

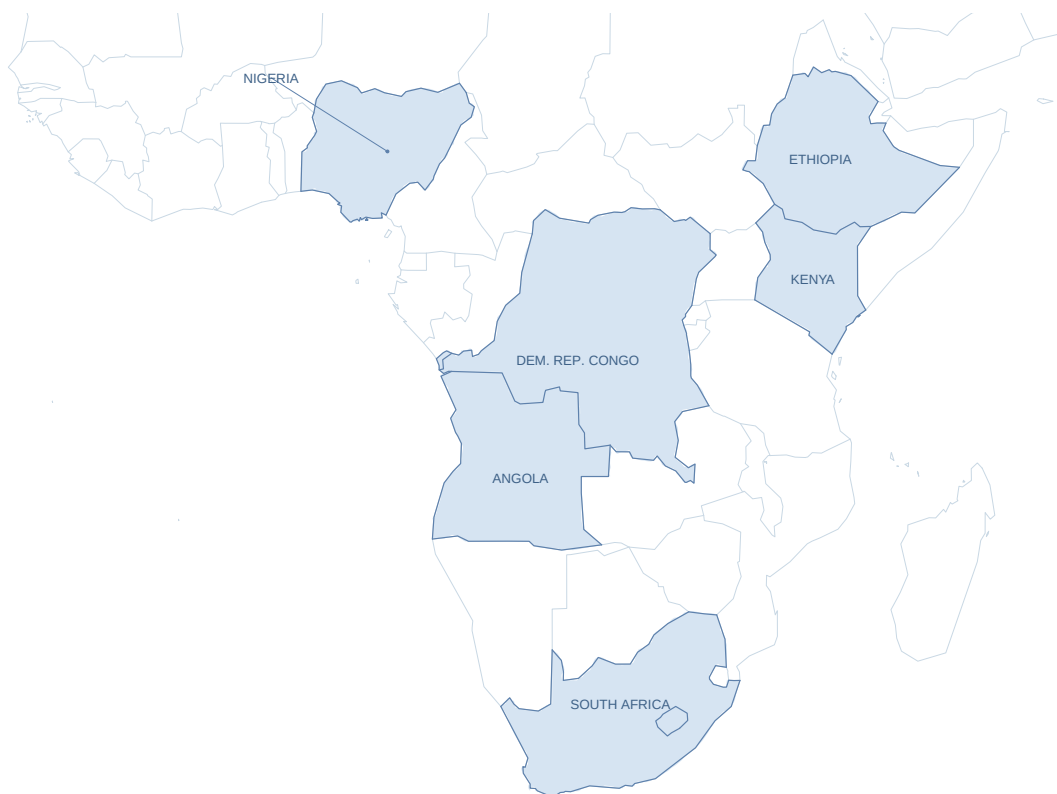
Недавние судебные дела в странах Африки к югу от Сахары

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 (expropriation), 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 содержать 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. Используемые 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 мерилom 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 уравнивает 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 найра, 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 отчет 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 земельных суд в Маचाкосе 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 полосу 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 изъятую 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 отчет 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 приведен 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 искижению 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 № 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 «doit être fondée la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de 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, подвергнувшееся 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 февраля 1977 года «Об отчуждении имущества в интересах общественности», 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 «Jurisaf» — 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, изъятим, 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 Бенгелы (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* 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 даты 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://jsumundi.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://tribunaldaarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRCBVP4NNHFH3S26EWNTK.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 отчет, 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 отчете отражены возражения ученых и призыв к получению разъяснений на федеральном уровне, а не к судебному разбирательству.

Akgün — запрет, оцениваемый как безвозвратные затраты. В отчете, 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://jsumundi.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 заикливается, 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.%20Validty%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 № 46А 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 отчет 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] KEC 1215, 4 июля 2025 г. Решение о выплате 150 млн кенийских шиллингов в связи с неправомерной продажей заложенного имущества было отменено: размер убытка определяется по стоимости на дату продажи, а не на дату судебного разбирательства с учетом последующих событий. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KENC 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] КЕНС 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, отчет 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 отчетах об оценке, о которых сообщалось в разделе «*Кредитование*» выше. Совет по регистрации оценщиков Кении сам оказался в суде (дело « *Kihoro v VRB* » [2025] КЕНС 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] КЕНС 4562 была подтверждена утвержденная судом оценка в размере 103 500 000 кенийских шиллингов; в деле *TOL v CMM* [2025] КЕНС 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] КЕНС 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] КЕНС 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] КЕНС 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] КЕЕТ 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/kehcc/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 статьёй 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 *justiprec*.** 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.