

南高加索近期法院案例

由人工智慧將格魯吉亞語、亞美尼亞語及阿塞拜疆語翻譯成英文

每項翻譯內容均在使用處標示並連結至其原始語言來源；格魯吉亞語和亞美尼亞語採用音譯，阿塞拜疆語則使用拉丁字母。

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/h9bnht79

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。



本次調查涵蓋的司法管轄區已以輪廓線標示並以陰影區分。

範圍與資料來源

本篇探討南高加索三州不動產權益的估值。其重點在於強制徵收——即徵用，指國家對私有財產的徵收，在美國被稱為「徵用權」（或稱「徵收」），——以及相關補償如何確定，因為這正是這些州所報告的領域；下文所述的登記與地籍資料屬於同一主題，並非對此主題的偏離。

南高加索地區由位於黑海與里海之間的三個主權國家組成：格魯吉亞、亞美尼亞和阿塞拜疆。下

文將分別探討這三個國家。格魯吉亞是歐盟的入盟候選國；亞美尼亞與阿塞拜疆則非成員國。這三個國家均為歐洲理事會成員，並為《歐洲人權公約》締約國，該公約《第一號議定書》第 1 條保障財產權。

北高加索——達吉斯坦、車臣、印古什、北奧塞梯—阿蘭尼亞、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——不屬於本篇所述範圍：這些均為俄羅斯聯邦的聯邦主體，受本期《近期俄羅斯法院案例》(C11) 所述的聯邦體制管轄。

來源。以英語以外語言閱讀的資料，會在使用處標註 來源註釋，並附上連結至原始文獻的連結；格魯吉亞語和亞美尼亞語術語均採用音譯，並於本部門的核實紀錄中保留原始文字。本部門針對任何裁決所作之說明，均為其以英文撰寫之摘要，而非法院原文之翻譯。案件引用及法規援引，在作為依據之前，應參照官方報告或公報加以核實。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

三個司法管轄區、三項不同的法定措施，且已公布的判例極少。各國研究報告在此標題下完整保留；若未能找到相關判決，這即反映了這些州所公布資料的現況。

喬治亞——市場價值，由協議約定或由法院裁定

該法規。適用之法律為格魯吉亞 1999 年 7 月 23 日第 2349 號法律 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*，其英文譯本由《立法公報》刊載，題為「關於為應對緊迫社會需求徵收財產的程序」——由格魯吉亞議會通過並刊載於官方公報（LHG——格魯吉亞《立法公報》，即頒布法規的官方國家期刊——第 40(47) 期，1999 年 8 月 11 日）。此處所載之彙編文本為 2023 年 6 月 13 日之最終彙編版本，已於官方入口網站 matsne.gov.ge 公布，並附有官方英文譯本。另一部 1997 年 11 月 11 日第 1054 號《關於為確保公共需求之緊急必要性而徵收財產之程序》之《組織法》()《關於為確保公共需求之緊急必要性而徵收財產之程序》，規範緊急情況（戒嚴、災害、流行病）之處理程序，同樣以「事先給予充分且公平之補償」為基礎；本文不再贅述。

其憲法依據為《喬治亞憲法》第 19 條。根據 2017–2018 年修訂的第 19 條第 3 款規定：在「法律直接規定的迫切社會需求情況下、基於法院判決，或根據組織法確立的緊急必要情況下」，得進行徵收，但須預先支付充分且公平的補償。補償「應免徵任何稅款及費用。」

該法案。該法案透過市場價值來定義補償。第 1(f) 條：補償是指「預先支付的、充分且公平的補償 ...，作為對業主被徵收之財產的補償，方式為支付一筆款項或移轉其他財產，其市場價值須與被徵收財產相同」— *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (具有被徵用財產同等市場價值的其他財產)。第 6(2) 條將徵收方自身的估價轉化為最低標準：補償「應為充分、公平且預先支付，並不得低於徵收方根據估價所確定的金額」；僅在所有權人同意的情況下，方可以實物財產替代，且補償金免徵稅款及費用。

日期。該法案並未載有估值日之規定（所謂估值日，即為價值意見所指涉之日期）。並無任何條文將市場價值與法院判決、占有權之移轉，或任何其他時間點掛鉤；唯一與時間相關的規則是下文所述的「收成規則」。關於日期的問題，則交由專家及法院的評估實務來決定。

由誰進行估價。三個階段。在協商之前，徵收方必須自費並「在獨立專家協助下」，對財產進行估價並確定補償金額（第 6(1) 條）；財產所有人可自費委任其他獨立專家。若雙方未能就「財產之市場價值及補償金額」達成協議，任一方均可依據民事法規向具管轄權之法院提起訴訟（第 8 條第 1 款），法院得依《民事訴訟法》指派一名獨立專家，該專家須就「待徵收財產之市場價值」及任何作為交換所提供之財產；「最終評估...應由法院」依據該意見及當事人之證據進行（第 9 條）。徵收方應負擔當事人的一切費用，包括訴訟費用及評估費用（第 10 條）。

未被納入考量之事項。該法案並未包含「方案忽略」、「增值」或「抵銷」之規定（所謂「方案忽略」是指忽略因徵用背後之公共工程所導致的價值變動——這在美國實務上稱為「工程影響」或「工程範圍」規則；增值是指該項目導致業主保留土地價值的上升；而抵銷則是將該增值從補償金中扣除）；並無任何規定要求將徵收項目所導致的價值增減排除在估價之外。其唯一的排除條款對所有權人不利：根據第 11 條，農地應連同現有作物一併估價，其價值以所有權人本應於當前經濟年度獲得的收入計算，但「若農地的播種工作於財產估價完成後才進行，則該價值不得納入考量」——這正是本調查中其他法律文書所常見的「估價後價值生成」排除條款。

部分及相連物業。並無剩餘價值評估公式。第 6 條第 4 款規定，收購提案亦須包含對「其規模、形狀及狀況雖微不足道，或因無法使用而價值較低，但與擬收購之財產相關，且若無該財產則無用」之財產的補償——因徵收而變得無用的相關財產，將與該財產一併收購。

斯特拉斯堡備註。在「格魯吉亞訴俄羅斯 (IV)」案（僅提供滿意賠償——歐洲人權法院根據《公約》第 41 條，在認定存在違約行為後進行的獨立賠償階段），案號 39611/18，該法院第二分庭（「斯特拉斯堡」；委員會及分庭均為其大審庭之下級審理單位）於 2025 年 10 月 14 日裁定，俄羅斯須向喬治亞支付 253,018,000 歐元，作為約 30,000 名因行政邊界線「邊界化」（即沿該線設置圍籬及其他實體障礙物）所造成的約 30,000 名受害者，其中約 224,250,000 歐元涉及針對至少 23,000 名被隔絕於家園、土地及財產之外的格魯吉亞族人，所認定違反《歐洲人權公約》第 8 條及《第一號議定書》第 1 條的行為。該部門將此裁決僅作為賠償金額的參考依據：這是一項按人均計算的大規模跨國人權賠償裁決，並非國內估值法律的產物，且與上述法定措施無關。「塔加諾娃等人訴格魯吉亞及俄羅斯案」（2024 年 12 月 17 日，案號 18102/04 等），該案涉及阿布哈茲境內的流離失所屋主，因相同理由被列舉但不予論述。作為兩案的背景參考：格魯吉亞《被佔領土法》（2008 年 10 月 23 日第 431 號）第 5(1) 條規定，任何在被佔領土內違反格魯吉亞法律所締結的不動產交易，自締結之日起即屬無效。

格魯吉亞是歐盟的候選國，也是歐洲理事會的成員國，並為《歐洲人權公約》的締約國；關於賠償金額的裁定，與本調查報告中其他情況相同，均屬各國國內法範疇。

對估價師的啟示。喬治亞法案是一項以市場價值為準的規定，其程序框架異常開放。徵收方所委託的專家估價僅為法定下限，而非上限——補償金額「不得低於」該數額——因此業主所提出的專家證據僅能作為提高補償金額的依據。而且由於該法案未規定估值日期，該日期本身即屬證據及陳述事項：在市場上漲時，徵收方早期估值與法院最終評估價值之間的差額，法條並未加以規範，而估價師應說明假設的日期及其對該日期的敏感度。

地籍登記工作告一段落。喬治亞於 2026 年 1 月 1 日完成了其系統性土地登記計畫。國家公共登記局紀錄顯示，截至 2025 年 12 月 1 日，已有 2,094,707 筆，總面積達 1,101,570 公頃，且無需業主支付任何費用；在此過程中，超過 140 萬名公民成為登記在案的土地所有者，且地籍覆蓋率已超過百分之九十五。自該日期起，登記工作改為依申請不定期進行。

對估價師的啟示。這是該時期喬治亞在估價實務方面最具深遠影響的發展，且其性質屬行政性質而非司法性質。一份涵蓋幾乎全國範圍的地籍圖改變了證據基礎：標的物、其邊界以及可比地塊的辨識，已不再是以往那樣的障礙；而任何仍將已登記詳情視為不可靠的喬治亞估價報告，應在

個別案例中說明理由，而非作為一般性論點。需注意的是，覆蓋範圍不等同於準確性，且在自由、系統性的全面登記過程中登記的地塊，並非每塊都曾遭到個別質疑。

第比利斯委員會與上訴審的限制。 在案號 № bs-1267(k-25) 的案件中，該案於 2026 年 3 月 18 日作出判決，最高法院行政庭駁回了第比利斯市長委員會提出的上訴，該上訴旨在確認對任意佔用的土地之所有權，並裁定其不具受理資格。該物業為一塊位於庫塔伊西街 № 59 號一帶、面積為 367 平方公尺的土地。該裁決涉及的是委員會自身上訴的可受理性，而非任何賠償金額的裁定。

Tordia — 拖延的代價，再次顯現。 在 *Tordia and Others v. Georgia* (申請案號 24060/23，2025 年 12 月 9 日) 一案中，歐洲人權法院認定存在違反第 6 條及第 13 條之情事，因恢復特比拉維亞姆舍尼 (Tbilaviamsheni) 股份的財產權恢復程序歷時自 2013 年 7 月 2 日起至 2024 年 8 月 8 日止，裁定向每位申請人賠償 2,300 歐元。該賠償金是針對延誤所作的賠償，而非針對財產本身；但從提出索賠到案件解決長達十一年的時間，正是喬治亞評估意見將接受檢驗之司法管轄區的實情，而本期埃及專欄則針對延誤對該數字本身造成的影響提出了相關論點。

核對說明 — 上述條文係參照官方英文譯本閱讀，並與 matsne.gov.ge 網站上格魯吉亞語彙合文本 (2023 年 6 月 13 日最終彙合版，文件編號 16480) 進行交叉核對；《憲法》第 19 條係參照該網站上《憲法》的官方英文譯本 (文件編號 30346) 查閱，而《被佔領土法》則參照文件編號 19132。關於號的「合理賠償」判決，已於 HUDOC (編號 001-245255) 進行核實：日期為 2025 年 10 月 14 日 (而非某些報導所稱的 10 月 13 日)，總額為 253,018,000 歐元。先前標記為無法核實的兩項內容，現已透過可查閱的一手資料進行核對，並於上文報告如下：2026 年 1 月 1 日完成系統性地籍登記一事，此資訊取自國家公共登記局自身的公告；以及最高法院在 bs-1267(k-25) 案中的裁決，此資訊取自法院官方網站。關於 2026 年 2 月 26 日 bs-1138(k-25) 號相關案件，該案涉及「系統性登記」與「零星登記」之爭議，目前雖可在同一入口網站上查閱引用來源，但本部門尚未查閱該案。bs-1267(k-25) 涉及可受理性，而 *Tordia* 則涉及延遲；2025-26 年間最高法院針對第 2349 號法律 中補償條款所作之解釋性裁決，載於下文各段落中。

來源 — Georgian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (1999 年 7 月 23 日第 2349 號法律)，彙編文本附官方英文譯本，立法公報，<https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480>

其他來源 — 喬治亞最高法院，案件編號 № bs-1267(k-25)，2026 年 3 月 18 日，全文 (官方版，喬治亞語原文)：<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>；bs-1138(k-25)：<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0>；國家公共登記局關於系統性登記完成之公告 (官方文件，英文版)：<https://www.napr.gov.ge/en/news/127>；*Tordia and Others v. Georgia*，申請案 24060/23：https://mezisoudy.cz/database-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni。

由法院而非專家確定價值：**as-1172-2024**。 民事庭，2026 年 2 月 20 日。上訴法院曾採用國家鑑識局 2016 年 11 月所作結論中的市場價值 — 每平方公尺 10 格魯吉亞拉里，4,000 平方公尺地塊價值 40,000 格魯吉亞拉里——儘管該局於 2019 年 5 月發布的另一份結論中，將土地估值為 624,000 格魯吉亞拉里，建築物估值為 72,835 格魯吉亞拉里。最高法院撤銷原判並發回重審，重申《徵收法》第 6 條及第 9 條的：《徵收法》第 6 條及第 9 條的規定：徵收方應透過獨立專家按市價評估價值，所有權人可自行聘請專家，法院亦可指派專家——且最終評估由法院 (而非專家) 作出。

超出期間的可比案例及其潛在使用：**as-746-2024**。 2025 年 2 月 13 日。一份由估價師 (鑑定人) 基於可比案例所撰寫的報告遭駁回，原因在於該報告所依據的交易超出相關期間，且價格來源無法核實；公平補償必須反映潛在用途，而不僅限於現行用途；且法院「並非僅受專家結論所約束」，而是根據全部證據來確定公平價值。

業主委任的估價師傾向採用：**as-455-2025** 及 **as-366-2025**。 在 *as-455-2025* (2025 年 6 月 19 日) 報告中，公允價值定為業主提出的每平方公尺 11.62 格魯吉亞拉里——即 1,993 平方公尺，此定價有鄰近地塊約 27.8 格魯吉亞拉里之登記銷售合約作為依據——相較於已支付的 9,532 格魯吉

亞拉里；法院援引了估價師自身的免責聲明，即該報告僅代表估值日當下的專業意見，並不保證實際售價。在案號 *as-366-2025*（2025 年 9 月 26 日）一案中，50,040 格魯吉亞拉里（GEL）的出價，因有證據顯示該地塊曾以 100,000 格魯吉亞拉里（GEL）購得，且經一家國際公司為抵押貸款目的評估後得出的價值約為同一數字而遭駁回；最高法院將其審查對象描述為「公平且適當的價值」。

每株榛果樹定價 90 或 448 拉里：*as-43-2026*。2026 年 5 月 21 日。徵收方的估價師將每株植株估值定為 90 格魯吉亞拉里，而業主委任的獨立專家則估價為 448 格魯吉亞拉里；上訴法院裁定額外賠償 75,912 格魯吉亞拉里，且駁回上訴。針對園藝作物估值出現五倍之差，最終裁決採納獨立專家之評估。

當估值 尚未確定時。2025 至 2026 年間行政庭的四項裁決一致認為，在授予徵收權的行政案件中，不審查估值及補償金額：依據第 8 條第 1 款，任何一方均可透過民事訴訟提起訴訟。而在 *bs-482(k-25)* 號裁決（2026 年 1 月 29 日）中，法院認可巴庫里亞尼（Bakuriani）的建築限制（附帶條件係數為 0.4）「降低了該地塊的市場價值」及其流動性。

對估價師的啟示。喬治亞公布的徵收估值理由比該地區任何其他司法管轄區都更具實用性，其核心要點在於，法院將每一份估價報告——無論是州政府、業主或鑑價局的報告——均視為需加以權衡的證據，而非應直接採納的結論。在此期間，業主自行委任的鑑價師曾兩度獲得完全勝訴。

Source — 以上內容均摘自格魯吉亞最高法院的官方文本（格魯吉亞語）：<https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1>；<https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1>；<https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1>；<https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1>；<https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1>；<https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0>。

亞美尼亞——市值加上法定百分之十五

該法規。適用之法律為亞美尼亞共和國法律 HO-185-N，該法由國民議會於 2006 年 11 月 27 日通過，於 2006 年 12 月 12 日簽署，並自 2006 年 12 月 30 日起生效（官方公報 HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*，亞美尼亞共和國官方公報 — 2006.12.20/64(519)，第 1306 條）。其原始標題 — *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*，「關於為社會與國家之需求而處分財產」——已由 2018 年 10 月 24 日之修訂法 HO-405-N 取代；該法令現題為 *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin*——關於為確保公共利益之最高優先權而處分財產利益。此處刊載之文本為自 2026 年 2 月 17 日起生效之官方版本，刊載於國家法律入口網站 arlis.am，其最新修正案為 2026 年 2 月 11 日之 HO-28-N。第 3 條重申了憲法規定之條件：財產處分僅限於例外情況，且須依照法律規定的程序進行，並須給予「*nakhnakan yev hamarzhhek pokhhatutsum*」——即事先且等值的補償。此規定符合：為確保公共利益之優先考量而進行之財產處分，應於法律規定之例外情況下實施，且「僅得於事前給予等值補償」；依據第 60 條第 4 項，除依法規定之情況並經司法程序外，任何人不得被剝奪財產。

該措施。第 11 條第 1 款以一句話闡明：對於被轉讓的財產，應支付相當的補償，且「*hamarzhhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tashing tokos aveli gumary*」——即高於被轉讓財產市場價值百分之十五的金額被視為相當——除法律另有規定之情形外。因此，法定計算方式為市場價值加上固定百分比，這正是本調查在瑞典與芬蘭所記錄的形式。除此之外，尚有其他法定款項。第 11 條第 1 款第 1 項（一項修正案）增訂了第二項附帶條件的市場價值百分之十五——須於財產清空並移交後三日內支付——適用對象為未阻礙財產描述、已簽訂收購合約（或被視為已簽訂該合約），且已如期清空財產的財產所有權人及權利持有人（抵押權人除外）。第 11 條第 (3) 款增訂針對因該不動產上進行之創業活動受中斷所產生之補償，最長為一年，其金額及方式由

政府規定，並依政府決定提供安置及社會支援措施。第 12 條透過保證金規定為該方案提供保障：若自提出要約起三個月內未締結契約，收購方必須將相當於補償金額 加上該金額百分之二十的款項，存入法院或公證人的保證金帳戶，方可繼續進行。

第 11 條第 2 項將市場價值定義為在公開且具競爭性的市場上，由知情賣方與買方在公平交易條件及合法行為下所形成的最具可能性之售價。有三項例外對該基準加以限制：未依亞美尼亞法律登記之未經授權建築物不予估價（第 11 條第 4.1 款）；土地應作為未經改良之土地單獨估價，其中樹木、農作物及其他附著改良物則另行估價（第 11 條第 4.2 項）；而在廢棄（*vtarayin*）多戶住宅大樓中，住宅（不含土地）的估值方式為：取同一估價區內可比的非廢棄物業價值，並減去百分之三十（第 11(4.3) 條）——此為符合「法律規定之情形」之一，可對十五%規則予以例外處理。

日期。第 11 條第 3.1 款：被轉讓物業的市值「應以進行估值之日為基準進行評估及釐定」（*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*）。基準點在於估值師自身的行為，而非政府的決定或物業轉讓。

由誰進行估價。僅可委任根據《估價活動法》有資格擔任估價師的人士，並須適用政府的估價標準（第 11 條第 (3.1) 款）。將向業主通告合資格估價師名單，業主可在兩週內提名其首選估價師，屆時必須委聘該估價師；若未進行提名，則將依照政府訂定的程序隨機選定估價師（第 11 條第 (2) 款）——現行選定程序載於 2026 年 6 月 18 日第 882-N 號政府決定。就證券而言，適用其專屬的專家估值規則，其中交易所交易工具以收盤價為準；若收購方與所有權人均委託出具報告，則以報告價值的平均值為準（第 11 條第 3.1 款）。

未被納入考量之處。第 11(4) 條是一項真正的「方案不予採納」規定，且其效力雙向適用：被轉讓財產的市場價值「不應包括任何因下列原因所導致的財產價值增減」：(a) 該財產被轉讓的目的，(b) 該物業因公眾的壓倒性利益而被轉讓的事實，(c) 收購方就該轉讓所採取的任何初步行動，包括初步研究，或 (d) 該物業上現有的財產權。

部分徵收。第 5(2) 條規定，當僅部分財產被轉讓時，所有權人有權在下列三種情況下要求轉讓未被轉讓的部分：當剩餘部分對所有權人而言，已喪失其在分割（將剩餘部分從被轉讓部分中切離）前所具有的經濟或功能意義，不論比例為何；當剩餘部分相較於已被轉讓的部分顯得微不足道時——若整體中至少百分之七十五已被轉讓，即視為符合此情形；以及當剩餘部分的市場價值因部分轉讓而大幅下跌，跌幅至少達百分之二十五時。該請求必須於承認「重大公共利益」之政府決定生效後的兩個月內提出。

案卷備註。亞美尼亞存在一份由檢方提起的「國家土地收回」案卷——據報其中包含行政法院於 2026 年 6 月 15 日宣判的一項判決，該判決宣告 2005 年以國家奧林匹克委員會名義所作的 2005 年登記宣告無效，該判決現正上訴中，尚未生效。此案屬所有權撤銷及資產追回，而非因財產轉讓所產生的補償，故此處認定其不屬於本次估價調查的範圍；該資訊尚未經原始來源核實。

亞美尼亞並非歐盟成員國；該國是歐洲理事會成員，並為《歐洲人權公約》締約國。關於賠償金額的裁定，如同本調查報告中所述，屬各國國內法範疇。

對估價師的啟示。亞美尼亞的指導方針以異常清晰的方式將估值與補償計算區分開來。估價師的任務是確定市場價值，該價值以估價師自身行為為基準，並經由第 11 條第 4 款排除方案及收購方在定價過程中所採取的一切初步措施而得以淨化；該法規隨後再在該市場價值之上加計百分之十五、附條件的額外百分之十五，以及政府訂定的營業中斷補償金額。因此，報告應僅列出未經調整的市場價值，並將法定百分比留待後續套用——而在部分徵收的情況下，應量化剩餘部分價值的跌幅，因為第 5 條第 2 款所規定的百分之二十五門檻，將使該數字轉化為強制轉讓全部財產的權利。

葉里溫案件清單——實務中的門檻。 該項補償規定並非徒有其名。葉里溫市政府針對該期間公布的徵收時程表中，列出了十一份涉及補償、整筆地塊徵收及繼承的法院檔案。其中一宗案件對上文分析的條文頗具參考價值：案號 210，地籍識別碼 01-006-0708-0051，涉及一塊面積為 857.2 平方公尺的 1,600 平方米地塊，聽證會定於 2026 年 2 月 2 日舉行。徵收該地塊約百分之五十四的面積，既未達到第 5(2) 條的兩項數值標準：其未達到使剩餘部分被視為微不足道的七十五個百分點門檻，而二十五個百分點的標準則針對剩餘部分市場價值的跌幅，而非被徵收面積的比例。無論如何，這兩項標準均係依據《HO-28-N 號法》增訂，該法自 2026 年 2 月 17 日起生效，時間晚於排定之聽證會。從附表表面看來，該業主主張整塊地被徵收的依據是第一項要件——即剩餘地塊已喪失其經濟或功能上的重要性——而這屬於證據問題，其自然證明即為剩餘地塊在徵收前後的價值。

察格卡佐爾——一個地籍名稱，以及一個被撤銷的頭銜。 2026 年 6 月，行政法院撤銷了亞美尼亞國家奧林匹克委員會於 2005 年 12 月對察格卡佐爾纜車沿線 225.1 公頃土地所做的登記，該土地所有權將於判決生效時歸還給亞美尼亞共和國。據報導，該土地的地籍價值約為 364 億亞美尼亞德拉姆 (AMD 36.4 billion)，相當於 \$ 9500 萬美元。未評估任何補償金額：該數字為地籍價值，此處引用僅作為歸還資產的衡量基準，而非司法估價。

Tufenkian — 徵收法本身正面臨挑戰。 位於布贊德街 32 號的「老埃里溫」開發案引發了該時期對該法條的直接挑戰：2025 年 3 月 25 日一審駁回，上訴法院發回重審，憲法法院於 2025 年 12 月終止該公司對徵收法的挑戰，並於 2026 年 2 月 26 日就財產權、公平審判及救濟事宜向歐洲人權法院提出申訴。國內尚未頒布任何賠償金額。

核實說明 — 上述條文摘自 arlis.am 網站上自 2026 年 2 月 17 日起生效的亞美尼亞語官方公司註冊文件（第 220993 號法案）；亞美尼亞文版本為權威版本，所有引述內容均逐字摘錄自該版本並進行轉寫。《憲法》第 60 條亦於同一網站的亞美尼亞文版本中查閱。第 11 條第 (1) 款所載之百分之十五溢價，於現行文本中以 (*tasnhing tokos* — 百分之十五) 之表述予以確認；第 11 條第 (1.1) 款所定之附帶條件之額外百分之十五，以及第 12 條所定之百分之二十押金增幅，亦同。本文件未採用任何官方英文譯本。未查得任何 2024 至 2026 年間亞美尼亞法院針對 HO-185-N 補償條款所作之解釋性判決。上文所述的察格卡佐爾、埃里溫訴訟案及 *Tufenkian* 等案件，其依據均為媒體報導及市政時程表，而非本部門查閱的判決書文本，且其中均未依據該等條文評估補償金額。本部門注意到，近期的修正案 (2026 年 2 月 11 日的 HO-28-N；以及 2026 年 6 月 18 日關於選定估價師的第 882-N 號政府決議) 顯示該方案正處於積極的立法推進階段。

來源 — Armenian, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：《關於解決城市住宅問題的漢魯蒂揚行動》(2006 年 11 月 27 日第 HO-185-N 號法律)，官方收錄於 ARLIS——亞美尼亞法律資訊系統，
<https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest>

其他資料來源 — 葉里溫市政府徵收時程表 (亞美尼亞語版本)：<https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf>；查赫卡佐爾相關報導 (英文)：<https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky>；*Tufenkian* (英文)：<https://hetq.am/en/article/180978>。

第二項十五個百分點，且該項附帶條件：2026 年 HO-28-N 號法律。 自 2026 年 2 月 17 日起生效，修正關於基於重大公共利益之財產處分之法。第 11 條第 1 款中市場價值加計 15% 之基本規定維持不變；該修正案附加「本法規定之情形除外」之限定條款。新增的第 11 條第 1.1 款規定，應另行支付相當於市場價值百分之十五的額外補償金，該款項須於財產清空並移交後三日內支付——前提是所有權人不得阻礙進行現場勘查、簽署或被視為已簽署契約，且須如期清空財產。關於部分徵收，若被徵收比例達百分之七十五或以上，剩餘部分即被視為「微不足道」；若該剩餘部分之市場價值下跌百分之二十五或以上，業主得要求徵收該剩餘部分。

以及業主提名估價師的權利。 該法規定，業主在接獲通知後、且在估價師選定前，有兩週時間提名一名估價師，屆時必須聘請該估價師；若未能如期提名，則將依照政府程序選任估價師，該程序依據 2026 年 6 月 18 日第 882-N 號政府決議制定，並於 2026 年 6 月 19 日正式公布後五個

月生效。這並非單純的抽籤。地籍委員會的軟體會從登記冊中隨機抽取五名估價師；其身分彼此保密；每人有三個工作日提交密封報價；程式將指派報價最低者，若出現相同最低報價，則僅在該等報價中進行隨機抽籤。僅有依據《估價活動法》具備資格者方可進行估價。

對估價師的啟示。亞美尼亞採取了一項本調查中其他司法管轄區皆未嘗試的措施：該國在首項法定增值基礎上追加了第二項法定增值，並將其與業主合作意願掛鉤，同時賦予業主對估價師的人選擁有優先提名權。前者將部分補償轉化為激勵性付款；後者則回應了肯亞、喬治亞及土耳其均曾提出的抱怨——即估價師實為徵收機關的附庸。備用方案對此的解決效果較差：隨機篩選候選名單雖剝奪了徵收方的選擇權，但採用最低密封標價的方式選任，實質上是以費用為標準；而僅因價格低廉而選定的估價師，並不能因此證明其具備獨立性或工作縝密性。

Source — 《HO-28-N 號法律》及《第 882-N 號政府決定》，官方法律資訊系統（亞美尼亞語版本）：<https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest> 及 <https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest>。

阿塞拜疆——以市場價格與修復價格中的較高者為準，截至盤點日

該法規。適用之法律為阿塞拜疆共和國 2010 年 4 月 20 日第 987-IIIQ 號法律, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — 關於為國家需求徵收土地 — 刊載於《Azərbaycan》報紙 2010 年 5 月 27 日第 114 期；此處所載之彙編文本為官方入口網站 e-qanun.az 上現行版本（框架編號 19613，狀態為「有效」）。這是一部包含 83 條文的法典，涵蓋整個徵收程序。其憲法依據為《憲法》第 29 條第 IV 款：任何人不得在未經法院判決的情況下被剝奪財產，且為國家或公共需要而處分財產，僅在「事先對其價值給予公平補償」的前提下才被允許（*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*）。《民法典》第 157.9 條將所有徵收行為納入 2010 年法律的規範範圍，並將其限定於列舉的用途（國家重要道路與通訊設施、邊境安全、國防與安全設施、國家重要礦業、港口擴建、機場）。

該措施。第 54.1 條：任何受徵收影響的人士均須根據該法獲得公平補償（*ədalətli kompensasiya*）；根據第 54.2 條，該補償應由導致徵收的專案負擔。第 55 條規定了兩種方法：依據第 58 條所定的土地市價；或者，若該地區不存在土地市場（或市場過於薄弱以致無法確定真實市價），或當提供替代土地時，則適用第 59 條所規定的復原價格。若兩種方法皆適用，「應採用能得出較高地價之方法」（第 55 條第 2 款）。第 56 條列舉了應考量的因素，首先闡明一項恢復原則——補償必須確保被徵用者於財產、生計、收入及生活水準方面，不致比徵用前更為惡劣——並接著列舉通膨、第 58 條所指之市價、僅徵收部分土地時之分割損害（56.1.4）、當事人其他財產或實際收入之損害（56.1.5），以及所有搬遷費用與損失（56.1.6）。第 63 條新增干擾補償（在美國稱為搬遷補助金）（法律、測量及估價費用、牲畜運輸、收入損失與過渡性補助金、再培訓、食物供應替代）；第 66 條增訂當住宅被徵用時之困難補助，金額為總補償金之百分之五至百分之十，並依申請人之居住年資遞增（居住滿五年者為百分之五，超過十年者則增至百分之十）；第 72.1 條規定，自應付款日起至實際支付或存入之日止，應按中央銀行利率加計一個百分點計息。

第 58.1 條將市價定義為：該土地在盤點日當下的現狀下，由自願賣方在公開市場上出售予自願買方時，可能達成的價格。第 58.2 條將此判定程序簡化為機械式計算：取自清查日期前三個月內，經公證之銷售合約所載、位於被徵用土地 100 公尺範圍內之可比土地三項最高價格之平均值；若該範圍內無市場交易，則擴大至 250 公尺，再擴大至 500 公尺，若該處無市場，則進一步擴大至 500 公尺；若仍無市場，則取自該區或市區的價格（第 58.3 至 58.4 條）。第 59 條所指的復原價格係採用重置成本計算方式——將等值土地恢復至相同品質，或建造等值的住宅或建築物，外加拆除、登記、設計及承包商費用——而第 59.4 條規定不得扣除折舊，且「因徵收而獲得的一般利益之價值，不得從被徵收財產的價值中扣除」——這是在復原措施中明確規定的一項不得抵銷規則。

日期。 估值全程以 *siyahıya alınma tarixi* — 收購程序中該物業的盤點（清點）日期 為基準：截至該日期的狀況（第 58.1 條）、該日期前三個月的可比案例（第 58.2 條），以及該日期後所進行的改良工程均不予計入（第 57.1.5 條）。

未被納入考量之事項。 第 57.1 條排除於補償評估範圍之外者包括：徵用之緊急程度（57.1.1）；受影響者拒絕遷離（57.1.2）；「因土地未來用途而可能導致的價格下跌」（57.1.3）以及「因土地未來用途而可能導致的價格上漲」（57.1.4）——對預期用途所產生之價值影響採取雙向不予考量；以及清查日期後用於重建及其他土地增建之支出，惟現有建築物的維護及持續耕作除外（57.1.5）。

由誰負責估價。 由收購決策所成立的估價委員會 (*qiymətləndirmə komissiyası*) 由徵收決定所設立，負責蒐集並分析被徵收土地及其毗鄰土地的市價與復原成本證據，並委任經競爭性程序選出的獨立估價師（第 23.1.4 條），綜合考量估價師的提案及監督當局的意見——該當局可建議將建議價格上調或下調以符合市場行情（第 24.2 條）——並決定每位受影響人士的補償金額，並分別列明每項物業的市價（第 23.1.5 條）。爭議及投訴應依據第 52 條及第 75 至 76 條向法院提出。

部分徵收與毗鄰土地。 分割對保留土地造成的損害，係強制性評估因素（第 56.1.4 條），而第 60 條則針對分割後將剩餘土地用於道路、排水系統、圍牆、橋樑及類似工程之情形，增訂了一項特別規定。第 61 條賦予徵收機關一項選擇權：當針對該部分所主張的補償金額等於或高於徵收整塊土地的價格時，徵收機關可決定一併徵收剩餘部分。第 62 條將補償範圍擴大至其毗鄰土地（該土地並無任何部分被徵用）因工程施工或與工程相關的法定限制而遭受損害之人士——即「損害性影響」（針對土地所有權人所保留土地價值減損之補償），即使未涉及徵用。

標題——有效性註記。 2026 年 5 月 18 日，最高法院民事及商業合議庭依據《民事訴訟法》第 418-1 條為統一實務而聯合開庭，發布裁決 (*qərar*) 第 02/2026 號，內容涉及第三人基於善意取得不動產物權（對物權，對抗世人之權利——所有權、抵押權、地役權——有別於契約權）——「偽造登記鏈」問題：某公寓憑藉偽造的授權書脫離原所有權人之手，並被轉售兩次。如判決所述：無論當事人如何主張，法院必須審查登記記載所依據之交易的有效性；真正的所有權人僅能以「無效」為由對後續契約提出異議 (*uydurma əqd*，即《民法典》第 340.1 條所指之虛構交易)，且虛構性質須透過綜合考量各項跡象來證明，單一跡象通常不足以成立——例如當事人之間當事人之間的親屬關係、友誼或依附關係；無正當理由而遠低於真實市場價值的價款；未對標的物進行查驗；未交付標的物且資產仍由原所有權人持有；與價款不相符的交易方式；以及程序上的被動態度（第 43–44 段）。後取得人僅在登記簿載有異議，或其知悉、或據證據推定其應知悉該登記有誤時，方喪失保護（第 70 段）；若真正有對價的買受人基於對登記簿的信賴而保有該物權，則遭剝奪物權的所有人可向偽造者、首任受讓人，以及在適當情況下，還可向公證人追索（第 99 至 104 段），若其專業過失獲證實，該公證人須與其他違法者承擔連帶責任。善意原則不保護下列情形之取得：未經必要同意而處分之配偶共同財產（《民法典》第 225.6 條）、基於雙重登記之取得、不得為私人所有之物（如特別受保護之自然區域），或無償取得（如贈與）（第 74 段）。該部門指出，該裁決的形式為合議統一裁決，而非全體會議決議，且其日期為 2026 年 5 月 18 日——以「2026 年 6 月全體會議指導意見」為名流傳的文件即指此裁決。

斯特拉斯堡備忘錄。 在「*Mammadova* 及 *Mammadov* 訴 阿塞拜疆案」，案號 31618/18 中，第三分庭於 2026 年 3 月 24 日裁定，此案違反《第 1 號議定書》第 1 條，事由在於申請人位於巴庫的公寓於 2016 年基於一份「緊急損壞」的評估意見被拆除，既未徵得其同意，亦未任何授權強制拆除私有財產的具體法律程序：此項剝奪缺乏法律依據。法院裁定共同賠償 126,000 歐元之財產損害及 3,000 歐元之非財產損害賠償。本案屬合法性裁定，而非價值評估，且僅以剝奪財產之情境為考量。

阿塞拜疆並非歐盟成員國；該國是歐洲理事會成員，並為《歐洲人權公約》締約國。補償金額的釐定，如同本調查中所述，屬各國國內法範疇。

對估價師的啟示。阿塞拜疆的指導方針在本次調查中展現出不同尋常的機械化程度：市場價格並非一種價值意見，而是指在法定半徑範圍內，且於盤點日期前三個月內，三筆最高公證可比交易的平均值；而替代的修復價格則是經折舊計算的重置成本，並明確將專案收益明確地留給業主，這兩種衡量標準則由法定「較高者為準」原則來決定。因此，估價師的判斷重點在於經公證交易的篩選與可比性、《第 57 條》中關於未來用途的雙向排除原則，以及須單獨申報的附加項目——干擾費、百分之五至十的困難補償金及利息——上述各項均不應計入估值數字之中。

核實說明 — 上述條文係參照 e-qanun.az 網站上的阿塞拜疆語彙合文本（框架編號 19613；引文均為逐字引用），並參照同一入口網站上的《憲法》（框架編號 897，第 29 條）及《民法典》（框架編號 46944，第 157.9 條、第 225.6 條、第 340.1–340.2 條）均於同一入口網站查閱。2026 年 5 月 18 日第 02/2026 號統一裁決 係參閱最高法院（supremecourt.gov.az）發布之官方 PDF 文件。Mammadova 與 Mammadov 案已於 HUDOC（編號 001-249209）上已核實。2025 年 10 月 28 日發布的鑑價備忘錄、2025 年 12 月 17 日之正當被告備忘錄以及地籍卷宗統計資料，因超出本案範圍而予以省略。

來源 — Azerbaijani, 以機器翻譯閱讀；為翻譯版保留原文：關於為國家需求徵收土地之阿塞拜疆共和國法律（第 987-IIIQ 號，2010 年 4 月 20 日 2010 年 4 月 20 日），彙編文本，e-qanun.az, <https://e-qanun.az/framework/19613>

斯特拉斯堡法院針對缺乏合理依據的國內估價所作之裁決。阿塞拜疆並未公布該時期的國內估價判例，但歐洲人權法院於 2025 至 2026 年間審理了約十五起巴庫拆遷案件，這些案件總體構成了一項持續性的司法批判，針對估價方式的判定提出質疑。反覆出現的缺陷如出一轍：國內法院以一個數字——通常為每平方公尺 1,500 AZN，或一份僅有一頁的國家登記處意見書——取代經論證的專家報告，卻未說明原因。在伊斯蘭扎德案中，法院委託的每平方公尺 6,107 AZN 以及申請人提出的 6,248，均被忽略，取而代之的是一份一頁紙的聲明，1,800–2,000；在 Mammadov 案中，一審裁定的 354,000 AZN 於上訴時被削減至 107,360（每平方公尺 1,600），卻未指明其依據的報告；在阿利耶娃案中，法院竟自行採用早先法院報告所載的每平方公尺 3,180，而未採納後續那份未說明評估方法、僅標示每平方公尺 1,500 至 1,900 的意見書。

但申請人的報告也必須經得起考驗。法院並非不加區分地裁決，在這些案件中，國內法院的裁決必須與斯特拉斯堡法院的裁決區分開來。在 Firm 尼亞爾案中，巴庫上訴法院駁回了申請人 430 萬阿塞拜疆馬納特（AZN）的報告，稱其「不切實際」，並裁定每平方公尺賠償 1,500 阿塞拜疆馬納特；本院認為該裁決缺乏理由，隨後在「合理賠償」階段，法院本身便拒絕採納該報告——該報告所指時間為 2008 年 2 月，而非財產被剝奪之日，且未說明其計算方式——最終裁定賠償 50,000 歐元。在「阿利耶夫等人案」中，則是國內法院採納了法院委託評估的建築物價值，以及申請人提出的土地價值；法院批評國內法院在未說明理由的情況下，僅採納申請人報告的一部分而摒棄另一部分，並自行撤銷了該份日期為 2011 年 1 月的報告，理由是該日期並非財產被剝奪之日，最終裁定賠償 75,000 歐元。在「阿卜杜拉耶娃案」中，甘賈法院以估價師缺乏「特別授權」為由，排除了私人報告——申請人指出，該項要求已於 2007 年廢除；法院認定該剝奪行為違法，並酌情考量申請人針對第二棟建築物所提交的報告等相關材料後，判給 53,000 歐元；而在馬馬多娃案中，申請人亦主張應依據 2007 年 12 月 26 日第 689 號總統令追加百分之二十的賠償；巴庫上訴法院認定，由一間房屋建築合作社執行的拆除行動並非基於國家需求，且該法院駁回了此項追加索賠請求，因為所援引的條文涉及基於國家需求的徵收，而申請人未能證明其相關性。

對估價師的啟示。這是關於「估價報告如何經得起司法審查」這一議題中最具權威性的文獻彙編，而其內容完全是負面性的——即列舉了導致報告被駁回的各項原因。日期錯誤、缺乏方法論、作者未具資格，以及未說明依據的數字。若估價師在本期內容中僅能閱讀一篇文章，務必閱讀阿塞拜疆案的判例，因為斯特拉斯堡法院已透過逐案分析，闡明一份報告若要具備任何價值，其內容必須包含哪些最低限度要件。

Source — 上述資料均取自法院官方資料庫：<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960>（馬馬多夫案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845>（伊斯蘭扎德案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182>（阿利耶娃案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848>（尼亞爾公司案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849>（阿卜杜拉耶娃案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209>（馬馬多娃案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077>（阿利耶夫等人案）。另有兩起格魯吉亞案件已提交並尚待裁決：巴里薩霍有限公司（*LTD Barisakho*），案號 54869/22，以及 納里卡拉有限公司（*LTD Narikala*），案號 32118/23。

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.

喬治亞——保險單並非市場價值的證明。 行政法庭，2025 年 5 月 21 日。關於財產稅基，審計官曾將業主保險單上載明的價值視為市場價值。裁定此舉有誤：該物業的取得附帶二十年僅限用於學校用途的限制，且納稅人曾被要求改為提交合格專家對市場價值的評估結論。保險金額所回答的是另一個問題——即恢復原狀所需之成本——而限制用途的條款亦同時限制了該物業的價值。

核實備註。根據 2020 年頒布的漸進實施方案，亞美尼亞將自 2026 年起，依據「接近市場價值的完整地籍價值」徵收不動產稅；未查獲該期間的任何司法裁決。阿塞拜疆方面未發現有關稅務估價的相關資料。

Source — *bs-98(2k-24)*，官方文本（格魯吉亞語版本）：<https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0>。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

喬治亞——市場價值的百分之五，再次遭駁回。 2026 年 3 月 26 日作出的 1901 年 1 月 2 日裁決。該訴狀雖未獲受理，但憲法法院行使職權，宣布自 2026 年 7 月 1 日起，宣告強制拍賣規則規則第三條第三款的第三句——「第二次重拍時的起拍價為估價報告所載市場價值的 百分之五」——因該規定重複了法院已於 2019 年宣告無效的規範。該理由書指出，並無任何規定強制估價師須將裁決理由指出，並無任何規定強制要求估價師須將過渡性的第三方權利納入考量，且此類負擔會降低自由市場價值。

對估價師的啟示。法定拍賣底價設定為估價金額的百分之五，正是本議題從巴拿馬、智利到葡萄牙所追蹤之模式中最極端的案例——即由官方數字充當保留價。喬治亞憲法法院迄今已兩度裁定該條文違憲，而第二次裁決時，法院甚至不得不援引一項專為已被宣告無效之規範所保留的權力。

格魯吉亞——以及關於誰有權進行實地勘查的監管規定。 國家銀行於 2025 年 3 月及 6 月頒布的命令，修訂了關於商業銀行房地產估值的指示：助理估價師僅可針對估值金額不超過 150,000 格魯吉亞拉里（GEL）的貸款進行現場查核；自 2025 年 7 月起，該限額上調至 200,000；超過此限額者，必須由負責估價師親自進行查核，否則該物業必須重新估價。在一宗相關的憲法案件中，國家銀行以法庭之友身分向法院陳述，受監管的貸款機構在向個人放貸時，「將不動產擔保品的估值定於市場價值之下」——監管機構在記錄中明確指出，貸款估值是刻意採取保守的。

阿塞拜疆——遠低於市場價格，正是虛假交易的標誌。2025 年 6 月 20 日舉行的全體會議指出，「銷售合約中作為貸款支付的金額與不動產平均市場價格之間存在顯著差異」，這表明該交易實為掩飾貸款擔保的虛假銷售，且回購條款僅在經公證後方為有效。最高法院民事及商事合議庭於 2026 年 5 月補充指出，若銷售「價格在無合理依據的情況下遠低於實際市價數倍」，雖屬虛假交易的指標，但僅憑此一項尚不足以認定。

Source — 喬治亞憲法法院 1901 年 2 月 1 日：<https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474>；國家銀行命令、《立法公報》：<https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764>；阿塞拜疆憲法法院：<https://constcourt.gov.az/az/decision/1520>；最高法院合議庭：<https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf>。

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.

亞美尼亞——任何報告都必須登錄於登記簿上，否則就不算報告。在 2025 年 10 月至 2026 年 7 月期間，針對《估價活動法》通過了五項修正案，其中最後一項至關重要。法律 HO-286-N 確立了法定「估值委託」制度及強制性的線上登記計畫：委託必須在簽訂合約後五個工作天內登錄，每份不動產報告均須登錄並獲分配識別碼，估價師須對資料負責——若報告中的資料未登錄，該報告將完全無法作為估價報告使用。證書若遭暫停，將限制系統存取權限。該法尚未生效：於 2026 年 6 月 18 日通過，並於 2026 年 7 月 10 日正式公布，將於公布後一年，即 2027 年 7 月 11 日生效。

對估價師的啟示。這是該議題中確保估值可追溯性最強有力的工具：這並非估價師應遵循的標準，而是一份登記冊——若未在其中登記，該報告即屬無效。若與波蘭的紀律處分機制及荷蘭的仲裁庭相較，可見這三者皆聚焦於「可追溯性」——亞美尼亞將自 2027 年 7 月起，將此列為估值報告生效的必要條件。

核實備註。在喬治亞未查得任何相關資料：2025 至 26 年間的估價師法規或監管機構決議均未刊載於《立法公報》上，而唯一涉及估價的文件僅有上文「放貸」部分所記載的銀行指令。在阿塞拜疆亦未查得任何相關資料。

Source — 《HO-286-N 號法律》及其四項先前修正案，官方法律資訊系統（亞美尼亞語版本）：<https://www.arlis.am/hy/acts/227815>；<https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest>。

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.

查證說明。已全文查閱格魯吉亞最高法院於 2026 年作出的兩項關於同居期間取得財產之分割及共同財產的判決；兩項判決均未就住宅之估值作出裁決。在亞美尼亞及阿塞拜疆亦未查得相關資料。

Estate, Trust, and Probate

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

喬治亞——實物分割不可行，且無相反證據。 2026 年 5 月 8 日。兩處不動產的共有關係經拍賣終止，因法院指派的專家認定實物分割不可行，且共有權人未提出反證。舉證責任在於希望將財產分割而非出售的一方，且此為舉證責任，而非辯論責任。

Source — *as-572-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1>.

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.

喬治亞——根據申訴人的審計報告，佔有百分之三十，價值為 **2,092,533** 拉里。 2026 年 4 月 1 日。關於合夥人退出有限責任公司一事，根據原告的審計報告，30% 股權的價值被確定為 2,092,533 拉里，而被告方提交的另一份報告則將同一股權估值為 810,230 拉里；該上訴不被受理。判決書載明資產狀況：該公司於 2013 年 1 月購置三塊土地以設立企業，並於同年稍晚購置第四塊土地。本案判決關鍵在於兩份審計報告的選擇，但未就報告中土地的估值方式作出說明。

Source — *as-1464-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1>.

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.

阿塞拜疆——未約定報酬時之市場價格。 2026 年 7 月 7 日全體會議第 10 號決議，關於承攬契約糾紛，闡明了何時需要進行估值。若報酬已經約定，則無需查詢市場價格亦無需委任專家。若未經約定，「一般報酬」即指履行時的平均市場價格，且法院應徵集證據並委任專家。客戶未經授權而使用的額外工程，應依據不當得利原則按平均市場價格支付；至於總價合約終止時，計算基準可為完工所需成本。

喬治亞——未被反駁的專家報告。 2026 年 2 月 16 日。關於污水對公寓造成的損害，上訴法院採信獨立專家估價師報告的裁決獲得維持：專家結論屬於證據的一種，而對方未能對此提出反駁。這與喬治亞徵收案的判例形成鮮明對比——在該案中，法院需權衡相互矛盾的報告；而在此案中，一份未遭反駁的報告即足以定案。

Source — 全體會議第 10 號決議（阿塞拜疆語版本）：<https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf>；*as-1068-2025*：<https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1>.

涵蓋範圍與完成狀況

這是關於南高加索地區的基礎篇章。本期中，這三項法定框架均已對照原始資料進行查閱；凡提及法院判決之處，其來源及任何核實上的限制均於引用處註明。本文未涵蓋其他高加索司法管轄區：格魯吉亞、亞美尼亞與阿塞拜疆是該地區的三個主權國家，而如前所述，北高加索則隸屬於俄羅斯。