

贷款评估：比较附录

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/vvg7ed61

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。

范围与来源

本附件为专题性质，而之前的各期则按地区划分。那些摘要报告按各自管辖范围，根据估值的目的逐一列举各项裁决；而本附件则跨管辖范围汇集了同一目的的案例，其重点在于比较，且无需重复陈述任何单个案件的事实。其估价对象是为贷款人出具的评估报告，以及该报告——连同出具该报告的估价师——在法庭上的命运。贷款评估与征收在法律上属于不同的问题。问题不在于自愿买方会向国家支付多少，而在于一份特定目的的评估意见——通常是市场价值，有时是强制出售价值——是否以一名合理称职的估价师所应具备的专业技能、独立性及数据为依据出具，以及贷款方或后续投资者是否有权依赖该评估报告。

已发布的 2025—26 年度资料分为四个部分，附件也据此进行编排：英国关于评估师过失的法律，其中现行判断标准在上诉中得到了重申；美国，其争议焦点在于评估师是否独立于贷款业务，以及偏见和高估索赔的诉讼资格；东非地区，争议焦点在于拍卖现场的市场价值与强制出售价值之争；以及尼日利亚和拉丁美洲的制度层面——即银行要求的正式报告。各地区的诉讼目的各不相同，潜在的诉讼当事人也各异：在贷款发放阶段，借款人通常投诉估值过低，而后续投资者则往往投诉估值过高；在资产变现阶段，抵押人则会质疑强制出售价格、其时效性或该价格的缺失。

有几点结构性问题值得在开头说明，因为它们会反复出现。贷款方的房产估值并非买方的房产勘察报告。英国法律仍然认为，普通自住业主有权依赖抵押贷款估值（*Smith v Eric S Bush*）；而买房出租的投资者通常不能（*Scullion v Bank of Scotland*）。无论谁将《美国专业评估准则》（USPAP）中关于“预期用途”的表述与普通法义务进行比较，其实都是在比较为解答同一个问题而制定的规范：这一数字究竟是为谁而设的？

来源。下文中作为“已裁定”报告的每项裁决均系以英文阅读或摘自己标明的报告；标注为“据称”的文件仅为指控，仅此而已，并已作相应标注。监管及机构文件——房利美《销售指南》、SHF 指数、巴拿马的第 468 号法律——均不构成判决，并在使用处明确标注。

英格兰——先写括号，再写方法

Bratt v Jones — 目前的重新表述。上诉法院 2025 年 5 月 2 日的判决，[2025] EWCA Civ 562，是近期关于普通法法院如何判定估值是否存在过失的最清晰表述。该估值涉及牛津郡一处获准建造 82 套住宅的地块，系为期权价格而非贷款而出具，但该裁决所适用的标准是适用于贷款人对评估师索赔的一般标准。琼斯将该地块估值为 £407.5 万；布拉特主张价值约为 £800 万；审判法官认定“正确”价值约为 £475 万，为该类独一无二的地块设定了 15% 的估值区间，并认定琼斯的估值略低于该区间下限。上诉被驳回，法院认为自己受 *Merivale Moore* 的约束：

- 首先，该数值是否超出了合理范围 是否为正确数值——这是一个事实问题，通常有 10 percent 的容差，对于一次性交易或开发用地，容差范围可达 15 percent；且
- 只有当该数值超出合理范围时，才可认定评估师的方法存在缺陷 *Bolam* —— 这种方法是任何具备基本专业能力的评估师都不可能采用的。

举证责任始终由原告承担；该区间范围是承担责任的先决条件，而非举证责任的倒置。法院——在一份联合判决书中——在附带意见中对以下逻辑表示了质疑：即仅因数字幸运地落在区间内，就让一种疏忽大意的做法得以逃脱责任；并指出该问题只能由最高法院解决：这是一种记录在案的疑虑，而非正式裁决。

损害赔偿可能包括哪些内容。一旦认定存在过失，赔偿金额仍受以下原则限制：*SAAMCO*：即仅限于因信息错误而造成的损失，而非贷款发放后整个市场的下跌。此外，*Scullion* 仍对起诉主体设定了限制：对于依赖贷款人报告的“买房出租”投资者，通常不承担任何注意义务。

对估价师的启示。两阶段测试是估价师的“护盾”，应当将其视为护盾。第一个问题属于算术范畴，而非专业范畴：只要估价结果与法院后来认定为正确的数值相差在 10% 至 15% 之内，索赔便告终结。只有当结果超出该区间时，评估方法才会受到审查——这正是为何在最偏离常规的评估项目中，工作底稿才最为重要，因为这些项目中，容差区间最宽，但评估方法却最缺乏参考依据。

来源 — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (官方版本，英文原文): <https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html>; 判决书 PDF: <https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf>; 评注: <https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/>; <https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations>; 关于损害赔偿, *SAAMCO* 和 *Scullion*: <https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/>。

美国——独立，又有谁能抱怨人数呢

机构规则手册。《房利美销售指南》B4-1.3-12 (《评估质量至关重要》，2025 年 9 月 3 日修订版) 虽不构成最终裁决，但却是美国大多数贷款发放争议的论证依据。贷款机构不得为达到贷款金额而刻意寻找符合要求的估值；估值的重新审议应交由原估价师处理，仅在相关问题无法解决时才可进行替代评估；房价快速上涨时需加强尽职调查；《估价师独立性要求》和《统一评估数据集 (3.6) 均适用。完全未进行评估的贷款——基于自动化计算结果或豁免——不属于本附件及本期刊的讨论范围：其输出不构成评估报告。关于“评估是否存在过失”的问题，仅适用于那些仍被认为需要人工评估意见的贷款。

低估 — *Cheroutes*. 在 *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group* (科罗拉多州地方法院，案号 24-cv-02915) 一案中，一名黑人房主的丹佛市双户住宅在 2020 年 5 月的评估价为 \$860,000 美元，而在 \$640,000，而该市场当时正呈上涨趋势。据指控，用于可比实例的房产样本——主要选自超出评估管理合同要求的 1 英里半径范围之外、少数族裔比例较高的地区。在 2025 年 9 月 12 日，法院驳回了驳回针对 Rocket 公司指控的动议。这是一项诉状裁定：相关指控尚未得到证实，此处仅作为指控予以陈述。在截然相反的法理方向上，美国住房与城市发展部 (HUD) 的《抵押权人通函》2025-08 (2025 年 3 月 19 日) 撤销了联邦住房管理局 (FHA) 2021 年和 2024 年的反歧视估值函，而那些在法庭上败诉的偏见指控，其失败原因在于方法和意图——法院拒绝从人口普查残差中推断歧视，且社会学专家被禁止就评估方法发表意见。

估值过高——*StanCorp*。在 *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (马里兰州地方法院, 2026 年 1 月 23 日提起) 一案中, 一名抵押贷款投资者针对 25 笔多户住宅及商业贷款提出了“贷款方责任理论”: 未经核实即采信借款人的租金明细表、将一栋单间公寓楼报告为一至三居室单元, 翻新数据与照片不符, 以及从同一借款人的投资组合中提取的可比实例——被认定为疏忽、在检查和核实方面违反《美国专业评估准则》(USPAP), 以及不合理的假设、虚假陈述和合同问题。已提交, 但未获认定: 每个字都是指控。

作为协商所得服务的独立性——以及该理论的局限性。 *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (第四巡回上诉法院, 案号 22-2289, 2025 年 1 月 23 日) 涉及一宗西弗吉尼亚州 2,769 笔再融资案件, 其中评估申请表将借款人自行估算的价值转交给了估价师; 初审法院曾裁定向该集体赔偿超过 \$10.6 百万美元。该主张依据并非《美国专业评估准则》(USPAP) 的方法, 而是承诺本身: 即借款人付费但未获得的独立评估服务。在最高法院发回重审后, 第四巡回上诉法院以多数票驳回了该集体诉讼主张。依据《美国联邦巡回上诉法院判例汇编》(*TransUnion*), 该法院认定集体成员未能证明因其估价被转交而遭受了具体损害, 并撤销了集体诉讼认证及其损害赔偿裁决。代表原告的个人索赔维持原判, 即法院此前作出的裁决, 且本案被发回重审。

超出抵押范围的依赖。在 *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* 一案中 (马萨诸塞州地方法院, 24-12767, 2025 年 7 月 31 日) 某公司的收购方被允许以过失为由起诉目标公司的估价师; 合同索赔因缺乏合同关系而未获支持; 且尽管报告中载有“仅供特定用途”的免责声明, 但其信赖是否可预见仍被认定为事实问题。

对估价师的启示。美国的相关材料将重点放在委托关系上, 而非计算方法上。关于“预期用途”和“预期用户”的段落并非套话——*Aquidneck* 一案表明, 免责声明在审判中仍作为事实问题存在, 而非直接驳回索赔。*Alig* 则标示了另一条路径的界限: “独立”或许是协议中的术语, 但若某类人无法证明其自身的评估工作受到影响, 则不具备提起诉讼的损害依据。评估协会 2026 年 8 月 31 日的备忘录提供了关于同一观点的内部解释: 垂直整合本身并不构成独立性违规; 但通过生产人员解决估值争议则构成违规。及其配套结论——即在房利美 (Fannie Mae) 自身 2023-24 年度审查中, 58% 受让步影响的可比实例未作任何调整, 而按美元对美元的比例进行扣除的做法也是错误的——这一发现提醒我们, 该行业的风险暴露并不局限于那些引人注目的事实。

来源 — 房利美销售指南 B4-1.3-12 (官方文件, 请阅读英文版): <https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters>; *Cheroutes*, 2025 年 9 月 12 日命令 (官方): <https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline>, 以及报告: <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/>; HUD ML 2025-08 背景: https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf; *StanCorp* 报告: <https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271>; *Alig v Rocket Mortgage*, 第四巡回上诉法院 案号 22-2289, 2025 年 1 月 23 日判决书 (官方文件, 请阅读英文原文): <https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf>; *Aquidneck* 报告: <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>; 评估学会关于垂直整合与 AIR 的报告: <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence>; 被驳回的偏见指控: <https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims>。

肯尼亚——市场价值与强制出售价值的对比, 拍卖现场

这相当于非洲版“贷款与评估之争”, 而高等法院在十四个月内审理了三起具有指导意义的案件。银行在设定抵押权前和拍卖前都会委托编制报告; 借款人则对强制出售价值、报告过时或缺乏报告提出异议。

没有评估,就没有强制出售价值。在 *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* 案中([2025] KEHC 6079, 2025 年 5 月 16 日), 银行方的证人承认, 在尝试拍卖前未进行任何估值, 且未发布公告; 法院无法根据现有证据确定强制出售价值, 因此该诉讼被驳回。法定的出售权以当前估值为依据, 若无估值, 则无权行使。

按当时的强制出售价格出售。在 *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 2026 年 4 月 30 日) 一案中, 2015 年 4 月的初始估值将该看跌期权的市场价值定为约 3000 万肯尼亚先令; 该银行随后于 2016 年 10 月和 2017 年 11 月的报告中, 将市场价值分别定为 2000 万和 1650 万肯尼亚先令, 强制出售价值则分别为 1500 万和 1545 万肯尼亚先令; 拍卖成交价恰好与 2017 年 11 月的强制出售估值完全一致。法院将这一与同期专业估值相吻合的情况视为对该销售价格的初步证据, 而借款人自身 2018 年 1 月的报告中给出的 3400 万肯尼亚先令估值并未推翻这一结论。

第二意见并非禁令。在 2026 年 6 月报告的 Njuca 案件中——一笔约 13.7 亿肯尼亚先令的贷款, 银行将抵押品估值定在约 10 亿肯尼亚先令, 而债务额接近 20 亿肯尼亚先令的债务, 借款人则将该投资组合估值定为超过 50 亿肯尼亚先令——相关实践规则明确指出: 在无欺诈或串通的情况下, 相互矛盾的报告不会阻止拍卖的进行。此外, *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 2026 年 6 月 26 日) 一案揭示了抵押权人的操作惯例——在发出第 90 条和第 96 条通知后、赎回通知及公告发布前夕, 获取了一份新的估值报告。

对估价师的启示。肯尼亚的变现实践为强制出售价值界定了具体要求。该价值必须存在; 必须与其所支持的销售交易同时发生; 且当拍卖槌敲定专业评估值时, 借款人若要推翻该评估值, 仅凭一份竞争性意见是远远不够的。受委托进行变现评估的评估师并非要解决各方对价值的争议——法院也不会——而是要确定一个用于检验此次出售结果的基准数值。

来源——肯尼亚法律官方汇编(英文版): *Wahome*, <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16>; *Nakuru Machinery*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf>; *Mutai*, <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26>; Njuca 报道: <https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702>.

尼日利亚——抵押权人的义务及持牌报告

Ohahuna v Onyemere — 可信的估值, 还是恶意行为。在 2025 年 6 月 24 日作出的 HOW/97/2007 号判决中, 高等法院(Njaka J)援引 *Cuckmere Brick* 一案重申: 抵押权人行使出售价权时, 必须依据可信的估值寻求公平价格, 且报告之间的差异——或任何脱离估值方法的出售行为——均构成恶意证据。辩方评估师自身的评估结果也已记录在案: 截至 2006 年 6 月 28 日, 公开市场价值为 1230 万奈拉, 而抵押或强制出售估值为 800 万奈拉。

该报告作为法定依据。尼日利亚贷款机构和联邦抵押银行不会基于自动化模型或房产列表抓取数据发放贷款; 它们要求提供由 NIESV 持牌评估师出具的报告, 且 2026 的消费者指南措辞异常直白: 在线估价绝不能替代抵押贷款、国家住房基金、许可、遗嘱认证或法庭用途。2026 年第二季度, 一份正式的拉各斯住宅报告费用约为 150,000 至 500,000 尼日利亚奈拉。止赎信息本身很容易找到, 但通常不会提及评估情况——*Citygate v Eze* (伊凯贾, 2026 年 5 月 14 日) 一案, 批准对一笔约 1.5 亿尼日利亚奈拉的合法抵押贷款进行止赎, 便是典型的沉默案例。

对估价师的启示。*Ohahuna* 将评估从证据转化为行为: 一份可信的报告是抵押权人证明其善意的依据, 而缺乏该报告——或者存在未由报告解释的销售价格——则是抵押人证明相反情况的依据。肯尼亚和尼日利亚的判例虽在适用范围上有所不同, 但本质上属于同一法理, 二者均使清算评估师的档案自撰写之日起即成为诉讼文件。

来源：— *Ohahuna v Onyemere*, 判决书 (英文版): <https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/>; NIESV 实践指南: <https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria>; *Citygate v Eze* 报告: <https://thenationonline.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/>。

拉丁美洲——制度层面与缺失的判例法

墨西哥——银行记录的数据集。 联邦抵押贷款公司 (Sociedad Hipotecaria Federal) 发布的是贷款评估指数，而非法院裁决：2025 年，平均抵押贷款 *avalúo* 为约 1,863,965 墨西哥比索，中位数为 1,209,189，较上年增长 8.7%，估价师数量较 2024 年减少 1.1%，已使用存量占占总量的 63.1 %。这是系统实际记录的数据——一项不附带疏忽原则的机构贷款价值普查。

巴拿马——担保 (ú) 在改革后依然有效。 2025 年 4 月 24 日颁布的第 468 号法律，其主要改革条款自 2026 年 1 月起生效，取代了 1985 年的优惠利率住房信贷制度。银行在批准贷款前仍需进行正式的 *avalúo* 和 Registro Público 查询；该法规补贴的是利率，而非贷款金额。

核查说明。在公开索引中未发现任何 2025—26 年间墨西哥或巴拿马最高法院关于 *avalúo hipotecario* 过失问题的判决书，且未引用任何相关判决。从更广泛的角度来看，英属维尔京群岛、巴巴多斯、科威特、刚果民主共和国、亚美尼亚和安哥拉的情况亦是如此：目前在这些司法体系中，几乎没有任何可公开获取的、有理有据的一审判决涉及银行起诉其估价师的案件。本附件如实报告了这一缺失，而非对其粉饰太平。

来源 — SHF 指数公报 2025-T4 (官方文件，西班牙语版本): https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boletín_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; 第 468 号法律指南 (英文): <https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026>。

该附件与征收测绘资料的对应关系

征收分期付款案件涉及国家是否支付了实际价值 —ü 土耳其宪法第 46 条的判例法、肯尼亚仲裁庭的裁决、安哥拉地表使用权补偿案。贷款案件提出了五个不同的问题，而附件中所列司法管辖区的裁决以一种明显一致的方式作出了回答：

- 预期用途和预期用户 — *Aquidneck, Scullion*: 报告中明确指出的受众是已确定的，而非假定的。
- 与贷款业务的独立性 — 《估价师独立性要求》，*Cheroutes, Alig*, 关于垂直整合的注释。
- 先确定范围，再确定方法 — *Bratt*: 先对数据进行验证，再进行推理。
- 反对强制出售、同时性、善意 —— 肯尼亚《土地法》的实践与尼日利亚 *Cuckmere* 案的判例。
- 谁可以依赖该条款——原始贷款人；后续投资者 (*StanCorp*, 如所指控)；公司的买方 (*Aquidneck*)；并非所有后续所有权人。

价值的定义因目的而异，这正是与本期其余内容最深层的联系：征收评估旨在阐明当国家必须支付补偿时“实际价值”的含义，而本附件则探讨当贷款人已支付款项，且法院被要求裁定谁应承担评估错误所导致的后果时，“市场价值”的含义。

覆盖范围和完成情况

- 英格兰。 *Bratt v Jones* 已全文查阅； *SAAMCO* 和 *Scullion* 中的论点基于现行实务界对既定权威的陈述。
- 美国。 *Cheroutes* 和 *StanCorp* 分别是关于诉状的裁决和起诉书；二者均未认定任何事实，且均作为指控列举。 *Aquidneck* 案的裁决见于专业判例汇编；第四巡回上诉法院在 *Alig* 案中的意见书——该意见书因缺乏诉讼资格而撤销了集体诉讼认证及损害赔偿裁决——系从法院公布的文本中查阅。
- 肯尼亚案。这三项高等法院判决均见于官方判例汇编。 *Njuca* 案的相关内容基于商业报告。
- 尼日利亚。 *Ohahuna* 一案基于法官本人已公布的裁决；费用范围和执照发放实践则基于消费者指南。
- 其他地区。本部门曾搜寻但未在英属维尔京群岛、巴巴多斯、科威特、刚果民主共和国、亚美尼亚和安哥拉找到经过论证的贷款评估判决。下一期的重点内容： *Alig* 一案的发回重审；任何源于政府支持企业（GSE）价值重新评估机制的州评估委员会纪律处分；以及肯尼亚首例旨在检验估价师自身责任（而非银行对评估结果的依赖）的案件。