

俄羅斯近期法院案例

由人工智慧將俄語翻譯成英語

每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源。

近期法院判決 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/sezt394

致讀者。這些摘要是本刊為估價專業人士所作的判決與法律文件的自述性介紹，並非法律意見。若某一裁判或條款的理解對具體事項具有決定意義，讀者應查閱官方文本，並徵詢在相關法域執業的律師的意見。許多來源並非以英文寫成，係以機器翻譯閱讀，其中可能存在錯誤；凡屬此類者均已標註，並附有原文來源連結，以便查核。



本文探討俄羅斯聯邦。

範圍與資料來源

本期內容僅涵蓋俄羅斯聯邦。其中報導了三項徵用裁決、將個別不動產的地籍價值定為市場價值的程序及相關訴訟，以及關於破產拍賣、估價師責任、退會成員的股份及保險理賠的個別裁決。

法院判決係引自俄羅斯法律媒體——《律師報》（*Advokatskaya Gazeta*）及 RAPSI 通訊社——經機器翻譯後於使用處提供連結；法院自身資料庫拒絕提供存取權限，且未查閱任何判決的官方文本。第 237-FZ 號法律第 22.1 條之內容，係參照 2025 年 12 月 28 日版於 ConsultantPlus 鏡像網站上查閱，而非官方公報門戶網站。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

俄羅斯——憲法法院針對該措施的裁決

市場價值加上損失，須於徵收前支付：**KS 22-P/2026**。2026 年 4 月 9 日。因國家需求徵收之補償應為市場價值加上損失（含利潤損失），且經估價師報告支持之總額，必須在財產移交前確定並支付，或存入公證人處，方可完成移交。作為背景補充，且在該期限之外，2020 年 3 月 5 日的 KS 11-P 裁決曾認定，當文化遺產保護區導致某地塊的地籍價值從超過 580 萬降至 1 盧布時，業主必須獲得補償，且無需證明除價值減損以外的任何事項。而最高法院經濟合議庭（案號 304-ES25-858，2025 年 6 月 23 日）撤銷了一項關於兩處被徵收非住宅物業的裁決——市政估價師分別為 370 萬及 190 萬，合計 560 萬；而法院專家則對兩處房產合計估價 1,340 萬，外加 120 萬租金損失——因在未證明該物業實際可出租的情況下，不得依據平均開價租金推算利潤損失。註：所有俄羅斯相關內容均引自法律媒體報導；法院自身資料庫拒絕提供存取權限，且尚未查閱任何官方文本。

Source — KS 22-P/2026 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/> ; KS 11-P/2020 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytki/> ; VS 304-ES25-858 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-a-variynom-dome/>。

Taxation

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

俄羅斯——大規模集體估價引發廣泛爭議

針對地籍價值的爭議 屬於本部門迄今為止所處理的較大規模的估價訴訟案件之一。此議題涉及專業技術層面，案卷份量龐大，且其所引發的爭議——即行政裁定的價值如何被市場價值的證明所取代——正是本調查在各區域持續追蹤的重點。

自 2026 年 1 月 1 日起適用的程序。一項關於將地籍價值定為市場價值水準的新命令已於 2026 年 1 月 1 日生效。申請應向負責進行地籍估價的地區國家預算機構——GBU (*gosudarstvennoye byudzhethnoye uchrezhdeniye*) ——提出。目前 所有類別的申請人皆須經過事前程序：必須先向 GBU 提出申請，若遭駁回或錯過複審期限後，方可向法院提起訴訟；GBU 的任何決定均可提出異議。

申請人必須提交一份由估價師出具的報告，以確定市場價值。估價日期應為估價師自行確定的日期，而非地籍估價日期：根據第 22.1 條 (7) 條規定，申請必須在市場估值完成之日起六個月內提出。該報告須由隸屬於自律組織 的估價師以電子形式編製——該專業機構的會員資格可取代國家執照，此處「自律組織」一詞並非指美國證券法中的相關概念。無需支付佣金：GBU 將於三十日內自行作出裁決，且該審查既不收取國家費用，亦無需支付法院費用。其後向法院提起的索賠，必須透過地籍編號及地址指明該不動產，載明有爭議的地籍價值及其核定日期，載明所主張的市場價值，並出示估值報告或司法專家意見書，以及出示 GBU 的駁回決定。

對估價師的啟示。日期要求是專業上值得關注的重點。報告以估價師所選定的當前日期為基準，且具有有效期限：自該日期起算六個月，逾期後將無法作為申請依據。此委託屬附有申報截止日期的當期估值，而非追溯性估值。

強制性的審前階段作為制度設計亦值得關注。該機制將大量技術性爭議轉交至產生該數值的機構處理，申請人無需負擔任何費用，且須在三十天內完成，並將法院資源保留給那些最終得以存續

的案件。無論人們對整個制度持何種看法，這都是一項嚴肅的嘗試，旨在以大規模方式處理大量估值糾紛。

範圍說明。本部門針對俄羅斯的土地登記程序進行報告，因其具有技術性、處理量龐大，且在方法論上具有直接研究價值。這並非一套無關利益的機械化程序：第 237-FZ 號法律 第 22.1(17) 條明確賦予地方政府基於稅收收入理由，對大幅降低地籍價值的 GBU 決定提出異議的資格，而負責審查的機構本身即為區域性國家機關。北高加索的聯邦主體——達吉斯坦、車臣、英格什、北奧塞梯-阿蘭、卡巴爾達-巴爾卡里亞、卡拉恰伊-切爾克斯、阿迪格以及斯塔夫羅波爾邊疆區——均屬俄羅斯聯邦的一部分，並受本文所述之聯邦體制管轄；它們並非獨立的司法管轄區，亦不會與該體制分開進行地籍測量。

來源 — Russian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：俄羅斯實務界對 2026 年地籍價值程序之評論，
<https://expertist.ru/stati-kadaastrovaya-stoimost-2026.html>

俄羅斯——可對檔案中的地籍價值提出異議：KS 48-P/2026。2026 年 7 月 14 日。已過時但仍作為課稅基準使用的地籍價值，可提出異議並改按市價核定；市價作為個別估價具有優先權。與此相反，VS 304-ES25-3418（2025 年 11 月 27 日）駁回了 6.24 億盧布租金退款申請，該款項涉及在 157 億地籍價值重設為 53 億市場價值之前的年度——此項修正僅對未來生效。標記：來源為新聞報導，詳見上文。

Source — KS 48-P/2026 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastr-ovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

俄羅斯——地籍價值的百分之十，以及時效限制。一間破產者的公寓——地籍價值 340 萬，管理人自行估價為 320 萬——於 2019 年 3 月 19 日以 333,700 盧布售出，約為原價的百分之十，該要價曾從 290 萬分階段下調。下級法院撤銷了該項拍賣，並以 2021 年業主知悉登記記錄之日為起點，計算一年之追訴時效。最高法院（2026 年 5 月 19 日）撤銷了該項撤銷裁定並發回重審：時效期間應以拍賣為基準，且法院必須釐清業主理應於何時知悉該違規情事。在 307-ES25-13338 號案件中，一處由其後宣告破產者以 500 萬——高於其 480 萬的地籍價值，但低於專家估價區間的起點 630 萬——法院裁定僅憑價格差額不足以構成異議；最高法院撤銷下級法院的三項判決，並維持買方之產權。兩則皆引自媒體報導；第二項裁決的日期未獲確認。

Source — VS 78-KG26-8-K3 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-tor-gov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/> ; VS 307-ES25-13338 : https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html 。

Valuer and Appraiser Professional Liability

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

俄羅斯——該報告被視為可靠：VS 305-ES26-4150。根據《估價法》第 12 條，某估價師報告所列 3,080 萬盧布的估值，相較於法院專家所估的 2,430 萬盧布（扣除改良費用後為 2,140

萬盧布)，被推定為可靠；除非該報告違反《估價法》，否則對價格的分歧不構成損害賠償的依據。消息來源：媒體報導。

Source — VS 305-ES26-4150 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/>。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

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

俄羅斯——專家所言的三十盧布。2025 年 4 月 25 日。專家估值為三十盧布的百分之三十股權，相對應的資產負債表淨資產為 74.5 百萬，以及可疑的 305 百萬關聯方債務；若未經客觀資產數據驗證，法院不應僅依賴專家意見。自 2026 年 1 月起生效的《有限公司法》修正案，現已允許由評估師依據市價確定淨資產價值——此屬法規，而非判決。消息來源：媒體報導。

Source — VS 305-ES24-23344 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/>。

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

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

俄羅斯——炮擊不屬於「軍事行動」：VS 305-ES24-1910。2025 年 2 月 3 日。某保險公司不得以「軍事行動除外條款」為由，拒絕承保別爾哥羅德州因砲擊造成的損害；評估師估算的損失超過 1.04 百萬盧布，理賠金額為 1,350 萬盧布。消息來源：媒體報導。

Source — VS 305-ES24-1910 : <https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vypлатах-за-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/>。