил самую низкую цену, выбирая случайным образом только среди равных наименьших предложений. Оценку могут проводить только лица, имеющие на это право в соответствии с законом об оценочной деятельности.

Последствия для оценщиков. Армения пошла на шаг, на который не решилась ни одна другая юрисдикция, участвовавшая в данном исследовании: она ввела вторую установленную законом надбавку в дополнение к первой и сделала её зависимой от сотрудничества со стороны собственника, а также предоставила собственнику право первоочередного выбора оценщика. Первое превращает часть компенсации в поощрительную выплату; второе отвечает на жалобу, звучавшую как в Кении, так и в Грузии и Турции, — о том, что оценщик назначается органом, осуществляющим изъятие. Резервный вариант решает эту проблему не так эффективно: случайный короткий список лишает приобретателя права выбора, но назначение оценщика по самой низкой запечатанной ценовой предложению основано на стоимости услуг, а оценщик, выбранный из-за низкой цены, не является от этого независимым или тщательным.

Source — Закон НО-28-N и Постановление правительства № 882-N, официальная система правовой информации (на армянском языке): https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest и https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest.

Азербайджан — большая из рыночной цены и восстановительной стоимости на дату инвентаризации

Законодательный акт. Нормативно-правовым актом является Закон Республики Азербайджан № 987-IIIQ от 20 апреля 2010 г., *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — «О приобретении земельных участков для государственных нужд» — опубликованный в газете «*Azərbaycan*» № 114 от 27 мая 2010 г.; приведённый здесь сводный текст представляет собой версию, действующую на официальном портале e-qanun.az (номер 19613, статус «действующий»). Это свод из 83 статей, регулирующий весь процесс приобретения. Конституционным основанием является статья 29(IV) Конституции: никто не может быть лишён недвижимости без судебного решения, а отчуждение недвижимости для государственных или общественных нужд допускается «только при условии предварительной и справедливой компенсации её стоимости» (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). Статья 157.9 Гражданского кодекса регулирует каждый случай изъятия в соответствии с Законом 2010 года и ограничивает его перечнем целей (дороги и коммуникации государственного значения, охрана границ, объекты обороны и безопасности, горнодобывающая промышленность государственного значения, расширение портов, аэропорты).

Меры. Статья 54.1: каждому лицу, затронутому отчуждением, должна быть выплачена справедливая компенсация (*ədalətli kompensasiya*) в соответствии с законом; согласно статье 54.2 она выплачивается за счет проекта, обусловливающего отчуждение. Статья 55 предусматривает два метода: рыночная цена земли в соответствии со статьёй 58; либо, если в данном районе отсутствует рынок земли (или рынок слишком малоактивен для установления реальной рыночной цены), либо в случае предоставления замещающего земельного участка, стоимость восстановления в соответствии со статьёй 59. В случае, когда могут применяться оба метода, «применяется метод, дающий более высокую цену на землю» (статья 55.2). В статье 56 перечислены факторы, которые необходимо учитывать, начиная с принципа восстановления — компенсация должна быть такой, чтобы переселенные лица не оказались в худшем положении в отношении недвижимости, средств к существованию, дохода и уровня жизни, чем до этого, — и заканчивая инфляцией, рыночной ценой, указанной в статье 58, ущербом от отчуждения, если изымается только часть (56.1.4), ущербом, нанесенным другому объекту недвижимости лица или его реальному доходу (56.1.5), а также всеми расходами и убытками, связанными с переселением (56.1.6). Статья 63 добавляет компенсацию за причиненные неудобства (в США — выплаты за переселение) (юридические расходы, расходы на обследование и оценку, транспортировку скота, упущенный доход и переходные выплаты, переобучение, замещение продовольственного снабжения); Статья 66 добавляет выплату за причиненные неудобства в случае изъятия жилья в размере от пяти до десяти процентов от общей суммы компенсации, дифференцированную в зависимости от срока проживания заявителя (пять процентов за пять лет, увеличивающихся до десяти процентов после десяти лет); Статья 72.1 предусматривает начисление процентов по ставке Центрального банка плюс один процентный пункт с даты наступления срока оплаты до момента выплаты или зачисления средств.

Статья 58.1 определяет рыночную цену как вероятную цену, по которой земельный участок *в том состоянии, в котором он находился на дату инвентаризации*, был бы продан добровольным продавцом добровольному покупателю на открытом рынке. Статья 58.2 устанавливает механизм определения: среднее значение из трёх наивысших цен, указанных в нотариально заверенных договорах купли-продажи аналогичных земельных участков за три месяца, предшествующие дате инвентаризации, расположенных в радиусе 100 метров от изымаемого

земельного участка, с расширением до 250, а затем до 500 метров, если там отсутствует рынок, а в случае отсутствия такового — в пределах района или города (статьи 58.3–58.4). Восстановительная стоимость, предусмотренная статьёй 59, представляет собой показатель стоимости замещения — эквивалентный участок земли, приведённый в такое же качество, или эквивалентное жилое помещение или здание, плюс расходы на демонтаж, регистрацию, проектирование и услуги подрядчика — а статья 59.4 предписывает, что амортизация *не* вычитается, и что « стоимость общей выгоды, получаемой в результате приобретения, не вычитается из стоимости приобретаемой недвижимости» — это прямое правило об отсутствии зачета в рамках меры восстановления.

Дата. Оценка на протяжении всего процесса ориентируется на *siyahıya alınma tarixi* — дату инвентаризации (перечисления) недвижимости в рамках процедуры приобретения: состояние на эту дату (статья 58.1), аналоги за три месяца до неё (статья 58.2), а также улучшения, произведённые после неё, исключаются (статья 57.1.5).

**Что не принимается во внимание. Статья 57.1 документа « » исключает из расчета компенсации: степень срочности изъятия (57.1.1); отказ затронутого лица освободить земельный участок (57.1.2); “ снижение цены на земельный участок, которое может возникнуть в результате его будущего использования” (57.1.3) *и* “увеличение цены на земельный участок, которое может возникнуть в результате его будущего использования” (57.1.4) — двустороннее исключение влияния предполагаемого использования на стоимость; а также расходы на реконструкцию и другие дополнения к земельному участку после даты инвентаризации, за исключением обслуживания существующих сооружений и продолжения возделывания (57.1.5).

Кто проводит оценку. Комиссия по оценке (*qiymətləndirmə komissiyası*), созданная в соответствии с решением о принудительном отчуждении, собирает и анализирует данные о рыночной стоимости и стоимости восстановления отчужденного земельного участка и прилегающих к нему земельных участков, привлекает независимого оценщика, выбранного на конкурсной основе (статья 23.1.4), учитывает предложения оценщика и мнение надзорного органа — который может рекомендовать корректировку рекомендованной цены в сторону увеличения или уменьшения для приведения её в соответствие с рыночной стоимостью (статья 24.2) — и определяет размер компенсации для каждого затронутого лица, указывая рыночную цену каждого объекта недвижимости отдельно (статья 23.1.5). Споры и жалобы рассмотрению в судах в соответствии со статьями 52 и 75–76.

Частичное изъятие и прилегающие земельные участки. Ущерб от раздела, наносимый сохраняемому земельному участку, является обязательным фактором оценки (статья 56.1.4) , а статья 60 вводит особое правило, когда в результате раздела оставшаяся часть используется для строительства дорог, дренажных систем, стен, мостов и аналогичных сооружений. Статья 61 предоставляет приобретающему органу право, в случае если требуемая компенсация за часть равна или превышает цену приобретения всего участка, принять решение о приобретении и оставшейся части. Статья 62 распространяет право на компенсацию на лиц, чьи *прилегающие* земельные участки (ни одна часть которых не изымается) пострадали в результате строительства или вследствие установленных законом ограничений, связанных со строительными работами — нанесение ущерба (компенсация за снижение стоимости земельного участка, который владелец сохраняет) без изъятия.

Примечание о действительности права собственности. 18 мая 2026 года Гражданская и коммерческая коллегии Верховного суда, заседая совместно в соответствии со статьей 418-1 Гражданского процессуального кодекса в целях унификации судебной практики, вынесли постановление (*qərardad*) № 02/2026 о добросовестности третьих лиц, приобретающих вещные права на недвижимость (права на саму вещь, имеющие силу в отношении всех — право собственности, ипотека, сервитут — в отличие от договорных прав) — проблема поддельной цепочки регистрационных записей: квартира перешла из рук её владельца на основании поддельной доверенности и была дважды перепродана. Как указано в постановлении: суды должны, независимо от доводов сторон, проверять действительность сделок, лежащих в основе записи в реестре; истинный владелец может оспорить последующие договоры только как недействительные (*uydurma əqd*, фиктивная сделка по статье 340.1 Гражданского кодекса), причём фиктивный характер сделки подтверждается совокупностью признаков, поскольку один из них в отдельности редко бывает достаточным — родство, дружба или зависимость между сторонами, цена, многократно ниже реальной рыночной стоимости без обоснованной причины, отсутствие осмотра недвижимости, непередача недвижимости при том, что оно остается во владении первоначального собственника, средства, несоответствующие цене, и пассивность в процедурных действиях (пп. 43–44). Поздний приобретатель теряет защиту только в том случае, если в реестре была сделана отметка о возражении или если он знал, либо, исходя из доказательств, должен был знать, что запись была неверной (пункт 70); добросовестный приобретатель, полагавшийся на реестр, сохраняет право собственности на недвижимость, а средством правовой защиты лишенного собственности владельца является взыскание убытков с фальсификатора, первого приобретателя и, в соответствующих случае — к нотариусу (пункты 99–104), причем нотариус несет солидарную ответственность с другими правонарушителями, если доказана его профессиональная небрежность. Добросовестность не защищает приобретения совместной недвижимости супругов, отчужденной без необходимого согласия (статья 225.6 Гражданского кодекса), приобретения на основании двойной регистрации, объекты недвижимости, не подлежащие частной собственности, такие как особо охраняемые природные территории, или безвозмездные приобретения, такие как дарения (пункт 74). Департамент отмечает, что данное постановление имеет форму совместного коллегиального унификационного постановления, а не решения Пленума, и его дата — 18 мая 2026 года; документы, распространенные как «руководство Пленума от июня 2026 года», описывают данный нормативный акт.

Страсбургская записка. В деле *«Маммадова и Маммадов против Азербайджана»*, № 31618/18, Палата Третьей секции 24 марта 2026 года установила нарушение статьи 1 Протокола № 1, поскольку квартира заявителей в Баку была снесена в 2016 году на основании заключения о «крайней ветхости», без их согласия и без какой-либо конкретной правовой процедуры, разрешающей принудительный снос недвижимости, находящейся в частном владении: лишение недвижимости не имело правового основания. Суд присудил совместно 126 000 евро в качестве материального ущерба и 3 000 евро в качестве морального ущерба. Данное дело касается оценки законности, а не оценки ущерба, и упоминается исключительно в контексте лишения права на недвижимость.

Азербайджан не является государством-членом Европейского союза; он является членом Совета Европы и участником Европейской конвенции о защите прав человека. Размер компенсации, как и во всех других случаях, рассматриваемых в данном обзоре, определяется национальным законодательством.

Последствия для оценщиков. Азербайджанская инструкция носит механический характер в

степени, необычной для данного обзора: рыночная цена представляет собой не мнение о стоимости, а среднее значение из трех самых высоких нотариально заверенных аналогов в пределах установленного законом радиуса и трехмесячного периода до даты инвентаризации, а альтернативная цена восстановления представляет собой расчет стоимости замещения с учетом амортизации и выгоды от проекта, явно оставленной в пользу собственника; эти два показателя определяются законодательно установленным правилом «большего из двух». Таким образом, суждение оценщика сосредоточено на выборе и сопоставимости нотариально заверенных сделок, на двустороннем игнорировании будущего использования в соответствии со статьёй 57, а также в отчёте о отдельно указываемых надбавках — возмещении за нарушение спокойствия, пяти-десятипроцентной компенсации за неудобства и процентах — ни одна из которых не входит в саму сумму стоимости.

Примечание по проверке — Вышеуказанные положения были прочитаны в консолидированном тексте на азербайджанском языке на сайте e-qanun.az (номер 19613; цитируемые отрывки приведены дословно) вместе с Конституцией (номер 897, статья 29) и Гражданским кодексом (номер 46944, статьи 157.9, 225.6, 340.1–340.2) на том же портале. Постановление о унификации № 02/2026 от 18 мая 2026 г. было прочитано в официальном PDF-файле, опубликованном Верховным судом (supremecourt.gov.az). *Статья Маммадовой и Маммадова* была проверена в базе данных HUDOC (пункт 001-249209). Пункты, содержащиеся в распространенных 28 октября 2025 года экспертной записке, записке о надлежащем ответчике от 17 декабря 2025 года и статистических данных кадастрового тома, опущены как выходящие за рамки данного исследования.

Источник — Azerbaijani, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Закон Республики Азербайджан «Об изъятии земельных участков для государственных нужд» (№ 987-IIIQ, 20 апреля 2010 г.), сводный текст, e-qanun.az, `https://e-qanun.az/framework/19613`

Страсбург о необоснованной внутренней оценке стоимости. В Азербайджане не публикуется судебная практика по делам о внутренней оценке стоимости за этот период, однако Европейский суд по правам человека рассмотрел около пятнадцати дел о сносе зданий в Баку в 2025–2026 годах, и в совокупности они представляют собой последовательную судебную критику методов определения стоимости. Повторяющийся недостаток одинаков: национальный суд заменяет обоснованный экспертный отчёт цифрой — как правило, 1 500 AZN за квадратный метр или одностраничным заключением государственного реестра — не объясняя при этом причин. В *деле Исламзаде* назначенная судом сумма в 6 107 AZN за квадратный метр и предложенная заявителем сумма в 6 248 были отклонены в пользу одностраничного заключения 1 800–2 000; в *деле Маммадова* сумма, присуждённая судом первой инстанции в размере 354 000 AZN, была сокращена в апелляционной инстанции до 107 360 по цене 1 600 за квадратный метр без указания отчёта, на котором она основывалась; в деле *Алиевой* суд сам применил более ранний отчёт с показателем 3 180 вместо более позднего заключения в диапазоне 1 500–1 900, в котором не была указана методология.

***«Ниял»* Бакинский апелляционный суд отклонил** отчётзаявителя на сумму 4,3 миллиона азербайджанских манатов как «нереальный» и присудил 1 500 азербайджанских манатов за квадратный метр; Суд счел это необоснованным, а затем на самом этапе определения справедливого возмещения отказался руководствоваться этим отчётом, который относился к февралю 2008 года, а не к дате лишения права собственности, и не указывал, как была получена указанная в нем сумма, присудив 50 000 евро. В деле деле *«Алиев и другие»* именно национальные суды приняли оценку здания, установленную по поручению суда, и оценку заявителей в отношении земельного участка; Суд подверг их критике за то, что они приняли одну часть отчёта заявителей и отклонили другую без обоснования, и сам отменил тот же

отчёт, датированный январем 2011 года, поскольку эта дата не соответствовала дате лишения права собственности, присудив 75 000 евро. В деле *деле «Абдуллаева»* суды Гянджи исключили частные отчёты, поскольку у оценщика отсутствовало «специальное разрешение» — требование, которое, по утверждению заявителей, было отменено в 2007 году; Суд признал лишение права собственности незаконным и присудил 53 000 евро, учитывая, среди прочего, отчёт заявителей по второму зданию. А в *деле Маммадовой* заявители также требовали дополнительных двадцати процентов в соответствии с Указом Президента № 689 от 26 декабря 2007 года: Апелляционный суд Баку Апелляционный суд признал, что снос, произведенный жилищно-строительным кооперативом, не был осуществлен для государственных нужд, и Суд отклонил требование о выплате дополнительной суммы, поскольку положения, на которые ссылались заявители, касаются изъятия для государственных нужд, а заявители не доказали их применимости к данному делу.

Выводы для оценщиков. Это наиболее обширный свод правовых норм по вопросу о том, что позволяет отчёту об оценке выдержать судебную проверку, и он носит исключительно отрицательный характер — это перечень того, из-за чего отчёт может быть отклонен. Неправильная дата, отсутствие методологии, отсутствие квалификации автора, цифра без указания основания. Оценщику, который не прочитает ничего другого в этой части, следует ознакомиться с разделом об Азербайджане, поскольку Страсбург проделал работу по изложению, в каждом отдельном случае, минимального набора сведений, которые должен содержать отчёт, чтобы иметь хоть какое-либо значение.

Source — Все материалы доступны в официальной базе данных Суда: `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960` (*Маммадов*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845` (*Исламзаде*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182` (*Алиева*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848` (*фирма «Ниял»*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849` (*Абдуллаева*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209` (*Маммадова*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077` (*Алиев и др.*). Два дела из Грузии переданы на рассмотрение и пока не рассмотрены: *ООО «Барисахо»*, № 54869/22, и *ООО «Нарикала»*, № 32118/23.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Грузия — страховой полис не является доказательством рыночной стоимости. Административная палата, 21 мая 2025 г. При определении базы налогообложения недвижимости аудитор принял стоимость, указанную в страховом полисе владельца, за рыночную стоимость. Решение признано неправомерным: недвижимость была приобретена с ограничением на использование в школьных целях сроком на двадцать лет, и налогоплательщику было предложено вместо этого представить заключение компетентного эксперта о рыночной стоимости. Страховая сумма отвечает на другой вопрос — сколько стоит восстановление — а ограничение, связывающее использование, связывает и стоимость.

Примечание по проверке. Армения переходит к взиманию налога на недвижимость по полной «кадастровой стоимости, приближенной к рыночной стоимости» с 2026 года в соответствии с поэтапным введением, утвержденным в 2020 году; судебных решений за указанный период обнаружено не было. В Азербайджане не было найдено никаких сведений о налоговой оценке.

Source — *bs-98(2k-24)*, официальный текст (на грузинском языке): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Грузия — пять процентов от рыночной стоимости, решение вновь отменено. Постановление № 1/2/1901 от 26 марта 2026 года. Иск не был принят к рассмотрению, однако Конституционный суд воспользовался своим правом на признание недействительным с 1 июля 2026 года третье предложение статьи 3(3) правил принудительных аукционов — «на втором повторном аукционе стартовая цена составляет *пять процентов* от рыночной стоимости, указанной в акте оценки» —, поскольку в нём повторялась норма, которую Суд уже признал недействительной в 2019 году. В обосновании отмечается, что ни одна норма не обязывает оценщика учитывать переходные права третьих лиц, и что такие обременения снижают рыночную стоимость.

Последствия для оценщиков. Установленный законом минимальный уровень цены на аукционе в размере пяти процентов от оценочной стоимости является наиболее крайним проявлением той закономерности, которую данная статья прослеживает от Панамы до Чили и Португалии — когда официальный показатель выполняет функцию резервной цены. Конституционный суд Грузии уже дважды отменил это положение, и во второй раз ему пришлось прибегнуть к полномочиям, закреплённым для норм, уже признанных недействительными.

Грузия — и о том, кто может проводить осмотр. Распоряжения Национального банка от марта и июня 2025 года внесли изменения в инструкцию по оценке недвижимости для коммерческих банков: помощник оценщика может проводить осмотр только для кредитов на сумму до 150 000 лари, с июля 2025 года эта сумма увеличена до 200 000 лари; при суммах, превышающих указанные, ответственный оценщик должен проводить осмотр лично, в противном случае недвижимость подлежит переоценке. В рамках связанного с этим конституционного дела Национальный банк заявил суду в качестве amicus curiae, что поднадзорные кредиторы «оценивают недвижимое обеспечение ниже рыночной стоимости» при кредитовании физических лиц — то есть регулятор официально признал, что оценки при кредитовании являются намеренно консервативными.

Азербайджан — цена, значительно ниже рыночной, как признак фиктивной сделки. На пленуме, состоявшемся 20 июня 2025 года, было отмечено, что «резкое расхождение между суммой, предоставленной в качестве займа по договору купли-продажи, и средней рыночной ценой недвижимого имущества» указывает на фиктивную сделку купли-продажи, маскирующую обеспечение займа, при этом условия обратного выкупа действительны только в случае их нотариального заверения. Гражданская и коммерческая коллегии Верховного суда добавили в мае 2026 года, что продажа «по цене, во много раз ниже реальной рыночной стоимости без разумных оснований», является признаком фиктивной сделки, но сама по себе не является достаточным основанием.

Source — Конституционный суд Грузии, 1 февраля 1901 г.: `https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474`; Постановления Национального банка, «Законодательный вестник»: `https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764`; Конституционный суд Азербайджана: `https://constcourt.gov.az/az/decision/1520`; Коллегии Верховного суда: `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Пять поправок к закону об оценке деятельности были приняты в период с октября 2025 года по июль 2026 года, причем последняя из них является наиболее значимой. Закон HO-286-N вводит юридически закрепленное понятие «задание на оценку» и обязательную программу онлайн-регистрации: задание должно быть введено в систему в течение пяти рабочих дней с момента заключения договора, каждый отчет об оценке недвижимости отчёт вносится в систему и получает идентификационный код, оценщик несет ответственность за данные — а *отчёт, данные которого не внесены, не может использоваться в качестве отчёта об оценке вообще*. Приостановка действия сертификата ограничивает доступ к системе. Закон ещё не вступил в силу: принятый 18 июня 2026 года и официально опубликованный 10 июля 2026 года, он вступает в силу через год после публикации, 11 июля 2027 года.

Последствия для оценщиков. Это самый весомый инструмент в данном вопросе, обеспечивающий прослеживаемость оценки: речь идет не о стандарте, которому должен следовать оценщик, а о реестре, без записи в котором отчёт считается недействительным. Если сравнить это с польской дисциплинарной системой и голландским трибуналом, то видно, что все три подхода сходятся в вопросе отслеживаемости — Армения, начиная с июля 2027 года, делает это обязательным условием существования документа.

Примечание по проверке. В Грузии ничего не было обнаружено: ни закон об оценщиках, ни постановление регулирующего органа за 2025–26 годы не фигурируют в «Законодательном вестнике», а единственными нормативными актами, касающимися оценки, являются банковские отчёты, упомянутые выше в разделе *«Кредитование»*. В Азербайджане также ничего не было обнаружено.

Source — Закон HO-286-N и четыре предыдущие поправки, официальная система правовой информации (на армянском языке): `https://www.arlis.am/hy/acts/227815`; `https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Примечание по проверке. Были прочитаны в полном объеме два постановления Верховного суда Грузии от 2026 года о разделе недвижимости, приобретенной в период совместного проживания, и об общей собственности; ни в одном из них не содержится вывода относительно оценки стоимости жилья. В Армении и Азербайджане ничего не было найдено.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Грузия — раздел в натуральной форме невозможен, и доказательств обратного нет. 8 мая 2026 г. Совладение двумя объектами недвижимости было прекращено путем аукциона, поскольку назначенный судом эксперт установил невозможность раздела в натуральной форме, а совладельцы не представили никаких опровергающих доказательств. Бремя доказывания ложится на сторону, которая хочет, чтобы недвижимость была разделена, а не продана, и это бремя доказывания, а не аргумент.

Source — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Грузия — тридцать процентов в размере 2 092 533 лари, согласно аудиторскому отчёту истца. 1 апреля 2026 г. При выходе участника из общества с ограниченной ответственностью стоимость тридцатипроцентной доли была установлена в размере 2 092 533 лари на основании аудиторского отчета истца, в противовес конкурирующему отчёту ответчиков, в котором стоимость той же доли была оценена в 810 230 лари; апелляция была признана не подлежащей рассмотрению. В решении указаны активы: компания приобрела три земельных участка в январе 2013 года для открытия бизнеса и четвертый — позднее в том же году. Решение основано на выборе между двумя аудиторскими отчетами и не содержит никаких сведений о том, как в них была оценена стоимость земельных участков.

Source — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Азербайджан — рыночная цена в случае отсутствия договоренности о вознаграждении. Постановление Пленума № 10 от 7 июля 2026 года о спорах по договорам подряда определяет, в каких случаях вообще требуется оценка стоимости. Если вознаграждение согласовано, то ни запрос рыночной цены, ни привлечение эксперта не требуются. Если же оно не согласовано, под «обычным вознаграждением» понимается средняя рыночная цена на момент выполнения работ, и суды должны истребовать доказательства и назначить эксперта. Несанкционированные дополнительные работы, которые заказчик принял, оплачиваются по средним рыночным ценам на основании принципа неосновательного обогащения, а при расторжении договора с фиксированной суммой оплаты мерилом стоимости может служить стоимость завершения работ.

Грузия — неопровергнутый экспертный отчёт. 16 февраля 2026 г. По делу об ущербе, причиненном квартире в результате затопления канализацией, решение апелляционного суда об упоре на отчёт независимого эксперта-оценщика было оставлено в силе: экспертное заключение является одним из видов доказательств, и сторона-ответчик не смогла его опровергнуть.

В отличие от грузинской практики изъятия — когда суд сопоставляет противоречивые отчёты — в данном случае решающим является единственный отчёт, не оспоренный ни одной из сторон.

Source — Решение пленарного заседания № 10 (на азербайджанском языке): `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf`; *as-1068-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

Объем работ и статус завершения

Данная статья представляет собой базовый обзор по Южному Кавказу. Все три нормативно-правовые базы в данной статье сопоставлялись с первоисточниками; в тех случаях, когда описывается судебное решение, его происхождение и любые ограничения, связанные с проверкой достоверности, указываются непосредственно в тексте. Другие юрисдикции Кавказа в данном обзоре не рассматриваются: Грузия, Армения и Азербайджан являются тремя суверенными государствами региона, а Северный Кавказ, как отмечалось выше, входит в состав России.

Последние судебные дела на Ближнем Востоке & и в Северной Африке: Алжир, Египет, Ирак, Израиль, Иордания, Кувейт, Марокко, Оман, Катар, Саудовская Аравия, Тунис, Tü Турция, Объединенные Арабские Эмираты

Переводы AI на английский язык с арабского, турецкого, французского и иврита

Каждый переведенный элемент помечен и связан со своим источником на языке оригинала в месте использования.

Последние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jphmet43

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.



Юрисдикции, охваченные в данном выпуске, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

В данной части речь пойдет об оценке прав на недвижимость в странах Ближнего Востока и Северной Африки: о регулировании в регионе практики оценки, о статусе отчёта оценщика

в судах, о сборах, взимаемых за владение земельными участками, и — занимающие большую часть следующих страниц — принудительное приобретение, изъятие, изъятие частной недвижимости государством, называемое «правом принудительного отчуждения» (или «конфискацией») в Соединенных Штатах, а также то, как устанавливается компенсация за это. Взвешивание отражает то, что публикуется в данном регионе, а не мнение о том, что в нём важно.

Данная часть представляет собой *базовый* обзор по Ближнему Востоку и Северной Африке, охватывающий арабские государства как Западной Азии, так и Северной Африки, а также Турцию (ürkiye) и Израиль.

Израиль не является арабским государством и не входит в группу, описанную в предыдущем предложении. Он рассматривается здесь, поскольку альтернативный вариант — не включать его ни в одну из групп вообще или отнести к европейской на основании его правового происхождения — была бы хуже, а также потому, что его решения 2025–26 гг. о том, какое имущество подлежит оценке, напрямую касаются проблем изъятия, которые доминируют в разделах, посвященных этому региону. Ирак, арабское государство, также рассматривается и не требует подобного объяснения.

Несколько слов о границах региона, поскольку авторы предпочитают четко обозначить свой выбор, а не оставлять читателю возможность делать собственные выводы. Египет является трансконтинентальной страной, а Марокко полностью расположено в Африке; ни одна из этих стран не входит в «Ближний Восток» при строгом географическом толковании, а Марокко редко относят к этому региону при любом толковании. Марокко включено в обзор, поскольку организующим принципом данной части является не континентальная граница, а правовая и лингвистическая: законодательство страны представлено в отчёте на арабском языке, а ее проблемы, связанные с изъятием и компенсацией — которые занимают центральное место в данной части — явно являются типичными для всего региона. Материалы по Египту были выявлены в ходе поиска на арабском языке, проводившегося для других юрисдикций, и были намеренно сохранены; в примечании в разделе, посвящённом Египту, изложена соответствующая позиция. Объединение этих юрисдикций с странами Персидского залива и Леванта позволяет проводить сравнения, которые континентальное деление прервало бы. Среди рассматриваемых арабских государств гражданские кодексы имеют общее происхождение; гражданский кодекс Турции (ürkiye), происходящий из швейцарской традиции, стоит особняком. Страны Африки к югу от Сахары рассматриваются в отдельном разделе данного выпуска. В данном разделе рассматриваются события, имеющие постоянное практическое значение, за период до третьего квартала 2026 года; последующие разделы будут представлять собой ежеквартальные обновления.

Израиль. Ниже приводится обзор ситуации в Израиле в части изъятия и налогообложения. Два дополнительных израильских решения, предоставленных редактором — отмена проекта в рамках TAMA-38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, Национальный генеральный план-38) с привлечением гарантий в соответствии с Законом , и постановление по делу «Херцлия» (ç) — были отменены, пока тема данного выпуска всё ещё ограничивалась арабскими государствами и Турцией (ürkiye). Они не были проверены и перенесены в следующий выпуск без подробного анализа.

В данном регионе возникает проблема с источниками информации, которой нет в других обзорах. Несколько из рассматриваемых юрисдикций не публикуют судебные решения систематически, а там, где публикации имеются, они зачастую носят выборочный характер, не

индексируются или доступны только на арабском языке без официальной системы цитирования. В результате в данном выпуске больше веса, чем в других, уделяется изменениям *в нормативно-правовой базе*, которые публикуются, а также наднациональной судебной практике Европейского суда по правам человека, которая имеет обязательную силу для Турции (ürkiye) и полностью представлена в отчёте.

Основными источниками являются база данных HUDOC Суда (hudoc.echr.coe.int) и Департамент Совета Европы по исполнению судебных решений в отношении ürkiye; опубликованные правила и стандарты Саудовского агентства по аккредитованных оценщиков (Taqeem, taqeem.gov.sa); Департамент земельных ресурсов Дубая и Агентство по регулированию рынка недвижимости (RERA) для Объединенных Арабских Эмиратов; а также официальных вестниках соответствующих государств — при этом вестник является официальным государственным изданием, в котором публикуются законы и указы, поэтому ссылка на него является ссылкой на аутентичный текст. В тех случаях, когда информация по какому-либо вопросу основана исключительно на вторичных источниках, это указывается.

Источник и машинный перевод. Если какое-либо решение или документ, включенный в данный обзор, был прочитан на языке, отличном от английского, то он был прочитан в машинном переводе, о чем сообщается в месте использования посредством примечания **«Источник»**, содержащего ссылку на публикацию на языке оригинала и ссылку на неё. Две причины. Первая — честность: машинный перевод судебного решения не является самим решением, и читатель, решающий, следует ли полагаться на то или иное утверждение, должен знать, как оно попало на эту страницу. Вторая причина — практическая. Этот журнал публикует переводные издания, в том числе арабское, японское, корейское и китайское издания. Перевод, в котором наш английский текст переводится обратно на язык, на котором был написан исходный текст, привел бы к наложению двух переводов друг на друга, а не к обратному переводу одного. Сохраненная ссылка позволяет каждому изданию опираться на оригинал, который является единственной версией, обладающей авторитетом.

В оригинальном языке нет конкурирующего текста. Одно из последствий указанной выше практики необходимо четко обозначить, поскольку оно определяет, как должны выпускаться переводные издания данного номера.

Всё, что этот отдел сообщает о решении , опубликованном на другом языке , представляет собой его *собственное резюме, составленное на английском языке*. Это не является переводом текста судебного решения и ни в коем случае не должно представляться как таковой. Если в тексте встречается специальный термин, заключённый в кавычки — «заметно высокий», «эксперт из экспертов» — — рядом с ним указывается исходный термин, написанный оригинальным шрифтом или в транслитерации, и именно исходный термин является определяющим; английский текст является пояснением, а не переводом сути решения.

Причина такого настаивания заключается в конкретной опасности. Два из выпусков данного журнала издаются на языках, на которых юрисдикции, рассматриваемые в данной работе, выносят судебные решения: арабском и турецком. Если бы выпуск на одном из этих языков был подготовлен путем перевода данного английского текста обратно на этот язык, в результате получился бы второй текст на языке исходного судебного решения, описывающий это решение словами, которые не являются словами суда. Читатель не смог бы понять, какой из текстов является авторитетным, и «Журнал» сам бы создал эту путаницу.

Поэтому в изданиях на языке, рассматриваемом в данной статье, эти фрагменты следует рассматривать как *редакционное описание*, представленное именно в таком виде, и необходимо переходить по ссылке **«Источник»** к оригиналу, если требуется ознакомиться с собственной формулировкой суда. Недопустимо, чтобы происходил «незаметный круговой путь», в результате которого возникает конкурирующая версия судебного заключения на том языке, на котором оно было написано.

Не следует полагаться на какие-либо сведения, содержащиеся в данном обзоре, исходя исключительно из английского описания. Ссылки на судебные прецеденты и законодательные акты необходимо проверять по официальному отчёту или вестнику на языке оригинала, прежде чем использовать их в практической деятельности или для дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Ближний Восток и Северная Африка представляют собой особую проблему с точки зрения предоставления отчётов: в ряде этих государств судебные решения вообще не публикуются, поэтому проверке подлежат только положения законодательства, а в тех случаях, когда мотивировка суда приводится из вторых рук, — скорее сама мотивировка, а не конкретные цифры. Страновые обзоры в данном разделе приводятся в полном объеме, а отсутствие судебной практики фиксируется в отчёте как факт, а не игнорируется.

Türkiye — изъятие и Конвенция

Структурная проблема изъятия *de facto* . Европейский суд по правам человека постановил , что практика в *de facto* ü изъятие земельных участков без проведения формальной процедуры экспроприации — изъятие, то, что в практике США называется «обратной конфискацией» (регулятивное или конструктивное изъятие) — представляет собой структурную проблему, несовместимую со статьёй 1 Протокола № 1 , положением Конвенции, защищающим недвижимость. В деле « *Sarıca and Dilaver v Turkey* » (№ 11765/05, 27 мая 2010 г.) Суд сослался на статью 46 Конвенции, указав, что Турцияü rkiye должна принять общие меры, сделающие изъятие менее непредсказуемым и произвольным и обеспечивающие компенсацию. Департамент по исполнению судебных решений осуществляет надзор за выполнением данного обязательства; по данным Комитета министров, (HUDOC-EXEC), по состоянию на 1 сентября 2026 г. исполнение решения по-прежнему находилось на рассмотрении в рамках стандартного надзора.

Последствия для оценщиков. Две особенности дел об изъятии в рамках дела «ürkiye» имеют важное значение для практики оценки в целом. Во-первых, если изъятие носит неофициальный характер, дата изъятия оспаривается, и дата оценки (дата, к которой относится заключение об оценке) определяется после вынесения решения по данному вопросу. Во-вторых, в решениях Суда о выплате компенсации обесценение валюты и задержка между изъятием и выплатой рассматриваются как отдельная статья расходов, что напоминает о том, что в условиях высокой инфляции номинальная рыночная стоимость на историческую дату не является мерилом фактически понесенных убытков.

Переквалификация, не являющаяся изъятием. В деле « *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye*» (реш.), № 13768/18 Комитет Второй секции (коллегия из трёх судей Европейского суда по правам человека, заседающая на уровне ниже Палаты и Большой палаты) признал жалобу неприемлемой; решение было принято 16 декабря 2025 года и доведено до сведения 22 января 2026 года. Заявление касалось переквалификации земельного участка фонда в зелёную зону. Утверждение о том, что власти имели право осуществить изъятие в течение максимум пяти лет при условии выплаты компенсации, фигурирует в решении в качестве преамбулы (§14) мотивировочной части решения турецкого Конституционного суда Турции, а не как собственная ratio Страсбургского суда — часть решения, которая имеет решающее значение и является обязательной к исполнению, в отличие от *obiter* замечания, сделанного вскользь. Внутренней правовой основой является Ek Madde 1 (Дополнительная статья 1) Закона о изъятии № 2942, добавленная Законом № 6745 от 2016 года (не проверено на сайте mevzuat.gov.tr).

Последствия для оценщиков. Переклассификация в рамках планирования, которая приводит к снижению стоимости без передачи права собственности, представляет собой классическую проблему разграничения изъятия, подлежащего компенсации, и регулирования, не подлежащего компенсации. Вклад оценщика заключается в количественной оценке влияния переклассификации на стоимость отдельно от влияния ожидаемого изъятия — это разные величины с разными сроками, и их смешивание приводит к завышению суммы требования.

Источник — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, № 11765/05, 27 мая 2010 г., HUDOC (официальный текст, читать на английском языке): `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`.

Türkiye — национальные суды

Два вышеупомянутых дела Страсбургского суда дают внешнее представление о системе «Türkiye». Кассационный суд (*Yargıtay*) — в системах гражданского права французского образца это высшая судебная инстанция, рассматривающая исключительно юридические ошибки, а не факты; это название используется в том же значении в разделах, посвященных Объединенным Арабским Эмиратах, Египте и Кувейте (см. разделы ниже) — даёт внутренний ответ, и по двум вопросам его судебная практика более непосредственно полезна оценщикам, чем что-либо в судебной практике по Конвенции.

Изъятие без экспроприации: дата оценки и сравнительный метод. *Kamulaştırmasız el atma* — занятие частного земельного участка органом государственной власти без проведения процедуры экспроприации — является внутренним аналогом структурной проблемы, выявленной в *Sarıca and Dilaver*. Пятая гражданская палата постановила, что в таком иске стоимость недвижимости должна оцениваться по состоянию на *дату подачи иска*, а не на дату вступления органа власти во владение. В решении от 3 февраля 2021 г. (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; в турецкой системе цитирования HD означает *Hukuk Dairesi*, гражданскую палату, E. — *esas* (регистрационный номер дела), а K. — *karar* (номер решения) палата постановила, что земля должна оцениваться путем сравнения с ценами продажи аналогичных участков в соответствии с статьи 11(1)(g) Закона о изъятии № 2942, по состоянию на дату подачи иска, и что на установленную сумму начисляются предусмотренные законом проценты (*faiz*), начисляемые с даты подачи иска. Остаётся неясным, распространяется ли на такие решения наивысшая ставка процентов, применимая к государственным задолженностям

— ставка, вытекающая из последнего абзаца статьи 46 Конституции Турции Конституции, которая применяется к окончательно присужденной, но не выплаченной компенсации за изъятие — распространяется на такие присужденные суммы, остается нерешенным вопросом. Отдельно, в отчётах сообщается о решениях Конституционного суда по индивидуальным обращениям, в которых неадекватное или необоснованное применение объективного коэффициента прироста стоимости (*objektif değer artış oranı*) — ставка, по которой компенсация, установленная на более раннюю дату оценки, индексируется с учётом общего роста стоимости недвижимости за промежуточный период — как нарушение права собственности и основание для отмены решения; эти решения не были проверены в данном цикле.

Последствия для оценщиков. Правило даты оценки является существенным средством решения проблемы, которую Страсбургский суд мог лишь назвать. В случае, когда орган власти занимал земельный участок в течение многих лет, не проведя его изъятие, оценка по состоянию на дату изъятия предоставила бы органу власти выгоду от инфляции, произошедшей за этот период, — что является серьезной проблемой в условиях данной валюты. Оценка по состоянию на дату подачи заявления с начислением процентов, начисляемых с этой даты, устраняет эту выгоду. Объективный коэффициент роста стоимости должен быть обоснован, а не просто заявлен; согласно приведенному выше комментарию, необъясненный или неадекватный коэффициент сам по себе является основанием для жалобы.

Определение размера арендной платы (*kira tespiti*): выявлены, но не подтверждены. В рамках иска по делу «*kira tespiti*» суд устанавливает размер арендной платы по продленному договору аренды на основании аналогичных ставок арендной платы (*emsal kira*). Два судебных решения, характеризующие Третью гражданскую палаты в 2026 году, были выявлены на основании отчётов практикующих юристов, но ещё не подтверждены официальными отчётами и зафиксированы здесь с явной оговоркой о том, что они не проверены: решение о том, что при продаже недвижимости арендная плата, уплаченная авансом, переходит новому владельцу; и решение о том, что продлённый договор аренды может быть проверен на соответствие рыночной арендной плате. Что касается скидки, обычно предоставляемой долгосрочному арендатору — *«eski kirac»ı indirimi* — то фиксированного предельного значения не существует; обычно она составляет порядка десяти–двадцати процентов, что является предметом судебного усмотрения, согласно комментариям (неподтвержденным).

Примечание по проверке. Приведенное выше решение по делу «Эль-Атма» изложено на основе комментария турецкого специалиста-практика, в котором воспроизведена аргументация Палаты; тем не менее, перед использованием данной информации ссылку следует сверить с официальным отчётом. Сведения по делу «Кира тесптити» взяты исключительно из отчетов специалистов-практиков и остаются неподтвержденными.

Источник — Turkish, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Комментарии турецких специалистов по «кира тесбити» и «камула»ştırmasız судебная практика по делу «эль-атма», `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Конституционный суд о гарантии сохранения реальной стоимости. Четыре постановления Anayasa Mahkemesi за 2025–2026 годы непосредственно касаются стоимости при изъятии, и в совокупности они составляют наиболее обширный свод конституционных норм в области оценки в данном выпуске.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. В деле « *Hürmet Alpay and*

others» (заявление № 2020/27651, пленарное заседание, 18 сентября 2025 г., решение оглашено 16 апреля 2026 г.) Суд установил нарушение статей 13, 35 и 46 в тех случаях, когда объекты недвижимости, являющиеся культурными ценностями, подвергались изъятию, а статья 15(1)(d) Закона № 2863 запрещала оценщику учитывать возраст, редкость и художественную ценность недвижимости (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*). Эксперты предложили объективное повышение стоимости на 150 процентов с учётом коммерческого использования и художественной ценности, однако суды не учли это. Суд постановил, что данный запрет нарушает право на «справедливую и разумную оценку» (gerçek karşılık), гарантированное статьёй 46 Конституции. Закон, исключающий какой-либо элемент стоимости из оценки, сводит на нет гарантию реальной стоимости (), а не просто регулирует её.

Registration before final payment. Решением E.2025/190, K.2026/38 («Официальный вестник», 21 мая 2026 г., № 33260) Суд аннулировал слова «Решение о регистрации является окончательным» в статье 10§8 Закона № 2942: регистрация недвижимости на имя администрации до окончательного определения реальной стоимости и уплаты суммы по результатам апелляционного рассмотрения нарушает статьи 13, 35 и 46. Аннулирование вступает в силу по истечении девяти месяцев. Та же проблема уже была выявлена в рамках индивидуального обращения, *Muammer Bulut* (2020/9066, Пленум, 21 ноября 2024 г., оглашено 4 августа 2025 г.), где размер компенсации был впоследствии увеличен до 526 358,40 TL после того, как Кассационный суд потребовал учесть в расчетах сооружения, расположенные на *неэкспроприированной оставшейся* части участка .

Sitting on land without expropriating it. Решением E.2024/135 от 16 января 2025 года Суд отменил приговор, добавленный к дополнительной статье 1§1 Закона № 2942, внесённое Законом № 7421, которое позволяло административным органам оставлять землю, отведённую под общественные нужды, невыкупленной, в то время как на владельца налагалось соответствующее ограничение — законодательная форма проблемы *фактического* изъятия, выявленной в деле *Sarıca and Dilaver*. 8 октября 2025 года Суд также отменил статью 362§1(a) Гражданского процессуального кодекса в той части, в которой она запрещала обжалование по вопросам права в делах об изъятии и компенсации.

Выводы для оценщиков. Дело « *Hürmet Alpay*» представляет собой судебное решение, которое следует применять в дополнение к делу «ürkiye». Если закон предписывает не учитывать какую-либо характеристику объекта недвижимости — его возраст, редкость, художественную ценность — полученная в результате цифра не является законной оценкой реальной стоимости, а представляет собой урезанную оценку, и оценщик, работающий в соответствии с таким предписанием, должен четко указать, что было исключено и на по чьему указанию. Этот принцип распространяется и на другие случаи: если закон о компенсации исключает характеристику, за которую платит рынок — историческое наследие, редкость, вид — такое исключение является конституционным вопросом, а не просто условьем оценки. *Muammer Bulut* добавляет следующее: сооружения, расположенные на неизображенной в плане земле, были признаны входящими в состав компенсации, что соответствует тому же положению *Tudor Creek*, изложенному в африканской части , приходит в Кении к аналогичному выводу с другой стороны. А дела о регистрации устанавливают последовательность — сначала определяется и выплачивается стоимость, а затем передается право собственности — что противоположно порядку, разрешенному в аннулированном тексте.

Примечание по проверке. Отчёт о том, что временная статья № 20 Закона № 2942, принятого в 2026 году после отмены Судом в 2022 году Закона № 221, считает *де-факто* государственные выделения, произведённые до 8 октября 1956 года, изъятами на дату выделения, и распростра-

няется на незавершенные дела; это правило о дате оценки, имеющее определенные последствия и основанное здесь исключительно на комментариях. Пресс-релизы AYM представляют собой доступную для чтения часть этого материала: пронумерованные дела о изъятии первой инстанции и полные тексты решений Кассационного суда находятся в базе данных UYAP и были недоступны.

Источники — Пресс-релизы Конституционного суда (официальные, на английском и турецком языках): *Hürmet Alpay*, https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/; *Muammer Bulut*, https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/; E.2024/135, https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/; свод судебной практики по делу 2025, https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/; комментарий к E.2025/190 (на английском языке): https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law; предварительный комментарий к статье 20: https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — применяются два метода. Решения Пятой палаты за 2025–26 годы демонстрируют, что предусмотренное законом разделение методов работает. В отношении сельскохозяйственных земель (статья 11(1)(f)) применяется доходный метод: в деле E. 2025/1626 была применена ставка капитализации 4 процента, увеличение объективной стоимости на 40, ноль и 40 процентов по трём участкам, стоимость деревьев по ставкам, установленным районным управлением сельского хозяйства, а стоимость зданий — по официальным удельным ценам за вычетом амортизации. В отношении земельных участков под застройку (статья 11(1)(g)) применяется метод сравнения: в деле E. 2025/17115 палата уже вернула на доработку отчёты, в которых предлагались суммы 12 550, 11 710, 11 700 и 10 000 турецких лир за квадратный метр *на ту же дату оценки*, поскольку они были признаны неубедительными и не подходящими для вынесения решения — четыре цифры от одной комиссии, на одну дату, и именно этот диапазон стал причиной отмены решения.

И комиссия, которая «съела» компенсацию: *Хасан Дурмуş* . 23 января 2025 г. Компенсация за земельный участок, перерегистрированный в собственность Казначейства как лесной, была установлена в размере 38 521,12 TL — стоимость на дату, когда решение об аннулировании права собственности вступило в законную силу, что ниже первоначальной оценки эксперта в 120 976,52 TL —, и с владельца было взыскано 11 383,43 TL в качестве гонорара адвоката, что составляет 29,55 процента от суммы компенсации. Конституционный суд установил нарушение: судебные издержки, составляющие почти треть суммы компенсации, снижают реальную стоимость недвижимости.

Source — *Хасан Дурмуş*, пресс-релиз Конституционного суда (на турецком языке): https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 и E. 2025/17115, полные тексты на коммерческом зеркальном сайте (на турецком языке): https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2 и https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437.

Объединенные Арабские Эмираты — обязанность суда проверять экспертные заключения

Кассационный суд Дубая, май 2026 г. — гостиничные апартаменты или жилое помещение. Объект в Дубайленде был продан дубайским застройщиком в октябре 2013 года на условиях, определяющих его как гостиничный апартамент, по цене 3,13 млн дирхамов ОАЭ (AED); с учётом сборов за обслуживание и техническое обслуживание покупатель заплатил в сумме 4,69 млн дирхамов ОАЭ. При сдаче объекта он был классифицирован как жилой. Покупатель подал иск о взыскании 1,55 млн дирхамов ОАЭ — эта цифра приведена по данным Gulf News — и проиграл дело в апелляционной инстанции. Как сообщалось, Кассационный суд отменил данное решение и вернул дело на повторное рассмотрение, постановив, что, хотя суд и вправе опираться на отчёт эксперта, он обязан рассматривать серьезные возражения в отношении данного отчёта, если эти возражения могут повлиять на исход дела; апелляционный суд не рассмотрел доводы покупателя относительно несоответствий между первоначальными выводами эксперта и дополнительным заключением. Застройщику было предписано оплатить судебные издержки вместе с суммой в размере 2,000 дирхамов ОАЭ. Номер дела в отчёте не был указан.

Последствия для оценщиков. Речь идет о решении, касающемся статуса собственного продукта оценщика. Отсюда вытекают два момента. Во-первых, экспертный отчёт не является самодостаточным доказательством: суд, который принимает его без рассмотрения обоснованных возражений, допускает ошибку, которая будет исправлена в апелляционном порядке, поэтому отчёт должен выдерживать критику уже на первый взгляд. Во-вторых, речь идет о дополнительных отчетах. Если эксперт выпускает дополнительный отчёт, любое расхождение с первым становится актуальным вопросом в ходе разбирательства, а эксперт, который корректирует цифру без объяснения причин, предоставляет противоположной стороне лучший аргумент. Согласование этих двух отчетов является частью работы, а не дополнительным шагом.

Данный спор также напоминает о том, что классификация объекта — гостиница, апартаменты с обслуживанием, жилой объект — в первую очередь является вопросом оценки, а уже потом — юридическим вопросом, поскольку от классификации зависят разрешённое использование, структура управления и круг потенциальных покупателей, а значит, и стоимость.

Источник — *Gulf News*, 25 мая 2026 г., «Покупатель из Дубая добился нового слушания по спору о гостиничном апартаменте стоимостью 4,6 млн дирхамов» (Dh — дирхам, как газета обозначает валюту); читать на английском: `https://gulfnews.com` (URL статьи не зафиксирован на момент публикации).

Оман — новый закон о изъятии

Королевский указ № 71/2023 «Закон об изъятии в общественных интересах». Оман заменил свою нормативную базу в области изъятия Королевским указом в 2023 году. Руководящие принципы заключаются в том, что никакая недвижимость не может быть экспроприирована или временно изъята, за исключением случаев общественного блага и при условии *справедливой компенсации*, определяемой в соответствии с законом; а также в том, что в случае, если министр распоряжается о временном изъятии в экстренном случае, министерство обязано выплатить затронутым лицам компенсацию за период, в течение которого они были лишены возможности пользоваться недвижимостью.

Последствия для оценщиков. Отдельным элементом компенсации за период лишения владения является выплата процентов. Для этого требуется определить величину пользы за опре-

деленный период — арендную или эксплуатационную стоимость — отдельно от капитальной стоимости изъятого права, причем эти два показателя рассчитываются по разным формулам и дают разные результаты. Оценщик, получивший поручение по делу о временном изъятии в Омане, должен перед началом работы выяснить, какая именно сумма запрашивается.

Эта запись включена отчасти для того, чтобы исправить ошибочное предположение. Ранее в отделе считалось, исходя из англоязычных источников, что в Омане нет материалов, заслуживающих изучения. Приведенный выше закон был обнаружен в единственном запросе на арабском языке. Недостаток заключался в поиске, а не в юрисдикции.

Источник — Arabic, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Qanoon.om, Королевский указ № 71/2023 (qanoon.om указывает, что не является официальным источником, и направляет читателей к «Официальному вестнику»), `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Иордания — возражение против оценки, а также эксперты

Возражение собственника передается в суд с привлечением экспертов. Как в отчёте за август 2026 год было сказано в связи с отчуждением земель для калийной компании и железной дороги, землевладелец, несогласный с оценкой компенсации, может подать возражение в суд первой инстанции, который может назначить экспертов по недвижимости для оценки земельного участка вместе с урожаем, зданиями и стационарными сооружениями, расположенными на нем. В том же отчёте указывается, что размер компенсации должен соответствовать фактической стоимости земли, а не административно установленной цене, что «законная четверть» (*al-rubʿ al-qānūnī*) не вычитается, и что в качестве альтернативы предлагается обмен на аналогичные сельскохозяйственные земли в том же регионе. Утверждение о том, что заключение судебного эксперта не является обязательным для суда, а также формула, согласно которой судья первой инстанции является «экспертом среди экспертов» (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*), часто упоминаются в связи с практикой данного региона, но отсутствуют в исходном тексте и не сопровождаются ссылками в данном документе.

Выводы для оценщиков. Эксперт, назначенный по возражению, оценивает четыре составляющие — земельный участок, урожай, здания и стационарные сооружения — и в отчёте следует разграничивать их, поскольку каждая из них может быть оспорена отдельно. Отчёт, в котором приводится цифра без раскрытия обоснования, на котором она основана, не дает суду никаких оснований для её принятия.

Примечание по проверке. Данная запись основана на одном новостном отчёте. Закон о недвижимости № 13 от 2019 года не был прочитан, поэтому никакая его статья не цитируется, и никакое иорданское постановление 2025–26 годов не было проверено.

Источник — Arabic, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Иорданские отчёты о компенсации за изъятая земельные участки, `https://nesan.net/?id=356650`

Египет — дата оценки и цена задержки

Кассационный суд: три пункта решения о выплате компенсации за изъятие. В решении, приведенном ниже, показано, что Кассационный суд рассматривает дело по трем отдельным пунктам, каждый из которых имеет свою дату. Компенсация должна равняться истинной стоимости недвижимости *на дату ее изъятия*. Возмещение убытков от утраты возможности пользования имущества представляет собой отдельную сумму: в описанном деле

этот период простирался от даты изъятия, 29 мая 2009 года, до даты представления отчёта судебным экспертом. Проценты, в размере четырех процентов, начисляются с момента вынесения окончательного решения до полной выплаты суммы.

Ходатайство от 2 апреля 2026 г., по которому было вынесено решение в июне 2026 г.: срок исковой давности по данному иску не истек. На заседании 2 апреля 2026 г. Кассационный суд направил на рассмотрение своего Общего собрания по гражданским, коммерческим и вопросов личного статуса вопрос о противоречии между двумя линиями судебной практики в отношении квалификации иска о возмещении ущерба в связи с изъятием без надлежащей правовой процедуры. Одна линия считала, что иск подлежит — то есть становится недействительным в силу истечения срока исковой давности по гражданскому праву; «prescribe» здесь означает «истечение срока давности», а не «требоваться» — через пятнадцать лет в соответствии со статьёй 374 Гражданского кодекса, при этом государство может приобрести недвижимость по давности (приобретательная давность, гражданско-правовой аналог владения в противоречии с правом собственника); другой охарактеризовал это как требование о праве собственности (*da`wā istiḥqāq*, в латинской транскрипции: da'wa istihqaq), вытекающее из права собственности и, следовательно, не угасающее в результате приобретательной давности, независимо от продолжительности задержки. Мнение прокуратуры было в пользу второй позиции. Отчёт, опубликованный 17 июня 2026 года Генеральная Ассамблея разрешила спор по апелляции № 32277 судебного года 95 в пользу второй позиции: иск о возмещении ущерба в связи с изъятием без надлежащей процедуры является иском о праве, основанным на праве собственности, и не подлежит исковой давности. Данное дело возникло в связи с Указом № 2048 от 2004 года и проекта строительства дороги Мансура—Гамаса; сумма компенсации составила 814,500 EGP (египетских фунтов) за недвижимость и 45,438,54 EGP за утрату возможности пользования с 29 мая 2009 года до даты представления отчёта эксперта, а также судебные проценты в размере четырех процентов с момента вынесения окончательного решения до момента выплаты.

Последствия для оценщиков. Поручение носит двойной характер. От оценщика требуется определить капитальную стоимость на дату изъятия — в данном случае за семнадцать лет до вынесения судебного решения — и, отдельно, стоимость пользования, лишенного владельца в течение периода, установленного судом. Это две разные задачи: ретроспективная оценка капитала и текущая оценка стоимости пользования или арендной платы, и отчёт, отвечающий только на первый вопрос, отвечает лишь наполовину. Задержка после вынесения судебного решения компенсируется процентами, а не переоценкой.

Поскольку вопрос, переданный на рассмотрение, был решен в соответствии с требованиями стороны обвинения, это имеет значительные практические последствия для практики оценки, поскольку иск, на который никогда не распространяется срок исковой давности, — это иск, который может быть предъявлен в связи с изъятием имущества, совершённым в далеком прошлом. Ретроспективная оценка за очень длительные периоды, со сопутствующими ей трудностями с доказыванием, становится скорее процедурой, чем исключительной процедурой.

Примечание. Египет изначально не входил в рамки, установленные для данного выпуска. Материалы по Египту были обнаружены в ходе поиска на арабском языке, проводившегося для других юрисдикций, и отдел сознательно оставил их, посчитав, что их целесообразнее включить в отчёт, чем исключить из-за формального несоответствия критериям отбора. В остальном освещение ситуации в Египте не предусмотрено.

Источник — Arabic, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Египетский

отчёт по принципам изъятия, установленным Кассационным судом, https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Не подлежит исковой давности и выплачивается авансом. Генеральная ассамблея Кассационного суда постановила в решении, кратко изложенном выше (апелляционное дело № 32277 судебного года 95, в отчёте опубликованное 17 и 18 июня 2026 года), что требование о выплате компенсации за изъятие является исковым правом, вытекающим из права собственности, и никогда не погашается в результате истечения срока давности, что компенсация должна равняться истинной стоимости недвижимости на дату изъятия и что она должна выплачиваться авансом. Апелляция № 35856 за 93 год, решение по которой было вынесено 27 января 2026 года, закрепляет правило о той же дате — цены, действовавшие на дату изъятия постановления — а апелляция № 1226 за 91 год, решение по которой вынесено 18 сентября 2025 года, индексирована самим Судом под рубрикой «Компенсация за изъятие: оценка компенсации: критерии оценки», с дополнительными разделами, посвящёнными ошибке в применении закона и дате начала начисления процентов. *Примечание*: полные тексты решений Кассационного суда доступны только по подписке; в отношении апелляции № 1226 на сайте самого суда можно было прочитать только заголовки индекса, но не само решение, а два решения 2026 года взяты из арабских отчётов судебной практики.

Source — Апелляционное дело № 1226/91, запись в реестре Кассационного суда (на арабском языке): https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/; апелляционное дело № 32277/95, арабская пресса: https://nabd.com/s/174099499-318d65/; апелляционное дело № 35856/93: https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html.

Кувейт — законодательная мера

Законодательный указ № 33 от 1964 года об экспроприации и временном изъятии в общественных интересах. Декрет-закон № 33 от 1964 года с внесенными в него поправками (в том числе Законом № 2 от 2006 года) регулирует вопросы изъятия и временного изъятия в общественных интересах. Согласно комментарию — конкретная мера и номер статьи не сверены с официальным текстом — компенсация должна быть справедливой и равноправной, рассчитанной исходя из фактической рыночной стоимости недвижимости на момент изъятия с учетом местоположения недвижимости, ее характера, а также ее использования или вложенных в нее инвестиций. В комментариях практикующих юристов отмечается, что иски о компенсации за изъятие являются одними из самых сложных в административном судопроизводстве Кувейта, сочетая вопросы административного права с оценкой убытков, и что суд, как правило, требует представления отчётов технических экспертов.

Выводы для оценщиков. Как уже отмечалось в отчёте, в Кувейте применяется традиционный подход — рыночная стоимость на дату изъятия. Оценщик не может автоматически переносить допущения относительно даты оценки из одной юрисдикции в другую, и выбор даты зачастую имеет большее значение, чем все остальные аспекты оценки, взятые вместе.

Примечание о проверке. В рамках данной публикации не было проверено ни одного конкретного решения Кассационного суда Кувейта. Приведенное выше заявление представляет собой комментарий специалиста-практика; сама законодательная норма не была сверена с официальным текстом.

Источник — Муниципалитет Кувейта, Департамент по вопросам изъятия в общественные благоустройства, историческая справка о Законе № 33 от 1964 года и его поправке, внесённой Законом № 2 от 2006 года (официальный текст, читается на английском языке): https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-e

volution. Статья, устанавливающая эту меру, пока не проверена на соответствие официальному арабскому тексту.

Сбор за содержание земельных участков в незастроенном состоянии. В ноябре 2025 года Конституционный суд отклонил жалобы на Закон № 126 от 2023 года, оставив в силе ежегодный сбор с прогрессирующей ставкой за незастроенные частные жилые участки площадью свыше 1 500 квадратных метров, который вступает в силу с 2026 года. В июне 2025 года тот же суд подтвердил закон № 25 от 2023 года о договорах агентских услуг в сфере недвижимости, согласно которому безотзывное агентство, используемое для обхода регистрации, может рассматриваться как окончательная продажа, если не будет регуляризован в течение установленного законом года.

Последствия для оценщиков. Ни одно из этих решений не устанавливает размер компенсации, однако сбор за незастроенный участок напрямую влияет на затраты на содержание незастроенной земли и, следовательно, на то, что кувейтский оценщик может считать разумным сроком владения при проведении оценки остатка или оценки с учетом перспектив застройки. Сбор, размер которого ежегодно увеличивается, служит аргументом против предположения о том, что землю можно удерживать бесконечно без каких-либо затрат в ожидании её оптимального использования.

Документ о праве собственности и кто может его оформить. Решения кувейтских судов в 2025–2026 годах, по всей видимости, касаются механизмов оформления прав собственности, и четыре судебных решения кратко приведены ниже, поскольку каждое из них определяет объект, который будет оцениваться оценщиком. Апелляционный суд, май 2026 г.: совладелец участка, выделенного Государственным агентством по жилищному обеспечению, может получить правовой документ и оформить регистрацию без подписи мужа после его отказа. Апелляционный суд, август 2026 г.: правовой документ на жилье, выданный в соотношении 50/50 во время брака сохраняет силу после последующего развода и лишения бывшей супруги гражданства — изменение статуса не влечет за собой переоформление документа. Суд первой инстанции, апрель 2026 г.: незарегистрированная сделка купли-продажи квартиры по обычаю (*urfi*) обязывает продавца провести регистрацию. А в марте 2026 года тот же суд аннулировал предварительный договор купли-продажи, в рамках которого компания так и не переоформила право собственности, и постановил вернуть сумму в размере 75 000 KD (KD — кувейтский динар) с выплатой 2 000 KD в качестве компенсации морального ущерба.

Примечание по проверке. В Кувейте не публикуется открытый банк судебных решений, аналог нигерийских сборников судебных прецедентов, а полные тексты решений Кассационного суда доступны только в рамках платных подписочных сервисов; приведенные выше четыре решения основаны на сообщениях прессы, а не на текстах судебных решений. В открытых источниках не было найдено данных о размере компенсации за изъятие в Кувейте за указанный период, поэтому указанная выше законодательная мера не сопровождается никакими конкретными цифрами. Уголовное производство по делу о мошеннической продаже шале выходит за рамки объекта оценки данного отдела и не рассматривается.

Источники на сайте — Закон № 126 от 2023 года, конституционная жалоба отклонена (читать на арабском языке): `https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369`; Закон № 25 от 2023 года признан действительным (читать на английском языке), *Times Kuwait*: `https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/`; договор о совместном владении: `https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/`; договор сохраняет силу после развода: `https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f`; договор купли-продажи *urfi* обязы-

вает продавца: https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/; возмещение ущерба с компенсацией морального вреда: https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/.

Марокко — выводы эксперта и предложение комитета

В данном постановлении суд рассмотрел вопросы определения размера компенсации за изъятие и веса заключения эксперта, назначенного судом. Судебная экспертиза играет центральную роль: суд может принять выводы эксперта, если он убедится в обоснованности оснований, на которых базируется предлагаемая компенсация. Он не обязан этого делать и сохраняет за собой право на усмотрение. Что имеет более практическое значение, так это то, что оценки, подготовленные административной комиссией по изъятию, являются *лишь предложениями* (*mujarrad iqtirahat*), которые не являются обязательными для суда, если лишенная собственности сторона явно не согласилась с ними.

Исходя из фактов, оценка администрации составляла 4,431 дирхам. Суд поддержал принятие суммы, указанной экспертом, в размере 94,950 дирхамов — 150 дирхамов за квадратный метр за участок площадью 633 квадратных метров — убедившись, что эксперт должным образом учел характер земельного участка — каменистый грунт, используемый для сельского хозяйства и выпаса скота, — и оценил его по состоянию на дату подачи иска, 10 октября 2005 года.

Последствия для оценщиков. Два момента: один — местный, другой — аналогичный. С местной точки зрения статус оценки комитета как предложения, а не как окончательного решения означает, что экспертные доказательства лишенного собственности владельца не оспаривают установленную цифру, а конкурируют с цифрой, которая не была принята, что является существенно более сильной позицией, чем может показаться на первый взгляд. В сравнительном плане заслуживает внимания аргументация, на основании которой суд принял цифру, представленную экспертом: суд принял эту цифру, поскольку смог увидеть и одобрить *основания*, на которых она была основана, — характер земельного участка и дату оценки. Цифра, предложенная без указания этих оснований, не дала бы суду никаких оснований для удовлетворения.

Источник — Arabic, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: База данных судебных решений Марокко (cnej.ma), решение № 118, https://www.cnej.ma/decision/118/fiche

Последовательная продажа, а не тотальная: апелляционные решения по коммерческим делам Касабланки. В решении № 6760 от 23 декабря 2025 года было установлено в соответствии со статьёй 217 Кодекса вещных прав, что в случае, когда несколько объектов недвижимости обременены ипотекой в обеспечение одного долг — в данном случае 27 463 889,48 MAD (MAD — марокканский дирхам) — они должны продаваться *последовательно* , один за другим, только в той мере, в какой это необходимо для его погашения. Единовременная продажа всех объектов сразу является незаконной. Это та же самая защита, которую пытаются обеспечить панамские и чилийские правила проведения аукционов, о которых был представлен отчёт в разделах, посвящённых Центральной и Южной Америке, путём установления резервной цены, достигаемой вместо этого за счёт контроля над объёмом продаваемого имущества.

Эксперт не связан выводами предшествующего экспертного отчёта. Решение № 6421 от 9 декабря 2025 года: круг ведения судебного эксперта определяется исключительно постановлением о его назначении, и он не связан выводами предыдущего экспертного отчёта.

Временная компенсация за выселение в размере 481 185,73 марок было признано объективно детализированной и надлежащим образом определённой в рамках состязательного процесса.

Примечание по проверке. Не удалось найти ни одного марокканского судебного решения за 2025–2026 годы по вопросу компенсации за изъятие: поиск по теме в национальной базе данных судебной практики не даёт результатов после 2024 года. Приведенный выше материал касается дел о выселении и принудительном исполнении решений в коммерческих судах, а практика суда Касабланки по вопросам компенсации за выселение представлена в отчёте *«Страхование, несчастные случаи, ущерб окружающей среде и убытки по частным договорам»* ниже.

Source — Arrêt 6760/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/`; arrêt 6421/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/`. Обе записи помечены в базе данных как «источник не опубликованée».

Катар — закон 2022 года

Закон № 8 от 2022 года «Об изъятии недвижимого имущества и его временном изъятии в общественных интересах». Катар пересмотрел свою нормативную базу в области изъятия Законом № 8 от 2022 года, вступившим в силу 1 декабря 2022 года и отменившим Закон № 13 от 1988 года; опубликованный текст доступен на государственном юридическом портале Al-Meezan. Статья № 2 требует выплаты справедливой компенсации (*ma'вид 'адиль*) единовременным платежом (*дуф'а вахида*). Согласно первому абзацу статьи № 27, компенсация за недвижимость, расположенную в пределах центра города или деревни, выплачивается в полном объеме, без вычета каких-либо процентов, независимо от площади изъятой территории. Согласно второму пункту той же статьи, в отношении недвижимости, расположенной за пределами центра, но в черте города или деревни, рассматриваемой как единая сделка, производится вычет по ступеням площади: ничего не вычитается с первых 3 000 квадратных метров, затем десять, двадцать, тридцать и сорок процентов на участки, заканчивающиеся на 20 000, 200 000 и 1 000 000 квадратных метров и выше. Статья 28 является исключением для Дохи: полная компенсация в зоне между центром города и Четвертой кольцевой дорогой, и такая же шкала вычетов в зоне между Четвертой кольцевой дорогой и картографической границей города. Статья 29 предусматривает, что независимо от применяемого коэффициента владельцу выплачивается полная компенсация за здания, сооружения и насаждения, находящиеся на недвижимости на дату публикации в официальном вестнике решения министра об изъятии в общественных интересах. Оценка проводится двумя установленными законом оценочными комитетами (*lajnata al-tathmin*, статья 5) с использованием официальных периодических прейскурантов, а стоимость фиксируется на дату принятия решения о изъятии (статья 11). Споры о размере компенсации передаются в Комиссию по рассмотрению жалоб (*lajnat al-tazallumat*, статьи 15–17) под председательством судей Апелляционного суда. Слово «эксперт» (*khabir*) в законе не встречается.

Последствия для оценщиков. Законодательные акты Катара и Омана были приняты почти одновременно — в 2022 и 2023 годах соответственно — и оба заменили более старые правовые нормы. Оценщик, работающий в странах Персидского залива, не должен предполагать, что практика, сложившаяся в рамках отмененного закона, сохраняется после переработки, и должен руководствоваться действующим законодательством, а не полагаться на воспоминания о предыдущем. Согласно законодательству Катара, то, находится ли участок внутри или за пределами центра города или деревни, определяет, подлежит ли его компенсация вычету,

поэтому расположение этой границы само по себе является фактом, который должен быть указан в отчёте оценщика.

Примечание о проверке. В данном выпуске не было проверено ни одного судебного решения Катара. Верховный судебный совет публикует энциклопедию судебных решений и судебных принципов Катара, которую наш отдел обнаружил, но ещё не изучил; это очевидный путь для следующего выпуска.

Источник — Arabic, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Al Meezan, правовой портал Катара — Закон № 8 от 2022 г., `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Постановление Кабинета министров № 28 от 2025 года — Комитет по рассмотрению жалоб и 15-процентный предельный уровень. Издано 20 августа 2025 года, в соответствии с которым сформирован комитет из пяти членов — двух судей Апелляционного суда и представителей министерства — с компетенцией «в частности, по рассмотрению жалоб, касающихся размера компенсации». Материалы дела, передаваемые на рассмотрение, должны содержать решения оценочных комиссий, описи имущества и карты оценки; пошлина составляет 100 риалов; решение является окончательным. Статья 18 Закона от 2022 года устанавливает пределы его полномочий: комиссия может увеличить оспариваемое возмещение *не более чем* на *пятнадцать процентов*, за исключением случаев, когда она установит, что сумма возмещения ниже установленной законом стоимости; в таком случае она присуждает полную сумму.

Последствия для оценщиков. Установленный законом предел корректировки, допускаемой при рассмотрении апелляции, представляет собой необычный и имеющий серьезные последствия инструмент. В случаях, когда этот предел является обязательным, работа оценщика на этапе рассмотрения в комитете фактически является окончательной, поскольку ни один последующий трибунал не может изменить эту цифру более чем на одну седьмую. Выход из ситуации — вынесение решения ниже установленной законом стоимости — заключается в построении соответствующего аргумента, причем это должен быть юридический аргумент, а не аргумент, основанный на оценке.

Примечание по проверке. Опубликованные решения Кассационного суда Катара охватывают период до 2016 года; решений за 2025–2026 годы, в которых применяется Закон от 2022 года, нет. Постановления Кабинета министров № 32 и № 36 от 2025 года и Постановление министра муниципального хозяйства № 110 от 2025 года предписывают изъятие имущества «в соответствии с Законом № 8 от 2022 года» и не содержат никаких правил оценки.

Source — Постановление Кабинета министров № 28/2025 и Закон № 8/2022, официальный юридический портал «Аль-Мизан» (читать на арабском языке): `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` и `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

Тунис и Алжир — предварительная компенсация и компенсация в натуральной форме

Ни одна из этих юрисдикций не вынесла подтвержденного решения в течение периода, охваченного исследованием. Обе они включены в отчёт, поскольку законодательство каждой из них содержит положение, которое противоречит общей тенденции, прослеживающейся в остальной части данной статьи, а отчёт, в котором были бы представлены только те юрисдикции, где существует судебная практика, не позволил бы увидеть этот контраст.

Тунис: Закон № 2016-53 и компенсация в натуральной форме. Вопрос о изъятии в общественных интересах регулируется Законом № 2016-53 от 11 июля 2016 г. , нормативные акты по его применению были опубликованы в « *Journal Officiel* » (официальном вестнике) 28 февраля 2017 года. Статья 2 предусматривает, что изъятие производится в порядке исключения, при условии выплаты справедливой компенсации и с гарантиями, предусмотренными законом. Размер компенсации устанавливается либо по взаимному согласию, либо в судебном порядке, а владение недвижимостью может быть переведено после внесения на депозит или выплаты предварительной компенсации. Декрет-закон № 2022-65 от 19 октября 2022 года внес поправки в Закон 2016 года, в том числе предусмотрев компенсацию *в натуральной форме* при определенных обстоятельствах, а также были созданы комиссии по признанию и примирению в рамках данной системы.

Последствия для оценщиков. Вознаграждение в натуральной форме полностью меняет задачу. Если в качестве вознаграждения выступает другой объект недвижимости, а не денежная сумма, от оценщика требуется установить эквивалентность между двумя разнородными наборами, а не определить одну цифру, и оценка становится скорее относительной, чем абсолютной. Читатели статьи « *Foundations*» в этом выпуске поймут сложность задачи: два объекта недвижимости, различающиеся по нескольким характеристикам, невозможно приравнять без установления неявной цены для каждой характеристики, и обоснованность обмена зависит от цен, которые при оценке с выплатой денежной суммы никогда не пришлось бы указывать.

Алжир: Закон № 91-11 и требование о выплате *предварительной* компенсации. Вопросы изъятия регулируются Законом № 91-11 от 27 апреля 1991 года , опубликованным в « *Journal Officiel* » № 21 от 8 мая 1991 г., а Исполнительный указ № 93-186 от 27 июля 1993 г. устанавливает порядок его применения. Основным требованием закона (статья 1) является выплата компенсации, которая должна быть «*préalable, juste et équitable* » — предварительной, справедливой и равноправной . Постановление о передаче (*acte administratif de cessibilité* , статья 23) составляется на основании отчёта о компенсации, подготовленного государственными службами по управлению государственным имуществом, и заинтересованная сторона может оспорить объявление об общественной полезности в компетентном суде. Еще три положения, проверенные в сопоставлении с « *Journal Officiel* »: статья 10 ограничивает срок действия объявления о общественной необходимости четырьмя годами с возможностью однократного продления; статья 21 требует, чтобы компенсация покрывала весь понесенный ущерб; а статья 25 допускает выплату компенсации в натуральной форме .

Выводы для оценщиков. В тех случаях, когда выплата компенсации действительно имеет приоритетное значение, дата оценки и дата изъятия имущества совпадают, и доктрина об учете инфляции за период задержки не находит здесь применения. Соблюдается ли это требование на практике — это уже другой вопрос, на который в данной статье дать ответ не представляется возможным.

Ливия. В опубликованных решениях Ливийской ассоциации адвокатов было обнаружено административное обжалование решения об изъятии в общественных интересах под номером 55 судебного года 44. Сайт не разрешил автоматический доступ, поэтому с текстом решения ознакомиться не удалось. В остальном информация по Ливии отсутствует.

Примечание по проверке. В приведённых выше разделах, посвящённых Тунису и Алжиру, изложены правовые рамки, взятые из официальных и квазиофициальных источников. Ни одно решение Тунисского административного трибунала или Алжирского Верховного суда не было

изучено, и ничто из вышеизложенного не должно рассматриваться как утверждение о том, как применяются эти положения.

Источник — French, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Journal Officiel de la République Tunisienne и FAOLEX (Закон 2016-53); Официальный вестник Тунисской Республикиépublique Algérienne № 21 от 8 мая 1991 г., joradp.dz (Закон 91-11), `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Израиль — оценивается именно то имущество, которое фактически находится в владении

Меры, предусмотренные законодательством. Статья 12 Постановления о земельных ресурсах (Приобретение в общественных целях) устанавливает размер компенсации в размере рыночной стоимости на дату изъятия — то, что готов заплатить желающий купить желающему продать — не принимая при этом во внимание ни особую ценность, которую земля имеет для конкретного покупателя, ни цель самого общественного проекта . Два решения, вынесенные в начале 2026 года, показывают, насколько многое зависит не от этого показателя, а от предшествующего вопроса, который он предполагает: какое именно имущество оценивается.

Гедера — речь идет о договоре аренды, а не о более позднем плане. Государство изъяло 35 дунамов. Управление земельными ресурсами Израиля предложило 1,6 миллиона шекелей, оценив землю исходя из сельскохозяйственного назначения, указанного в договоре аренды 1986 года. Владельцы требовали 24,5 миллиона шекелей, оценивая землю по целевому назначению «промышленность и торговля», присвоенному более поздним планом. В отчёте за февраль 2026 года Центральный окружной суд отдал предпочтение сумму, предложенную государством: оцениваемый участок представляет собой арендуемый участок в том виде, в каком он существовал на тот момент, а пункт 15 данного договора аренды устанавливал компенсацию за сельскохозяйственное использование на дату возврата. Выплата на основании более позднего назначения означала бы передачу арендатору прироста стоимости за счет градостроительного планирования, которого договор аренды никогда не предоставлял. Владельцам также было предписано уплатить 39 000 шекелей в качестве судебных издержек.

Тель-Авив — жилье, стоимость которого определяется стоимостью его замещения. В втором деле, о котором был представлен отчёт в феврале 2026 года, дом пожилой супружеской пары был изъят без выплаты компенсации. Окружной суд Тель-Авива (судья Гилад Хасс) присудил примерно 6 миллионов шекелей, состоящих из оценки стоимости жилья на замену в размере 5,1 миллиона шекелей, комиссии в размере 18 процентов (около 930 000 шекелей), 30 000 шекелей гонорара оценщика и 282 000 шекелей судебных издержек с учетом индексации и процентов. В качестве критериев было принято то, что истцы фактически проживали в этом доме и обладали правом на проживание.

Премия за повышение категории зонирования не входит в договор аренды. В деле, рассмотренном в декабре 2025 года, покупателям сельскохозяйственных участков не сообщили, что при изменении категории зонирования земля возвращается государству с выплатой компенсации исключительно за сельскохозяйственное использование. Суд расценил нераскрытие этого условия как нарушение принципа добросовестности: надбавка, образовавшаяся в результате последующего плана, изначально никогда не принадлежала покупателям.

Повышение стоимости — это отдельная процедура, включающая две оценки. Налог на прирост стоимости, обусловленный планом (*хетель хашбаха*), составляет 50 процентов от разницы между стоимостью до и после реализации плана, которая определяется на основании оценок «до» и «после» для местного комитета по планированию. Он не включается в компенсацию за изъятие, и смешение этих двух понятий является часто повторяющейся ошибкой.

Последствия для оценщиков. В первом предложении израильского отчёта следует указать тип права собственности на недвижимость — право полного владения, сельскохозяйственная аренда, защищенное арендное право — поскольку дата и разрешенное использование вытекают именно из этого, а не из сведений о земельном участке. В данном случае имеют значение четыре даты, которые не сводятся к одной: дата изъятия в соответствии с Постановлением; дата возврата в рамках реверсии аренды; даты «до» и «после» плана благоустройства; а также, в рамках процедуры реабилитации, минимальный уровень стоимости до нанесения ущерба. В случае, когда объект оценки – дом, изъятый в целости и сохранности, решение суда Тель-Авива показывает, что мера, которую суд фактически принял, заключалась в предоставлении замещающего жилья, а не в выплате остатка стоимости земельного участка.

Примечание по проверке. Решение Верховного суда от 20 мая 2026 года об ограниченном изъятии 288 квадратных метров воздушного пространства над Пещерой Патриархов было основано на общественной необходимости и объеме изъятия, а не на количественном показателе, и приводится здесь исключительно для разграничения. Руководство главного государственного оценщика по установленному эталонному жилью в соответствии со статьёй 33 программы реабилитации представлено в отчёте по состоянию на 1–2 сентября 2026 года и приводится в том виде, в каком оно было представлено, а не как устоявшаяся практика. Вопрос о выселении из Сильвана касается права собственности, а не оценки, и исключён из данного документа.

Источники — *Globes* (читать на иврите): Гедера, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527`; жилье в Тель-Авиве, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978`; сельскохозяйственные участки и пункт 15, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095`; жилье, упомянутое в разделе 33, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379`. Пещера патриархов: `https://www.israelnationalnews.com/news/427358`. Комментарий к разделу 12 (на иврите): `https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf`. Руководство по оценке стоимости государственных земель Управления земельными ресурсами Израиля (на иврите): `https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf`.

Единая нормативная база Верховного суда в отношении упущенной арендной платы. Два судебных решения конца 2025 года: дело *№ CA 3554/21* (10 ноября 2025 г.) и *CA 4288/20* (11 декабря 2025 г.), применяют правила объединенного производства, установленные в отношении «упущенной арендной платы» (*dmei chakhira avudim*) — компенсации за годы между вступлением во владение и осуществлением платежа. Ставка доходности составляет **5 процентов для земельных участков, отнесённых к жилой зоне в соответствии с планом эпохи Мандата, и 3,25 процента для сельскохозяйственных земель**. В деле *CA 3554/21* суд сослался на своё ранее высказанное замечание в рамках того же судебного разбирательства о том, что «нет ничего святого в 5 процентах, но и в 6» (*ein kdusha*), и исправленный расчет государства привел к тому, что владельцы оказались должны государству 60 242 шекеля. В деле CA 4288/20, где защитой государства была задержка, В деле *CA 4288/20*, где государство использовало в свою защиту аргумент о задержке, исправленный расчет привёл к тому, что государство должно было выплатить 14 095 552 шекелей.

Потенциал должен быть достоверным или, по крайней мере, ожидаемым: *CA 935/24* . 14 июля 2025 г. Стоимость в соответствии с разделом 12(b) Постановления 1943 года представляет собой цену в гипотетической добровольной сделке на дату определения — в данном случае 11 апреля 1952 года — в соответствии с действовавшим на тот момент зонированием, которое было сельскохозяйственным. Будущий потенциал застройки учитывается при оценке только в том случае, если он является определенным или, по крайней мере, его можно ожидать в обозримом будущем (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). Большинством голосов суд постановил, что построенное позднее самим государством социальное жилье на данном участке не давало гипотетическому покупателю в 1952 году таких ожиданий.

Нейтрализация потенциала в иске о снижении стоимости: *BRM 1790/24*. 5 февраля 2025 г., в отношении статьи 197 Закона о планировании и строительстве. Оценщик должен нейтрализовать общий планировочный потенциал, заложенный в стоимости земельного участка, в той мере, в какой он еще не нашел отражения, по крайней мере, в зарегистрированном плане — и это справедливо даже в тех случаях, когда ожидания основаны на местоположении земельного участка. Зеркальное отражение дела *CA 935/24*: нереализованный потенциал исключается из стоимости «до» в иске о возмещении убытков так же, как и из компенсационной стоимости при принудительном отчуждении.

Убытки в сельском хозяйстве, капитализированные: *CA 3290/23* . 30 июля 2025 г. Прошлые убытки в размере 3 387 шекелей за дунам в год, рассчитанные на основе средней прибыли от сельскохозяйственной деятельности, указанной бухгалтером; будущие убытки, капитализированные в течение двадцати лет под 7 процентов, что дает 733 234 шекеля; расходы на вырубку деревьев 343 930 шекелей; ущерб в прошлом — 861 299 шекелей. Указанный срок и установленная ставка приведены в тексте судебного решения.

Source — *CA* 935/24, 3554/21, 4288/20 и 3290/23, а также *BRM* 1790/24, приведенные на иврите на сайте `https://bagats.org.il/` — частной базе данных, в которой каждое решение Верховного суда хранится по номеру дела с автоматически сгенерированным резюме над воспроизведенным текстом. Это не сайт суда. Приведенные выше цифры и фразы были найдены в воспроизведенном тексте решения, а не в резюме; официальные копии на сайте supremedecisions.court.gov.il не содержали никаких ссылок и не были прочитаны, поэтому ничто из приведенного здесь не было сверяно с собственным архивом суда.

Ирак — официальная оценка на основе аналогов

Анбар — аукцион был приостановлен из-за разницы в цене. Самый очевидный случай оценки имущества в Ираке за этот период — это не решение о выплате компенсации, а остановка продажи из-за того, что официальная оценка не соответствовала рыночной. Как был представлен отчёт 3 сентября 2026 года, Федеральная комиссия по честности и неподкупности вмешалась в процесс продажи 136 дунамов земли на берегу Евфрата в провинции Аль-Анбар. Официальная оценка составила 3,129 млрд иракских динаров, что составляет около 23 млн иракских динаров за дунам; стоимость аналогичных земельных участков в окрестностях оценивалась в 300 млн иракских динаров за дунам, а рыночная стоимость всего участка — в 37,422 млрд иракских динаров. Сообщалось о дефиците в размере 34,292 млрд иракских динаров, что соответствует примерно$26 млн долларов США. Судья приостановил аукцион и распорядился провести независимый аудит, а также запросил отчёты от Управления объектов недвижимости и Управления земельного кадастра провинции Анбар.

Примечание по проверке. Недостача согласуется с итоговыми показателями самого отчёта: 37,422 млрд иракских динаров минус 3,129 млрд иракских динаров равняется 34,292 млрд

иракских динаров. Общая рыночная сумма не равна результату умножения показателя на дунам — 136 дунамов по цене 300 миллионов иракских динаров составили бы 40,8 млрд ираковских динаров — значит, сумма в 300 млн ираковских динаров является округлённым аналогом, а не основой для расчёта итоговой суммы. Дело основано на одном отчёте в прессе; никакого судебного постановления зачитано не было.

Кассационное дело № 6123 — экспертная оценка ущерба в связи с частичным изъятием объекта аренды. Федеральный кассационный суд, Апелляционная коллегия по вопросам недвижимости , 29 декабря 2025 года постановил, что арендодатель, отгородивший часть арендуемой площади, обязан возместить арендатору как понесенный ущерб, так и упущенную выгоду. Пять назначенных судом экспертов количественно оценили ущерб от утраты возможности пользования. Иск о возмещении затрат на ограждение был отклонен, поскольку право на улучшения вернулось арендодателю в соответствии с условиями договора.

Выводы для оценщиков. Дело «Анбар» представляет собой проблему соотношения кадастровой и рыночной стоимости в её наиболее ярко выраженной из опубликованных форм: официальная цифра, примерно на порядок ниже аналогов того же периода, и суд, готовый приостановить сделку из-за этой разницы, вместо того чтобы рассматривать официальную цифру как окончательную. Дело «Cassation 6123» представляет собой более типичное, но более универсальное судебное решение — частичное изъятие права аренды оценивается на основании экспертных данных о потере пользы и упущенной выгоде, при этом договорное возвращение улучшений исключает отдельный иск о возмещении их стоимости.

Примечание об охвате. Административный иск, поданный в Париже наследниками в связи со зданием французского посольства в Багдаде, касается задолженности по арендной плате и морального ущерба в связи с изъятием недвижимости, а не иракского судебного решения об оценке стоимости недвижимости, и не включен в охватываемый период.

Источники — Shafaq News, Комиссия по вопросам добросовестности приостановила продажу земельных участков в провинции Анбар из-за расхождений в оценке стоимости (читать на английском языке): `https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap`. Высший судебный совет, Постановление № 6123 (читать на арабском языке): `https://www.sjc.iq/qview.3760/`.

Примечание по проверке (Ирак, Иордания, Кувейт, Тунис, Алжир). Ни одно судебное решение 2025–26 годов *о компенсации за изъятие* не удалось подтвердить ни в одной из этих пяти стран. То, что было прочитано, зафиксировано выше: постановление Федерального кассационного суда Ирака № 6123 по делу об аренде, опубликованное на арабском языке на сайте Верховного судебного совета, а также четыре кувейтских решения по вопросам права собственности за 2026 год, о которых известно из отчётов прессы. Помимо них, кассационные решения Иордании за 2025 год перечислены только по номерам, а её конституционный суд не публиковал ничего по оценке недвижимости; судебные порталы Ирака отклонили большинство запросов, хотя списки свидетельствуют о том, что стоимость изъятая недвижимости по-прежнему устанавливается комитетом в соответствии со статьёй № 13 закона о изъятии; в Кувейте отсутствует онлайн-база данных судебных решений, а министерство юстиции публикует только объявления об аукционах и статистику цен по реестру; в Тунисе решения кассационного суда не публикуются систематически; а на сайте Верховного суда Алжира нет информации, более поздней, чем за 2023 год. В этих юрисдикциях отсутствие информации о законодательстве по оценке является фактом, связанным с публикацией, а не с судебными разбирательствами.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Tü rkiye — торговый центр может представлять собой отдельную зону оценки. Решение принято 26 февраля 2025 г. и опубликовано в «Официальном вестнике» 12 июня 2025 г. Комиссии по оценке могут рассматривать отдельный квартал, участок, поместье или торговый центр как «зону, отличающуюся по стоимости», и устанавливать для него отдельную минимальную стоимость единицы земли. Массовая оценка в Турцииü rkiye может, таким образом, опускаться до уровня отдельного здания — что является значительной уступкой, поскольку показатель для всей зоны порой не может точно отразить стоимость конкретного объекта недвижимости.

Tü rkiye — и комиссия, которая не указала метод оценки. 10 апреля 2025 г. Налоговая оценка по налогу на доходы, выставленная в связи с продажей недвижимости, была отменена, поскольку в заключении комиссии не были указаны ни метод оценки, ни аналоги, а заявленная покупателем цена в размере 952 000 TL не была подтверждена каким-либо чеком: расследование было неполным. Полномочия, предоставленные в первом решении, ограничены вторым.

Израиль — прежнее состояние включает то, что план уже допускал. Что касается сбора на благоустройство, то в решении *BRM 1975/24* (16 октября 2025 г.) было указано, что «прежнее состояние» представляет собой рыночную стоимость, *включая* всё, что TAMA 38, уже действующий национальный генеральный план, внес в неё: нет оснований вычитать этот вклад из рыночной стоимости, поскольку сбор составляет половину разницы между новым и прежним состояниями. *Дело BRM 4507/24* (11 февраля 2026 г.) касалось требования об уплате сбора в размере 592 500 000 шекелей, которое апелляционный комитет отменил, поскольку местный комитет не приложил заключение экономического эксперта, на которое опирался его оценщик; Суд восстановил дело и вернул его на повторное рассмотрение, поручив апелляционному комитету обеспечить представление данного заключения. А в деле *BRM 7560/22* (12 февраля 2025 г.), где члены кибуца выплачивали Управлению земельными ресурсами Израиля капитализированные арендные платежи в течение сорока девяти лет, а сами кибуцы не обогатились, Суд применил свою ранее сформулированную формулу: «без обогащения нет сбора» (*be-ein hit'ashrut ein hetel*).

Саудовская Аравия — компетентный орган может заменить эту цифру собственной. Положение о введении налога на сделки с недвижимостью, статья 6, разрешает налоговому органу проверять стоимость объектов и оценивать ее в тех случаях, когда договорная цена «кажется ниже рыночной стоимости». Налоговой базой является рыночная стоимость, и орган власти вправе заменить её собственной оценкой; постановление не предписывает ни метода, ни роли для аккредитованных оценщиков, на получение лицензии которых Королевство потратило целое десятилетие.

Оман — и лицензированный оценщик, предусмотренный налоговым законодательством. Закон о подоходном налоге с физических лиц, принятый Королевским указом

№ 56/2025 (22 июня 2025 г., вступает в силу в 2028 г.) определяет доход от отчуждения недвижимости как разницу между фактической стоимостью на момент отчуждения и фактической стоимостью на момент приобретения, при этом фактическая стоимость — это сумма, на основании которой были уплачены регистрационные сборы — а в случае невозможности её определения «её рыночная стоимость определяется на основании отчёта, утверждённого одним из бюро оценки недвижимости». Таким образом, отчёт оценочного бюро закреплен в налоговом законодательстве — за три месяца до того, как Закон о регулировании рынка недвижимости, о котором говорится ниже в разделе об ответственности, установил режим лицензирования для оценщиков, которые будут его подписывать.

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6, официальный бюллетень (на турецком языке): `https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf`; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626`; Израильские решения *BRM* 1975/24, 4507/24 и 7560/22, текст на иврите, приведённый на сайте `https://bagats.org.il/` — это частная база данных, а не сайт суда (см. примечание к разделу об Израиле выше; официальные копии были недоступны); Саудовский подзаконный акт по реализации закона RETT (на арабском языке, официальный PDF): `https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf`; Оманский указ RD 56/2025 (на арабском языке; на сайте qanoon.om указано, что это не является официальным источником, и читателям предлагается обратиться к «Официальному вестнику»): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Марокко — залогодержатель имеет приоритет перед казначейством в отношении цены. Решение № 5750 от 12 ноября 2025 года: при распределении выручки от принудительной продажи приоритет залогодержателя первой очереди имеет преимущество перед привилегией казначейства, которая в соответствии со статьёй 106 Кодекса о взыскании относится к доходам и поступлениям, а не к цене продажи. А в решении № 4686 от 2 октября 2025 года было установлено, что договор аренды, заключённый до наложения ареста, имеет преимущественную силу перед приобретателем на аукционе, если условия продажи предусматривали соблюдение действующих договоров аренды — таким образом, приобретатель покупает недвижимость, являющаяся объектом оценки, и минимальная цена продажи должна была это отражать.

Примечание по проверке. Ни в одной из этих тринадцати юрисдикций не было обнаружено ни одного решения за 2025–2026 годы , касающегося *оценки* заложенной недвижимости или установления минимальной цены на аукционе. Документ дело двенадцатой палаты по возражению против определения стоимости (E. 2025/3846), однако доступ к его тексту ограничен платной подпиской. Министерство юстиции Кувейта публикует уведомления об аукционах без указания оснований.

Source — Прибытиеê, рейс 5750/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/`; прибытиеê, рейс 4686/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Саудовская Аравия — профессия оценщика, регулируемая законодательством

оценщиках. В его функции входит установление стандартов оценки, аттестация и лицензирование оценщиков, а также контроль за их деятельностью. В соответствии с пунктом 7.6 раздела «§» Свода правил Центрального банка Саудовской Аравии (SAMA) и циркуляром SAMA № 371000061185 от 28/05/1437H — буква «H» обозначает исламский лунный календарь Хиджры, год которого смещается по отношению к григорианскому; 1437 г. по хиджре соответствует примерно 2016 году — (в соответствии с циркуляром №№ 65768/99 от 25.10.1439 г. по хиджре, приблизительно 2018 г.), кредиторы, деятельность которых контролируется SAMA, обязаны получать оценки от квалифицированных оценщиков, аккредитованных Taqeem; эта обязанность лежит на кредиторе, а не на оценочной компании (rulebook.sama.gov.sa).

Последствия для оценщиков. В Саудовской Аравии действует весьма формализованная система аккредитации, и именно эта система — профессиональная аккредитация со стороны Taqeem в сочетании с обязательством кредиторов привлекать оценщиков, аккредитованных Taqeem, — является структурной особенностью, которую должен учитывать в своих планах иностранный оценщик или компания, стремящаяся работать в этой стране.

Иностранное владение недвижимостью: закон 2026 года и нормативные акты по его применению. Закон о владении недвижимостью и инвестициях со стороны неграждан Саудовской Аравии вступил в силу 21 января 2026 года, а 23 июня 2026 года Совет министров утвердил его подзаконные акты вместе с Документом о географических зонах, определяющим территории, на которых неграждане Саудовской Аравии могут владеть недвижимостью. Право собственности разрешено в пределах этих зон, которые, как ожидается, будут сосредоточены вокруг Эр-Рияда, Джидды и других быстроразвивающихся регионов, а не охватывать эти города в целом; иностранный резидент может, кроме того, владеть одним объектом жилой недвижимости за пределами указанных зон для личного пользования. Право собственности в Мекке и Медине по-прежнему ограничено, в основном для мусульман и определенных саудовских юридических лиц при соблюдении определенных условий. Сделки регистрируются в электронном виде через Саудовскую платформу недвижимости, при этом комиссия за передачу права собственности составляет до пяти процентов.

Выводы для оценщиков. Обозначенная зона представляет собой границу, за пределами которой круг потенциальных покупателей резко меняется, и такая граница является фактором, определяющим стоимость, первостепенной важности. Два в остальном аналогичных участка, расположенных по разные стороны границы зоны, больше не являются аналогичными в том смысле, в котором этого требует сравнительный подход к анализу продаж, поскольку они не доступны для одного и того же рынка. Оценщики, работающие в Королевстве, должны рассчитывать на то, что «Документ о географических зонах» станет процедурой ввода информации при выборе аналогов, а также должны быть готовы тщательно уточнять даты своих данных в период около января и июня 2026 года, когда изменился круг потенциальных покупателей.

Источники — Центральный банк Саудовской Аравии, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, Свод правил SAMA (официальный, на английском языке): `https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requi`

rements-valuers; Саудовское управление по аккредитации оценщиков, *Accredited Valuers Law*: https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false.

Оман — оценка недвижимости становится лицензируемой профессией, за нарушение предусмотрен штраф. Закон о регулировании рынка недвижимости, принятый Королевским указом № 79/2025 (10 сентября 2025 г.), устанавливает для оценки недвижимости в Омане законодательную систему лицензирования. Глава 8, статьи 57–62: оценка может осуществляться только на основании лицензии Министерства жилищного строительства; оценщики заносятся в реестр; обязательным является заключение письменного договора о предоставлении услуг, при этом размер вознаграждения устанавливается исполнительным постановлением; применяются правила поведения; деятельность по посредничеству и оценка не допускается (статья 61), а срок предъявления оценщиком претензий на вознаграждение ограничен пятью годами. Статья 64 предусматривает наказание за проведение оценки без лицензии в виде лишения свободы на срок от десяти дней до шести месяцев и штрафа в размере от 1 000 до 10 000 риалов; статья 65 добавляет к этому лишение лицензии.

Дубай — руководство и срок действия отчёта. Первое руководство по оценке Департамента земельных ресурсов Дубая, опубликованное в декабре 2025 года, приводит эмират в соответствие с международными стандартами 2025 года и устанавливает требования, которые большинство регулирующих органов оставляют на усмотрение: оценщики должны иметь лицензию, раскрывать информацию о конфликтах интересов и — что особенно стоит отметить — отчёт об оценке действителен в течение *трех–шести месяцев* с момента выдачи, если только соглашение с клиентом или регулирующий орган не предписывают иное, причем срок действия указывается на обложке и в кратком изложении. Нарушение влечет за собой приостановку действия лицензии или ее постоянное аннулирование. Положение руководства, касающееся автоматизированных моделей оценки, выходит за рамки объекта оценки данного журнала и не содержит отчёта.

Последствия для оценщиков. Указание срока действия на титульном листе отчёта не является требованием, предъявляемым в любой юрисдикции общего права, и это дает ответ на вопрос, который неоднократно поднимается в данном обзоре — польская ограничительная оговорка о сроке действия в 12 месяцев, голландская совместная оценка, сохраняющая силу в течение одного года, о которых сообщалось в разделе, посвященном Европе, а также отказ в африканский случай отказа в исполнении из-за просроченного отчета, о которых сообщается в разделе, посвящённом странам Африки к югу от Сахары. В Дубае дату просто указали на обложке.

Примечание по результатам проверки. Орган по оценке имущества Саудовской Аравии публикует дисциплинарные решения, однако доступ к его порталу был заблокирован на протяжении всего периода проверки, проводимой нашим отделом; никаких отчётов с этого портала не было получено. Нигде в регионе не было обнаружено ни одного судебного решения за 2025–2026 годы, касающегося ответственности оценщика.

Source — Постановление Омана № 79/2025 (на арабском языке; на сайте qanoon.om указано, что данный документ не является официальным источником, и читателям рекомендуется обращаться к «Официальному вестнику»): https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/; Руководство по оценке недвижимости в Дубае, первое издание 2025 года (официальный PDF-файл, на арабском языке): https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valution-standards_ar.pdf.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Tü rkiye — датой ликвидации считается дата вынесения судебного решения, причем речь идет именно об этом решении. 22 апреля 2026 г. В иске о взыскании доли при ликвидации режима совместного имущества супругов «датой ликвидации является дата вынесения судебного решения, а в случае, если ликвидация осуществляется региональным апелляционным судом, датой вынесения судебного решения является дата вынесения решения этим судом». Региональный суд использовал текущие стоимости по состоянию на 15 декабря 2023 года при вынесении собственного решения 25 марта 2025 года; решение отменено.

Последствия для оценщиков. Апелляционный суд, пересматривающий решение о ликвидации, устанавливает дату оценки по своему усмотрению. В юрисдикции с высокой инфляцией это не является чисто формальным моментом — пятнадцать месяцев между этими двумя датами существенно повлияли бы на любую турецкую оценку — и это означает, что оценщик, привлечённый в рамках апелляционного разбирательства, должен провести оценку заново, а не просто обновить прежнюю.

Примечание по проверке. В Израиле, Египте, Иордании и Ираке не было найдено никаких данных, касающихся оценки стоимости семейного жилища; семейные суды стран Персидского залива не публикуют свои решения. Поиск по Семейному кодексу Марокко не выявил ни одного решения об оценке стоимости за указанный период.

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955 (турецкий, зеркальное зеркало): `https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Türkiye — разница между ценой и стоимостью не доказывает фиктивный характер сделки. 26 мая 2025 г. В иске о *мурис-мувазаасеı* — сговоре, в результате которого наследодатель лишает наследников права на наследство — региональный суд, как отмечается в отчёте, основывался на разнице между ценой, указанной в реестре, и стоимостью, установленной в ходе проверки, а Кассационный суд отменил это решение на том основании, что разница между цифрами сама по себе не является достаточным доказательством фикции. *Примечание*: данный пункт не имеет источника. Решение не было найдено ни в одной открытой базе данных, а доступ к собственной поисковой службе Кассационного суда оказался невозможен; в тексте отсутствуют цифры или цитаты, и ссылку следует проверить, прежде чем полагаться на неё.

Выводы для оценщиков. Оценка определяет разницу; она не устанавливает намерения. Оценщик, которому поручено доказать фиктивный переход права собственности, может доказать лишь половину этого, и ему следует указать это в отчёте, а не позволять цифре нести в себе вывод, которого она не может выдержать.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Tü rkiye — акция продана, сумма так и не была выплачена. Пленарное заседание, 16 декабря 2025 г., объявлено 22 мая 2026 г. Предшественник заявителей, владевший 207/4000 долей в земельном участке площадью 4 000 квадратных метров в Анкаре, скончался в 1985 году; в ходе процедуры раздела имущества, начатой в 1998 году, уведомления направлялись ему, как будто он был жив, и недвижимость была продана с аукциона 19 июня 2000 года без привлечения его наследников. Кассационный суд впоследствии признал процедуру неправомерной, однако суд первой инстанции постановил, что вынесение решения не требуется, поскольку недвижимость уже была продана. Эксперт оценил долю наследников в 310 500 TL. Конституционный суд установил нарушение права собственности в совокупности с правом на эффективную правовую защиту и присудил 1 213 273 турецких лир в чистом виде в качестве компенсации за утрату стоимости этой суммы с течением времени. Оценка была проведена; процедура, которая должна была привести к ее результату, не была завершена.

Краткая справка. İ Измирский областной суд, 11-я гражданская палата, 11 июля 2025 г. По иску о роспуске семейной компании или, в случае отказа в этом, об исключении истцов из её состава, хозяйственный суд постановил об их исключении и установил реальную стоимость (*немçéкǧer*) каждой десятипроцентной доли в размере 3 300 317,57 TL — одну десятую от реальной чистой стоимости в 33 003 175,65 TL , взятого из баланса по состоянию на 31 марта 2023 года, исходя из того, что оценка компании должна производиться по состоянию на дату, наиболее близкую к дате вынесения решения. Региональный суд отменил это решение, не приступая к оценке, поскольку не была уплачена пропорциональная судебная пошлина в отношении выходного пособия. Два дела № İ , рассмотренные 12-й палатой Стамбула, касающиеся выходных выплат, не удалось найти в официальной базе данных, и данные по ним не приводятся.

Source — *Айнур Джейлан и др.*, ходатайство № 2020/36883, текст на турецком языке в публикации сайта «Legal-News», посвящённой объявлению суда (база данных решений самого суда не загрузилась): `https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, база данных прецедентов Министерства юстиции (официальная, доступна на турецком языке): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Tü rkiye — оползень и ставка капитализации до и после. 21 апреля 2025 г. Взрывные работы при строительстве дороги вызвали оползень. Эксперт оценил землю по методу сельскохозяйственного дохода с ставкой капитализации 4,2 процента — 419 676,47 TL, с учётом деревьев 15 456,08, итого 435 132,55 TL — а затем переоценил её после ущерба по ставке 6,2 процента, получив 284 280,94 TL. Убыток составил 135 395,53 TL. Административный суд

первой инстанции присудил полную сумму в размере 435 132,55 TL, признав земельный участок непригодным для использования; региональный административный суд сократил сумму присужденного возмещения до величины утраты стоимости в 135 395,53 TL; Государственный совет отменил это решение.

Выводы для оценщиков. Это пример сравнения «до и после», в котором вся сумма убытка выражается через ставку капитализации — доход остался неизменным, а риск возрос. Это наглядная демонстрация того, о чём оценщики часто заявляют, но редко показывают: что ущерб, нанесённый земельному участку, можно полностью измерить с помощью этой ставки, и что изменение ставки на два пункта обходится в треть стоимости.

Tü rkiye — недострахование и оценка убытка по неверной дате. Региональный суд Антальи, 11-я гражданская палата, 11 декабря 2025 г. После пожара на рабочем месте 9 февраля 2017 года страховщик в апелляции утверждал, что страховая сумма по полису составляла 315 000 турецких лир при стоимости здания в 963 700 TL, и что было установлено недострахование в размере 59,68 процента — указанный процент приведён страховщиком и не следует из этих двух цифр — при этом полис допускает разницу не более десяти процентов или меньше. Суд не вынес решения по поводу этого процента. Он отменил решение, поскольку эксперты не отнесли каждый поврежденный объект к той статье полиса и тому лимиту, которые его покрывали — оборудование, застрахованное на сумму 50 000 TL, было оценено в 876 807 турецких лир — а также потому, что они рассчитали убыток по состоянию на дату подачи иска, а не на дату наступления убытка.

Марокко — компенсация за выселение, по отдельным составляющим. Апелляционный суд по хозяйственным делам Касабланки вынес решение по ряду дел о выплате компенсации за выселение 31 декабря 2025 года; эти оценки составляющих являются наиболее подробными в регионе. В деле №ê , т. 7139 суд провёл переоценку самого участка, рассчитав «*droit au bail* » как рыночную стоимость за вычетом фактически уплаченной арендной платы, умноженную на коэффициент, отражающий продолжительность использования, с добавлением убытков от потери клиентуры и расходов на переезд, а также с исключением уже амортизированных улучшений — и увеличил сумму компенсации по сравнению с решением суда первой инстанции. В делеê , № 7145 суд постановил, что налоговые декларации арендатора за последние четыре года являются лишь одним из элементов стоимости бизнеса, который следует сопоставлять со стажем деятельности, местоположением и характером деятельности. В решении по делуê t 7083 была подтверждена установленная судьей первой инстанции сумма в размере шестидесяти месячных арендных платежей за « *droit au bail* », а запрос на новый отчёт был отклонен; в решении по делуê t 7157 расходы на переезд были уменьшены как несоразмерные объему торговли ремесленного сапожника.

Оман — а когда мнения двух экспертов по урегулированию убытков расходятся, принимается среднее значение. Постановление Управления по финансовым услугам от 16 августа 2026 года регулирует деятельность экспертов по оценке страховых убытков и специалистов по урегулированию убытков. Статья 25 требует, чтобы эксперт по урегулированию убытков осмотрел место происшествия, расследовал причину, определил объем страхового покрытия и оценил сумму возмещения, причитающуюся по полису. Статья 26 содержит важное положение: если застрахованный отклоняет оценку страховщика, он может назначить собственного лицензированного оценщика, и если их мнения по-прежнему расходятся, *среднее*

арифметическое двух оценок является обязательной окончательной суммой. Никакого третьего оценщика, никакого третейского судьи — только среднее арифметическое, согласно положению.

Выводы для оценщиков. Сравните это с испанской процедурой, предусмотренной статьёй 38, и итальянской практикой «*perizia contrattuale* », описанной в европейском отчёте. Испания ограничивает оценку только определением суммы; Италия не признаёт окончательный характер арбитражного решения; Оман вообще отказывается от третьего оценщика и идёт на компромисс. Оманское правило вознаграждает ту сторону, которая действует первой и наиболее отдаляется от истины, и любой эксперт по корректировке убытков, работающий в этой стране, будет устанавливать цену соответствующим образом.

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (на турецком языке, коммерческое издание; номер и дата решения подтверждены в собственной поисковой системе Государственного совета karararama.danistay.gov.tr): `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`; Анталийский апелляционный суд 11-я HD E. 2022/1836, база данных прецедентов Министерства юстиции (официальная, читается на турецком языке): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`; Касабланка, окружной судê, протоколы № 7139 и 7145 от 31 декабря 2025 г. (на французском языке): `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/` и `https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/`; Решение Федерального суда Омана № Kh/12/2026 (на арабском языке; qanoon.om, по собственному заявлению не является официальным источником): `https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`.

Объем работ и статус завершения

Данный базовый выпуск является неполным. Проверенные материалы были найдены для Турции (ürkiye) на основе судебной практики в рамках Конвенции, решений Конституционного суда и официальных баз данных прецедентов, а также для нормативно-правовой системы Саудовской Аравии, Объединенных Арабских Эмиратов, а также — после проведения исследования на арабском языке, а не на английском — для Омана, Египта, Марокко, Катара и Ирака; разделы, посвящённые Иордании и Кувейту, основаны на отчётах прессы и комментариях; законодательство Туниса и Алжира изучалось на французском языке; а решения Верховного суда Израиля изучались на иврите в частной базе данных, поскольку доступ к собственному сайту суда был невозможен.

Департамент отмечает, что его прежняя оценка данного региона оказалась слишком пессимистичной, и что причиной этого послужила его собственная методология. Поиск на арабском языке сразу же выдал оманский закон о изъятии и иорданские отчёты о процедуре обжалования. Ограничения публичных ресурсов в странах Персидского залива реальны, но они менее значительны, чем может показаться при проведении исследования только на английском языке, и ни одно такое исследование не должно рассматриваться как доказательство их масштабов. Ниже приводятся следующие выводы:

- **Türkiye — официальные отчёты**. Четыре постановления Конституционного суда за 2025–2026 годы теперь приводятся на основе собственных пресс-релизов суда, в том числе решение об отмене законодательного исключения возраста, редкости и художественной ценности из стоимости изъятия. Что остается недоступным, так это уровень ниже: пронумерованные дела об изъятии первой инстанции и полные тексты решений Кассационного

суда находятся в системе UYAP, поэтому единичные ставки и обоснования оценщиков по этим вопросам не были изучены. Пункты «kira tespiti» идентифицируются исключительно на основании отчетов практикующих специалистов. Решения Конституционного суда по индивидуальным обращениям относительно объективного коэффициента прироста стоимости, упомянутые в комментарии, остаются непроверенными.

- **Türkiye — дальнейшие решения**. Решение Шестой гражданской палаты о том, что права покупателя по более раннему неофициальному договору имеют приоритет над правами более позднего зарегистрированного покупателя, а также дело в Анкаре об исключении объекта из списка культурного наследия; выявлены на основе материалов редактора; перенесены в следующий отчет, не проверены.

- **Объединенные Арабские Эмираты — помимо вышеуказанного**. Абу-Даби судебное рассмотрение доказательств по оценке, система оценки RERA и растущее число дел по недвижимости в судах Дубайского международного финансового центра (DIFC).

- **Объединенные Арабские Эмираты — Рас-эль-Хайма**. Однодневное судебное решение на сумму примерно 900 миллионов дирхамов; указанное в материалах редактора; перенесено, не проверено.

- **Ирак**. В результате поиска на арабском языке были найдены материалы Федерального кассационного суда по вопросам исправления кадастровых карт, а также аннулирования и перерегистрации записей о объектах недвижимости, включая решение Общего совета от 30 декабря 2024 г.. В материалах редактора отдельно цитируется постановление Кассационного суда от 28 декабря 2025 г., №№ 12330/12331, о корректировке карты прав собственности в соответствии со статьёй 32. Эти две ссылки не были согласованы; оба зафиксированы как выявленные, но не подтвержденные, и несоответствие явно отмечено, а не устранено. Ничто, имеющее явное значение для оценки в рамках периода обследования, не было проверено.

- **Ливия**. Апелляция по делу о изъятии была выявлена в опубликованных решениях Ливийской ассоциации адвокатов, но сайт отказал в автоматическом доступе. Не обследовано.

- **Тунис и Алжир — судебная практика**. Только законодательные акты. С Тунисским административным трибуналом и Алжирским Верховным судом консультации не проводились, хотя с обоими следовало бы это сделать, поскольку указанные выше положения представляют реальный интерес с точки зрения сравнительного права.

- **Бахрейн**. Проведен поиск на арабском языке наряду с Катаром и Марокко, но ничего значимого для оценки найдено не было. Судя по данным данной части, это, скорее всего, отражает объем поиска, а не отсутствие материала, и этот вывод следует рассматривать как предварительный.

- **Катар — судебная энциклопедия**. Энциклопедия судебных решений и судебных принципов Верховного судебного совета была найдена, но запрос по ней не проводился.

- **Катар — возврат средств за недвижимость на стадии строительства**. Решение Апелляционного суда от марта 2026 года, обязывающее застройщика вернуть 961,600 катарских риалов (QAR) за невыполнение обязательств по сдаче объекта, приобретенного на стадии строительства; найдено в материалах редактора; перенесено в настоящий

документ, не проверено.

- **Марокко — валюта органа власти**. Решение о изъятии, на которое ссылается вышеуказанная информация, датируется 2009 годом. Не установлено, изменилась ли ситуация с тех пор.
- **Египет и Кувейт — официальные отчёты**. Оба раздела выше в значительной степени основываются на вторичных источниках на арабском языке и комментариях. Из собственных отчетов Кассационного суда Египта на сайте суда были прочитаны только заголовки одного апелляционного дела (№ 1226 за 91 год); полные тексты этого дела, а также отчёты Кассационного суда Кувейта не изучались.
- **Саудовская Аравия, дисциплинарные решения**. Публикует ли «Таким» мотивированные решения по дисциплинарным делам, и если да, то где — это открытый вопрос, который напрямую влияет на то, можно ли проводить обзор по этому региону на той же основе, что и по другим.
- **Саудовская Аравия — институты**. Новый центр арбитража по вопросам недвижимости и новый Закон об исполнении решений от апреля 2026 года; установлено по материалам редактора; перенесено в следующий отчет, не проверено.
- **Кувейт — дальнейшие решения**. Дело об выселении из жилья в Административном суде (Восточная Тайма); взято из материалов редактора; перенесено, не проверено.

По мнению ведомства, при проведении исследования данного региона следует четко обозначить пределы доступных общественности данных, а не представлять неполную информацию как исчерпывающую.

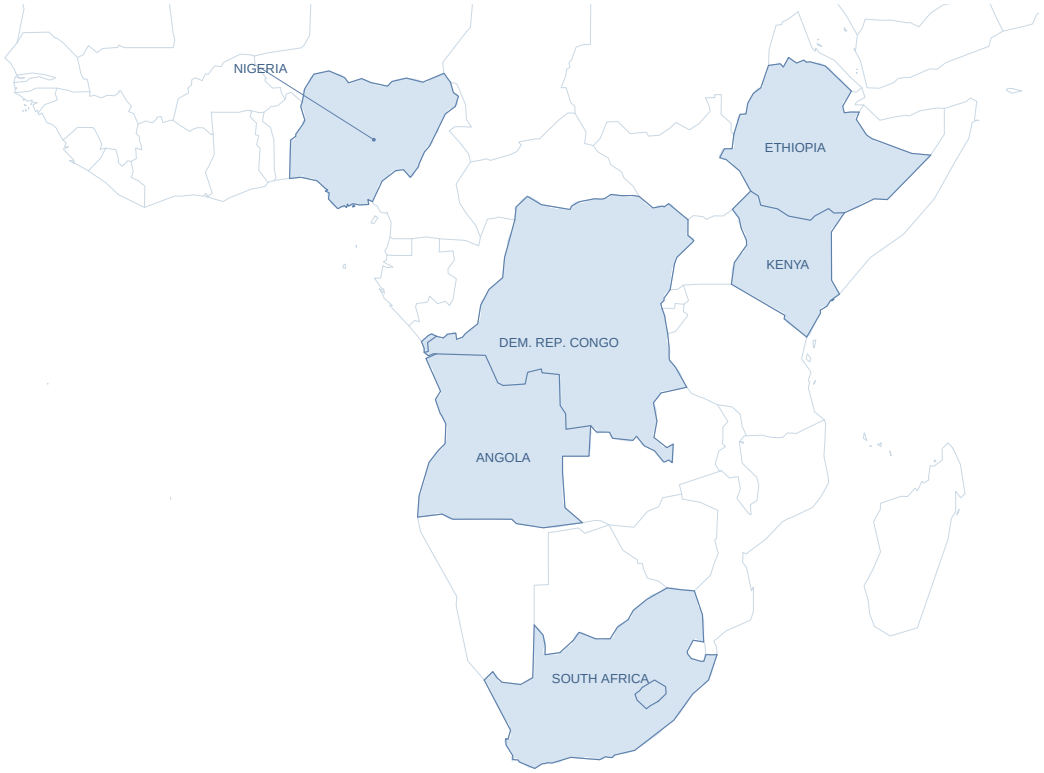
Недавние судебные дела в странах Африки к югу от Сахары

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/axdv2525

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.



Юрисдикции, включенные в данный выпуск, выделены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Данная часть посвящена оценке долей в недвижимости в странах Африки к югу от Сахары — цифре, к которой приходит закон, и методу, с помощью которого это осуществляется. Приведенный ниже материал в основном посвящён принудительному отчуждению — экспроприации (), то есть изъятию частной недвижимости государством, называемому правом принудительного отчуждения (eminent domain) (или конфискацией) в Соединенных Штатах — поскольку

именно эту информацию публикуют данные юрисдикции; материалы по частной передаче права собственности, разделу имущества и отношениям между арендодателями и арендаторами в большинстве случаев не попадают в базы данных, доступные для поиска. В тех случаях, когда они попадают в базу данных — Суд по вопросам окружающей среды и земельных ресурсов Кении и Верховный суд Нигерии являются постоянными исключениями — эти материалы становятся доступными, и в разделах ниже начинается их использование; вес данной части по-прежнему отражает то, что было опубликовано, а не мнение о том, что имеет значение.

Это *вводная* часть, посвящённая странам Африки к югу от Сахары. На этом континенте находится слишком много стран, чтобы в рамках подобного исследования охватить их все, поэтому отдел отобрал шесть из них: Южную Африку, Нигерию, Кению, Демократическую Республику Конго (ДРК), Анголу и Эфиопию. Все шесть стран рассматриваются в данной части.

Этот выбор является скорее целенаправленным, чем репрезентативным. Южная Африка и Нигерия включены в список, поскольку каждая из этих стран приняла стандарт компенсации, отклоняющийся от рыночной стоимости, а обзор законодательства об оценке, в котором рассматривались бы только юрисдикции, придерживающиеся принципа рыночной стоимости, давал бы ответ на более простой вопрос, чем тот, который ставит перед нами объект оценки. Кения и ДРК включены в список для обеспечения регионального охвата и для демонстрации контраста между системой общего права и системой гражданского права.

Ангола и Эфиопия завершают этот перечень. Ангола включена в него, поскольку в её законодательстве в настоящее время одновременно действуют два режима оценки — стандарт рыночной стоимости в леях 1/21 и формула с использованием административного коэффициента для отчуждения государственного жилья, — а Эфиопия — потому что данные о том, как работает установленная законом формула расчета компенсации, за данные за 2025–2026 годы о том, как работает установленная законом формула компенсации, носят эмпирический, а не судебный характер.

Источник. Материалы, прочитанные на языке, отличном от английского, помечаются в месте использования примечанием **«Источник»**, в котором указывается издание на языке оригинала и ссылка на него. Любое заявление данного отдела по поводу такого решения представляет собой его собственное резюме, составленное на английском языке, а не перевод слов суда, и выпуски данного журнала, публикуемые на языке, рассматриваемом в данной статье, должны представлять эти отрывки в качестве редакционного описания и содерживать ссылку на текст на языке суда, а не переводить этот английский текст обратно на него.

Южная Африка, Нигерия и Кения представляют отчёты на английском языке; ДРК — на французском; Ангола — на португальском. Использованные в данной работе материалы по Эфиопии опубликованы на английском языке.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

В материалах по Африке доминирует один вопрос — является ли рыночная стоимость мерилом размера компенсации или лишь одним из факторов, влияющих на него — и рассматриваемые юрисдикции дают на него разные ответы. Национальные исследования представлены в полном объеме в этом разделе.

Южная Африка — рыночная стоимость станет одним из нескольких факторов

Закон об изъятии № 13 от 2024 года. Утвержден 20 декабря 2024 года и опубликован 24 января 2025 года (Государственный вестник № 51964), о подписании которого было объявлено днём ранее; закон ещё не вступил в силу: для его вступления в силу требуется президентский указ в соответствии со статьёй 31, который на момент публикации ещё не был издан, и, соответственно, по-прежнему действует Закон о изъятии от 1975 года. После вступления в силу Закон 2024 года заменит Закон 1975 года и придаст законную силу статье 25(3) Конституции, которая требует, чтобы компенсация была справедливой и равноправной, отражая справедливый баланс между общественными интересами и интересами затронутых лиц. Статья 12(1) предписывает, чтобы сумма определялась с учётом всех соответствующих обстоятельств, включая следующий неисчерпывающий перечень:

- текущее использование объекта недвижимости;
- история его приобретения и использования;
- *рыночная стоимость объекта недвижимости*;
- объем прямых государственных инвестиций и субсидий, направленных на его приобретение и капитальный ремонт, приносящий выгоду; и
- цель изъятия.

В пункте 12(3) далее перечислены конкретные случаи, в которых отсутствие компенсации может быть признано справедливым и обоснованным в случае изъятия земельного участка в общественных интересах. Стороны, затронутые этим решением, могут урегулировать спор о компенсации путем медиации или в судебном порядке.

Последствия для оценщиков. До момента публикации прокламации о вступлении в силу Закона 1975 года продолжает действовать предусмотренный им режим компенсации, и в отчёте должно быть указано, в соответствии с каким режимом он составлен. Как только Закон 2024 года вступит в силу, статья 12(1) изменит статус рыночной стоимости: она станет одним из перечисленных обстоятельств среди всех других значимых факторов, при этом закон не устанавливает веса между перечисленными обстоятельствами.

Для практики это будет означать, что оценка стоимости имущества в случае изъятия в Южной Африке не может сводиться исключительно к рыночной оценке, поскольку рыночная оценка дает ответ лишь на один из вопросов, поставленных в законе. Рыночная оценка, проведенная оценщиком, по-прежнему будет необходима — некоторые из перечисленных обстоятельств невозможно понять без неё, поскольку невозможно оценить степень государственной субсидии в стоимости недвижимости, не зная эту стоимость, — но её уже будет недостаточно, и отчёт, в котором она представлена в качестве ответа, будет ошибочно принимать ввод за вывод.

Также следует точно определить, что именно влечет за собой нулевая компенсация, а что — нет. Согласно пункту 12(3), она применяется в тех случаях, когда происходит изъятие земли в общественных интересах, причем только в перечисленных случаях, а не в общем порядке, и при этом по-прежнему действуют положения пункта 12(1). Однако само наличие этого положения в законе подтверждает, что компенсация рассматривается как результат сопоставления интересов, а не как фиксированная величина, что будет непосредственно влиять на роль оценщика после вступления закона в силу.

Источник — Библиотека Конгресса, Global Legal Monitor и адвокатская контора Werksmans, по Закону о изъятии № 13 от 2024 года (официальное резюме и комментарии; читать на английском языке): `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/` `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/` .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — рыночная стоимость как отправная точка.** Верховный апелляционный суд 1 апреля 2026 года, рассматривая дело об изъятии 2016 года в соответствии с Законом об изъятии № 63 от 1975 года — а не описанным выше Законом 2024 года, который не вступил в силу — постановил, что рыночная стоимость в соответствии со статьёй 12(1) указанного Закона является презумптивной отправной точкой, а статья 25(3) Конституции затем требует объективной оценки того, что является справедливым и равноправным — двухэтапный подход, изложенный в деле « *Du Toit*». Дело было возвращено на повторное рассмотрение. Для оценщика последовательность действий следующая: сначала определяется рыночная стоимость в виде конкретной цифры, а затем к ней применяется конституционная корректировка, а не включается в неё. *Примечание*: текст взят из официального резюме; текст самого решения был недоступен для нашего отдела.

Краткая информация о Суде по земельным претензиям. В деле « *Poti v Jacobs*» [2025] ZALCC 52 решения о выплате паушальной компенсации за утраченные права аренды, основанные на критериях, не имеющих никакого отношения к этим правам — данных консультантов, размере жилищного субсидирования — были отменены как нерациональные и возвращены для самостоятельного решения суда. В деле *Shah* [2025] ZALCC 57 разрешение на апелляцию было ограничено компенсацией морального ущерба и финансовых потерь; сама оценка стоимости земли осталась в силе. А судебный процесс по Закону о изъятии № 13 от 2024 года на момент публикации привёл лишь к вынесению промежуточного решения о вступлении в дело третьей стороны ([2026] ZAWCHC 334): ни один суд пока не дал толкования положений закона, касающихся компенсации.

Source — Дело NAD: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01`; Дело Poti: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21`; Дело Shah: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09`; Промежуточное решение по делу Afriforum: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. Все аннотации LawLibrary; доступ к текстам судебных решений закрыт. Ссылки на Суд по земельным претензиям и Западный Кейп приводятся в соответствии с нумерацией LawLibrary. В отчёте сообщается, что SAFLII нумерует те же судебные решения [2025] ZALCC 6 (озаглавленное « *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*»), [2025] ZALCC 19 и [2026] ZAWCHC 218; на момент сдачи в печать доступ к SAFLII был закрыт, и данное расхождение в настоящем материале не устранено. Остальные южноафриканские ссылки в данной части также приведены в соответствии с нумерацией LawLibrary.

Нигерия — стоимость земельного участка не подлежит компенсации

Ситуация в Нигерии уникальна и об этом необходимо сказать в первую очередь, поскольку общие рамки изъятия к ней не применимы. Согласно Закону о землепользовании 1978 года вся земля принадлежит государству; владелец обладает *правом владения* — это предусмотренная законом форма владения, установленная законодательством или обычаем: право занимать и использовать землю, а не право собственности на саму землю. «Компенсация» при отзыве права, соответственно, является компенсацией за улучшения, а не ценой за землю.

Закон о землепользовании 1978 года, статья 29. В случае отмены права пользования *в общественных целях* — отмена в связи с нарушением условий предоставления не влечет за собой выплаты компенсации — владелец и пользователь имеют право на компенсацию стоимости, на дату отзыва, своих *неиспользованных улучшений* — зданий, сооружений и урожая, полезное значение которых еще не исчерпано, подлежащего компенсации остатка в тех случаях, когда стоимость самой земли не оплачивается. Само слово говорит за себя. Компенсация не выплачивается ни за стоимость самой земли, ни за причиненные неудобства (в Соединенных Штатах — выплаты за переселение). Владелец незастроенного земельного участка получает в лучшем случае возмещение годовой арендной платы.

В пункте 4 статьи 29 далее определяется порядок оценки этого права, и это положение заслуживает внимательного изучения:

- **за земельный участок** — сумма, равная арендной плате (при наличии таковой), уплаченной пользователем в течение года, в котором было аннулировано право пользования;
- **за здания, сооружения и благоустройства** — восстановительная стоимость за вычетом амортизации, а также проценты по банковской ставке за просрочку платежа; и
- **за урожай на земельном участке** — сумма, равная его стоимости, установленной и определенной соответствующим должностным лицом.

Выводы для оценщиков. Два положения в данном документе заслуживают особого внимания.

Земельный компонент вообще не является оценкой. Годовая арендная плата, уплачиваемая пользователем, представляет собой бухгалтерский показатель, взятый из собственных договоренностей этого пользователя; она не имеет никакой определённой связи со стоимостью земли, и за два идентичных участка будут взиматься разные суммы в зависимости от того, сколько, как оказалось, платят их пользователи. Какими бы ни были достоинства этой политики — а передача земли в собственность государства, предусмотренная Законом, имеет свой собственный смысл — от оценщика, уполномоченного в соответствии со статьёй 29, не требуется вынесения заключения о стоимости земельного компонента. Здесь нечего оценивать; здесь нужно лишь установить конкретную цифру.

Компонент «улучшений» предписывает использование затратного подхода и исключает другие подходы. В качестве критерия используется амортизированная стоимость замещения, без рыночной проверки и без возможности применения сравнительного подхода или доходного подхода для ее корректировки. В разделе « *Foundations*» данного выпуска эти три подхода рассматриваются как различные методологические решения, обусловленные разнородностью объектов недвижимости, которые должны согласовываться в зависимости от того, какой из них наиболее достоверно отражает стоимость конкретного объекта. Статья 29(4) отменяет такое согласование и заранее выбирает один подход для каждого объекта. В тех случаях, когда стоимость замещения за вычетом амортизации расходится с тем, какой вклад в стоимость вносит здание — что является процедурой в случае функционально устаревших или специализированных усовершенствований — закон ориентируется на стоимость.

В нигерийской судебной практике отмечается тенденция к признанию реальной рыночной стоимости, а противоречие между статьёй 29 и конституционной гарантией права на недвижимость неоднократно становилось предметом судебных споров. Наш отдел не обнаружил решения, разрешающего данный вопрос, и этот вопрос остаётся открытым.

Источники — Закон о землепользовании 1978 года, сводный текст (официальный, читать на английском

языке): https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228; статья 29 в редакции, вступившей в силу: https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/.

***Edu v Mobil* — где необходимо подать иск о возмещении за неиспользованные улучшения.** 30 января 2026 года Верховный суд прекратил рассмотрение иска, который рассматривался в течение двадцати девяти лет и сумма которого с учетом процентов составляла около 1,4 млрд наира, постановив, что Федеральный высокий суд не обладал юрисдикцией по данному делу. Иски, основанные на принудительном отчуждении и на компенсации за неиспользованные улучшения, относятся к компетенции Высокого суда штата. Иск был аннулирован на этом основании, при этом размер компенсации так и не был определен.

Последствия для оценщиков. Это самое значимое решение нигерийского суда за данный период для любого специалиста, привлеченного к рассмотрению иска по статье 29, и вывод из него носит скорее процессуальный, чем методологический характер. Оценка, подготовленная для иска, возбужденного в некомпетентном суде, не подлежит проверке, исправлению или оплате; это работа, срок действия которой истекает вместе с иском. В данном случае срок истек через двадцать девять лет. Соответствующий принцип был применен в суде первой инстанции в деле « *WinHomes Estate v Controller of Works*» (Федеральный высокий суд, Лагос, судья Алуко, 21 ноября 2025 г.), где иск в отношении 18,838 гектаров в Окун-Аджа на трассе Прибрежного шоссе был отклонен на том же юрисдикционном основании.

***Onigbanko* — сделка по приобретению признана недействительной, и присуждена сумма.** В деле № ID/5709/2025, о котором был представлен отчёт в июле 2026 года, Верховный суд штата Лагос в Икедже (судья Лавал) аннулировал федеральное изъятие около 292 гектаров на скоростной автомагистрали Лагос–Бадагри и присудил 300 млн нигерийских найра в качестве компенсации за незаконное вторжение, а также 12 млн нигерийских найра в качестве судебных издержек. Данное решение является мерой в связи с незаконным вторжением, а не оценкой в соответствии со статьёй 29, и не должно цитироваться как таковая; оно приводится, поскольку представляет собой редкий для того периода случай в Нигерии, когда изъятие было аннулировано и к последствиям этого были привязаны конкретные цифры.

***Adebo* — краткое уведомление не аннулирует отзыв.** В деле « *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors*» (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 Верховный суд постановил, что доктрина *fortissime contra preferentes* не позволяет избежать отмены права на пользование, предоставленного добросовестно в общественных целях в соответствии со статьёй 28, лишь по той причине, что уведомление является разреженным по содержанию. Вопрос о размере компенсации не решался. Он включен в сборник, поскольку вопрос о действительности отмены логически предшествует вопросу о компенсации: если отмена остается в силе, то в соответствии со статьёй 29 владелец получает только компенсацию за улучшения.

Краткое название. Три решения Верховного суда по частным делам приводятся по одной строке, поскольку каждое из них определяет, какой объект оценки будет оценивать оценщик. *Alawiye* (SC.733/2017, 13 июня 2025 г.): если один и тот же праводатель осуществляет два раз дарует право, то преимущественную силу имеет более раннее дарение — *prior tempore potior jure* —, а более позднее распределение является недействительным, пока первое право собственности остается неотменённым. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): межевой план не всегда требуется для подтверждения права собственности, но необходим в тех случаях, когда идентичность земельного участка является предметом спора. *Gawa v Dandada* и *Gonimi*

v Aisami (2026): право собственности доказывается на основании собственных доводов истца, а не на основании признаний ответчика.

Источники — репортаж *Edu v Mobil* (читать на английском языке), *ThisDay*: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/`, а также анализ: `https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd`; *Onigbanko*: `https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/`; *Adebo*, комментарий: `https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors`; *WinHomes*: `https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/`; *Alawiye*, комментарий: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/`; *Okoro v Udeh*, комментарий: `https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163`. Суммы указаны в нигерийских найрах в соответствии с представленными данными. Каждая из этих записей основана на сборниках судебных решений и судебных отчётов, а не на тексте судебного решения, прочитанного нашим отделом.

Примечание по проверке. Ни одно нигерийское судебное решение 2025–2026 годов о компенсации в соответствии с Законом о землепользовании не удалось найти ни в одном доступном источнике: охват бесплатной базы данных заканчивается в 2018 году, а сайты Верховного суда и Апелляционного суда не публикуют тексты судебных решений, а доступ к коммерческим сборникам судебных решений ограничен платной подпиской. Судебная практика Нигерии за этот период, с практической точки зрения, публикуется только по подписке, и отсутствие упоминаний об этом в данной работе подтверждает этот факт.

Кения — справедливая компенсация с учетом индекса стоимости земли

Закон о стоимости земли (с поправками) 2019 года. В 2019 году Кения пересмотрела свою систему принудительного отчуждения. Здесь следует отметить три важных аспекта.

«Справедливая компенсация» определяется как справедливое возмещение, оцениваемое и устанавливаемое в соответствии с критериями, изложенными в Законе. Термин *«своевременная»* также определён, причём довольно необычно: в разумные сроки и в любом случае *не позднее чем через год* после того, как Комиссия вступит во владение земельным участком. Оценка стоимости земельных участков, находящихся в безусловном владении, и общинных земель для целей компенсации должна основываться на *индексе стоимости земли*, разработанном секретарем Кабинета министров по согласованию с правительствами округов и утверждённом Национальной ассамблеей и Сенатом (формулировка о «разработке и консультациях» приведена в соответствии с комментарием; точная формулировка законодательного текста не была повторно проверена).

Национальная земельная комиссия осуществляет принудительное отчуждение земель по запросу национального правительства или правительства графства и несет ответственность за обеспечение выплаты справедливой и полной компенсации. В настоящее время апелляции на решения Комиссии рассматривает Трибунал по вопросам отчуждения земель.

Выводы для оценщиков. Индекс стоимости земли представляет собой установленный в административном порядке показатель, утвержденный обеими палатами законодательного органа. Практический вопрос, стоящий перед кенийским оценщиком, заключается в том, какое место остается для рыночных данных там, где действует индекс, и это вопрос, касающийся самой структуры индекса, а не какого-либо отдельного объекта недвижимости.

Определение понятия «своевременности» заслуживает отдельного внимания. В Кении дата оценки не изменяется, а допустимая задержка законодательно ограничена одним годом — такая стратегия не требует от оценщика проведения ретроспективной оценки.

Наконец, в отношении общинных земель отмечается, что сложность заключается в реализации, а не в законодательном исключении: в отчёте указывается, что сводный реестр общинных пастбищ не был составлен. Это лишь информация из отчёта, не подтверждённая проверкой.

Трибунал и его фактические решения о выплатах. Трибунал по вопросам отчуждения земель публикует свои отчёты в официальном сборнике судебных прецедентов Кении, и это единственный суд в данном обзоре, с полным текстом решений о компенсациях которого можно ознакомиться без подписки. Три решения за 2025–2026 годы заслуживают особого внимания.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, ходатайство E063 от 2025 г., [2025] KELAT 182, 4 сентября 2025 г., является наиболее поучительным решением в данном выпуске. Трибунал установил факт незаконного отчуждения 0,628 гектар побережья и постановил выплатить компенсацию в размере 80 751 792,50 кенийских шиллингов — включая пятнадцатипроцентную надбавку за причиненные неудобства — подлежащую выплате в течение сорока пяти дней с начислением процентов по ставке Центрального банка с июня 2012 года, убытки за незаконное вторжение в размере 20 млн кенийских шиллингов в год и убытки в связи с отягчающими обстоятельствами в размере 5 млн кенийских шиллингов. Требование собственника о выплате компенсации за весь участок на том основании, что оставшиеся 1,47 гектара стали экономически нежизнеспособными, было отклонено: остаток составлял около семидесяти процентов от участка, и собственник «не смог доказать, почему эта остаточная часть является экономически нежизнеспособной». Затем трибунал присудил 81 631 000 кенийских шиллингов в качестве компенсации за нанесение ущерба — утрату 257,4 метра береговой линии, стоимость которой он оценил в половину стоимости оставшегося участка. Трибунал одобрил «поддающуюся определению и прозрачную методологию, основанную на рыночных аналогах или индексе стоимости земли (где это применимо)». Ущерб от ущерба (в Соединенных Штатах — ущерб от отделения участка или ущерб оставшейся части), превышающий стоимость изъятого участка, является необычным явлением и представляет собой показатель, который следует тщательно изучить.

Msangha v National Land Commission, апелляционное дело № E015 от 2025 г., [2026] KELAT 3, 14 января 2026 г., касалось проекта по расширению дороги A107 Ньяли—Килифи до двухполосной. Решение от 7 августа 2025 г. было отменено, и сумма в размере 4 000 000 кенийских шиллингов была заменена на сумму, рассчитанную на основе пересмотренной оценки от 30 октября 2025 г. — пересмотренной Комиссией ставкой в размере 1 500 000 кенийских шиллингов за акр — подлежащих уплате в течение тридцати дней с начислением процентов по судебным ставкам.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Ходатайство E038 от 2024 г., [2025] KELAT 202, 2 декабря 2025 г., подтвердил опубликованные в официальном вестнике решения о принудительном отчуждении за 2018–2022 гг. и отклонил ходатайство без взыскания судебных издержек, поскольку жалобы на задержку и занижение стоимости не были доказаны.

Суд по вопросам окружающей среды и земельных ресурсов вышестоящей инстанции. Решение арбитражного суда не является окончательным. В деле « *KeNHA v Igainya*» , [2026] KEELC 2771, 12 мая 2026 г., Суд по вопросам окружающей среды и земельный суд в Мачакосе отменил решение Трибунала от 6 июня 2024 года, которое предписывало перечис-

ление 581 684 619 кенийских шиллингов — девяносто процентов от суммы, присужденной в 2018 году — отменил решения 2018 и 2021 годов и распорядился провести новое расследование в отношении 2,222 гектара участка L.R. 7815/8, при этом учетом того, что уже выплаченная сумма в размере 64 631 624 кенийских шиллингов будет зачтена в счет любого результата нового расследования.

Сообщается о отчёте по обычному рынку. Суд по вопросам окружающей среды и земельных ресурсов также предоставляет отчёт о частном рынке, чего не делает практически ни одна другая юрисдикция, участвующая в данном исследовании. В деле Voi, E007 от 2025 года (23 июля 2026 года), продавец по договору от 8 апреля 1998 года не смог передать действительное право аренды; покупатель, полностью оплативший сделку, был признан имеющим право на аренду участка L.R. 12263/2, а право собственности, оформленное 30 ноября 2001 года, было аннулировано как выданное по ошибке — правовая защита касалась самого права собственности, а не возмещения убытков. В деле « *Criticos v AIC Makutano*» ([2026] KEELC 3529, 11 июня 2026 г., Вои) суд сопоставил две меры правовой защиты в отношении участка площадью около 410,6 гектаров: 320 миллионов кенийских шиллингов или аннулирование права собственности — явное уравнивание права собственности и денежной суммы. А в деле « *Cirtex v Leparakwo*» ([2026] KEELC 2859, 14 мая 2026 г.) административное восстановление «утерянного» реестра было приостановлено до завершения судебного разбирательства: механизмы регистрации, осуществляемые как таковые.

Последствия для оценщиков. Дело « *Tudor Creek*» представляет собой решение по вопросу об остаточной части, которого в данном выпуске иначе не хватает. В Чили оценивается полоса земли, а остаточная часть остается теоретически неопределённой; в израильском отчёте, о котором сообщается, внимание сосредоточено на усадьбе, а не на остальной части земельного участка; в данном случае арбитражный суд определил стоимость самой остаточной части — не потому, что она была нежизнеспособной, как утверждал трибунал отклонил, а потому, что он утратил выход к океану — и утратил его по цене, чуть превышающей компенсацию за изъятную часть. Поэтому оценщик, привлеченный к делу о частичном изъятии в Кении, должен оценить остаток как отдельный вопрос — до и после изъятия — и указать, как изъятие повлияло на него: исходя из этого прецедента, остаток, который все еще можно использовать, тем не менее мог потерять половину своей стоимости, и эта потеря подлежит компенсации. Компенсация за причиненные неудобства является установленной законом и всеобъемлющей и должна указываться отдельной строкой, а не включаться в ставку за землю. А дело « *Mulu*» служит напоминанием о том, что жалоба на занижение стоимости является вопросом доказательств: она была отклонена из-за отсутствия доказательств, а не потому, что Трибунал счел цифры правильными.

Источники — Официальный сборник законов Кении (на английском языке): *Tudor Creek*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; *Msangha*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; *Mulu*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02`; Суд по вопросам окружающей среды и земельных ресурсов, Мачакос, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf`; Указатель решений трибунала, `https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025`; Дело о передаче права собственности в Вои, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf`; *Criticos*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11`; *Cirtex*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14`. «Natural Justice», *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (комментарий): `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`.

Год Трибунала по вопросам отчуждения земель. Кенийский Трибунал по вопросам отчуждения земель опубликовал в 2025–2026 годах больше решений о выплате компенсаций, чем любой другой африканский орган; все они представлены в виде официальных текстов и образуют целостную доктрину.

Дата уведомления не учитывается, а прирост стоимости не возмещается: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29 сентября 2025 г. Компенсация в размере 38 997 000 кенийских шиллингов, присужденная в 2021 году, была выплачена с четырехлетним опозданием; иск о проведении новой оценки с целью учета роста стоимости за промежуточный период был отклонен. Размер компенсации устанавливается исходя из стоимости на момент публикации уведомления о намерении осуществить принудительное отчуждение. Задержка компенсируется, если вообще компенсируется, в виде процентов — и иск о взыскании процентов был отклонен на основании имеющихся фактов.

около 22 млн кенийских шиллингов — текущая цифра на 2025 год, без использования аналогов и без предусмотренной законом 15-процентной корректировки — была отклонена, а определенная Комиссией на основе аналогов и корректировок сумма в размере 16 248 555 кенийских шиллингов на момент публикации в официальном вестнике в 2021 году — была оставлена в силе. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: частные оценки в размере 24 миллионов кенийских шиллингов в 2016 году и 27 миллионов кенийских шиллингов в 2024 году не позволили опровергнуть заключение государственного оценщика. *Kiema* [2025] KELAT 169: истец, оспаривающий стоимость улучшений, должен подробно перечислить и доказать каждую позицию. Практика единообразна — простое указание конкурирующей цифры не является доказательством против официальной; доказанная ошибка в официальном методе — является.

Полный текст решения по делу о незаконном приобретении: *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4 сентября 2025 г., приводится выше в полном объеме.

Ставка, утвержденная, а затем примененная к соседнему участку: *Msangha* и *Lenjo* . [2026] KELAT 3, о котором был подготовлен отчёт выше, утвердил пересмотренную Комиссией ставку в размере 1 500 000 кенийских шиллингов за акр; [2026] KELAT 7, вынесенное месяцем позже, применило ту же ставку к прилегающему участку — земля 560 422,80 кенийских шиллингов, улучшения 7 000 кенийских шиллингов, пятнадцать процентов нарушений, 652 536 кенийских шиллингов. Когда ставка, указанная в одном из источников, становится аналогом для следующего, именно так трибунал формирует прецедент; именно так также распространяется ошибка, а второе решение не пересматривает первое.

Краткая справка. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: 712 380 000 кенийских шиллингов за 7,596 гектар с учетом процентов с момента приобретения в 2014 году и общего ущерба в размере 1 000 000 кенийских шиллингов за акр. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 приведён в отчёте выше. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: апелляция на сумму 29 275 130 кенийских шиллингов против оценки собственников в размере 62 млн кенийских шиллингов была отклонена по формальному основанию, поскольку Апелляционный суд отказался рассматривать вопрос о достаточности. Решение № 2025–26, в котором индекс стоимости земли применялся для определения суммы, не было найдено; оно цитируется, но не используется.

Выводы для оценщиков. Кенийский трибунал за два года сделал то, что в законодательных актах Латинской Америки и Европы лишь описывается, но редко находит практическое воплощение: сформировал действенный свод решений по вопросам бремени доказывания, даты и метода оценки. Его правило в отношении частных оценок является самым строгим из всех, рассмотренных в данном обзоре: цифра без аналогов, без предусмотренной законом поправки и на неправильную дату не просто не принимается во внимание — она вообще не является доказательством.

Source — Все источники приведены в официальных текстах по законодательству Кении — Кигати: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29`; Мунгаи: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27`; Пентагон: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25`; Киема: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08`; Тюдор-Крик: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; Мсанга: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; Ленджо: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02`; Карлайл: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07`; Игайня: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12`; Салим: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10`.

Демократическая Республика Конго — та же исходная посылка, противоположный вывод

Закон № 73-021 от 20 июля 1973 года и право собственности на землю. Общий режим имущества, земельных участков и недвижимости с поправками, внесенными Законом 80-008 от 18 июля 1980 г. , предусматривает в статье 53, что земля является *исключительной, неотчуждаемой и не подлежащей искошевлению недвижимостью государства* — «не подлежащая исковой давности» означает, что она не подлежит исковой давности , то есть гражданско-правовому сроку исковой давности, так что ни истечение времени, ни владение против воли собственника не могут лишить государство этого права. Частные лица обладают правами пользования, но не правом собственности на землю. Статья 54 делит земельное достояние государства на публичную и частную сферу. Основным частным правом является право владения (*concession perpétuelle*) , которое государство признает за физическим лицом конголезского гражданства, предоставляя ему право пользования участком на неопределённый срок при условии соблюдения установленных законом условий. Реформа уже не является законопроектом: Закон №^{o} 25/062 был принят Национальным Собранием 14 декабря 2025 года и датирован 30 декабря 2025 года, поэтому описанную здесь нормативную базу 1973 года следует рассматривать в свете этого закона. Постановлением министерства от 20 апреля 2026 года (n° 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) с тех пор объявил 43 159 гектар в Киа-Мона / Малуку землёй общественного значения, причём выплата компенсации будет осуществляться в соответствии с процедурой нового закона — это стало первым серьёзным испытанием для него, и пока что не было опубликовано никакой оценки по этому поводу.

Закон № 77-001 от 22 февраля 1977 года «Об изъятии в общественных интересах». Закон 1977 года действует в совокупности с Законом 1973 года и определяет, какие права на объекты недвижимости могут быть предметом изъятия. Статья 18 устанавливает как размер, так и дату: компенсация «doitêtre fondéla valeur du bienàla date du jugement statuant sur la régularitéède la procédure» — стоимость недвижимости на дату вынесения судебного решения о правомерности процедуры. Она должна быть выплачена до регистрации передачи права собственности и в течение четырёх месяцев с момента вынесения решения, устанавливающего размер компенсации; в противном случае лицо, подвергшееся изъятию, может подать иск об

аннулировании изъятия. В случае разногласий между сторонами лицо, подвергшееся экспроприации, вызывается в суд, который проверяет законность административной процедуры и устанавливает размер компенсации; суд заслушивает стороны и, при необходимости, экспертов, и в соответствии со статьёй 17 выносит решение о размере компенсации *в течение одного месяца* после данного слушания. (Формула «справедливая и предварительная» содержится в Конституции, а не в настоящем Законе, и в Законе не используется выражение «реальная стоимость».) В комментарии отмечается, что данная гарантия на практике не всегда соблюдается.

Выводы для оценщиков. Сравнение с Нигерией и является сутью данной статьи, и оно поучительно именно потому, что эти две юрисдикции исходят из одной и той же предпосылки, но приходят к противоположным выводам.

И в том, и в другом случае земля как таковая принадлежит государству, вследствие чего частный владелец обладает правом пользования, а не правом собственности на земельный участок. Нигерия делает из этого вывод о том, что стоимость земли вообще не подлежит компенсации, и ограничивает право на компенсацию неиспользованными улучшениями, оцениваемыми по амортизированной стоимости замещения. Конголезский закон делает противоположный вывод: размер компенсации определяется стоимостью недвижимости, что является скорее стандартом оценки, чем формулой, и она должна быть выплачена до регистрации передачи права. Государственная собственность на землю, иными словами, не означает, что право владельца не имеет никакой стоимости — она означает, что предметом оценки является концессия, а не право собственности, что является вопросом определения объекта оценки, а не его аннулирования.

Следует отметить ещё две особенности. Требование об оплате до регистрации, в течение четырёх месяцев и под угрозой аннулирования, исключает возможность сначала получить, а потом заплатить, вместо того чтобы устранять последствия этого впоследствии. А месячный срок для вынесения решения арбитражным судом представляет собой процессуальное ограничение, которое регулирует скорость принятия решения, а не скорость оплаты, и имеет очевидное практическое значение для эксперта, чьи заключения должны быть готовы и понятны в сроки, не допускающие неторопливого согласования противоречащих друг другу отчётов.

Примечание о проверке. Статьи 17 и 18 Закона 1977 года были прочитаны на французском языке в приведенном ниже тексте, который представляет собой транскрипцию с сайта юридической информации, а не из «Официального вестника». Реформа 2025 года — это отдельный вопрос: на странице министерства подтверждается лишь то, что Национальное собрание приняло её 14 декабря 2025 года, а номер закона, его дата — 30 декабря 2025 года — и приведённый выше министерский приказ от 20 апреля 2026 года приводятся так, как сообщается в отчёте, без указания источника. Ни одно решение конголезского суда не было проанализировано, а отчёт о том, что гарантии соблюдаются неравномерно на практике, приводится как информация, а не как проверенный факт.

Источники — Закон № 77-001 от 22 фе́враля 1977 года « Об отчуждении имущества в интересах обществене́», полный текст (на французском языке): `https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm`; копия FAOLEX: `https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf`; принятие закона о реформе 2025 года, Министерство земельных дел (на французском языке): `https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`. Ни одно конголезское решение об определении размера компенсации не было изучено. конголезские земельные дела 2025–2026 годов, доступные в открытых источниках, — участки, перешедшие по наследству от Нгатши в Киншасе-Гомбе, здание Лито Моботи и шестьдесят два дела о незаконном отчуждении, направленные в прокуратуру в августе 2026 года — касаются обеспечения прав собственности

и передачи дел в уголовную юрисдикцию; ни одно из них не представляет собой мотивированного судебного решения, устанавливающего стоимость.

Примечание по проверке. Опубликованные решения Конголезского Кассационного суда за 2025–2026 годы — семь решений, включенных в сборник «Juricaf» — относятся к уголовному делу; архив судебной практики в национальной базе данных заканчивается 2020 годом. Ни одно решение об изъятии за этот период не опубликовано.

Ангола — нормативная формула и стандарт рыночной стоимости без зарегистрированных случаев

Закон № 1/21 и стандарты выплаты компенсации. Компенсация за изъятие регулируется Законом № 1/21 от 7 января 2021 года, который устанавливает, что размер компенсации соответствует текущей рыночной стоимости, определяемой исходя из фактического или нормального экономического использования недвижимости на момент объявления о ее общественной необходимости. При оценке должны учитываться стоимость земельного участка вместе со стоимостью расположенных на нём зданий, данные о продажах соседних объектов недвижимости, предыдущие цены покупки, а также налоговые оценки; проведение оценки возлагается на оценщиков, внесённых в кадастровый реестр. Споры рассматриваются в суде по делам о выкупе недвижимости (*Tribunal de Comarca*) или в арбитражном суде.

Указ Президента № 147/25 — это формула, а не судебное решение. В отношении распоряжения государственным жильем, изъятым, построенным или приобретенным в период 2008 года, Указ Президента № 147/25 от 30 июля 2025 года устанавливает цену продажи посредством арифметических вычислений:

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— базовая стоимость, умноженная на площадь, а также на коэффициенты, учитывающие расположение, возраст и состояние, а также другие факторы. Это административная цена , а не оценка рыночной стоимости, и она является действующим инструментом оценки для таких операций по отчуждению.

Последствия для оценщиков. В Анголе сосуществуют два режима, и различие между ними носит практический характер. Закон № 1/21 представляет собой стандарт рыночной стоимости с традиционным перечнем доказательств — аналогичные сделки купли-продажи, предыдущие цены, стоимость улучшений. Указ № 147/25 полностью заменяет это субъективное суждение формулой с коэффициентами. Оценщик, которому поручено определить «стоимость» соответствующего объекта недвижимости в Анголе, должен сначала установить, к какому из двух режимов относится данная сделка, поскольку они дают разные результаты, и только один из них вообще допускает использование аналогов доказательств.

Бенгела — право пользования землей, сохранившееся несмотря на неиспользование, и отказ в выплате компенсации в связи с отсутствием доказательств. В решении *acórdão* от 27 ноября 2025 г. Апелляционный суд Бенгелыçã(дел. № 21/2025) постановил, что право пользования землей в сельской местности концессии площадью 13,95 гектаров, предоставленное в 2017 году и зарегистрированное в 2018 году, *не* было аннулировано в связи с неспособностью правообладателя использовать землю эффективно. Утрата права в связи с неиспользованием не происходит автоматически: она должна быть объявлена органом,

выдавшим право, в соответствии со статьёй 190 Положения о земельном праве, и никакого такого заявления сделано не было, поэтому право «se manteve na esfera jurídica» владельца. Обе апелляции были отклонены, и решение суда первой инстанции осталось в силе — оператор связи, чья антенна стояла на участке с 2007 года, должен вернуть его. Требование владельца о выплате компенсации в размере 10 миллионов тенге за годы лишения права владения было отклонено по иному основанию: ущерб и его причинно-следственная связь так и не были конкретизированы или доказаны (Гражданский кодекс, ст. 563).

Последствия для оценщиков. Именно этот конкретный результат, характерный для Анголы, отсутствует в данном разделе, и он определяет два момента. А) Право, вытекающее из концессии, сохраняется даже при его неиспользовании до тех пор, пока администрация официально не объявит о его утрате, поэтому остается подлежащий компенсации объект, который необходимо оценить; б) ангольская оценка должна по-прежнему исходить из состояния права — предоставлено ли оно, зарегистрировано ли, используется ли и было ли объявлено о его утрате — прежде чем переходить к оценке земельного участка. А иск о лишении права пользования не может быть удовлетворен без доказательства убытка: период лишения ничего не значит, если никто не оценил, что было утрачено за это время.

Примечание по проверке. Не удалось найти никаких опубликованных ангольских судебных решений за 2025–2026 годы, устанавливающих *справедливую компенсацию*ç в связи с изъятием; в решении по делу «Бенгела» отказ в выплате компенсации, а не её оценка. Решение Конституционного суда (Acórdão 963/2025) от 12 февраля 2025 г. устанавливает, в том же духе, что строительство дома на земельном участке, находящемся в частной собственности государства, само по себе не создает защищаемого Конституцией права на недвижимость — это утверждение имеет очевидные последствия для любых исков, основанных на неисчерпанных улучшениях, хотя и в этом случае сумма компенсации не была определена. Еще два решения Конституционного трибунала касаются прав, а не конкретных сумм, и упоминаются в одной строке: Acórdão 999/2025 (4 июня 2025 г.) рассматривает дом в случае разрыва união де-факто как совместное владение и совместную собственность, отклоняя иск об исключительном праве собственности, а Acórdão 1081/2026 возвращает террасу и коридор здания с горизонтальной недвижимостью его зарегистрированным владельцам (`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025`; `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/`). Находящееся на рассмотрении дело в ICSID *Machado v Angola*, в котором эксперт истца оценил справедливую рыночную стоимость четырёх турбин в US$128,4 миллиона на предполагаемые датах изъятия по сравнению с US$157,7 млн по состоянию на 31 июля 2025 года, представляет собой оценку оборудования в рамках инвестиционного иска, а не земли, и приводится исключительно для демонстрации этого контраста.

Источники — Закон № 1/21 (на португальском языке): `https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/`; Указ Президента № 147/25 (на португальском языке): `https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/`; *Machado v Angola*, исковое заявление (на английском языке): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025`; Апелляционный судção de Benguela, *acórdão* от 27 ноября 2025 г., официальный PDF-файл (на португальском языке): `https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf`; Конституционный суд, Решениеórdão 963/2025 (на португальском языке): `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/`.

Примечание по проверке. Все 177 решений Конституционного трибунала за 2025–2026 годы были отсканированы. Четыре дела, касающиеся недвижимости — Acórdãos 973/2025, 1017/2025,

1107/2026 и 1116/2026, о конфискации регистрации, иск в Хуамбо о возвращении недвижимости (*reivindicação*) с компенсацией в размере $27 500 долларов США, недвижимое имущество эмигрантов и якобы несуществующий закон о изъятии — и ни в одном из них не определена стоимость или метод. Верховный суд не содержит списка гражданских решений того периода по вопросам изъятия, а доступ к официальному вестнику был невозможен.

Эфиопия — формула, ориентир по аренде и что значит запрет

Постановление № 472/2020 и формулы расчета компенсации. Эфиопские оценщики, определяющие размер компенсации за изъятая владения, руководствуются формулами, установленными Регламентом № 472/2020. Опубликованный отчет за 2025–2026 годы не является апелляционным обоснованием этих формул, а представляет собой эмпирические данные об их результатах.

Хавасса — выявленный дефицит. В исследовании, опубликованном в журнале « *Survey Review*» в 2026 году, полевые работы по которому проводились до января 2026 года, отмечается, что 85,5 процента домохозяйств, подвергшихся изъятию в городе Хавасса, предоставили отчёт, в котором сказано, что компенсация не соответствовала их убыткам, причем адекватность компенсации коррелировала с удаленностью от объектов инфраструктуры, задержкой выплат, уровнем образования и прерыванием предпринимательской деятельности. Речь идет об опросе, а не о суждении, и он представлен именно как таковой.

Аддис-Абеба — обратное применение эталонного показателя. В период с января по март 2026 года городские власти потребовали установить новые условия аренды по цене около 4 541 эфиопских быр на квадратный метр в отношении уже действующих договоров, при этом угрожая проведением аукциона или изъятием имущества. Возражение, выдвинутое специалистами, заключается в том, что пересмотр эталонных показателей в соответствии с Прокламацией № 721/2011 регулирует новые объекты и не распространяется на договор аренды 2010 года. Речь идет о споре относительно даты, на которую фиксируется стоимость, и о неретроактивности, и на момент публикации вопрос оставался нерешенным: в отчёте отражены возражения ученых и призыв к получению разъяснений на федеральном уровне, а не к судебному разбирательству.

Akgü n — запрет, оцениваемый как безвозвратные затраты. В отчёте, о котором было сообщено в марте 2026 года, Гаагский трибунал не установил факта изъятия земель промышленной зоны, признав обоснованность ограничения соображениями защиты водохранилища, однако констатировал нарушение принципа справедливого и равноправного обращения. Он присудил около 14 миллионов долларов США$ — невозвратные затраты с 6-процентными процентами с 2015 года, плюс судебные издержки — в ответ на иск на сумму около 500 миллионов долларов США$.

Выводы для оценщиков. Показатель Akgün — это тот момент, который стоит учесть. В тех случаях, когда запрет на использование земельного участка не рассматривался как изъятие, трибунал не проводил остаточную оценку земельного участка так, как будто запрещенное использование было допустимо; он оценивал то, что фактически было потрачено. Разница между присужденной суммой в$14 миллионов долларов США и заявленной суммой в$500 миллионов долларов США почти полностью объясняется разницей между подходом, основанным на

невозвратных затратах, и подходом, основанным на остаточной стоимости, при оценке одного и того же участка с ограничениями.

Примечание по проверке. Практически ни одна эфиопская апелляционная оценка за 2025–26 гг. не опубликована на английском языке. Данная запись основана на нормативном акте, рецензируемом исследовании, современных отчётах об административном споре и одном арбитражном решении. Конкретная сумма, установленная в рамках внутреннего судебного решения, не указана.

Источники — Исследование по вопросам компенсаций в Хавассе, *Survey Review* (на английском языке): `https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114`; Пересмотр арендных ставок в Аддис-Абебе, *Capital Ethiopia* (на английском языке): `https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/`; *Akgün v Ethiopia*, окончательное решение (на английском языке): `https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025`; отчетность, *Addis Fortune*: `https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill`.

Примечание о проверке. Не удалось найти ни одного кассационного решения Федерального Верховного суда за 2025–2026 годы о компенсации в соответствии с Прокламацией № 1161/2019 « » (изъятие земельных владений для общественных нужд, компенсация и переселение): сайт суда зацикливается, а единственный зеркальный сайт содержит недатированные тома на амхарском языке без даты, в которых отсутствуют поддающиеся проверке записи за указанный период.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Южная Африка — реестр оценки признан недействительным: *Property Park v Lesedi* . Высший суд провинции Гаутенг, 24 февраля 2026 г. Муниципальный общий реестр оценки на 2024–2029 гг. был признан незаконным в связи с существенным нарушением положений Закона о муниципальных налогах на недвижимость, касающихся публичного уведомления и подачи возражений; Закона о муниципальных налогах на недвижимость; действие этого решения было приостановлено на шесть месяцев, а налоги, взимаемые с заявителей за 2024/25 год, были отменены для перерасчета. Единственное южноафриканское судебное решение за этот период, которое наш отдел прочитал полностью, было взято из отсканированной копии, размещенной на сайте совета оценщиков.

Южная Африка — апелляционная комиссия, не учтавшая заключения экспертов: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8 июля 2025 г. Некритическое принятие комиссией заключения муниципального оценщика, использование ею информации о незарегистрированной аренде, а также отказ от оценки заключений конкурирующих экспертов сделали её оценку нерациональной и подлежащей пересмотру. Апелляционный орган, который принимает цифру одной стороны, не объясняя, почему цифра другой стороны была неверна, фактически не принял никакого решения.

Кения — Земельные сборы на сумму 17,4 млрд кенийских шиллингов признаны не подлежащими уплате: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County.* [2025] KECA 1721,

24 октября 2025 г. Требование об уплате земельного налога на сумму 17 448 485 646 кенийских шиллингов было признано неисполнимым, поскольку размер налога не был установлен в соответствии с Законом о налогообложении и Законом об оценке для целей налогообложения. В деле « *Kilindini Warehouse v Mombasa County*» [2026] KEELC 4324 одностороннее повышение налога с 743 400 кенийских шиллингов до 1 858 500 кенийских шиллингов было отменено на том же основании, и был вынесен приказ о возмещении. Кенийские суды контролируют реестр оценки как предпосылку взимания налога, и именно в этом вопросе апелляция на оценку имеет наибольший вес, но при этом подается реже всего.

Source — Property Park, текст судебного решения в формате PDF, размещенный на сайте SACPVP: `https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf`; Liberty (краткое изложение): `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08`; Tata Chemicals: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24`; Kilindini: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Южная Африка — минимальная цена, установленная и пересмотренная. Правило № 46A обязывает суд учитывать минимальную цену до того, как жилье будет продано в порядке принудительного исполнения, и решения за 2025–2026 годы показывают, что это правило работает в обоих направлениях. Минимальные цены были снижены в тех случаях, когда задолженность по налогам поглощала собственный капитал (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) либо после неудачного аукциона (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240), а в одном деле резервная цена была отменена для проведения продажи без резерва. Однако в деле *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 в исполнение решения было отказано, поскольку отчёт об оценке содержал недостатки в соответствии с Законом о профессии оценщиков недвижимости; в деле *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 тринадцать ходатайств были сняты из-за отсутствия новых оценки под присягой, а специалисты были направлены в свои регулирующие органы; а в деле *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 было признано, что оценка под присягой желательна, но не является абсолютным требованием. Все данные взяты из аннотаций.

Кения — стоимость на дату продажи: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4 июля 2025 г. Решение о выплате 150 млн кенийских шиллингов в связи с неправомерной продажей залогового имущества было отменено: размер убытка определяется по стоимости на дату продажи, а не на дату судебного разбирательства с учётом последующих событий . *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 аннулировал аукцион, проведенный на основании оценки без даты (рыночная стоимость — 295 млн кенийских шиллингов, стоимость при принудительной продаже — 221,25 млн кенийских шиллингов), и предписано «провести надлежащую оценку, отражающую наилучшую цену, которую можно было разумно получить на момент продажи»; сторона, оспаривающая оценку, несет бремя доказывания в соответствии с признанными принципами оценки.

Source — Аннотации по делам Южной Африки в LawLibrary: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpp`

hc/2026/504/eng@2026-04-29; https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09; https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20; Kimeriah: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04; Feast Foods: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Иск, который был отклонен: « *Equity Bank v Metrocosmo* ». [2025] KEHC 9183, 27 июня 2025 г. Иск банка о халатности в отношении оценщика был отклонен: отсутствовали доказательства того, что оценка не соответствовала профессиональным стандартам или привела к убыткам, поскольку не были вызваны позднее выступившие с противоречащими заключениями оценщики, а кредиторы несут ответственность за собственную оценку кредитоспособности.

Последствия для оценщиков. Дело « *Metrocosmo*» формулирует защитную часть закона о халатности оценщика в форме, которую оценщик может использовать. Стандартом является профессиональный запас, и его необходимо доказать с помощью свидетельств о выводах других оценщиков, а не утверждать на основании убытков кредитора. А в тех случаях, когда кредитор не проводил собственной оценки, отчёт оценщика не может служить единственным основанием для принятия решения.

Примечание по проверке. Совет оценщиков Южной Африки не публикует дисциплинарных решений, и не было обнаружено никакого судебного решения за 2025–26 годы в отношении южноафриканского оценщика; наиболее близкими к этому являются ходатайства об исполнении решения, отклоненные из-за недостатков в отчётах об оценке, о которых сообщалось в разделе *«Кредитование»* выше. Совет по регистрации оценщиков Кении сам оказался в суде (дело « *Kihoro v VRB*» [2025] KEHC 1881, приостановление лишения регистрации). Сайты регулирующих органов Нигерии отказали в доступе.

Source — Metrocosmo: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27; Kihoro: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06. Официальные тексты.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Южная Африка — оценка на дату развода и налог, который не подлежит удержанию: *S L M v H A C.* [2025] ZAGPJHC 1998, 19 июня 2025 г. Судебная оценка на дату развода определяет выравнивание накоплений, и условный будущий налог на еще не проданные активы не подлежит вычету из этой суммы. Только аннотация. В деле « *N S v R S*» [2025] ZAKZDHC 99 совместное владение было прекращено путем продажи, которая является объектом оценки с оговоркой о резерве в размере 5 млн рандов или выкупа половины доли за 3 млн рандов.

Кения — оценивается, а затем выкупается или продается. В пяти судебных решениях 2025 года по делам в Кении наблюдается следующая последовательность: супружеское имущество делится поровну, оценивается совместным или государственным оценщиком, и один из супругов выкупает долю другого по этой сумме в течение установленного срока; в случае невыполнения этого условия имущество продается. В деле « *Trompell v Titus*» [2025] KEELC 5831 сумма составила 26 000 000 кенийских шиллингов согласно оценке государственного оценщика земель; в деле « *Opondo v Odebero*» [2025] KEHC 4562 была подтверждена утвержденная судом оценка в размере 103 500 000 кенийских шиллингов; в деле *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 оценка должна была проводиться «в том состоянии, в каком находится», включая улучшения. В тех случаях, когда оценщиком выступает государство, спор сторон о стоимости в значительной степени исчезает — что и является замыслом системы.

Source — S L M: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19` (вступительная заметка); Тромпелл: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30`; Опондо: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08`; TOL: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Кения — ответственность администратора определяется по текущей стоимости. В деле « *Estate of Ann Njeri Gichuru*» [2025] KEHC 15338 администратор, продавший имущество наследства без полномочий, был признан лично ответственным, причем размером ответственности была *текущая* рыночная стоимость двух объектов недвижимости в Найроби, установленная единственным совместным оценщиком — а не цена, полученная в результате несанкционированной продажи. В деле « *Wairima v Wairima*» [2025] KEHC 19720 оценка Министерства земельных ресурсов (около 1 000 000 кенийских шиллингов за землю и около 540 000 кенийских шиллингов за постройки) была признана более достоверной, чем оценка округа (около 1 800 000 и около 400 000 кенийских шиллингов), и сумма в 1 200 000 кенийских шиллингов была признана подлежащей выплате бенефициарам. В отношении двух других наследственных имуществ было предписано провести независимую зарегистрированную оценку по текущей рыночной стоимости. В Южной Африке не было найдено никаких сведений об оценке недвижимого имущества, входящего в наследство.

Source — Гичуру: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`; Вайрима: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`. Официальные тексты.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Южная Африка — справедливая стоимость в условиях санкций и выкуп акций закрытой акционерной компании. В деле « *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings*» [2026] ZASCA 101 Верховный апелляционный суд постановил выкупить акции миноритарных акционеров в гостиничной холдинговой компании по справедливой стоимости, при этом акции были заморожены в соответствии с санкциями, а выкуп был объектом оценки на министерском

уровне — справедливая стоимость в случае отсутствия рынка. В деле « *Gray v Ferrier*» [2025] ZAWCHC 558 доля участника была оценена в 1 075 000 рандов с учетом факторов полномочий и вклада . *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 обязал один траст выкупить половину доли совладельца-траста по независимой рыночной стоимости, а не принуждать его к продаже. Все аннотации.

Кения — совладелец и арендатор с 1997 года. [2026] KEELC 4093, 2 июля 2026 года. Выкуп доли совладельца был предписан на основании оценки текущей рыночной стоимости, проведенной одним независимым оценщиком, с учетом дохода от аренды с 1997 года. Оценка стоимости выкупа в связи с ущемлением прав совладельца за этот период не была установлена.

Source — Сванвест: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`; Грей: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`; Ван Вик: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03`; Тонуи: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Кения — сумма возмещения определяется исходя из стоимости на момент убытка, а не на момент заключения договора страхования: *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3 октября 2025 г. Апелляционный суд определил размер компенсации исходя из стоимости застрахованного имущества на момент убытка, а не исходя из оценки на момент вступления договора в силу, произведенной двумя месяцами ранее, и уменьшил сумму специальных убытков до 58 608 224 кенийских шиллингов — ущерб зданию 35 130 575 кенийских шиллингов. В деле « *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* » [2026] KEHC 12926 обрушившийся бункер для смешивания был застрахован на основе стоимости замещения в рамках полиса страхования оборудования со страховой суммой в 3 млрд кенийских шиллингов: 664 767 843 кенийских шиллингов за силос и 982 434 033 кенийских шиллингов за упущенную выгоду, всего 1 647 201 876 кенийских шиллингов.

Кения — снижение стоимости или восстановление, но не и то, и другое. Трибунал по вопросам энергетики и нефти в деле « *Gatonye v KPLC*» [2025] KEET 20 постановил, что компенсация за право прохода должна отражать снижение стоимости затронутого участка, подтверждённое профессиональной оценкой, с выплатой 1 500 000 кенийских шиллингов за продолжающееся незаконное использование. В Суде по делам окружающей среды и земельных ресурсов критерий оценки незаконного использования переформулирован следующим образом: «сумма снижения стоимости или затраты на восстановление земельного участка, но не то и другое одновременно» — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613, в котором требование о восстановлении было признано дублирующим сумму в размере 12 000 000 кенийских шиллингов в качестве общего ущерба.

Примечание по проверке. Не было обнаружено ни одного южноафриканского судебного решения за 2025–2026 годы по вопросам восстановления в пределах суммы страхового возмещения, недострахования или просадки грунта в результате горнодобывающей деятельности; дело «

Capital Propfund v UPL» [2026] ZAKZPHC 61 устанавливает лишь то, что на стадии подачи искового заявления допускается предъявление деликтного иска в связи с загрязнением. Ничего подобного не обнаружено в Нигерии, ДРК, Анголе или Эфиопии.

Source — APA: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03`; Mombasa Cement: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12`; Gatonye: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15`; Njuguna: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11`. Официальные тексты.

Объем работ и статус завершения

Что рассматривается в данной части по каждому юрисдикционному округу и что переносится на следующую часть:

- **Нигерия — конституционный вопрос**. Противоречие между статьёй 29 Закона о землепользовании и конституционной гарантией права собственности широко обсуждалось в судах и по-прежнему остаётся нерешённым. В разделе, посвящённом Нигерии, приводятся четыре решения за 2025–2026 годы, но ни одно из них не касается размера компенсации: *Edu v Mobil* определяет, к какой инстанции относится такое исковое заявление, в деле « *WinHomes*» устанавливается, что оно рассматривается в суде первой инстанции, в деле « *Adebo*» решается, когда отмена остается в силе при недостаточном уведомлении, а в деле « *Onigbanko*» назначается мера за вторжение после признания недействительным изъятия. Решение нигерийского суда, фактически определяющее количественную оценку неиспользованных улучшений в соответствии со статьей 29, по-прежнему является приоритетом приоритетом.

- **Кения — индекс**. Трибунал по вопросам приобретения земельных участков изучен: около десяти из его решений за 2025–2026 годы, а также решение Суда по вопросам окружающей среды и земельных ресурсов, отменяющее решение Трибунала, приведены выше, их можно прочитать в официальном сборнике судебных решений. Что остаётся нерассмотренным, так это сам индекс стоимости земли — как он составляется и какое место остаётся для рыночных данных там, где используется индекс. Это вопрос, касающийся индекса, а не какого-либо конкретного объекта недвижимости, и он является следующей задачей департамента в Кении .

- **Демократическая Республика Конго — судебная практика и реформа 2025 года**. Ни одно конголезское решение не было изучено, и закон о реформе, принятый Национальным собранием 14 декабря 2025 года, необходимо проанализировать, как только его текст станет доступен, в контексте описанной выше рамки, описанные выше.

- **Южная Африка — судебная практика**. Ни одно решение не применяет статью 12(1) Закона 2024 года, которая не вступила в силу; дела *NAD Property*, *Poti* и *Shah*, упомянутые выше, были рассмотрены в соответствии с прежним законом и приводятся в отчётах. Важен вопрос о том, как суды будут сопоставлять перечисленные в Законе 2024 года обстоятельства друг с другом.

- **Ангола — судебная практика *justipreç*.** В вышеуказанном разделе приводятся формулы, закрепленные в Lei 1/21 и Указе 147/25. В открытых источниках не было найдено ни одного ангольского апелляционного решения, устанавливающего размер компенсации,

и вопрос о том, рассматривают ли суды формулу, установленную в указе, как заменяющую предусмотренный законом стандарт рыночной стоимости для затронутых случаев отчуждения, здесь остается без ответа.

- **Эфиопия — материалы апелляционного производства**. Вышеуказанный раздел основан на постановлении, исследовании и одном арбитражном решении. Эфиопские апелляционные решения, в которых применяется Постановление № 472/2020, не опубликованы на английском языке, а спор по пересмотру арендной платы в Аддис-Абебе на момент публикации оставался нерешенным.

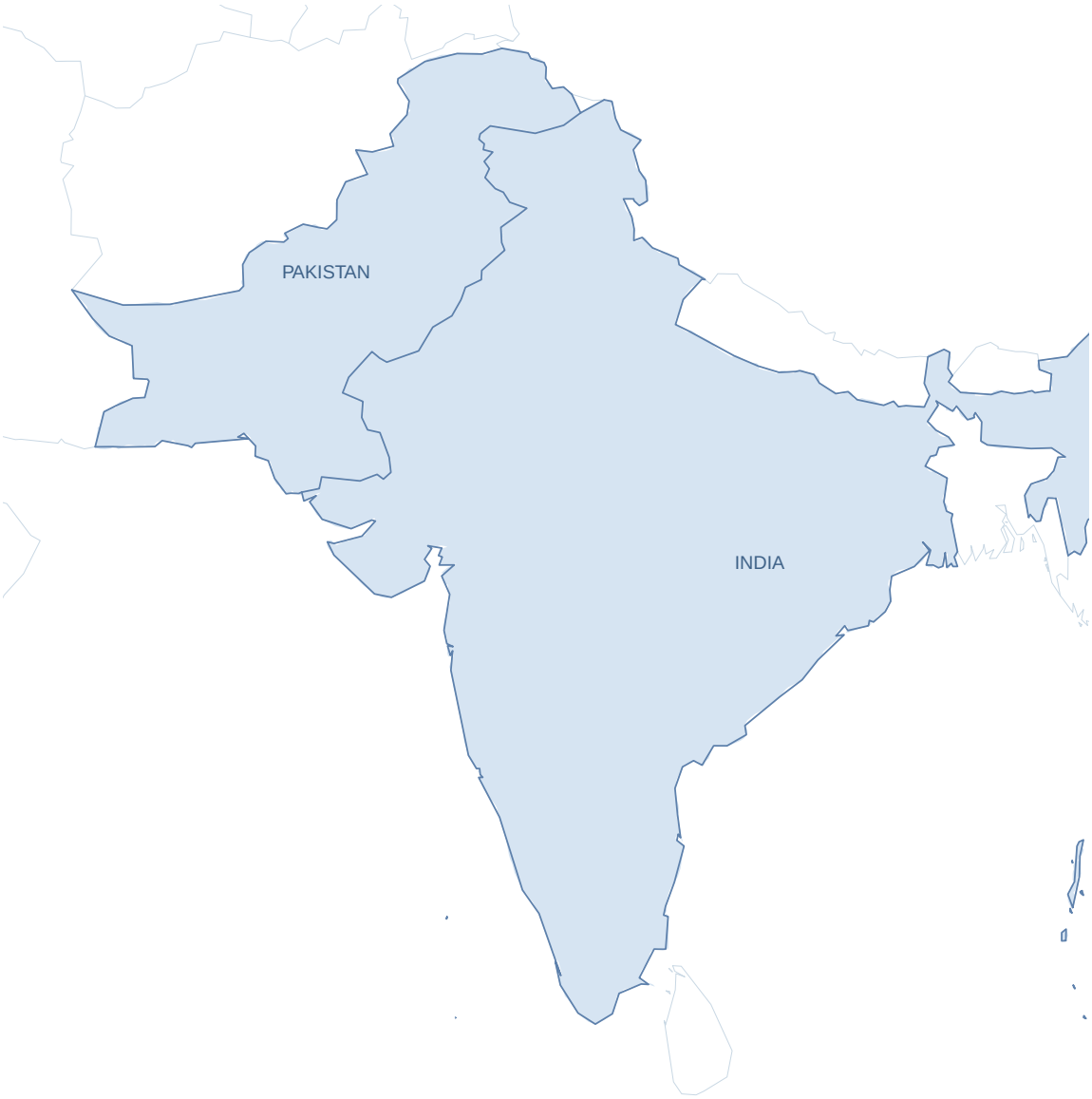
Недавние судебные дела в Южной Азии: Индия, Пакистан

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/xrg09h80

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.



Юрисдикции, включенные в данный выпуск, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Это *базовый* выпуск, посвящённый Южной Азии, в котором рассматриваются Индия и Пакистан. Как и в случае с обзором по Океании в этом выпуске, базовый выпуск охватывает период, выходящий за рамки одного квартала: в нём рассматриваются события, сохраняющие практическое значение, вплоть до третьего квартала 2026 года. Последующие выпуски будут представлять собой ежеквартальные обновления.

Контексты, переплетающиеся в данной части, указаны в самом начале. Большая часть материала посвящена компенсации за принудительное отчуждение — изъятие, изъятие частной недвижимости государством, которое в практике США называется «правом принудительного отчуждения» (eminent domain) или «конфискацией» (condemnation) — в обеих странах, а

также оценке для целей уплаты гербового сбора в Индии и решению индийского суда о владении в случае оспариваемого права собственности. Далее следуют краткие индийские разделы, посвящённые оценке, лежащей в основе аукционной продажи, проводимой кредитором, профессиональным стандартам зарегистрированного оценщика, брачной недвижимости, а также оценке акций при выкупе и в случае несостоятельности. Каждый раздел, посвящённый отдельной стране, начинается с указания её контекста; не следует предполагать, что утверждение, сделанное в одном контексте, действительно в другом.

Источники приведены ниже. Что касается Индии, то это портал решений Верховного суда Индии (INSC) и нейтральные ссылки, где текст решения был доступен, портал постановлений Национального трибунала по корпоративному праву, а в остальных случаях — англоязычные отчёты о судебных решениях (LiveLaw и сборники для практикующих юристов), как указано в соответствующих местах. Что касается Пакистана, то веб-сайт Верховного суда был недоступен; информация основана на отчётах прессы и, в случае одного решения, на неофициальной копии судебного решения. Если решение было прочитано только во вторичных источниках, это указывается.

Все источники, приведенные в данной части, были прочитаны на английском языке — языке высших судов обеих стран; перевод не использовался. В двух следующих абзацах изложена практика ведомства в отношении материалов, прочитанных на другом языке. Эти положения применимы ко всему выпуску и сохранены здесь для переведенных изданий, однако ни один из материалов в данной части не подпадает под их действие.

Источник и машинный перевод. Если решение или документ, включенный в данный обзор, был написан на языке, отличном от английского, он был прочитан в машинном переводе, о чем сообщается в месте использования с помощью примечания **«Источник»**, содержащего ссылку на публикацию на языке оригинала и ссылку на неё. Две причины. Первая — честность: машинный перевод судебного решения не является самим решением, и читатель, решающий, следует ли полагаться на то или иное утверждение, должен знать, как оно попало на эту страницу. Вторая причина — практическая. Этот журнал публикует переводные издания, в том числе арабское, а также японское, корейское и китайское издания. Перевод, в котором наш английский текст переводится обратно на язык, на котором был написан исходный текст, привел бы к наложению двух переводов , а не к обратному переводу одного. Сохраненная ссылка позволяет каждому изданию опираться на оригинал, который является единственной версией, имеющей юридическую силу.

В оригинальном языке нет конкурирующего текста. Одно из последствий указанной выше практики необходимо четко обозначить, поскольку оно определяет, как должны выпускаться переводные издания данного номера.

Все, что этот отдел говорит о решении, изложенном на другом языке , представляет собой его *собственное резюме, составленное на английском языке*. Это не является переводом текста суда и ни в коем случае не должно представляться как таковой. Если специализированный термин приводится в кавычках, рядом с ним указывается оригинальный термин — в оригинальном написании или в транслитерации, и принимается во внимание именно оригинал; английский текст является пояснением, а не переводом существа дела.

Причина такого упорства заключается в конкретной опасности. Если бы издание на языке рассматриваемого судебного решения было подготовлено путем перевода этого английского текста

обратно на тот язык, в результате получился бы второй текст на языке исходного судебного решения, описывающий это решение словами, которые не принадлежат суду. Читатель не смог бы определить, какой из текстов имеет юридическую силу, и журнал стал бы источником путаницы. Эта опасность не возникает в данной части, все источники которой представлены на английском языке; она касается тех частей данного выпуска, в которых рассматриваются судебные решения, вынесенные на других языках.

Поэтому в изданиях на языке, рассматриваемом в данной статье, эти фрагменты следует рассматривать как *редакционное описание*, представленное именно в таком виде, и необходимо переходить по ссылке **«Источник»** к оригиналу, если требуется ознакомиться с собственной формулировкой суда. Недопустимо, чтобы происходил «тихий» круговой путь, в результате которого получается конкурирующая версия судебного решения на том языке, на котором оно было написано.

Не следует полагаться на какие-либо сведения, содержащиеся в данном обзоре, исходя исключительно из английского описания. Ссылки на судебные прецеденты и законодательные акты следует проверять по официальному отчёту или вестнику на языке оригинала, прежде чем использовать их в практической деятельности или для дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Индия — дата оценки, подбор аналогов и фактическое использование

Индийские вопросы касаются компенсации за принудительное отчуждение земельного участка — даты его оценки и аналогов — а также установленной законом оценки для целей уплаты гербового сбора и правового положения владельца в случае оспариваемого права собственности.

Изменение даты оценки в связи с чрезмерной задержкой. В деле *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 января 2025 г., судьи Гавай и Вишванатхан) Верховный суд постановил, что хотя компенсация за изымаемую землю обычно рассчитывается исходя из рыночной стоимости, действующей на дату предварительного уведомления (первое опубликованное правительством уведомление о намерении изъятия — стандартная дата оценки в индийском законодательстве об изъятии) , суд в исключительных случаях может изменить дату оценки, если имела место непропорционально длительная задержка в вынесении решения или выплате компенсации . В деле « *Vaz* » суд перенес дату отсчёта — дату, на которую ориентируется экспертное заключение о стоимости, — с даты предварительного уведомления 2003 года на дату вынесения решения 2019 года, то есть сдвиг на шестнадцать лет, отметив, что «деньги — это то, что можно на них купить», и что компенсация, задержанная на два десятилетия, стала бы издевательством над правосудием. Дополнительная нагрузка была возложена на государство и совет по промышленному развитию, а не на инициатора проекта.

Хотя решение по этому делу было вынесено до периода, который в основном охватывает данный раздел, оно включено в него, поскольку в нём сформулирован руководящий принцип, а также потому, что департамент не обнаружил аналогичной доктрины в других рассмотренных юрисдикциях.

Выводы для оценщиков. Индийский оценщик, привлечённый к сделке по приобретению, не может принимать дату оценки за данность. Если фактическое владение недвижимостью началось задолго до вынесения решения, сама дата подлежит оспариванию, и отчёт, содержащий заключение только по состоянию на дату уведомления, может давать ответ не на тот вопрос. Разумным подходом является проведение оценки на обе даты и указание разницы.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494** Санджай Кумар и К. Винод Чандран, судьи, рассмотрели апелляцию, связанную с приобретением Национальным Управления национальных автомагистралей Индии, изъявшего 1,394 кв. м земельного участка в округе Нагпур для расширения национальной автомагистрали. Компетентный орган классифицировал данный участок как сельскохозяйственный и присудил компенсацию в размере Rs 161,63 за квадратный метр. Землевладелец утверждал, что земля использовалась в промышленных целях, и сослался на договор купли-продажи от 2017 года, касающийся *жилого* участка площадью 195,09 квадратных метров в соседнем налоговом поселении (*mouza*) Саонер по адресу Rs 3,588 за квадратный метр; он также сослался на «Ready Reckoner» — официальный справочник по ориентировочным ставкам штата Махараштра — где указана ставка Rs 2,020 за квадратный метр. Арбитр согласился с тем, что земля использовалась в несельскохозяйственных целях, и в решении от 22 ноября 2021 года применил ставку из договора купли-продажи Rs 3,588. Окружной судья отменил это решение; Бомбейский восстановил его. Верховный суд постановил, что статья 26(1)(b) Закона о праве на справедливую компенсацию и прозрачность при приобретении, реабилитации и переселении» от 2013 года требует, чтобы средняя цена продажи определялась на основании договоров купли-продажи *аналогичного* типа *земельных участков*, что земля жилой застройки в другой деревне не является аналогичным типом по сравнению с землей, используемой в промышленных целях, и что методика, предусмотренная данной статьей, не допускает использования в качестве основания единственного договора купли-продажи. Арбитр «полностью проигнорировал» эти указания, и арбитражное решение было признано недействительным ввиду явной незаконности. Суд применил вместо этого статью 26(1)(a) и установил размер компенсации в соответствии с показателем «Ready Reckoner» — Rs 2,020 за квадратный метр вместо суммы, установленной арбитром — Rs 3,588, с соответствующими установленными законом надбавками.

Последствия для оценщиков. Речь идет о предусмотренном законом правиле, касающемся выбора аналогов, и оно сформулировано необычайно четко. Суд отклонил не неточный, а *недопустимый* аналог: жилой объект не может служить доказательством стоимости промышленного участка, какими бы тщательными ни были корректировки, поскольку закон требует сходства типов, а не обоснованной корректировки с учетом различий. Читатели рубрики « *Foundations*» в этом номере поймут суть вопроса. В записи № 010 утверждается, что набор аналогов, в котором отсутствует вариация по соответствующей характеристике, не позволяет определить вклад этой характеристики вообще, и что решением проблемы является изменение данных, а не метода оценки. Статья 26(1)(b) приходит к тому же выводу на законодательном уровне: если единственный образец не соответствует требуемому типу, решением является не более тщательная корректировка, а поиск более подходящего образца. Следует также отметить, что суд не просто отдал предпочтение более низкой цифре — он заменил её другой, полученной независимым путём основой — «Ready Reckoner», что само по себе служит напоминанием о том, что отклонение образца обязывает оценщика предложить конструктивную альтернативу, а не просто высказать критику.

Источник — судебное решение, 2026 INSC 480, от 12 мая 2026 г. (на английском языке): `https://www.live`

law.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf; Отчет LiveLaw: https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Верховный суд, 24 августа 2026 г. — определяющим является фактическое использование, а не генеральный план.** Судьи Пардивала и Винод Чандран постановили, что оценка для целей уплаты гербового сбора в соответствии с Законом Раджастана о гербовом сборе 1998 года зависит от фактического пользователя недвижимости, а не от зонирования, присвоенного данному району в генеральном плане. Помещения были зарегистрированы как завод в соответствии с Законом о заводах 1948 года и как промышленное предприятие в Окружном промышленном центре, Джайпур. Высший суд Раджастана переклассифицировал их как коммерческие, поскольку на территории объекта также осуществлялась продажа произведенной продукции. Верховный суд отменил это решение, мотивировав это тем, что произведенная продукция должна где-то продаваться, и что её продажа по месту производства — даже в розницу — не превращает промышленное использование в коммерческое . Первоначальные выводы уполномоченных органов были восстановлены.

Выводы для оценщиков. Данное судебное решение проводит разграничение между двумя понятиями, которые часто путают: градостроительным назначением земельного участка и его фактическим использованием. При проведении оценки в соответствии с законодательством определяющим является второе. Это имеет очевидное применение к методу «наиболее эффективного использования» (), где планировочное назначение является доказательством того, что разрешено, но не того, что происходит на самом деле, и эти два аспекта расходятся чаще, чем это признается в отчетах об оценке. Это также противоречит распространённой практике — определению зонирования на основании генерального плана и установлению цены соответственно — которая в данном случае привела бы к оценке недвижимости исходя из неверной предпосылки о ее использовании и к значительному увеличению суммы пошлины. Связанный с этим вопрос о квалификации находится на рассмотрении австралийских судов; см. раздел «Океания» в этом выпуске.

Источник — LiveLaw (читать на английском): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790.

***M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District*, 2026 LiveLaw (SC) 868 (август 2026 г.).** Верховный Суд постановил, что в случае наличия добросовестного спора о праве собственности — подкреплённого длительным владением, зарегистрированными документами о праве собственности и изменениями в реестре (записи, обновляющие государственный реестр доходов о владельцах земельных участков) — штат не может использовать упрощённую процедуру выселения в качестве замены надлежащим образом оформленного иска о праве собственности.

Выводы для оценщиков. Длительное владение в сочетании с спорным правом собственности представляет собой в первую очередь проблему ликвидности, а уже затем — юридическую проблему. Данное решение означает, что такого претендента нельзя выселить в административном порядке, что существенно меняет исходные предположения, которые оценщик должен делать в отношении фактически оцениваемого права собственности и срока, в течение которого будет продолжаться спор.

Источник — LiveLaw (читать на английском): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765.

Самый высокий ориентир, а не среднее значение: *Manohar v State of Maharashtra.* 2025 INSC 900, 28 июля 2025 г. В случае наличия нескольких ориентиров аналогичных земельных участков рыночная стоимость определяется на основании самого *высокого добросовестного* ориентира; усреднение допустимо только в тех случаях, когда цены различаются незначительно. Суд взял за основу объект стоимостью 72 900 рупий за акр от марта 1990 года, вычел двадцать процентов за разницу между небольшим участком и большой площадью и увеличил компенсацию с 32 000 рупий до 58 320 рупий за акр.

Выводы для оценщиков. Это противоречит инстинкту, который прививается на большинстве курсов по оценке. Оценщик, который вычисляет среднее значение по диапазону аналогов, согласно этой логике, систематически занижает вознаграждение собственника — ведь закон задает вопрос о том, какую цену *можно было бы* получить за земельный участок, а добровольный продавец продаёт тому, кто предлагает самую высокую цену, а не по среднему рыночному значению.

Дата уведомления: *Sumitraben Gamit* и *S.V. Global Mill.* Оговорка к пункту 26(1) Закона 2013 года устанавливает дату оценки на момент предварительного уведомления в соответствии с пунктом 11, а дата 1 января 2014 года применяется только к делам, переданным из Закона 1894 года; постановление Высокого суда с использованием более поздней даты было отменено (21 апреля 2025 г.). Дело « *S.V. Global Mill*» (2026 INSC 138, 9 февраля 2026 г.) подтверждает это в отношении решений, вынесенных после 1 января 2014 г.

Краткая справка. В деле о кольцевой дороге Хайдарабада суд отклонил аукцион, проведённый после публикации уведомления, как недостоверный и основывался на шести договорах, заключённых до публикации уведомления, повысив максимальную ставку на двадцать процентов с накоплением. *Примечание*: два вторичных источника противоречат друг другу в отношении полученной ставки — один предоставляет отчёт о сумме 44,64 лакхов за акр вместо указанные Высоким судом 1,35 крор рупий, а другой — что сумма в 1,35 крор рупий была получена путем семидесятипроцентного вычета из стартовой цены; официальный текст найти не удалось, и этот вопрос остался открытым. В деле « *Tarsem Singh*» (2026 INSC 291, 25 марта 2026 г.; Сурья Кант — председатель Верховного суда и Уджал Бхуян — судья), по ходатайству Управления о пересмотре, Суд подтвердил, что изъятие земель под строительство национальных автомагистралей в период с 1997 по 2015 гг. предусматривают выплату компенсации за моральный ущерб и процентов, несмотря на оценку Управления, согласно которой это обходится примерно в Rs 29 000 crore, после чего установил соответствующие пределы. Только землевладельцы, чьи иски о компенсации оставались в силе — находились на рассмотрении в одном из установленных судебных органов — по состоянию на 28 марта 2008 года или позднее, могут требовать компенсацию за моральный ущерб, проценты и проценты на компенсацию за моральный ущерб; землевладелец, который заявил о таких требованиях с опозданием, получает проценты только с даты их предъявления; а иски, рассмотренные до 28 марта 2008 года, не могут быть возобновлены. Уже выплаченные суммы не подлежат взысканию.

Source — *Manohar*, официальный документ Верховного суда в формате PDF: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=28.07.2025&from=latest_judgements_order; *S.V. Global Mill*, официальный PDF-файл: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=9ChPxPўCĽPePьCS2026Pу.&from=latest_judgements_order; *Sumitraben Gamit*, запись в базе данных:

https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600; *Tarsem Singh*, судебное решение (копия из издания «Supreme Court Observer»): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_OANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

Пакистан — щедрые меры и узкие ворота

В данном разделе речь идет о компенсации за принудительное изъятие земельных участков. Два решения 2026 года направлены в противоположные стороны, и при совместном прочтении они более точно отражают позицию Пакистана, чем каждое из них в отдельности. Судебные разбирательства в высших судах Пакистана ведутся на английском языке; в данном разделе перевод не использовался.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Верховный суд, 6 июля 2026 г. — «золото за золото, а не за медь»: что должна отражать компенсация.** Гражданские апелляции №№ 203-P–206-P за 2023 г. и связанные с ними апелляции 2024 и 2025 годов были рассмотрены 24 февраля 2026 года судьями Мухаммадом Али Мажаром и Мусарратом Хилали; решение, объемом около двадцати страниц и составленное судьей Мажаром, было оглашено 6 июля 2026 года. Верховный суд отклонил все апелляции правительства провинции Хайбер-Пахтунхва и оставил в силе увеличение размера компенсации, установленное арбитражным судом и подтвержденное Высшим судом Пешавара, за земельные участки в округе Сваби, изъятые для расширения канала Пехуре. Арбитражный суд назначил комиссию для проведения выездной проверки с целью определения рыночной стоимости; правительство возразило, что за сельскохозяйственные земли была выплачена компенсация, как за жилую застройку; а решение Высокого суда предусматривало двадцатипроцентную надбавку за отчуждение. Суд постановил, что полномочия государства по принудительному изъятию частной недвижимости для общественных нужд не являются абсолютными, и что суды несут конституционную обязанность обеспечить, чтобы землевладелец получил компенсацию, отражающую истинную стоимость недвижимости, а не произвольную или устаревшую оценку —- владельцу, согласно формулировке, которую, как отмечают в отчётах СМИ, содержат в решении, должно быть предоставлено «золото за золото, а не медь». Из этого вытекают три положения, каждое из которых представляет собой инструкцию по оценке:

- компенсация должна отражать реальную рыночную стоимость , а не просто официальный тариф, установленный заместителем комиссара;
- орган должен учитывать будущий потенциал застройки и её вероятное использование; и
- если процесс приобретения затянулся, то в сумме компенсации должны быть учтены рост цен на землю и влияние инфляции за период задержки .

Последствия для оценщиков. Первое положение проводит разграничение между административной ставкой и рыночной стоимостью: ставка, установленная заместителем комиссара, представляет собой удобный официальный показатель, но, как считается, не соответствует тому, что требует закон. Второе положение предусматривает учет будущего потенциала развития земельного участка и его вероятного использования при оценке наряду с его текущим использованием. Третье положение требует, чтобы в случае, если приобретение было отложено, произошедший за это время рост цен на землю и влияние инфляции были отражены в сумме компенсации, а не ложились на плечи лишившегося собственности владельца. Официальная таблица ставок является доказательством того, на что готово пойти государство, а не того,

сколько стоит земля. Пакистанская формулировка является самой категоричной в данном обзоре, и её можно поставить в один ряд с отказом кенийского трибунала допустить, чтобы частная оценка заменила оценку государственного оценщика без доказанной ошибки: эти две юрисдикции регулируют один и тот же пробел с противоположных сторон.

Источник и примечание о цитировании. Название дела, номера апелляций, состав суда и дата слушания взяты из неофициальной копии судебного решения (портал Верховного суда отказал в доступе): `https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision` . Суть решения, дата оглашения и фраза «золото за золото» взяты из отчётов прессы от 6 и 7 июля 2026 года (на английском языке): *The Nation* , `https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land` и `https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc` ; *The Express Tribune* , `https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation` ; Dunya News. Пока не присвоен никакой номер цитирования; решение следует подтвердить по собственным отчетам суда, `https://www.supremecourt.gov.pk/` , прежде чем на него ссылаться.

Федеральный конституционный суд, август 2026 г. — кто может задать вопрос. В Федеральном конституционном суде — учрежденном Двадцать седьмой поправкой к Конституции в ноябре 2025 года — коллегия из трех судей под председательством Амина-уд-Дина Хана CJ, заседавшая вместе с Али Бакаром Наджафи и Сайедом Аршадом Хусейном Шахом JJ, отменила решения Высших судов Пешавара и Лахора, которые предоставили повышенную компенсацию землевладельцам, без возражений принявшим решение сборщика налогов (административное решение о выплате компенсации, вынесенное в первой инстанции колектора по вопросам отчуждения земель) без возражений. Землевладелец, который принял решение и не обратился с просьбой о пересмотре (установленный законом порядок, при котором недовольный владелец может направить административное решение в суд для пересмотра) в соответствии со статьей 18 Закона о принудительном отчуждении земель 1894 года в течение установленного срока, не имеет права на повышенную компенсацию. Юрисдикция, предоставленная статьёй 187 Конституции для осуществления «полного правосудия», является, по словам суда, «дополнительной и процессуальной» и не уполномочивает суд создавать материальные права или игнорировать императивные положения законодательства. Также землевладельцы, не предпринявшие никаких собственных шагов, не могут воспользоваться решениями о выплате компенсации, полученными другими лицами. В примечании Шаха J отмечается, что суммы, уже выплаченные на основании отменённых судебных решений, не будут взыскиваться с получателей.

Источник и примечание о цитировании. Данный отчёт основан на отчётах агентства «Associated Press of Pakistan» и сайта *The Express Tribune* (20 и 29 августа 2026 года); официальная ссылка пока не указана и должна быть получена до того, как на данное решение будет сделана ссылка.

Последствия для оценщиков. Эти два решения в совокупности определяют характер исковых требований Пакистана. Размер компенсации является щедрым — рыночная стоимость, потенциал развития, инфляция за период задержки — но «входные ворота» узкие, и они закрываются рано. Практическое следствие заключается в том, что оценка должна быть проведена на момент обращения в соответствии со статьёй 18, а не позже, поскольку позже может не остаться судебного разбирательства, в рамках которого её можно было бы использовать. Оценщик, консультирующий лишенного собственности владельца в Пакистане, должен рассматривать

период обращения как окончательный срок для получения доказательств стоимости и не должен исходить из того, что благоприятное решение в пользу соседа будет иметь силу и в данном случае.

А также землевладелец, который согласился с этим решением без возражений. 2025 YLR 178: землевладельцы, которые согласились с решением без возражений и не представили документальных доказательств более высокой стоимости, не могли добиться увеличения суммы, и решение Арбитражного суда об увеличении суммы было отменено.

Source — 2025 YLR 178, неофициальная копия: `https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Индия — результаты утверждённого аукциона всё ещё могут быть пересмотрены: *Om Sakthi Sekar .* 2026 INSC 237, 13 марта 2026 г. Подтверждение аукциона по взысканию задолженности — продажа за 2,10 крор рупий в 2010 г., свидетельство выдано в 2011 г. — не освобождает его от судебной проверки адекватности оценки и стартовой цены, и в случае наличия обоснованных сомнений допускается ограниченное возвращение дела для проведения новой оценки.

Индия — и стартовая цена ниже оценки, установленной собственным оценщиком банка. Апелляционные трибуналы по взысканию задолженности сформировали целую практику в отношении стартовой цены. Установление ее на уровне ниже показателя, определенного собственным утвержденным оценщиком банка, не соответствует закону об исполнении судебных решений (*Kalpana Agrawal*); продажа не является недействительной лишь по той причине, что резервная цена ниже стоимости, при которой имущество подлежит принудительной реализации, при условии, что надлежащая оценка была проведена до направления уведомления (*Sree Lakshmi Silks*); однако *устаревшая* оценка делает продажу недействительной независимо от добросовестности покупателя — отчёт от сентября 2023 года не может служить основанием для проведения аукциона в июле 2024 года, поскольку стоимость меняется примерно каждые шесть месяцев (*Prabal Roller Flour Mill* , 19 июня 2026 года).

Выводы для оценщиков. Индийские арбитражные суды пришли к тому же правилу в отношении срока действия оценки, которое Польша закрепила в своем законодательстве, а Дубай теперь указывает на обложке отчёта: оценка имеет срок действия, и использование просроченной оценки является недостатком сделки купли-продажи, а не просто недостатком самой оценки.

Source — *Om Sakthi Sekar*: https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350; *Kalpana Agrawal*: https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/; *Prabal Roller Flour Mill*: https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Индия — зарегистрированный оценщик отстранен от работы на два года. 1 октября 2025 г. Оценщик земельных участков и зданий сначала оценил активы компании в 1 090,54 крор рупий, а затем исключил их как «неподдающиеся определению»; регулирующий орган обнаружил сомнительные и дублирующиеся коэффициенты дисконтирования, а также опору на устаревшие юридические заключения, в результате чего в соответствии с кодексом поведения приостановил действие регистрации на два года.

Source — Заказ IBBI, по которому выдан отчёт на сайте: https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Индия — презумпция совместного владения: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. Высший суд Дели, 22 сентября 2025 г. Квартира, приобретённая в 2005 году на совместное имя, причём все взносы вносил муж, принесла прибыль в размере 1,09 крор рупий при продаже банком. Суд постановил, что недвижимость, приобретённая в период брака, по презумпции считается приобретённой за счёт общих средств, и что закон о «бенами» лишает мужа права на исключительное право собственности: жена получила половину — 54,5 лакхов рупий. В деле « *Mania Ghai v Nishant Chander*» тот же суд постановил, одиннадцатью днями ранее, что проживание в семейном доме не дает права собственности на недвижимость, зарегистрированную на имя мужа (2025:DHC:6421-DB, 11 сентября 2025 г.) — такое требование «должно основываться на доказательстве значимого и существенного вклада».

Source — *Sangeeta Gera*: https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267; *Mania Ghai*, текст решения в формате PDF (цитата приведена дословно из него): https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Индия — ценная бумага, выпущенная связанными сторонами, которая не подлежит дисконтированию. NCLT, Мумбаи, 8 июля 2025 г. В отношении выкупа по решению суда арбитражный суд отдал предпочтение оценке чистых активов, в которой привилегированные акции связанных сторон учитывались по балансовой стоимости (1 345,78 рупий за акцию), а не по конкурирующему отчёту, в котором они дисконтировались на 7,31% до их погашения в 2033 году (804,92 рупии): средства, размещённые в организациях, находящихся под тем же контролем, что и контрольный пакет акций, не могут учитываться при выкупе миноритарных акций. Общая сумма составляет 18,84 крор рупий с процентами в размере 11,5%.

Индия — и арбитражный суд не будет пересматривать эту оценку. 14 июля 2026 г. Оценка, проведенная двумя зарегистрированными оценщиками и принятая комитетом кредиторов, соответствует принципам коммерческой целесообразности; ни арбитражный суд, ни апелляционный арбитражный суд не вправе распорядиться о повторной оценке на основании утверждения промоутера о занижении стоимости, а оценки, проведенные до наступления несостоятельности, не имеют значения.

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, официальный PDF-файл NCLT: `https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf`; *Shetty*: `https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.

Недавние судебные дела в странах Юго-Восточной Азии: Индонезия, Малайзия, Таиланд

Источники на языках, отличных от английского, переведены с помощью машинного перевода; все резюме подготовлены отделом на английском языке

Каждый материал, переведенный с другого языка, отмечен и сопровождается ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/yxyphb27

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.



Юрисдикции, рассмотренные в данном выпуске, выделены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Это *базовая* часть обзора по Юго-Восточной Азии, охватывающая Индонезию, Малайзию и Таиланд. Как и в случае с обзором по Океании в этом выпуске, базовая часть охватывает период, выходящий за рамки одного квартала: в ней рассматриваются события, сохраняющие практическое значение вплоть до третьего квартала 2026 года. Последующие части будут представлять собой ежеквартальные обновления.

Контексты, рассматриваемые в данной части, указаны в самом начале. Большая часть материала посвящена компенсации за принудительное изъятие — экспроприацию, то есть изъятие частной недвижимости государством, которое в американской практике называется «правом принудительного отчуждения» (eminent domain) или «конфискацией» (Малайзия, Таиланд) — а также землевладение и право собственности на землю (в основном Индонезия, с упоминанием малайзийских и тайских аспектов права собственности). Далее следуют более краткие статьи об ответственности оценщиков (Малайзия, Индонезия) и о семейной и наследственной недвижимости (Таиланд). Каждый раздел, посвящённый отдельной стране, начинается с указания её специфического контекста; не следует предполагать, что утверждение, сделанное в одном контексте, применимо к другому.

Источники, с разбивкой по юрисдикциям, приведены ниже. Что касается Индонезии, текст судебного решения не был изучен: информация основана на публикациях в прессе на индонезийском языке и комментариях специалистов, а также на копии упомянутого министерского постановления. Что касается Малайзии, то в тех случаях, когда отчёт был доступен, использовалась серия публикаций, а в остальных случаях — англоязычная пресса и отчёты специалистов-практиков, как указано в соответствующих местах. Что касается Таиланда, то использовался текст закона об экспроприации 2019 года, опубликованный в «Королевской газете» текст закона о изъятии 2019 года и Конституции, реестр законов Управления Государственного совета, тайская пресса и неофициальная база данных решений Верховного суда (deka.in.th). Если решение было изучено только во вторичных источниках, это указывается.

Поиск проводился на индонезийском и тайском языках, а также на английском. Следует отметить одну особенность датировки: в Таиланде даты в законодательстве указываются по буддийской эре (Б.Э., *Pho.So.*), от которого отнимается 543, чтобы получить год по григорианскому календарю, так что В.Е. 2568 соответствует 2025 году. Номера дел в Таиланде содержат год по буддийской эре. В остальном даты в данном обзоре приводятся по григорианскому календарю.

Источник и машинный перевод. Если решение или документ, включенный в данный обзор, был написан на языке, отличном от английского, он был прочитан в машинном переводе, о чем сообщается в месте использования с помощью примечания **«Источник»**, содержащего ссылку на публикацию на языке оригинала и ссылку на неё. Две причины. Первая — честность: машинный перевод судебного решения не является самим решением, и читатель, решающий, стоит ли полагаться на то или иное утверждение, должен знать, как оно оказалось на этой странице. Вторая причина — практическая. Этот журнал публикует переводные издания, в том числе арабское, японское, корейское и китайское издания. Перевод, в котором наш английский текст переводится обратно на язык, на котором был написан исходный текст, привел бы к наложению двух переводов, а не к обратному преобразованию одного. Сохраненная ссылка позволяет каждому изданию опираться на оригинал, который является единственной версией, обладающей авторитетом.

В оригинальном языке нет конкурирующего текста. Одно из следствий указанной выше практики необходимо четко обозначить, поскольку оно определяет, как должны выпускаться переводные издания данного номера.

Все, что этот отдел говорит о решении, изложенном на другом языке , представляет собой его *собственное резюме, составленное на английском языке*. Это не является переводом текста суда и ни в коем случае не должно представляться как таковой. Если специальный термин приводится в кавычках, рядом с ним указывается оригинальный термин — в оригинальном написании или в транслитерации, и оригинал имеет преимущественную силу; английский текст является пояснением, а не переводом существа решения.

Причина такого требования заключается в конкретной опасности. Материалы, написанные не на английском языке, в данной части были прочитаны на индонезийском и тайском языках (малайзийские суды выносят решения на малайском или английском языках; малайзийские материалы в данном случае были проверены по англоязычным отчетам, поэтому перевод не производился). Если бы издание на индонезийском или тайском языках было подготовлено путем обратного перевода этого английского текста на соответствующий язык, результатом стал бы второй текст на языке оригинала, описывающий судебное решение или закон словами, которые не являются его собственными. Читатель не смог бы определить, какой из текстов является авторитетным, и журнал сам бы создал эту путаницу. Та же опасность существует в отношении японского, корейского и китайского изданий, касающихся восточноазиатской части данного номера.

Поэтому в изданиях на языке, рассматриваемом в данной статье, эти фрагменты следует рассматривать как *редакционное описание*, представленное именно в таком виде, и необходимо переходить по ссылке **«Источник»** к оригиналу, если требуется ознакомиться с собственной формулировкой суда. Недопустимо, чтобы происходил «тихий» круговой путь, в результате которого получается конкурирующая версия судебного заключения на том языке, на котором оно было написано.

Не следует полагаться на какие-либо сведения, содержащиеся в данном обзоре, исходя исключительно из их описания на английском языке. Ссылки на судебные дела и законодательные акты следует проверять по официальному отчёту или вестнику на языке оригинала прежде чем использовать их в практической деятельности или для дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Индонезия — истекающие права на строительство и фактически принадлежащие доли

Прежде всего необходимо обозначить особенности земельных отношений в Индонезии, поскольку общие рамки права полной собственности не подходят для этой страны. Согласно Основному аграрному закону, землевладение представляет собой систему перечисленных прав: полное право собственности (*hak milik*) закреплено за гражданами Индонезии, тогда как менее широкие права — в том числе *hak guna bangunan* (HGB, право на застройку и использование земли, не принадлежащей владельцу, предоставляемое на определенный срок), *hak pakai* (право пользования) и *hak pengelolaan* (право управления, как правило, принадлежащее государ-

ственным органам) — являются срочными или производными правами, так что владелец HGB владеет амортизируемым активом, стоимость которого определяется исходя из оставшегося срока действия права, а не самой земли. Оба пункта ниже основаны на этой структуре.

Отель «Султан»: истечение срока действия права пользования земельным участком (*hak guna bangunan*) в порядке, предусмотренном законом (решение районного суда от 28 ноября 2025 г.; вступило в силу 18 июня 2026 г.). Два права пользования зданиями на участке «Гелора» — HGB № 26/Gelora и HGB № 27/Gelora, срок действия которых, согласно отчётам, истекал 3 марта и 3 апреля 2023 года, — были признаны истекшими в силу закона. 28 ноября 2025 года Районный суд Центральной Джакарты вынес решение по двум делам. В деле № 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, касающемся иска компании PT Indobuildco против министра Государственного секретариата и других лиц, суд постановил, что земельный участок находится в ведении государства на основании права управления (*hak pengelolaan*) № 1/Gelora, осуществляемого через Государственный секретариат, что срок действия прав собственности истек в 2023 году и что компания должна освободить весь участок; продление срока действия прав собственности от 2002 года продление прав собственности признано юридически недействительным, поскольку оно было предоставлено без согласия держателя права « *hak pengelolaan* ». В деле № 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST компании было предписано уплатить роялти в размере$ 45,356,473 долларов США, включая проценты и штрафы, за использование ею примерно 137,375 квадратных метров данного земельного участка в период с 2007 по 2023 год. Решение было признано подлежащим предварительному исполнению (« *uitvoerbaar bij voorraad* »), так что его исполнение не зависело от рассмотрения апелляции или кассационной жалобы, и выселение из блока № 15 комплекса «Гелора Бунг Карно» было осуществлено 18 июня 2026 года по итогам спора, длившегося более двух десятилетий.

Дело ещё не завершено. В рамках параллельного административного разбирательства Государственный административный суд Джакарты (PTUN) своим решением № 221/G/2025/PTUN.JKT от 3 декабря 2025 года, отменил уведомления Государственного секретариата, обязывающие компанию освободить помещения и уплатить счет за роялти; 26 февраля 2026 года Государственный административный суд Джакарты отменил это решение (№ 13/B/2026/PT.TUN.JKT), и адвокат компании объявил, что она подаст кассационную жалобу. Решение районного суда было исполнено как решение, подлежащее предварительному исполнению, а не как окончательное решение.

Последствия для оценщиков. HGB представляет собой право пользования на определенный срок, и вот как выглядит окончание этого срока: прекращение действия в силу закона и возвращение земли вместе со всем, что на ней находится. Начисленная роялти не является платой за продление: она отражает стоимость примерно шестнадцати лет пользования в рамках продления, признанного недействительным из-за отсутствия согласия владельца права управления, и показывает, что действительность продления может иметь такое же значение, как и продолжительность оставшегося срока. Поэтому оценка индонезийской недвижимости, находящейся в владении на основании HGB, представляет собой оценку актива, теряющего свою стоимость, а оставшийся срок — вместе с обоснованностью любого его продления — является основным фактором, определяющим стоимость, а не просто деталью права собственности, которую следует отметить и проигнорировать.

Источник — Indonesian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Hukumonline, о двух судебных решениях от 28 ноября 2025 г. (номера дел, сумма роялти, предварительная исполняемость),

https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/

Источник — Indonesian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: CNBC Indonesia, 3 декабря 2025 г. (даты истечения срока действия HGB, продление 2002 года, площадь и период выплаты роялти),
https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/СЖСЃР«Р„Р«РњР«РуРчCS-CFP»Р«СЃРө-РўР«РэСЃСЊРу-Р«СЪРхР

Источник — Indonesian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: CNBC Indonesia, 2 марта 2026 г. (административные решения от 3 декабря 2025 г. и 26 февраля 2026 г.) и Bisnis Indonesia, 4 марта 2026 г. (объявление о кассационном рассмотрении),
https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan

Источник — Indonesian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: CNBC Indonesia, 18 июня 2026 г. (исполнение),
https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Примечание по проверке. Текст судебного решения не зачитывался; каждое из приведенных выше утверждений взято из цитируемых отчётов прессы, а аргументация, касающаяся, в частности, продления срока в 2002 году, известна только по данным этих отчётов.

Номинальные соглашения и фактическое владение долей. Согласно индонезийскому законодательству, номинальное соглашение , в рамках которого иностранный гражданин владеет земельным участком через местного правообладателя, считается недействительным с момента заключения в соответствии со статьями 21 и 26(2) Основного аграрного закона , как это применяется в в судебной практике Верховного суда по гражданским делам (например, решение № 3020-K/Pdt/2014) . Эксперты предоставляют отчёты о том, что нет решений, подтверждающих право иностранца на фактическое владение в рамках такой схемы. На Бали пошли еще дальше: Провинциальный указ № 4/2026 , подписанный 24 февраля 2026 года, запрещает содействие созданию номинальных структур; санкции, предусмотренные самим указом, носят административный характер — предупреждения, закрытие бизнеса, аннулирование разрешений, снос зданий и штрафы — при этом вопрос об уголовной ответственности остается в компетенции национального законодательства. Законными способами остаются: « *hak pakai* » (право пользования) на срок до восьмидесяти лет, « *hak sewa* » (право аренды), а также владение в соответствии с HGB через PT PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* , акционерное общество с иностранными инвестициями).

Последствия для оценщиков. Речь идет о том, какое право собственности подлежит оценке, и ответ на этот вопрос вызывает неудобства. В случае, когда иностранный покупатель уплатил цену, эквивалентную стоимости полного права собственности, за земельный участок, оформленный на имя номинального владельца, право, которым он владеет, не является тем правом, за которое он заплатил, и отчёт о оценке, в котором стоимость недвижимости указывается как стоимость полного права собственности, как будто она принадлежит ему, содержит цифру, не соответствующую тому, чем он владеет. Обязанность оценщика заключается в том, чтобы сначала определить юридическое право и оценить именно его, что на Бали часто означает оценку права аренды (*hak pakai*) или срока аренды, а не права полного владения. Учитывая, насколько иностранный капитал влияет на цены на этом рынке, разница между этими двумя цифрами не является чисто формальным вопросом.

Источник — Indonesian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: DNT Lawyers, комментарий по поводу запрета на использование номинальных владельцев и решения Верховного суда № 3020 K/Pdt/2014,
`https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

Источник — Indonesian, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: NusaBali, о Постановлении провинции Бали № 4/2026,
`https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Малайзия — ретроспективная оценка за семьдесят лет и нормативная база

Решения высших судов Малайзии выносятся на малайском или на английском языке. Каждый пункт в этом разделе был проверен на основе англоязычных отчетов; перевод не производился. Контексты здесь разнообразны и отмечены по каждому пункту: оценка компенсации, проведенная вне рамков установленной законом процедуры отчуждения, сама эта процедура, конституционное обжалование законодательства, принятого в период пандемии, а также вопросы права собственности и кондоминиума, отмеченные в одной строке.

«Дута Энклав»: размер компенсации рассчитан на дату изъятия в 1956 году. Компания «Semantan Estate (1952) Sdn Bhd» (*Sendirian Berhad*, частная компания с ограниченной ответственностью) претендует на 263,272 акров (106,54 гектаров) на Джалан Дута, Куала-Лумпур — на участке, где в настоящее время расположены федеральные здания. 24 июня 2025 года Апелляционный суд в Путраджае вынес своё решение с письменным обоснованием от 21 июля 2025 года, содержащим отчёт под номером [2025] 6 MLRA 189. Суд — под председательством судьи Ли Сви Сенга из Федерального суда (FCJ), в составе с судьями Азимой Омар и Ваном Ахмадом Фаридом Ваном Саллехом из Апелляционного суда — единогласно отменил постановление Высокого суда Куала-Лумпура от 7 августа 2024 года, предписывающее регистрацию земельного участка на имя Семантана. Вместо этого суд постановил выплатить компенсацию, размер которой должен быть определен Высоким судом при содействии экспертов-оценщиков на основе рыночной стоимости земельного участка на момент его изъятия правительством — 3 декабря 1956 года —, а не по текущим рыночным ценам. Основания, изложенные в пункте [89], объясняют причину: «Оценка компенсации по текущей дате означала бы поощрение затягивания со стороны Semantan Estate, поскольку компания подала иск о признании права собственности в Высокий суд только в 2003 году и получила декларативное постановление в 2009 году». Сторонам было предписано представить экспертные оценки по состоянию на 1956 год, и суммы, уплаченные правительством в то время — 1,320,500,00 ринггитов 21 декабря 1956 года и 79,241,01 ринггита 3 февраля 1959 года — должны быть вычтены из оцененной компенсации (пункт [94]). Промежуток между 1956 годом и моментом выплаты восполняется двумя постановлениями. Компенсация по стоимости 1956 года начисляется с процентами в размере шести процентов годовых с 3 декабря 1956 года до даты выплаты; кроме того, суд присудил промежуточную прибыль — ущерб за неправомерное занятие земельного участка, в целом равный справедливой арендной стоимости за период занятия — за неправомерное занятие, который (согласно делу « *Free Malaysia Today*», с цитатой из дела «Lee Swee Seng FCJ») «перестает подлежать выплате» после выплаты установленной компенсации.

13 ноября 2025 года Федеральный суд — Хасна Мохаммед Хашим, главный судья Малайи, заседавшая совместно с Ханипой Фарикулла (федеральный судья) и Че Мохд Рузима Газали, судья Апелляционного суда — единогласно отказали в разрешении на подачу апелляции:

двадцать шесть предложенных вопросов не соответствовали требованиям статей 96A и 96B Закона о судебной системе, поскольку были «ориентированы на факты».

Само рассмотрение дела проходит в Высоком суде под председательством Рослана Мат Нор Дж. 1 сентября 2026 года правительственный оценщик Тан Тат Кхуан, заместитель директора Департамента оценки и недвижимости (JPPH), дал показания о том, что в 1956 году правительство выплатило 1,390,602,70 ринггита, что превышало его собственную оценку стоимости земельного участка на тот момент в размере 875,000 ринггитов. Оценщиком компании «Семантан» является Фу Ги Джен. Что касается промежуточной прибыли, то в отчёте указаны следующие суммы: для «Семантан» — от 5 миллиардов до 12 миллиардов ринггитов; для правительственных оценщиков — примерно 290 миллионов ринггитов (*The Edge*). Правительство представило предложение о мировом соглашении в середине августа 2026 года, пока продолжается оценка; слушания возобновятся 16 октября 2026 года.

Одно важное уточнение. Речь не идет о принудительном отчуждении земли в соответствии с Законом о принудительном отчуждении земли 1960 года. Согласно решению 2009 года, изъятие было признано незаконным, и размер компенсации определяется в ходе обычного судебного разбирательства в Высоком суде на основании доказательств, представленных оценщиками сторон, — а не в рамках предусмотренной законом экспертизы с участием оценщиков в соответствии с Законом, описанным ниже.

Последствия для оценщиков. Установленная в постановлениях процедура представляет собой ретроспективную оценку на дату, предшествующую настоящему моменту на семьдесят лет, проводимую в рамках обычного судебного разбирательства на основании экспертных заключений сторон. Задержка между вынесением постановления и вынесением судебного решения компенсируется выбором даты оценки, которая работает не в пользу истца, а также шестипроцентными процентами и упущенной выгодой, которые начисляются в пользу правительства — при этом упущенная выгода прекращается с момента выплаты установленной компенсации. Соответственно, вопрос, поставленный перед оценщиками обеих сторон, заключается в определении рыночной стоимости данного земельного участка в Куала-Лумпуре по состоянию на 3 декабря 1956 года.

Источник. Мотивированное решение, [2025] 6 MLRA 189 (на английском языке), `https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`; *New Straits Times*, 24 июня 2025 г. (Снимок из Интернет-архива от 01.07.2025, 03:18:25, статья 1235111 на сайте nst.com.my); *Free Malaysia Today*, 24 июня 2025 г. (Снимок из Интернет-архива 20250624103243); *Sinar Daily*, хронология, `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 ноября 2025 г., `https://theedgemalaysia.com/node/779532`, и 1 сентября 2026 г., `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 августа 2026 г. (предложение о мировом соглашении).

Примечание о проверке. Приведённый выше текст был проверен 2 сентября 2026 года по указанным источникам; приводятся архивные снимки страниц издателя, если они были заархивированы.

Нормативная основа: Закон о принудительном отчуждении земельных участков 1960 года (Закон № 486). В случае отчуждения, осуществляемого в соответствии с данным Законом, пункт 1(1) Первого приложения устанавливает, что размер компенсации определяется исходя из рыночной стоимости . Релевантной датой — датой оценки — является дата публикации в «Газеты» (официального правительственного вестника; публикация в ней при-

дает документу силу закона) заявления в соответствии со статьёй 8 (Форма D) — или, если приостановка осуществляется на основании уведомления в соответствии со статьёй 4, а заявление в соответствии со статьёй 8 следует в течение двенадцати месяцев, — дата публикации в соответствии со статьёй 4. В последующих пунктах Приложения добавляются положения о возмещении ущерба от отчуждения (ущерб, нанесенный сохраняемому участку в результате его отделения от отчужденной части), о возмещении ущерба (компенсация за снижение стоимости земельного участка, остающегося у собственника) и о разумных расходах на переезд, а также предписывается не учитывать увеличение стоимости, , характеризующая предполагаемое использование приобретаемого участка, не учитывать — это правило «игнорирования проекта» , известное в американской терминологии как «влияние проекта» или «правило объема проекта». С процедурной точки зрения администратор земельных ресурсов проводит расследование (раздел 12) и выносит решение по форме G (раздел 14); возражения подаются по форме N, а обращение в Высокий суд осуществляется в соответствии с разделом 38. В Высоком суде судья рассматривает возражения в отношении компенсации в сопровождении двух экспертов — одного из сотрудников Департамента оценки и имущественных услуг, другого — зарегистрированного частного оценщика (статья 40A(2)) — и мнение каждого эксперта должно быть изложено в письменной форме и зафиксировано (раздел 40C). Положение статьи 40D, обязывавшее судью руководствоваться мнением асессоров, было признано неконституционным в деле « *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* » (Федеральный суд, 2017 г.) , и, согласно комментариям, данное положение остаётся без изменений. Апелляции, касающиеся исключительно размера компенсации, запрещены оговоркой к статье 49; на рассмотрение принимаются только вопросы права.

Последствия для оценщиков. В случае ссылки на законодательство дата оценки определяется датой публикации в официальном вестнике, а не моментом вступления во владение; перечисляются основания для предъявления претензий; повышение стоимости, обусловленное реализацией проекта, исключается; а зарегистрированный частный оценщик участвует в работе трибунала в качестве эксперта, а не в качестве эксперта стороны. Вышеупомянутая оценка по делу «Duta Enclave» не соответствует ни одному из этих требований, поскольку речь идет не о принудительном отчуждении в соответствии с Законом.

Источник (комментарий). Руководства для практикующих, подготовленные компанией MahWengKwai & Associates и HHQ (`https://hhq.com.my`); изложения установленной законом схемы, приведенные выше, основаны на данном комментарии, а не на прочтении текста, опубликованного в официальном вестнике, и перед использованием их следует сверить с Законом № 486. прежде чем полагаться на них.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, Федеральный суд, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — заключения оценщиков должны быть доведены до сведения сторон.** В деле о принудительном отчуждении земельных участков для строительства скоростной автомагистрали SUKE (Гражданская апелляция № 01(f)-46-11/2022(B)) Федеральный суд постановил, что письменные заключения оценщиков, назначенных в соответствии со статьёй 40C, должны быть предоставлены сторонам, истолковав данное требование в совокупности со статьёй 13(2) Федеральной Конституции; нарушение было серьёзным, и дело было направлено на повторное рассмотрение.

Последствия для оценщиков. Оценщик, выступающий в качестве эксперта в соответствии со статьёй 40A, составляет заключение, которое стороны имеют право получить. Это заключение представляет собой документ, предназначенный для раскрытия информации, а не внутреннюю

записку для судьи.

Источник (комментарий). Информационное сообщение для клиентов HHQ, 16 апреля 2024 г., `https://hhq.com.my`.

Мнения оценщиков, с которыми стороны так и не ознакомились: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , Апелляционный суд, [2026] 4 MLRA 74, применяет правило « *Tegas Sejati* » к земельному референсу. Земельный администратор присудил RM1,000,000 (RM2,212,39 за квадратный метр), Высокий суд — RM1,200,400 (2,450 ринггитов за квадратный метр), а владелец требовал 4,377,62 ринггитов за квадратный метр — при этом Высокий суд не раскрыл сторонам письменные заключения своих оценщиков до вынесения окончательного решения. Апелляционный суд единогласно отменил это решение и вернул дело на полное повторное рассмотрение, поручив предоставить отчёты всех оценщиков всем сторонам в разумные сроки до заслушивания заключительных аргументов.

Последствия для оценщиков. В Малайзии рядом с судьей заседает оценщик в качестве эксперта, и данное решение устанавливает, что то, что эксперт сообщает суду, является доказательством, на которое стороны могут дать ответ, а не рекомендацией, которую судья может принять во внимание. Любая юрисдикция, использующая экспертов-оценщиков — а земельные трибуналы Англии, Шотландии и Северной Ирландии все это делают — столкнется с тем же вопросом.

Источник (комментарий). Комментарий практикующего, `https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`.

Примечание по проверке. Сам отчёт не читался; ссылка, цифры и приказы взяты из цитируемого комментария. В материалах редактора дата принятия решения указана как 25 февраля 2026 года; в комментарии дата не указана, и указанная дата не подтверждена.

Апелляционный суд, 15 мая 2026 г. — продление срока передачи объекта недвижимости в свободное владение в связи с пандемией не является изъятием собственности. Одиннадцать апелляционных жалоб, рассмотренных в рамках одного разбирательства, поданных покупателями-домовладельцами против компании «Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd и других, оспаривали третье продление министром в связи с пандемией срока передачи недвижимости в свободное владение (передачи недвижимости без жильцов) в соответствии со статьёй 38C Закона о временных мерах по снижению воздействия коронавирусной инфекции 2019 (COVID-19) 2020 года — положение, введенное Законом о поправках A1641, вступившим в силу 14 января 2022 года и охватывающим 2021 год. Апелляционный суд — под председательством Равинтрана Парамагуру, в составе с Азизулом Азми Аднаном и Ахмадом Файрузом Зайнолом Абидином, судьями Апелляционного суда — поддержал продление срока. Установленный ущерб (LAD) является договорным средством правовой защиты в случае задержки поставки в соответствии с установленным законом договором купли-продажи, и данное решение заслуживает цитирования: «Статья 38C не передает никаких объектов недвижимости. . . Застройщик не приобретает права апеллянтов на LAD. Эти права не утрачиваются окончательно, они приостанавливаются на определенный срок. . . — это общее законодательное изменение установленных законом договорных прав в ответ на обстоятельства непреодолимой силы, а не изъятие недвижимости». Соответственно, нарушения статьи 13(2) не было. Откло-

ненное утверждение — о том, что законодательство привело к изъятию без компенсации — относится к тому виду, который в практике США называется «обратным изъятием».

Выводы для оценщиков. Даная судом характеристика — приостановление прав по LAD на определенный срок, а не их прекращение или передача — служит отправной точкой для любых расчетов, в которых накопленные права по LAD рассматриваются как дебиторская задолженность покупателя или обязательство застройщика за период, на который распространяются продления.

Источник. « *The Edge*», 20 мая 2026 г., `https://theedgemalaysia.com/node/804284`.

Упомянуто в одной строке. Было подтверждено наличие следующих малайзийских предметов; ни один из них не рассматривается более подробно в данной части.

- **EkoCheras** (Апелляционный суд, решение опубликовано примерно 15 июля 2026 г.): покупатели, подписавшие соглашения об урегулировании по программе LAD, не могут требовать дополнительной компенсации за задержку сдачи объекта (согласно заголовкам статей *Free Malaysia Today* и *EdgeProp*).

- **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Апелляционный суд, 10 апреля 2026 года): подтвержден судебный запрет на перепрофилирование под коммерческие цели.

- **First Residence, Kepong** (Высший суд, судья Ананд Поннудурай, отчёт от 27 июля 2026 года): подсобное помещение и 115 дополнительных парковочных мест, указанных в заверенных планах страты, не являются общей собственностью; не было установлено никаких оснований в соответствии со статьёй 340(2) Национального земельного кодекса в отношении зарегистрированного права собственности.

- **Monteno Sovo Suites** (Высший суд, решение от 24 апреля 2026 года): DBKL — мэрия Куала-Лумпура — и ликвидированный застройщик признаны солидарно ответственными за ущерб в размере более 1,3 млн ринггитов, нанесенный соседнему дому в результате повреждения конструкций.

- **Высший суд Серембана, 24 августа 2026 г**. : правительство штата не имело права на упрощённое взыскание владения в отношении жилых домов семьи Унданг; статья 16 Национального земельного кодекса требует участия государственного директора по земельным и горным ресурсам.

- **Федеральный суд, 16 июня 2026 г**. : семь жителей деревни из Пекана, Паханг, против компании «Agrobest (M) Sdn Bhd» — право на подачу иска в связи с осквернением родовых могил; восстановлена компенсация в размере 140,000 ринггитов; обычные права не утрачиваются в результате выдачи правоустанавливающих документов на землю. В материалах редактора это дело обозначено как «Пос Симпор»; «Пос Симпор» — это другой, продолжающийся спор в штате Келантан.

- **Раванг** (Апелляционный суд, 18 августа 2026 г.): отсутствие прав на столетний дом, расположенный на земельном участке, находящемся в горнодобывающей аренде.

- **Сабах** : Закон о земле (дополнительные права собственности) 2026 года , принятый 30 апреля 2026 года, заменяет закон 1972 года, а также сопутствующий Закон об управлении зданиями 2026 года.

Таиланд — рыночная цена на дату издания указа, при этом сумма зачета не может превышать половину

Основной темой данного раздела является принудительное отчуждение в соответствии с законом Таиланда от 2019 года — меры, сроки и зачет в счет компенсации за прирост стоимости (вызванный реализацией проекта рост стоимости земли, оставшейся в собственности владельца). Далее следуют два пункта, касающиеся земельных участков, используемых в целях, для которых они были изъяты, и общинных земель, которые не могут быть переданы в собственность.

Отсутствие наднационального уровня. Таиланд не является членом Европейского союза, и ни один обладающий обязательной силой региональный суд по правам человека не имеет юрисдикции в отношении него: АСЕАН располагает декларацией и межправительственной комиссией, но не судом, и Таиланд не признал ни одного регионального трибунала, в который экспроприированный собственник мог бы обратиться с иском о компенсации. В отличие от европейских и латиноамериканских статей в этом выпуске, здесь, следовательно, нет никакого наднационального правового инструмента в сфере недвижимости, о котором следовало бы упомянуть; конституционная гарантия и закон составляют всю правовую базу.

Закон. Нормативным актом является *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — Закон «Об изъятии и приобретении недвижимости, В.Е. 2562 (2019; В.Е., *Pho.So.*, — буддийская эра — для пересчёта в григорианский год нужно вычесть 543) — опубликован в «Королевской газете» (*Ratchakitchanubeksa*, официальном вестнике, в котором публикуется тайское законодательство), т. 136, часть 71-Kor, стр. 1, от 29 мая 2019 г. (2562 г. по буддийскому календарю), и вступил в силу на следующий день (статья 2). Официального английского перевода в реестре переводов Управления Государственного совета найдено не было, а английские варианты, используемые практикующими юристами, различаются (чаще всего встречается «Закон об изъятии и приобретении недвижимости»); тайское название является основанием для перевода, использованного в данном документе. Статья 3 отменяет Закон «Об изъятии недвижимости» В.Е. 2530 (1987) и Постановление Национального совета по поддержанию мира № 44 от 28 февраля В.Е. 2534 (1991), которым он был изменен. В статье 7 указаны цели — коммунальное хозяйство, национальная оборона, добыча природных ресурсов или иные общественные интересы, в том числе, в частности, городское планирование, охрана окружающей среды, развитие сельского хозяйства, земельная реформа, укрупнение земельных участков, сохранение древних памятников и исторических мест, промышленность и особые экономические зоны. Процедура проходит в несколько этапов: королевский указ (*phra ratchakritsadika*) в соответствии со статьей № 8 определяет границы зоны земель, подлежащих изъятию, и может действовать не более пяти лет (статья № 9); затем комиссия устанавливает предварительную цену, и органы власти предпринимают попытку выкупа по ней на основе переговоров (статьи 19–25); в отношении собственников, не согласных с этим, применяется специальный Закон о изъятии (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) в соответствии со статьями 28–30, и право собственности переходит к приобретающему органу (в США — к экспроприатору) в день вступления данного закона в силу, хотя вступление во владение может произойти только после выплаты или депонирования компенсации (статья 31).

Конституционная гарантия. Статья 37 Конституции В.Е. 2560 (2017) (Королевская газета, т. 134, часть 40, 6 апреля 2017 г.) гарантирует права на недвижимость и наследования,

разрешает изъятие только в соответствии с законом, принятым для целей, указанных в статье 7, и требует, чтобы « *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*» — справедливая компенсация в разумные сроки — выплачивалась владельцу и всем правообладателям, понесшим убытки в результате изъятия, «с учётом общественных интересов, последствий для лица, недвижимость которого подвергается изъятию, включая любую выгоду, которую это лицо может получить от изъятия» (« *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*»). Эта заключительная оговорка является конституционным основанием для описанного ниже предусмотренного законом зачета за улучшение. В том же разделе требуется, чтобы в каждом законе об изъятии указывалась его цель и срок использования земельного участка, а также предписывается, чтобы земля, не использованная таким образом, возвращалась прежнему владельцу или его наследникам.

Меры и сроки. Статья 20 предписывает, чтобы предварительная цена на изъятая земля устанавливалась с учетом пяти факторов, «рассматриваемых в совокупности» (*prakop kan*):

(1) « *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* » — цена, по которой земля обычно покупалась бы и продавалась на рынке на дату вступления в силу вступления в силу королевского указа по статье 8;

(2) установленная правительством оценочная стоимость земельного участка, зафиксированная для взимания налога на землю и здания;

(3) оценочная капитальная стоимость, используемая для взимания регистрационных сборов за права и юридические действия в соответствии с Земельным ;

(4) состояние и местоположение земельного участка; и

(5) причина и цель изъятия.

Рыночная составляющая имеет свою собственную дату: оценка опирается на рыночную ситуацию на день вступления в силу постановления об определении границ, до того как проект успел повлиять на цены в данном районе. Критерии и методика подробно излагаются в министерском постановлении. Статья 21 предоставляет комиссии сто восемьдесят дней с момента назначения для установления предварительной цены (с возможностью продления на срок до девяноста дней), и в случае, если министр сочтёт эту цифру настолько низкой или высокой, что она будет несправедливой, Кабинет министров может установить новую цену, которая затем будет считаться ценой комитета. Статья 38 распространяет те же критерии, что и статья 20, mutatis mutandis, на компенсацию, установленную на этапе изъятия — даже если срок действия постановления к тому времени истек — с добавлением того, что необходимо учитывать справедливость и равенство между собственниками, которые продали или уступили право владения на раннем этапе, и теми, кто был подвергнут изъятию в соответствии с данным законом. Владелец, согласившийся продать по предварительной цене, получает предусмотренную законом премию в размере двух процентов от этой цены (статья 26).

Зачет и остаток. В пункте 22, первом абзаце, изложен порядок зачета: если предприятие, в интересах которого проводится изъятие, приводит к росту стоимости оставшейся земли в пределах того же участка, то « *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*» — это повышение вычитается из компенсации — «но в любом случае вычет не может превышать пятидесяти процентов от суммы компенсации» (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). Зачет не применяется, если владелец

обязан уплатить в отношении того же участка налог, взимаемый с дохода, полученного от развития государственной транспортной инфраструктуры в соответствии с законом по данному объекту оценки — законодательство не допускает двойного учета увеличения стоимости. Третий пункт предусматривает обратное: если в результате осуществления проекта остальная часть земельного участка *теряет* в цене, компенсация должна быть установлена с учётом этого снижения стоимости. Сам принцип зачета имеет давнюю юридическую историю: Закон о изъятии недвижимости B.E. 2497 (1954), статья 14, а также Закон B.E. 2530 (1987 г.), статья 21 — оба предусматривали вычет роста стоимости оставшейся части, ограниченный лишь правилом, согласно которому вычет не мог превышать размер компенсации, чтобы не привести к тому, что владелец будет вынужден выплачивать деньги государству; пятидесятипроцентный предел является дополнением, внесенным Законом 2019 года. В случае частичного изъятия, когда часть здания или сооружения находится на изымаемом земельном участке, собственник может потребовать, чтобы оставшаяся часть сооружения также была приобретена (статья 33); если остаток земельного участка меньше двадцати пяти квадратных ва (сто квадратных метров) или любая из его сторон короче пяти ва (десяти метров) и на ней невозможно безопасно проживать или использовать её, владелец в течение ста двадцати дней с момента получения уведомления может потребовать от органа власти выкупить остаток — за исключением случаев, когда остаток примыкает к другому земельному участку того же владельца, с которым он образует пригодную для использования целостность (статья 34). Статья 35 разрешает, с согласия собственника, выплату компенсации в виде замещающего земельного участка в тех случаях, когда в результате изъятия у собственника не остается достаточно земли для проживания или извлечения средств к существованию.

Кто определяет цифру и задачу. После вступления постановления в силу орган, осуществляющий приобретение, назначает комитет (*khana kammakan*), предусмотренный разделом 19: представителей самого органа, Министерства финансов (*Krom Thanarak*) и Министерства земельных ресурсов (*Krom Thidin*), начальника района (*nai amphoe*) или директора района, а также соответствующих местных администраторов; он устанавливает как предварительную цену, так и размер компенсации. Компенсация причитается не только землевладельцу, но и собственникам зданий и сооружений, собственникам растущих многолетних деревьев, арендаторам и субарендаторам, лицам, утрачивающим законные права прохода или прокладки трубопроводов в соответствии со статьями 1349 и 1352 Гражданского и коммерческого кодекса, а также законным владельцам и предпринимателям, понесшим ущерб в связи с вынужденным покиданием территории (статья 40); она включает в себя стоимость земли, а также расходы на снос и вывоз, расходы на возведение замещающих сооружений и другой ущерб, вытекающий из необходимости покинуть земельный участок (статья 37). Получатель, несогласный с суммой, может подать апелляцию министру в течение девяноста дней с момента получения или внесения денег на счет (статья 49); министр обязан передать апелляцию на рассмотрение комитета в составе не менее пяти человек, имеющих юридическую квалификацию и являющихся экспертами в области оценки недвижимости (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*), который представляет отчёт в течение ста восьмидесяти дней, а министр принимает решение в течение тридцати дней с момента получения отчёта. В случае неудовлетворения владелец может подать иск в течение одного года (статья 50); на любую сумму увеличения, присужденную министром или судом, начисляются проценты по максимальной ставке, выплачиваемой по срочным вкладам Государственным сберегательным банком (*Thanakhan Omsin*) с даты первоначальной выплаты или внесения средств.

Что не может повлиять на эту цифру. Статья 23 закона « » представляет собой антиманипуляционную оговорку, направленную на сторону владельца в бухгалтерской книге, а не на сторону проекта: в случае, если цена изъятого земельного участка выше из-за построенных или расширенных сооружений, насаждений, улучшений или договоров аренды, заключенных *до* издания указа путем мошеннических ухищрений (*ubai chochon*) с целью получения компенсации, либо заключенных *после* издания указа без разрешения органа власти, предварительная цена или компенсация не могут быть установлены в отношении этого увеличения. Статья 24 вводит правило, направленное против спекуляции: если владелец приобрел землю в течение пяти лет до вынесения постановления и не проживал на ней, не возделывал её и не использовал её по-настоящему, комитет может установить цену ниже показателя, указанного в статье 20, но не ниже цены земли на момент её приобретения владельцем.

Целевое назначение изъятой земли. Закон 2019 года связывает землю с целью, для которой она была изъята. Орган, осуществивший изъятие, должен приступить к реализации цели изъятия в течение пяти лет (статья 51); земля, не использованная для этих целей или оставшаяся после их реализации, должна по запросу быть возвращена прежнему владельцу или его наследникам, которые подают заявление в течение трёх лет и возвращают компенсацию с процентами в размере семи с половиной процентов, при этом максимальная сумма не может превышать рыночную стоимость земли на дату подачи запроса (статьи 53 и 54). Статья 37 Конституции устанавливает те же правила на более высоком уровне. Изъятая земля, короче говоря, имеет целевое назначение: она не является свободным активом, которым орган, осуществляющий изъятие, может распоряжаться по своему усмотрению.

Дело «Эштон Асок». Этот принцип целевого назначения привёл к вынесению самого резонансного судебного решения того периода. Верховный административный суд (*San Pokkhrong Sungsut*) своим решением, оглашённым 27 июля 2566 года по буддийскому календарю (2023 г.), подтвердил отмену уведомления о выдаче разрешения на строительство кондоминиума «Ashton Asoke» — башни высотой около пятидесяти этажей, возведенной над станцией метро «Сукхумвит» в Бангкоке, в которой было продано более пятисот квартир. Единственный допустимый подъезд к проекту проходил по земельному участку, который Управление скоростного общественного транспорта Таиланда (MRTA) изъявило для строительства «Голубой линии» метро; застройщик имел разрешение MRTA на проход по этому участку. Суды постановили, что земля, изъятая для железнодорожного проекта, не может служить законным фасадом частного проекта: полоса доступа была выделена для общественных целей, для которых она была изъята, и не могла служить опорой на общественной дороге установленной ширины — как сообщается, двенадцать метров, согласно министерскому постановлению, изданному в соответствии с Законом о строительном контроле B.E. 2522 (1979), который регулирует строительство крупных зданий и имеет отношение к данному случаю в большей степени, чем законодательство об изъятии, — необходимой для данного кондоминиума. Суд отменил разрешительный документ, не вынося постановления о сносе, оставив застройщику возможность устранить недостаток, связанный с доступом; попытки устранения недостатка (покупка прилегающих земельных участков, внесение поправок в законодательство, получение нового разрешения) и последствия для кредитоспособности застройщика продолжали развиваться вплоть до 2024 года, и, согласно отчетам, в отчёте сообщается, что остается актуальным в плане принудительного исполнения в 2025–2026 годах, хотя департамент не проверил по собственному усмотрению последующие шаги. Для целей оценки важен аспект, связанный с законом о изъятии: земля, изъятая в принудительном порядке, привязана к своему назначению,

и права на неё — включая разрешения, которые предоставляет сам орган, осуществляющий изъятие, — не могут учитываться для удовлетворения нормативных требований, предъявляемых к другому участку. Оценка, которая учитывает такой доступ в стоимости, построена на песке.

Дело «Prime Nature Villa». Решение Верховного суда (*San Dika*), о котором был подготовлен отчёт в августе 2026 года, — которое отдел не смог подтвердить ни по одному доступному первоисточнику или зеркальному источнику и которое приводится здесь исключительно на основании данного отчёта — как утверждается, постановил, что земля общего пользования и земли коммунального назначения жилого комплекса «Prime Nature Villa» в Банг-Пхли, провинция Самут-Пракан, не могла быть передана за пределы юридического лица деревни (*nitibukkhon muban chatsan*): продажа стороннему покупателю была признана недействительной, земля была перерегистрирована на юридическое лицо, а постройки, возведенные покупателем, были снесены, несмотря на то, что он являлся добросовестным покупателем, уплатившим полную стоимость. Нормативно-правовая база, в отличие от самого решения, подтверждена. Согласно Закону о распределении земель В.Е. 2543 (2000 г.), статья 43, объекты инфраструктуры, предоставляемые распределителем — дороги, сады, игровые площадки — подпадают под сервитут (*phara chamyom*) в интересах выделенных земельных участков и должны поддерживаться в надлежащем состоянии; и после выдачи разрешения на выделение земли статья 33 запрещает правовые действия, , создающие обременения на земельных участках, представляющих собой объекты общественного пользования или используемых для оказания общественных услуг. Сделка по передаче права собственности, предмет которой прямо запрещен законом, является недействительной в соответствии со статьёй 150 Гражданского и коммерческого кодекса («сделка является недействительной, если её предмет прямо запрещён законом, невозможен или противоречит общественному порядку или нормам нравственности»), а недействительная сделка ничего не передаёт — добросовестность и оплата не исправляют её недействительность. Этот вопрос тесно связан с материалами о праве собственности, представленными в других разделах настоящего выпуска: реестр не является окончательным аргументом в случае, если лежащая в основе сделки передачи права собственности была недействительной, а оценка общинных земель, выделенных под застройку, в качестве объектов, пригодных для застройки, представляет собой оценку того, что продавец не может передать.

Выявлены, но не входят в сферу исследования. Четыре случая из указанного периода указаны для полноты картины и не рассматриваются; первые два подтверждены лишь на основании имеющихся отчётов: постановление Верховного суда № 4655/В.Е. 2566 (2023), в котором, согласно отчётам, были признаны недействительными заранее согласованные продления аренды по схеме «30+30+30» в нарушение тридцатилетнего ограничения, предусмотренного статьёй 540 Гражданского и коммерческого кодекса (срок владения, а не оценка); решение Верховного суда № 1781/В.Е. 2567 (2024), дело о брачной недвижимости и возмещении ущерба; судебный спор между Aetas Bangkok и Soi Ruamrudee о высоте здания и принудительный снос здания (контроль за строительством, а не изъятие); а также циркуляр Департамента земельных ресурсов Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 от 15 мая В.Е. 2569 (2026) с соответствующим принудительным исполнением на острове Ко Пханган — административный контроль за владением землями через номинальных владельцев, не подпадающий под сферу оценки, как и другие заметки о номинальных владельцах в этом выпуске.

Последствия для оценщиков. Тайская методика представляет собой комплексный подход, управляемый комитетом и ориентированный на рынок: цена, по которой земля обычно переходит

из рук в руки на рынке, зафиксированная на день вступления в силу постановления об определении границ, занимает первое место среди пяти факторов, в число которых также входят две официальные оценочные стоимости, состояние и местоположение, а также цель изъятия. Соблюдение сроков имеет важное значение — рыночный фактор фиксируется до того, как проект сможет повлиять на цены, — а фактор цели дает комиссии явное право учитывать, для чего осуществляется изъятие. В случае частичного отчуждения оценщик должен дважды оценить оставшуюся часть: любое вызванное проектом повышение стоимости оставшейся части вычитается из суммы компенсации, но не более чем на половину и только в том случае, если владелец уже уплачивает налог на транспортное благоустройство; любое снижение стоимости, вызванное проектом, само по себе подлежит компенсации, а остаток, не достигающий установленных законом пороговых значений размера и формы, превращается в право обязать орган власти выкупить оставшуюся часть. При оценке любого участка, примыкающего к изъятому, следует рассматривать этот участок как предназначенный для общественных нужд: дело «Ashton Asoke» демонстрирует последствия учета стоимости доступа к нему в стоимости частного проекта .

Примечание о проверке — Закон от 2562 года по буддийскому календарю (2019 г.) был зачитан в полном объеме в официальной королевской (том № 136, часть № 71 (Kor), 29 мая 2019 г., 26 страниц), полученного в виде архивной копии официального PDF-файла `ratchakitcha.soc.go.th`; разделы № 2, 3, 7–9, 19–26, 28–31, 33–35, 37–40, 49–51 и 53–54, как указано выше, взяты из этого текста, и все транслитерированные фразы дословно взяты из него. Раздел 37 Конституции был прочитан таким же образом (Том 134, Часть 40 (Корейский), 6 апреля 2017 г.). Положения о зачете (Закон 1954 г., статья 14; Закон 1987 г., статья 21) и Закона о распределении земель B.E. 2543 (2000 г.), статьи 33 и 43, были проверены в реестре полных текстов законов при Государственном совете (`ocs.go.th`), где Закон 1987 г. также указан как отмененный и не указано никакого закона, вносящего поправки в закон 2019 г.; сайт «Королевской газеты» в режиме реального времени и веб-портал Krisdika были недоступны (заблокированы по WAF) на момент написания данной статьи, и официальный английский перевод Закона 2019 закона найдено, поэтому приведённое выше название на английском языке является собственной формулировкой ведомства. Статья 150 Гражданского и коммерческого кодекса проверялась исключительно на основании зеркального перевода. Дата вынесения решения по делу «Ashton Asoke» (27 июля 2023 г., Верховный административный суд) и основание для доступа к MRTA подтверждаются современными отчётами в тайской прессе (The Standard, 3 августа 2023 г., две статьи); сам текст решения был недоступен. Решение по делу «Prime Nature Villa» не удалось проверить вообще, и оно отмечено соответствующим образом; четыре пункта, выходящие за рамки исследования, указаны в справке департамента и, если не указано иное, не прошли независимую проверку.

Источник — Thai, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Пхра Ратчабаньят Ва Дуай Кан Венкхуэн Лае Кан Дай Ма Суенг Асангхаримасап Pho.So. 2562, Ратчакичанубекса, т. 136 ч. 71 Kor, 29 мая 2019 г. (архивный официальный PDF), `https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF`

Источник — Thai, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Конституция Королевства Таиланд, 2560 г. по буддийскому календарю, Ratchakitchanubeksa, т. 134, ч. 40, 6 апреля 2017 г. (архивная официальная PDF), `https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF`

Источник — Thai, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Газета «The Standard», отчёт о решении Верховного административного суда от 27 июля 2023 г. (Эштон Асоке), `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

No decisions in this category this quarter.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Малайзия — 1,3 млн ринггитов в пользу истца против экспертов-оценщиков: *RHB Bank v Azmi & Co* . Высший суд Куала-Лумпура, 7 февраля 2025 года. Эксперты-оценщики оценили залог в 2,2 млн ринггитов в обеспечение кредита на сумму 1,87 млн ринггитов; его реальная стоимость составляла около 900 000 ринггитов. Они не применили надлежащие аналоги и данные о предыдущих сделках, как того требуют Малайзийские стандарты оценки. Признаны виновными в халатности; размер ущерба — 1,3 млн ринггитов — разница, а не сумма кредита.

Индонезия — лицензия аннулирована за подписание документов в период приостановления действия лицензии. Постановлением министра № 48/KM.1/2025 от 29 января 2025 года была аннулирована лицензия оценщика на подписание отчетов об оценке в период приостановления действия лицензии.

Выводы для оценщиков. Две юрисдикции, два разных правовых инструмента — судебное решение о халатности и лишение лицензии — и та же суть, что и в Польше и Нидерландах, о которых есть отчёт в европейском разделе этого номера: санкция связана с методом и поведением, а не с ошибкой в цифрах.

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, примечание для практикующих специалистов: `https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/`; Постановление Индонезии № 48/KM.1/2025, копия постановления: `https://id.scribd.com/document/829234889/`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Таиланд — действует бракоразводное соглашение, причём под «продажей» подразумевается и аукцион. Дом, купленный в браке за 3 150 000 тайских батов; соглашение о разводе предусматривало, что при продаже 2 800 000 тайских батов сначала должны быть возвращены мужу, а остаток — жене. На судебном аукционе было выручено около 2 590 000 батов, и жена ничего не получила — соглашение о регистрации является обязательным договором о разделе имущества, а термин «продажа» включает судебный аукцион.

Source — Таиланд 1319/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-1319`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Таиланд — администратор, продавший имущество по цене ниже установленной наследниками минимальной. Наследники постановили выставить на продажу земельный участок из наследственного имущества по цене не ниже 3 200 000 тайских батов со сроком продажи в шесть месяцев и пересмотром цены по истечении этого срока, а также совещаться по телефону по поводу поступающих предложений. Администратор продал имущество по цене около 2 200 000 тайских батов после получения по телефону согласия большинства наследников. Решение суда: не было халатности, ущерба для наследства не нанесён, а продажа с последующим разделом доходов является допустимым способом раздела имущества. В противовес кенийскому решению, о котором был представлен отчёт в африканском выпуске — где администратор, продавший недвижимость без полномочий, был обязан возместить *текущую* стоимость недвижимости — эти два дела обозначают крайние пределы ответственности администратора.

Source — Таиланд 9091/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-9091`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

No decisions in this category this quarter.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

No decisions in this category this quarter.

Недавние судебные дела в Восточной Азии: Япония, Южная Корея, Тайвань

Неанглоязычные источники переведены с помощью машинного перевода; все резюме подготовлены собственными силами кафедры на английском языке

Каждый материал, переведенный с другого языка, отмечен и снабжен ссылкой на источник на языке оригинала в месте использования.

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/2bt4nt29

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.



Юрисдикции, охваченные в данном выпуске, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Это *базовый* выпуск, посвящённый Восточной Азии, в который входят Япония, Южная Корея и Тайвань; Южная Азия и Юго-Восточная Азия имеют свои отдельные выпуски в этом номере. Как и в случае с обзором по Океании в этом выпуске, базовый обзор охватывает период, выходящий за рамки одного квартала: в нём рассматриваются события, имеющие постоянное практическое значение, вплоть до третьего квартала 2026 года. Последующие выпуски будут представлять собой ежеквартальные обновления.

Контексты, рассматриваемые в данной части, указаны в самом начале. В ней рассматриваются вопросы оценки для целей налогообложения (Япония, Южная Корея), компенсации за

принудительное изъятие — экспроприацию; изъятие частной недвижимости государством, которое в практике США называется «правом принудительного изъятия» (eminent domain) или «конфискацией» (condemnation) (Южная Корея, Тайвань) — а также гражданские споры, в которых оценка определяет исход дела (все три страны). Каждый раздел, посвящённый отдельной стране, начинается с указания её контекста; не следует предполагать, что утверждение, сделанное в одном контексте, применимо к другому.

Основными источниками информации, в разбивке по юрисдикциям, являются: комплексная служба правовой информации Верховного суда Кореи; система поиска законов и нормативных актов Судебного Юаня Тайваня, а также сервис открытых данных Судебного Юаня; и база данных судебных решений Верховного суда Японии, а также опубликованные Национальным налоговым агентством рекомендации по оценке стоимости.

Поиск проводился на языке каждой юрисдикции, а также на английском языке. Это имеет большее значение, чем может показаться. В частности, в случае с Тайванем поиск на английском языке практически не даёт результатов, тогда как поиск на традиционном китайском языке позволяет найти как действующее положение об оценке, так и судебную практику Большой палаты Верховного административного суда; приведённые ниже материалы по Японии также были найдены только на японском языке. В тех случаях, когда решение было прочитано только во вторичных источниках, это особо отмечается.

Две системы обозначения дат представляют собой ловушки для неосторожных и упоминаются здесь потому, что наш отдел уже попадал в обе. На Тайване используется календарь Китайской Республики, согласно которому 115-й год эры «*minguo*» соответствует 2026 году, а 113-й — 2024 году. В Японии используются эпохи правления, в которых 7-й год эры Рэйва соответствует 2025 году, а не 2026-му; по крайней мере в одном автоматизированном резюме решения Высшего суда Токио, о котором говорится ниже, 7-й год эры Рэйва был указан как 2026 год. Даты в данном обзоре указаны по григорианскому календарю и были сверены с оригиналом, за исключением случаев, когда в примечании о проверке указано иное.

Источник и машинный перевод. Если решение или документ, включенный в данный обзор, был написан на языке, отличном от английского, он был прочитан в машинном переводе, о чем сообщается непосредственно в месте использования с помощью примечания **«Источник»**, содержащего ссылку на публикацию на языке оригинала и ссылку на неё. Две причины. Первая — честность: машинный перевод судебного решения не является самим решением, и читатель, решающий, стоит ли полагаться на то или иное утверждение, должен знать, как оно попало на эту страницу. Вторая причина — практическая. Этот журнал публикует переводные издания, в том числе арабское, а также японское, корейское и китайское издания. Перевод, в котором наш английский текст переводится обратно на язык, на котором был написан исходный текст, привел бы к двойному переводу, а не к обратному переводу одного текста. Сохраненная ссылка позволяет каждому изданию опираться на оригинал, который является единственной версией, имеющей юридическую силу.

В оригинальном языке нет конкурирующего текста. Одно из последствий указанной выше практики необходимо четко обозначить, поскольку оно определяет, как должны выпускаться переводные издания данного номера.

Всё, что этот отдел сообщает о решении, изложенном на другом языке , представляет собой его *собственное резюме, составленное на английском языке*. Это не является переводом текста

судебного решения и ни в коем случае не должно представляться как таковой. Если в тексте встречается специальный термин, заключённый в кавычки — «markedly high», «the expert of experts» — — рядом с ним указывается исходный термин, написанный оригинальным шрифтом или в транслитерации, и именно исходный термин является определяющим; английский текст является пояснением, а не переводом сути решения.

Причиной такого требования является конкретная опасность. Юрисдикции, рассмотренные в данной статье, выносят решения на японском, корейском и китайском языках, а данный журнал публикует переводные версии на всех трёх этих языках. Если бы издание на одном из этих языков было подготовлено путем перевода данного английского текста обратно на этот язык, в результате получился бы второй текст на языке исходного судебного решения, описывающий это решение словами, которые не принадлежат суду. Читатель не смог бы определить, какой из текстов имеет юридическую силу, и журнал сам бы создал эту путаницу.

Поэтому в изданиях на языке, рассматриваемом в данной статье, эти фрагменты следует рассматривать как *редакционное описание*, представленное именно в таком виде, и необходимо переходить по ссылке **«Источник»** к оригиналу, если требуется ознакомиться с собственной формулировкой суда. Недопустимо, чтобы происходил «незаметный круговой путь», в результате которого получается альтернативная версия судебного решения на том языке, на котором оно было написано.

Не следует полагаться на какие-либо сведения, содержащиеся в данном обзоре, исходя исключительно из английского описания. Ссылки на судебные прецеденты и законодательные акты следует проверять по официальному отчёту или вестнику на языке оригинала, прежде чем использовать их в практической деятельности или для дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Южная Корея — остаток, участок и доход от застройки

Остальная часть не является средним показателем: 2024Du44754. 29 мая 2025 года Верховный суд постановил, что в случае, если отчуждаемая часть и остаток отличаются по фактическому использованию или зонированию, стоимость остатка до начала реализации проекта не может быть определена путем равномерного распределения цены всего участка по его площади. Требуется применение метода частичной оценки — стоимость всего участка за вычетом стоимости отчужденной части или прямая оценка оставшейся части — с датой оценки, предшествующей включению в проект. Решение отменено и дело возвращено на повторное рассмотрение в части суммы в размере 940 295 580 корейских вон (KRW) с учетом процентов.

Участки оцениваются по отдельности: 2024Du44167. Участки оцениваются индивидуально; оценка в совокупности допускается только в том случае, если они находятся в отношениях «неразделимого использования», что определяется исходя из социальной, экономической и административной целесообразности. Два участка с разным назначением, приобретённые в разное время, меньший из которых мог быть продан отдельно без существенных убытков, не соответствовали этим критериям. Таким образом, корейский тест на «больший участок» носит функциональный характер — это вопрос использования, а не владения или смежности.

Истинный владелец указывает старый номер: 2024Du66167. В случае, когда компенсация за земельный участок, включенный в русло реки, была выплачена в 1989 году зарегистрированному, а не истинному владельцу — 44 127 500 вон — позднее требование истинного владельца оценивается по состоянию на дату той более ранней оценки в соответствии с установленным законом методом: с учётом использования на момент включения в русло, действовавших на тот момент ограничений публичного права и состояния, имевшегося на тот момент. Истец, появившийся спустя тридцать шесть лет, наследует дату оценки, на которую была произведена ошибочная выплата.

Денежный расчет должен включать ожидаемую прибыль: 2022Da228230. В рамках проекта реконструкции в районе, перегретом спекуляциями, покупатель, не являющийся членом, который приобрел недвижимость за наличные, получает компенсацию по состоянию на дату приобретения им недвижимости — в данном случае 26 июня 2020 года — и эта сумма *должна* включать ожидаемую прибыль от реконструкции и застройки. Суд низшей инстанции использовал аналоги, относящиеся к периоду до августа 2017 года, чтобы исключить рост стоимости, произошедший после этого; Верховный суд отменил это решение. Это является отражением правила об игнорировании схем: если закон предоставляет владельцу прирост стоимости в результате проекта, оценщик не может лишить его этого путем выбора аналогов.

Выводы для оценщиков. Корейский прецедент предлагает четыре четких правила и одно предупреждение. Остальная часть оценивается, а не усредняется; участки рассматриваются отдельно, если их не связывает совместное использование; ошибочный платеж определяет дату для законного владельца; а выкуп в рамках проекта реконструкции влечет за собой получение прибыли от застройки. Предупреждение заключается в последнем: аналоги, выбранные оценщиком, могут незаметно решить вопрос о дате оценки, и суд рассмотрит этот выбор, чтобы определить, имело ли это место.

Source — Верховный суд Кореи, официальные тексты в национальной юридической информационной службе (на корейском языке): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML`.

Тайвань — меры по устранению нарушений и правила проведения оценки

В контексте тайваньского закона «» речь идет о принудительном отчуждении: сначала речь идет о правовой норме, с помощью которой оспаривается размер компенсации, а затем — о норме, определяющей, как этот размер рассчитывается.

Постановление Большой палаты Верховного административного суда № 109 *da* 1 из 12 июня 2020 г. Большая палата (行政大法庭) разрешила давно стоявший вопрос о том, как землевладелец, несогласный с размером компенсации за изъятие, может обжаловать её. Исчерпав административные средства правовой защиты, владелец может подать иск о принудительном исполнении обязательств (課予義務訴訟) в соответствии со статьёй 5(2) Закона об административном судопроизводстве. Если орган власти сохраняет свою первоначальную оценку после получения письменного возражения, такой отказ считается отклонением требования о выплате разницы, и собственник может подать иск с целью получения либо нового решения о компенсации, либо увеличения суммы компенсации.

В данном решении подтверждается, что статья 30(1) Закона об изъятии земельных участков предусматривает выплату компенсации по рыночной цене (市價), действующей на момент изъятия. Важно четко понимать, чего данное решение не делает: оно определяет меры правовой защиты, но не затрагивает *методику оценки* .

Выводы для оценщиков. Суть заключается именно в этом разграничении. На Тайване существует четко прописанный порядок обжалования суммы компенсации, и нет никаких судебных разъяснений относительно того, как эта сумма должна была быть рассчитана — поэтому споры по поводу методологии ведутся исключительно на основе экспертных заключений в свете нормативных положений, описанных ниже.

Источник — Traditional Chinese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий:
Судебный Юань, «Судебный еженедельник»,
`https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Правила, регулирующие оценку рыночной стоимости для выплаты компенсации за изъятие земельных участков. На Тайване методология корректировок закреплена в нормативных актах, а не основана на профессиональных стандартах. Рыночная стоимость изымаемого земельного участка оценивается по сравнению с эталонным участком (比準地), с корректировкой на отдельные факторы, сгруппированные по следующим категориям: состояние участка, состояние дорог, условия доступности, условия окружающей среды и административные условия. Важно отметить, что корректировка по каждому отдельному фактору ограничена: она не может превышать максимальный диапазон, установленный в предписанных таблицах оценки факторов. Особые положения предусмотрены для изолированных участков под застройку в сельскохозяйственных и природоохранных зонах, обозначенных как резервные земли для общественных объектов, средняя рыночная стоимость которых рассчитывается на основе трех ближайших ценовых районов с таким же характером использования.

Последствия для оценщиков. Это установленная законом таблица сравнительного анализа продаж с обязательными ограничениями на величину каждой корректировки — нормативный аналог требований к диапазонам и обоснованию, которые в других областях представлены в виде профессиональных стандартов. Отсюда вытекают два следствия. Корректировка, выходящая за пределы диапазона, указанного в таблице, является не просто недостаточно обоснованной, но и незаконной, поэтому суждение оценщика ограничивается ещё до того, как будут взвешены доказательства. А поскольку методология является общедоступной и фиксированной, тайваньский спор о компенсации сводится к выбору эталонного участка и размещению каждой корректировки в пределах разрешенного диапазона, а не к вопросу о том, какой подход к оценке следует использовать.

Источник — Traditional Chinese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий:
База данных законов и нормативных актов «& », Министерство юстиции (Тайвань),
`https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117`

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Япония — оценка имущества для целей налога на наследство и дарение

Речь здесь идет о налоговой оценке. Прежде всего: в Японии оценка недвижимости для целей налога на наследство и дарение производится по административной формуле, установленной циркуляром Национального Налогового агентства, а не на основании законодательства или оценки, и первые пункты касаются того, когда эта формула уступает место оценочной рыночной стоимости. Японские гражданско-правовые статьи — доля, которую фактически владеет долевой покупатель, и размер ущерба от дефектов — учитываются в разделе «Страхование».

Основные положения налоговой реформы 2026 года и «правило пяти лет». В опубликованном 19 декабря 2025 года документе «Основные положения налоговой реформы 2026 года» правящей коалиции предлагается структурное изменение порядка оценки недвижимости для целей налога на наследство и дарение. Данное изменение планируется внедрить не посредством закона, а путем внесения поправок в циркуляр Национального налогового агентства (通達, *tsūtatsu*, административное распоряжение для налоговых органов); по состоянию на июль 2026 года измененный циркуляр еще не был опубликован, и в концепции указано, что изменения начнут действовать в отношении наследства и дарения, имевших место 1 января 2027 года или позднее. Согласно наброску, для определённых объектов арендуемой недвижимости, приобретённых или вновь построенных за вознаграждение в течение пяти лет до наследования или дарения, оценка будет основываться на эквиваленте справедливой рыночной стоимости, рассчитанном исходя из стоимости приобретения, а не на стандартной методике, основанной на цене придорожного земельного участка и стоимости основных средств (административно установленные значения; ближайший аналог в терминологии США — «оценочная стоимость»). В отношении объектов арендуемой недвижимости, разделенных на доли, будет применяться справедливая рыночная стоимость на момент наступления налогооблагающего события, независимо от даты приобретения.

Данное предложение является продолжением решения Верховного суда от 19 апреля 2022 года , в котором было одобрено применение Национальным налоговым агентством положения № 6 его Основного циркуляра по оценке недвижимости (財産評価基本通達6項 , обычно цитируемого на английском языке как «Статья 6») — административном циркуляре, а не законодательным актом, пункт 6 которого представляет собой универсальное исключение, часто описываемое как «антиуклонистская мера», позволяющее отступать от стандартного метода — в случае, когда недвижимость, оцененная в ¥333 млн, была переоценена по результатам оценки в ¥1,273 млрд. Данное решение предоставило налоговому органу дискреционное право на отступление; предлагаемое положение преобразует это отступление в правило для одной конкретной категории дел.

Статья 6 после решения 2022 года: Высший суд Токио, 19 июня 2025 года. Исключение по-прежнему действует в отношении всего того, на что не распространяется новое правило, а суды низших инстанций продолжают определять его границы. 17 января 2025 года Окружной суд Токио вынес решение в пользу налогоплательщика в споре об оценке некотируемых акций в структуре, созданной с целью избежать классификации как акционерного общества. 19 июня 2025 года Высший суд Токио отменил это решение, поддержав оценку, произведённую на основании инструкции директора Национального налогового агентства в соответствии со статьёй 6. Это произошло вслед за так называемым делом «аптеки в Сендае» — при том, что Сендай является местом нахождения компании-налогоплательщика, а суды, рассматривавшие дело, находились в Токио — в котором Токийский окружной суд (18 января

2024 г.) и Токийский высший (28 августа 2024 г.) вынесли решения в пользу налогоплательщика, а Национальное налоговое агентство не подавало апелляции. На фоне этой недавней тенденции отмена решения от 19 июня 2025 г. приобретает еще большее значение.

Речь шла об акциях компании, владеющей активами, выпущенных на имя умершего за два месяца до его смерти. Высший суд поддержал решение налогового органа о применении исключения из общих положений: установленная органом чистая стоимость активов в размере около ¥3 443 за акцию в противовес методу налогоплательщика привела к снижению налога примерно на ¥978,72 миллиона, или 48 процентов. «Рыночная стоимость» в статье 22 представляет собой объективную обменную стоимость и не ограничивается циркуляром. *Примечание*: информация взята из профессионального комментария; номер дела не был опубликован в изученных источниках.

В данном случае объектом спора были нелистинговые акции, а не недвижимость, и он включен в данный обзор именно по этой причине, а не вопреки ей: суды применяют единую концепцию статьи 6 ко всем классам активов, и подход, основанный на конкретных фактах, который применил Высокий суд — приняв рамки Верховного суда от 2022 , но разрешив дело исходя из конкретных фактов — это именно то, чего следует ожидать оценщику, привлеченному к участию в японском споре по оценке.

Источник — Japanese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Mori Hamada & Matsumoto, информационный бюллетень для клиентов, `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

Источник — Japanese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Высший суд Токио, 19 июня 2025 г., комментарий, `https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html`

Последствия для оценщиков. Если это изменение будет внедрено в соответствии с изложенным, оно приведет к переходу значительной части японских оценок с формульной основы на основу рыночной стоимости, причем это будет осуществляться на основании четкого пятилетнего критерия. Это повлечет за собой три последствия для практики. Во-первых, возрастет спрос на актуальные, обоснованные оценки рыночной стоимости доходной жилой недвижимости, а дата оценки станет предметом судебных споров, поскольку от нее зависит действие данного правила. Во-вторых, расхождение между оценочной стоимостью и рыночной стоимостью, на которое направлено данное предложение, представляет собой измеримую величину, и оценщики, работающие на этом рынке, должны быть готовы к тому, что их попросят непосредственно высказать свое мнение по этому вопросу. В-третьих, и с другой стороны, судебная практика по делу «Article 6» означает, что оценка по формуле по-прежнему уязвима для переоценки на основе оценки даже вне рамок предлагаемого пятилетнего правила, поэтому данное изменение сузило бы риски оценщика, но не устранило бы их полностью.

Источник — Japanese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: EY Japan, налоговое уведомление о набросках налоговой реформы 2026 года, `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Верховный суд, Вторая малая коллегия, 17 февраля 2025 г. — амортизация здания смешанной конструкции. Здание в Осаке высотой в восемнадцать этажей, с железобетонной и сталебетонной конструкцией на нижних этажах и стальной конструкцией выше — занимающее около восьмидесяти семи процентов площади этажей — было зарегистрировано

для целей налога на основные средства по ставке ¥2 470 112 000. Налогоплательщик настаивал на применении коэффициента амортизации, взвешенного по площади этажей; оценщик применил коэффициент, предусмотренный для конструкции нижних этажей. Суд постановил, что метод, основанный на конструкции нижних этажей, «допустим в соответствии со стандартом оценки», поскольку нагрузки всего здания в конечном итоге принимает на себя именно эта конструкция. Ставка амортизации зависит от конструкции, выполняющей основную нагрузку, а не от той, которая заполняет пространство.

Source — Постановление Верховного суда от 17 февраля 2025 г., официальный PDF-файл (на японском языке): `https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf`.

Южная Корея — ретроспективная оценка и бремя доказывания отсутствия перемещений

Верховный суд, 30 апреля 2026 г., дело № 2024Du61780, и 2 апреля 2026 г., дело № 2025Du35499 — ретроспективная оценка при начислении налога на наследство и дарение. Два постановления весны 2026 года устанавливают условия, при которых оценка, заказанная после смерти или дарения, может определить рыночную стоимость недвижимости на дату смерти или дарения.

В деле № 2024Du61780 «» — деле о налоге на наследство, решение по которому было вынесено 30 апреля 2026 года и касавшемся земельного участка в районе Содамун-гу, Сеул, унаследованном после смерти 9 апреля 2019 года, Верховный суд постановил, что бремя утверждения и доказывания *отсутствия особых обстоятельств, связанных с изменением цены* в период между датой смерти и датой оценки, лежит на налоговом органе. Если орган не выполняет эту обязанность, ретроспективно оцененная сумма не может рассматриваться как рыночная стоимость на дату смерти. По фактам дела орган определил стоимость на основе среднего значения четырех ретроспективных оценок — двух, заказанных им самим, и двух, заказанных наследником — в размере 11 549 988 450 вон, по сравнению с отчётом о сумме 7 434 058 500 вон. Это среднее значение было отклонено; была одобрена оценка, установленная судебным оценщиком на дату смерти; и обе апелляции были отклонены.

Сопутствующее решение № 2025Du35499 от 2 апреля 2026 г. — иск об отмене решений о начислении налога на дарение (증여세부과처분취소), представленный в «Гонг» за 2026 г., № 1087 (*Gong* — официальный вестник решений Верховного суда Кореи; ссылка на него является ссылкой на аутентичный отчёт) — был вынесен не в пользу налогоплательщиков. Суд полностью отклонил их апелляции (상고를 모두 기각한다) и оставил в силе начисления, основанные на оценках, заказанных налоговым органом, постановив, что оговорка к статье 49(1) Постановления о применении Закона о налоге на наследство и дарение, на основании которой были произведены начисления на основе оценок, не выходит за рамки полномочий, предусмотренных законом.

Последствия для оценщиков. В совокупности эти два постановления четко формулируют проблему, с которой сталкивается любая ретроспективная оценка: оценка, подготовленная постфактум, является доказательством стоимости на дату оценки и становится доказательством стоимости на более раннюю дату только при дополнительном допущении о состоянии рынка в промежуточный период. Согласно постановлению 2024Du61780, Корея возлагает бремя этого допущения на налоговый орган, утверждающий ретроспективную цифру; согласно постановлению 2025Du35499, налоговая оценка, основанная на экспертизе и соответствующая требованиям постановления, остается в силе. Вклад оценщика заключается в том, чтобы явно

сформулировать это допущение и подкрепить его рыночными данными за промежуточный период, а не в том, чтобы представить ретроспективную цифру так, как будто дата составления отчета не имеет значения. Оценщик, работающий как в Японии, так и в Корее, не должен предполагать, что бремя отклонения нормативной стоимости ложится на одну и ту же сторону в обеих системах; вопросы, на которые ответили их суды, различаются.

Источник — Korean, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Верховный суд Кореи, база данных прецедентов (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Источник — корейский язык, прочитанный с помощью машинного перевода; оригинал сохранен для переведённых изданий: корейская налоговая пресса по 2024Du61780 (Intn; TaxTimes), `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872` `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003` .

А также налоговая оценка, признанная недействительной из-за отсутствия таких доказательств: 2025Du30615. Земельный участок, унаследованный и содержащий отчёт о его официальной индивидуальной стоимости в размере около 1 515 544 000 вон, был переоценен на основании двух последующих сделок купли-продажи на общую сумму около 2 940 000 000 вон. 20 мая 2026 года Верховный суд признал данную оценку незаконной: налоговая инспекция не доказала отсутствие изменения цены в период с 13 октября 2019 года до даты сделок купли-продажи. Ряд последующих решений 2026 года содержит ту же основную формулировку — налоговая служба должна утверждать и доказывать, что между датой оценки и датой доказательств, на которые она опирается, ничего не изменилось — и в отчёте 2024Du61780, о котором сообщалось выше, налоговая служба не смогла этого сделать даже на основании в среднем четырёх ретроспективных оценок.

Source — 2025Du30615 (корейский): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML`; 2024Du61780: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML`; 2025Du35499: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Южная Корея — цена конверсии, равная половине себестоимости и половине стоимости оценки. По вопросу о переводе государственного арендного жилья в собственность Высший суд Сеула применил предусмотренную законом формулу: цена представляет собой среднее арифметическое между стоимостью строительства и оценочной стоимостью — для квартиры площадью 20-*pyeong* , что составляет 34 834 953 вон и 106 268 471 вон, что дает 70 551 712 вон — и отклонил скидки в зависимости от этажа, поскольку оценка проводилась по типу квартиры. Формула, усредняющая стоимость и оценочную стоимость, не является оценкой чего-либо, и отказ суда уточнить её является честным подходом.

Примечание по проверке. Не удалось найти ни одного японского или корейского судебного решения за 2025–2026 годы относительно резервной цены аукциона или оценщика аукциона; в списке базы данных фигурирует апелляционная жалоба на исполнение решения Высшего суда Тайваня по поводу резервной цены (114 Kang 750) фигурирует в списке базы данных,

однако его текст не удалось получить, поскольку официальная база данных судебных решений отклоняла все запросы.

Source — Решение Высшего суда Сеула № 2023Na2060019 (на корейском языке): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

No decisions in this category this quarter.

Примечание по проверке. В официальных базах данных Японии и Кореи не было найдено решения № 2025–26, касающегося ответственности оценщика. Тайваньская конституционная жалоба (114 Shen-Cai 1305), поданная после того, как Высший суд отклонил иск о том, что завышение оценки имущества оценщиком привело к убыткам, фигурирует только в списках; доступ к базе данных суда был невозможен, и решение не подтверждено.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

Южная Корея — датой считается дата проведения медиации, если только рынок не изменится в ущерб одной из сторон: 2025Seu595. Развод был оформлен в порядке медиации 15 сентября 2022 года, а вопрос о разделе недвижимости был поднят позднее. Верховный суд постановил, что датой оценки в принципе является дата медиации, однако внешние, непредвиденные изменения в отношении совместно приобретённой недвижимости могут быть учтены в тех случаях, когда определение прибыли или убытка одной из сторон противоречило бы цели раздела. Стоимость квартиры, составлявшая на момент медиации 267 500 000 вон, к моменту завершения судебного разбирательства в ноябре 2024 года снизилась до 190 000 000 вон; решение суда низшей инстанции об использовании более поздней цифры было оставлено в силе.

Последствия для оценщиков. Это противоположно позициям Германии и Нидерландов, о которых говорилось в отчёте, посвящённом европейским странам, где установленная законом дата оставалась в силе даже в случае более поздней продажи. В Корее дата изменяется в зависимости от конъюнктуры рынка в интересах справедливости между сторонами — а это означает, что при выполнении корейского поручения может потребоваться две оценки, тогда как в Германии достаточно одной, и именно вторая оценка является определяющей.

Source — 2025Seu595 (корейский): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

No decisions in this category this quarter.

Примечание по проверке. В решении Верховного суда Республики Корея от 24 марта 2025 г. по делу № 2024Seu866 устанавливается конкретная доля наследства по состоянию на момент открытия наследства, однако в нём отсутствует оценка стоимости недвижимости. Ни в Японии, ни на Тайване ничего подобного обнаружено не было.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Южная Корея — стоимость земельных участков компании была переоценена, и курсы акций последовали за этим. В аннотации к решению Высшего суда Сеула от 23 января 2026 года отмечается, что пересчет стоимости некотируемых акций на основе оценки недвижимости компании позволяет определить законную рыночную стоимость на дату дарения. Отчёт взят из аннотации базы данных; текст решения не был предоставлен.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Южная Корея — аренда и пожар

Верховный суд, Первая палата, конец августа 2026 г. — взыскание премии за аренду и «заметно высокая» арендная плата. Фармацевт арендовала коммерческие помещения с 2001 года, продлив договор в 2018 году с залогом в размере около 100 миллионов вон и арендной платой в размере около 6 миллионов вон в месяц, после чего договор продлевался по молчаливому соглашению. Уйдя на пенсию, она заключила договор о передаче бизнеса новому арендатору за премию (권리금 , *gwonrigeum*) в размере около 2,2 миллиарда вон. Иск был подан на основании статьи 10-4 Закона о защите прав арендаторов коммерческих зданий (상가건물 임대차보호법), который запрещает арендодателю препятствовать получению уходящим арендатором премии. Затем арендодатель потребовал от потенциального арендатора арендную плату в размере около 20 млн вон в месяц и залог в размере около 500 млн вон, в результате чего сделка сорвалась. Суды первой и второй инстанции вынесли решение в пользу арендодателя; Верховный суд под председательством судьи Чон Дэ-йопа отменил решение о возмещении убытков и вернул дело на повторное рассмотрение в Пусанский окружной суд.

Суд отметил, что требуемая сумма составляла примерно 333 процента от действующей арендной платы, а в пересчете на сумму залога — примерно 357 процентов, и что разница такого порядка вполне может быть «заметно высокой». Именно его формулировка оценки является в данном случае решающей. При решении вопроса о том, является ли требуемая арендная плата заметно высокой, суд должен учитывать не только налоги и коммунальные сборы, а также арендную плату и залоги *соседних магазинов*, указанных в законе, но и разницу между условиями действующего договора аренды и теми, которые предъявляются новому арендатору, а также рыночную стоимость здания вместе с соответствующей арендной платой за него, практику заключения сделок и сложившиеся экономические условия.

Выводы для оценщиков. Суд перечислил факторы, выходящие за рамки сравнения с соседними магазинами, обратив внимание на надлежащим образом обоснованную оценку арендной стоимости объекта оценки, а не на простое сравнение с соседними магазинами. В терминологии раздела « *Foundations*» в этом выпуске сравнение с соседними магазинами представляет собой слишком узкий набор условий для рассматриваемого вопроса: оно опирается на местоположение, игнорируя при этом характеристики, отличающие объект оценки, и, следовательно, полученная цифра оценивает не ту величину. Данное решение создает прямую потребность в обоснованных доказательствах оценки арендной платы в корейских спорах по коммерческой аренде — сфере, в которой процедура установления премий такого масштаба является обычной.

Источник — Korean, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Kyunghyang Shinmun, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Примечание о цитировании. Номер дела, по которому вынесено данное решение, на момент сдачи в печать ещё не был установлен, поэтому здесь он указан только с указанием суда, палаты, даты и предмета рассмотрения. Перед тем как ссылаться на данное решение, его номер следует уточнить в официальном отчёте о судебных решениях.

Страхование от пожара: по умолчанию используется фактическая стоимость: 2024Da301832. 14 августа 2025 года Верховный суд постановил, что мерилом убытка от пожара является фактическая стоимость — амортизированная стоимость в соответствии со статьёй 676(1) Закона о коммерческой деятельности — если в полисе не предусмотрено иное, и что условие о «стоимости замещения», требующее уведомления о ремонте в течение 180 дней, является основанием для утраты права на выплату и, следовательно, существенным условием, которое страховщик обязан разъяснить. Решение отменено и дело направлено на новое рассмотрение. Оборудование не являлось недвижимым имуществом, однако правило о том, какие условия дополнения страховщик обязан разъяснить, в полной мере применимо к зданиям.

Source — 2024Da301832 (корейский): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML`.

Япония — солнечный свет, дефект и вынужденная покупка

Окружной суд города Сендай, 26 сентября 2025 г. Филиал банка высотой 8,23 метра, расположенный в жилой зоне, но за пределами зоны регулирования затенения, блокировал солнечный свет в день зимнего солнцестояния более пяти часов. Суд признал это вмешательство противоправным, выходящим за пределы допустимого, несмотря на полное соблюдение норм законодательства, и присудил ¥670 000 и компании «¥» — 550 000 — ¥всего 1,22 миллиона — в ответ на иски на сумму около ¥4,59 миллиона и ¥1,65 миллиона. Источник не разбивает иски и присуждённые суммы по статьям, поэтому не указано, было ли учтено снижение стоимости земельного участка. *Отчёт*: информация взята из комментариев специалистов и технической прессы.

Source — Окружной суд Сендая, Рэйва-6 (Ва) № 115 (на японском языке): `https://ezaki-law.com/archives/3771`.

Верховный суд, Вторая малая коллегия, 28 августа 2026 г. — доля в праве совместного владения не является объектом оценки для требований о выкупе здания.

Если здание расположено на арендованном земельном участке, покупатель этого здания не может свободно им пользоваться без согласия землевладельца на переуступку права аренды, и статья 14 Закона об аренде земельных участков и зданий решает эту проблему, позволяя покупателю, в случае отказа в согласии отказано, потребовать от землевладельца выкупить здание по его рыночной стоимости (時価). Токийская риэлторская компания приобрела неделимую долю — согласно отчёту, три четверти доли (данные не подтверждены) — здания в районе Адачи, Токио, у наследников умершего владельца. Владелец земельного участка, компания «Тобу Рейлвей», отказалась дать согласие, и компания потребовала, чтобы она выкупила эту долю, согласно отчёту, примерно за ¥27 миллионов (неподтверждённая информация).

Вторая коллегия по мелким делам под председательством Одзима J впервые постановила, что статья 14 не распространяется на долю, составляющую дробную часть. Удовлетворение иска обязало бы землевладельца выплатить денежные средства, о которых он не просил, при этом оставив его в режиме совместного владения с остальными дольщиками и лишив возможности свободно распоряжаться недвижимостью. Единственным способом для покупателя возместить свои инвестиции является иск о разделе недвижимости, находящейся в совместном владении .

Последствия для оценщиков. Это решение имеет важное значение, поскольку устраняет нижний порог оценки. Практика, к которой оно относится — приобретение исключительно долевых прав в старых зданиях, находящихся в аренде, которые выпадают из разделенного наследства, — становится все более распространенной, и покупатель, который мог сослаться на статью 14, обладал чем-то, близким к опциону «пут» по рыночной стоимости по отношению к землевладельцу. Без этого долевая собственность должна оцениваться по тому, чем она является на данный момент: неликвидной миноритарной долей в здании, находящемся в совместной собственности, расположенном на земельном участке, находящемся в аренде, от уступки права на который землевладелец отказался, и реализуемой только путем раздела. Скидка за отсутствие контроля и отсутствие ликвидности не является факультативным уточнением при указанных фактах; она является сутью самой оценки.

Источник — Japanese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Kitanippon Shimbun (webun.jp),
`https://webun.jp/articles/-/1082875`

Токийский окружной суд, 17 июня 2026 г. — соразмерность при определении размера ущерба от дефектов. Жилой комплекс из четырёх зданий на 705 квартир, построенный в 2007 году в районе Цудзуки, Йокогаме, как выяснилось, имел сваи, не достигавшие несущего слоя: в 2014 году был обнаружен наклон одного из зданий, а в 2015 году вскрылась фальсификация данных по забивке свай. В Весь комплекс был снесен и перестроен. Застройщик, компания «Mitsui Fudosan Residential», подал иск к подрядчикам — «Sumitomo Mitsui Construction», «Hitachi High-Tech» и «Asahi Kasei Construction Materials» — на сумму около ¥50,5 млрд. Суд признал, что дефект нарушил основные требования безопасности здания, и установил солидарную гражданско-правовую ответственность, однако присудил выплату примерно 1,3 миллиарда ¥(約13億円), мотивировав это тем, что полная перестройка выходила за рамки того, что требовалось для устранения дефекта. Застройщик-истец заявил, что подаст апелляцию.

Выводы для оценщиков. Сумма присужденной компенсации составляет около трёх процентов от требуемой суммы, и, как следует из отчётов прессы, разногласия касаются скорее *оценки* ущерба, чем самой ответственности: ответственность была установлена, а суд, как сообщается, отказался согласиться с оценкой размера ущерба. Данное дело является наиболее наглядной

из недавних иллюстраций того, что установление дефекта не означает, что наиболее тщательное устранение дефекта является тем, которое подлежит компенсации, и что обоснованность выбранного способа устранения дефекта с учетом фактически понесенного ущерба является вопросом, исход которого определяется экспертными оценками. Оценщик, привлечённый для оценки ущерба от дефектов, должен быть готов к тому, что его спросят не о том, во сколько обошлось устранение дефекта, а о том, было ли устранение соразмерно причиненному ущербу — и в комментариях к данному решению этот вопрос сформулирован именно так: было ли вообще необходимо перестраивать каждый блок.

Источник — Japanese, прочитано в машинном переводе; оригинал сохранён для переводных изданий: Nihon Keizai Shimbun; а также собственное уведомление истца-застройщика от 17 июня 2026 г., Mitsui Fudosan Residential,
`https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

Тайвань — место, на которое ложится клеймо, цены на жилье

Три судебных решения 2026 года на сайте *xiongzhai* . Суды Тайваня продолжают количественно оценивать степень стигматизации, связанной с жилым помещением, в котором произошла смерть. В решении суда Пиндуна от 20 августа 2026 года судебный оценщик, на основании сравнительного и доходного подходов, установил убыток в размере$ 1 460 462 новых тайваньских долларов против заявленной суммы в$ 1,5 млн новых тайваньских долларов, признав ответственными арендатора и наследников в рамках наследственной массы. Во втором деле, о котором был подготовлен отчёт в том же месяце, оценщик определил стоимость в $ 10 563 314 новых тайваньских долларов до и$ 8 296 427 новых тайваньских долларов после — разница составила 21,46 процента, NT$ 2 266 887 — и арендатору было предписано выплатить эту сумму вместе с NT$ 100 000 в качестве комиссионных по договору аренды. Решением суда Тайнаня (114 Su 158) признало наследников и агента по аренде солидарно ответственными за сумму в размере около $ 2,11 млн. *Примечание*: все три дела приведены в отчёте прессы; официальная база данных судебных решений отклонила все запросы, и текст решений не был прочитан.

Последствия для оценщиков. Ни в одной из юрисдикций, включенных в данный опрос, психологическое клеймо не учитывается в цене как часть процедуры так регулярно, как на Тайване, и показатель в 21 процент — это именно тот вид цифры, которую оценщику в других странах просят указать, но которую он не может обосновать. Здесь она подкрепляется оценкой, проведенной назначенным судом оценщиком «до и после» в отношении конкретного жилого помещения, что является единственным методом, который выдерживает перекрестный допрос по этому вопросу в любой юрисдикции.

Source — Решение по делу Пиндуна, новости Yahoo Taiwan (на китайском): `https://tw.news.yahoo.com/`; второе решение, *China Times* (на китайском): `https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402`; Тайнань 114 Cy 158, примечание практикующего (на китайском): `https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`.

Объем работ и статус завершения

Данная вводная часть является неполной, и отдел предпочитает откровенно об этом сказать, а не приукрашивать факты. Данные по Японии, Тайваню и Южной Корее были проверены. Стоит точно объяснить, как был получен этот результат.

Поиск на языке соответствующей юрисдикции — а не на английском — стал решающим фактором для Тайваня и Японии и является причиной существования этих разделов . Системы поиска судебных решений Тайваня и Южной Кореи представляют собой интерфейсы запросов на основе форм, страницы результатов которых не индексируются поисковыми системами, поэтому решения за текущий период сначала выявлялись с помощью сообщений в прессе и отчетов практикующих юристов; затем корейские решения изучались в официальных текстах на сайте law.go.kr, на который ссылаются примечания к источникам, а решения Верховного суда Японии на сайте courts.go.jp. В тех случаях, когда информация по-прежнему основана исключительно на отчётах прессы или юристов-практиков, это указывается непосредственно в тексте.

Тайвань представляет собой относительно простой случай и является следующим приоритетом ведомства. «Судебный Юань» предоставляет сервис открытых данных о судебных решениях, который отвечает на программные запросы при условии регистрации и в рамках ограниченного ежедневного времени работы сервиса. В следующей части планируется рассказать о поиске решений по компенсации за изъятие, опубликованных в «*minguo*» № 115 (2026), с помощью этого сервиса.

- **Южная Корея — сам режим компенсации**. Четыре постановления Верховного суда о компенсации в соответствии с Законом о принудительном отчуждении и компенсации земельных участков для нужд общественных работ открывают данный выпуск, а за ними следуют решения по налоговым вопросам и вопросам коммерческой аренды. Не рассматривается сам механизм действия этой системы — определение суммы, устанавливаемой оценщиками на основе публично объявленной цены на землю с корректировками по местопołożeniu, форме, окружающей среде и виду использования, — который заслуживает отдельного рассмотрения.

Следующие пункты были выявлены в материалах редактора и перенесены без проверки; каждый из них указан только в одной строке.

- **Южная Корея**: решение Конституционного суда, подтверждающее правило о единой цене предложения для риэлторов.
- **Южная Корея**: решение Верховного суда от июля 2026 года об ответственности риэлтора перед кредитором за проверку договора аренды с единовременным депозитом (*jeonse*).
- **Южная Корея**: решение Верховного суда от августа 2026 года, исключающее недвижимость, предназначенную для содержания родителей, из круга обязательных наследников.

Недавние судебные дела в Австралии и Новой Зеландии

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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.



Юрисдикции, включенные в данный выпуск, обозначены контуром и заштрихованы.

Объем и источники

Это *базовый* выпуск, посвящённый Океании. В то время как обзоры по США, Европе и Латинской Америке начались в томе № 1, выпуске № 1 и обновляются ежеквартально, Австралия и Новая Зеландия впервые представлены в этом разделе в данном выпуске. Таким образом, базовый выпуск охватывает период, превышающий один квартал: он включает решения, имеющие постоянное практическое значение, вынесенные до конца третьего квартала 2026 года, а

не только те, которые были вынесены с момента публикации предыдущего выпуска. Последующие выпуски, посвящённые Океании, будут представлять собой ежеквартальные обновления.

Основной темой данного раздела является компенсация за принудительное отчуждение — изъятие частной недвижимости государством, которое в практике США называется «правом принудительного отчуждения» (eminent domain) или «конфискацией» (condemnation). Появляются еще два контекста, которые отмечаются по мере их возникновения: установленная законом оценка для целей местного налогообложения недвижимости, а также споры о праве владения и раскрытии информации, касающиеся объектов в Новой Зеландии. Каждый раздел, посвященный отдельной стране, начинается с указания соответствующего контекста; не следует предполагать, что утверждение, сделанное в одном контексте, имеет силу в другом.

Основными источниками являются Австралазийский институт правовой информации (austlii.edu.au) и Новозеландский институт правовой информации (nzlii.org); базы данных опубликованных судебных решений Суда по земельным и окружной суд по земельным и экологическим вопросам Нового Южного Уэльса (lec.nsw.gov.au), Земельный суд и Апелляционный земельный суд Квинсленда (queenslandjudgments.com.au), а также Гражданско-административный трибунал штата Виктория; а для Новой Зеландии — решения Трибунала по оценке земель, публикуемые Министерством юстиции (justice.govt.nz) вместе с базой данных решений высших судов. Вторичные комментарии из австралийской и новозеландской профессиональной практики используются для выявления решений, но не в качестве авторитетного источника их содержания.

Каждое решение, рассматриваемое здесь в качестве прецедента, было прочитано на английском языке, который является рабочим языком судов обеих исследуемых юрисдикций; дело о солнечной электростанции в Квинсленде, приведенное ниже в том виде, в каком оно было идентифицировано, а не проверено, основано на вторичных отчётах и не было прочитано. Машинный перевод не использовался, поэтому в данном материале не приводится аппарат прослеживания происхождения перевода; в разделах, посвящённых Южной, Юго-Восточной и Восточной Азии, а также Ближнему Востоку & и Северной Африке в настоящем выпуске этот аппарат объясняется и используется. Если ниже приводится сноска **«Источник** », она содержит ссылку на англоязычный комментарий, на который опирались при подготовке данного материала.

Ссылки на судебные дела, приведенные в настоящем документе, следует сверять с официальным отчётом суда, прежде чем использовать их в практической деятельности или для дальнейшей публикации.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

Отчёт по Австралии и Новой Зеландии представлен в одном разделе. В обеих странах действуют системы компенсации, основанные на общем праве, с развитым сводом законодательных норм, и судебные решения за рассматриваемый период сгруппированы в соответствии с целями, которым служит каждая из этих систем. Суммы, указанные в долларах, выражены в австралийских долларах, если только не указано иное (NZ$).

Австралия

Статьи австралийского журнала «», представленные в этом разделе, касаются компенсации за принудительное отчуждение земельных участков. (Еще один вопрос, касающийся Австралии — проблема законодательной оценки стоимости солнечных электростанций в Квинсленде — изложен в конце раздела, посвященного Новой Зеландии, и там же отмечен соответствующим указателем.)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW **[2026] NSWLEC 22 (судья Дагган).** По делу, возвращенному на повторное рассмотрение — что в американской практике называется «remand» — из Апелляционного суда Нового Южного Уэльса ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 9 декабря 2024 г.) Суд по земельным и экологическим вопросам пересмотрел размер компенсации за земельный участок на Лудденхэм-роуд, изъятый для строительства автомагистрали M12, присудив $38,353,979,78 с учетом процентов, в то время как первоначальное решение предусматривало выплату примерно $9,75 миллионов.

Вопрос права относится к компетенции Апелляционного суда, который в декабре 2024 года постановил, что «общественные интересы», влияние которых на стоимость необходимо игнорировать в соответствии с Законом о земельных сборах 1994 года (Новый Южный Уэльс) (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*) — исключение по схеме, в терминологии США правило «влияния проекта» или «масштаба проекта» — должна быть увязана с законными функциями органа, осуществляющего приобретение, а именно: в данном случае со строительством, эксплуатацией и техническим обслуживанием автомагистрали M12, а не с инфраструктурной программой Западного Сиднея в целом — и на этом основании отменил первоначальное решение и вернул дело на повторное рассмотрение. При повторном рассмотрении (10 марта 2026 г.) судья Дагган применил данное заключение; в отношении причинно-следственной связи суд установил, что именно аэропорт Западного Сиднея аэропорт Западного Сиднея, а не проект M12, послужил причиной изменения зонирования в соответствии с планировочным документом «Аэротрополис», и, следовательно, стоимость земельного участка была оценена исходя из зонирования «Предприятие», действовавшего на дату приобретения, а не с учетом дисконтирования до уровня сельского зонирования.

Выводы для оценщиков. Данный случай является наглядным примером различия между влиянием проекта на стоимость и влиянием более широкой региональной программы на стоимость. В случае, когда оценщику дано указание не учитывать данную программу, определение границ «программы» является вопросом факта, имеющим очень значительные последствия для оценки — в данном случае примерно в четыре раза. В отчёте оценщика должно быть указано, какая общественная цель была игнорирована и на каком основании, а не рассматривать такое игнорирование как единую недифференцированную корректировку.

Источник — Ландер & Роджерс, о толковании Апелляционным судом понятия «общественные интересы», и Колин Биггерс & Пейсли, о решении по делу, возвращенному на повторное рассмотрение (комментарий; читать на английском языке):
`https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`
`https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition` .

Clark v Sunshine Coast Regional Council **[2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** Земельный суд (17 декабря 2025 г.) установил стоимость земельного участка в размере $5 800 000 с $73

192,50 в качестве компенсации за неудобства (в США — выплаты за переселение) в отношении улучшенного объекта недвижимости, вопреки иску на сумму $11 250 000, построенного на основе метода суммирования и аргумента «обратной специальной стоимости»; оценщик ответчика указал сумму $6 000 000, и было отдано предпочтение методу прямого сравнения. Апелляционный суд по земельным вопросам (22 апреля 2026 г.) не усмотрел ошибки в отклонении метода суммирования и постановил, что принцип «либеральной оценки» применяется только в случае двух одинаково правдоподобных результатов — он не является средством давления в пользу собственника всякий раз, когда цифры расходятся. В последующем решении ([2026] QLC 2) было предписано возместить 329 422,01 $ аванса, выплаченного сверх суммы присужденного возмещения, с учетом процентов.

Выводы для оценщиков. Апелляционный суд, рассматривающий решение о компенсации, не будет заменять его собственной оценкой в отсутствие выявленных ошибок в аргументации судьи первой инстанции; таким образом, задача оценщика в суде первой инстанции — именно здесь и решается исход дела.

«Год Суда по земельным и экологическим вопросам». Решения о выплате компенсаций, принятые в Новом Южном Уэльсе в 2025–2026 годах, представляют собой самый обширный единый свод прецедентов по вопросам изъятия в рамках общего права в данном обзоре, и практически все они сводятся к одному вопросу: каким бы было зонирование данного земельного участка, если бы не общественные нужды?

Базовое зонирование в рамках всего дела: *Wenkart*, *Tallawong Ridge*, *UPG 72*. В деле « *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)*» [2025] NSWLEC 138 суд, выступая в качестве судебного оценщика, отклонил разделение на «подходящие/неподходящие для застройки» участки и применил подход, основанный на зонировании — 12 594 м^2 жилой земли по цене $480/м^2 и 19 702,6 м^2 защищаемой территории по цене $150, за вычетом пяти процентов в одной строке — что даёт $8 550 485,50 и компенсацию в размере $8 644 370 по сравнению с оценкой генерального оценщика $5 136 696,97. В деле *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 стороны согласовали цифры в зависимости от сценария — $3 682 500 в случае сельскохозяйственного назначения, $12 717 000 в случае жилого назначения — и суд пришел к выводу, что, если бы не учитывались общественные нужды, данный участок был бы отнесен к жилой зоне. В деле *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 решение было иным: общественной целью являлись дренажный канал и среда обитания лягушек, а базовое зонирование было признано природоохранным с примерно 500 м^2 жилой застройки, а присужденная сумма $в размере 1 235 521,20 оказалась *ниже* предложенной $в размере 2 494 984,44 — несмотря на это, совет оплатил судебные издержки ([2025] NSWLEC 77).

Причинно-следственная связь в обоих направлениях: *Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 присудил $ 54 315 085,65 и $ 146 815 085,65 за два участка под офисные здания в Сиднее в противовес предложениям $ 49,6 млн и $ 128,1 млн, постановив, что приобретение соседнего приобретение в полную собственность произошло бы и без участия Metro West, а потому не должно было игнорироваться. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 принял согласованную $ 950/м^2 и рыночную стоимость $ 27 000 000, но отклонил требование о снижении стоимости остатка в связи с изменением зонирования, поскольку оно не было вызвано общественными целями, и отказал в возмещении гербового сбора и затрат на финансирование в качестве компенсации за причиненные неудобства. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, по решению Главного оценщика о $ 74 670 732, проанализировал

ситуацию «до и после» по $ 265 и $ 240,64 за квадратный метр и постановил, что расположение транспортного коридора не было вызвано общественными целями. В каждом из этих случаев задачей оценщика было определить, какие изменения на рынке были связаны с проектом, а какие — нет, и суд проводил эту грань в каждом конкретном случае.

Особая ценность не подтверждена, а стоимость пешеходной дорожки указана на сайте $ в размере 20 000. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: магазин в кондоминиуме, стоимость которого оценивалась в $ 6 миллионов, до $ 7,4 миллиона, включая особую стоимость в размере до $ 4 501 000 за совместное пользование с другими помещениями владельца; доказательства были «в лучшем случае неокончательными», и размер компенсации составил $ 1 102 000 в противовес капитализированному доходу приобретателя в размере $ 890 000. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: утраченное право прохода, стоимость которого была оценена в $ 11 550 000 на основе капитализации «до и после», было признано недопустимым, поскольку учитывало общественные интересы; рыночная стоимость была номинальной и составила $ 20 000, а общая сумма $ 162 124,10 с учетом ущерба.

Квинсленд — объекты недвижимости не являются аналогичными. В деле « *DZY B*» [2026] QLC 10 стоимость жилого участка была оценена в $520 000 с учетом $29 193,19 за нарушение устоявшегося порядка, при этом использование заявителем собственных расчетов строительного ведомства в качестве аналогов было отклонено, поскольку эти цифры включали в себя ущерб от нарушения устоявшегося порядка и не являлись рыночными сделками купли-продажи. *Robke* [2025] QLC 3 установил сумму $978 527,86 по иску, построенному почти исключительно на позициях, связанных с нарушением спокойствия, которые были удовлетворены или отклонены по одной —- $в размере 220 736 и $в размере 8 158,23 в качестве расходов на услуги адвокатов были отклонены, поскольку они были понесены в попытке предотвратить изъятие земельного участка, а не при подготовке иска.

Последствия для оценщиков. Суд Нового Южного Уэльса формулирует вопрос о зонировании более четко, чем любая другая юрисдикция, включенная в данное исследование, и отвечает на него, устанавливая собственную оценку. Оценщик, выступающий в этом суде, не предлагает суду мнение, которое тот может принять или отклонить; суд сам выводит свою цифру на основе составляющих, а именно эти составляющие должны быть подтверждены доказательствами. Дело « *UPG 72*» — это тот пример, который следует показать клиенту, считающему, что сумма компенсации не может оказаться ниже предложенной. Решение по вопросу о судебных издержках — когда совет оплатил издержки, хотя присужденная сумма оказалась ниже его предложения — отражает принцип, согласно которому установленное законом право на компенсацию не должно подрываться неблагоприятным решением о судебных издержках, что влияет на расчет рисков, который оценщик истца должен объяснить клиенту, дающему поручение.

Source — Все материалы взяты из официальных текстов на сайтах NSW Caselaw и Queensland Judgments — Wenkart: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d`; Tallawong Ridge: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016`; UPG 72: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679`; Telado: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e`; Nicolaou: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc`; Roberts Jones: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf`; Eddie Arnott: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277`; SP 67754: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98`; Goldmate (ремиттер): `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a`; Clark: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32` и `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3`; DZY B: `https://www.queenslandjudgme`

nts.com.au/caselaw/qlc/2026/10; Robke: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3.

Новая Зеландия

Примечание об охвате. Базы данных судебных решений Новой Зеландии, решения Трибунала по оценке земель, а также собственные поисковые страницы судов были недоступны во время первого этапа проверки, проводимой нашим отделом, как и суды штатов Виктория, Западная Австралия, Южная Австралия и федеральные суды; приведенные выше материалы по Австралии относятся только к Новому Южному Уэльсу и Квинсленду. Впоследствии на собственном сайте суда было опубликовано решение Апелляционного суда по делу « *Liow v Martelli*», с которым было ознакомлено; текст Закона о публичных работах оказался недоступен, и приведенное ниже законодательное заявление основано на рабочих знаниях департамента по данному вопросу.

В разделе «» (Случаи, связанные с государственными работами), посвящённом Новой Зеландии, рассматриваются дела, относящиеся к разным контекстам, что соответствующим образом отмечено: вопросы компенсации в соответствии с Законом о государственных работах, разрешение на внесение изменений в рамках перекрестного арендового права, иск о мошенничестве со стороны продавца в связи с раскрытием информации (дело « *Wang v Vanifatova*», включённое ниже в раздел «Ущерб по частным договорам»), а также реформа процедуры приобретения. Одно дело из Квинсленда (Австралия), касающееся оценки в соответствии с законодательством, также приведено в конце данного раздела.

Компенсация в соответствии с Законом о публичных работах — принципы оценки. Основной принцип, регулирующий изъятие земельных участков в соответствии с Законом о публичных работах штата Вирджиния (*Public Works Act 1981*) , заключается в том, что стоимость представляет собой сумму, которую, как ожидается, можно было бы получить за данный земельный участок при продаже на открытом рынке добровольным продавцом добровольному покупателю , с двумя установленными оговорками: в соответствии со статьёй 65 земля, на которую отсутствует общий спрос или рынок и которая используется для специальных целей, может оцениваться исходя из разумной стоимости эквивалентного восстановления (компенсация по стоимости замены недвижимости эквивалентным объекта — аналог затратного подхода), и любое увеличение или уменьшение стоимости, вызванное перспективой проведения общественных работ, не должно учитываться . Трибунал по оценке земельных участков, учрежденный в соответствии с Законом о земельной оценке штата Вирджиния (*Land Valuation Proceedings Act 1948*) , рассматривает возражения как в отношении компенсации по Закону о публичных работах (Public Works Act), так и в отношении оценочных значений для целей налогообложения (оценочные значения, используемые для расчета местных налогов на недвижимость — «rates» — в системах штатов Содружества; не следует путать с кредитными рейтингами).

Выводы для оценщиков. Поскольку в соответствии с положением штата Новый Южный Уэльс, интерпретируемым в деле « *Goldmate*» (), объем не учитываемых работ является вопросом, имеющим непосредственные последствия для оценки, в отчёте должно быть указано, что именно не было учтено и на каком основании.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (16 апреля 2026 г.).** Апелляционный суд отклонил критерий, установленный в деле « *Smallfield v Brown* » (1991) , который на протяжении более трех десятилетий регулировал вопрос о согласии на изменения в правах собственности по перекрестной аренде — новозеландской форме владения, при которой собственники

совместно владеют правом абсолютной собственности на земельный участок, а каждое жилое помещение находится в аренде на основании договора, заключенного совладельцами. Согласно делу *Smallfield* , отказ в даче согласия мог рассматриваться как необоснованный только в том случае, если выгода для стороны, инициирующей изменение, была существенной *, а* изменение причиняло соседу не более чем незначительный ущерб. Ответчики запрашивали согласие на пристройку одноэтажного здания, строительство встроенного бассейна и соединительной террасы; истцы, их соседи по тому же договору перекрестного арендования , отказали. Поддержав решение Высокого и отклонив апелляцию, Апелляционный суд постановил, что в деле « *Smallfield* » было допущено нарушение закона: формулировка соглашения об изменениях не содержит указанных ограничений, и эти ограничения не соответствуют его контексту и цели. В настоящее время критерием является контекстуальная оценка разумности, при которой сопоставляются выгода для заявителя и фактический ущерб для возражающего.

Последствия для оценщиков. В отчётах обычно отмечается, что в Новой Зеландии существует очень большой объем прав собственности с перекрестными арендовыми соглашениями, особенно в Окленде, стоимость недвижимости в котором, как широко отмечается, снижалась из-за трудностей с получением согласия на внесение изменений или расширение. *Smallfield* составляла существенную часть этих трудностей: сосед мог отказать, указав на наличие даже незначительного ущерба, что является низким порогом. Замена этого критерия на принцип разумного баланса повышает вероятность того, что данное изменение может быть осуществлено, и , следовательно, напрямую влияет на дисконт, с которым оценивается право собственности на перекрестную аренду по сравнению с эквивалентным правом полной собственности. Оценщики, которые применяют фиксированную процентную корректировку для права владения по перекрестной аренде, должны пересмотреть её основание: эта корректировка была рассчитана с учётом правового критерия, который уже не существует.

Выявлены и другие решения, которые пока не проверены. В обзоре судебных дел по недвижимости в Новой Зеландии за 2026 год также упоминается *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , касающееся мер правовой защиты в связи с пропуском срока продления коммерческого договора аренды в соответствии со статьями 261 и 264 Закона о праве собственности , в котором договор аренды был продлен, но пересмотр арендной платы был приурочен к более ранней дате, так что арендатор не получил никакой выгоды от опоздания с уведомлением; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , о требованиях о компенсации и готовности к урегулированию; и *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , о возврате лесных угодий Короны и компенсации в соответствии с Законом об активах лесного хозяйства Короны . Каждое из этих решений переносится для сверки с официальным отчётом, прежде чем оно будет рассматриваться в качестве прецедента в данном ведомстве.

Реформа Закона о общественных работах. Была объявлена программа реформ, которая предусматривает исключение Суда по вопросам окружающей среды из процедуры приобретения земельных участков для определённых приоритетных проектов и введение поощрительных выплат землевладельцам за скорейшее заключение соглашений. Данное предложение изменяет место проведения переговоров и позицию сторон в переговорах, а не размер компенсации.

Выводы для оценщиков. Поощрительные выплаты не входят в состав рыночной стоимости и должны указываться отдельно от неё. Оценщик, чья оценка используется в качестве основы для заключения сделки с поощрительными выплатами, должен чётко указать, что поощри-

тельная выплата не является составной частью рыночной стоимости и не служит подтверждением рыночной стоимости для какого-либо другого объекта недвижимости.

Установлено, но не подтверждено: правовой статус земельного участка, занятого солнечной электростанцией. Юридический отчёт, июнь 2026 г. сообщает, что апелляционный суд Квинсленда отклонил обжалование законодательной оценки стоимости объекта, описываемого как крупнейшая в стране — то есть в Австралии — солнечная электростанция, и отметил, что Закон о земельных налогах штата Квинсленд (*Land Valuation Act 2010*) следует изменить с целью уточнения значения термина «городское назначение». Этот вопрос важен, поскольку классификация на городскую и негородскую определяет законодательную основу оценки в соответствии с Законом о налогах на недвижимость штата Квинсленд (*Land Valuation Act 2010*) — стоимость участка для городских земель, стоимость без улучшений для негородской земли — а разница между этими основами может быть существенной: стоимость без улучшений не учитывает никаких улучшений, включая застройку, тогда как стоимость участка учитывает невидимые работы по благоустройству, поэтому стоимость участка обычно выше.

Отдел не смог подтвердить данное решение. Австралазийский институт правовой информации отказал в автоматическом доступе, служба судебных решений штата Квинсленд требует использования клиентского скрипта, которым наш отдел не располагает, а отчёт в юридической прессе доступен только по подписке. Поэтому название дела, ссылка и дата остаются неподтвержденными, и данный вопрос зарегистрирован здесь как неидентифицированный вопрос, а не как прецедент. Это является приоритетной задачей для следующего выпуска, и очевидным способом решения является ручная проверка опубликованных решений самого Апелляционного суда.

Почему стоит фиксировать даже непроверенные сведения. Связанный с этим вопрос — следует ли юридическая квалификация земельного участка определяться его целевым назначением в рамках градостроительного планирования или его фактическим использованием — поднимается в деле « *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*» , о котором есть отчёт в разделе, посвящённом Южной Азии, в этом выпуске.

Источники — Закон о общественных работах 1981 года, статья 62 (*Assessment of compensation*) и статья 65 (земля, на которую отсутствует общий спрос), официальный сводный текст (статья 62 прочитана на английском языке при первом прохождении; недоступна на момент публикации): `https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html` ; Решения Трибунала по оценке земель: `https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/` . В рамках решения, вынесенного в соответствии с данным Законом, *Edwards v Minister for Land Information* (29 ноября 2024 г.) была разрешена общая компенсация в размере $ 296 960 новозеландских долларов за изъятные земельные участки и причиненный ущерб (в США — ущерб от отчуждения или ущерб оставшейся части участка) остальной земле.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Придание равного веса каждому аналогу не является юридической ошибкой: *Valuer General v Esperia Court .* [2026] NSWCA 30, 17 марта 2026 г. Апелляционный суд отклонил апелляцию Генерального оценщика по восьми случаям пересмотра стоимости

земельных участков в Стратфилде ([2025] NSWLEC 104): придание равного веса всем скорректированным аналогам сделок и использование коэффициента, лежащего между медианой и средним значением скорректированных показателей, является вопросом оценочного суждения, а не вопросом права. Пересчитанные значения варьировались от $ 1 460 580 до $ 15 934 000.

Наиболее эффективное использование является текущее использование: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2).* [2026] NSWLEC 32, 27 марта 2026 г. Стоимость земельного участка, указанная на сайте $, составила 52 000 000 на 1 июля 2023 г. была подтверждена исходя из того, что наиболее эффективное и наиболее выгодное использование участка было его текущее использование в качестве алюминиевого завода; аргументы налогоплательщика в пользу стоимости участка под промышленное развитие в размере $32 830 000 были отклонены. Недвижимость специального назначения, наилучшее использование которой состоит в том, для чего она используется в настоящее время, оценивается исходя из этого, и более низкая цифра, соответствующая гипотетическому альтернативному варианту, не может заменить её.

Квинсленд — оценщик как защитник и ошибка в отчёте противоположной стороны. В деле « *Cost v Valuer-General*» [2025] QLC 2, подтверждённом [2026] QLAC 4, оценщик апеллянтов действовал в качестве их агента и защитника и нарушил правила представления экспертных доказательств; его показаниям не был придан никакой вес, и апелляции были отклонены. В деле *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 налогоплательщик выполнил свою обязанность по уплате выставленного налогового уведомления ($) на сумму 1 350 000, доказав, что оценщик Главного оценщика ошибочно исключил аналог сделки; его собственный оценщик также допустил ошибку в отношении другой сделки, и встречная апелляция Главного оценщика была отклонена. А в деле *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 стоимость двух участков на Голд-Косте была снижена — 80 Marine Parade до $52 820 000 с первоначально установленной стоимости $54 500 000, а стоимость участка 66 Marine Parade — до $47 040 500 с $47 500 000 — собственный оценщик Главного оценщика настаивал на суммах, превышающих выданные цифры: $— 55 500 000 и $— 49 500 000.

Краткая справка. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: $ Предпочтительная плотность застройки — 1 805 на квадратный метр общей площади здания; выданное разрешение $ 63 843 435 не является завышенным. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, подтверждено [2026] NSWLEC 12: $ 2 100/м^2 с пятипроцентной поправкой на затопление; выбор и корректировка аналогов — это факт, а не закон. *Jensen* [2025] QCA 102: стоимость без улучшений $ 600 000 противопоставлялась выданной оценке $ 640 000. *Walker Road* [2025] QLC 19: была применена сельскохозяйственная льгота, и стоимость снижена до $ 1 200 000.

Выводы для оценщиков. Два из них касаются самого оценщика, а не стоимости, и именно их следует запомнить. Дело « *Cost*» касается оценщика, показания которого не были приняты во внимание, поскольку он действовал в качестве агента и защитника своих клиентов. Дело « *Calardu*» показывает, что владельцу не обязательно доказывать правильность цифры, чтобы выиграть первый этап: достаточно продемонстрировать, что оценка, , отстаиваемая генеральным оценщиком, основана на ошибке — в данном случае на том, что аналог был ошибочно исключен — достаточно даже в том случае, если собственный оценщик собственника допустил ошибку в других аспектах.

Source — Esperia Court: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19 и https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda; Tomago: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca; Cost: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2 и https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4; Calardu: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5; Ocean Plaza: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17; Karimbla: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89; Boensch: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9; Jensen: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102; Walker Road: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19. Все тексты являются официальными.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

Страховщик оценщиков отказывается от обязательств: *Aquamore Finance v Castles Valuers* . [2026] NSWSC 248, 20 марта 2026 г. Кредитор располагал согласованным судебным решением о взыскании $ 400 000 с оценщиков за небрежную оценку «как если бы объект был завершен» оценка — $ 4,8 миллиона гипотетических разделенных участков за вычетом $ 600 000 расходов, представленных как $ 4,2 миллиона «в том состоянии, в каком они находятся». Было признано, что страховщики профессиональной ответственности оценщиков имели право опираться на исключение из полиса и не были обязаны выплачивать возмещение, а ходатайство кредитора было отклонено. Оценщик был признан ответственным; полис не покрывал убыток; кредитор имеет судебное решение, которое полис не будет финансировать.

Краткая справка. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: в иске о вынесении судебного запрета на продажу имущества залогодержателем по цене $ 2,65 млн при оценке $ 3,625 млн было отказано, поскольку даже продажа $ 500 000 — $ 600 000 не покрыла бы дефицит рефинансирования.

Source — Aquamore: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f; Hungry Joe: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4. Официальные тексты.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

Два решения, оба касающиеся скорее роли, чем количества. Дело « » (*Aquamore v Castles Valuers*), о котором сообщалось выше в *разделе «Кредитование»* , является единственным за данный период случаем, когда была установлена халатность при оценке — показатель «как если бы объект был завершен», представленный как «в существующем состоянии», — и из него следует вывод, что основанием для определения стоимости, указанной в отчёте, является совокупность всех обстоятельств дела. А дело *Cost v Valuer-General* , рассмотренное в *разделе «Налогообложение»* , касалось оценщика, который выступал в качестве агента и защитника своих клиентов, а затем давал показания в качестве их эксперта: его показаниям не был придан вес, и апелляции были отклонены. Никаких других решений за 2025–26 годы по вопросу ответственности оценщика не было найдено в доступных базах данных; базы данных судов Содружества, а также базы данных штата Виктория и Новой Зеландии были недоступны.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

No decisions in this category this quarter.

Примечание по результатам проверки. Федеральный окружной и семейный суд Австралии публикует свои судебные решения в базах данных, которые были недоступны во время проведения проверки данным отделом, и ни один суд штата не обладает юрисдикцией в отношении финансовых последствий развода. Таким образом, отсутствие здесь решений по делам в области семейного права Австралии является результатом отсутствия доступа к данным, а не выводом о судебной практике.

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Исполнителям предписано провести объективную оценку: *Wagner v Wagner* . [2026] QSC 139, 18 июня 2026 г. В деле о взыскании средства на содержание семьи исполнители завещания не выполнили свою обязанность представить суду надлежащую оценку земельного участка и доли в акциях, и им было предписано провести полную официальную оценку двух объектов недвижимости в Квинсленде, включая любые лицензии на добычу полезных ископаемых. Собственные расчеты исполнителя не являются доказательством стоимости, и суд не будет принимать решение об адекватности обеспечения на их основании.

Краткая справка. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: оценка оценщиком пожизненного права пользования недвижимостью ($) на сумму 657 000 не могла уменьшить налогооблагаемую стоимость передачи наследства, поскольку, согласно правильному толкованию, завещание не создавало пожизненного права пользования. Оценка была проведена надлежащим образом; оцениваемое право не существовало.

Source — Вагнер: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139`; Морган: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5`. Официальные тексты.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Земельный участок был выведен из состава компании по цене, составляющей лишь часть его рыночной стоимости: *Re Gerringong Storage.* [2025] NSWSC 302, 2 апреля 2025 г. Земля была выведена из компании по цене $877 500 при оценках от $2 200 000 до $4 500 000; конкурирующие $\$/\mathrm{m}^2$ данные учитывали скидку на региональные продажи с учетом площади. В результате последовала ликвидация на основании принципа справедливости и равноправия, а также денежная компенсация. Разрыв между ценой передачи и самой низкой оценкой и являлся проявлением ущемления.

Отсутствие дисконта за миноритарную долю после ущемления прав, и дата соответствует постановлению: *Re Lanmar (No 2)* . [2026] NSWSC 800, 10 июля 2026 г. Выкуп по известной стоимости оказался невозможным, поскольку доказательства оценки не установили стоимость акций, и для продажи был назначен конкурсный управляющий; суд вновь подтвердил, что в случае ущемления прав миноритарных акционеров скидка, как правило, неуместна и что датой оценки обычно является дата вынесения постановления.

Краткая справка. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: совместное предприятие с долями участия 50/50, владеющее участком под застройку, стоимость которого была согласована на сайте $ в размере 4 740 000; цена выкупа определена с учетом публичного предложения истца с надбавкой в размере 18,67 процента к указанной сумме. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: положение акционерного соглашения, предусматривающее дополнительную скидку в размере десяти процентов, было признано недействительным как штраф; эксперты сошлись во мнении, что скидки за отсутствие контроля и за ликвидность в остальном были уместны в отношении миноритарной доли — речь шла о торговом бизнесе, а не о недвижимости, однако вопрос о штрафном санкции применим к любой формуле выкупа.

Выводы для оценщиков. Австралия и Англия пришли к единому мнению: после ущемления прав меньшинства скидка не применяется, а стоимость определяется на дату вынесения постановления. Дело « *Azzurri*» добавляет момент, который в английских делах не приходилось обосновывать, — а именно, что договорная скидка может быть признана недействительной как штрафная санкция, так что даже формула, разработанная сторонами самостоятельно, не защищена от решения суда.

Source — Геррингонг: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609`; Ланмар: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b`; Ламрок: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92`; Аззурри: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891`. Официальные тексты.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Стигма без доказательств — ничто: *Owners SP 16460 v Hunter Water.* [2025] NSWSC 1029, 10 сентября 2025 г., подтверждено [2026] NSWCA 184. Взрыв магистрального трубопровода привел к затоплению комплекса таунхаусов; $1 161 841,92 было присуждено в качестве компенсации за материальный ущерб. Иск о возмещении убытков в размере $20 000 за каждый таунхаус в связи с «клеймом» нанесенным

нанесенным нанесенным нанесенным нанесенным нанесенным нанесенным нанесенным на В Апелляционный суд не поступало ходатайства об отмене этого решения.

Выводы для оценщиков. Прочитайте об этом в контексте немецкого дела о дачном доме, описанного в европейском разделе, где отказ в признании ущерба после надлежащего ремонта был обоснован отсутствием каких-либо фактов, на которых можно было бы его основать. Два суда, два континента, одно и то же правило: остаточная утрата стоимости — это установление факта, касающегося поведения покупателя, а округленная цифра на единицу не является установлением факта.

Краткая справка. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: на фасаде гостиницы была заменена горючие облицовочные материалы; ущерб, связанный с демонтажем и заменой, был распределен между проектами, при этом по одному из пунктов ущерб был оценен в $ 285 662 и возмещен в размере 75 %. Не было найдено ни одного решения за данный период по вопросам восстановления в пределах страховой суммы, по недострахованию, или по новозеландским программам страхования от землетрясений и обеспечения герметичности; доступ к новозеландским базам данных был невозможен.

Source — Hunter Water: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08` и `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc`; Star: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a`. Официальные тексты.

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — обман со стороны агентов продавца.** Двухэтажный таунхаус в жилом комплексе с правом собственности на отдельные квартиры ( ) (право собственности на отдельные квартиры — это новозеландская форма кондоминиума: индивидуальное право собственности на квартиру при наличии общей собственности), построенный в 2002 году, облицованный монолитным материалом, закреплённым непосредственно на деревянном каркасе, с террасой на верхнем этаже, указанной в качестве источника проникновения воды, имел историю проблем с герметичностью, начиная с 2014 года, и ремонтные работы, проведённые в 2015 году. В ходе проводимой покупателем в течение трёх рабочих дней проверки члены семьи продавца, действовавшие в качестве его агентов, раскрыли информацию только о визуальном осмотре 2014 года и утаили данные об осмотре здания в июне 2020 года, полученные ранее другим потенциальным покупателем. Коллинз, Мандер и Бекрофт JJ подтвердили выводы о мошенничестве в отношении агентов лично, обязав их совместно с продавцом выплатить$ 495,190 новозеландских долларов в качестве расходов на устранение ущерба,$ 26,580,45 новозеландских долларов в качестве косвенных убытков и$ 30,000 новозеландских долларов в качестве общего ущерба (состав судейского коллегиума и точная сумма указаны в вторичных отчётах и не проверены по тексту судебного решения).

Последствия для оценщиков. Ключевым моментом является определение размера ущерба. Сумма возмещения рассчитывается исходя из затрат на приведение объекта в надлежащее состояние, а не из разницы между уплаченной ценой и стоимостью объекта недвижимости в его реальном состоянии, причем эти две величины не совпадают. В случае, когда оценщику поручают провести оценку в рамках иска о нераскрытии информации, то, на каком критерии основан иск, определяет, что именно запрашивается, и это различие следует уточнить в инструкциях, а не предполагать. Данное решение также подтверждает, что лицо, выступающее от имени продавца, может нести личную ответственность, даже если обязанность по раскрытию информации лежит на владельце — это напоминание о том, что профессиональный риск в рамках сделки не ограничивается теми, кто несет формальную обязанность.

Объем работ и статус завершения

Данная базовая часть еще не завершена. Ниже перечислены вопросы, которые будут рассмотрены в следующей части и не были проанализированы в данной работе: решения о принудительном отчуждении в штатах Виктория и Западная Австралия; апелляции по вопросам оценки для целей налога на недвижимость и земельного налога в австралийских штатах, кроме Нового Южного Уэльса и Квинсленда; решения Земельного за 2026 год, что потребует непосредственного поиска в базе данных решений Министерства юстиции; а также вопрос о раскрытии информации о загрязненных земельных участках и природных опасностях в доказательствах по оценке в обеих юрисдикциях, который быстро развивается и, вероятно, заслуживает отдельного рассмотрения.

Оценка для целей кредитования: сравнительное приложение

Недавние судебные решения • The Valuation Engineer

Уильям Берт Крейтор • Том 1, выпуск 2 • Осень 2026 г.

DOI: 10.67330/vvg7ed61

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.

Объем и источники

Настоящее приложение носит тематический характер, в то время как предыдущие выпуски были региональными. В тех сборниках каждый отчёт содержит решение в рамках соответствующей юрисдикции с учетом цели, с которой проводилась оценка; в данном же сборнике объединены случаи, связанные с одной общей целью, независимо от юрисдикции, где основной задачей является сравнение, и нет необходимости повторно излагать факты какого-либо отдельного дела. Его объектом оценки является оценка, подготовленная для кредитора, и то, что с ней — а также с оценщиком (экспертом), который её подготовил, — происходит в суде. Оценка для целей кредитования представляет собой иную правовую проблему, отличную от изъятия. Вопрос заключается не в том, сколько добровольный покупатель заплатил бы государству, а в том, было ли заключение с определённой целью — обычно рыночная стоимость, иногда стоимость при вынужденной продаже — была составлена с применением профессиональных навыков, независимости и данных, которые использовал бы разумно компетентный оценщик, и имел ли кредитор или последующий инвестор право полагаться на неё.

Опубликованный материал за 2025–2026 годы сгруппирован по четырём направлениям, и приложение составлено соответственно: английское право, касающееся халатности оценщиков, где в апелляционной инстанции был переформулирован действующий критерий; США, где основной спор касается независимости от процесса выдачи кредитов и правомочности исков о предвзятости и завышении стоимости; Восточная Африка, где спор идет между рыночной стоимостью и стоимостью принудительной продажи на аукционе; и институциональный уровень — требуемый банком официальный отчёт — в Нигерии и Латинской Америке. Цели различаются, как и вероятные участники судебного процесса: на этапе выдачи кредита заемщик жалуется на занижение стоимости, а поздний инвестор — на завышение; на этапе реализации залогодатель оспаривает сумму принудительной продажи, её устаревание или отсутствие.

С самого начала стоит отметить один важный аспект, поскольку он неоднократно повторяется. Оценка, проводимая для кредитора, не является экспертизой для покупателя. Английское право по-прежнему считает, что владелец жилья, проживающий в нём самостоятельно, вправе полагаться на ипотечную оценку (*Smith v Eric S Bush*); инвестор, приобретающий недвижимость с целью сдачи в аренду, как правило, не может этого делать (*Scullion v Bank of Scotland*). Тот, кто сравнивает формулировку USPAP о предполагаемом использовании с обязанностями

по общему праву, сравнивает документы, созданные для ответа на один и тот же вопрос: для кого предназначалась эта цифра?

Источник. Каждое решение, приведенное ниже как *«утвержденное»*, было прочитано на английском языке или взято из указанных источников; документы, указанные как *«предполагаемые»*, представляют собой лишь предположения и ничего более, и соответствующим образом помечены. Нормативные и институциональные документы — «Руководство по продаже» компании Fannie Mae «Руководство по продаже», индекс SHF, панамский закон № 468 — не являются судебными решениями и обозначаются как таковые в месте использования.

Англия — сначала скобка, потом метод

***Bratt v Jones* — текущая переформулировка.** Решение Апелляционного суда от 2 мая 2025 г., [2025] EWCA Civ 562, представляет собой самое четкое из недавних изложений того, как суд общего права определяет, была ли оценка проведена небрежно. Оценка касалась участка в Оксфордшире с разрешением на строительство 82 домов и была подготовлена для определения цены опциона, а не для получения кредита, однако в решении применяется общий критерий, регулирующий иски кредитора к оценщику. Джонс оценил участок в £4,075 млн; Братт утверждал, что стоимость составляет около £8 миллионов; судья первой инстанции определил «правильную» стоимость как около £4,75 миллиона, установил диапазон в 15 процентов для единичного участка такого рода и счел, что оценка Джонса укладывается в этот диапазон с небольшим отклонением. Апелляция была отклонена, при этом суд счёл себя связанным положениями *Merivale Moore*:

- Во-первых, выходит ли данная цифра за пределы разумного диапазона от правильного значения — это вопрос факта, причем обычная погрешность составляет 10 процентов и до 15 процентов для разового объекта или участка под застройку; и
- только если это так, то метод оценщика оказался несостоятельным *Bolam* — метод, который ни один разумно компетентный оценщик не стал бы использовать.

Бремя доказывания на протяжении всего процесса лежит на истце; установленный диапазон является предпосылкой ответственности, а не обратным распределением бремени доказывания. Суд — в одном совместном решении — в obiter-замечании выразил сомнение в логике того, чтобы оправдать небрежный подход только потому, что его показатель по счастливой случайности попадает в диапазон, и указал, что этот вопрос может быть решен только Верховным судом: это было зафиксировано как сомнение, а не как судебное заключение.

Каковы могут быть размеры ущерба. В случае установления факта халатности размер возмещения по-прежнему ограничивается в соответствии с принципами, изложенными на *SAAMCO*: возмещению подлежит ущерб, связанный непосредственно с неверностью информации, а не с общим падением рынка после выдачи кредита. Кроме того, *Scullion* по-прежнему ограничивает круг лиц, имеющих право подавать иск: перед инвестором, приобретающим недвижимость с целью сдачи в аренду и полагавшимся на отчёт кредитора, как правило, не существует обязательств.

Выводы для оценщиков. Двухэтапная проверка является защитой оценщика и должна восприниматься именно как таковая. Первый вопрос носит арифметический, а не профессиональный

характер: показатель, отклоняющийся не более чем на 10–15 процентов от значения, которое суд впоследствии признает правильным, положит конец иску. Метод проверяется только в случае выхода за пределы этого диапазона — именно поэтому рабочие документы имеют наибольшее значение при оценках, наиболее отклоняющихся от обычных, где диапазон шире всего, но метод применяется в одиночестве.

Источники — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (официальный текст, читать на английском языке): `https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html`; PDF-версия решения: `https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf`; комментарий: `https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/`; `https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations`; по вопросам возмещения ущерба, *SAAMCO* и *Scullion*: `https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/`.

Соединенные Штаты — независимость, и кто может жаловаться на число

Сборник институциональных правил. Руководство по продажам Fannie Mae, B4-1.3-12 (*«Вопросы качества оценки»*, пересмотрено 3 сентября 2025 г.), не является окончательным решением, но именно на его основе рассматривается большинство споров по выдаче кредитов в США. Кредитор не должен подбирать стоимость, чтобы достичь суммы кредита; пересмотр стоимости возвращается к первоначальному оценщику, а замена оценки производится только в том случае, если вопросы не могут быть решены; быстрое повышение цен требует дополнительной тщательности; применяются «Требования к независимости оценщиков» и «Единый набор данных по оценке (3.6). Кредиты, выданные без какой-либо оценки — на основе автоматизированных данных или отказа от оценки — не подпадают под действие данного приложения и находятся за пределами сферы действия журнала: их вывод не является оценкой. Вопрос «была ли оценка выполнена недобросовестно» возникает только в отношении тех кредитов, где мнение человека все еще считалось необходимым.

Занижение стоимости — *Cheroutes.* В деле *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group* (Окружной суд штата Колорадо, 24-cv-02915) дуплекс в Денвере, принадлежащий домовладельцу-афроамериканцу, был оценен в мае 2020 года в$860 000 долларов США, а при $640 000 долларов США при рефинансировании в 2021 году на фоне растущего рынка, при этом аналоги — как утверждается — были выбраны в основном за пределами радиуса в одну милю, требуемого договором об управлении оценкой, в районах с более высокой долей меньшинств. 12 сентября 2025 года суд отказался отклонить исковые требования в отношении компании «Rocket». Это решение, основанное на ходатайстве: утверждения не доказаны и приводятся здесь в качестве предположений. В противоположном доктринальном направлении Письмо HUD для ипотекодержателей № 2025-08 (19 марта 2025 г.) отменило антидискриминационные письма FHA по оценке от 2021 и 2024 годов, а иски о предвзятости, отклоненные судом, провалились из-за методологии и намерения — суды отказались делать выводы о дискриминации на основании остатков переписи или на основании мнений социологических экспертов, которым запрещено высказываться по поводу методов оценки.

Завышение стоимости — *StanCorp.* В деле *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (Окружной суд штата Мэриленд, подано 23 января 2026 г.) инвестор в ипотечные ценные бумаги отстаивает теорию «со стороны кредитора» в отношении 25 многоквартирных

и коммерческих кредитов: принятие списков арендных платежей заемщика без проверки, здание студий, представленное в качестве здания с одной–тремя спальнями квартир, данные о ремонте, противоречащие фотографиям, а также аналоги, взятые из портфеля того же заемщика — все это представлено как халатность, нарушения USPAP при осмотре и проверке, а также необычные допущения, введение в заблуждение и нарушение условий договора. Подано, но не доказано: каждое слово — это обвинение.

Независимость как услуга, предоставляемая по договору, — и пределы этой теории. Дело « **»** *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (4-й окружной апелляционный суд, № 22-2289, 23 января 2025 г.) касается группы из штата Вирджиния Вирджинии, в рамках которой в форме запроса на оценку заемщику передавалась его собственная оценка стоимости; суд первой инстанции присудил участникам коллективного иска более$10,6 млн долларов США. Основанием для иска служила не нарушение методов USPAP, а само обещание: проведение *независимой* оценки в качестве услуги, за которую заемщик заплатил, но не получил. По возвращении дела из Верховного суда Четвертый окружной апелляционный суд большинством голосов отклонил эту теорию в отношении группы истцов. Применив правило *TransUnion* он постановил, что участники группы не доказали конкретного ущерба от передачи их оценок, и отменил сертификацию группы и присуждение ей возмещения ущерба. Индивидуальные иски именных истцов остаются в силе, поскольку суд ранее вынес по ним решение, и дело было возвращено на повторное рассмотрение.

Опора на обстоятельства, выходящие за рамки ипотеки. В деле « *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking*» (Окружной суд штата Массачусетс, 24-12767, 31 июля 2025 г.) покупателям компании было разрешено предъявить претензии оценщикам целевой компании по делу о халатности; иски по договору были отклонены из-за отсутствия прямых договорных отношений; и вопрос о том, было ли их доверие предсказуемым, был признан вопросом факта, *несмотря на* содержавшиеся в отчётах оговорки об ограничении ответственности в связи с предполагаемым использованием.

Выводы для оценщиков. В американской судебной практике акцент делается не на арифметике, а на обстоятельствах дела. Пункты, касающиеся предполагаемого использования и предполагаемого пользователя, не являются стандартными формулировками — дело *Aquidneck* демонстрирует, что отказ от ответственности может рассматриваться в суде как вопрос факта, а не как основание для отклонения иска. *Alig* обозначает предел другого пути: «независимый» может быть условием сделки, но группа, которая не может доказать, что её собственные оценки были затронуты, не имеет оснований для иска. Записка Института оценки от 31 августа 2026 года содержит внутреннюю версию того же самого тезиса: вертикальная интеграция сама по себе не является нарушением независимости; а вот разрешение спора о стоимости с помощью производственного персонала — является. И сопутствующий вывод — о том, что в собственном обзоре Fannie Mae за 2023–24 годы 58 процентов аналогов, затронутых уступками, не подвергались никакой корректировке, а вычет «доллар за доллар» также является ошибочным — напоминает о том, что уязвимость профессии не ограничивается драматическими фактами.

Источники — Руководство по продаже Fannie Mae, раздел B4-1.3-12 (официальный документ, читать на английском языке): `https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters`; *Cheroutes*, распоряжение от 12 сентября 2025 г. (официальное): `https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline`, а также отчёт: `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`; Контекст HUD ML 2025-08: `https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf`; *StanCorp* отчёт: `https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-app`

raisals-on-25-loans/563271; *Alig v Rocket Mortgage*, 4-й окружной суд № 22-2289, заключение от 23 января 2025 г. (официальное, читать на английском): https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf; *Aquidneck* отчёт: https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/; Институт оценщиков о вертикальной интеграции и AIR: https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence; неудовлетворенные иски о предвзятости: https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims.

Кения — рыночная стоимость по сравнению со стоимостью при вынужденной продаже, у входа на аукцион

Это африканский аналог споров о кредитовании и оценке, и Высокий суд рассмотрел три показательных дела за четырнадцать месяцев. Банк заказывает отчёт до оформления залога и еще раз перед аукционом; заемщик оспаривает стоимость принудительной продажи, ее устаревание или отсутствие.

Отсутствует оценка, отсутствует стоимость при принудительной продаже. На сайте *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 16 мая 2025 г.) собственный свидетель банка признал, что перед попыткой проведения аукциона оценка не была проведена и что объявление не публиковалось; суд не смог установить стоимость при принудительной продаже на основании имеющихся доказательств, и иск был отклонен. Предусмотренное законом право на продажу основывается на актуальной оценке, и без неё нет оснований для его осуществления.

Продажа по цене, установленной в рамках процедуры принудительной продажи. В деле *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 30 апреля 2026 г.) первоначальная оценка рыночной стоимости пут-опциона от апреля 2015 г. составляла 30 млн кенийских шиллингов; в более поздних отчетах банка от октября 2016 г. и ноябре 2017 года рыночная стоимость была оценена в 20, а затем в 16,5 млн кенийских шиллингов, а стоимость при вынужденной продаже — в 15, а затем в 15,45 млн; на аукционе была достигнута именно та сумма при вынужденной продаже, которая была указана в отчете за ноябрь 2017 года. Суд расценил это совпадение с современной профессиональной оценкой как prima facie подтверждение цены продажи, и собственный отчёт заемщика от января 2018 года, в котором указана сумма 34 миллиона кенийских шиллингов, не смог опровергнуть это.

Второе мнение не является судебным предписанием. В делах по делу Нджука, о которых был подготовлен отчёт в июне 2026 года — кредит на сумму около 1,37 млрд кенийских шиллингов, при этом банк оценил ценные бумаги примерно в 1 млрд кенийских шиллингов в обеспечение долга на сумму около 2 млрд; заемщики оценили портфель в более чем 5 млрд — практическое правило было сформулировано следующим образом: конкурирующие отчёты об оценке, при отсутствии мошенничества или сговора, не препятствуют проведению аукциона. А дело *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 26 июня 2026 г.) демонстрирует практику работы залогодержателя — новая оценка была получена после уведомлений в соответствии со статьями 90 и 96 и непосредственно перед уведомлением о погашении и публикацией объявления.

Последствия для оценщиков. Кенийская практика реализации имущества определяет характер понятия «стоимость при вынужденной продаже». Она должна существовать; она должна быть актуальной на момент продажи, которую она подтверждает; и если цена, установленная при аукционе, соответствует профессиональной оценке, на заемщике лежит бремя ее опровержения

с помощью чего-то большего, чем просто конкурирующее мнение. Оценщик, привлечённый при реализации, не разрешает разногласия сторон относительно стоимости — суды тоже этого не сделают — а устанавливает цифру, по которой будет проверяться сделка.

Источники — Официальный сборник законов Кении (читать на английском языке): *Wahome*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16`; *Nakuru Machinery*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf`; *Mutai*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26`; Репортаж Нджуки: `https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`.

Нигерия — обязанности залогодержателя и лицензированный отчёт

***Ohahuna v Onyemere* — достоверные оценки или недобросовестность.** В деле HOW/97/2007, решение по которому было вынесено 24 июня 2025 года, Высокий суд (Нджака J) подтвердил, со ссылкой на дело *Cuckmere Brick*, что залогодержатель, осуществляющий право на продажу, должен стремиться к получению справедливой цены на основе достоверных оценок, и что расхождение между отчётами — или продажа, не основанная ни на каком методе — является доказательством недобросовестности. Были зафиксированы данные оценщика стороны защиты: рыночная стоимость — 12,3 млн нигерийских найра по сравнению с суммой ипотечного долга или суммой принудительной продажи — 8 млн нигерийских найра по состоянию на 28 июня 2006 года.

Отчёт в качестве документа, требуемого законом. Нигерийские кредиторы и Федеральный ипотечный банк не будут выдавать кредиты на основе автоматизированной модели или данных, полученных путем сбора информации из объявлений; они требуют отчёт от оценщика, имеющего лицензию NIESV, а в 2026 году рекомендации для потребителей необычайно прямо указывают, что онлайн-оценка не может заменить оценку для целей ипотеки, Национального жилищного фонда, получения согласия, оформления наследства или судебных целей. Стоимость официального отчёта по жилой недвижимости в Лагосе составляла примерно от 150 000 до 500 000 найра во втором квартале 2026 года. Само по себе обращение взыскания на заложенное имущество легко найти, и обычно оно ничего не говорит об оценке — *Citygate v Eze* (Икеджа, 14 мая 2026 г.), в котором разрешено обращение взыскания на заложенное имущество по законной ипотеке на сумму около 150 млн найра, является типичным примером, не сопровождаемым комментариями.

Последствия для оценщиков. Доктрина « *Ohahuna*» превращает оценку из доказательства в поведение: достоверный отчёт — это то, как ипотекодержатель демонстрирует добросовестность, а его отсутствие — или цена продажи, которую не объясняет никакой отчёт, — это то, как залогодатель доказывает обратное. Кенийская и нигерийская линии представляют собой одну и ту же доктрину в разном объёме, и обе превращают досье оценщика по реализации в судебный документ с момента его составления.

Источники — *Ohahuna v Onyemere*, тексты судебных решений (на английском языке): `https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/`; практические рекомендации NIESV: `https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria`; отчёты *Citygate v Eze*: `https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/`.

Латинская Америка — институциональный уровень и отсутствие судебной практики

Мексика — набор данных, который ведут банки. Федеральное ипотечное общество (Sociedad Hipotecaria Federal) публикует индекс оценки кредитоспособности, а не судебные заключения: на 2025 год средняя ипотека *avalúo* составляет около 1 863 965 мексиканских песо, а медиана — 1 209 189; эти показатели выросли на 8,7 процента по сравнению с предыдущим годом, количество оценок сократилось на 1,1 процента по сравнению с 2024 годом, а доля используемого фонда составила 63,1 процент от общего объема. Именно такие цифры фактически фиксирует система — институциональная перепись стоимости кредитов, к которой не применяется доктрина небрежности.

Панама — система «aval»úсохраняется после реформы. Закон № 468 от 24 апреля 2025 года, основные положения которого вступают в силу с января 2026 года, заменяет действувший с 1985 года режим жилищного кредитования по льготным ставкам. Банк по-прежнему требует официального запроса в реестр недвижимости (*avalúo*) и запроса в публичный реестр (Registro Pú) перед одобрением; закон субсидирует именно ставку, а не стоимость.

Примечание по проверке. В открытых реестрах не было обнаружено ни одного решения Верховного суда Мексики или Панамы № 2025–26, основанного на халатности оценщика (*avalúo hipotecario*), и ни одно из них не цитируется. То же самое в более широком смысле относится к Британским Виргинским островам, Барбадосу, Кувейт, Демократическую Республику Конго, Армению и Анголу: в настоящее время практически нигде в этих правовых системах нет свободно доступных, мотивированных решений судов первой инстанции, в которых банк предъявляет иск своему оценщику. В приложении отчёт о этом отсутствии фиксируется, а не замалчивается.

Источники — Бюллетень индекса SHF 2025-T4 (официальный, на испанском языке): `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; Руководство по Закону № 468 (на английском языке): `https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026`.

Как это приложение соотносится с обследованиями по вопросам изъятия

В делах об изъятии рассматривается вопрос о том, выплатило ли государство реальную стоимость — TüСудебная практика Турции по статье 46, решения кенийского трибунала, компенсация за право пользования землей в Анголе. В делах о кредитовании поднимаются пять различных вопросов, и судебные системы, перечисленные в приложении, отвечают на них очевидно одинаковым образом:

- **Предполагаемое использование и целевая аудитория** — *Aquidneck*, *Scullion*: целевая аудитория отчёта определена явно, а не предполагается.
- **Независимость от выдачи кредита** — Требования к независимости оценщика, *Cheroutes*, *Alig*, примечание о вертикальной интеграции.
- **Сначала диапазон, затем метод** — *Bratt*: цифра проверяется до того, как проверяется обоснование.

- **Рынок против принудительной продажи, современность, добросовестность** — практика кенийского Закона о земле и позиция нигерийского суда по делу *Cuckmere*.
- **Кто может полагаться** на это — первоначальный кредитор; последующий инвестор (*StanCorp*, как утверждается); покупатель компании (*Aquidneck*); не каждый последующий собственник.

Определения понятия «стоимости» различаются в зависимости от цели, и именно в этом заключается самая глубокая связь с остальной частью данного вопроса: исследования по вопросам изъятия касаются того, что означает *реальная стоимость*, когда государство должно её выплатить, а настоящее приложение посвящено тому, что означает *рыночная стоимость*, когда кредитор уже заплатил за объект и суду предстоит решить, кто должен нести последствия её неправильного определения.

Объем работ и статус завершения

- **Англия**. *Bratt v Jones* был зачитан полностью; утверждения *SAAMCO* и *Scullion* основываются на текущих заявлениях практикующих юристов, имеющих статус устоявшейся судебной практики.
- **США**. *Cheroutes* и *StanCorp* представляют собой, соответственно, постановление по процессуальному вопросу и исковое заявление; ни в одном из них не установлены какие-либо факты, и оба рассматриваются как утверждения. Решение по делу « *Aquidneck* » было найдено в профессиональной судебной отчетности; заключение Четвертого окружного апелляционного суда по делу « *Alig* », в котором было отменено решение о сертификации группового иска и присуждение убытков из-за отсутствия правомочий, было прочитано в опубликованном тексте суда. Дело «
- **» (Кения)**. Все три решения Высокого суда были прочитаны в официальном сборнике судебных решений. Дела по Нджуке основаны на деловой отчетности.
- **Нигерия**. Дело « *Ohahuna* » основано на собственных опубликованных заявлениях судьи; диапазон гонораров и практика лицензирования основаны на рекомендациях для потребителей.
- **Другие страны**. Департамент искал, но не нашел мотивированных судебных решений по оценке кредитоспособности на Британских Виргинских островах, в Барбадосе, Кувейте, Демократической Республике Конго, Армении и Анголе. Первоочередные задачи для следующей части: возвращение дела на повторное рассмотрение в деле « *Alig* »; любые дисциплинарные меры со стороны государственных оценочных комиссий, вытекающие из механизма пересмотра стоимости, применяемого государственными ипотечными агентствами (GSE); а также первое кенийское дело, в котором проверялась личная ответственность оценщика, а не ответственность банка, полагающегося на результаты оценки.

Протоколы

Управление протоколами

VE-P1 v0.2.0 (2026)

Проект для обсуждения — не может цитироваться в заявлениях о соответствии

Разработан на основе VE-D1 v0.4.0. Комментарии редактору.

DOI: 10.67330/k1e2bp86

1. Область применения

1.1 Сфера применения настоящего протокола. Жизненный цикл протокола, опубликованного на сайте *The Valuation Engineer*: как он предлагается, проходит экспертизу, выносится на обсуждение, выпускается, поддерживается, пересматривается и отзывается, а также какие записи остаются после каждого этапа. Его объектом является протокол; выводом является выпущенная версия вместе с записью о том, как она была получена.

1.2 Что не охватывает данный протокол. Он не регулирует порядок *составления* протокола — обозначение, нумерация версий, форма описания области применения, формулировка требований и заявления о соответствии являются объектами оценки VE-D1. Он не регулирует редакционный процесс журнала при работе со статьями, поскольку это не является протоколом. Он не определяет, является ли какой-либо протокол технически правильным: данная процедура может быть точно соблюдена, но при этом привести к созданию некорректного протокола, и в протоколе это прямо указано, а не подразумевается иначе.

1.3 Настоящий документ не заменяет собой требования законодательства. Ничто из изложенного здесь не создает обязательств для какого-либо оценщика, а принятие какого-либо протокола каким-либо органом является деянием данного органа.

1.4 Какие суждения не исключаются. Вопросы о том, является ли комментарий существенным, изменяет ли изменение какое-либо требование и готов ли протокол к публикации, решаются редактором и указаны здесь для того, чтобы их не принимали за механические результаты. Протокол требует, чтобы каждое из них *фиксировалось с указанием причины*, а не чтобы оно оформлялось каким-то конкретным образом.

1.5 Термины используются в том значении, которое им придано в словаре журнала. *Протокол* означает конкретную инструкцию по выполнению определённой задачи — как правило, задачи по оценке; данный протокол регулирует выполнение задачи, поставленной самим журналом. Протокол не является стандартом: стандарты принадлежат профессиональным организациям, которые их выпускают. *Редактор* означает лицо, ответственное за серию протоколов. *Спонсор* означает лицо, предложившее протокол или изменение к нему.

2. Предложение

R-1 ***должен*** Предложение о разработке нового протокола или о внесении изменений в существующий протокол должно быть зафиксировано до начала работы и содержать следующую информацию: задачу, которую оно призвано решить; причины, по которым существующие

протоколы и внешние стандарты не позволяют решить эту задачу; предполагаемую сферу применения; а также инициатора.

R-2 ***должен***Предложение, которое дублирует или сужает сферу применения существующего протокола, должно указывать, о каком именно протоколе идет речь и почему такое дублирование является целесообразным.

R-3 ***следует***В предложении должны быть указаны все внешние стандарты, на которые оно будет ссылаться в качестве нормативных, с указанием версии на момент подачи предложения, а не на момент его разработки.

3. Разработка проекта

R-4 ***должен*** Проект должен содержать указание на версию VE-D1, в соответствии с которой он был составлен.

R-5 ***должен*** Проект должен быть пронумерован `v0.x.y` и иметь на первой странице пометку о том, что на него нельзя ссылаться в заявлении о соответствии.shall

R-6 ***должен*** Проект должен публиковать свой набор требований в машиночитаемом формате и свой набор тестов на соответствие, независимо от их текущего состояния, наряду с текстом описания. Проект, набор требований которого ещё не существует, является предложением, а не проектом.

4. Прочитайте статью «

»

R-7 ***должен*** Проект должен быть предоставлен для рассмотрения указанному списку рецензентов в течение установленного периода, составляющего не менее тридцати дней до его первого выпуска, а список рецензентов и указанный период должны быть опубликованы вместе с проектом.

R-8 ***должен*** В каждом проекте журнал должен указывать, что он не проводит процедуру общественного обсуждения; а в тех случаях, когда объект оценки затрагивает стороны, не включенные в список, в проекте должно быть указано, с кем бы он проконсультировался. Ограничения процедуры должны раскрываться, а не скрываться.

R-9 ***должен*** Каждый комментарий, полученный от рецензента, должен быть зарегистрирован с указанием его автора, если автор не просит об обратном, и классифицирован как «принят», «принят с изменениями» или «отклонен» — с указанием причины в каждом случае.

R-10 ***должен*** Запись с комментарием должна быть опубликована вместе с выпущенной версией и оставаться опубликованной до тех пор, пока существует эта версия.

R-11 ***следует***Комментарий, в котором требование обозначено как непроверяемое — то есть такое, которое не может быть проверено ни одним набором тестов и подтверждено ни одним артефактом, — следует рассматривать как существенный, поскольку требование такого рода обеспечивает соответствие сертификационным требованиям.

5. Релиз «

»

R-12 ***должно*** Релизу должен быть присвоен номер версии в соответствии с VE-D1 §1.3, а классификация изменения — MAJOR, MINOR или PATCH — должна быть зафиксирована с указанием причины.

R-13 ***должен*** В релизе должно быть указано, какую версию он заменяет, а в заменяемой версии следует внести поправку с указанием, какая версия её заменяет. Ничто другое в выпущенной версии никогда не редактируется.

R-14 ***должен***Релиз не должен выпускаться, пока набор тестов на соответствие не проходит проверку по собственному набору требований протокола, либо пока для слова *«shall»* в тексте документации отсутствует соответствующая запись в наборе требований, либо пока для записи отсутствует слово *«shall»*.

R-15 ***должна*** ли устаревшая версия оставаться опубликованной, поскольку утверждения, сделанные в её рамках, по-прежнему подлежат оценке.

6. Техническое обслуживание

R-16 ***должен*** Каждый действующий протокол должен содержать указание на периодичность пересмотра, не превышающую пяти лет.

R-17 ***должно*** Рассмотрение завершаться выпуском новой версии, официальным подтверждением, опубликованным в виде PATCH, либо отзывом. Рассмотрение, завершившееся отсутствием ответа, считается сбоем данного протокола, и по этому поводу направляется отчёт.

R-18 ***должно*** Изменение во внешнем стандарте, на который дается нормативная ссылка, должно быть зафиксировано в течение девяноста дней с момента, когда журналу стало известно об этом, вместе с решением о том, переносится ли протокол и в какую классификацию. Протокол не следует за ссылкой автоматически.

R-19 ***следует***Требование, которое планируется удалить, должно быть помечено как устаревшее в одном релизе, предшествующем тому, в котором оно будет удалено, чтобы действующее утверждение не стало невозможным для оценки без предварительного уведомления.

7. Отказ от участия

R-20 ***должно*** В уведомлении об отзыве должны быть указаны его причина и дата оценки, а также информация о том, остаются ли пригодными к рассмотрению заявки, поданные в соответствии с отозванными версиями.

R-21 ***должен*** Номер отозванного протокола должен быть выведен из обращения и никогда не должен использоваться повторно.

8. Статистика:

R-22 ***должно*** Вместе с каждой выпущенной версией должны публиковаться следующие материалы: предложение, журнал комментариев и решения по ним, классификация изменений

и их обоснование, набор требований, набор тестов на соответствие, а также результаты тестирования на соответствие требованиям самого протокола.

R-23 ***должно*** Решение, принятие которого данный протокол оставляет на усмотрение (§1.4), должно быть зафиксировано с указанием его обоснования в момент принятия, а не восстановлено задним числом.

9. Соответствие стандарту

Соответствие стандарту VE-P1 является свойством процесса журнала, а не работы какого-либо эксперта. Набор тестов для данного протокола использует опубликованную документацию по релизу и, в соответствии с требованиями, выдает отчёты: «пройден», «не пройден» или «неприменимо с указанием причины».

Журнал публикует собственный отчёт о соответствии для каждого протокола, который он выпускает. Процесс разработки протокола, в рамках которого от других требуют доказательств, но сам их не предоставляет, был бы как раз тем самым утверждением, которое данная концепция призвана опровергнуть.

Открыть этот черновик:

- Тридцатидневный срок в R-7 утверждается без обоснования, как и шестидесятидневный до него. Прежде чем это закрепить, следует изучить практику соблюдения надлежащей процедуры ANSI и сроки голосования ASTM.
- **Это не процесс публичного обсуждения** , и R-8 требует, чтобы в каждом проекте это было указано. Экспертиза проводится группой приглашенных экспертов на форуме «Discourse» журнала. Это целенаправленный компромисс: если участие закрыто, то личности открыты — список экспертов публикуется, так же как ASTM публикует состав комитетов. Анонимная рецензия не имела бы никакой ценности.
- Апелляции не предусмотрены. Спонсор, чье предложение отклонено, или рецензент, чье замечание отклонено, не имеет здесь зафиксированной возможности обжалования. Стандарты надлежащей процедуры обычно требуют наличия такой возможности, и её отсутствие является самым большим пробелом в данном проекте.
- Понятие «консенсус» не определено. Данная процедура определяется редактором, что приемлемо для журнала нынешнего размера, но не удовлетворило бы аккредитованный орган по стандартизации. Если серия когда-либо будет аккредитована, этот раздел — то, что необходимо изменить в первую очередь, при этом остальные требования в основном останутся в силе.

Справочный аппарат

Глоссарий

Термины, используемые на протяжении всего выпуска • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Осень 2026

Настоящий раздел определяет — один раз — термины, используемые на протяжении всего выпуска, с тем чтобы читатель, встретивший любой из них в любой части — в обзоре по юрисдикциям, статье раздела «Основные понятия», научной статье или синтезе, — мог найти его значение здесь, а не восстанавливать его абзац за абзацем. Там, где термин снабжён мостиком к словоупотреблению США, этот мостик представляет собой соответствие словоупотребления и только: он указывает, как американская практика называет понятие, но никогда не утверждает, что лежащие в основе правовые нормы одинаковы в разных системах. Равным образом база стоимости (рыночная стоимость, valor objetivo) не является подходом к оценке (сравнительный, затратный, доходный); они никогда не взаимозаменяемы. Нелатинский материал по всему выпуску передаётся в транслитерации.

Для читателей, обученных практике Соединённых Штатов

Четыре словарных мостика повторяются на протяжении всего выпуска и собраны здесь в первую очередь.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. На протяжении выпуска expropriation (обычный термин континентального права) и compulsory acquisition (обычный термин Содружества) обозначают изъятие частной собственности государством. Американская практика называет это полномочие eminent domain, а производство, в котором оно осуществляется, — condemnation. Соответствие относится к словоупотреблению: законы, процедуры и правила возмещения, регулирующие такие изъятия, различаются от системы к системе.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. Ряд систем признаёт изъятие по существу без формальной экспроприации — регуляторное или фактическое изъятие — под такими наименованиями, как de facto expropriation, швейцарско-германское materielle Enteignung и турецкое kamulastirmasiz el atma (завладение без экспроприации). Американская практика называет требование собственника в этой ситуации inverse condemnation. И здесь мостик является исключительно терминологическим; каждая система устанавливает собственные условия и способы защиты.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. В оценке при изъятии «the scheme» — это публичный проект, стоящий за изъятием, а scheme disregard требует не учитывать при оценке изменения стоимости, вызванные этим проектом. Американская практика выражает соответствующее словоупотребление как правило project-influence или scope-of-the-project.

Cadastral value ≈ assessed value. Кадастровая стоимость — стоимость, устанавливаемая административно в государственном земельном реестре (кадастре) путём массовой оценки для целей налогообложения и иных официальных целей. Ближайший американский аналог — assessed value: аналог по функции и словоупотреблению, а не утверждение, что оба режима определяют стоимость одинаково.

Глоссарий А–Я

Статьи расположены по алфавиту основного английского заглавного слова; группы синонимов сведены в одну статью, заглавие которой несёт сопутствующие термины.

Red Book; Blue Book; Yellow Book — рабочие наименования трёх сводов профессиональных стандартов, каждый из которых принадлежит своей системе и которые не взаимозаменяемы. Red Book — это RICS Valuation — Global Standards, издаваемые в Соединённом Королевстве и применяемые членами RICS по всему миру. Blue Book — это European Valuation Standards (EVS) организации TEGoVA, европейские по охвату. Yellow Book — это Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), регулирующие исключительно федеральные приобретения в Соединённых Штатах. Читателю, встретившему неуточнённое «the Book», следует установить, о какой из книг идёт речь, прежде чем полагаться на ссылку.

betterment; set-off — в праве принудительного выкупа Соединённого Королевства и стран Содружества — прирост стоимости остающегося у собственника участка, вызванный публичным проектом; set-off вычитает этот прирост из возмещения.

cadastral value; cadastre — стоимость, устанавливаемая административно в государственном земельном реестре (кадастре) путём массовой оценки для целей налогообложения и иных официальных целей; ближайший американский аналог — assessed value.

calendar conversions (B.E.; Hijri “H”; minguo; Reiwa) — буддийская эра (для григорианского года вычесть 543); исламский лунный календарь хиджры (1437 г. х. приблизительно соответствует 2016 году, со смещением); летосчисление минго Китайской Республики (прибавить 1911); и японская эра Рэйва — в выпуске всегда приводятся вместе с григорианским годом, причём B.E. и H раскрываются при первом употреблении.

collective sale; en bloc (Singapore) — продажа всего кондоминиума, одобренная установленным законом квалифицированным большинством его собственников.

Court of Cassation; cassation — высший суд в системах континентального права французского образца, проверяющий только правовые ошибки, но не факты (условно — суд последней инстанции по вопросам права).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — изъятие по существу без формальной экспроприации — регуляторное или фактическое изъятие; то, что американская практика называет inverse condemnation. См. словарные мостики выше.

deferment rate — в выкупе прав арендатора в Англии и Уэльсе — ставка дисконтирования, применяемая для оценки возврата имущества собственнику (получения владения по окончании аренды).

devolutive effect — в процессе континентального права — свойство обжалования, переносящее дело в вышестоящую инстанцию, не приостанавливая исполнение обжалуемого решения.

doctrine — в словоупотреблении общего права — устоявшийся правовой принцип, выработанный судами. В континентальных системах однокоренное слово (la doctrine, die Lehre, dottrina) означает совсем иное: совокупность научных трудов о праве, которая является убеждающим авторитетом наряду с судебной практикой, а не нормой, из неё выведенной. Ложный друг действует в обе стороны, и переведённый фрагмент, сообщающий, что «доктрина полагает», может иметь в виду как норму, так и профессоров. Ср. jurisprudence, расходящееся таким же образом.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — Европейский суд по правам человека («Страсбург»); статья 1 Протокола 1 к Европейской конвенции защищает собственность; комитеты и палаты — составы Суда ниже Большой палаты.

enfranchisement (leasehold); premium — в Англии и Уэльсе — предусмотренное законом право арендатора жилья выкупить право собственности или продлить аренду; premium — уплачиваемая за это цена.

equity of redemption — в системах общего права — остаточный интерес залогодателя по праву справедливости: право вернуть имущество, погасив долг.

equivalent reinstatement — в праве принудительного выкупа Соединённого Королевства и стран Содружества — возмещение в размере стоимости замены не имеющего рынка объекта специального назначения эквивалентным объектом — аналог затратного подхода для церквей, клубов и тому подобного.

estimand; regressor; auxiliary regression — оцениваемая величина; объясняющая переменная в регрессии; вспомогательная регрессия, используемая для диагностики или корректировки другой.

expropriation; compulsory acquisition — изъятие частной собственности государством; то, что американская практика называет eminent domain, осуществляемое в производстве condemnation. См. словарные мостики выше.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; …) — официальный государственный вестник, публикующий законы и указы; ссылка на вестник есть ссылка на аутентичный текст. Каждая часть поясняет название соответствующего вестника при первом употреблении.

head of compensation — в праве принудительного выкупа Соединённого Королевства и стран Содружества — самостоятельная категория убытков, возмещаемая отдельно (например, стоимость земли, injurious affection, издержки перемещения).

hope value — в Англии и Уэльсе и следующих им системах Содружества — стоимость, вытекающая из перспективы будущей выгоды или ещё не реализуемого разрешения.

indefeasibility — принцип регистрации по системе Торренса, согласно которому сам реестр имеет решающее значение для титула, так что зарегистрированный собственник обычно приобретает свободным от незарегистрированных притязаний (с исключениями, такими как обман). Регистрация по системе Торренса началась в Южной Австралии в 1858 году; принцип австралийского происхождения и наиболее силён там, но действует с местными особенностями в Новой Зеландии, западных провинциях Канады, Сингапуре, Малайзии и других юрисдикциях Содружества. Эти особенности важны для оценщика, полагающегося на реестр. Системы расходятся в том, исцеляет ли регистрация подложный или ничтожный документ немедленно — немедленная indefeasibility, позиция Австралии и Новой Зеландии — или лишь при последующей передаче добросовестному приобретателю — отложенная indefeasibility, линия, принятая в части Канады и, после ряда поворотов, в Малайзии. При первой на реестр можно полагаться в том виде, как он есть; при второй недавно зарегистрированный титул ещё может быть аннулирован.

injurious affection — в праве принудительного выкупа Соединённого Королевства и стран Содружества — возмещение за падение стоимости земли, остающейся у собственника, — вследствие отсечения при частичном изъятии либо, в некоторых системах, вследствие одних лишь работ без изъятия земли. Практическое значение имеет именно это разграничение: когда изымается часть владения, возмещение за остаток, как правило, доступно; когда зем-

ля не изымается вовсе и потеря вызвана одними работами, право уже, и в ряде юрисдикций — канадские провинциальные схемы прямо различают эти два случая — зависит от буквы закона, а не от понесённой потери.

instrument (legal) — формальный правовой документ, имеющий юридическую силу: закон, указ, подзаконный акт, договор или акт о передаче права; следует отличать от финансового инструмента.

jurisprudence (civil-law sense) — совокупность судебных решений, рассматриваемых как ориентир, — не в англо-американском смысле «философии права»; выпуск указывает, какой смысл имеется в виду там, где встречается это слово.

just satisfaction — отдельная стадия присуждения возмещения в ЕСПЧ после установления нарушения (статья 41 Конвенции).

justiprecio — «справедливая цена»: размер возмещения при экспроприации по испанскому праву.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — официальные судебные тезисы; формальное экспертное заключение об оценке; обязанность суда по установлению фактических обстоятельств.

mandamus — в системах общего права — судебный приказ, понуждающий к исполнению публичной обязанности. Название сохранилось неравномерно: Англия и Уэльс переименовали его в mandatory order в 1999 году, Соединённые Штаты сохраняют mandamus в федеральной практике и практике большинства штатов, а в Индии это один из приказов, прямо названных конституцией, так что там термин имеет конституционный вес, которого не имеет в других местах.

marriage value — в выкупе прав арендатора в Англии и Уэльсе — выигрыш, высвобождаемый соединением прав арендатора и собственника в одних руках.

mesne profits — в системах общего права — убытки за неправомерное занятие земли, по существу рыночная арендная стоимость за период занятия.

mutation (South Asia) — запись, обновляющая государственный податной реестр о том, кто владеет землёй (не в биологическом смысле).

negotiating damages; Wrotham Park damages — в Англии и Уэльсе — убытки, измеряемые той платой, о которой стороны разумно договорились бы за отказ от нарушенного права; по делу Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd (1974).

notional capped rent (UK enfranchisement) — арендная плата, принимаемая для целей оценки и ограниченная законом (например, 0,1 % стоимости права собственности) независимо от фактически подлежащей уплате.

ontology (as used in this journal) — структурированная схема категорий, посредством которой журнал упорядочивает оценку: Цель → База стоимости → Права собственности → Правовой и регуляторный контекст → Методология.

preliminary notification (India) — первое опубликованное уведомление органа власти о намеченном изъятии — дата оценки по умолчанию.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — исковая давность в континентальном праве; на неподверженное давности требование срок никогда не распространяется; приобретательная давность — континентальный аналог adverse possession. («Prescribe» здесь означает погашать давностью, а не предписывать.)

Privy Council (JCPC) — находящийся в Лондоне суд последней инстанции для многих юрисдикций Карибского бассейна и заморских территорий Содружества; «His Majesty in Council» — официальная формула обращения к нему.

rating valuation — административная стоимость, используемая для местных налогов на недвижимость («rates») в системах Содружества (не кредитный рейтинг).

ratio; obiter — в системах общего права с обязательным прецедентом — та часть решения, которая разрешает дело и обязывает; попутное замечание, которое не обязывает.

read down — в конституционном правосудии общего права — истолкованный судом ограничительно, чтобы остаться конституционно действительным, вместо признания недействительным.

reception (legal) — усвоение или наследование одной правовой системой права другой (например, бывшая колония, воспринимающая законы метрополии).

reference (land-acquisition) — в Южной Азии — предусмотренный законом путь, которым неудовлетворённый собственник добивается передачи решения collector'а в суд для пересмотра — ст. 18 Land Acquisition Act 1894 года, действующая в Пакистане и Бангладеш и воспринятая индийским законом 2013 года. Это условие, а не просто возможность: собственник, принявший решение без обращения за reference, утрачивает любое увеличение.

right of occupancy (Nigeria) — режим владения по Land Use Act: вся земля принадлежит государству, а занимающие её лица обладают законными или обычными правами пользования, а не самой землёй.

rights in rem — в континентальных системах — права на саму вещь, действующие против всех (собственность, ипотека, сервитут), в противоположность обязательственным правам.

scheme; scheme disregard — публичный проект, стоящий за изъятием; изменения стоимости, вызванные этим проектом, не учитываются при оценке — то, что американская практика называет правилом project-influence (scope-of-the-project). См. словарные мостики выше.

self-regulatory organization (Russia, valuers) — профессиональное объединение, членство в котором заменяет государственное лицензирование (не в американском смысле рынка ценных бумаг).

severance — в тех же схемах Соединённого Королевства и стран Содружества — ущерб остающейся земле от её отсечения от изъятой части.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — unimproved value исключает все улучшения, включая освоение участка; site value сохраняет невидимые работы по освоению — поэтому site value обычно выше из двух.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — личная или сентиментальная привязанность собственника к объекту, исключаемая из возмещения в большинстве систем.

strata title; unit entitlement; cross-lease — режимы кондоминиума в странах Содружества: strata title соединяет титул на помещение с общей долевой собственностью; unit entitlement — доля помещения для голосования и взносов; cross-lease (Новая Зеландия) — совместная полная собственность, при которой жилые помещения арендуются у сособственников.

unexhausted improvements — здания, сооружения и насаждения, полезная стоимость которых ещё не исчерпана, — возмещаемый остаток там, где сама стоимость земли не оплачивается. Термин принадлежит африканским законодательным схемам, в которых земля принадле-

жит государству и возмещению подлежит только то, что добавил владелец: Land Use Act 1978 года Нигерии, ст. 29(4), — самый ясный пример, ограничивающий возмещение за застроенную землю улучшениями по стоимости замещения за вычетом износа, с годовой арендной платой за саму землю.

usufruct; perpetual usufruct — континентальное право пользоваться чужой вещью и извлекать из неё доход, не будучи её собственником; бессрочные или долгосрочные формы на государственной земле функционально близки к долгосрочной аренде земли — истощающийся актив, оцениваемый по неистёкшему сроку.

vacant possession — в сделках с недвижимостью по общему праву — передача объекта свободным от занимающих его лиц.

valorized; indexed — пересчитанный с учётом инфляции на более позднюю дату; такое употребление обычно в континентальных системах, знакомых с инфляцией, особенно в Латинской Америке.

valuation date; material date — дата, к которой относится суждение о стоимости, — устанавливаемая каждым законом по-разному (уведомление, указ, опись, слушание, решение).

Библиография

Сводная библиография выпуска • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Осень 2026

Вводное примечание

В этом разделе приводятся правовые акты, вторичные источники и базы данных, использованные при подготовке данного выпуска, а также судебные дела, на которых основаны сравнительные статьи, *в том виде, в каком они цитируются*: в записях воспроизводятся цитата, фактически использованный источник и все отметки о качестве источника, указанные в цитируемом файле. Это не полный перечень решений, о которых предоставляется отчёт в отдельных выпусках. Такой перечень представляет собой «Таблицу источников», которая формируется на основе самих выпусков и содержит названия всех дел и правовых актов, рассматриваемых в данном выпуске; источник каждого решения указывается в выпуске в том месте, где предоставляется сам отчёт. Дело, о котором в выпуске предстаёт в отчёте с пометкой «цитирование ожидается» или «идентифицировано, но не проверено», появляется здесь именно с таким статусом; данный список не преобразует помеченный источник в непомеченный и не добавляет никаких авторитетных источников, на которые не ссылается сам цитируемый текст. Пункты, которые упоминаются в отдельном выпуске без какого-либо названия или ссылки (однострочные отсылки «перенесены» из материалов редактора), не получают отдельных записей; записью об этих пунктах остаётся примечание об охвате каждого выпуска.

Даты, указанные в источниках. URL-адреса и сводные тексты были проверены для данного выпуска в период с июня по сентябрь 2026 года; последний этап проверки цитируемых источников отделом обобщения был завершен 31 августа 2026 года, верификация под руководством редактора раздела по Латинской Америке была завершена 1 сентября 2026 года, верификация португальского *варианта* — 2 сентября 2026 года, а верификация по Малайзии, Карибскому бассейну (C8), одиннадцати новым странам-членам ЕС, Южному Кавказу и Эквадора, Южного конуса, Гайаны и Таиланда — 2 сентября 2026 года. Если в файле указана дата консультации по каждому элементу, она повторяется в записи.

Легенда (обозначения соответствуют схеме отдела синтеза): [P] первоисточник; [M] объединённое неофициальное зеркало; [T] отмеченная транскрипция (Wikisource, исправленная отделом транскрипция или автоматическая транскрипция официального скана); [C] комментарий или официальные резюме; † запись не основана на первоисточнике. Словесные пометки, перенесённые из исходных файлов — *из прессы*, *цитирование ожидается*, *идентифицировано, не проверено*, *не прочитано в оригинале*, *не сверено с официальным текстом*, *URL не зафиксирован на момент публикации*, *архивировано (Wayback)* — воспроизводятся в самой статье. Названия на арабском и кириллице транскрибируются точно так, как они транскрибированы в исходных файлах; строки на языках CJK переносятся туда, где они присутствуют в файлах.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs $43.^{1}$–$43.^{3}$ and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .* , 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; propor-

tionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation); Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ) — comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-s`

tate-of-rajasthan-and-ors-547790

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the installment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources

cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/779532`; `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional; *per commentary, the provision remains unamended.* Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https://hhq.com.my`. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/804284`

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] `https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength*

of the report alone; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary): [C] `https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`; `https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition`

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish*

practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance. [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† `https://gulfnews.com` (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the

Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchiv`

es.gov.uk/uksc/2025/7

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors*

Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment 25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

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

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

Указатель источников: судебные решения

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 428
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 439
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 476
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 426
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 426

AB v CD, 522
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 641
Ablan v. United States, 427
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 617
Absa Bank v Kgwele, 694
Access Business Group v. Mexico, 428
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 446
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 683
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 663
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 526, 528
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 726
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 456
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 485
Akgun v Ethiopia, 692
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 683
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 763
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 641
Allen v. Allen, 436
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 517
Ambrosi c/ Cedres, 473
Amparo directo en revision 2060/2021, 430
Amparo en revision 520/2025, 431
Amparo en Revision 5934/2025, 429
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 673
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 653
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 653
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 654
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 653
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 674
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 522
Antrim Truck Centre, 423
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 697
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 517
Aqua Bay planning judicial-review pair, 503, 504
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 755
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 435, 763
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 512
Ashton Asoke case, 725, 727
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 709
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 511

Babij v Cuffy, 504
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 571
Bank of Montreal v. Jain, 435
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 510
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 706
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 517
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 614
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 526
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 9, 156, 703
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 592
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 591
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 592
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 593
BGE 114 Ib 286, 586
BGE 122 II 326, 586
BGE 122 II 455, 586
BGE 125 II 431, 586
BGE 131 II 728, 586
BGE 132 II 218, 586
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 517
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 754
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 754
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 761
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 436, 761
Braxton v. Bank of America, 421
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 500
BRM 1790/24 (Israel), 666
BRM 1975/24 (Israel), 668
BRM 4507/24 (Israel), 668
BRM 7560/22 (Israel), 668
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 520
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 503
Brown v Ridley, 511

BS Enterprises Limited, Re, 523
BS v CL, 522
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 590
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 115
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 590
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 115
Bundesgericht 1C 156/2025, 587
Bundesgericht 1C 224/2025, 142, 587
Bundesgericht 1C 275/2025, 587
Bundesgericht 1C 302/2023, 588
Bundesgericht 1C 469/2024, 587
Bundesgericht 5A 304/2024, 610
Bundesgericht 5A 523/2024, 613
Bundesgericht 5A 54/2024, 610
Bundesgericht 5A 607/2024, 601
Bundesgericht 5A 680/2024, 610
Bundesgericht 5A 782/2025, 601
Bundesgericht 5A 955/2025, 601
Bundesgericht 9C 210/2025, 598
Bundesgericht 9C 271/2025, 598
Bundesgericht 9C 554/2024, 613
Bundesgericht 9C 606/2024, 598
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 587
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 531
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 532
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 532
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 532

C-020 of 2023 (Colombia), 454
C-1074 of 2002, 454
CA 3290/23 (Israel), 666
CA 3554/21 (Israel), 665
CA 4288/20 (Israel), 665
CA 935/24 (Israel), 665
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 440
Capital Direct, 436
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 524
Carlisle Development Co v National Land Commission, 687
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 462
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 631
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 612
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 608
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 612
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 608
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 603
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 619
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 536
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 537
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 536
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 619
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 619
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 602
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 536
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 619
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 536
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 535
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 536
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 547
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 547
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 547
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 546
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 546
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 546
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 546
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 546
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 594
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 594
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 614
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 611
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 618
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 608
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 611
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 618
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 611
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 608
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 618
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 600
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 600
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 604
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 600
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 618
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 594
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 594
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 618
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 511
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 501
CE 22 July 2025, n. 501042, 536
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 594
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 594
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 508
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 715
Changyou.com Ltd v Fourworld, 493, 498
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 517
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 570
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 748
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 485
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 474
Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 518

Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 593
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 614
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 593
Commissioner of Valuation v McAteer, 515
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 520
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 537
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 643
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 643
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 130
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 492
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 525
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 482
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 455
Corte Costituzionale n. 37/2025, 546
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 545
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 112, 545
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 480
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 754
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 155, 660
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 669
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 660
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 660
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 674
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 674
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 615
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 588
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 676
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 720
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 9, 657
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 676
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 10, 116, 423, 424
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 752
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 526
Crowley and another v Sheehan and another, 584
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 765
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 439
Cunningham v Hall, 502
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 577

D Culligan v A Culligan, 522
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 668
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 673
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 668
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 510
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 509
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 706
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 527
Dictamen 1-26-OP/26, 461, 462
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 9, 156, 707
Dixon v Seymour, 503
Dubai Court of Cassation, May 2026, 655
Duta Enclave (Semantan Estate), 717
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 750

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 750
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 683
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 519
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 721
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 522
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 481
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 443
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 764
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 764
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 695
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 428
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 438
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 753
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 516
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 492
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 515
Estate of Kalikow v. Commissioner, 437
Estate of Ruru v Attorney-General, 752
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 523
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 523
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 493

F.H. v. J.H., 436
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 519

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 708
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 676
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 667
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 721
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 593
FG Munchen 4 K 978/22, 593
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 641
First National Financial Corp. v. Letterio, 435
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 721
FirstRand Bank v Mochesane, 694
Flouret v. Sagland, LLC, 438
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 150, 651
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 497
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 440

Galt Automotive Warehouse v. United States, 427
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 524
Gary Stevens v Stephen Kyte, 523
Gatonye v KPLC, 697
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 684
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 664
Georgia v. Russia (IV), 630, 631
Gharibian v. Wawanesa, 440
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 423, 748, 751
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 105
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 524
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 696
Green Rock conservation easement litigation, 420

Hamer v Levy, 511
Handschu v. Handschu, 437
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 705, 753
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 509
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 492
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 611
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 592
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 599
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 603
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 611
Hoffmann v. WBI Energy, 427
Housing Finance Co v Kimeriah, 694
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 595
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 538
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 538
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 596
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 595
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 549
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 755
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 652

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 710
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 520
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 696
In re Estate of Gibbs, 504
In re Marriage of Fiechtner, 436
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 757
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 756
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 757
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 757
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 435
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 525
Iredale v. Dougall, 437
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 641
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 673

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 116, 424, 426
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 502
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 711
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 522
Jensen v Valuer-General, 754
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 521
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 525
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 523
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 116, 430

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 443
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 754
KAS VS 160/19718/23, 598
KAS VS 260/3920/24, 598
KAS VS 340/10747/23, 598
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 589
KCS VS 148/2868/25, 606
KCS VS 351/1781/20, 613
KCS VS 759/1579/24, 601

KCS VS 761/9885/21, 610
Keating-Smith v Mustafa, 504
KeNHA v Igainya Ltd, 685
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 524
KGS VS 915/373/20, 615
KGS VS 916/302/16, 601
Kiema v NLC, 687
Kigathi v KeNHA, 687
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 524
KKO 2025:19 (Finland), 549
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 439
Kokanee Mortgage, 436
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 623
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 624
Kosicki v Toronto (City), 425

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 721
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 508
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 522
Ledingham v. Ledingham, 437
Leisure Properties (BVI) Ltd, 502
Lenjo v NLC, 687
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 693
Liow v Martelli, 751
Loch View LLC v. Town of Windham, 433
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 484
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 473
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 720
Lucy Dyer (Valuation Officer), 517
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 478

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 705
Machado v Angola (ICSID), 691
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 658
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 658
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 641
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 640, 641
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 706
Mario Michael v Stalo Michael, 521
Matamoros expediente 157/2026, 431
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 523
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 585
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 509
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 761
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 518
Michaelides v. Attorney-General, 570
Millar v Department for Infrastructure, 516
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 494
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 681
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 525
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 487
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 721
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 756
Msangha v National Land Commission (Kenya), 685, 687
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 653
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 685
Mungai v NLC, 687

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 681
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 764
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 709
Nedbank v Pitt and Others, 694
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 517
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 706
NI v AD, 521
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 749
Njuguna v SS Mehta and Sons, 697
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 509
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 575
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 576
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 575
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 594
NSA II GSK 349/25, 605
NSA II GSK 715/23, 605
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 143, 594
Nussbaum v. Hall, 436

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 765
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 683
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 617
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 617
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 607
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 610
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 617
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 709
One Church v. Brotherhood Mutual, 439
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 525
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 683

Opondo v Odebero, 696
OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 532
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 750
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 757

Pallansch v. Roberts County, 433
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 483
Paul Davies v Hazelle Jones, 524
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 445
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 687
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 457
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 426
Poti and Others v Jacobs and Others, 681
Prime Nature Villa case, 726
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 11, 704
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 693
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 495
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 636
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 584
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 458
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 457
Pung v. Isabella County, 426, 434
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 709

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 510
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 463

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 507, 528
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 493
Rabinowitz, 425
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 439
Ras Al Khaimah one-day judgment, 676
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 721
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 607
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 607
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 599
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 539
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 538
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 603
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 539
RE 922.144 (Tema 865), 453
Regal BA Limited v Jun Zhang, 521, 525
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 501
Reid v Omana North Ltd, 752
Remington Development v. ENMAX, 440
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 728
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 517
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 517
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 749
Robinson (Massachusetts Land Court), 437
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 750
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 509
Rol 15.141-2024 (Chile), 480
Rol 29.007-2025 (Chile), 479
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 520
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 510
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 439
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 552

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 428
S L M v H A C, 695
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 444
Salim v NLC, 687
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 710
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 711
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 600
Sarica and Dilaver v Turkey, 150, 650, 651
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 561
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 562
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 562
SCBA I. 73.795 (Argentina), 457
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 433
SCP 0228/2026-S3, 465
SCP 1096/2025-S3, 465
SCP 1307/2025-S2, 465
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 760
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 510

Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 510
Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 510
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 428
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 717
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 719
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 742
Sendai pharmacy case, 736
Sentencia 116-21-IN/25, 462
Sentencia 1532-25-EP/26, 462
Sentencia 92-22-IN/26, 461
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 741
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 739
Seremban High Court, 24 August 2026, 721
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 511, 527
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 427
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 498
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 519
Smallfield v Brown, 751, 752
Smith v Eric S Bush, 760
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 608
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 608
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 618
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 611
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 611
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 618
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 495, 504
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 761
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 595
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 762
Standard Bank v Mabasa, 694
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 758
State v. Krismic Associates, Inc., 427
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 453
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 543
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 606
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 607
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 544
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 499
STS 1157/2025 (17 July 2025), 609
STS 161/2025 (30 January 2025), 620
STS 493/2025 (25 March 2025), 620
STS 646/2026 (27 May 2026), 609
STS 667/2026 (4 May 2026), 609
STS 813/2025 (24 June 2025), 596
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 540
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 597
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 540
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 706
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 431
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 734
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 645
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 645
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 632
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 645
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 632
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 633
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 632
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 645
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 632
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 633
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 642
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 716
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 130
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 736
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 737
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 742
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 734
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 742
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 740
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 738
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 739
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 734
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 733
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 733
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 738
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 741
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 729
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 729
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 726
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 726
Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 696

Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 567

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 630
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 749
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 693
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 595
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 595
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 719
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 664
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 749
TF v SF, 522
Tokyo District Court, 17 January 2025, 736
Tokyo District Court, 17 June 2026, 743
Tokyo High Court, 19 June 2025, 736
TOL v CMM, 696
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 754
Tonui v Chepngetich, 697
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 631
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 517
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 616
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 599
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 612
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 544
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 612
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 526
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 588
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 621
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 621
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 477
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 477
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 596
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 690
Tribunal des conflits No. C4366, 488
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 612
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 599
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 612
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 616
Trompell v Titus, 696
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 544
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 602
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 544
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 616
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 616
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 599
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 540
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 685, 687
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 636
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 503

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 523
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 640, 641
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 420, 762
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 434
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 749

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 753
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 754
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 556
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 532
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 426
VS RF 305-ES24-1910, 626
VS RF 305-ES24-23344, 626
VS RF 305-ES26-4150, 625
VS RF 307-ES25-13338, 625
VS RF 78-KG26-8-K3, 625
Vulcan Materials v. Mexico, 428

Wachman v Barne Estate Ltd, 585
Wagner v Wagner, 756
Wairima v Wairima, 696
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 754
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 479
Wang v Vanifatova, 758
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 458
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 517
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 749
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 440
Wheatley v Ramlal, 498
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 513
WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 683

WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 508
Wrotham Park, 525
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 605
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 605

Xakmok Kasek, 469
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 470

Yakye Axa, 469
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 672
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 672
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 9, 150, 156, 390, 651
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 654
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 654
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 432

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 510
Zardev Inc. v Dydzak, 425

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 577

Указатель источников: нормативные акты

2026 tax reform outline (Japan), 736

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 670
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 557
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 511
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 474
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 388, 390, 393, 395, 474
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 387
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 387, 390, 391
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 387, 390, 393, 395
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 577
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 112, 576
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 104, 112, 576
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 580
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 580
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 745
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 388, 390, 393, 394, 722, 723
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 582
Act on Land and Building Leases (Japan), 113, 743
Administrative Litigation Act (Taiwan), 734
Alienation Law (Latvia), 386, 390, 393, 394
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 513

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 716
Basic Agrarian Law (Indonesia), 116, 154, 157, 714, 716
Baugesetzbuch (Germany), 9, 127, 129, 132, 391, 392, 394, 531
Bewertungsgesetz (Germany), 9, 115, 154, 590
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 725
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 526, 528
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 519
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 555

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 389
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 589
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 589
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 588
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 114, 115
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 561
Cadastre Law (Latvia), 561
Cayman Islands Bill of Rights, 493
Cayman Islands Constitution Order 2009, 493
Civil and Commercial Code (Thailand), 724, 726
Civil Code (Azerbaijan), 638, 640
Civil Code (Egypt), 657
Civil Code (Paraguay), 467
Civil Code of Lithuania, 563
Civil Code of Quebec (Quebec), 425
Coal Mining Subsidence Act 1991, 527
Code de l'expropriation (France), 105, 112, 127, 129, 389, 391, 393, 394, 534, 535
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 488
Código das Expropriações (Portugal), 129, 387, 389, 391, 392, 394
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 459
COGEP (Ecuador), 395, 459
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 741
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 568
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 512
Constitucion (Mexico), 430
Constitucion Nacional (Paraguay), 466
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 463
Constitution of Armenia, 633
Constitution of Azerbaijan, 638
Constitution of Belgium, 550
Constitution of Cyprus, 568
Constitution of Ecuador, 459
Constitution of Georgia, 629
Constitution of Greece, 565
Constitution of Guyana, 474
Constitution of Luxembourg, 552
Constitution of Malta, 572
Constitution of Pakistan, 708
Constitution of South Africa, 680
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 722
Constitution of the Republic of Bulgaria, 579
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 130
Constitution of the Republic of Turkiye, 652
Constitution of Uruguay, 470
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 589
COOTAD (Ecuador), 459
Courts of Judicature Act (Malaysia), 718
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 511
Crown Forest Assets Act (NZ), 752

Código das Expropriações (Portugal), 541

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 387, 390
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 657
Decree No. 441/2013 (Czechia), 576
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 580
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 663
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 128, 658
Decreto 18-2026 (Guatemala), 446
Decreto 334/025 (Uruguay), 473
Decreto Ley 2.186 (Chile), 479
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 690
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 462
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 127, 394
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 470
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 726
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 585
DPR 327/2001 (Italy), 112, 386, 545
DS 135-2026-EF (Peru), 478
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 550, 551

EisbEG (Austria), 386, 392, 394
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 555
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 738
Estatuto Agrario (Paraguay), 395, 467
European Convention on Human Rights, 152, 493, 507
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 663
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 8, 389, 680
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 422
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 680
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 9, 127, 129, 156, 392, 394, 651
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 724
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 722, 724
Expropriations Act (Ontario), 10, 104, 112, 391, 422
Expropriationslagen (Sweden), 8, 110, 112, 386, 533

Factories Act 1948 (India), 705
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 762
Federal Constitution (Brazil), 452
Federal Constitution (Malaysia), 719, 720
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 550
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 674
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 127, 132
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 493

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 634, 637
Government Lands Act (Malta), 386, 389, 391, 392, 395, 572, 573
Grondwet (Suriname), 487
Grundgesetz (Germany), 590
Grundlov (Denmark), 386, 548
Grunnlova (Norway), 548

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 573

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 484
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 455
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 531, 534
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 571
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 496
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 154

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 590
Jianfang [2011] No. 77 (China), 130

KAHOS (Estonia), 386, 390, 393, 394

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 721
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 748
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 572
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 156, 708
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 718
Land Administration Law (China), 128
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 726
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 514, 515
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 511, 512
Land Compensation Act (Korea), 391
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 514, 516
Land Expropriation Act (Japan), 128, 129, 389, 393, 394
Land Expropriation Act (Taiwan), 128, 130, 389, 393, 735
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 664
Land Reform (Scotland) Act 2003, 513
Land Reform (Scotland) Act 2025, 513
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 511
Land Title Act (British Columbia), 10, 423, 424
Land Use Act 1978 (Nigeria), 8, 158, 387, 681, 682, 698
Land Valuation Act 2010 (Qld), 753
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 751
Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 112, 684
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 113, 584

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 113, 584
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 511
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 511
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 514
Law 10/1990 (Egypt), 128, 391, 392, 394
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 571
Law 15/1962 (Cyprus), 386, 390–392, 394
Law 2349/1999 (Georgia), 387, 393, 395
Law 237-FZ (Russia), 624
Law 244/2007 (Italy), 545
Law 255/2010 (Romania), 577
Law 2882/2001 (Greece), 386, 389, 392, 394, 565
Law 2923-IX (Ukraine), 389
Law 33/1994 (Romania), 577
Law 359/1992 (Italy), 545
Law 388 of 1997 (Colombia), 454
Law 4070/2012 (Greece), 566
Law 653/1977 (Greece), 567
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 158
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 688
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 688
Law 8/2022 (Qatar), 387, 389
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 688
Law 91-11 (Algeria), 394
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 388, 390, 392, 395
Law HO-185-N (Armenia), 388, 390, 392, 395
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 633
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 637
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 644
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 628, 632
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 638
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 659
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 661
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 658
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 663
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 659
Law No. 2923-IX (Ukraine), 115, 588
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 578
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 651
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 110, 112, 116, 117, 128, 661
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 663
Law No. 91-11 (Algeria), 128
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 553
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 670
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 563
Law on Land (Lithuania), 563
Law on Occupied Territories (Georgia), 630
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 559
Law on Valuation Activity (Armenia), 634
LBG (Austria), 386
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 113, 389, 506, 507, 584
Lei 1/21 (Angola), 690
Ley 17.091 (Argentina), 456
Ley 1715 (Bolivia), 388, 393, 465
Ley 19.355 (Uruguay), 470
Ley 19.924 (Uruguay), 470
Ley 19.996 (Uruguay), 470, 472
Ley 20.446 (Uruguay), 470
Ley 21.499 (Argentina), 104, 110, 112, 387, 390–392, 455
Ley 23.928 (Argentina), 456
Ley 27.453 (Argentina), 456
Ley 3.958 (Uruguay), 388, 390, 393, 394, 470
Ley 3545 (Bolivia), 465
Ley 415 de 2023 (Panama), 447
Ley 468 de 2025 (Panama), 766
Ley 482 (Bolivia), 465
Ley 5389 (Paraguay), 467
Ley 5389/2015 (Paraguay), 388, 392, 395
Ley 7.012 (Uruguay), 471
Ley 7424 (Paraguay), 469
Ley 9.722 (Uruguay), 470, 472
Ley de Expropiacion (Mexico), 387, 429
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 127, 389, 392
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 444
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 539
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 464
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 143, 556
Limitation of Actions Act (Jamaica), 502
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 688
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 10, 422
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 386, 389, 392, 394, 552
LOOTUGS (Ecuador), 390, 393, 460
LOSNCP (Ecuador), 388, 390–392, 395, 459
Lunastuslaki (Finland), 8, 112, 117, 386, 548

Maharashtra Ready Reckoner (India), 704

National Land Code (Malaysia), 721
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 154, 736
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 494
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 518

Omgevingswet (Netherlands), 386, 537
Ordenanza 038-2021 (Loja), 461

Ordenanza 045-2022 (Loja), 461
Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 629

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 514
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 584
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 693
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 692
Property Law Act (NZ), 752
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 482
Public Works Act 1981 (NZ), 751, 752

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 662

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 705
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 514, 516
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 585, 586
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 539
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 127, 539
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 656
Real Property Limitations Act (Ontario), 425
Registered Land Act (Cayman Islands), 501
Registration of Titles Act (Jamaica), 502
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 464
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 388, 393, 395
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 692
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 130, 735
Restitution of Development Gains Act (Korea), 130
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 156, 704
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 482
Royal Decree 56/2025 (Oman), 668
Royal Decree 71/2023 (Oman), 150, 655
Royal Decree 79/2025 (Oman), 671

Satversme (Latvia), 562
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 670
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 496
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 561
Staatsgrundgesetz (Austria), 554
State Council Decree 590 (China), 393
State Council Decree No. 590 (China), 128, 130
State Lands Resumption Act (Guyana), 476
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 499

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 720
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 496
Toji Bosang Beop (Korea), 128, 130
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 511
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 151, 157
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 512
Treaty on the Functioning of the European Union, 585
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 131

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 9, 105, 112, 131, 387, 393
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 143, 574

Vederlagslova (Norway), 387, 548
Virgin Islands Code, 497
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 386, 392, 550

Zakon o izvlaštenju (Croatia), 386, 389, 393–395
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 582
Zemelny Kodeks (Russia), 127, 390
Žemės įstatymas (Lithuania), 386, 390, 393, 395
ZUreP-3 (Slovenia), 390, 578

Предметный указатель

A1P1, 507
Aboriginal title, 10, 423, 424, 428
access, 478
acquisitive prescription, 465
adjustment, 26
adjustment grid, 480
administrative value, 690
admissibility of valuation evidence, 492
adverse possession, 425, 502, 511
agricultural lease, 664
Alberta, 428, 435, 440
Algeria, 128, 394, 663
alignment, 126
American Convention on Human Rights, 462, 477
amparo, 429
Angola, 690
Anguilla, 492
annual rental value, 481
appraisal award, 439
appraisal bias, 434, 762
appraisal clause, 440
appraisal rights, 498
appraiser independence, 762
approach to value, 140
Argentina, 104, 110, 387, 455, 486
arm's-length price, 438
Armenia, 388, 633, 637
Article 1 of Protocol 1, 628, 640, 650
assemblage, 479
assessed value, 141, 723, 736
assessors, 719, 720
Australia, 748
Austria, 386, 554
auxiliary regression, 74
avaluo hipotecario, 766
Azerbaijan, 388, 638, 641

Bahamas, 494, 500
Barbados, 502
basis of value, 8, 18, 109, 131, 140
Belgium, 386, 550
Belize, 492
betterment, 104, 128, 385, 460, 472, 542, 554, 558, 567, 569, 581, 586, 629, 722, 723
betterment levy, 665
Bolam, 436
Bolivia, 388, 463
bracket, 436
bracket (valuer negligence), 761
bracketing requirement, 19, 93
Brazil, 127, 394, 452, 454, 484
British Columbia, 10, 424, 428, 435
British Virgin Islands, 494
broker price opinion, 437
building-safety remediation, 519, 526
Bulgaria, 579
business personal property, 440

cadastral value, 384, 429, 447, 459, 468, 473, 483, 545, 561, 623, 636, 666
cadastre, 631
California, 432
Canada, 116, 420, 441
capitalization rate, 549, 584
catastro, 434
Cayman Islands, 497–499
Chile, 479, 482, 483
China, 128, 393
co-ownership, 432
Colombia, 454
common property, 726
comparable sales, 434, 444, 479, 632, 706
comparable selection, 85, 704
compensable interest, 691
compensation, 454
compensation in kind, 578, 580, 663
compulsory acquisition, 492
compulsory purchase, 512, 515
compulsory purchase reform (Scotland), 512
concession perpetuelle, 688
condition, 73
condition score, 65, 73
conditional expectation, 16, 61, 83
function (CEF), 61
conditioning set, 64
conferral, 385
confiscated property, 492
confiscatory, 477
confounder, 84
Connecticut, 433
consequential loss, 478, 667
conservation easement, 433
conveyance, 686
cost approach, 9, 446, 486, 682
cost to cure, 486, 509
Costa Rica, 444, 448
costs, 427
counterfactual, 103
Court of Cassation, 150, 567, 577, 651, 655, 656
Croatia, 386, 582
cross-lease, 751
cross-validation, 78
Cuba, 492, 493
Cyprus, 386, 568
Czechia, 104, 112, 387, 576

data center, 432
date of value, 436
date-fixing, 385
deceit, 758
dedication of expropriated land, 725
deferment rate, 507, 528
delay in compensation, 692, 703, 707
Democratic Republic of the Congo, 158, 688
Denmark, 386, 548
depreciation, 446, 737
development delay, 440
development potential, 426, 707
device, 384
diminution in value, 673
direct physical loss, 440
directional pair, 18, 129
disclaimer, 435
discounted cash flow, 443
discretion, 110
disregard, 385
disturbance, 422, 475, 508, 638
disturbance allowance, 685
doctrine, 127, 153

easement, 462, 501
ECtHR, 150
Ecuador, 388, 459
Egypt, 9, 128, 153, 391, 656, 658
ejido, 428, 430, 432
eminent domain, 17, 103, 111, 127, 149, 383, 420, 421, 443, 451, 628, 648, 678
encroachment, 503
endogeneity, 16, 83
  measurement error, 83, 85
  omitted variables, 83
  selection, 83, 85
  self-selection, 84
  simultaneity, 83, 84
enfranchisement, 113, 505, 584
England and Wales, 113, 389, 506, 508, 516
equalization, 437
equitable distribution, 484
equity of redemption, 496
equivalent reinstatement, 569, 751
estimand, 17, 64
Estonia, 386, 557
Ethiopia, 692
European Convention on Human Rights, 628
European Court of Human Rights, 630, 650
expert evidence, 421, 444, 464, 471, 499, 577, 579, 580, 582, 629, 655, 656, 660, 667
expert valuer, 497
expropriation, 17, 103, 110, 111, 126, 149, 383, 420, 442, 451, 628, 648, 678, 701, 703, 707, 713, 722, 732, 734, 747
  de facto, 650
expropriation costs, 428
expropriation decree, 426
extincion de dominio, 437
extraordinary assumption, 431

fair market value, 141, 426, 443
fair value, 498
fee simple, 423
Finland, 8, 112, 386, 548
flooding, 427
Florida, 440
flowage easement, 427
forced sale, 483
forced-sale value, 760
foreclosure, 447, 497, 643, 660, 694, 709
foreign ownership, 670
foreseeable reliance, 435
forfeiture, 431
fractional interest, 743
France, 105, 112, 127, 389, 534
French Guiana, 488
full compensation, 537, 565

gazette, 129, 384, 649, 719, 722
Georgia, 387, 628, 632, 643
Germany, 9, 115, 127, 154, 391, 531, 592
going concern, 517
goodwill, 492
Greece, 386, 565
ground rent, 584
Guatemala, 443, 446
Guyana, 388, 474, 481, 484

hak guna bangunan, 154, 714
hak pakai, 716
hak pengelolaan, 715
head of compensation, 104, 150, 385, 423, 455
hedonic regression, 15
heirs property, 438
Helms-Burton, 492
highest and best use, 110, 421, 426, 533, 544, 549, 659, 705, 754
Hijri calendar, 670
hinge function, 28
hope value, 129, 507, 512, 533
Hungary, 131, 577
hurricane, 440

ICSID, 428
identification, 17, 93
  of causal parameters, 94
implicit price, 15
improvements, 453
income approach, 431, 433, 517
INDAABIN, 426
indefeasibility, 10, 423, 502
  fraud exception, 502

indexation, 456, 477
India, 9, 156, 703
Indiana, 437
indication of value, 140
indirect taking, 492
Indonesia, 116, 154, 714
industrial property, 428
informal settlements, 456
inherited land, 498
injurious affection, 104, 388, 395, 422, 475, 514, 571, 573, 639, 685, 719
instrument (legal), 18, 109, 153, 383
instrumental variables, 83, 86
insurable value, 141
insurance appraisal, 620, 697, 742
intangible property, 500
intangible value, 432
intended use, 760
intended user, 435, 763
inverse condemnation, 150, 425, 427, 585, 650, 651, 721
investment value, 140
Iraq, 666, 676
Ireland, 113, 584
Israel, 664, 665
Italy, 112, 386, 545

Jalisco, 434
Jamaica, 492, 495, 502
Japan, 113, 128, 153, 389, 736
Jordan, 656
jurisprudence (civil-law sense), 116, 152
jurisprudencia, 430
just compensation, 421, 426, 684
just satisfaction, 630
justiprecio, 388, 389, 444, 445, 464, 467, 478, 539

Kenya, 112, 684, 687
Korea, 128, 153, 391
Kuwait, 128, 658

Land Acquisition Tribunal, 685
land reform, 513
land value index, 684
land-use right, 393
larger parcel, 426, 532, 536, 733
latent variable, 15
latifundio, 468
Latvia, 386, 559
lease premium, 741
leasehold interest, 428
legal transplants, 152
  Dutch line, 154
  French line, 153
  German line, 153
lending appraisal, 519, 755, 760
Libya, 663
limitation period, 425, 502
linear projection, 65
liquidation value, 140
Lithuania, 386, 563
lost profits, 479
lotting, 513
lucro cesante, 454, 467
Luxembourg, 386, 552

Malaysia, 717
Malta, 386, 572
mandamus, 584
manifest mistake, 439
margin of error, 436, 520
market conditions adjustment, 94
market value, 8, 142, 384, 422, 429, 465, 467, 475, 494, 500, 531, 545, 556, 557, 569, 573, 574, 581, 582, 629, 634, 638, 658, 664, 680, 682, 690, 707, 718, 723, 735, 751, 760
marketability, 424, 431
marriage value, 507
MARS, 26
Maryland, 440
mass appraisal, 561, 590, 624, 668
Massachusetts, 437
materielle Enteignung, 585
measure, 384
measure of damages, 743, 758
mediator, 84
mesne profits, 500, 717, 718
Mexico, 116, 131, 387, 426, 428, 429, 433–437, 440, 441
Michigan, 440
Minnesota, 433
minority discount, 521, 757
mitigation, 444
model conformity, 531
Moldova, 578
Montana, 434
Morocco, 155, 660, 669, 674
mortgagee sale, 435
mortgagee's duty on sale, 765
multicollinearity, 93
mutation, 705

Natural Gas Act, 427
negligence, 435
negotiating damages, 525
Netherlands, 386, 537, 604
New Brunswick, 428
New Jersey, 427
New South Wales, 105, 749
New York, 436, 438, 439
New Zealand, 751
Nigeria, 8, 158, 387, 681
nil compensation, 680
NITU, 427

nominee arrangement, 716
non-domestic rates, 518
non-retroactivity, 692
Northern Ireland, 514
Norway, 387, 548
notional capped rent, 507
Nuevo Leon, 434
nuisance expropriation, 493

obiter, 525
OHADA, 151
Ohio, 439
Oman, 150, 655, 668, 671
omitted variable bias, 16, 83
  direction of bias, 76
  not detectable from fit statistics, 75
one-way ratchet, 385
Ontario, 10, 104, 112, 391, 422, 426, 428, 435, 437
ontology, 109
Oregon, 433
origination appraisal, 435
outcome-dependent measurement error, 85

Pacifica dataset, 18, 64, 76, 86, 95
paired sales, 75
Pakistan, 9, 131, 156, 707
Panama, 445–448
Paraguay, 388, 466
parameter, 92
partial taking, 104, 394, 426, 427, 461, 464, 468, 532, 543, 551, 553, 555, 558, 561, 564, 566, 569, 573, 581, 583, 635, 636, 639, 723
partition, 437, 499
partnership interest, 437
perito registration, 436
peritos, 484
Peru, 477, 482
Poland, 9, 105, 112, 131, 387, 574, 605
Portugal, 129, 387, 541
possession date, 428
possessory interest, 453
power of sale, 495
precatorio, 453
predial, 433
prediction interval, 63
preliminary notification, 703
premio de afeccion, 540
premise of value, 140
PREPA, 500
prescription, 9, 432, 468, 657, 688
  acquisitive, 657
prior compensation, 663, 689
priority of interests, 683
Privy Council, 491
professional liability, 604–606, 644, 671, 728
profits interest, 438
project influence, 734, 749
property rights, 109
property tax, 590
proportionality, 433
public domain, 474
Puerto Rico, 493, 500
purchaser's lien, 439
purpose of valuation, 17, 109

Qatar, 110, 128, 387, 661, 662
QTIP, 437
quasi-partnership, 523
Quebec, 10, 422, 426

R-1, 769
R-10, 770
R-11, 770
R-12, 771
R-13, 771
R-14, 771
R-15, 771
R-16, 771
R-17, 771
R-18, 771
R-19, 771
R-2, 770
R-20, 771
R-21, 771
R-22, 771
R-23, 772
R-3, 770
R-4, 770
R-5, 770
R-6, 770
R-7, 770
R-8, 770
R-9, 770
rails-to-trails, 427
rank deficiency, 93, 96
rate, 26
rating, 515, 516, 693
rating revaluation, 518
rating valuation, 751
ratio, 501
read down, 493
real value, 653
reasonably probable future use, 510, 540, 666, 749
reception, 152
rectification of the register, 501
reference (land-acquisition), 708
refinance, 434
registration, 659
registry protection, 431
regressor, 17, 73, 83
reliance, 760
remodel, 73

rental valuation, 742
replacement cost, 140, 441
replacement housing, 664
replacement value, 574
res judicata, 457
Residual Constraint Approach, 65
restoration price, 638
restrictive covenant, 524
retrospective valuation, 717
reversion, 463
review appraisal, 433
RICS, 497
right of first refusal, 527
right of occupancy, 158, 387, 681, 683
Right-of-Way, 110
rights in rem, 640
rights of light, 525
Romania, 577
Russia, 127, 390, 623

SAAMCO cap, 761
Saint Kitts and Nevis, 495
sale and rent back, 520
sale evidence, 433
sales comparison, 735
sales comparison grid, 63, 74
sana critica, 479
Saskatchewan, 437
Saudi Arabia, 668, 670
scheduled monument, 513
scheme, 17, 127
  boundary, 103, 106
scheme disregard, 17, 103, 127, 391, 423, 456, 460, 468, 472, 476, 509, 535, 536, 538, 541, 544, 551, 553, 558, 561, 565, 576, 578, 579, 581, 582, 629, 635, 639, 664, 719, 748, 751
scheme of the taking, 428
Scotland, 511
secant rate, 27
section 238, 498
secured lending, 496, 497
self-regulatory organization, 624
set-off, 104, 129, 385, 460, 472, 629
severance, 104, 129, 388, 475, 492, 515, 537, 543, 546, 554, 555, 566, 569, 573, 635, 639, 653, 685, 719, 733
short-form merger, 498
site value, 753
Slovakia, 387, 580
Slovenia, 390, 578
social housing, 428
South Africa, 8, 154, 389, 680
South Dakota, 433
sovereign immunity, 493
Spain, 127, 389, 539, 596, 620
special value, 664
special-affection value, 392, 456, 475, 555, 576
special-purpose property, 433
specific performance, 439
stamp duty, 494, 705
statutory purchase right, 113
statutory redemption, 497
statutory tax sale, 494
statutory valuation formula, 506, 584
stigma, 524, 587, 744, 757
strata title, 499
structural error, 83
subsidence, 527
sunk cost, 443
sunlight, 742
Suriname, 487
surplus proceeds, 426
Sweden, 8, 110, 386, 533, 549
Switzerland, 585, 587

Taiwan, 128, 153, 389, 734, 744
tax foreclosure, 434
tax sale, 426, 494
tax valuation, 736
temporary seizure, 655, 658
terminology divergence, 18
  calendar eras, 131
  directional pair, 129
  institution names, 131
  missing equivalent, 126
  same word, different referent, 131
Thailand, 388, 722
Theil's formula, 16, 74, 77
title validity, 117
trademark, 500
transfer tax, 446
trespass, 683
Trinidad and Tobago, 498
Tunisia, 663
Türkiye, 127
Turkiye, 9, 150, 390, 650, 652, 668

Ukraine, 114, 383, 588
unexhausted improvements, 8, 158, 387, 682, 683
unidades indexadas, 472
unidades reajustables, 471
unified use, 426
Uniform Relocation Act, 493
unimproved value, 753
unit entitlement, 499
unit title, 758
United Arab Emirates, 655, 671
United States, 420
United States Virgin Islands, 497
Uruguay, 388, 470
use value, 141, 486
use-restriction, 385

USPAP, 94
usufruct, 555, 575

vacant possession, 720
valor catastral, 434
valor objetivo, 456
valuation approach, 9, 131
valuation date, 9, 105, 131, 150, 155, 389, 437, 443, 456, 460, 471, 472, 475, 515, 534, 539, 541, 553, 556, 558, 560, 564, 565, 569, 573, 575, 578, 581, 582, 593, 624, 629, 634, 639, 650, 651, 656, 658, 660, 661, 664, 672, 674, 687, 688, 690, 692, 703, 706, 717, 718, 723, 740
value contribution, 26
value effect, 103, 129
  depreciation, 104
  enhancement, 104
value to the owner, 422
valuer accreditation, 670
valuer negligence, 761
variable graph, 28
Verkehrswert, 143
Virginia, 427

war-damage compensation, 114
wartime compensation, 588
wartość odtworzeniowa, 143
Washington, 436
wildfire, 440
Wyoming, 436