

南高加索地区近期法院案例

由 AI 从格鲁吉亚语、亚美尼亚语和阿塞拜疆语翻译成英语

每条翻译内容均在使用处标注并链接至其原文来源；格鲁吉亚语和亚美尼亚语采用音译，阿塞拜疆语采用拉丁字母书写。

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/h9bnht79

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。



本文调查的司法管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

本篇内容涉及南高加索三个州房产权益的估值。其权重在于强制征用——即征收，指国家征收私有财产，在美国被称为“公共利益征用权”（或称“征用”），——以及相关补偿的确定方式，因为这正是各州报告所涉及的领域；下文所述的登记和地籍资料属于同一估价对象，并非对此估价对象的偏离。

南高加索地区由位于黑海与里海之间的三个主权国家组成：格鲁吉亚、亚美尼亚和阿塞拜疆。下文

将对这三个国家分别进行论述。格鲁吉亚是欧盟的候选国；亚美尼亚和阿塞拜疆则非欧盟成员国。这三个国家均是欧洲委员会的成员，并均为《欧洲人权公约》的缔约方，该公约《第一号议定书》第 1 条对房产予以保护。

北高加索——达吉斯坦、车臣、印古什、北奥塞梯-阿拉尼亚、卡巴尔达-巴尔卡尔、卡拉恰伊-切尔克斯、阿迪格和斯塔夫罗波尔边疆区——不属于本文讨论范围：这些地区是俄罗斯联邦的联邦主体，受本期《近期俄罗斯法院案例》(C11) 中所述的联邦体制管辖。

来源。以英语以外语言阅读的材料会在使用处标注“来源”注释，并附有指向原文的链接；格鲁吉亚语和亚美尼亚语术语采用转写形式，原始文字在该部门的核验记录中予以保留。本部门对任何裁决的陈述均为其以英语撰写的摘要，而非法院原文的翻译。案件引证和法律条文引用在作为依据前，应参照官方报告或公报进行核实。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

三个司法管辖区，三项不同的法定措施，且已公布的判例极少。本标题下的各国研究报告均完整保留；若未找到相关判决，则表明这些州仅公布了相关信息。

格鲁吉亚——市场价值，由协议确定或由法院裁定

该法规。适用法律为格鲁吉亚 1999 年 7 月 23 日第 2349 号法律 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*，其英文译本由《立法公报》发布，题为《为满足紧迫的社会需求征用财产的程序》——由格鲁吉亚议会通过并刊载于官方公报（LHG——格鲁吉亚《立法公报》，即颁布法规的国家官方期刊——第 40(47) 期，1999 年 8 月 11 日）。此处所载的合并文本是 2023 年 6 月 13 日的最终合并版本，已发布于官方门户网站 matsne.gov.ge，并附有官方英文译本。另一部 1997 年 11 月 11 日第 1054 号《组织法》（《为确保公共需求之紧急必要性而征收房产的程序》，规范了紧急情况下的程序（戒严、灾害、流行病），同样基于“预先给予充分且公平的补偿”原则；本文不再赘述。

其宪法依据是《格鲁吉亚宪法》第 19 条。根据 2017—2018 年宪法法律修订的第 19 条第 3 款规定：在“法律直接规定的迫切社会需求情况下、依据法院判决，或《组织法》确立的紧急必要情况下，可实施征收，但须事先支付充分且公平的补偿。补偿应免征任何税费。”

该法案。该法案通过市场价值来界定补偿。第 1 条 (f) 款：补偿是指“预付的、充分且公平的补偿 ...，作为对从所有者处征收房产的补偿，具体方式为支付一笔款项或转让其他房产，其市场价值与被征收房产相同” — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit*（即具有被征用房产同等市场价值的其他房产）。第 6(2) 条将征用方自身的评估结果作为最低标准：补偿“应是充分、公平且预先支付的，且不得低于征用方根据评估结果确定的金额”；仅在所有权人同意的情况下才可以房产替代，且补偿金免征各项税费。

日期。该法案未包含任何估值日条款（估值日即价值意见所指的日期）。没有任何条款将市场价值与法院判决、占有权转移或任何其他时间点挂钩；唯一的时间规则是下文提到的“作物规则”。关于日期的问题，由专家和法院的评估实践来决定。

由谁进行评估。三个阶段。在谈判之前，征收方必须自费并“在独立专家的协助下”，对房产进行评估并确定估算的补偿金额（第 6 条第 1 款）；所有权人可自费聘请其他独立专家。如果双方未能就“房产的市场价值和补偿金额”达成一致，任何一方均可依据民事立法向相关管辖法院提起诉讼（第 8 条第 1 款），法院可根据《民事诉讼法》指定一名独立专家，该专家将报告“房产的市场价值和补偿金额”（第 8 条第 1 款）。价值”以及任何作为交换的房产；“最终评估...应由法院”根据该意见及当事方的证据进行（第 9 条）。征用方承担当事人的所有费用，包括诉讼费用和评估费用（第 10 条）。

未被计入的因素。该法案未包含“规划豁免”、“增值”或“抵销”条款（“规划豁免”是指忽略因征用背后的公共项目所导致的价值变化——即美国实务中所称的“项目影响”或“项目范围”规则；增值是指该工程导致业主保留土地价值的上升；而抵销则是将该增值从补偿金中扣除）：没有任何规定要求将征收工程导致的价值增减排除在估值之外。其唯一的排除条款对所有权利人不利：根据第 11 条，农田的估值应包含在田作物，其价值按所有权人在当前经济年度本应获得的收入计算，但“如果农田的播种在房产评估完成后才完成，则该价值不应予以考虑”——即本调查中其他法律文书里常见的“评估后增值排除”条款。

部分房产与连带房产。没有剩余部分的估值公式。第 6 条第 4 款要求收购提案中还应包括对以下房产的补偿：“其规模、形态和状况虽微不足道，或因无法使用而价值较低，但与拟收购的房产相关，且若无该房产则毫无用处”——因征用而失去用途的房产应与被征用房产一并收购。

斯特拉斯堡备忘录。在“格鲁吉亚诉俄罗斯案（IV）”（公平补偿——欧洲人权法院的根据《公约》第 41 条，在认定侵权成立后进行的单独补偿程序），案号 39611/18，该法院第二分庭（“斯特拉斯堡”；委员会和分庭是其大审判庭下设的审判机构）于 2025 年 10 月 14 日，裁定俄罗斯须向格鲁吉亚支付 253,018,000 欧元，用于补偿约 30,000 名因行政边界线“边境化”（即沿该线修建围栏及其他实体障碍）的“边境化”措施所造成的约 30,000 名受害者，其中约 224,250,000 欧元涉及针对至少 23,000 名被切断与家园、土地和房产联系的格鲁吉亚族人所认定的违反《欧洲人权公约》第 8 条及《第一号议定书》第 1 条的行为。该部门将该裁决仅作为补偿金额参考数据进行报告：这是一项按人均计算的大规模国家间人权补偿裁决，并非国内估值法的产物，且与上述法定措施无关。“塔加诺娃等人诉格鲁吉亚和俄罗斯案”（2024 年 12 月 17 日，案号 18102/04 等），该案涉及阿布哈兹的流离失所房主，因相同原因被列举但不予讨论。作为两案的背景：格鲁吉亚《被占领土法》（2008 年 10 月 23 日第 431 号）第 5 条第 1 款规定，任何在被占领土内违反格鲁吉亚法律达成的房产交易，自达成之日起即属无效。

格鲁吉亚是欧盟的候选国，也是欧洲委员会的成员国，并加入了《欧洲人权公约》；关于补偿数额的问题，与本报告中其他情况一样，应依据各国内法规定处理。

对估价师的启示。《乔治亚法》的指导原则是一项以市场价值为基准的指导原则，其程序框架异常开放。征用方的专家评估结果是法定下限，而非上限——补偿金额“不得低于”该数额——因此业主方提供的专家证据仅能使补偿金额向上调整。而且由于该法案未规定估值日期，该日期本身需通过证据和陈述来确定：在上涨的市场中，征收方早期估值与法院最终评估价值之间的差异未受法案文本约束，估价师应说明所采用的估值日期及其对该日期的敏感性。

地籍登记工作结束。格鲁吉亚于 2026 年 1 月 1 日完成了系统性土地登记计划。国家公共登记局记录显示，截至 2025 年 12 月 1 日，已有 2,094,707 宗，总面积达 1,101,570 公顷，且无需业主支付任何费用；在此过程中，超过 140 万 名公民成为登记在册的土地所有者，地籍覆盖率已超过 95%。自该日期起，登记工作仅在申请人提出申请时才零星进行。

对估价师的启示。这是该时期对估值实务影响最为深远的格鲁吉亚发展，且其性质属于行政性质而非司法性质。一份覆盖几乎整个国家的地籍图改变了证据基础：对估价对象、其边界以及可比实例

的识别，已不再像以往那样构成障碍；任何仍将注册详情视为不可靠的格鲁吉亚评估报告，都应在具体个案中说明理由，而非将其作为普遍原则。需要注意的是，覆盖范围并不等同于准确性，而且在自由、系统性的普查中登记的地块，并未逐一受到质疑。

第比利斯委员会与上诉的界限。 在案号为 № bs-1267(k-25)、于 2026 年 3 月 18 日作出的裁决中，最高法院行政庭驳回了第比利斯市长委员会提出的上诉，该上诉旨在确认对任意占用土地的所有权，并裁定其不具有受理资格。该房产是一块位于库塔伊西街 № 59 号区域、面积为 367 平方米的地块。该裁决涉及的是委员会自身上诉的可受理性，而非任何补偿金额的确定。

Tordia — 拖延的代价，又来了。 在 *Tordia and Others v. Georgia*（申请案号 24060/23，2025 年 12 月 9 日）一案中，欧洲人权法院认定存在违反第 6 条和第 13 条的情况，因为关于恢复房产权利特比拉维亚姆谢尼股份的诉讼程序从 2013 年 7 月 2 日持续至 2024 年 8 月 8 日，裁定向每位申请人赔偿 2,300 欧元。该赔偿是针对延误而非房产本身；但从提出索赔到案结事了历时十一年的事实，正是在该司法管辖区域内，格鲁吉亚的评估意见将接受检验，而本期关于埃及的部分也指出了相关观点，即延误会对该数字本身产生何种影响。

核查说明——上述条款系根据官方英文译本阅读，并与 matsne.gov.ge 网站上格鲁吉亚语合并文本（2023 年 6 月 13 日最终合并版，文件编号 16480）进行交叉核对；《宪法》第 19 条系依据同一门户网站上《宪法》的官方英文译本（文件编号 30346）查阅，而《被占领土法》则依据文件编号 19132 查阅。关于号“合理赔偿”判决书，已在 HUDOC（编号 001-245255）上核实：日期为 2025 年 10 月 14 日（而非某些报道所称的 10 月 13 日），总金额为 253,018,000 欧元。此前被列为无法核实的两项内容，现已通过可查阅的一手资料进行核查，并如上报告：2026 年 1 月 1 日完成的系统性地籍登记，该信息源自国家公共登记局自身的公告；以及最高法院在 bs-1267(k-25) 案中的裁决，该信息源自法院门户网站。关于 2026 年 2 月 26 日 bs-1138(k-25) 号相关案件（涉及系统性登记与零星登记之争），目前在同一门户网站上已有可查阅的引用信息，但本部门尚未查阅。bs-1267(k-25) 案涉及可受理性问题，而 *Tordia* 案涉及延误问题；2025 至 2026 年间最高法院对第 2349 号法律中补偿条款的解释性裁决，将在下文段落中报告。

来源 — Georgian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb（1999 年 7 月 23 日第 2349 号法律），合并文本及官方英文译本，《格鲁吉亚立法公报》，<https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480>

其他来源——格鲁吉亚最高法院，案件编号 № bs-1267(k-25)，2026 年 3 月 18 日，全文（官方版本，格鲁吉亚语原文）：<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0>；bs-1138(k-25)：<https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0>；国家公共登记局关于系统性登记完成的公告（官方文件，英文版）：<https://www.napr.gov.ge/en/news/127>；*Tordia and Others v. Georgia*，申请号 24060/23：https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni。

由法院确定价值，而非专家：as-1172-2024。 民事庭，2026 年 2 月 20 日。上诉法院采纳了国家法医局 2016 年 11 月的一份结论中的市场价值——每平方米 10 格鲁吉亚拉里，4,000 平方米的地块价值 40,000 格鲁吉亚拉里——尽管该局 2019 年 5 月的另一份结论将土地估值定为 624,000 格鲁吉亚拉里，建筑物估值定为 72,835 格鲁吉亚拉里。最高法院撤销原判并发回重审，重申了《征用法》第 6 条和第 9 条的：《征收法》第 6 条和第 9 条的规定：征收方应通过独立专家按市场价值进行评估，所有权人可自行聘请专家，法院可指定专家——且最终评估由法院而非专家作出。

超出评估期间的可比实例及其潜在用途：as-746-2024。 2025 年 2 月 13 日。一份基于可比实例的评估报告被驳回，原因是所依据的交易超出了相关期间，且价格来源无法核实；公平补偿必须反映潜在用途，而不仅仅是当前用途；且法院“不受专家结论的约束”，而是根据全部证据确定公允价值。

业主方评估师倾向于：as-455-2025 和 as-366-2025。 在 as-455-2025 号报告（2025 年 6 月 19 日）中，公允价值被确定为业主提出的每平方米 11.62 格鲁吉亚拉里——即 1,993 平方米，该金额参考了周边地块登记在案的销售合同价格（约 27.8 GEL）——而此前已支付的金额为 9,532 GEL；

法院援引了评估师自身的警示声明，即该报告仅陈述评估日当天的专业意见，并不保证最终成交价格。在 *as-366-2025* 号案件（2025 年 9 月 26 日）中，50,040 GEL 的报价，因有证据表明该地块曾以 100,000 GEL 购入，且一家国际公司为抵押贷款目的对其估值也大致处于同一水平而被驳回；最高法院将其审查对象描述为“公平且合理的价值”。

榛子树每株 90 或 448 拉里：*as-43-2026*。2026 年 5 月 21 日。被征收方的评估师将每株种植物的价值定为 90 格鲁吉亚拉里，而业主方聘请的独立专家则评估为 448 格鲁吉亚拉里；上诉法院裁定额外赔偿 75,912 格鲁吉亚拉里，且驳回了上诉。针对一种园艺作物的估价存在五倍之差，最终采纳了独立专家的意见。

当估值 尚未确定时。2025—2026 年行政庭的四项裁决一致认为，在授予征收权的行政案件中，不审查估值和补偿金额：根据第 8 条第 1 款，任何一方均应通过民事诉讼提起诉讼。而在 *bs-482(k-25)* 号裁决（2026 年 1 月 29 日）中，法院认可了巴库里亚尼（Bakuriani）建筑限制（其条件系数为 0.4）“降低了该地块的市场价值”及其流动性。

对估价师的启示。格鲁吉亚公布的可参考性更强的征收估值理由比该地区任何其他司法管辖区都多，其核心原则在于：法院将每份评估报告——无论是州政府、业主还是法证局出具的——均视为需加以权衡的证据，而非直接采纳的结论。在此期间，业主聘请的估价师曾两次获得完全胜诉。

Source — 以上内容均摘自格鲁吉亚最高法院的官方文本（格鲁吉亚语）：<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>。

亚美尼亚——市场价值加上法定 15% 的税率

该法规。相关法律为亚美尼亚共和国法律 HO-185-N，该法律于 2006 年 11 月 27 日由国民议会通过，2006 年 12 月 12 日签署，并自 2006 年 12 月 30 日起生效（官方公报 HHPT — *Hayastani Hanrapetutyun Pashtonakan Teghekagir*，亚美尼亚共和国官方公报 — 2006.12.20/64(519)，第 1306 条）。其原标题 — *Hasarakutyun yev petutyun kariqneri hamar sepakanutyun otarman masin*，《关于为房产社会和国家的需要而转让房产——已被 2018 年 10 月 24 日的修订法 HO-405-N 取代；该法案现定名为 *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyun otarman masin*——关于为确保公众的最高利益。此处刊载的文本是自 2026 年 2 月 17 日起生效的官方版本，载于国家法律门户网站 arlis.am，其最新修订版本为 2026 年 2 月 11 日的 HO-28-N 号法案。第 3 条重申了宪法条件：财产转让仅限于法律规定的例外情况，并须遵循法定程序，且须提供“*nakhnakan yev hamarzhak pokhhatutsum*”——即事先且等值的补偿。这与第 60 条第 5 款的规定：为确保公众的压倒性利益而进行的财产剥夺，须在法律规定的例外情况下进行，且“必须事先给予等值补偿”；根据第 60 条第 4 款，除法律规定的情形外，任何人不得通过司法程序以外的方式被剥夺房产。

该措施。第 11 条第 1 款用一句话作了规定：对转让的房产应支付等值补偿，且“*hamarzhak e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhakits tashing tokos aveli gumary*”——即转让房产市场价值 15% 以上的金额被视为等值——法律另有规定的除外。因此，法定标准为市场价值加上固定百分比，这正是本调查在瑞典和芬兰记录的形式。除此之外，还有进一步的法定款项。第 11 条第 1.1 款（一项修正案）增加了第二项有条件的、相当于市场价值 15% 的款项——该款项应在房产清空并移交后三日内支付——给未阻碍房产描述、已签订收购合同（或被视为已签订合同）且按时清空房产的业主及产权持有人（抵押权人除外）。第 11 条第 (3) 款新增了针对因该房产上开展的经营活动受阻所给予的补偿，最长补偿期限为一年，具体金额和方式由政府规定，此外还包括政府决定实施的安置及社会扶持措施。第 12 条通过保证金规定对该方案提供保障：若自提出要约起三个

月内未缔结合同，收购方必须在继续推进程序前，将等值的补偿金及该金额的百分之二十存入法院或公证处的保证金账户。

第 11 条第 (2) 款将市场价值定义为在公开且具有竞争性的市场上，由知情的卖方与买方在公平交易条件和合法行为下达成的最可能的销售价格。有三项例外对基准进行了限定：根据亚美尼亚法律未登记的未经授权的建筑物不予估值（第 11 条第 4.1 款）；土地作为未开发土地单独估值，树木、农作物及其他附着物则分别估值（第 11 条第 4.2 款）；对于废弃（*vtarayin*）多户住宅楼中，住宅（不含土地）的估值方法是参照同一估价区内可比实例的非废弃房产价值，并在此基础上下调百分之三十（第 11 条第 4 款第 3 项）——这是对“15% 规则”作出限制的“法律规定的情形”之一。

日期。第 11 条第 (3.1) 款：被转让房产的市场价值“应以进行评估之日为准”（*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*）。基准点是评估师自身的行为，而非政府决定或产权转让。

由谁进行评估。仅可聘请根据《评估活动法》有资格担任评估师的人员，并须适用政府的评估标准（第 11 条第 3.1 款）。将向业主通报合格估价师名单，业主可在两周内提名一位首选估价师，届时必须聘请该估价师；若未提名，则将根据政府规定的程序随机选定估价师（第 11 条第 2 款）——该选定程序现载于 2026 年 6 月 18 日第 882-N 号政府决定。对于有价证券，适用专门的专家评估规则，其中交易所交易工具以收盘价为准；若收购方和所有权人均委托出具报告，则以报告价值的平均值为准（第 11 条第 3.1 款）。

未被考虑在内的因素。第 11(4) 条是一项真正的“方案忽略”条款，且具有双向效力：被转让房产的市场价值“不应包括该房产价值的任何减少或增加”，这些变动归因于：(a) 转让该房产的目的，(b) 该房产为公众的压倒性利益而转让这一事实，(c) 受让人与该转让相关的任何前期行为，包括前期研究，或 (d) 该房产上现有的财产权。

部分征收。第 5 条第 (2) 款规定，当仅部分房产被处分时，所有权人有权在以下三种情况下要求处分未被处分的部分：当剩余部分对所有权人而言丧失了分割（即将剩余部分从被处分部分中分离）之前所具有的经济或功能意义时，无论比例如何；当剩余部分与被转让部分相比微不足道时——若整体中至少百分之七十五已被转让，则视为微不足道；以及当剩余部分的市场价值因部分转让而大幅下跌，跌幅至少达到百分之二十五时。该请求必须在承认“重大公共利益”的政府决定生效后的两个月内提出。

案卷备注。亚美尼亚存在一份由检方提起的州有土地收回案卷——报告称其中包括行政法院于 2026 年 6 月 15 日宣布的一项判决，该判决撤销了 2005 年以国家奥林匹克委员会名下的登记宣告无效，该判决目前正在上诉中，尚未生效。此案涉及产权撤销和资产追回，而非因产权转让而产生的补偿，故在此被认定为超出本次评估调查的范围；该信息尚未通过原始来源进行核实。

亚美尼亚并非欧盟成员国；它是欧洲委员会的成员国，也是《欧洲人权公约》的缔约国。与本报告其他部分所述情况一样，补偿金额的确定属于各国国内法管辖范围。

对估价师的启示。亚美尼亚的指导方针以不同寻常的清晰度将估值与补偿计算区分开来。估价师的任务是确定市场价值，该价值以估价师自身的评估行为为基准，并根据第 11 条第 4 款的规定，剔除该计划及收购方前期举措对价格产生的所有影响；随后，该法规再在此基础上追加 15% 的补偿、有条件的额外 15%，以及政府规定的营业中断补偿金额。因此，报告应仅陈述未经调整的市场价值，并将法定百分比留待后续适用——而在部分征收的情况下，应量化剩余部分价值的贬值幅度，因为第 5 条第 2 款规定的 25% 门槛将该数值转化为强制转让全部财产的权利。

埃里温案件清单——实践中的门槛。 这些补偿条款并非徒有其名。埃里温市政府公布的该期间征收日程表中列出了十一份涉及补偿、整地征收及继承的法院卷宗。其中一宗案件对上文分析的条款具有参考价值：案号 210，地籍编号 01-006-0708-0051，涉及一块面积为 857.2 平方米的 1,600 平方米地块，听证会定于 2026 年 2 月 2 日举行。征用该地块约 54% 的面积既不符合第 5(2) 条的任何数值标准：既未达到将剩余部分视为微不足道的 75% 门槛，而 25% 的标准也针对的是剩余部分市场价值的贬值，而非被征用面积的份额。无论如何，这两个标准均系由 HO-28-N 号法律增设，该法自 2026 年 2 月 17 日起生效，时间晚于上述听证会。从附表表面来看，此类业主主张整块地被征用的途径是第一项——即剩余地块已丧失其经济或功能意义——而这属于证据问题，剩余地块在征用前后的价值便是其自然证明。

察格卡佐尔——一个地籍名称，也是一个被恢复的头衔。 2026 年 6 月，行政法院撤销了亚美尼亚国家奥林匹克委员会于 2005 年 12 月对察格卡佐尔索道处 225.1 公顷土地的登记，该土地所有权将在判决生效时归还共和国。据报告，该地块的地籍价值约为 364 亿亚美尼亚德拉姆，约合 \$ 9500 万美元。未评估任何补偿金额：该数字为地籍估值，此处引用其作为归还资产的衡量标准，而非司法评估值。

Tufenkian — 征收法本身正面临挑战。 位于布赞德街 32 号的“老埃里温”开发项目引发了该时期对该法规的直接挑战：2025 年 3 月 25 日一审驳回，上诉法院发回重审，2025 年 12 月 2025 年 12 月，宪法法院驳回了该公司对征收法的挑战，并于 2026 年 2 月 26 日就房产、公正审判及救济问题向欧洲人权法院提交了申请。国内法院尚未作出任何赔偿裁决。

核查说明——上述条款摘自 arlis.am 网站上自 2026 年 2 月 17 日起生效的亚美尼亚语官方公司章程（第 220993 号法案）；亚美尼亚语文本为权威版本，所有引用的短语均逐字摘自该文本并进行音译。宪法第 60 条系在同一门户网站上查阅的亚美尼亚语文本。第 11 条第 1 款规定的 15% 溢价在现行文本中以 (*tasnhing tokos*——15%) 的形式得到确认，第 11 条第 1.1 款规定的附带性额外 15% 以及第 12 条规定的 20% 存款增额亦是如此。未采用任何官方英文译本。未发现 2024 年至 2026 年间任何亚美尼亚法院判决对 HO-185-N 号法案的补偿条款进行过解释。上文所述的察格卡佐尔案、埃里温案卷及 *Tufenkian* 案件均基于报告及市政日程安排，而非本部门查阅的判决书文本，且其中均未依据上述条款评估补偿金额。本部门注意到，最近的修订（2026 年 2 月 11 日 HO-28-N 号法案；2026 年 6 月 18 日关于评估师选定的第 882-N 号政府决定）表明该方案正处于活跃的立法进程中。

来源 — Armenian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《关于处理城市住房问题相关事项的汉鲁蒂扬法案》（2006 年 11 月 27 日 HO-185-N 号法律），官方收录于 ARLIS——亚美尼亚法律信息系统，
<https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest>

更多资料来源——埃里温市政府征地时间表（亚美尼亚语）：<https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf>；查赫卡佐尔相关报道（英语）：<https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky>；*Tufenkian*（英语）：<https://hetq.am/en/article/180978>。

第二个 15%，且该部分附有条件：2026 年第 HO-28-N 号法律。 该法于 2026 年 2 月 17 日生效，修订了关于因重大公共利益而进行财产转让的法律。第 11 条第 (1) 款中市场价值加成 15% 的基础规定仍然有效；修订案通过“除本法规定的情况外”这一表述对其进行了限定。新增的第 11 条第 1.1 款规定，在市场价值基础上再增加百分之十五作为额外补偿，该款项应在房产清空并移交后的三日内支付——前提是业主未阻碍现场勘查、签署或被视为签署合同，且按时清空房产。关于部分征用，若被征用部分达到百分之七十五或以上，剩余部分即被视为“微不足道”；且当剩余部分的市场价值下降百分之二十五或以上时，业主可要求收购剩余部分。

以及业主指定评估师的权利。 该法律规定，业主在收到通知后、在评估师确定之前，有两周时间指定一名评估师，该评估师随后必须被聘用；若未能提名，则将根据政府程序选定估价师，该程序由 2026 年 6 月 18 日第 882-N 号政府决定规定，并于 2026 年 6 月 19 日正式公布后五个月生效。这并非简单的抽签。地籍委员会的软件将从登记册中随机抽取五名估价师；他们的身份对彼此

保密；每人有三个工作日提交密封的报价；该程序将任命报价最低者，仅在最低报价相同的情况下才进行随机抽签。只有根据《估价活动法》具有资格的人员方可进行估价。

对估价师的启示。亚美尼亚采取了一项本调查中其他司法管辖区均未尝试的举措：它在第一项法定上浮基础上又增加了第二项法定上浮，并将后者与业主的配合程度挂钩，同时赋予业主对评估师的优先提名权。前者将部分补偿金转化为激励性付款；后者则回应了肯尼亚、格鲁吉亚和土耳其共同提出的抱怨——即评估师由征用方指派。备选方案对此的解决效果较差：随机筛选候选名单虽然剥夺了征用方的选择权，但采用最低密封投标的方式进行任命实质上是基于费用标准，而仅因价格低廉而被选中的评估师，并不能因此被视为独立或尽职尽责。

Source — 《HO-28-N 号法》和《第 882-N 号政府决定》，官方法律信息系统（亚美尼亚语版本）：<https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest> 和 <https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest>。

阿塞拜疆——以市场价格与重置价格中的较高者为准，截至盘点日

该法规。适用法律为阿塞拜疆共和国 2010 年 4 月 20 日第 987-IIIQ 号法律, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — 关于为国家需要征用土地 — 刊载于《Azərbaycan》报 2010 年 5 月 27 日第 114 期；此处所载的合并文本为官方网站 e-qanun.az 上生效的版本（框架编号 19613，状态为“有效”）。这是一部包含 83 条的法规，涵盖了整个征用过程。其宪法依据是《宪法》第 29 条第 IV 款：未经法院判决，不得剥夺任何人的财产；为国家或公共需要而征用财产，“仅在事先给予公平补偿其价值的情况下”方可进行（*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*）。《民法典》第 157.9 条 将所有征用行为纳入 2010 年《法律》的规范范围，并将其限定在列举的用途范围内（国家重要道路和通信设施、边境安全、国防和安全设施、国家重要采矿项目、港口扩建、机场）。

该措施。第 54.1 条：根据该法，凡受征地影响的人员均须获得公平补偿（*ədalətli kompensasiya*）；根据第 54.2 条，补偿金由导致征地的项目承担。第 55 条规定了两种方法：一是依据第 58 条确定的土地市场价格；二是当该地区不存在土地市场（或市场过于薄弱无法确定真实市场价格），或者提供替代土地时，则适用第 59 条规定的恢复价格。当两种方法均可适用时，“应采用土地价格较高的一种”（第 55 条第 2 款）。第 56 条列举了应予权衡的因素，开篇即提出一项恢复原则——补偿必须确保被搬迁者的房产、生计、收入和生活水平不比搬迁前更差——随后列举了通货膨胀、第 58 条规定的市场价格、仅征用部分土地时的分割损害（56.1.4）、个人其他房产或实际收入的损失（56.1.5），以及所有搬迁费用和损失（56.1.6）。第 63 条增加了因搬迁造成的干扰（在美国称为搬迁补偿金）的补偿（法律、勘测和评估费用、牲畜运输、收入损失和过渡性补偿金、再培训、食品供应替代）；第 66 条规定，当住宅被征用时，应支付困难补助金，金额为补偿总额的 5% 至 10%，具体比例根据索赔人的居住年限递增（居住满 5 年为 5%，超过 10 年则增至 10%）；第 72.1 条规定，自应付款之日起至实际支付或存入之日止，按中央银行利率加 1 个百分点计息。

第 58.1 条将市场价格定义为：该土地在盘点日时的现状下，由自愿卖方在公开市场上出售给自愿买方时可能达成的价格。第 58.2 条将该确定方法具体化：取盘点日期前三个月内，经公证的、位于被征用土地 100 米范围内（若该范围内无市场，则范围扩大至 250 米，继而扩大至 500 米）的可比实例土地销售合同中显示的最高三笔价格的平均值；若该区域不存在市场，则范围扩大至 500 米；若仍无法确定，则从该区或市范围内选取（第 58.3—58.4 条）。第 59 条规定的恢复价格采用重置成本法计算——即将等效土地恢复至同等质量，或建造等效住宅或建筑物，外加搬迁、登记、设计及承包商费用——而第 59.4 条规定不得扣除折旧，且“因征用而获得的公共利益价值不得从被征用房产的价值中扣除”——这是恢复措施中一项明确的禁止抵销规则。

日期。估值始终以 *siyahıya alınma tarixi* — 收购程序中该房产的清点（核查）日期 为基准：截至该日期的状况（第 58.1 条），该日期前三个月的可比实例（第 58.2 条），以及该日期之后进行的

改良不计入（第 57.1.5 条）。

未被纳入考量的事项。 第 57.1 条规定，以下因素不纳入补偿评估范围：征用的紧迫程度（57.1.1）；受影响人拒绝撤离（57.1.2）；“因土地未来用途可能导致的土地价格下降”（57.1.3）以及“因土地未来用途可能导致的土地价格上涨”（57.1.4）——即对拟定用途所产生的价值影响采取双向排除；以及清点日期后用于重建和土地其他增建的支出，但现有建筑物的维护和持续耕作除外（57.1.5）。

由谁负责评估。 评估委员会（*qiymətləndirmə komissiyası*）由征地决定设立，负责收集并分析被征地块及其毗邻地块的市场价格和复原价格证据，聘请通过竞争性程序选定的独立估价师（第 23.1.4 条），综合考量估价师的建议及监督——该机构可建议对建议价格进行调整，以使其与市场价格保持一致（第 24.2 条）——并决定每位受影响人员的补偿金额，同时分别列明每处房产的市场价格（第 23.1.5 条）。争议和投诉应依据第 52 条及第 75—76 条提交法院处理。

部分征用与毗邻土地。 分割对保留土地造成的损害是强制性评估因素（第 56.1.4 条），且第 60 条规定了一项特殊规则：当分割导致剩余部分被用于道路、排水渠、围墙、桥梁及类似工程时。第 61 条规定，当针对部分土地索赔的补偿金额等于或超过征收整块土地的价格时，征收机关可选择一并征收剩余部分。第 62 条将补偿范围扩展至那些 毗邻土地（其任何部分均未被征用）因工程建设或与工程相关的法定限制而受到损害的人员——即“有害影响”（对土地所有者保留土地价值下降的补偿），即使未发生征用。

标题——有效性说明。 2026 年 5 月 18 日，最高法院民事与商事合议庭依据《民事诉讼法》第 418-1 条为统一司法实践而联合开庭，作出裁决（*qərar*）第 02/2026 号，涉及第三方基于善意取得不动产权（针对物本身、对世有效——所有权、抵押权、地役权——区别于合同权利）的问题——“登记链伪造”问题：一套公寓因伪造的授权委托书而脱离原所有者掌控，并被转售两次。如判决所述：无论诉状如何主张，法院都必须审查登记条目所依据交易的有效性；真正的所有权人仅能以无效为由对后续合同提出异议（*uydurma əqd*，即《民法典》第 340.1 条所指的虚假交易），且虚假性质需通过综合考量各项迹象来证明，单凭一项迹象通常不足以成立——当事方之间的亲属关系、友谊或从属关系当事人之间的亲属关系、友谊或从属关系，价格无故远低于真实市场价值，未对房产进行查验，未交付且资产仍由原所有权人持有，与价格不相符的手段，以及程序上的被动态度（第 43—44 段）。后续受让人仅在登记簿上载有异议，或者他知道，或根据证据必须被视为知道该登记有误的情况下，才会丧失保护（第 70 段）；真正有偿购买人若依据登记簿取得该房产，则可保留该房产，被剥夺所有权的所有人可向伪造者、第一受让人以及在适当情况下，还包括公证人（第 99—104 段），若其专业过失得到证实，公证人应与其他侵权人承担连带责任。善意原则不保护以下情形下的取得：未经必要同意而处分的配偶共同房产（《民法典》第 225.6 条）、基于重复登记的取得、不得为私人所有的事物（如受特别保护的自然资源），或无偿取得（如赠与）（第 74 段）。该部门指出，该裁决的形式为集体统一裁决，而非全体会议决定，其日期为 2026 年 5 月 18 日——以“2026 年 6 月全体会议指导意见”名义分发的文件中描述了该裁决。

斯特拉斯堡备忘录。 在“Mammadova 和 Mammadov 诉 阿塞拜疆”案，案号 31618/18 中，第三分庭于 2026 年 3 月 24 日裁定存在违反《第一号议定书》第 1 条的行为，案情为：申请人位于巴库的公寓于 2016 年依据一份“紧急失修”的评估意见被拆除，既未征得其同意，也未任何授权强制拆除私有房产的具体法律程序：该剥夺行为缺乏法律依据。法院判决赔偿 126,000 欧元财产损失及 3,000 欧元非财产损失，两项合计。本案系对合法性的裁定，而非对价值的评估，且仅因涉及财产剥夺的情形而值得关注。

阿塞拜疆并非欧盟成员国；它是欧洲委员会的成员国，也是《欧洲人权公约》的缔约国。与本调查报告其他情况一样，补偿金额的确定属于各国国内法的范畴。

对估价师的启示。阿塞拜疆的指导方针在本次调研中表现出不同寻常的机械性：市场价格并非一种价值意见，而是指在法定半径范围内、且在盘点日期前三个月内，三笔最高公证可比实例的平均值；而替代性重建价格则是基于重置成本计算得出，其中包含折旧，并明确规定应有利于业主，这两种估值方法最终由法定“较高者优先”原则决定。因此，评估师的判断主要集中在经公证交易的筛选与可比实例上，《第 57 条》中关于未来用途的双向排除规定，以及需单独报告的附加项——扰动补偿、5% 至 10% 的困难补偿金及利息——这些均不计入估值金额之中。

核对说明——上述条款摘自 e-qanun.az 网站上的阿塞拜疆语合并文本（框架编号 19613；引文按原样引用），并参照了同一门户网站上的《宪法》（框架编号 897，第 29 条）和《民法典》（框架号 46944，第 157.9 条、第 225.6 条、第 340.1—340.2 条）均查阅自同一门户网站。2026 年 5 月 18 日的第 02/2026 号统一裁决是通过最高法院发布的官方 PDF 文件（supremecourt.gov.az）查阅的。*Mammadova* 和 *Mammadov* 案已通过 HUDOC（条目 001-249209）上进行了核实。2025 年 10 月 28 日发布的专家意见书、2025 年 12 月 17 日的正式被告通知书以及地籍卷宗统计数据因超出范围而予以省略。

来源 — Azerbaijani, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《关于为国家需求征用土地的阿塞拜疆共和国法》（第 987-IIIQ 号，2010 年 4 月 20 日 2010 年 4 月 20 日），合并文本，e-qanun.az, <https://e-qanun.az/framework/19613>

斯特拉斯堡关于缺乏合理依据的国内估价案。阿塞拜疆未公布该时期的国内估价判例法，但欧洲人权法院在 2025 至 2026 年间审理了约十五起巴库拆迁案件，这些案件总体上构成了对估价方法的持续司法批判。反复出现的缺陷如出一辙：国内法院用一个数字——通常是每平方米 1,500 AZN，或一份仅有一页的国家登记处报告——取代了经过论证的专家报告，却未作任何解释。在伊斯兰扎德案中，法院委托评估的每平方米 6,107 AZN 以及申请人提出的 6,248 被忽略，取而代之的是一份仅有一页的 1,800–2,000；在 *Mammadov* 案中，一审裁定的 354,000 AZN 在上诉时被削减至 107,360（按每平方米 1,600 计算），却未指明所依据的报告；在阿利耶娃案中，法院自行采纳了此前法院报告中每平方米 3,180 的估值，而非后续一份未说明评估方法的、估值范围为 1,500—1,900 的评估意见。

但申请人的报告也必须站得住脚。法院并非不加区分地处理案件，在这些案件中，国内法院的做法必须与斯特拉斯堡法院的做法区分开来。在 *Firm* 尼亚尔案中，巴库上诉法院驳回了申请人 430 万阿塞拜疆马纳特（AZN）的报告，称其“不切实际”，并裁定每平方米赔偿 1,500 阿塞拜疆马纳特；欧洲人权法院认为该裁决缺乏依据，随后在“合理补偿”阶段，法院本身便拒绝采纳该报告——该报告所依据的是 2008 年 2 月的情况而非财产被剥夺之日，且未说明其计算依据，最终裁定赔偿 50,000 欧元。在“阿利耶夫等人案”中，国内法院采纳了法院委托评估的建筑物估值，并采用了申请人提出的土地估值；法院批评国内法院在未说明理由的情况下采纳了申请人报告的一部分而忽略了另一部分，并自行撤销了该份日期为 2011 年 1 月的报告，因为该日期并非财产被剥夺之日，最终裁定赔偿 75,000 欧元。在“阿卜杜拉耶娃案”中，甘贾法院因评估师缺乏“特别授权”而排除了私人报告——申请人称该要求已于 2007 年废除；法院认定该剥夺行为违法，并判令赔偿 53,000 欧元，在裁决中除其他材料外，还参考了申请人关于第二栋建筑的报告。而在 *马马多娃案* 中，申请人还主张追加 20% 的赔偿，依据是 2007 年 12 月 26 日第 689 号总统令：巴库上诉法院认定，由某住房建设合作社实施的拆除并非出于国家需要，且该法院驳回了追加赔偿的请求，因为所依据的条款涉及因国家需要而进行的征收，而申请人未能证明其相关性。

对估价师的启示。这是关于评估报告如何经受司法审查这一问题中最具权威性的资料汇编，且其内容完全是消极的——即列举了导致报告被驳回的各种情形。日期错误、缺乏评估方法、作者未具备资质、数据未说明依据等。评估师若本期仅阅读一处内容，务必阅读关于阿塞拜疆案的那段论述，因为斯特拉斯堡法院已通过逐案分析，明确列出了报告必须包含的最低要素，否则该报告将毫无价值。

Source — 以上案件均可在法院官方数据库中查阅：<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960>（马马多夫案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845>（伊斯兰扎德案）；<https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001>

-243182 (阿利耶娃案); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848> (尼亚尔公司案); <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> (马马多娃案); <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077> (阿利耶夫等人案)。有两起格鲁吉亚案件已提交但尚未裁决: 巴里萨霍有限公司案, 编号 54869/22, 以及 纳里卡拉有限公司案, 编号 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.

格鲁吉亚——保险单并非市场价值的证据。 行政法庭, 2025 年 5 月 21 日。关于财产税基, 审计员曾将业主保险单中载明的价值视为市场价值。裁定该做法有误: 该房产在购入时附带了二十年仅限学校使用的限制, 且纳税人已被要求提交由合格专家出具的市场价值评估结论。保险金额回答的是另一个问题——即恢复原状所需的成本——而限制用途的条款同样约束着房产价值。

核查说明。根据 2020 年颁布的渐进实施计划, 亚美尼亚将于 2026 年起开始按“接近市场价值的完整地籍价值”征收房产税; 未查到该期间的相关司法裁决。在阿塞拜疆, 未发现有关税收估值的任何信息。

Source — *bs-98(2k-24)*, 正式文本 (格鲁吉亚语版本): <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.

格鲁吉亚——市场价值的 5%, 再次被推翻。 2026 年 3 月 26 日作出的 1901 年 1 月 2 日裁决。该申诉未被受理, 但宪法法院行使其自身权力, 宣布自 2026 年 7 月 1 日起, 宣布强制拍卖规则规则第三条第 3 款的第三句——“第二次重拍时的起拍价为评估报告中载明的市场价值的 5%”——因其重复了该法院已于 2019 年宣告无效的一项规定。判决理由指出, 没有任何规定要求评估师必须将过渡性第三方权利纳入考量, 且此类负担会降低自由市场价值。

对估价师的启示。法定拍卖底价设定为评估价值的 5%, 是本期文章所追溯的从巴拿马到智利再到葡萄牙这一模式中最极端的案例——即官方数字充当了保留价。格鲁吉亚宪法法院迄今已两次推翻该条款, 第二次甚至不得不援引一项专门针对已被宣告无效的规范所保留的权力。

格鲁吉亚——以及关于谁可以进行现场勘查的监管规定。 国家银行于 2025 年 3 月和 6 月发布的命令修订了关于商业银行房地产估值的指导意见: 助理评估师仅可对估值额不超过 150,000 格鲁吉亚拉里 (GEL) 的贷款, 该限额自 2025 年 7 月起上调至 200,000; 超过该限额的, 必须由负责评估师亲自进行实地考察, 否则该房产必须重新评估。在一宗相关的宪法案件中, 国家银行以“法庭之友”身份向法院表示, 受监管的贷款机构在向个人放贷时, “对不动产抵押品的估值低于市场价格”——监管机构在案卷中明确指出, 贷款估值是故意采取保守做法的。

阿塞拜疆——远低于市场价的价格, 正是虚假交易的标志。 2025 年 6 月 20 日召开的全体会议指出, “销售合同中作为贷款支付的金额与不动产平均市场价格之间存在显著差异”, 表明这是一项以销售为幌子掩盖贷款担保的虚假交易, 且回购条款仅在经过公证后方为有效。最高法院民事和商事合议庭于 2026 年 5 月补充指出, 以“无合理依据的远低于实际市场价值的价格”进行的销售虽是虚假交易的指标, 但仅凭这一点尚不足以认定虚假交易。

Source — 格鲁吉亚宪法法院 1901 年 2 月 1 日: <https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474>; 国家银行命令,《立法公报》: <https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764>; 阿塞拜疆宪法法院: <https://constcourt.gov.az/az/decision/1520>; 最高法院合议庭: <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.

亚美尼亚——任何报告都必须登记在册,否则就不算报告。2025 年 10 月至 2026 年 7 月期间通过了五项《估价活动法》修正案,其中最后一项尤为重要。法律 HO-286-N 确立了法定“评估委托”制度及强制性在线登记程序:委托必须在合同签订后五个工作日内完成登记,每份房地产报告均须录入并分配识别码,评估师对数据承担责任——若报告中的数据未被录入,该报告则完全不能作为评估报告使用。证书被暂停将限制对系统的访问权限。该法律尚未生效:于 2026 年 6 月 18 日通过,并于 2026 年 7 月 10 日正式公布,将在公布一年后,即 2027 年 7 月 11 日生效。

对估价师的启示。这是该议题中确保估值可追溯性的最有力工具:它并非估价师应遵循的标准,而是一份登记册——若报告未在其中登记,则该报告即为无效。与波兰的纪律处分机制及荷兰的仲裁庭相比,这表明这三者均聚焦于可追溯性——亚美尼亚自 2027 年 7 月起,将此作为评估报告存在的必要条件。

核查说明。在格鲁吉亚未发现相关资料:2025—26 年度的评估师法规或监管机构决定均未刊载于《立法公报》上,而唯一涉及评估的文件是上文“贷款”部分所报告的银行指令。在阿塞拜疆也未发现相关资料。

Source — 《HO-286-N 号法律》及其此前四次修正案,官方法律信息系统(亚美尼亚语版本): <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.

核查说明。已全文查阅格鲁吉亚最高法院 2026 年的两项判决,分别涉及同居期间取得的房产分割及共同房产问题;这两项判决均未就住房估值作出裁决。在亚美尼亚和阿塞拜疆均未发现相关案例。

Estate, Trust, and Probate

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

格鲁吉亚——无法进行实物分割,且无相反证据。2026 年 5 月 8 日。两处不动产的共有关系通过拍卖终止,因法院指定的专家认定无法进行实物分割,且共有人未提出反证。举证责任在于希望分割房产而非出售的一方,且该责任属于举证责任,而非论证责任。

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.

格鲁吉亚——根据原告的审计报告，30% 的股份价值为 2,092,533 拉里。2026 年 4 月 1 日。关于某合伙人退出有限责任公司一案，根据原告的审计报告，30% 股权的价值被确定为 2,092,533 GEL，而被告方提交的另一份报告则将同一股权价值定为 810,230 GEL；该上诉不被受理。判决书中列明了资产情况：该公司于 2013 年 1 月购入三块土地用于开展业务，同年晚些时候又购入第四块土地。该判决的关键在于两份审计报告之间的选择，但未提及报告中土地的具体估值方式。

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——未约定报酬时的市场价格。2026 年 7 月 7 日关于承揽合同纠纷的第 10 号全体会议决定，明确了何时需要进行估值。若已约定报酬，则无需调查市场价格，也无需聘请专家。若未约定，则“通常报酬”指履行时的平均市场价格，法院应收集证据并指派专家。客户未经授权使用且超出合同范围的额外工程，应依据不当得利原则按平均市场价格支付；在总价合同终止时，计算标准可为完工所需成本。

格鲁吉亚——未被反驳的专家报告。2026 年 2 月 16 日。关于污水对公寓造成的损害，上诉法院采信独立专家评估报告的做法得到维持：专家结论属于证据的一种，而对方未能对其提出反驳。这与格鲁吉亚的征收原则恰成对比——在格鲁吉亚，法院会权衡相互矛盾的报告；而在此案中，一份未受质疑的报告便足以定案。

Source — 全体会议第 10 号决定（阿塞拜疆语版本）: <https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf>; *as-1068-2025*: <https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1>.

覆盖范围和完成情况

这是关于南高加索地区的基线篇章。本期中，所有三项法律框架均与一手资料进行了对照；凡提及法院判决之处，均在引用处注明其来源及核查上的任何限制。本文未涉及高加索地区的其他司法管辖区：格鲁吉亚、亚美尼亚和阿塞拜疆是该地区的三个主权国家，而如上所述，北高加索地区隶属于俄罗斯。