

编辑寄语

威廉·伯特·克雷托尔, SRA — 主编

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 第 1 卷第 2 期编辑寄语: 五篇论文、涵盖 84 个司法管辖区的“近期法院判决”综述、八条新增“基础知识”条目, 以及新设的“比较实务”和“规程”专栏——此外还包括本期未涉及的内容及其原因。

Keywords: 社论、估价法、比较研究、强制征用、估值依据

本期共收录五篇文章, 继续刊载“近期法院判决综述”和“基础知识”栏目, 并推出了两个新栏目: “比较实务”和“规程”。“近期法院判决综述”作为本刊篇幅最大的栏目, 回顾了各可获取信息的司法管辖区在财产估值法方面的最新发展, 在能够获取相关司法管辖区主要法律渊源的情况下予以引用, 并在必要时查阅原文。

本调查涵盖 84 个司法管辖区, 仅在某期内容涉及该司法管辖区的法律时才将其计入; 加勒比地区各司法管辖区则合并为一个整体。调查查阅了 36 种源语言的法律资料, 其中 35 种采用了机器翻译。该期刊以 12 种语言出版。

题为《估值法的语言》的文章探讨了通过阅读法律原文来展现法律概念演变的过程。文章《国际估值标准的比较》探讨了各种标准体系, 指出与 RICS《红皮书》不同, 美国房地产估值领域尚无全面的实务标准, 并附有附录, 列出了各司法管辖区的相关标准。文章《迈向评估工程协议》指出, 尽管专业标准规定了职业道德、工作范围、公认的方法和报告要求, 但在定量方法的开发、测试和验证方面仅提供了有限的指导, 并建议通过制定协议来填补这一空白。文章《巴西评估工程师的奇特案例》探讨了巴西为何将不动产评估视为工程领域, 仅限注册的工程、建筑和农学专业人士从事, 并将该制度与德国的制度进行了比较。最后, 文章《建筑风格作为证据》提出了一种本体论, 该本体论沿四个维度记录房屋的建筑特征, 并在风格描述中区分了“关联”与“蕴含”的概念。

“基础知识”栏目继续对数据驱动的洞见进行分析, 新增了四篇关于评估模型背后统计原理的条目(条件期望、遗漏变量偏误、内生性与参数识别), 以及四篇关于常见法律概念的新条目: 方案(在美国实务中称为“项目”)及

其对价值的影响、估值的目的、不同司法管辖区使用的术语，以及估值的基础和方法。新设立的“规程”栏目以一份关于本刊规程的提案、审查和发布程序草案为开篇，该草案现已公开征求反馈意见，并鼓励读者参与这一过程。新设立的“比较实务”栏目则以一份涵盖 134 个司法管辖区中谁有权签署估值意见书的本体论为开篇。

该调查在公布调查结果时持谨慎态度。它考察了法律如何确定房产权益的价值，内容涵盖强制征用（在美国称为“征用权”或“征用”）、私人交易、司法拍卖、租金确定、转让税评估，以及存在瑕疵的房产所造成的损害赔偿。

关于本材料的重点：后续章节将特别关注强制征用问题，因为此类案件的相关判决和官方记录均有记载，而关于常规销售或财产分割的信息则较难获取。“近期法院判决”部门意识到这种不平衡，并在力所能及的情况下，通过查阅肯尼亚环境与土地法院和尼日利亚最高法院等来源来加以弥补，这些来源提供了关于普通市场交易的报告。

在所有接受调查的司法管辖区中，关于征用补偿的确定方式存在比任何单一论点所能涵盖的范围更为广泛的差异，无论是在征用方必须支付的金额，还是在确定该金额的方法上。各法律体系的差异在于其对补偿价值的认定标准。南非 2024 年《征收法》（于 2024 年 12 月获得批准但尚未生效）¹ 将市场价值列为五项法定考量因素之一，且不赋予其中任何一项特定权重。尼日利亚的《土地使用法》² 将已开发土地的补偿范围限定于未耗尽的改良部分——即持有人对土地所增加的价值（建筑物、清理、种植的农作物）中剩余的、尚未消耗的部分。按美国术语来说，这相当于改良物的折旧后重置成本；对于土地本身，该法案最多允许退还当年的地租。瑞典和芬兰的一般规则是，补偿金额为市场价值加上法定 25% 的附加额。³ 各法律体系在评估师（估价师）用于得出该数额的方法上也存在差异。对于建筑物及其他改良物，尼日利亚规定采用重置成本减去折旧的方法，并排除了其他两种方法。波兰仅在同类、同用途或同指定用途的房产未进行交易，或另有法规要

¹Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (截至发稿时，尚未根据第 31 条发布生效公告); s. 12(1) (包括市场价值在内的（非穷尽性）情况); s. 12(3) (在列出的情况下不给予补偿). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, <https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025> (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (官方摘要与评注：英文原文): [C]† <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/>; <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/>

²Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (未折旧的改良部分按重置成本减去折旧后的金额；一年的土地租金；以及规定的农作物). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

³Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (25% 的加价；取消容差扣除；包含期望值；没有关于市场价值的法定定义); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (基准重新表述为 *markkina-arvo*；固定增长百分之二十五，新增 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

求时，才允许采用成本法（得出法定重置价值）。⁴ 价值的定义也可能因目的而异。对于经常性房产税，德国采用法定定义的税值（*Grundsteuerwert*），根据联邦模式，住宅房产采用收入资本化法（巴伐利亚州、巴登-符腾堡州、汉堡、黑森和下萨克森州采用面积或地价模型），而征收补偿则以市场价值为基准。⁵ 法律体系在估值日期方面也存在差异。印度和巴基斯坦认为，若国家延误，估值日期将顺延，且国家应承担期间内价格上涨的部分。⁶ 土耳其在未经过正式征收程序的征收中，将价值确定为业主提起诉讼之日的估值。⁷ 埃及最高上诉法院在 2026 年 6 月报告的一项裁决中认定，针对未遵循正当程序的征收所提出的补偿请求不受任何诉讼时效限制——在大陆法系意义上，该请求永不消灭（永不因时效而失效）。⁸

其中的共同点并非一个统一的答案，而是：此前在 *Foundations* 中被视为专业判断的各种方法之间的协调，在若干司法管辖区已由成文法予以规定。各立法机构对于评估师应如何操作得出了不同的结论。

美洲有两项发展动态处于这一问题的边缘。魁北克省自 2023 年 12 月起，将“业主价值”指标替换为“市场价值”。⁹ 瑞典（2010 年）和随后芬兰（2025 年）则以其 25% 的加成超越了市场价值。安大略省根据四个补偿项目提供补偿，其中补偿项目是指应予补偿的独立损失类别，市场价值即为其

⁴*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (在确定重置成本时); art. 152(3) (成本法作为一种方法). Verified at isap.sejm.gov.pl (截至 2026 年 8 月 3 日的合并文本). [P]

⁵*Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (收入资本化法, §§ 252–257, 适用于住宅房产; 成本法, §§ 258–260, 适用于其他建筑物) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (按市场价值 (*Verkehrswert*) 测算的补偿, 该术语在 § 194 中进行了定义); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

⁶India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (加瓦伊和维斯瓦纳坦 JJ; 因过度延误, 估值日期已调整). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (穆罕默德·阿里·马扎尔和希拉利 JJ; “以金换金, 而非铜”). *The holdings are press-sourced* (《国家》; 《杜尼亚新闻》, 2026 年 7 月 6 日至 7 日); see the South Asian installment (C15). [C]†

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

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

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

中之一。¹⁰ 在不列颠哥伦比亚省，一家法院裁定原住民土地权（加拿大法律承认的土著人民土地权利）延伸至绝对所有权土地，理由是《土地产权法》并未就此类主张为已登记权益提供保护。¹¹ 《土地产权法》是一部托伦斯式登记法，其核心原则是 不可撤销性：即登记簿本身通常对产权具有终局效力。该裁决目前正在上诉中，它提出了一个适用于本文讨论的所有估值依据的问题：即登记簿是否如实反映了所有权状况。

Foundations 和 *Recent Court Decisions* 这两个章节虽然是独立撰写的，但最终在关注点上趋于一致。*Foundations* 这一章节探讨了从数据中可以获得哪些信息，例如什么是回归估计量，以及参数在何种情况下被识别（即能否通过数据确定）；*Recent Court Decisions* 这一章节则探讨了法律体系中如何界定具有法律依据的估值。关于 *Parameter Identification* (F10)，其论点是：如果在可比实例中，某项相关特征并不独立于其他特征而变化，则无法识别该特征的贡献。解决之道在于使用不同的数据或缩小论断范围，而非进行更复杂的调整。印度最高法院依据该法规得出了类似的结论：住宅用地的买卖契约不能作为工业用地价值的证据，因为该法案要求交易对象必须是同类土地——无论该契约经过多么细致的调整。¹²

有必要明确说明本问题不涉及哪些内容。

本调查仅涵盖我们能够获得主要法律（以官方文本或可靠复本形式）的司法管辖区，并完全按照原文呈现这些法律文件；本调查不保证这些法律文件在实践中的具体适用情况。在某些情况下，司法管辖区的法律依据是成文法和既定惯例，而非调查期间的某项裁决，对此已作相应说明。

部分条目基于二手资料而非官方报告，此类情况均已明确标注。若内容系根据译文整理，我们会在文中注明出处，并提供截至付印时已确认的原文来源链接。请勿完全依据我们的英文描述得出结论。

出于特定原因，本调查未涵盖某些司法管辖区：有些是因为实行威权统治且无法获取法院记录，例如中国、香港和白俄罗斯；另一些情况则是由于无法获取可查阅的原始法律，例如土库曼斯坦，以及本期的苏里南（未能获取其征收法）；还有一些情况则是因尚未进行调查，包括越南、其他中亚国家以及伊朗。

所有文章均根据 CC BY 4.0 许可协议以 PDF 和 HTML 格式开放获取，

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

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

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

并附有 Crossref DOI，同时独立存储于 Zenodo 平台。我们欢迎估价师、律师、经济学家和工程师向我们投稿，包括文章、*Foundations* 条目、来信以及反馈意见。特别是，我们非常重视来自我们在远程调查中涉及的司法辖区从业人员发来的更正意见。