

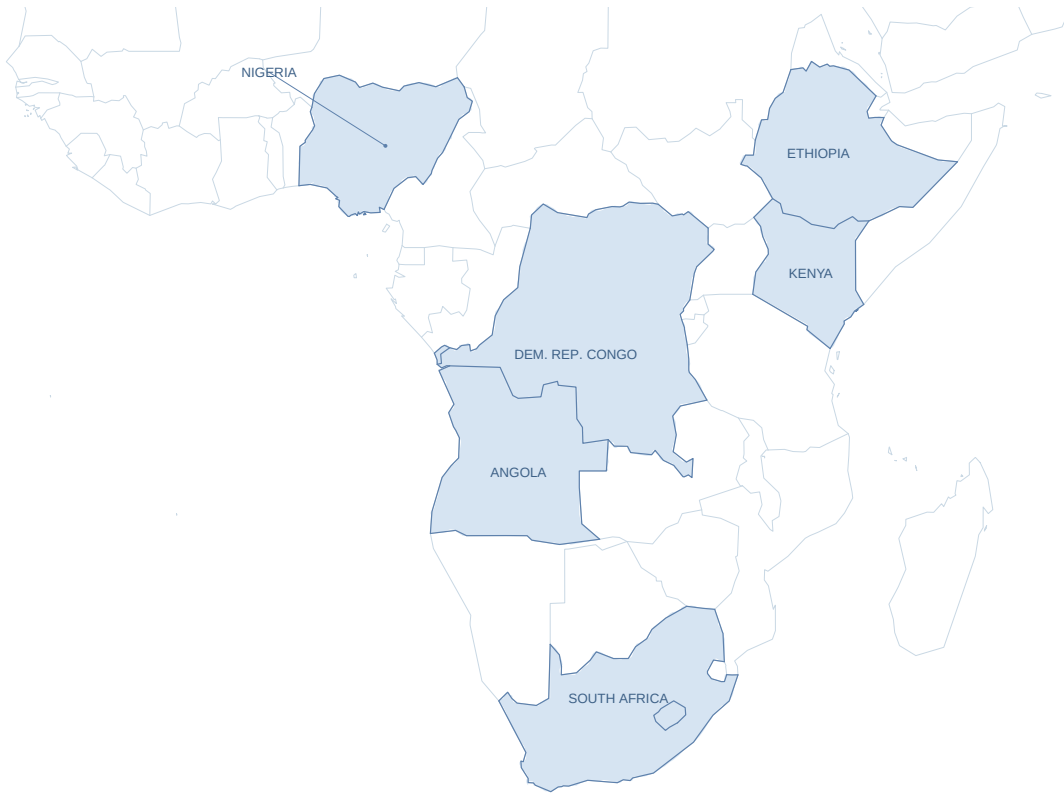
撒哈拉以南非洲近期法院案例

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第1卷，第2期 • 2026年秋季

DOI: 10.67330/axdv2525

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次调查涵盖的司法管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

本篇内容涉及撒哈拉以南非洲地区房产权益的估值——法律得出的数额，以及其计算方法。下文内容主要侧重于强制征用——即征收（），指国家征收私有房产的行为，在美国被称为“征用权”（）美国则称为“征用权”（或称“没收”）——因为这些司法管辖区发布的内容主要涉及此类内容；而关于私有产权转让、财产分割以及房东与租户纠纷的档案，大多无法通过检索系统查阅。在少数例外情况下——肯尼亚环境与土地法院及尼日利亚最高法院便是现有的例外——相关材料可被检索，下文各节将开始援引这些材料；本篇内容的权重仍反映已公布资料，而非对重要事项的评判。

这是关于撒哈拉以南非洲地区的首篇系列报道。该大陆的司法管辖区数量众多，此类调查难以全面

涵盖，因此本部门选定了六个国家：南非、尼日利亚、肯尼亚、刚果民主共和国（DRC）、安哥拉和埃塞俄比亚。本篇报道将对这六个国家进行介绍。

这一选择是经过深思熟虑的，而非具有代表性。南非和尼日利亚被纳入其中，是因为两国均采用了有别于市场价值的补偿标准；若对估值法进行的调研仅考察坚持市场价值的司法管辖区，那么其所解答的问题将比本课题所涉及的问题更为简单。肯尼亚和刚果民主共和国之所以被纳入，既是为了实现区域覆盖，也是为了展现普通法体系与大陆法体系之间的对比。

安哥拉和埃塞俄比亚完成了此次遴选。安哥拉被纳入其中是因为该国法律目前同时实行两种估值制度——一种是以莱为单位的 1/21 市场价值标准，另一种是针对国有住房处置的行政系数公式；而埃塞俄比亚被纳入的原因在于，关于法定补偿公式 2025–26 年期间，关于法定补偿公式运作情况的最佳记录是基于实证数据而非司法裁决的。

来源。以英语以外语言阅读的材料将在使用处标注 来源注释，其中注明原文出版物及其链接。本部门对此类裁决所作的任何说明均为其以英语撰写的摘要，而非对法院原文的翻译；因此，本期刊的各版本若以本文所涉及的语言出版，必须将这些段落作为编辑说明呈现，并引导读者通过链接查阅法院原文，而非将此英文摘要译回该语言。

南非、尼日利亚和肯尼亚的报告使用英语撰写；刚果民主共和国使用法语；安哥拉使用葡萄牙语。本文所依据的埃塞俄比亚资料以英语出版。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

Including inverse condemnation. Just compensation, larger parcel, severance, project influence, stigma, and reasonably probable future use.

非洲地区的资料主要围绕一个问题展开——市场价值是补偿的衡量标准，还是仅仅是其中一个因素——而所调查的各司法管辖区对此给出了不同的答案。各国的研究报告均完整收录于本章节之下。

南非——市场价值将成为 中的一个考量因素

《2024 年第 13 号征收法》。于 2024 年 12 月 20 日获得批准，并于 2025 年 1 月 24 日公布（《政府公报》第 51964 号）公布，签署事宜已于前一天宣布，但该法案尚未生效：其生效需依据第 31 条发布总统公告，截至发稿时尚未发布，因此 1975 年《征收法》仍然有效。一旦生效，2024 年法案将取代 1975 年法案，并赋予《宪法》第 25(3) 条法定效力，该条要求补偿必须公正且公平，体现公共利益与受影响者利益之间的公平平衡。第 12(1) 条规定，赔偿金额应综合考虑所有相关情况，包括但不限于以下内容：

- 该房产的场
- 价值；
- 国家在该房产
- 取得及有益的资本改善方面所投入的直接投资和补贴的规模；以及
- 征收的目的。

第 12(3) 条进一步列举了在因公共利益征收土地时，不给予补偿可能被视为公正且公平的具体情形。受影响方可通过调解或诉讼方式解决补偿纠纷。

对估价师的启示。在《2024 年法案》生效公告发布之前，1975 年法案的补偿制度继续适用，且报告应注明是依据哪项制度编制的。一旦 2024 年法案生效，第 12(1) 条将改变市场价值的地位：它将成为所有相关情形中列举的一项，且该法案并未对所列情形进行权重分配。

这对实务的影响是，南非的征收评估不能仅由市场估值构成，因为市场估值仅能回答该法规提出的问题之一。估价师给出的市场价值仍不可或缺——若没有该数值，其他若干列举的情形将难以理解，因为若不了解该价值，便无法评估国家补贴在该房产价值中的占比——但仅凭市场价值已不再足够，而将市场估值作为最终答案的报告，则会将输入数据误认为结论。

此外，有必要明确“零补偿”将带来什么以及不会带来什么。根据第 12(3) 条，当土地因公共利益被征收时，在列明的特定情况下（而非普遍适用），可以适用零补偿，且第 12(1) 条的规定仍然有效。但该条款在法规中的存在证实，补偿被视为权衡评估的结果，而非单纯的量化标准，这将在该法案生效后直接影响估价师（估价师）的角色。

来源——美国国会图书馆、《全球法律监测》以及韦克斯曼斯律师事务所关于《2024 年第 13 号征用法》（官方摘要与评注；英文版）：

<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** — 以市场价值为起点。 最高上诉法院于 2026 年 4 月 1 日，就 2016 年依据 1975 年第 63 号《征收法》——而非上文所述的尚未生效的 2024 年法案——作出的征收裁决中裁定，市场价值是推定的起点，而《宪法》第 25(3) 条随后要求对何为公正和公平进行客观评估——即 *Du Toit* 案中确立的两阶段方法。该案被发回重审。对于评估师而言，其操作顺序如下：首先确定市场价值这一数值，然后对其进行宪法调整，而非将其纳入市场价值之中。注：内容摘自官方判例摘要；本部门无法获取判决书全文。

简要介绍土地索赔法院。 在 *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52 号案中，针对被剥夺的租住权所作出的一揽子补偿裁决，其依据的标准与相关权利毫无关联——包括咨询公司的数据、住房补贴金额等——被裁定为不合理，并发回由法院自行裁定。在 *Shah* [2025] ZALCC 57 一案中，上诉许可仅限于精神损害赔偿和经济损失；土地估值本身维持不变。至于围绕《2024 年第 13 号征收法》的诉讼，截至发稿时，仅就介入问题作出了一项中间裁决（[2026] ZAWCHC 334）：尚无法院对该法案的补偿条款进行过解释。

Source — NAD Property: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01>; Poti: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21>; Shah: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09>; Afriforum 中间裁决: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12>. 所有 LawLibrary 案头摘要；判决书页面被拒绝访问。土地索赔法院和西开普省的引文均遵循 LawLibrary 的编号。报告称，SAFLII 对同一判决的编号为 [2025] ZALCC 6（标题为 *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*）、[2025] ZALCC 19 以及 [2026] ZAWCHC 218；截至发稿时，SAFLII 拒绝提供访问权限，此差异在此未予解决。本期中的其他南非引证同样采用 LawLibrary 的编号。

尼日利亚——土地价值不予补偿

尼日利亚的情况具有独特性，必须在讨论其他内容之前予以说明，因为一般的征收框架并不适用于该国。根据《1978 年土地使用法》，所有土地均归国家所有；占用者仅享有 占用权——该法案所

规定的土地权属，无论是法定还是习惯法意义上的：即占用和使用土地的权利，而非土地本身的所有权。因此，撤销使用权时的“补偿”是对土地改良部分的补偿，而非土地本身的价款。

《1978 年土地用法》第 29 条。因公共目的而撤销占用权的情况——因违反授予条件而撤销占用权不给予补偿——持有人和占用人有权就其在撤销之日尚未耗尽的改良物价值获得补偿——即那些实用价值尚未耗尽的建筑物、工程及农作物，即在土地价值本身未获补偿时的可补偿残差部分。该词即明确了其含义。对于土地本身的价值，以及因土地使用权变更造成的干扰（在美国称为搬迁补偿金），均无需支付补偿。裸地持有者最多可获得当年租金的退款。

第 29(4) 条随后规定了如何评估该权益，而该规定值得仔细研读：

- 土地部分——金额相当于占用权被撤销当年内占用者所支付的租金（如有）；
- 建筑物、设施及改良部分——重置成本减去折旧，外加按银行利率计算的滞纳金；以及
- 针对土地上的农作物——金额等同于由主管官员规定和确定的其价值。

对估价师的启示。其中有两项规定值得特别关注。

土地部分根本不是一种估值。承租人支付的一年租金是一个源自该承租人自身安排的会计数字；它与土地的实际价值并无确定的关联，而且两块完全相同的土地，其租金数额会因承租人实际支付的金额不同而有所差异。无论该政策的优劣如何——且该法案将土地所有权归属国家这一规定自有其道理——根据第 29 条受委托的估价师并不被要求就土地部分的价值发表意见。这里没有任何需要评估的内容；只需提取一个数额即可。

“改良”部分规定必须采用成本法，并排除了其他方法。以折旧后的重置成本作为评估标准，既不进行市场核查，也不允许通过销售比较法或收益法对其进行修正。本期《Foundations》专栏将这三种评估方法视为针对不动产异质性所采取的不同方法论应对，应根据哪种方法对特定房产的评估最具可信度来进行协调。第 29(4) 条取消了这种协调，并预先为每处房产选定了一种评估方法。当重置成本减去折旧后的金额与建筑物对价值的贡献存在差异时——对于功能过时或专门化的改良项目，这种情况通常会发生——该法规仍以成本为准。

尼日利亚的司法评论记载了朝着真实市场价值方向施加的压力，而第 29 条与宪法对财产权的保障之间存在的矛盾已引发大量诉讼。本部门尚未查到解决该问题的判决，因此该争议点仍待解决。

来源——《1978 年土地用法》，合并文本（官方版本，请阅读英文原文）：<https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228>；第 29 条（颁布版本）：<https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/>。

Edu v Mobil — 未用尽的改良物索赔必须在此提起。2026 年 1 月 30 日，最高法院终结了一起持续了二十九年的诉讼，该诉讼连同利息总额约为 14 亿奈拉，并裁定联邦高等法院对此无管辖权。基于强制征用及未耗尽改良物补偿的索赔应由州高等法院管辖。该索赔因此被宣告无效，且补偿金额从未被评估。

对估价师的启示。对于任何受委托处理第 29 条索赔案件的人而言，这是该时期内尼日利亚最具影响力的判决，其启示更多在于程序层面，而非方法论层面。为在错误法院提起的索赔所编制的估值报告，既不会被审查、更不会被更正或支付；该工作将随诉讼一并失效。本案中，长达二十九年的估值工作已随之失效。在 *WinHomes Estate v Controller of Works* 案（，联邦高等法院，拉各斯，Aluko 法官，2025 年 11 月 21 日）中，一审法院就这一原则作出了相应适用，该案中，针对沿海高速公路沿线奥昆-阿贾（Okun-Ajah）地区 18.838 公顷土地的索赔，正是基于相同的管辖权理由被驳回。

Onigbanko — 一项征地被撤销，并判令支付一笔赔偿金。在案号 ID/5709/2025 的诉讼中（该案于 2026 年 7 月报告），拉各斯州高等法院（伊凯贾分院，Lawal 法官）撤销了联邦政府对拉各斯-巴达格里高速公路沿线约 292 公顷土地的征用，并就侵占行为判赔 3 亿奈拉，外加 1200 万奈拉诉讼费用。该裁决属于侵占救济措施，而非第 29 条评估，不应被视为后者；之所以提及此案，是因为这是该时期尼日利亚极少数既撤销了征用又对后果确定了赔偿金额的案例。

Adebo — 简短的通知并不导致撤销失效。在 *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 一案中，最高法院裁定，“*fortissime contra preferentes*”原则不能仅因通知细节简略，就使根据第 28 条为公共目的而善意设立的占用权的撤销失效。本案未裁定补偿金额。该判决被收录，是因为撤销的有效性在逻辑上先于补偿问题：一旦撤销成立，第 29 条规定的补偿措施——仅限改良部分——即为占有人所能获得的全部补偿。

标题（简述）。最高法院关于私权领域的三项判决各占一行，因为每项判决都决定了评估师应评估的权益范围。*Alawiye* (SC.733/2017, 2025 年 6 月 13 日)：当同一出让人两次授予产权时，较早的授予具有优先效力——*prior tempore potior jure*——且在首个产权未被撤销的情况下，后期的分配无效。*Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163)：测绘图并非总是作为证明所有权的必要条件，但当土地的身份存在争议时则需提供。*Gawa v Dandada* 以及 *Gonimi v Aisami* (2026)：所有权的证明应基于主张人自身的事实主张，而非被告的承认。

来源——*Edu v Mobil* 报道（英文版），*ThisDay*: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/>，及分析：<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*, 评论: <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* 评论: <https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/>；*Okoro v Udeh* 评论: <https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appels-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>。金额均按报道所示以尼日利亚奈拉为单位。上述每项条目均基于法律报告和法律报道，而非本部门阅读的判决书文本。

核查说明。无法从任何可获取的来源中查到 2025 至 2026 年间尼日利亚关于《土地使用法》下补偿的任何判决：免费数据库的收录范围止于 2018 年，最高法院和上诉法院的网站上未公开任何判决书全文，而商业判例汇编则设有付费墙。就实际用途而言，该时期的尼日利亚判例法仅通过订阅方式发布，本文中未列出相关判例即反映了这一情况。

肯尼亚——基于土地价值指数的公平补偿

《2019 年土地价值（修订）法》。肯尼亚于 2019 年重新制定了其强制征用框架。其中有三个重要特点。

“公平补偿”被定义为依据该法案规定的标准进行评估和确定的公平补偿。“及时”一词也有定义，且定义颇为特殊：应在合理时间内，且无论如何不得迟于委员会接管该土地后一年。此外，对自由持有土地和社区土地进行补偿估值时，应以土地价值指数为依据，该指数由内阁秘书在征询各县政府意见后制定，并经国民议会和参议院批准（“制定与征询”的表述依据评注；确切的法定措辞尚未重新核实）。

国家土地委员会应国家或县政府的要求实施强制征地，并负责确保支付公平且充分的补偿。目前，土地征用裁决庭负责审理针对该委员会决定的上诉。

对估价师的启示。土地价值指数是一项经立法机构两院批准的、由行政部门制定的衡量标准。肯尼亚估价师面临的现实问题是，当该指数作为依据时，市场证据还有多大发挥空间，而这本质上是一个关于该指数自身构建方式的问题，而非针对任何特定房产的问题。

“及时性”的定义值得单独说明。肯尼亚未对估值日期作任何规定，而是通过法律将允许的延迟期限上限设定为一年——这一策略无需估价师进行追溯性估值工作。

最后，关于社区土地，报告指出存在的问题在于实施而非法定排除：评论指出，尚未编制社区牧场的综合名录。这只是报告内容，尚未得到核实。

该法庭及其实际裁定的补偿金额。土地征用法庭向《肯尼亚法律汇编》提交报告，它是本次调查中唯一一个无需订阅即可查阅其补偿裁决全文的法庭。2025—26 年度的裁决中有三项值得列举。

Tudor Creek Ltd v National Land Commission，请愿案 E063 of 2025，[2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，是本期中最具指导意义的裁决。仲裁庭认定存在非法征用 0.628 公顷临海地带的行为，并裁定补偿 80,751,792.50 肯尼亚先令——其中包含 15% 的干扰补偿金——须在四十五天内支付，并自 2012 年 6 月起按中央银行利率计息，另判处每年 2,000 万肯尼亚先令的侵占损害赔偿金及 500 万肯尼亚先令的加重损害赔偿金。业主以剩余 1.47 公顷土地已变得“在经济上不可行”为由，要求就整块地获得赔偿，但该主张未获支持：剩余部分约占该地块的 70%，且业主“未能证明这剩余部分如何在经济上不可行”。随后，仲裁庭就损害性影响裁定赔偿 81,631,000 肯尼亚先令——即损失 257.4 米的海滨地段，该金额被认定为剩余土地价值的一半。该地段仲裁庭认可了“基于市场可比实例或土地价值指数（如适用）的可确定且透明的方法论”。损害赔偿（在美国称为“分割损害赔偿”或“剩余地块损害赔偿”）超过被征用土地价值的现象并不常见，且该数额是需要重点审查的。

Msangha v National Land Commission，2025 年 E015 号上诉案，[2026] KELAT 3，2026 年 1 月 14 日，涉及尼亚利—基利菲 A107 公路双车道扩建工程。2025 年 8 月 7 日的裁决被撤销，并根据 2025 年 10 月 30 日的修订估值，改判赔偿金为 4,000,000 肯尼亚先令——委员会修订后的补偿标准为每英亩 1,500,000 肯尼亚先令——款项须在三十天内支付，并按法院规定的利率计息。

Mulu & 55 others v National Land Commission，请愿案 E038/2024，[2025] KELAT 202，2025 年 12 月 2 日，维持了 2018 年至 2022 年间经《政府公报》公布的征地决定，并驳回请愿书且无需承担诉讼费用，因关于延误及估价过低的指控均未得到证实。

其上级的环境与土地法院。仲裁庭的裁决并非终局。在 *KeNHA v Igainya* 一案中，[2026] KEELC 2771，2026 年 5 月 12 日，马查科斯环境与土地法院撤销了 2024 年 6 月 6 日的一项裁决，该裁决曾下令退还 581,684,619 肯尼亚先令——即 2018 年裁决金额的百分之九十——予以撤销，同时撤销了 2018 年和 2021 年的裁决，并指令对地籍编号 L.R. 7815/8 的 2.222 公顷土地进行重新调查，此前已支付的 64,631,624 肯尼亚先令将计入新调查得出的任何结果中。

据报道，普通市场情况如下：环境与土地法院还报告了私人市场情况，而本次调查中几乎没有其他管辖区这样做。在沃伊（Voi）的 2025 年 E007 号案件（2026 年 7 月 23 日）中，根据 1998 年 4 月 8 日签订的协议，一名卖方未能转让有效的租赁权；已全额付款的买受人被认定有权享有地籍编号 L.R. 12263/2 的租赁权，且 2001 年 11 月 30 日签发的永久产权因错误颁发而被撤销——救济措施针对的是该权益本身，而非损害赔偿。在 *Criticos v AIC Makutano* 案中（[2026] KEELC 3529，2026 年 6 月 11 日，Voi）一案中，法院针对约 410.6 公顷的土地将这两种救济措施并列比较：3.2 亿肯尼亚先令，或撤销产权——这明确体现了权益与金额之间的等价关系。而在 *Cirtex v Leparakwo* 案（[2026] KEELC 2859，2026 年 5 月 14 日）中，针对一份“遗失”登记册的行政重建在审判期间被中止：登记机制，即以此方式执行。

对估价师的启示。*Tudor Creek* 一案给出了本期文章中原本缺失的关于残差部分的裁决。智利对地

带部分进行了定价，却未对残差部分进行理论评估；以色列的报告案例侧重于地产本身而非残差土地；而在本案中，仲裁庭对残差部分本身给出了具体数额——并非因为该主张不可行（这一主张被仲裁庭驳回，而是因为该地块失去了临海权——且其估值略高于被征用部分的补偿金额。因此，受委托处理肯尼亚部分征用案的估价师应将剩余地块作为独立问题进行估值——分别评估征用前后的价值，并说明征用对其造成的影响：依据该判例，即使仍可使用的剩余地块，其价值也可能已减半，且该损失应予补偿。干扰补偿金是法定且包含性的，应作为单独项目列示，而非折入土地补偿率中。而 *Mulu* 一案提醒我们，关于估值过低的申诉属于举证责任问题：该申诉因缺乏证据而失败，并非因为仲裁庭认为相关数字正确。

来源——肯尼亚法律官方汇编（英文版）：*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>; 马查科斯环境与土地法院, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf>; 法庭索引, <https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025>; 沃伊产权转让, <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>。《自然正义》，*Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019*（评论）：<https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf>。

土地征用法庭之年。 肯尼亚土地征用法庭在 2025—26 年间公布的补偿裁决数量超过非洲任何其他机构，且均以官方文本形式发布，这些裁决共同构成了一个连贯的法理体系。

日期即为通知，且增值部分不予追索：*Kigathi v KeNHA*。 [2025] KELAT 193, 2025 年 9 月 29 日。2021 年裁定的 38,997,000 肯尼亚先令赔偿金延迟四年才支付；关于要求重新评估以计入期间内资产增值的索赔被驳回。补偿金额以发布征地意向通知时的价值为准。延误造成的损失，若需补偿，应通过利息进行补偿——而基于案情，利息索赔请求未获支持。

未推翻政府评估师结论的私人评估：*Mungai , Pentagon , Kiema . Mungai v NLC* [2025] KELAT 188: 上诉人提出的约 2200 万肯尼亚先令——这一 2025 年的当前估值，既无可比实例，也未计入法定 15% 的折让——被驳回，委员会基于可比实例和调整得出的 16,248,555 肯尼亚先令的估值（基于 2021 年政府公报）被予以维持。*Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: 2016 年 2016 年的 2400 万肯尼亚先令及 2024 年的 2700 万肯尼亚先令，未能履行推翻政府估价师结论的举证责任。*Kiema* [2025] KELAT 169: 对改良工程价值提出异议的索赔人必须逐项列明并证明每一项。该原则具有统一性——仅提供一个相竞争的数字并不构成对官方估值的反证；而官方估值方法中经证实的错误则构成反证。

非法取得已全额计入：*Tudor Creek v NLC*。 [2025] KELAT 182, 2025 年 9 月 4 日，全文报告见上文。

采纳了一项费率，随后将其应用于相邻地块：*Msangha* 和 *Lenjo*。 [2026] KELAT 3（报告）采纳了委员会修订后的每英亩 1,500,000 肯尼亚先令的费率；[2026] KELAT 7 号案于一个月后，将同一标准适用于毗邻地块——土地价值约 560,422.80 肯尼亚先令，改良工程价值约 7,000 肯尼亚先令，15% 的土地扰动，总计约 652,536 肯尼亚先令。将一处参考案例中的单位费率作为下一案例的可比实例，正是仲裁庭确立裁决基调的方式；这也正是错误不断蔓延的原因，而第二份裁决并未对第一份裁决进行重新审查。

简要记录。 *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: 712,380,000 肯尼亚先令，涉及 7.596 公顷土地，包含自 2014 年收购起算的利息以及每英亩 1,000,000 肯尼亚先令的一般性损害赔偿。*KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 案报告见上文。*Salim v NLC* [2026] KECA 749: 针对 29,275,130 肯

尼亚先令针对业主 6200 万肯尼亚先令估值提出的上诉，因程序问题被驳回，上诉法院未就估值是否充分作出裁决。未发现 2025-26 年度任何将土地价值指数用于确定数额的判决；该判决仅被援引，未被采纳。

对估价师的启示。肯尼亚仲裁庭在两年内做到了拉丁美洲和欧洲法规中虽有描述却鲜有体现的事情：形成了一套关于举证责任、评估日期和评估方法的实用裁决体系。该法庭关于私人估值的规则是本次调研中最严格的——若估值数值缺乏可比实例、未扣除法定调整额且估值日期有误，该估值不仅会被排除，甚至根本不被视为证据。

Source — 以上内容均摘自肯尼亚法律的官方文本——基加蒂：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29>；蒙盖：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27>；五角大楼：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25>；基马：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08>；图多尔溪：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04>；姆桑加：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14>；伦乔：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02>；卡莱尔：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07>；伊加尼亚：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12>；萨利姆：<https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10>。

刚果民主共和国——同样的前提，截然相反的结论

1973 年 7 月 20 日第 73-021 号法律及土地所有权。经 1980 年 7 月 18 日第 80-008 号法律修订的《动产、土地及不动产一般制度》，其第 53 条规定：土地是该——所谓“不可时效消灭”，即不受（民法上的时效）约束，因此无论时间流逝还是敌对占有，均不能剥夺国家对土地的所有权。私人仅享有土地的享有的权利，而非所有权。第 54 条将国家的土地遗产划分为公共领域和私人领域。主要的私权是 *concession perpétuelle*，国家承认具有刚果国籍的自然人享有该权利，并授予其对土地的无限期使用权，只要满足法定条件即可。该改革已不再是法案：第°号法 25/062 已于 2025 年 12 月 14 日由国民议会通过，并标注 2025 年 12 月 30 日为生效日期，因此本文所述的 1973 年法律框架应结合该法进行解读。2026 年 4 月 20 日的一项部长令（编号°116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026）随后宣布基亚莫纳/马鲁古地区的 43,159 公顷土地具有公共用途，其补偿将遵循新法的程序——这是对新法首次实质性检验，但迄今尚未公布任何评估结果。

1977 年 2 月 22 日第 77-001 号《关于公共事业征收的法律》 1977 年法律与 1973 年法律共同规定了哪些房产权利可以被征收。第 18 条同时规定了补偿金额和日期：补偿金“doit être fondée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure”——即在就程序合规性作出判决之日该财产的价值。该款项必须在产权转让登记之前且在确定赔偿金的判决作出后四个月内支付，否则被征收方可提起诉讼要求撤销征收。若双方存在争议，被征用方将被传唤至法院，由法院核实现行政程序的合规性并裁定补偿金额；法庭听取双方陈述，并在必要时听取专家意见，并根据第 17 条规定，在听证会后一个月内裁定补偿金额。（“公正且事先”这一表述源自《宪法》，而非本法，且本法并未使用“实际价值”这一短语。）评注指出，该保障在实践中并非总是得到遵守。

对估价师的启示。与尼日利亚的比较正是本文的核心所在，其启发性恰恰在于这两个司法管辖区虽然出发点相同，却得出了截然相反的结论。

这两种制度都将土地本身归属国家所有，因此私人持有者仅享有土地的使用权，而非所有权。尼日利亚据此得出结论：土地价值根本无需补偿，且将补偿范围限定于尚未耗尽的土地改良部分，其价值按折旧后的重置成本进行评估。刚果的法律得出了相反的结论：补偿金额以房产价值为准，这是一种估值标准而非计算公式，且必须在转让登记前支付。换言之，国家对土地的所有权并不意味着

持有人所享有的权益一文不值——它所决定的只是，应予以估值的权益是特许权而非完全所有权，这涉及确定估价对象的问题，而非消除该权益。

还有两个特点值得注意。要求在登记前付款（须在四个月内完成，否则登记将被撤销），旨在禁止“先取得再付款”的顺序，而非事后补救其后果。此外，对仲裁庭作出裁决设定的一个月期限，是一项程序性约束，旨在规范裁决速度而非付款速度，这对专家而言具有明显的实际影响——专家必须在时间紧迫的情况下准备好其证据并确保其清晰易懂，而这种时间安排不允许他们从容地协调相互矛盾的报告内容。

核实说明。下文引用的 1977 年法律第 17 条和第 18 条系根据某法律信息网站的转录文本（而非《官方公报》）以法语形式呈现。2025 年的改革则另当别论：该部官网仅确认国民议会于 2025 年 12 月 14 日通过，而上述法律编号、2025 年 12 月 30 日的生效日期以及 2026 年 4 月 20 日的部长令均按报告内容列出，未注明来源。未查阅任何刚果法院的判决书，而关于“这些保障措施在实践中得到落实程度不一”的评论仅为报告内容，未经过核实。

来源——1977 年 2 月 22 日第 77-001 号法律 *évrier 1977 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique*, 全文（法语版）：<https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm>; FAOLEX 副本：<https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf>; 2025 年改革法案的通过，土地事务部（法语原文）：<https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopt-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere>。尚未查阅任何刚果关于评估补偿的裁决。2025–2026 年期间可从公开来源查阅的刚果土地事务——包括金沙萨-贡贝地区的 Ngatshie 遗产地块、Lito Moboti 大楼，以及于 2026 年 8 月移交检察机关的 62 份掠夺案件——均属于产权执行及刑事移交案件，其中没有任何一份是确定价值的理由充分的判决。

核查说明。刚果最高法院 2025–26 年公布的判决书——其中七份收录于 Juricaf 汇编中——均载于刑事案件登记册；国内法律数据库的判例档案截止至 2020 年。该时期内未公布任何征收裁决。

安哥拉——法定公式与市场价值标准无已报告案例

第 1/21 号法律及补偿标准。 征收补偿受 2021 年 1 月 7 日颁布的第 1/21 号法律管辖，该法律规定补偿金额应为当前市场价值，该价值由该房产在宣布公共利益时的实际或正常经济用途决定。估价时应综合考虑土地及其上建筑物的成本、邻近房产的成交价、先前的购买价格以及税务评估；该工作由地籍登记册上的估价师负责。争议应提交至 *Tribunal de Comarca* 或通过仲裁解决。

第 147/25 号总统令——一种计算公式，而非判决。 关于处置通过 2008 年被没收、建造或购入的国家住房，2025 年 7 月 30 日颁布的第 147/25 号总统令规定了销售价格的计算方法：

$$V_a = V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

——即基准值乘以建筑面积，再乘以区位、房龄与状况以及其他因素的系数。这是一种行政定价，而非市场价值评估，且是此类处置的适用估值依据。

对估价师的启示。安哥拉并行采用这两种制度，两者的区别在于实践应用层面。第 1/21 号法律采用市场价值标准，并附有常规的证据清单——可比实例、历史价格、改良成本。第 147/25 号法令则完全以系数公式取代了上述判断。评估师若被要求确定受影响的安哥拉房产的“价值”，必须首先确定该交易属于上述两种制度中的哪一种，因为它们得出的数值不会相同，而且只有其中一种才允许使用可比实例。

本古埃拉——一项因未使用而依然有效的地表权，以及一项因缺乏证据而被驳回的赔偿请求。 在 2025 年 11 月 27 日的一份 *acórdão* 中，本古埃拉上诉法院 *Tribunal da Relação*（案号：21/2025）裁定，一项针对农村 13.95 公顷的农村特许地——该特许地于 2017 年授予并于 2018 年登记——并未因持有人未能将土地投入有效使用而消灭。因未使用而导致的权利消灭并非自动发生：必须由授

予机关根据《土地法条例》第 190 条予以宣告，而此前并未作出此类宣告，因此该权利 “se manteve na esfera jurídica” 仍属于持有人。两项上诉均被驳回，一审判决维持原判——自 2007 年起在该土地上架设天线的电信运营商必须将其拆除。持有人就多年被剥夺使用权要求赔偿 1000 万坚戈的诉求因另一理由未获支持：损害及其因果关系从未被具体说明或证明（《民法典》第 563 条）。

对估价师的启示。这是安哥拉法律中明确的规定，该条款原本缺乏这一内容，而该规定确定了两点：一、源自特许权的权利在未被使用的情况下仍然有效，直至行政机关正式宣布其失效，因此仍存在应予补偿的权益，需进行估值；二、安哥拉的估值仍应首先基于该权利的状况——即是否已授予、登记、使用，以及是否已被宣告失效——而后才基于土地本身。此外，关于使用权被剥夺的索赔若无法证明损失则不成立：被剥夺的期间本身并无价值，除非有人对该期间内所损失的权益进行了估值。

核查说明。未发现 2025—26 年安哥拉就征收案件作出司法裁决的报告；本格拉案的裁决是拒绝赔偿而非确定赔偿金额。宪法法院 2025 年 2 月 12 日作出的第 963/2025 号裁决 (Acórdão) 在相关方面裁定，在国家私有领域内的土地上建造房屋，其本身并不构成受宪法保护的私有财产权——这一论点对任何基于未耗尽的改良而提出的索赔显然具有重要影响，尽管该案中仍未裁定具体金额。宪法法院的另外两项裁决着重于权益而非具体数额，仅以一行提及：Acórdão 999/2025 (2025 年 6 月 4 日) 将房屋视为 união 视为事实上的共同占有和共同所有，从而驳回了关于专属所有权的索赔；而 Acórdão 1081/2026 号裁决将一栋分层所有权建筑的露台和走廊归还给其登记所有权人 (<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/>)。正在审理中的 ICSID 索赔案 *Machado v Angola*，其中索赔方的专家将四台涡轮机的公平市场价值定为 \$128.4 百万美元，该估值基于所谓的征用日期时为 128.4 million，而截至 2025 年 7 月 31 日为 \$157.7 million，该评估属于投资索赔中的设备估值，而非土地估值，仅为凸显这一对比而予以记录。

来源 — 《Lei 1/21》(葡萄牙语版)：<https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/>；《总统令 147/25》(葡萄牙语)：<https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/>；*Machado v Angola*，诉状 (英语)：<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>；本戈拉上诉法院 ção de Benguela, acórdão of 2025 年 11 月 27 日，官方 PDF (葡萄牙语版)：<https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFP3S26EWNTK.pdf>；宪法法院，第 963/2025 号裁决 órdão 963/2025 (葡萄牙语)：<https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/>。

核查说明。2025—26 年间宪法法院作出的全部 177 项裁决均已扫描。其中四份涉及房产——Acórdãos 973/2025、1017/2025、1107/2026 和 1116/2026，关于没收登记，以及瓦姆博地区为追回房产 (*reivindicação*)，赔偿金额为 \$27,500 美元，涉及侨民的不动产以及一项据称不存在的征收法案——但均未确定价值或方法。最高法院未列出该时期关于征收的任何民事裁决，且无法查阅官方公报。

埃塞俄比亚——公式、租赁基准以及一项禁令的价值

第 472/2020 号条例及补偿计算公式。埃塞俄比亚评估师在评估被征收资产的补偿时，均依据第 472/2020 号条例规定的计算公式进行。已公布的 2025—26 年度记录并非针对这些计算公式的上诉理由，而是关于其结果的实证证据。

哈瓦萨——测得的缺口。一项发表于 2026 年《Survey Review》的研究，其实地调查工作持续至 2026 年 1 月，记录显示哈瓦萨市 85.5% 的被征收家庭报告补偿金额与其损失不符，补偿的充分性与距公共服务设施的距离、付款延迟、教育水平以及业务中断等因素呈相关性。这是一项调查，而非判决，且以调查结果的形式呈现。

亚的斯亚贝巴——一项被倒推适用的基准。在 2026 年 1 月至 3 月期间，该市要求对已生效的合同重新制定租赁条款，租金约为每平方米 4,541 埃塞俄比亚比尔，并威胁将进行拍卖或没收。业界人士提出的异议是，根据第 721/2011 号公告进行的基准修订仅适用于新供应，不应追溯至 2010 年的租赁合同。这是一场关于价值确定日期以及不溯及既往原则的争议，截至发稿时尚未有定论：该报告记录了学者的异议，并呼吁联邦层面予以澄清，而非诉诸诉讼。

Akgün —— 一项被视为沉没成本的禁令。在 2026 年 3 月报告的一项裁决中，海牙仲裁庭未认定工业区土地存在征收行为，认可了该限制措施基于水库保护的理据，但认定存在违反公平与公正待遇原则的情况。该裁决判令赔偿约 \$ 1400 万美元——包括自 2015 年起按 6% 计息的沉没成本，外加诉讼费用——而索赔金额原为 \$ 5 亿。

对估价师的启示。Akgün 这一措施是值得关注的要点。当土地使用禁令未被视为征用时，仲裁庭并未将土地残差评估为若被禁止的使用方式仍可进行时的价值；而是评估了实际已支出的费用。美国 \$1400 万赔偿金与美国 \$5 亿索赔额之间的差距，几乎完全源于对同一受限地块采用“沉没成本法”与“残余价值法”评估所产生的差异。

核查说明。2025—26 年间，几乎没有埃塞俄比亚的上诉评估意见以英文形式发布。本条目依据的是一项法规、一份经同行评审的调查报告、关于某起行政纠纷的 contemporaneous reporting，以及一份仲裁裁决。未列明任何国内已裁定的赔偿金额。

来源——哈瓦萨赔偿研究，*Survey Review* (英文): <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114>; 亚的斯亚贝巴租赁费重新定价，*Capital Ethiopia* (英文): <https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/>; *Akgün v Ethiopia*, 最终裁决 (英文): <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>; 报道，*Addis Fortune*: <https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill>。

核实说明。未能检索到联邦最高法院 2025—26 年度关于依据第 1161/2019 号公告（为公共目的征收土地、补偿及安置）所作的撤销判决：法院网站页面无限循环，而唯一的镜像站点仅提供未标注日期的阿姆哈拉语卷宗，其中没有可核实的该时期条目。

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.

南非——一份估价名册被宣告无效：*Property Park v Lesedi*。豪登高等法院，2026 年 2 月 24 日。该市 2024—2029 年综合估价名册因实质性违反《市政房产税法》关于公示和异议的规定；该裁决被暂缓执行六个月，且对申请人征收的 2024/25 年度税款被撤销以便重新计算。这是本部门在此期间阅读的唯一一份南非判决书全文，源自评估师委员会提供的扫描副本。简体中文（大陆）

南非——未对专家意见进行权衡的上诉委员会：*Liberty Group v Valuation Appeal Board*。[2025] ZAGPJHC 2023, 2025 年 7 月 8 日。上诉委员会不加批判地采纳市政估价师的意见、使用未注册租赁信息，以及未能评估持不同意见的专家意见，导致其估值缺乏合理性且应予复核。一个上诉机构若采纳一方的估值数额，却未说明另一方的估值为何有误，则等同于未作出任何裁决。

肯尼亚——约 174 亿肯尼亚先令的地税无需缴纳：*Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*。[2025] KECA 1721, 2025 年 10 月 24 日。一笔金额为 17,448,485,646 肯尼亚先令的土地税款索赔因该税款未按照《土地税法》和《土地估价法》的规定确定，故无法强制执行。在

Kilindini Warehouse v Mombasa County [2026] KEELC 4324 一案中，基于相同理由，将 743,400 肯尼亚先令至 1,858,500 肯尼亚先令的单方面上调，基于相同理由被撤销，并下令退还税款。肯尼亚法院将监管估价名册视为征税的先决条件，而这正是评估上诉最具影响力却最鲜少被提起之处。

Source — Property Park, SACPVP 发布的判决书 PDF: <https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validity%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf>; Liberty (判决要旨): <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.

南非——保留价的设定与调整。《规则》第 46A 条要求法院在通过强制执行出售房产前考虑保留价，而 2025—26 年度的判决显示该规则在两种情况下均适用。当房产税欠款已耗尽房产净值时，保留价会被下调 (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111)，或拍卖失败后 (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240)，还曾有一案因无保留价出售而被撤销。但在 *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 一案中，因估值报告违反《房地产估价师职业法》而存在瑕疵，强制执行申请被驳回；在 *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 一案中，因缺乏新的经宣誓的估值报告，十三项申请被撤销，相关从业人员被移交其监管机构处理；而 *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 一案则认为经宣誓的估值虽属可取，但并非绝对必要。以上均引自判例摘要。

肯尼亚——出售当天的价值: *Housing Finance v Kimeriah* 。 [2025] KECA 1215, 2025 年 7 月 4 日。针对一项不当抵押权人拍卖案中裁定的 1.5 亿肯尼亚先令赔偿金被撤销：损失应以拍卖当天的价值为准，而非以庭审时将后续发展情况一并计入后的价值为准。*Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 号判决撤销了一次基于无日期评估报告进行的拍卖（市场价值 2.95 亿肯尼亚先令，强制出售价值 2.2125 亿肯尼亚先令）所进行的拍卖，并要求“进行恰当的估值，以反映出出售时合理可获得的最佳价格”；对估值提出异议的一方负有依据公认估值原则进行论证的举证责任。

Source — 南非判例摘要 (LawLibrary): <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31>; <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/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.

一项未获支持的索赔: *Equity Bank v Metrocosmo* 。 [2025] KEHC 9183, 2025 年 6 月 27 日。某银行针对一名评估师提出的过失索赔被驳回：无证据证明该评估未达到专业标准或导致了损失，且未传唤后续出具相矛盾评估报告的评估师，此外，贷款方应对其自身的信贷评估承担责任。

对估价师的启示。 *Metrocosmo* 案以估价师可直接运用的形式，阐明了估价师过失法中具有辩护性质的部分。该标准为“专业容差”，必须通过其他评估师的评估结果作为证据予以证明，而非仅凭贷款人的损失主张。此外，若贷款人未进行独立评估，则评估师的报告不能被视为决定性依据。

核查说明。南非评估师委员会未公布任何纪律处分决定，且未发现针对南非评估师的 2025—26 年度判决；最接近的情况是因评估报告存在瑕疵而被驳回的强制执行申请，相关情况已在上文“贷款”部分中提及。肯尼亚评估师注册委员会本身曾卷入诉讼（*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881，该案涉及暂停注销注册的裁决）。尼日利亚监管机构的网站无法访问。

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>。官方文本。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

Date-of-value contests, discounts, and whether a contemplated subdivision or development is reasonably probable.

南非——以离婚日为基准的资产估值，以及无需扣除的税款： *S L M v H A C*。 [2025] ZAGPJHC 1998，2025 年 6 月 19 日。以离婚日为基准的法证估值是确定应计财产均分的基础，且针对尚未出售资产的推测性未来税款无需从该估值中扣除。仅限判例摘要。在 *NS v R S* 案 [2025] ZAKZDHC 99 中，共同所有权通过出售方式终止，该出售估价对象为 500 万兰特，或以 300 万兰特赎回半数份额。

肯尼亚——先评估价值，然后由一方赎买或出售。 在 2025 年的五项裁决中，肯尼亚的处理模式保持一致：夫妻共同财产均分，由共同指定的或政府指定的评估师进行评估，一方配偶须在规定期限内按该金额向另一方赎买，否则该财产将被出售。在 *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 一案中，根据政府土地估价师的评估，该金额为约 26,000,000 肯尼亚先令；在 *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 号案中，法院认可的约 103,500,000 肯尼亚先令的估值获得维持；在 *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 号案中，估值应为“现状”估值，包括改良部分。当评估师由政府指派时，各方关于估值的争议基本不复存在——这正是制度设计的初衷。

Source — S L M: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19> (引言)；Trompell: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30>；Opondo: <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.

肯尼亚——管理人的赔偿责任以现值为准。 在 *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 一案中，一名未经授权出售遗产财产的遗产管理人被判定承担个人责任，赔偿标准为由一名联合评估师确定的两处内罗毕房产的当前公开市场市场价值——而非未经授权出售时所获价格。在 *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 一案中，土地部提出的估值（土地约 1,000,000 肯尼亚先令，建筑物约 540,000 肯尼亚先令）被采纳，而非县政府提出的估值（土地约 1,800,000 肯尼亚先令，建筑物约 400,000 肯尼亚先令），并维持应向受益人支付约 1,200,000 肯尼亚先令的裁决。另有两处遗产被责令进行独立注册估值，以当前市场价值为准。在南非，未发现有关遗产不动产估值的任何相关规定。

Source — 吉楚鲁: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcn/2025/15338/eng@2025-10-31>; 瓦伊里马: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcn/2025/19720/eng@2025-06-12>。官方文本。

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.

南非——制裁下的公允价值，以及封闭式公司的收购案。在 *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 一案中，最高上诉法院裁定，一家酒店控股公司须按公允价值回购少数股东的股份，该等股份因受制裁而被冻结，且回购须经部长批准——在该案中，由于不存在市场，故公允价值为回购的估价对象。在 *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 一案中，一名成员的权益经综合考量赋权与出资因素后，估值为 1,075,000 兰特。在 *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 号判决命令某信托以独立市场价值收购另一共有人信托的半数份额，而非强制出售。以上均为判例摘要。

肯尼亚——共同所有者及自 1997 年以来的租金情况。[2026] KEELC 4093, 2026 年 7 月 2 日。法院依据一名独立评估师对当前市场价值的评估结果，并结合自 1997 年以来的租金收入情况，下令由另一名共同所有人赎回其份额。未发现该期间内有关强制赎回的估值报告。

Source — 斯旺维斯特: <https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21>; 格雷: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26>; 范·维克: <https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03>; 托努伊: <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.

肯尼亚——赔偿额应以损失发生时的价值为准，而非投保时的价值: *APA Insurance v Britind*。[2025] KECA 1602, 2025 年 10 月 3 日。上诉法院依据损失发生时被保险物品的价值来确定赔偿金额，而非依据两个月前确定的投保时估值，并将特殊损害赔偿金减至 58,608,224 肯尼亚先令——建筑物损坏 35,130,575 肯尼亚先令。在 *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 一案中，一座坍塌的混合筒仓根据机械保险单以重置成本为基础获得承保，保额为 30 亿肯尼亚先令的机械保险单下，以重置成本为基础承保：筒仓赔付 664,767,843 肯尼亚先令，利润损失赔付 982,434,033 肯尼亚先令，合计 1,647,201,876 肯尼亚先令。

肯尼亚——价值减损或恢复，二者不可兼得。能源与石油法庭在 *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 号裁决认定，地役权补偿应反映受影响部分的价值减损，并以专业评估为依据，针对持续侵占的行为，赔偿金额为 1,500,000 肯尼亚先令。在环境与土地法院的判例中，侵占行为的赔偿标准被重申为“土地价值的减损金额或恢复原状的费用，二者不可兼得”——*Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 案中，法院认为恢复原状的索赔与约 12,000,000 肯尼亚先令的一般损害赔偿构成重复。

核查说明。未发现南非在 2025 至 2026 年间就“以赔偿金为条件恢复原状”、保险不足或采矿沉降问题作出的任何判决；*Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 号判决仅认定，在诉状阶段，

基于污染提起的侵权索赔是有效的。尼日利亚、刚果民主共和国、安哥拉或埃塞俄比亚均无相关案例。

Source — APA: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03>; 蒙巴萨水泥公司: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehcc/2026/12926/eng@2026-08-12>; 加托尼耶: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15>; 恩朱古纳: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11>。官方文本。

覆盖范围和完成情况

本期内容将按各司法管辖区逐一介绍，以及哪些内容将延续至下期：

- 尼日利亚——宪法问题。《土地使用法》第 29 条与宪法对财产权的保障之间存在的矛盾，已引发大量诉讼，且在此仍未得到解决。尼日利亚部分收录了 2025—26 年的四项判决，但其中均未就补偿问题作出裁决：*Edu v Mobil* 仅裁定此类索赔应归属何处，*WinHomes* 一案认定该问题应由一审法院审理，*Adebo* 一案裁定在通知不充分的情况下撤销决定何时有效，而 *Onigbanko* 一案则在宣告征用无效后判令采取侵占救济措施。本部门目前的首要优先参考。
- 肯尼亚——该指数。土地征用法庭的裁决情况如下：其 2025–26 年度的 20 项裁决中有约十项，以及一项由环境与土地法院作出的撤销该法庭判决的裁决，均已收录于上文，详见官方判例汇编。尚未探讨的是土地价值指数本身——其构建方式，以及在指数作为依据的情况下，市场证据还有多少余地。这是一个关于指数而非任何单一房产的问题，也是本部门在肯尼亚的下一个研究目标。
- 刚果民主共和国——判例法与 2025 年改革。目前尚未参考任何刚果判决，且 2025 年 12 月 14 日国民议会通过的改革法案一旦文本公布，需结合 1973 年框架进行对照解读。
- 南非——判例法。尚无判决适用 2024 年法案第 12(1) 条，该条款尚未生效；上述 *NAD Property*、*Poti* 及 *Shah* 案均依据旧法作出判决，相关内容仅依据案由摘要进行报告。法院将如何权衡《2024 年法案》所列情形之间的轻重，才是关键所在。
- 安哥拉——*çó* 判例法。上述部分提及了第 1/21 号法律和第 147/25 号法令的计算公式。在公开资料中未发现任何安哥拉上诉判决确定补偿金额，且法院是否将该法令公式视为取代受影响处置事项的法定市场价值标准，此处尚无定论。
- 埃塞俄比亚——上诉案卷。上文部分基于一项法规、一项调查及一份仲裁裁决。埃塞俄比亚适用第 472/2020 号法规的上诉判决未以英文公布，且亚的斯亚贝巴租赁费重新定价纠纷在发稿时尚未裁决。