

中东地区近期 & 北非法院案例：阿尔及利亚、埃及、伊拉克、以色列、约旦、科威特、摩洛哥、阿曼、卡塔尔、沙特阿拉伯、突尼斯、Tü 土耳其、阿拉伯联合酋长国

由 AI 从阿拉伯语、土耳其语、法语和希伯来语翻译成英语

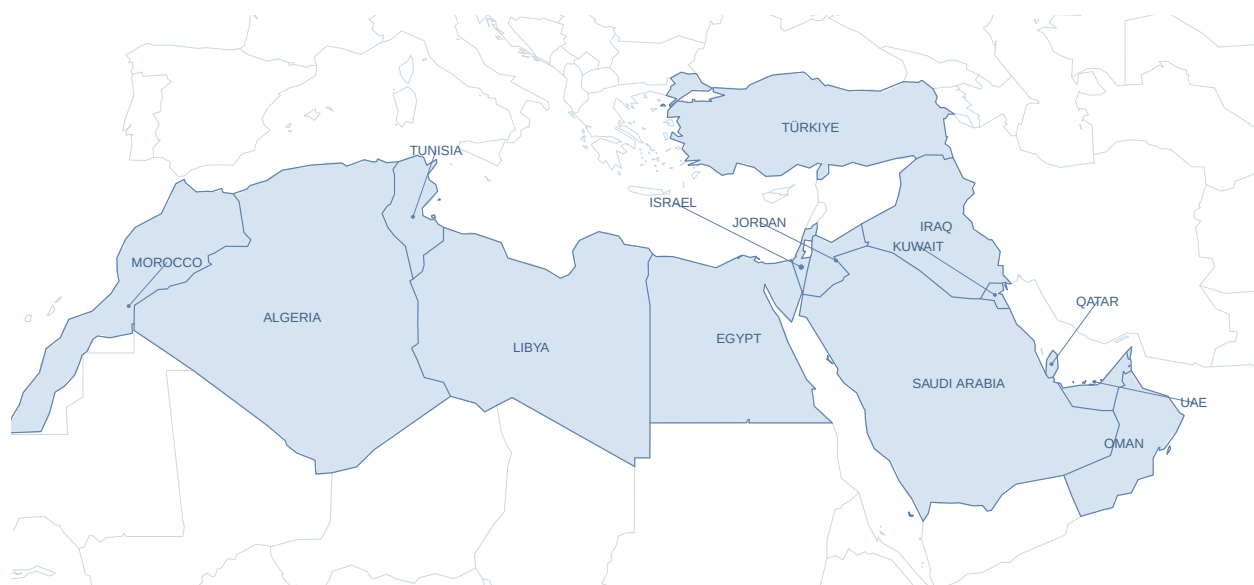
每项翻译内容均在使用处标注并链接至其原文来源。

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/jphmet43

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。



本文调查的管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

本篇内容涉及中东和北非地区房产的评估：该地区对评估实践的监管、评估报告在法院中的法律效力、土地持有所涉及的各项费用，以及——下文大部分篇幅将探讨——强制征用、征收、即国家对私有财产的征收，在美国被称为“征用权”（或称“没收”），以及相关补偿的确定方式。这种权重分配反映了该地区已出版的文献，而非对该地区重要议题的观点。

这是关于中东和北非的 基线篇章，涵盖了西亚和北非的阿拉伯国家，以及土耳其（türkiye）和以色列。

以色列并非阿拉伯国家，也不属于前一句所描述的类别。之所以在此对其进行探讨，是因为另一种

选择——要么完全不将其纳入任何部分，要么仅基于其法律渊源将其归入欧洲——将它归入任何一类都将更不妥当，而且它 2025–26 年关于应评估哪处地产的裁决，直接涉及该地区各章节中占主导地位征收问题的。伊拉克作为阿拉伯国家，同样被纳入讨论范围，且无需此类解释。

关于该地区的边界问题，本部门宁愿明确说明自己的选择，也不愿让读者自行推断。埃及横跨两大洲，而摩洛哥则完全位于非洲；从严格的地理角度来看，两者都不属于“中东”范围，而且无论从何种角度来看，摩洛哥也很少被归入该地区。之所以纳入摩洛哥，是因为本篇的编排原则并非基于大陆边界，而是基于法律和语言标准：该国的法律以阿拉伯语报告，其征收补偿问题——这也是本篇的核心内容——显然正是该地区所面临的典型问题。关于埃及的资料是在为其他司法管辖区进行阿拉伯语检索过程中发现的，并被有意保留下来；埃及章节中的注释阐明了这一立场。将这些司法管辖区与海湾地区和黎凡特地区归为一类，可得出的比较结果，若按大陆划分则会因此割裂。在所调查的阿拉伯国家中，各国民法典具有共同的渊源；而土耳其（Türkiye）的民法典源自瑞士法系，因此独树一帜。本期将单独刊载关于撒哈拉以南非洲的调查报告。本期内容涵盖截至 2026 年第三季度具有持续实践意义的发展动态；后续报告将以季度更新形式发布。

以色列。下文将从征收和征税两个方面对以色列的情况进行概述。编辑还提供了另外两项以色列裁决——一项根据 TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, 国家总体规划 38) 作出的项目取消裁决，涉及《销售法》法所涉担保的 TAMA 38 项目撤销案，以及赫兹利亚 çade 的裁决令——均在本期内容范围仍仅限于阿拉伯国家和 ürkiye 期间被撤销。这些内容尚未经过核实，仅予转述，未作分析。

该地区存在其他调查中未涉及的来源问题。部分相关司法管辖区并未系统性地公布判决书，即使有公布，也往往具有选择性、未编目，或仅提供阿拉伯语版本且无官方引证序列。因此，本期报告相较于其他期，权重更大，侧重于已公开发布的 法规动态，以及欧洲人权法院的超国家判例——该判例对土耳其具有约束力（ürkiye），且全文均有收录。

主要信息来源包括欧洲人权法院的 HUDOC 数据库 (hudoc.echr.coe.int) 以及欧洲委员会判决执行部关于 ü 的资料；沙特阿拉伯 (Taqeem, taqeem.gov.sa)；迪拜土地局及阿拉伯联合酋长国房地产监管局 (RERA)；以及相关国家的官方公报——其中是用于颁布法规和法令的官方公报，因此引用该公报即视为引用权威文本。若某事项仅依据二手资料描述，则会予以说明。

来源与机器翻译。本调查中，若某项裁决或文书的阅读语言非英语，则系通过机器翻译进行阅读，并在使用处通过“来源”注释予以披露，该注释包含原文出版物及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，读者在权衡是否采信某项主张时，应当了解该主张是如何出现在本页上的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版有翻译版本，包括阿拉伯语版、日语版、韩语版和中文版。如果将我们的英文译文重新译回原文的语言，这将导致两次翻译而非仅将一次翻译逆向处理。保留的链接使每个版本都能直接参照原文，而原文才是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。上述做法带来的一项后果需要明确说明，因为它决定了该期译本的制作方式。

本部门针对以其他语言撰写的裁决所作的任何说明，均系其自行撰写的英文摘要。这并非对法院原文的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语出现在引号中时——例如“显著偏高”、“专家中的专家”——应在旁边标注原文术语，采用原文书写或音译形式，并以原文为准；英文部分仅为注释，而非对裁决内容的译文。

之所以坚持这一点，是因为存在一种特定的风险。本期刊的两个版本使用的是本文所调查的司法管辖区作出判决的语言：阿拉伯语和土耳其语。如果将本英文文本反向翻译成其中一种语言来制作该语言的版本，结果将形成第二套文本——虽然使用的是原判决书的语言，却用非法院原话的措辞来描述该判决。读者将无法分辨哪一文本具有法律效力，而本《期刊》也将因此造成混淆。

因此，本文所涉及语言的各版本必须将这些段落视为 编辑说明，并明确标注其性质，同时必须通过“来源”链接跳转至原文，以便查阅法院自身的表述。绝不能出现这种情况：即在未作说明的情况下进行“往返引用”，从而在判决书所用语言中产生一份与原判决相冲突的版本。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步发表之前，应对照原文的官方报告或公报核实判例引文和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

中东和北非地区在数据报告方面存在一个特殊问题：在这些地区的若干国家中，判决书根本不会公布，因此能够核实的是法律条文；而在法院的推理是通过二手渠道报道的情况下，可核实的是推理过程而非具体数据。本章节中的各国研究报告均完整保留，对于缺乏判例法的情况，报告中会明确标注为“无”，而非一笔带过。

Türkiye — 征收与公约

de facto 征收的结构性问题。 欧洲人权法院在一案中裁定，土耳其的以下做法 Türkiye 未经正式征用程序即征收土地的做法——即 *de facto* 征收，美国实务中称为“逆向征用”（一种监管性或推定性征收）——构成了一项结构性问题，与《欧洲人权公约》第 1 号议定书第 1 条（即保护财产权的公约条款）不相容。在 *Sarıca and Dilaver v Turkey* 案（第 11765/05 号，2010 年 5 月 27 日），法院援引《公约》第 46 条指出，土耳其应采取一般性措施，使征收行为不那么难以预料和任意，并确保获得补偿。判决执行部负责监督该义务的履行；根据部长委员会的记录 (HUDOC-EXEC)，截至 2026 年 9 月 1 日，该判决的执行仍处于常规监督状态。

对估价师的启示。Türkiye 征收案件的两个特点对估价实践具有普遍意义。首先，当征收属于非正式征收、征收日期存在争议时，评估日期（即价值意见所指的日期）应遵循对此作出的裁定。其次，法院的补偿裁决将货币贬值以及征用与支付之间的延迟作为独立项目予以处理，这提醒我们，在高通胀环境下，截至历史日期的名义市场价值并不能衡量实际遭受的损失。

不构成征收的重新划类。 在 *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (裁决)，案号 13768/18 一案中，第二分庭委员会（欧洲人权法院由三名法官组成的合议庭，其级别低于分庭和大法庭）裁定该申请不予受理；该裁决于 2025 年 12 月 16 日通过，并于 2026 年 1 月 22 日送达。该申请涉及将该基金会的土地重新划分为绿地一事。关于当局有权在支付补偿的前提下于最长五年内进行征收的主张，在裁决中作为土耳其宪法法院推理的“陈述理由” (§ 第 14 段)，而非斯特拉斯堡法院自身的“判决理由”——即判决中具有裁决效力且具有约束力的部分，这与 *obiter* 中随笔提及的意见有所区别。国内法律依据是《第 2942 号征收法》的“Ek Madde 1”（附则第 1 条），该条款由 2016 年《第 6745 号法》（未在 mevzuat.gov.tr 上核实）增补。

对估价师的启示。在未转移产权的情况下，因规划重新分类而导致价值下降，这是区分应予补偿的征用与不应予补偿的监管的经典难题。评估师的作用在于将重新分类对价值的影响与预期征收对价值的影响分别量化——它们是发生日期不同的两个独立量，若将二者混为一谈，则会导致索赔金额被高估。

来源 — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, 第 11765/05 号，2010 年 5 月 27 日，HUDOC（官方文件，请阅读英文版）：
<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943>。

Türkiye — 国内法院

上述两起斯特拉斯堡案件从外部角度描述了土耳其最高法院（Türkiye）。最高上诉法院（Yargıtay）——在法兰西模式的民法体系中，最高法院仅审查法律错误，不审查事实；在阿拉伯联合酋长国酋长国、埃及和科威特等国（详见下文各章节）中，该头衔具有相同含义）——提供了国内层面的解答，且就其中两个问题而言，其判例对评估师的实用价值远高于《公约》判例法中的任何内容。

未经征收而占用：估值日期与比较法。 *Kamulaştırmasız el atma* — 公共机关在未进行征收程序的情况下占用私人土地 — 是 *Sarıca and Dilaver* 一案中指出的结构性问题的国内对应情形。第五民事庭裁定，在此类诉讼中，房产应按 提起诉讼之日 进行评估，而非按机关实际占有之日进行评估。在 2021 年 2 月 3 日的裁决（Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.；在土耳其引文格式中，HD 指 *Hukuk Dairesi*，即民事庭，E. 指 *esas*（案号），K. 指 *karar*（裁决号）），该庭裁定土地应依据《第 2942 号征收法》第 11 条第 1 款第 (g) 项，以提起诉讼之日为准，且确定的金额自提起诉讼之日起计付法定利息（*faiz*）。关于适用于公共应收款的最高利率——该利率源自《土耳其》——该利率适用于最终裁定的未支付征收补偿金——是否也适用于此类裁决，目前尚无定论。此外，报告指出，宪法法院的个别申请裁决认为，对客观价值增长率（*objektif değer artış oranı*）——该比率用于将早先评估日确定的补偿金，根据该期间内房产的总体增值幅度进行调整——视为侵犯财产权并构成撤销裁决的理由；这些裁决在本轮审查中未被核实。

对估价师的启示。“估值日规则”是针对斯特拉斯堡法院仅能指出的这一问题所采取的实质性补救措施。当某机构长期占用土地却未被征收时，若按实际占用之日进行估值，将使该机构从中获益于其间发生的通货膨胀——在当前货币环境下，这是一个严重的问题。以提交申请之日为估值日，并自该日起计息，则可消除该利益。客观价值增长率必须经过合理论证，而非单纯断言；根据上述评注，未作解释或不合理的增长率本身即构成申诉理由。

租金确定（*kira tespiti*）：已识别，但尚未得到确认。在 *kira tespiti* 诉讼中，法院参照可比实例（*emsal kira*）来确定续租合同的租金。从执业律师的报告中已识别出两项据称由第三民事于 2026 年作出的两项裁决，虽已从实务报告中查明，但尚未通过官方报告得到确认，故在此明确标注为未经核实：其一，在房产出售时，预付的租金归新业主所有；其二，续签的租赁合同可参照市场租金进行核查。至于通常给予长期租户的租金减免——即 “*eski kiracı*” 的 *indirimi*——并无固定上限；根据相关评论（未经证实），该减免通常在 10% 至 20% 之间，具体由法院酌情决定。

核查说明。上述关于 “*el atma*” 的裁决引自土耳其实务界评论，其中转述了合议庭的推理；但在据此引用前，仍应对照官方报告核对相关引文。关于 “*kira tespiti*” 的条目仅依据实务界报告确定，目前尚未得到证实。

来源 — Turkish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：关于 “*kira tespiti*” 和 “*kamula*” 的土耳其实务评论 *ştırmassız el atma* 判例法，
<https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmassiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html>

宪法法院关于实际价值保障的裁决。 宪法法院（*Anayasa Mahkemesi*）在 2025 至 2026 年间作出的四项裁决直接涉及征收补偿价格问题，这些裁决共同构成了本期中最重要的宪法估价法体系。

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. 在 *Hürmet Alpay and others* 案（申请号 2020/27651，全体会议，2025 年 9 月 18 日，2026 年 4 月 16 日公布）中，法院认定存在违反第 13 条、第 35 条和第 46 条，因为作为文化财产持有的地块被征收，且第 2863 号法律第 15(1)(d) 条禁止评估师将该财产的年代、稀有性和艺术价值（*eskilik, enderlik ve sanat değeri*）纳入考量。专家们曾建议基于商业用途和艺术价值将客观价值上调 150%，但法院未予采纳。法院裁

定，该禁令剥夺了《宪法》第 46 条所保障的“gerçek karşılık”权利。一项在评估中排除价值要素的法律，不仅未能保障实际价值，反而破坏了该保障。

Registration before final payment. 根据 E.2025/190 号、K.2026/38 号决定（《官方公报》，2026 年 5 月 21 日，第 33260 期），法院撤销了第 10 条 § 第 8 款中“登记裁决为终局裁决”的表述：在上诉期间，在实际价值尚未最终确定并缴纳之前，将房产登记在行政机关名下，违反了第 13 条、第 35 条和第 46 条。该撤销决定自九个月后生效。在一项个人申请中已发现相同问题，*Muammer Bulut* (2020/9066，全体会议，2024 年 11 月 21 日，2025 年 8 月 4 日公布)，该案中，在最高上诉法院要求将位于未征用余地上的建筑物纳入计算范围后，补偿金额随后上调至 526,358.40 TL。

Sitting on land without expropriating it. 根据 2025 年 1 月 16 日作出的 E.2024/135 号裁决，法院撤销了附加于第 2942 号法律第 1 条附加条款 § 第 1 款，该条款曾允许行政机关在土地所有权人承担限制条件的情况下，不征收划为公共服务用途的土地——这正是 *Sarıca and Dilaver* 一案中指出的事实上的征收问题的立法形式。2025 年 10 月 8 日，法院还撤销了《民事诉讼法典》第 362 条 § 第 1 款 (a) 项中禁止在征收补偿案件中就法律问题提起上诉的规定。

对估价师的启示。*Hürmet Alpay* 一案的判决结论应延续至 *Türkiye* 一案。当法律规定应忽略房产的某项特征——其年代、其稀有性、其艺术价值——时，由此得出的数额并非对实际价值的合法评估，而是不完整的评估；在此指导下工作的估价师应明确说明被排除的内容以及依据何人的指示。该原则具有普遍适用性：当补偿法规排除了市场所认可的属性——如文化遗产、稀有性、景观——时，该排除行为构成宪法问题，而不仅仅是估值惯例。*Muammer Bulut* 补充道：位于未被征用土地上的建筑物被认定应纳入补偿范围，这与 *Tudor Creek* 案中的论点一致，该案在撒哈拉以南报告非洲篇章中有所记载，在肯尼亚则从另一个方向得出了相同结论。而登记案件确立了顺序——先确定并支付价值，后转移产权——这与被废止的条款所允许的顺序恰恰相反。

核实说明。报告称，第 2942 号法律的临时第 20 条——该法律于 2026 年颁布，此前法院于 2022 年撤销了第 221 号法律——将 1956 年 10 月 8 日之前作出的事实上的公共分配视为自分配之日起即已被征收，且该规定适用于未决案件；这是一项颇具影响力的估值日期规则，本文仅基于相关评注进行阐述。AYM 的新闻稿是本材料中可查阅的部分：编号的一审征收档案及最高上诉法院的全文存于 UYAP 系统中，未能获取。

来源——宪法法院新闻稿（官方，英文和土耳其文版本）：*Hürmet Alpay*, <https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/>; *Muammer Bulut*, <https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/>; E.2024/135, <https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/>; 2025 年判例摘要, <https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/>; E.2025/190 评注(英文):<https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law>; 第 20 条暂行评注: <https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law>。

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — 两种方法均被采用。第五庭 2025—26 年的裁决表明，法定的方法划分正在发挥作用。对于农业用地（第 11 条第 1 款第 f 项），适用收入法：在 E. 2025/1626 案中，资本化率为 4%，三块地块的客观价值增幅分别为 40%、零和 40%，树木按地区农业局规定的标准率计算，建筑物按官方单价减去折旧后计算。对于建筑用地（第 11 条第 1 款第 (g) 项），则适用比较法：在 E. 2025/17115 案中，合议庭已将提供 12,550、11,710、11,700 和 10,000 TL 的评估结果，因缺乏说服力且不适合作为判决依据而被撤回——同一评估小组在同日期给出的四个数字，其数值范围正是撤销裁决的原因。

而那笔吞噬了赔偿金的费用：哈桑·杜尔穆 *ş*。2025 年 1 月 23 日。因土地被重新登记为国有林地而应支付的补偿金定为 38,521.12 TL——即撤销产权判决生效之日的价值，较最初专家评估的 120,976.52 TL 有所下调——随后，土地所有者被收取 11,383.43 TL 的律师费，相当于裁定补偿额的 29.55 %。宪法法院认定此举构成违法：占用近三分之一赔偿金的诉讼费用侵蚀了该房产的实际价值。

Source — 哈桑·杜尔穆 (*Hasan Durmu*) *ş*，宪法法院新闻稿（土耳其语原文）：<https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasıyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar>; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 和 E. 2025/17115，全文见商业镜像站点（土耳其语）：<https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2> 及 <https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437>。

阿拉伯联合酋长国——法院对专家证据进行审查的义务

迪拜最高上诉法院，2026 年 5 月——酒店式公寓还是住宅单元。一处位于迪拜兰 (Dubailand) 的房产由一家迪拜开发商于 2013 年 10 月售出一套迪拜兰 (Dubailand) 的房产，销售条款中将其描述为酒店式公寓，售价为 313 万迪拉姆 (AED，阿联酋迪拉姆)；加上服务费和维护费，买家共支付了 469 万迪拉姆。在交房时，该房产被归类为住宅。买方提起诉讼，要求追回 155 万迪拉姆——该数字为《海湾新闻》自行估算——但在上诉中败诉。据报道，最高上诉法院推翻了该判决并将案件发回重审，裁定虽然法院有权依据专家报告作出裁决，但若对该报告的严重异议可能影响判决结果，则必须对此予以处理；上诉法院未能就原始专家结论与补充报告之间的矛盾之处审查买方的主张。开发商被责令支付诉讼费用以及约 2,000 迪拉姆。该报告中未公布案件编号。

对估价师的启示。这是一项关于估价师自身评估报告地位的裁决。由此衍生出两点。第一点是，专家报告并非自证其效：如果法院在未对报告进行实质性质证的情况下采纳该报告，则构成错误，该错误将在上诉中被纠正，因此报告必须能够经受住表面上的质疑。第二点涉及补充报告。当专家出具补充报告时，任何与首份报告的差异都将成为诉讼中的争议焦点；若专家在未解释修订原因的情况下修改数据，便会为对方提供最有力的论据。协调两者是一项工作职责，而非事后补救。

这一根本争议同时也提醒我们，一个物业的分类——酒店、服务式公寓、住宅——首先是一个估值问题，其次才是法律问题，因为该分类决定了允许的用途、运营结构和潜在买家群体，进而影响其价值。

来源 — 《海湾新闻》，2026 年 5 月 25 日，“迪拜买家在 460 万迪拉姆酒店公寓纠纷案中获准重新审理” (Dh，迪拉姆，为该报对货币的标注方式)；英文原文请见：<https://gulfnews.com>（文章网址在发布时未记录）。

阿曼——一项新的征收法

第 71/2023 号皇家法令，《公共利益征收法》。阿曼于 2023 年通过皇家法令取代了原有的征收框架。其基本原则是：除出于公共利益且根据本法确定的公平补偿外，任何房产均不得被征收，亦不得被临时扣押；若部长在紧急情况下下令进行临时扣押，该部必须就相关方被剥夺房产使用权的期间向其支付补偿。

对估价师的启示。针对剥夺期间的单独补偿项目是权益的计算。这需要确定在规定期间内的使用价值——即租金或占用价值——该数值有别于被剥夺权益的资本价值，这两项是不同的计算要求，会得出不同的数值。受委托处理阿曼临时扣押案件的估价师应在开始评估前明确委托方要求的是哪一项。

添加此条目部分是为了纠正一个假设。该部门此前基于英文资料得出的工作观点是，阿曼没有值得调查的法律条文。上述法规是在一条阿拉伯语查询中发现的。问题出在搜索上，而非该管辖区域。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: Qanoon.om, 第 71/2023 号皇家法令 (qanoon.om 声明其并非官方来源, 并建议读者查阅《政府公报》),
<https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/>

约旦——对评估结果提出异议, 以及专家意见

业主的异议将连同专家意见一并提交法院。 据 2026 年 8 月关于一家钾肥公司及铁路征地案件的报告, 对补偿评估结果不满的土地所有者可向初审法院提出异议, 该法院可指派房地产专家对土地及其上的农作物、建筑物和固定设施进行估值。同一份报告指出, 补偿应依据土地的实际价值而非行政定价; “法定四分之一” (*al-rub‘ al-qānūnī*) 不予扣除; 并提供以该地区内可比实例农业用地进行置换作为替代方案。关于“法院指定的专家意见对法院不具约束力”的论点, 以及“审判法官是‘专家中的专家’”这一说法 (*qādī al-mawḍū‘ huwa khabīr al-khubarā’*), 虽常被视为该地区惯例, 但在原文中并未提及, 本文亦未注明出处。

对估价师的启示。针对异议而委任的专家需对四项内容进行估值——土地、农作物、建筑物和固定设施——且报告应将它们区分开来, 因为每一项都可能被单独提出异议。一份仅陈述数值而未阐明推导过程的报告, 将使法院缺乏可供采纳的依据。

核查说明。本条目仅基于一篇新闻报告。由于未查阅 2019 年第 13 号《不动产法》, 因此未引用该法的任何条款, 也未核实 2025—26 年约旦的任何裁决。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 约旦关于被征收土地补偿的报告,
<https://nesan.net/?id=356650>

埃及——评估日期与拖延的代价

最高上诉法院: 征收赔偿裁决的三个构成部分 下文报告的裁决显示, 最高上诉法院依据三个独立的构成部分作出裁决, 每个部分都有各自的日期。补偿金额应等同于房产在被征收之日的真实价值。使用权损失属于一项独立的赔偿项目: 在该案例中, 其计算期间自征用之日 (2009 年 5 月 29 日) 起, 至法院专家提交报告之日止。法定利息按 4 % 计算, 自最终判决之日起至全额支付之日止。

2026 年 4 月 2 日移交, 2026 年 6 月作出裁决: 该索赔未过诉讼时效。 在 2026 年 4 月 2 日的一次庭审中, 最高上诉法院将其移交至民事、商事及人身状况事务全体会议, 就关于“未经正当程序征收”的补偿请求性质认定问题, 两派判例之间的冲突。一派认为该请求已过诉讼时效——即根据民法规定的诉讼时效期限而丧失追索权; 此处的“prescribe”意为因超过时效而失效, 而非“被要求”——根据《民法典》第 374 条, 国家可在十五年后通过时效取得该财产 (取得时效, 即民法中的“敌对占有”对应概念); 另一种观点则将其定性为源于所有权的权利主张 (*da‘wā istihqāq*, 拉丁化: *da’wa istihqaq*), 因此无论延误多久, 该主张均不会因时效而消灭。公诉方的意见倾向于第二种观点。根据 6 月 17 日报告的裁决 2026 年 6 月 17 日公布的裁决中, 大会就司法年度 95 第 32277 号上诉案作出了裁决, 支持第二种观点: 针对未经正当程序征收的补偿请求属于基于所有权的权利主张, 不受时效限制。本案源于 2004 年第 2048 号法令以及曼苏拉—加马萨公路项目; 裁决金额包括: 该房产赔偿金 814,500 埃及镑, 因自 2009 年 5 月 29 日至 2009 年 5 月 29 日至专家报告提交期间的损失, 以及自最终判决之日起至付款之日止按 4 % 计算的法定利息。

对估价师的启示。该指示包含两重要求。要求估价师确定征用之日的资本价值——此处指判决前十七年——并另行确定在法院规定的期间内, 业主被剥夺的使用权的价值。这是两项截然不同的评估工作: 一项是追溯性的资本价值评估, 另一项是持续的占用价值或租金评估; 若报告仅回答了前者, 则仅回答了问题的一半。判决后的延误应通过利息来补偿, 而非通过重新评估。

随着该移交案件按检方主张得到解决，这对估值实务的实际影响是巨大的，因为一项永不失效的索赔，意味着即使针对遥远过去的征用行为，也可以提起索赔。对非常长时期进行的追溯估值，尽管伴随着证据方面的困难，却已成为例程，而非例外情况。

注：埃及原本不在本期报道的范围之内。相关材料是在为其他司法管辖区进行阿拉伯语检索的过程中发现的，本部门经慎重考虑后决定将其保留，认为将其纳入报告比因范围界定的技术性问题而予以隐去更为有益。除此之外，未尝试对埃及进行报道。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：埃及关于最高法院征收原则的法律报告，
<https://www.parlmany.com/News/2/608258/x>

不受时效限制，且需预先支付。 最高法院全体会议在上述摘要所载的裁决中（司法年度 95 年第 32277 号上诉案，报告于 17 日和 18 日 2026 年），裁定征收补偿请求权属于所有权请求权，绝不会因时效而消灭；补偿金额必须等同于征收之日该房产的真实价值，且必须预先支付。93 年上诉案第 35856 号（2026 年 1 月 27 日裁决）确立了同一日期规则——即以征收之日法令——以及 91 年 1226 号上诉案（2025 年 9 月 18 日裁决），由法院自行归类于“征收补偿：补偿评估：评估标准”下由法院自行编目，并设有关于法律错误及利息起算日的进一步标题。注：最高法院的判决全文需订阅方可查阅；关于第 1226 号上诉案，仅能在其官网上查阅法院的索引标题，而无法查阅判决主文，另外两份 2026 年的判决主文则来自阿拉伯语法律报告。

Source — 上诉案第 1226/91 号，最高法院索引条目（阿拉伯语原文）：<https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/>；上诉案第 32277/95 号，阿拉伯语媒体报道：<https://nabd.com/s/174099499-318d65/>；上诉案第 35856/93 号：https://www.alhshar.com/2026/06/blog-post_215.html。

科威特——法定措施

1964 年第 33 号法令，关于为公共利益进行征收和临时扣押。 1964 年第 33 号法令（经修订，包括 2006 年第 2 号法律），规范了为公共利益进行的征收和临时扣押。根据评注——具体措施及其条文编号尚未与官方文本核对——补偿必须公正且公平，应根据财产在征收时的实际市场价值进行评估，同时应考虑该财产的地理位置、性质及其用途或所作投资。实务评论指出，征收补偿索赔是科威特行政诉讼中最复杂的案件之一，既涉及行政法问题，又涉及损失评估，且法院通常会要求提交技术专家报告。

对估价师的启示。报告称，科威特的做法是采用传统方法——以征收之日的市场价值为准。估价师不能将一个司法管辖区的估值日期直接套用到另一个司法管辖区，而且估值日期的选择往往比估值过程中所有其他问题的总和都更为重要。

核查说明。本期内容尚未核实科威特最高法院的任何具体裁决。上述陈述属于实务评论；该法规本身尚未与官方文本进行核对。

来源 — 科威特市政厅，征收福利征用部，关于 1964 年第 33 号法律及其 2006 年第 2 号法律修正案的历史说明（官方文件，英文版）：<https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution>。该条文中关于测量标准的规定尚未与官方阿拉伯文文本进行核对。

对闲置土地征收的费用。 2025 年 11 月，宪法法院驳回了对 2023 年第 126 号法律的质疑，维持了针对面积超过 1,500 平方米的未开发私人住宅地块逐年递增的年度收费规定，该规定自 2026 年起生效。在 2025 年 6 月，该法院维持了关于房地产中介合同的 2023 年第 25 号法律的有效性，根据该法律，若不可撤销的中介协议被用于规避登记，且未在法定期限内完成正则手续，则可被视为最终销售。

对估价师的启示。这两项决定均未规定具体补偿金额，但空地税直接影响未开发土地的持有成本，因此也会影响科威特估价师在残差价值评估或开发价值评估中所认定的合理持有期。一项逐年递增的税费，为反驳以下假设提供了依据：即土地在等待其最佳用途期间，可以无限期地无成本持有。

产权文件，以及谁可以办理登记手续。科威特法院在 2025 至 2026 年作出的裁决——从可查阅的范围来看——涉及产权机制，本文简要记录了四项裁决，因为每项裁决都确定了评估师将要评估的权益。上诉法院，2026 年 5 月：作为公共住房福利局地块的共同受让人，在丈夫拒绝签字后，可自行领取产权证并完成登记。上诉法院，2026 年 8 月：婚姻存续期间以 50/50 比例的住房契约在婚姻存续期间签发，其效力延续至离婚及前妻国籍被撤销之后——该契约不会因身份变更而重新订立。初审法院，2026 年 4 月：一宗未登记的习惯法 (*urfi*) 公寓买卖，要求卖方履行登记义务。此外，在 2026 年 3 月，同一法院撤销了一项初步销售协议，因该公司从未完成所有权转移，并裁定退还约 75,000 科威特第纳尔 (KD) 的购房款，以及约 2,000 科威特第纳尔的精神损害赔偿金。

核实说明。科威特未出版任何可比于尼日利亚法律判例汇编的公开判决汇编，且最高上诉法院的完整判决书仅通过订阅服务提供；上述四项判决均基于媒体报道，而非判决书原文。在公开来源中未发现该期间科威特征收补偿金额的相关信息，因此上述法定标准未附带任何确定的数额。关于欺诈性别墅销售的刑事诉讼不属于本部门的估价对象，故未予收录。

来源 — 2023 年第 126 号法律，宪法挑战被驳回 (阿拉伯语版本)： <https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369>；2023 年第 25 号法律被维持 (英语版本)，*Times Kuwait*： <https://timeskuwait.com/constitution-al-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/>；共同受让人产权证： <https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/>；产权证在离婚后依然有效： <https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f>；*urfi* 销售对卖方具有约束力： <https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/>；退款并赔偿精神损失： <https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/>。

摩洛哥——专家的调查结果和委员会的建议

马拉喀什行政上诉法院 (Cour d'appel administrative de Marrakech)，第 61 号裁决，2009 年 2 月 11 日。在该裁决中，法院探讨了征收补偿的确定方式以及法院指定的专家意见具有何种权重。司法鉴定至关重要：若法院确信拟议补偿所依据的理由充分合理，则可采纳专家的鉴定结论。但法院并非必须如此，仍保留其裁量权。更具实际意义的是，征收委员会提出的估价仅为建议 (*mujaqqad iqtirahat*)，除非被征收方已明确接受，否则对法院不具有约束力。

根据案情，行政部门的估算金额为 4,431 迪拉姆。法院支持采纳专家给出的 94,950 迪拉姆这一数额——即每平方米 150 迪拉姆，适用于面积为 633 平方米的地块——法院认定，该专家已妥善考虑了土地的性质 (用于农业和牧场的多石地)，并已按诉讼提起之日 (2005 年 10 月 10 日) 对该地进行了评估。

对估价师的启示。有两点，一点是本地层面的，另一点是可比实例。就本案而言，委员会的估价仅为建议而非最终裁定，这意味着被征地业主提供的专家证据并非针对已确定的数额，而是与尚未被采纳的估价数额进行抗衡，这实际上比表面看起来要有利得多。从可比实例来看，法院采纳该专家估值的推理过程值得关注：法院之所以采纳该估值，是因为其能够确认并认可该估值所依据的基础——即土地的性质和估值日期。若提出的估值未阐明这些依据，法院将无法对此感到满意。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：摩洛哥司法判决数据库 (cnej.ma)，第 118 号判决，<https://www.cnej.ma/decision/118/fiche>

逐一出售，而非整体出售：卡萨布兰卡商事上诉案。2025 年 12 月 23 日第 6760 号判决依据《物权法典》第 217 条裁定：当多处房产为同一笔债务——本案中为 27,463,889.48 摩洛哥迪拉姆 (MAD)——必须依次逐一变卖，且变卖金额仅限于清偿该债务所需的范围。一次性整体出售所有

房产均属违法。这与中美洲和南美洲系列报告中提及的巴拿马和智利拍卖场规则所采取的保护措施相同，即通过设定保留价，并控制出售金额来实现这一目的。

专家不受先前专家报告结论的约束。2025 年 12 月 9 日第 6421 号判决：法院指定的专家的任务仅由指定其的命令界定，且其不受先前专家报告结论的约束。一笔金额为 481,185.73 马拉喀什迪拉姆的临时驱逐补偿金被认定为项目列明客观且符合对抗原则。

核查说明。未找到 2025—26 年间摩洛哥关于征收补偿的任何判决：在国家判例数据库中以该主题进行检索，2024 年后的结果均为零。上述内容涉及商事法院的驱逐及强制执行工作，而卡萨布兰卡法院关于驱逐赔偿的判例，则在下文“保险、意外事故、环境损害及私人合同损害赔偿”部分中予以报告。

Source — Arrêt 6760/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/>; arrêt 6421/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/>. 两者均被数据库标记为“来源未公开”。

卡塔尔——2022 年法规

2022 年第 8 号法律，关于为公共利益征收房地产及对其实施临时扣押。卡塔尔通过 2022 年第 8 号法重新修订了征收框架，该法于 2022 年 12 月 1 日生效并废除了 1988 年第 13 号法；该法公布文本可通过国家 Al Meezan 法律门户网站查阅。第 2 条规定，应支付公平补偿 (*ta'wid 'adil*)，且须一次性付清 (*duf'a wahida*)。根据第 27 条第一款，对于位于城市或村庄中心区域内的房产，无论征用面积大小，均应全额支付补偿，不得按比例扣除。根据该条第二款，位于中心区以外但在城市或村庄边界范围内的房产，若作为单一交易进行征收，将按面积区间分段扣除：前 3,000 平方米不扣，随后按 10%、20%、30% 和 40% 的比例对面积段进行扣减，各区段上限分别为 20,000、200,000 和 1,000,000 平方米及以上。第 28 条规定了多哈的例外情况：在市中心与第四环路之间实行全额补偿，而在第四环路与城市划定边界之间则采用相同的扣除比例。第 29 条规定，无论适用何种扣除标准，对于在部长关于公共利益的决定在政府公报上公布之日该房产上已存在的建筑物、构筑物 and 植被，业主均应获得全额补偿。估价工作由两个法定估价委员会 (*lajnata al-tathmin*，第 5 条) 依据官方定期价格表进行，价值以征收决定之日为准 (第 11 条)。关于赔偿金额的争议将提交至申诉委员会 (*lajnat al-tazallumat*，第 15 至 17 条)，该委员会由上诉法院法官担任主席。法律中未出现“专家” (*khabir*) 一词。

对估价师的启示。卡塔尔和阿曼的法规几乎同期颁布——分别于 2022 年和 2023 年——且均取代了原有的法规框架。在海湾地区工作的估价师不应假设根据已被废止的法律确立的惯例在法律修订后仍然有效，而应仔细研读现行法规，而不是依赖对旧法规的记忆。根据卡塔尔法律，一处地块位于城市或村庄中心内部还是外部，将决定其补偿金是否需要扣除，因此该边界的具体位置本身就是估值报告中应明确说明的事实。

核查说明。本期尚未核查到任何卡塔尔司法裁决。最高司法委员会出版了一部卡塔尔判决与司法原则百科全书，本部门已查明该资料但尚未进行查询；这显然是下一期应采取的途径。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读：为翻译版保留原文：Al Meezan, 卡塔尔法律门户网站 — 2022 年第 8 号法律, <https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar>

2025 年第 28 号内阁决定——申诉委员会，以及 15% 的上限。 发布于 2025 年 8 月 20 日，该决定设立了一个由五人组成的委员会——两名上诉法院法官和部委代表——其管辖权“特别是裁决与补偿金额相关的申诉”。提交给该委员会的案卷必须包含估价委员会的决定、财产清单及评估图；费用为 100 里亚尔；该决定为终局决定。2022 年法律第 18 条规定了其运作的限制：委员会对

有争议的裁决金额的上调幅度不得超过 15%，除非其认定该裁决金额低于法律规定的价值，在此情况下，委员会应裁定全额赔偿。

对估价师的启示。对上诉中可作出的更正金额设定法定上限，是一种不同寻常且影响深远的措施。一旦该上限生效，评估师在委员会阶段的工作实际上就已定案，因为后续的任何裁决机构都无法将该数值调整超过七分之一。唯一的突破口——即裁定结果低于法律规定的价值——才是需要构建的论点，而这属于法律论证，而非估值层面的论证。

核实说明。卡塔尔最高上诉法院公布的判决止于 2016 年；目前尚未发现 2025 至 2026 年间适用 2022 年法律的任何裁决。2025 年第 32 号和第 36 号内阁决定以及 2025 年第 110 号市政部长决定要求“依据 2022 年第 8 号法律”进行征收，且未规定任何估价规则。

Source — 内阁第 28/2025 号决定和第 8/2022 号法律，Al Meezan 官方法律门户网站（阿拉伯语版本）：<https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar> 以及 <https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar>。

突尼斯和阿尔及利亚——预先补偿，以及实物补偿

在调查期间，这两个司法管辖区均未作出经核实的裁决。之所以将它们都纳入其中，是因为它们各自的法规中都包含一项与本期其余内容所呈现的趋势相悖的规定，而如果调查仅报告具有判例法的司法管辖区，这种对比便无法显现。

突尼斯：第 2016-53 号法律及实物补偿。 为公共利益进行的征收受 2016 年 7 月 11 日颁布的第 2016-53 号法律规范，该法律的实施细则于 2017 年 2 月 28 日刊载于《*Journal Officiel*》（官方公报）2017 年 2 月 28 日刊载于《》（官方公报）。第 2 条规定，征收属于例外情形，须给予公平补偿并享有法律规定的保障。补偿金额可通过协商或司法途径确定，且在临时补偿金存入或支付后，即可取得该房产的占有权。2022 年 10 月 19 日第 2022-65 号法令对 2016 年法律进行了修订，包括规定在特定情况下可实行实物补偿，并在此框架下设立了认定与调解委员会。

对估价师的启示。实物补偿彻底改变了评估任务的性质。当补偿资产是另一处房产而非一笔款项时，估价师被要求对两个异质资产组合进行等值比较，而非给出单一数值，因此该评估工作便成为相对估值而非绝对估值。阅读本期《*Foundations*》一文的读者会意识到其中的难点：两处存在多个特征上存在差异的房产，若不为每个特征设定隐含价格，便无法等同对待，而交易合理性的依据恰恰在于那些现金估值中根本无需明确的价格。

阿尔及利亚：第 91-11 号法律及事先补偿的要求。 征收受 1991 年 4 月 27 日第 91-11 号法律的规范，该法律于 1991 年 5 月 8 日刊载于《官方公报》（*Journal Officiel*）第 21 期 1991 年 5 月 8 日第 21 期《官方公报》（）上公布，并由 1993 年 7 月 27 日第 93-186 号行政法令规定了具体实施细则。该法规的基本原则（第 1 条）是补偿必须“*préalable, juste et équitable*”——即事先、公正且公平。转让法令（*acte administratif de cessibilité*，第 23 条）是基于国有资产管理部编制的补偿报告起草的，利害关系人可向主管法院对公共事业声明提出异议。另有三项规定，经与《*Journal Officiel*》核对：第 10 条将公共利益声明的执行期限限定为四年，可续期一次；第 21 条要求补偿须涵盖所遭受的全部损失；第 25 条允许以实物形式进行补偿。

对估价师的启示。如果补偿确实优先，则估值日与被剥夺占有权之日一致，且关于延迟期间通货膨胀的法理便无从谈起。这一要求在实践中是否得到遵守则是另一个问题，本期文章无法对此作出回答。

利比亚。 在利比亚律师协会公布的裁决中，发现了一项关于为公共利益征收的行政上诉案，案号为第 44 司法年度第 55 号。该网站拒绝自动访问，因此未能查阅该裁决。除此之外，利比亚的情况尚未调查。

核查说明。上文关于突尼斯和阿尔及利亚的部分所述的法律框架均摘自官方及准官方来源。本文未查阅突尼斯行政法庭或阿尔及利亚最高法院的任何裁决，上述内容均不应被视为对这些规定如何适用的说明。

来源 — French, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《突尼斯共和国官方公报》é 及 FAOLEX (第 2016-53 号法律)；《突尼斯共和国官方公报》é 公共 é 第 21 号, 1991 年 5 月 8 日, joradp.dz (第 91-11 号法律), <https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf>

以色列——评估的遗产是指实际持有的遗产

法定措施。《土地条例》第 12 条（为公共目的征用）将补偿金额定为公开市场市场价值，即被征收之日的市场价值——即自愿买方愿意向自愿卖方支付的价格——同时既不考虑该土地对特定买方所具有的任何特殊价值，也不考虑公共项目本身的目的。2026 年初的两项裁决表明，关键并不在于该衡量标准本身，而在于其预设的先决问题：究竟是哪一处地产正在被评估。

盖德拉——指的是租赁合同，而非后来的规划。国家收回了 35 杜纳姆土地。以色列土地管理局出价 160 万新谢克尔，依据 1986 年租赁合同中规定的农业用地性质对该地块进行估价。业主方则主张 2450 万新谢克尔，依据的是后续规划中赋予的“工商业用地”用途。正如 2026 年 2 月报告的那样，中央地区法院采纳了国家提出的估值：待估算的地产应以其当时的租赁状态为准，且该租赁合同第 15 条规定，补偿金额应以归还之日的农业用地用途为准。若按后期规划用途支付补偿，将使承租人获得租赁合同从未授予的规划增值收益。业主还被责令支付 39,000 新谢克尔的诉讼费用。

特拉维夫——以“替代”来衡量的住所。在 2026 年 2 月报告的另一则事件中，一对老年夫妇的房屋被无偿征用。特拉维夫地区法院（吉拉德·哈斯法官）裁定赔偿约 600 万新谢克尔，其中包括替代住房评估值 510 万新谢克尔、18% 的费用（约 93 万新谢克尔）、3 万新谢克尔的估价师费用以及 28.2 万新谢克尔的诉讼费用，并附带指数挂钩及利息。本案适用的判定标准是原告实际居住于该处且拥有居住权。

分区升级溢价不包含在租赁权中。在一宗 2025 年 12 月左右的案件中，农业用地买受人并未被告知：在土地重新分区后，该土地将归还国家，且补偿仅基于农业用途计算。法院将未披露该条款视为违反诚信原则：后期规划所产生的溢价，从一开始就不属于买方。

增值评估是一项独立的双重评估程序。对规划产生的增值 (*hetel hashbacha*) 征收的税额为规划前后价值差额的 50%，该差额由地方规划委员会根据规划前后的评估结果确定。该税款不计入征收补偿金，将两者混为一谈是一个常见的错误。

对估价师的启示。以色列报告的第一句应明确列明地产类型——完全所有权、农业租赁、受保护租约——因为日期和允许用途由此确定，而非由地块信息决定。涉及四个日期，且不能合并为一个：条例规定的征收日期；租赁回转条款下的归还日期；改善计划实施前后的时间节点；以及在修复程序中，损害发生前的基准线。当估价对象为被完整征收的住宅时，特拉维夫裁决表明，法院实际采纳的补偿标准是替代住房，而非土地残差价值。

核实说明。最高法院于 2026 年 5 月 20 日作出的关于对先祖洞穴 288 平方米空域进行有限征收的裁决，其依据在于公共需求及征收范围，而非数量，此处仅为区分起见予以记录。政府首席估价师关于根据第 33 条规定在康复轨道下指定参考住房的指导意见，报告日期为 2026 年 9 月 1 日至 2 日，此处仅按报告内容列出，而非作为既定惯例。西尔万驱逐事件属于产权问题，而非评估问题，故未予列入。

来源 — *Globes* (希伯来语原文)：盖德拉, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527>；特拉维夫住宅, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978>；农业用地及第 15 条,

<https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095>; 第 33 条参考住宅, <https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379>。先贤洞: <https://www.israelnationalnews.com/news/427358>。第 12 条评注 (希伯来语): <https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf>。以色列土地管理局公共土地估价指南 (希伯来语): <https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf>。

最高法院关于租金损失的统一框架。 2025 年底的两项判决: *CA 3554/21* (2025 年 11 月 10 日) 和 *CA 4288/20* (2025 年 12 月 11 日), 均适用关于“损失的租赁费” (*dmei chakhira avudim*) ——即从实际占有之日起至支付之日期间的补偿——的合并诉讼规则。根据委任统治时期规划为住宅用途的土地, 收益率为 5 %; 农业用地则为 3.25 %。在 *CA 3554/21* 案中, 法院重申了其在同一诉讼中早先的论述, 即“5 % 5 per cent, 6 per cent 亦然” (*ein kdusha*), 而国家经修正后的计算结果显示, 业主仍需 向国家偿还 60,242 新谢克尔。在 *CA 4288/20* 案中, 由于国家以延误为由进行抗辩, 经修正的计算结果显示, 国家需支付 14,095,552 新谢克尔。

潜在价值必须是确定的, 或者至少是可预期的: *CA 935/24*。 2025 年 7 月 14 日。根据 1943 年条例第 12(b) 条, 价值是指在确定日期 (此处为 1952 年 4 月 11 日) 根据当时生效的分区规定 (即农业用地) 进行的一笔假设性自愿交易中的价格。未来规划潜力只有在其已确定, 或至少可预期将在可预见的未来实现 (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*) 的情况下, 才会纳入估值。法院以多数意见裁定, 该州后来在该土地上自行建造公共住房的行为, 并未使 1952 年的假想买方产生此类预期。

在减损索赔中消除潜在价值: *BRM 1790/24*。 2025 年 2 月 5 日, 关于《规划与建筑法》第 197 条。估价师必须抵消嵌入土地价值中的一般规划潜力, 只要该潜力尚未至少通过一份已备案的规划图得以体现——即使该预期仅基于土地的区位, 此原则依然适用。*CA 935/24* 案的镜像: 未实现的潜力在减损索赔中的“减损前”价值中被排除, 正如其在征用补偿价值中被排除一样。

农业损失, 资本化处理: *CA 3290/23*。 2025 年 7 月 30 日。过去损失为每年每杜纳姆约 3,387 新谢克尔, 该数值取自会计师计算的平均农业利润; 未来损失按 7% 的利率资本化 20 年, 得约 733,234 新谢克尔; 树木移除约 343,930 新谢克尔; 既往损害赔偿约 861,299 新谢克尔。判决书正文中明确载明了计算期限和利率。

Source — *CA 935/24, 3554/21, 4288/20* 和 *3290/23*, 以及 *BRM 1790/24*, 希伯来文原文见 <https://bagats.org.il/>, 该私人数据库按案件编号归档每份最高法院判决书, 并在转载文本上方附有机生成的摘要。该网站并非法院官网。上述数字和短语均摘自转载的判决书正文, 而非摘要; supremedecisions.court.gov.il 上的官方副本均无法访问且未被查阅, 因此本文内容均未与法院自身的档案进行核对。

伊拉克——基于可比实例进行的官方估值

安巴尔——一场因价差问题而中止的拍卖。 本期最清晰的伊拉克该时期最明确的估值问题, 并非补偿裁决, 而是因官方估值无法与市场行情相符而叫停的土地拍卖。据 2026 年 9 月 3 日报告, 联邦廉政委员会介入了位于安巴尔省幼发拉底河畔的 136 杜纳姆土地交易。官方估值为 31.29 亿伊拉克第纳尔, 约合每杜纳姆 23 百万伊拉克第纳尔; 而周边可比实例的地块估值为每杜纳姆 3 亿伊拉克第纳尔, 该地块整体的市场价值为 IQD 37.422 billion。报告显示, 差额为 IQD 34.292 billion, 折合约 \$26 million 美元。一名法官冻结了拍卖, 并下令进行外部审计, 同时要求国家房产管理局和安巴尔省土地登记处提交说明。

核对说明。该差额与报告中自身的总计相符: 374.22 亿伊拉克第纳尔减去 31.29 亿伊拉克第纳尔等于 342.92 亿伊拉克第纳尔。市场总金额与每杜纳姆金额相乘后的结果并不相符——136 杜纳姆乘以 3 亿伊拉克第纳尔应为约 408 亿伊拉克第纳尔——因此该 3 亿伊拉克第纳尔仅为四舍五入后的可比实例, 并非总金额的計算依据。此事仅基于一篇报告; 未宣读任何法院命令。

最高上诉法院第 6123 号判决——关于部分占用租赁物使用权的专家裁量。 联邦最高上诉法院不动产上诉分庭于 2025 年 12 月 29 日裁定，房东若切除部分租赁区域，必须向承租人补偿其实际遭受的损失及错失的收益。五名法院指定的专家 对使用权损失进行了量化评估。关于围栏费用的索赔未获支持，因根据合同条款，该改善工程已归还给房东。

对估价师的启示。安巴尔案是地籍价值与市场价格之间矛盾在已公开案例中最鲜明的体现：官方估值比同时期的可比实例低了大约一个数量级，而法院宁愿因这一差异叫停交易，也不愿将官方估值视为最终定论。Cassation 6123 案的裁决更为常见但更具普适性——对租赁权使用价值的部分征收，应依据专家证词中关于使用损失和利润损失的评估进行衡量，且根据合同约定，改良物的归还权利可驳回针对其成本提出的单独索赔。

承保说明。继承人就巴格达法国大使馆大楼向巴黎提起的行政诉讼涉及租金拖欠及被扣押房产的精神损害赔偿，而非伊拉克的估值判决，且不在承保范围内。

消息来源——沙法克新闻、廉政委员会因估值差异叫停安巴尔省土地出售（英文版）：<https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap>。最高司法委员会第 6123 号决定（阿拉伯文版）：<https://www.sjc.iq/qview.3760/>。

核查说明（伊拉克、约旦、科威特、突尼斯、阿尔及利亚）。在上述五个国家中，均无法核实到 2025 至 2026 年间 关于征收补偿的任何判决。上述内容已记录在案：伊拉克联邦最高上诉法院第 6123 号裁决——一项租赁权案件，该裁决以阿拉伯语形式发布于最高司法委员会网站；以及四项 2026 年科威特产权裁决，这些信息源自报告。除此之外，约旦 2025 年的撤销上诉裁决仅按编号列出，其宪法法院未发布任何关于财产估值的裁决；伊拉克司法门户网站拒绝了大部分请求，尽管列表显示被征收房产的价值仍由根据《征收法》第 13 条成立的委员会确定；科威特没有在线判决数据库，其司法部仅发布拍卖公告和登记价格统计数据；突尼斯的最高上诉法院判决未系统性公布；而阿尔及利亚最高法院网站上最早的判决可追溯至 2023 年。在这些司法管辖区，未见相关估值法律的报告，这一事实仅涉及公布情况，而非诉讼本身。

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

Tü rkiye — 一个购物中心可能构成独立的估价区。 于 2025 年 2 月 26 日作出裁决，并于 2025 年 6 月 12 日刊登于《官方公报》。评估委员会可将单个街区、地块、地产或购物中心视为“价值不同的区域”，并为其确定单独的最低土地单位价值。因此，在土耳其（Tü rkiye）的大规模评估 中，评估范围可细化至单栋建筑物——这是一种重大让步，因为有时区域性的统一数值无法准确描述该房产。

Tü rkiye — 以及那个未说明评估方法的委员会。 2025 年 4 月 10 日。针对房产销售开具的一份所得税评估被撤销，原因是该委员会的估值既未说明评估方法，也未列出可比实例，且买方申报的 952,000 TL 价格未附任何收据作为凭证：调查不充分。第一项决定中承认的权力，在第二项决定中受到约束。

以色列——“先前状态”包括该计划已允许的内容。 关于改善税，BRM 1975/24（2025 年 10 月 16 日）裁定，“先前状态”是指市场价值，其中包括任何 TAMA 38（即已生效的国家总体规划）所作的贡献：无权从市场价值中扣除该贡献部分，因该费额为新状态与先前状态之间差额的一半。BRM 4507/24 号案（2026 年 2 月 11 日）涉及一笔 5.925 亿新谢克尔的征费要求，上诉委员会曾以地方委员会未附上其估价师所依据的经济专家意见为由予以撤销；法院恢复了该案审理并将其发

回重审，指示上诉委员会允许提交该意见书。而在 *BRM 7560/22* 案中（2025 年 2 月 12 日）一案中，基布兹成员向以色列土地管理局支付了为期四十九年的资本化租赁费，而基布兹本身并未因此获益，法院适用其先前的原则，即“无获益则无征税”（*be-ein hit'ashrut ein hetel*）。

沙特阿拉伯——主管部门可采用其自行估算的数值。《房地产交易税实施条例》第 6 条规定，当合同价格“似乎低于市场价值”时，税务机关有权核查价值并予以估算。应税基础为市场价值，税务机关可采用其自身估算值；该条例既未规定具体方法，也未明确沙特王国耗时十年颁发执照的注册评估师应承担的角色。

阿曼——以及税法中规定的持证估价师。根据第 56/2025 号皇家法令颁布的个人所得税法（2025 年 6 月 22 日颁布，2028 年生效）规定，处置房地产的收益按处置时的实际价值减去取得时的实际价值计算，其中实际价值指缴纳登记费时所依据的金额——若无法确定该数值，“其市场价值应由经房地产估价机构之一批准的报告确定”。因此，评估机构的报告已被写入税法——而早在《房地产监管法》（下文“责任”部分有相关说明）规定签署该报告的评估师须具备执业许可之前三个月，该法已确立了相关许可制度。

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6, 官方公报（土耳其语原文）：<https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf>; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: <https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626>; 以色列裁决 *BRM 1975/24*、*4507/24* 和 *7560/22*，以希伯来语形式刊载于 <https://bagats.org.il/>，该网站为私人数据库而非法院官网（参见上文以色列部分的注释；无法获取官方副本）；沙特《RETT》实施条例（阿拉伯语，官方 PDF）：<https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf>；阿曼 RD 56/2025（阿拉伯语；qanoon.om 声明该文件并非官方来源，并建议读者查阅《政府公报》）：<https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

Origination and refinance appraisals, GSE, FHA and FIRREA independence rules, deficiency actions, and what loss the valuation actually caused.

摩洛哥——抵押权人在价格方面优先于财政部。2025 年 11 月 12 日第 5750 号判决：关于强制出售所得款项的分配，第一顺位抵押权人的优先权优先于国库特权，根据《追偿法》第 106 条，该特权仅适用于收益和收入，而不适用于销售价格。此外，2025 年 10 月 2 日第 4686 号判决认定，若拍卖条款规定应尊重现行租赁合同，则早于扣押成立的租赁合同对拍卖买受人具有对抗效力——因此买受人购买的该房产时需受租赁关系约束，且保留价本应反映这一情况。

核查说明。在上述十三项司法管辖区中，均未发现 2025—26 年度关于抵押房产估值或设定拍卖保留价的任何裁决。虽然存在一份土耳其第十二分庭确实存在一份关于对估值决定提出异议的案件档案（E. 2025/3846），但其文本需付费才能查阅。科威特司法部发布的拍卖公告未说明理由。

Source — Arrêt 5750/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tre-sor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/>; arrêt 4686/2025: <https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisi-e-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-e-n-cours-ca-com-casablanca-2025/>.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

沙特阿拉伯——受监管的估值行业

Taqeem 与认证制度。 沙特认证评估师管理局（简称 Taqeem）成立于 2012 年，负责根据《认证》。其职能包括制定估值标准、对评估师进行资格认定和发证，以及监督其执业表现。根据沙特中央银行（SAMA）《规则手册》第 §7.6 条，以及 SAMA 28/05/1437H 号通告第 371000061185 号——其中“H”代表伊斯兰阴历（Hijri），其年份与公历存在偏差；1437H 大致相当于 2016 年——（根据第 65768/99 号通告修订，约 2018 年），受 SAMA 监管的贷款机构有义务从经 Taqeem 认证的合格评估师处获取评估报告；该义务由贷款机构承担，而非评估公司（rulebook.sama.gov.sa）。

对估价师的启示。沙特阿拉伯实行一套极为严格的正式认证制度，该制度——即由 Taqeem 进行的专业认证，以及贷款方必须使用经 Taqeem 认证的估价师的义务——是外国估价师或估价机构若想在该国承接业务必须加以规划的结构特征。

外资所有权：2026 年法律及其实施条例。 《非沙特公民房地产所有权与投资法》于 2026 年 1 月 21 日生效，并于 2026 年 6 月 23 日，部长会议批准了该法的实施条例以及《地理分区文件》，该文件指定了非沙特人可拥有产权的区域。在这些区域内允许拥有房产，据分析预计这些区域将集中在利雅得、吉达及其他高增长地区，而非全面覆盖上述城市；此外，外国居民还可在这些区域外拥有一套供个人使用的住宅房产。麦加和麦地那的房产所有权仍受限制，主要限于穆斯林个人以及符合特定条件的沙特实体。交易通过沙特房地产平台以数字化方式登记，过户费最高为 5%。

对估价师的启示。指定区域是一条边界，跨越该边界后，合格购房者的群体会发生不连续的变化，而此类边界是首要的价值驱动因素。位于分区线两侧的两块原本可比实例的地块，在销售比较法所要求的意义上已不再具有可比性，因为它们面向的市场并不相同。在英国工作的估价师应预期，《地理分区文件》将成为可比实例筛选中的例程输入，并应注意将证据的日期精确锁定在 2026 年 1 月和 6 月左右——即合格购房者群体发生变化的时间点。

来源 — 沙特中央银行，§7.6 *Specific Requirements for Valuers*，《沙特中央银行规则手册》（官方版，英文版）：
<https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers>；沙特注册评估师管理局，*Accredited Valuers Law*：https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false。

阿曼——房地产估价成为需持证上岗的职业，违规者将面临刑事惩罚。 根据第 79/2025 号皇家法令（2025 年 9 月 10 日）颁布的《房地产监管法》，阿曼房地产估价工作已建立在法定许可的基础上。第 8 章第 57 至 62 条：只有获得住房部颁发的执照，方可从事评估业务；评估师须登记入册；必须签订书面委托合同，费用由执行条例规定；须遵守行为准则；经纪业务与评估业务绝不可兼营（第 61 条），且评估师主张费用的时效期限为五年。第 64 条规定，未经许可进行估价将处以 10 天至 6 个月的监禁及 1,000 至 10,000 里亚尔的罚款；第 65 条补充规定可吊销执照。

迪拜——估值指南与报告的有效期。 迪拜土地局于 2025 年 12 月发布的首份估值指南，使该酋长国符合 2025 年国际标准，并明确规定了大多数监管机构通常交由行业惯例处理的事项：评估师必须持有执照、披露利益冲突，并且——值得注意的是——除非客户同意或监管机构另有指示，否则评估报告自出具之日起有效期为三至六个月，有效期应注明在封面和执行摘要中。违反规定将导致执照被暂停或永久吊销。该指南中关于自动化估值模型的规定超出本刊估价对象范围，故不予报告。

对估价师的启示。在报告封面上注明有效期是普通法管辖区均未强制要求的做法，这解答了本调查中反复出现的一个问题——波兰的十二个月有效期条款、荷兰的联合估值在一年后仍被视为具有约束力（这两例均载于欧洲篇），以及《撒哈拉以南非洲篇》中报道的因报告过期而拒绝执行的案例，均在“撒哈拉以南非洲”篇章中有所记载。迪拜则只是在封面标注了日期。

核查说明。沙特阿拉伯的评估机构会公布纪律处分决定，但在本部门整个核查过程中，其门户网站

始终无法访问；因此未从该机构报告任何信息。在该地区任何地方均未发现 2025 至 2026 年间关于评估师责任的法院判决。

Source — 阿曼第 79/2025 号法令（阿拉伯语；qanoon.om 网站声明该文件并非官方来源，并建议读者查阅《政府公报》）：<https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/>；《迪拜估值指南》，2025 年第一版（官方 PDF 文件，阿拉伯语）：https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Tü rkiye — 清算日期即为判决日期，具体指哪项判决。 2026 年 4 月 22 日。在关于婚姻财产制解除时应得份额的索赔中，“清算日期为判决日期；若清算由地区上诉法院进行，则判决日期为该法院作出裁决之日”。地区法院在 2025 年 3 月 25 日作出判决时，采用了截至 2023 年 12 月 15 日的现值；该判决被撤销。

对估价师的启示。上诉法院在重新进行清算时，会根据其自身判断重新设定估值日期。在通货膨胀率较高的司法管辖区，这绝非技术问题——这两个日期之间相隔的十五个月会使任何土耳其资产的估值发生实质性变化——这意味着受上诉委托的评估师必须重新进行评估，而非仅更新估值。

核查说明。在以色列、埃及、约旦或伊拉克均未发现与婚房估值相关的资料；海湾地区的家庭法院不公开相关信息。根据《家庭法典》对摩洛哥进行的检索未发现该时期的任何估值裁决。

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955（土耳其语，镜像）：<https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dai-resi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508>。

Estate, Trust, and Probate

Date-of-death value, lack-of-control and marketability discounts, and mixed real-estate and business interests.

Türkiye — 价格与价值之间的差距并不能证明存在虚假行为。 2025 年 5 月 26 日。在一宗关于“*muris muvazaas*”（*ı*）——即遗嘱人通过串通转让来剥夺其继承人继承权——的诉讼中，报告称，地区法院依据了登记簿中记载的价格与实地勘查确定的价值之间的差异，而以“仅凭数字差异尚不足以证明虚假交易”为由推翻了该判决。标注：本条目未注明来源。该判决未见于任何公开数据库，且无法访问最高上诉法院自身的检索服务；文中未包含任何具体数字或引文，在引用前应核查引文出处。

对估价师的启示。估值仅能确定价差；却无法确定交易意图。若要求估价师证明某项虚假转让，他只能证明其中一半，并应在报告中如实说明，而非让该数值承载其无法支撑的推论。

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

Tü rkiye — 股份已售出，但款项从未支付。 全体会议，2025 年 12 月 16 日，2026 年 5 月 22 日公布。申请人的前任，其持有安卡拉一处 4,000 平方米地块中的 207/4000 份额，于 1985 年去世；在 1998 年启动的遗产分割程序中，相关通知仍以他尚在世的的名义寄送，且该房产于 2000 年 6 月 19 日被拍卖，其继承人未被列为诉讼当事人。最高上诉法院随后认定该程序存在瑕疵，但一审法院随后裁定，由于该房产已被出售，因此无需作出判决。一名专家将继承人的份额评估为 310,500 TL。宪法法院认定此举侵犯了财产权及获得有效救济的权利，并就该金额随时间推移产生的贬值损失，判赔 1,213,273 TL 净额。估值工作已完成；但本应得出结果的程序却未得到执行。

简要记录。 İ 伊兹密尔地区法院第 11 民事庭，2025 年 7 月 11 日。关于解散家族企业或，若无法达成，则将原告从该公司中除名的诉求，商业法院已下令将其除名，并确定了每 10% 股份的实际价值（德语：çek değer）为 3,300,317.57 TL——即 33,003,175.65 TL（该数值取自 2023 年 3 月 31 日的资产负债表），其依据是公司应以最接近判决日的日期进行估值。地区法院未就估值作出裁决便撤销了该判决，原因是退出款项的按比例计算的诉讼费尚未缴清。官方数据库中未能查到两份关于离职补偿金的 İ 斯坦布尔第 12 庭案件档案，因此未列出相关数据。

Source — 艾努尔·杰兰等人，申请案号 2020/36883，可在某法律新闻网站转载的法院公告中查阅土耳其语原文（法院自身的数据库无法加载）：<https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi>；İ 伊兹密尔上诉法院第 11. HD E. 2023/1944，司法部判例数据库（官方，土耳其语版本）：<https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100>。

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

Tü rkiye — 一次山体滑坡，以及滑坡发生前后的资本化率。 2025 年 4 月 21 日。道路施工中的爆破作业引发了山体滑坡。该专家采用农业收入法，以 4.2% 的资本化率对土地进行了估价——419,676.47 TL，其中树木 15,456.08，合计 435,132.55 TL——随后在受损后按 6.2 % 的利率重新评估，得出 284,280.94 TL。减值金额为 135,395.53 TL。一审行政法院裁定全额赔偿 435,132.55 TL，认定该土地无法使用；地区行政法院将赔偿金额削减至 135,395.53 TL（即贬值额）；国务委员会推翻了该裁决。

对估价师的启示。这是一个“前后对比”的案例，其中全部损失都体现在资本化率上——收益保持不变，而风险却有所上升。这清晰地证明了估价师们常言却鲜少展示的一个观点：即土地受损程度完全可通过资本化率来衡量，且该比率每变动两个百分点，就会导致价值损失三分之一。

Tü rkiye — 保险金额不足，且损失估值日期有误。 安塔利亚地区法院第 11 民事庭，2025 年 12 月 11 日。在 2017 年 2 月 9 日发生 workplace 火灾后，保险公司在上诉中辩称，保单中的建筑物保险金额为 315,000 TL，而建筑物价值为 963,700 TL，经查实存在 59.68 % 的投保不足——该百分比系保险公司所陈述，并非由上述两个数字推算得出——而保单仅对 10% 或以下的投保不足予以豁免。法院并未就该百分比作出裁决。其撤销原判决的原因在于，专家们未将每一受损项目分配至相应的保单险种及承保限额——投保金额为 50,000 TL 的机械设备被估价为 876,807 TL——且因其是按提起诉讼之日而非损失发生之日计算的损失金额。

摩洛哥——驱逐赔偿金的各项组成部分。 卡萨布兰卡商业上诉法院于 2025 年 12 月 31 日就一系列驱逐赔偿金作出了裁决，这是该地区最明确的各项组成部分估值。在 ê 案（案号 7139）中，法院对该地块本身进行了重新估价，计算 *droit au bail* 时，采用市场租金价值减去实际支付租金，再

乘以占用期限系数，加上客户流失损失和搬迁费用，并扣除已摊销的改良费用——并将赔偿金额上调至高于一审判决。在ê案（案号 7145）中，法院认定承租人过去四年的税务申报仅是企业价值的一个要素，需结合经营年限、地理位置及业务性质综合考量。在编号为 7145 的判决（ê）中，法院维持了一审法官对“*droit au bail*”作出的相当于六十个月租金的赔偿金额，并驳回了重新委托专家报告的请求；在编号为 7157 的判决（ê）中，搬迁费用被削减，因其与一名手工制鞋匠的业务规模不相称。

阿曼——当两名理赔员意见不一致时，以平均值为准。金融服务管理局 2026 年 8 月 16 日的规定对保险损失勘查员和理赔员进行了许可管理。第 25 条规定理赔员应进行现场勘查、调查事故原因、评估保险范围并估算保单规定的应赔金额。第 26 条是需注意的规定：如果被保险人拒绝接受保险人的估算，他可以自行委任持牌理赔员；若双方仍存在分歧，则两份估算金额的平均值即为具有约束力的最终金额。不设第三名估价师，也不设仲裁人——根据规定，采用算术平均值。

对估价师的启示。将此与西班牙第 38 条规定的程序以及欧洲篇中报告的意大利 *perizia contrattuale* 案例进行对比。西班牙将评估条款限定在金额范围内；意大利则否认其具有仲裁的终局性；阿曼则完全取消了第三估价师，并采取折中方案。阿曼的规则奖励先行动且与事实相距最远的当事人，任何在当地工作的理赔员都会据此进行定价。

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649（土耳其语，商业镜像；该裁决的编号和日期已通过国务委员会自有检索服务 [karararama.danistay.gov.tr](https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff) 确认）：<https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff>；安塔利亚地区上诉法院第 11 民事庭 E. 2022/1836 号，司法部判例数据库（官方，请阅读土耳其语原文）：<https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800>；卡萨布兰卡地区法院ê案，2025 年 12 月 31 日第 7139 号和 7145 号裁决（法语）：<https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/> 及 <https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/>；阿曼联邦最高法院裁决 Kh/12/2026（阿拉伯语；qanoon.om，据其自身声明并非官方来源）：<https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/>。

覆盖范围和完成情况

本期基线报告尚不完整。通过《公约》判例、宪法法院及官方判例数据库，已为土耳其（ü）找到了经核实的资料；为沙特阿拉伯的监管制度、阿联酋酋长国，以及——在以阿拉伯语而非英语进行调研后——阿曼、埃及、摩洛哥、卡塔尔和伊拉克；约旦和科威特的部分内容则基于新闻报告和评论；突尼斯和阿尔及利亚的法规系以法语进行调研；而以色列最高法院的判决书则是在一个私人数据库中，以希伯来语查阅的，因为该法院的官方网站无法访问。

该部门指出，其此前对该地区的描述过于悲观，原因在于其采用的方法。用阿拉伯语检索后，立即查到了阿曼的一部征收法以及约旦关于异议程序的报告。海湾国家公共记录的局限性确实存在，但其范围比仅用英语进行的调查所显示的要窄，且此类调查不应被视为其范围的证据。以下内容予以延续：

- **Türkiye** — 官方报告。现已收录 2025 至 2026 年间四项宪法法院裁决，这些裁决摘自法院自身的新闻稿，其中包括废除关于在征收补偿价格计算中排除年龄、稀有性和艺术价值的法定规定。目前仍无法获取的是更深层次的信息：编号的一审征收档案和最高上诉法院的判决全文均存储在 UYAP 系统中，因此这些案件中的单价及评估师的论证依据尚未被查阅。“kira tespiti”相关条目仅依据从业人员的报告进行识别。宪法法院关于客观增值率的个别申请裁决（在评论中有所提及）仍未得到核实。

- **Türkiye** — 更多裁决。第六民事庭裁定：先前的非正式合同买受人优先于后来的登记买受人，以及一宗安卡拉遗产除名案件；源自编辑提供的材料；予以转述，未经核实。
- **阿拉伯联合酋长国** — 除上述内容外。阿布扎比对估值证据的司法处理、RERA 估值框架，以及迪拜国际金融中心（DIFC）法院日益增多的房地产案件。
- **阿拉伯联合酋长国** — 拉斯海马。一项涉及约 9 亿迪拉姆的单日法院判决；该数据源自编辑提供的材料；予以转述，未核实。
- **伊拉克**。通过阿拉伯语检索发现联邦最高上诉法院关于更正地籍图以及撤销和重新登记房产登记条目的材料，包括 2024 年 12 月 30 日一般合议庭的一项裁决。编辑的资料另引用了最高上诉法院 2025 年 12 月 28 日第 12330/12331 号裁决，该裁决涉及依据第 32 条对产权图进行更正。这两项参考文献尚未得到协调；均被记录为已识别但未确认，且该差异已被明确标注而非解决。在调查期间内，没有任何具有明确估值意义的内容得到核实。
- **利比亚**。在利比亚律师协会公布的裁决中发现了一起征收案，但该网站拒绝自动访问。未纳入调查范围。
- **突尼斯和阿尔及利亚**——判例法。仅涉及成文法。尚未查阅突尼斯行政法庭和阿尔及利亚最高法院的判例，但应查阅二者，因为上述条款具有实际的比较研究价值。
- **巴林**。与卡塔尔和摩洛哥一同以阿拉伯语进行了检索，但未检索到具有重要价值的成果。根据本篇调查结果来看，这更可能是检索范围所致，而非缺乏相关材料，因此该结论应视为暂定。
- **卡塔尔**——司法百科全书。最高司法委员会编纂的判决与司法原则百科全书已被查到，但尚未进行检索。
- **卡塔尔**——期房退款。2026 年 3 月的一项上诉法院判决，该判决责令开发商因未交付期房单位而退还约 961,600 卡塔尔里亚尔（QAR）；信息源自编辑提供的资料；予以保留，未经验证。
- **摩洛哥**——该机构使用的货币。上述所依据的征收决定作出于 2009 年。此后相关立场是否有所变化尚不明确。
- **埃及和科威特**——官方报告。上述两部分内容主要基于阿拉伯语的二手报道和评论。在埃及最高上诉法院的自有报告中，仅在该法院网站上查阅到一宗上诉案件（91 年 1226 号）的索引标题；其全文以及科威特最高上诉法院的报告，均未查阅。
- **沙特阿拉伯**，纪律处分裁定。“Taqeem”是否发布纪律处分事项的理由裁决，以及若发布则发布于何处，这是一个悬而未决的问题，它直接关系到该地区能否与其他地区基于相同标准进行调研。
- **沙特阿拉伯**——机构。一个新的房地产仲裁中心，以及 2026 年 4 月颁布的新《执行法》；源自编辑提供的资料；已纳入后续研究，尚未核实。
- **科威特**——进一步裁决。行政法院一宗住房驱逐案件（东泰玛）；源自编辑提供的材料；已转入后续报道，未经核实。

该部门认为，对该地区的调查应明确说明公共记录的范围，而不是将不完整的调查结果包装成全面的调查。