

近期法院案例：英国

近期法院裁决 • *The Valuation Engineer*

威廉·伯特·克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/495v7b98

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以轮廓线标出并进行了阴影处理。

列出了四个组成国家；三个司法管辖区分别为英格兰 & 威尔士（共享）、苏格兰和北爱尔兰。

范围与来源

本期内容涉及近期与土地权益估值相关的法院判决和立法，主要涉及租赁权转为永久产权（，即住宅租户依法享有购买永久产权或延长租期的权利）以及（即为获得该权利所支付的价款），以及因侵犯财产权而产生的损害赔偿和建筑安全整改费用的分摊。对于苏格兰和北爱尔兰，本文涉及强制收购（在美国称为“征用权”或“征用”）的补偿以及法定评税估值（在美国称为“财产税评估”）。

本篇内容涉及大不列颠及北爱尔兰联合王国——这是一个由四个组成部分构成的单一主权国家：英格兰、威尔士和苏格兰共同构成大不列颠岛，加上北爱尔兰。这些组成部分本身并不具备主权；英国议会仍拥有最高权力。就我们所关注的法律而言，英国由三个司法管辖区组成——英格兰与威尔士、苏格兰以及北爱尔兰——每个司法管辖区均设有各自的强制收购和估价制度。北爱尔兰与爱尔兰共和国共享爱尔兰岛，后者是一个独立的主权国家，也是欧盟成员国，其估值法律将在本期关于欧盟的章节中进行概述，此处不再赘述。英国于 2020 年脱离欧盟；英国和爱尔兰共和国均仍是《欧洲人权公约》的缔约方。

本期内容整合了编辑提供的材料，并经原始资料核实。关于“英国”的报道，第 1 期的相关内容现已被本期内容取代。

本文报告的每项裁决均以英语阅读，英语是这些司法管辖区的法院所使用的语言；因此，本文未提供任何翻译工具。主要信息来源包括：legislation.gov.uk、caselaw.nationalarchives.gov.uk 以及英国政府网站 gov.uk 上的英格兰和威尔士相关咨询页面；苏格兰地区的信息来源包括苏格兰土地法庭（lands-tribunal-scotland.org.uk）和苏格兰政府（gov.scot）；北爱尔兰则参考北爱尔兰司法机构裁决网站（judiciaryni.uk）及北爱尔兰土地 & 财产服务局（finance-ni.gov.uk）；爱尔兰的相关内容报告于本期“欧洲联盟”专栏。基于单一或次要来源的事实，将在使用处予以标注。案件引用在用于实务或进一步发表之前，应参照官方报告进行核实。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

英国拥有大量已公布的估价判例法，这些判例分布于全部八个类别之中，而非仅集中于征收领域。在本条目下，关于强制收购的三个司法管辖区的判例分别报告，而它们在其他类别中的判决则列于相应条目之下。

英格兰和威尔士

按公式进行估值——已颁布，但尚未生效：《2024 年租赁权与自由持有权改革法案》。 《2024 年租赁权与自由持有权改革法案》（第 22 章）将用法定公式取代基于市场证据的租赁权赎回溢价估值。该估值方案载于第 37 条及附表 4。附表 4 的第 5 部分规定了“标准估值方法”：通过将租金资本化来确定期限价值，使用名义上限租金（即估值时假定的租金，由法律设定上限——为永久产权价值的 0.1%——无论实际应付租金是多少）；复归价值；以及将由法规规定的递延率和资本化率（递延率即用于评估房东复归权——即租赁期满时收回房产——的折现率）。附表 4 第 17 段规定，应假定不存在婚姻价值（将租赁权与永久产权权益合并所释放的收益）及不存在期望价值（归因于未来释放该收益前景的价值）。

上述估值条款均未生效。目前仅有三项生效法规（SIs）：SI 2024/1018，该法规使《建筑安全法》第 114 至 116 条及第 120 条自 2024 年 10 月 31 日起生效；SI 2025/57，该法令使第 27 条——废除“两年所有权规则”——自 2025 年 1 月 31 日起生效；以及 SI 2025/131，其中关于管理权的第 49 至 52 条及第 64 条的部分内容自 2025 年 3 月 3 日起生效。目前尚未规定任何推迟实施或资本化率。住房、社区和地方政府部（MHCLG）关于“租赁权买断估值率”的咨询——涉及递延和资本化率——于 2026 年 7 月 15 日启动，并于 9 月 7 日延长四周，将于 2026 年 10 月 21 日截止——本刊付印时该咨询仍在进行中。

对估价师的启示。这是以公式取代基于市场证据的估值的法定规定——这也是本部门的核心估价对象——而与此相关的一切仍具有前瞻性。如果估值条款在规定税率生效后实施，则免税权的溢价将依据规定的递延率和资本化率计算，而非基于交易证据，而估价师的工作也将从证明这些税率转向应用这些税率。在生效之前，现行法律继续适用，任何涉及免除地租权的估值报告均应说明其依据的制度，并注明变更的时间尚不明确。

Source — legislation.gov.uk —— 该法案，<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22>；生效的《规定》（SIs），<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018>、<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57>、<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131>；以及 MHCLG 在 gov.uk 上的咨询页面。

《公约》相关诉讼在一审中被驳回：*R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)*。在 *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) 一案中，分庭（霍尔盖特 LJ 和福克斯顿 J）于 2025 年 10 月 24 日作出判决。六个原告团体——包括卡多根和格罗夫纳地产、约翰·里昂慈善基金会以及波塔尔信托——对估值中 0.1% 的地租上限、婚姻价值的废除，以及 2024 年法案下的费用追偿改革提出了异议。所有申诉均被驳回：法院裁定上述条款符合《欧洲人权公约》第一议定书第一条（A1P1），即该公约对房产的保护。

上诉法院于 2026 年 4 月 1 日准予上诉；其准予上诉的理由未见报告。该事实源自次要来源——Leasehold Knowledge Partnership, 2026 年 4 月 30 日——并标有相应标记。

对估价师的启示。在法定框架中未经补偿地剔除婚姻价值的做法在一审中经受住了挑战，上诉目前正在审理中。对于复归权和地租投资组合而言，诉讼本身即构成可售性事实：受影响权益的价值取决于相关立法，而该立法的估值条款尚未生效，其估值标准尚在征求意见阶段，且其是否符合《欧洲人权公约》第 1 条第 1 款（A1P1）的问题正由上诉法院审理。一份关于此类权益的报告，若未说明这些不确定因素，则不能视为对该权益的描述。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751>. 上诉法院许可：Leasehold Knowledge Partnership, 2026 年 4 月 30 日（二手资料）。

高等法庭的补偿年度。土地分庭（一个在美国没有对应机构的专门估价法庭；在美国，征用补偿金额由陪审团或专员确定）在 2025–26 年度审理的争议性补偿参考案件数量超过了近期的任何时期，其中大部分案件源于 HS2 项目。以下裁决按其所涉及的问题进行分类，而非按日期排列。

“前后对比”，且日期之后无内容：*Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*。[2026] UKUT 319 (LC), 2026 年 8 月 26 日。从 27 英亩土地中划出 2.7 英亩用于 HS2 绕行线，评估日期为 2022 年 5 月 18 日。仲裁庭分别对估值前后进行了残差估值——£10,150,000 对比 £190,000——并裁定赔偿金额为 £9,960,000，而索赔金额为 £12.8m，且曾有 £6m 的收购要约。两处地产的评估依据为：估值日之后发生的事项均不得计入评估，因此此后关于通行权的保证无关紧要；且专业养老地产开发商本不会无条件购入该保留地块，这便确定了“估值日之后”的估值数值。

£ 利润损失 2990 万：*Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*。[2025] UKUT 376 (LC), 2025 年 11 月 18 日，基于 [2025] UKUT 138 (LC) 中的初步裁决。针对伯明翰沃什伍德希思（Washwood Heath）一家铁路枕木工厂提出的第 6 条索赔，已于 2020 年 5 月 15 日生效：非方案利润 £45,666,000 减去方案利润 £15,733,000 — £29,933,000。方法论上的立场是成本随产量变化而变化；申诉方提出的每单位固定利润率被驳回，而采用“扰动”（在美国称为搬迁补偿）模型则会高估所有输出减少案例中的损失。

对所有者而非买方的价值：*WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*。[2026] UKUT 207 (LC), 2026 年 6 月 26 日。因征用而终止经营的企业，其估值基于 £491,167 的可维持 EBITDA，倍数为 5.5——£2,701,419 — 该估值明确为对所有者的价值，而非针对公开市场买家的价值，其中隐性亏损 £1,330,524，使总值达到 £4,907,348。该倍数是针对一家无人问津的企业确定的。

以整治成本替代价值减损：*Brookhouse v Environment Agency*。[2026] UKUT 209 (LC), 2026 年 6 月 12 日，依据《1991 年水资源法》。仲裁庭根据每平方英尺约 £320 的可比实例，将未受影响价值确定为 £1,850,000——驳回了两位专家提出的 £140 万和 £190 万这两个数字——随后

裁定超过 £320 万的修复费用，而非减损赔偿，因为这才是实际遭受的损失。修复费用超过未受影响的房产价值的情况较为罕见，在据此作为依据之前，应仔细研读其推理过程。

工程成本：*Samra v Sandwell MBC*。 [2026] UKUT 83 (LC)，2026 年 2 月 27 日，评估日期为 2014 年 5 月 7 日。经双方商定的基准价为 £400,000，减去 £54,000，加上 £121,000（即原告方自行工程费用——开发前工程按实际成本计算，附属建筑按半价计算）——合计 £467,000，基本损失为 £33,675。假设该假想买方将与邻居分摊整治费用，此为一项关于市场的假设，而非关于索赔人的假设。赔偿费用依据 [2026] UKUT 323 (LC) 案确定。

反对机械式推理：*Khan v Wolverhampton City Council*。 [2025] UKUT 335 (LC)，2025 年 10 月 9 日。£ 的良好状况价值为 235,000，减去 £ 的维修费用 84,356，得出 £ 为 150,000，但仲裁庭警告不要将翻新成本简单地从翻新后的价值中扣除：买方在定价时需考虑和延误，以及发票金额进行定价，而该扣除是一种判断，而非简单的减法。

已经确定的方案折价仍被忽视：*Nofax Station Road Ltd v LB Barnet*。 [2025] UKUT 241 (LC)，2025 年 7 月 28 日，估值日为 2019 年 11 月 1 日。基于 £2.1m 的残差与保留价值 £590,000 的对比：£1,510,000，其中费用为 £62,845.20，基本损失为 £75,000。其原则要点在于，由该计划（在美国实务中称为“项目”）所导致的价值贬值，即使已在估值日之前反映在市场中，仍根据第 6A 条不予考虑——即重建“无计划”状态下的世界，而不仅仅是对其进行观察。

通行权中不包含赎金：*Miller v National Grid Electricity Distribution*。 [2026] UKUT 265 (LC)，2026 年 7 月 16 日，依据《1989 年电力法》。经认定，£43,800 的贬值额占未受影响价值的百分比，该金额在十五年内按折旧后及重估后价值计算，另加 £5,000 的干扰损失。基于运营商因无需改道线路而节省的费用所提出的“商业价值”索赔被驳回：地役权的补偿应基于其对业主造成的损失，而非其为受让方节省的费用。

第一部分，以及一处后来售出的房产：*Cochrane v Stockport MBC*。 [2025] UKUT 395 (LC)，2025 年 12 月 2 日。2024 年的一笔交易（£560,000）经回溯至 2019 年 11 月 16 日评估日，估值约为 £430,000；无计划估值约为 £440,000，而因物理因素导致的折旧为 £10,000——2.3%，而索赔金额为 £25,000。后续的出售价格是“后续”价值的最佳证据，却是“此前”价值的最差证据。

简要记录。*Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC)：一家企业已终止经营，其记录不可靠，补偿金额 £ 共计 804,950，其中 £657,500 为库存——且索赔人不得同时获得库存及本应获得的未来利润。*Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC)：抵押权人依据 1965 年法案第 15 条提出的索赔，£45,000（基于可比实例）用于抵偿 £76,164.80 的债务——贷款人获得的是资产价值，而非贷款金额。*Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC)：树木保护令的补偿金已按 £30,000 英镑结算，属于“损害影响诉讼”中的诉讼费用。

证书案例。关于 HS2 线路上“适当替代开发证书”的四项裁决，让“被取消项目”的机制得以发挥作用——其中一项位于伦敦的奥尔德奥克科蒙（Old Oak Common），三项位于伯明翰的柯兹恩街（Curzon Street）终点站。在奥尔德奥克科蒙地区，*John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) 以噪音和开放空间为由驳回了 722 套住宅项目的申请，并批准了商业项目；*Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) 将 181,260 平方米的开发方案缩减至约 138,000 平方米，因该项目需进行考古评估；*Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) 将混合用途面积上限设定为 82,805 平方米；*Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) 一案中，该面积最终确定为 75,017 平方米。在每起案件中，规划上诉法庭所做的工作实质上与评估师的“最高最佳用途”分析一致，且具备规划听证的严谨性，而该证书进而确定了后续估值所依据的假设。

对估价师的启示。综合来看，“英式年度”提出了四项原则。估价日是一道壁垒，壁垒背后的因素均不予考虑。所谓“前后对比”必须基于两次真实的评估结果构建，而非仅凭一次评估结果加上算术推导。对所有者而言的价值与对购买者而言的价值是不同的数值，而裁决庭将明确说明其适用的是哪一种。在没有评估方案的情况下，价值是推导出来的，因此，已受评估方案影响的市场证据将予以修正，而非直接采纳。

Source — 上述所有高等法庭（土地分庭）的裁决均查阅自“Find Case Law”网站上的官方文本：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312>。

敌对占有：Brown v Ridley [2025] UKSC 7。 2025 年 2 月 26 日，布里格斯勋爵。根据《2002 年土地登记法》，附表 6 第 5(4)(c) 款规定，只要在敌对占有期间内存在任何一个十年的合理信念期间即可。本案对此的论述较为简略，因为所涉问题是所有权问题——即在评估之前：这关系到存在何种权益需要进行评估。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7>。

已确认：本部门评估范围之外的房东与租客相关裁决。 以下各项均已得到核实；每项均单独列为一行，因为房东与租客法本身不属于本部门的评估范围。*Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (2026 年 8 月 27 日，布里格斯勋爵)：管理权 (RTM) 主张不会因未送达一份邀请通知而失效，此处适用 *Soneji* 案中关于法定不合规的处理方式。*SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (2026 年 3 月 13 日)：《1987 年房东与租客法》第一部分中“建筑物”一词的含义。*Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575：未行使的续租选择权不构成《1954 年房东与租客法》第 28 条所指的“协议”。*Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662：押金规定的信息及实质性遵守。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662>。

苏格兰

本节涉及苏格兰，它是英国三大法律管辖区之一，与英格兰和威尔士有所不同，拥有自己的强制征用和估价制度：强制征用的补偿由《1963 年土地补偿（苏格兰）法案》及 1973 年《土地征用（授权程序）（苏格兰）法》，征用程序则由 1947 年《土地征用（授权程序）（苏格兰）法》，规划事宜则由《城镇与乡村规划（苏格兰）法》1997 规范。争议补偿由苏格兰土地法庭裁定。《2026 年小农耕及苏格兰土地法院法》(asp 17; 2026 年 5 月 18 日获得御准) 第 57 条规定，苏格兰土地法院与苏格兰土地法庭将合并；截至本期出版时，尚未核实该合并是否已启动，且在本文付梓之际，该法庭仍以其原名发布裁决。¹ 本节的主要信息来源包括 [legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk)、该法庭位于 lands-tribunal-scotland.org.uk 的裁决数据库，以及苏格兰政府网站 gov.scot 上的出版物页面。本节提供了上文范围说明中所宣布的苏格兰相关内容。

¹[legislation.gov.uk](https://www.legislation.gov.uk) — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17>。

强制征地改革：咨询已结束，承诺出台一项法案。 苏格兰政府关于强制征地改革的咨询于 2025 年 9 月 19 日至 12 月 19 日进行。2026 年 8 月 26 日，政府发布了《苏格兰征地改革：未来之路》，并附有咨询反馈摘要。《前进之路》承诺将提出立法，以一部统一的《强制征用法》取代现行分散的立法，将强制征用令（CPO——用于征收土地的法律文书）的程序与补偿规定整合在一起，并通过编纂数十年的判例法来实现补偿规则的现代化。关于估值问题，该文件指出，法定损失补偿金的计算方式，以及强制征用令补偿在多大程度上应考虑“期望价值”（即因未来用途价值可能提升而产生的预期价值），尚需进一步审议，并将委托开展关于“期望价值”的研究。²

对估价师的启示。作为苏格兰征地估值依据的补偿法规——目前为 1963 年和 1973 年法案以及相关判例法——将通过立法予以重述，而对预期价值的处理方式则明确留有余地。一切仍属前瞻性安排：截至本文付印时，尚无相关法案出台。关于苏格兰征地范围内的土地的报告，应说明其基于现行制度，且改革虽已宣布但尚未立法。

所涉权益由租赁合同界定：Archyfield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd。 [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002)，杜西勋爵和 C C·马维克先生 FRICS，裁决发布于 2024 年 2 月 26 日。Archyfield 公司是位于格拉斯哥乔治广场千禧酒店的承租人，租期为 125 年，至 2109 年届满。根据《网络铁路（格拉斯哥女王街车站）令（根据《2007 年交通与工程（苏格兰）法案》颁布），Network Rail 征用了该酒店 1970 年代扩建的部分并予以拆除，承租人就被拆除部分权益的强制征用主张法定补偿；临时补偿款已支付。双方一致认为，租户根据租赁合同第（三）条所承担的维修义务范围将实质性地影响应付补偿的计算依据和金额，并请求作出初步裁定。仲裁庭裁定，该条款规定了一项无条件的、客观的维修标准：仅当《状况清单》时才适用，但此类清单从未编制，且 1984 年该物业的状况现无法通过外部证据予以替代证明。³

对估价师的启示。被强制征收的租赁权的补偿金额，应为该租赁权在租赁合同中规定的价值；在此案例中，先决问题——即该租赁权承担何种维修责任——已在进行任何估值之前，作为合同解释问题得到了解决。受委托确定补偿金额的评估师不得对该问题的答案作出假设；所采用的假设（或得出的结论）应予以说明，因为这会直接影响该权益的价值。

不补偿遵守条件的费用：William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers。 [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007)，杜西勋爵和 C C·马威克 FRICS 先生，2025 年 12 月 17 日。申请人于邓巴顿郡希普希尔（Sheep Hill）经营一座玄武岩采石场，场内矗立着一座受保护古迹（一座玻璃化堡垒）。2023 年 8 月 31 日，当局批准了针对该采石场开采活动（该活动将导致堡垒被完全移除）的受保护古迹许可，但附带了要求进行考古调查和记录的条件。申请人依据《1979 年古代古迹与考古区域法》第 7 条，就支出、损失和损害——实质上是遵守条件所产生的费用——主张补偿。仲裁庭裁定，第 7 条 (3) 排除了该索赔：根据该条款获得补偿的权利取决于未经许可的非法开发行为，而非履行条件的成本，且补偿仅限于开发行为确实被禁止的情况。该申请因与案件无关而被驳回（在苏格兰程序中，指根据法律主张无法成立的索赔）。⁴

对估价师的启示。当对带有遗产指定标志的土地的开发许可附带条件时，合规成本不属于第 7(3) 条规定的可补偿损失；该成本应作为获取许可的成本，计入矿产开采项目的开发评估中，而非作为向国家提出的索赔项目。该裁决还说明了强制征用法典之外的补偿法定依据范围之狭窄：每项依据均以自身条款为准。

²gov.scot — <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/responses-summary>, <https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/>.

³Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02>.

⁴Lands Tribunal for Scotland, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07>.

对大宗土地持有的转让没有限制——已颁布，但大部分尚未生效：《2025 年土地改革（苏格兰）法案》。《2025 年土地改革（苏格兰）法案》(asp 15; 2025 年 12 月 16 日获得御准) 在《2003 年土地改革（苏格兰）法》中增设了关于大面积土地持有权管理与转让的制度。根据新增条款，面积超过 1,000 公顷的土地（第 67H(2) 条：“面积超过 1,000 公顷的土地”），仅可在符合分块决定（即苏格兰部长依据新增的第 67N、67O 或 67T 条作出的关于该土地是否应按地块转让的决定）的情况下方可转让。新增的第 67X 条规定了因分块决定而造成的损失补偿，新增的第 67W 条则规定了针对“土地只能分块转让”这一决定的上诉程序。根据其他新增条款，大型土地持有者还须履行社区参与义务并制定土地管理计划。迄今为止的生效范围较为有限：《2025 年土地改革（苏格兰）法案》（生效第 1 号）2026 年条例（SSI 2026/119 (C. 11)）使第 8、9 和 12 条——土地专员的职能及标准棚屋租赁税——自 2026 年 3 月 16 日起生效；而转让与分块的机制尚未生效。⁵

对估价师的启示。一旦实施，地块分割将直接限制面积超过一公顷的地产的可售性：业主可能无法将地产整体出售，且在强制分割情况下，各部分的价值之和未必等于整体的价值。新增的补偿条款（第 67X 条）将对这一差额设定法定数值。在该制度生效之前，对符合条件的地产进行估价时，应说明该制度已经颁布但尚未生效。

覆盖说明（苏格兰）。本次更新中未收录土地估价上诉法院、苏格兰高等法院以及英国最高法院就苏格兰上诉案件作出的裁决。在核查时，苏格兰土地仲裁庭的裁决数据库使用了配置错误的安全证书（该证书对应的是一个无关的主机域名）；尽管如此，上述判决仍直接从该数据库中检索，并全文或相关部分予以阅读，引文均按该法庭的发布形式呈现。

北爱尔兰

本节涉及北爱尔兰，它是英国的三个法律管辖区之一，与英格兰和威尔士不同，拥有自己的强制征用和估价制度。土地通常通过归属令进行征用（该令本身即转移所有权，其生效日期即为估值日），而有争议的补偿金额则由北爱尔兰土地法庭裁定，该法庭依据《1964 年土地法庭与补偿法（北爱尔兰）》设立。补偿规则载于《1982 年土地补偿（北爱尔兰）令》：第 6 条规定了评估规则，包括第 (2) 条，即以公开市场价值为基础；第 8 条涉及土地分割及损害影响（对保留土地造成的损害——土地分割指因土地持有权被分割而造成的损害，损害影响指因征地或工程建设导致保留土地贬值）；第 18 条涉及因实施工程而造成的损害（在美国称为分割损害或剩余地块损害），当根据第 8 条无需支付补偿时适用。开发价值的补偿有其专门的法规，即《土地开发《土地开发价值（补偿）法》（北爱尔兰）1965 年 (c. 23)》。规划事务由《规划法》（北爱尔兰）2011 年 (c. 25) 规范。地税依据《地税（北爱尔兰）令》，该法令由财政部下属的税率与估值机构——土地 & 财产服务局 (LPS) 负责执行；住宅房产的税率依据资本价值确定，针对北爱尔兰估值法庭 (NIVT) 裁决的上诉应提交至土地法庭。本节的主要信息来源包括北爱尔兰司法机构网站 (judiciaryni.uk) 的判决页面、legislation.gov.uk 网站，以及财政部网站 finance-ni.gov.uk 上的相关页面。

一份按人头逐一列明的完整补偿参考资料：*Logan v Department for Infrastructure*。R/1/2023，北爱尔兰土地仲裁处（亨利·斯彭斯 MRICS Dip.Rating IRRV（荣誉）），2025 年 8 月 22 日。位于巴利米纳附近六个地点的土地被征用，用于将 A26 公路从格拉里福德至 A44 德龙斯路的段落改建为双车道；2013 年 11 月 28 日的征用令生效日期为 2014 年 1 月 7 日，即估值日。申请人就征用价值、地块分割、有害影响及干扰等项目主张赔偿 £2,150,667；该部门的估算总额为 £422,955。裁决庭裁定赔偿金额为 £1,002,325。估值问题涉及三个要点。第一，方法：该部门的估价师通过将评税表中的资本价值加上 10 percent 来评估受影响住宅的市场价值；仲裁庭认为这“并非评估任何房产资本价值的恰当方法”——“资本值应通过与市场成交价进行比较来评估。”其次，损害程度：裁决庭将保留的商业综合体的贬值幅度评估为 £2,930,000 (£586,000) 的 20 percent，

⁵legislation.gov.uk — the Act, <https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15>; commencement, <https://www.legislation.gov.uk/ssi/2026/119>.

驳回了索赔方主张的 40 percent，并对其他保留房产适用 15 至 20 percent 的贬值率，其中包括一处直接通往道路的通道被封堵但未发生土地移交的房产，该房产依据第 18 条，按 £145,000 价值的 20% 进行补偿。第三，不得重复计算：一笔 £81,915 的因租金收入损失提出的干扰索赔被评估为零，因为仲裁庭认为该损失已在损害影响和分割评估中予以考虑，且缺乏确凿证据支持。⁶

对估价师的启示。该裁决为北爱尔兰补偿参考案提供了一个实用模板：依据第 6 条第 (2) 款，以归属日时的公开市场价值为准；因土地分割及不利影响导致的贬值，按保留土地资本价值的百分比计算；而“扰动”仅适用于尚未计入土地项目中的损失，且须有证据支持。该裁决确立的方法具有普遍适用性：经上调的法定评税数值并非市场价值的证据——而与市场成交价的比较才是。

估值日期为地区估价师证书日期：*Commissioner of Valuation v McAteer*。VT/2/2023 (第 2 部分)，北爱尔兰土地法庭 (亨利·斯宾塞 MRICS Dip.Rating IRRV (荣誉))，2024 年 6 月 5 日。纽里附近的一栋小屋已被北爱尔兰估值 tribunal (NIVT) 从住宅估值清单中剔除，该 tribunal 依据的是该房产在向其提起上诉之日的状况和情况。在专员提起的上诉中——因纳税人撤回上诉而无人抗辩——该 tribunal 认定北爱尔兰土地估价局 (NIVT) 存在法律错误：正确的日期应为引发本次上诉的地区估价师证书日期，即 2020 年 10 月 5 日，该日期应依据房产的实际状况进行估价——*rebus sic stantibus* (按现状)。基于此，后续事件 (计划开工、禁令申请、根据 2020 年规划许可) 获准的未建替代住宅) 均无关紧要；该房产属于实际占有的应税不动产；且根据《(北爱尔兰) 税率令》附表 12 第 7 和 12 条第 7 和 12 段规定，资本价值是指在法定假设条件下的公开市场售价，其中包括假设的内部维修平均状态，无论实际内部状况如何。法院裁定该房产应以 £105,000 的资本价值重新列入估价清单。⁷

对估价师的启示。重新阐明了法定评估的两个原则：日期原则——状态和情况以法定日期为准，而非听证会当日——以及假设原则——法定维修假设优先于房产的实际内部状况。这两项均为由法规确定的估值依据，而非评估师可自行判断的内容，且两者都可能导致估值结果偏离市场实地勘察所反映的数值。

已确认：补偿裁决后的费用。已核实以下事项的存在；因其涉及费用而非估价，故记录为一行。*Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (第 1 和第 2 部分)，北爱尔兰土地法庭 (斯宾塞先生)，2025 年 10 月 13 日和 11 月 3 日：关于兰德斯敦德里戈万路 (Derrygowan Road, Randalstown) 一处补偿案件中费用分摊及金额的裁定。⁸

覆盖范围说明 (北爱尔兰)。本期末对北爱尔兰高等法院和上诉法院的判决进行梳理。根据《土地开发价值 (补偿) 法》(北爱尔兰) 作出的 2024 至 2026 年期间的判决的判决，均未被发现；此记录仅为检索结果，并非表明不存在此类判决。

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.

估价：本年度的估价方法要点。土地法庭 2025—26 年度的估价裁决，单看每项虽微不足道，但汇总起来便成了一本手册。*Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) 驳回了估价对象 2017

⁶judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023> (决定该页面提供的 PDF 链接)。

⁷judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2> (该页面链接的裁决书 PDF 文件)。

⁸judiciaryni.uk — <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1>; <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2>。

年 11 月在 £90,000 处的租赁案例，认定其为估值日之后的“显著异常值”，并对可比实例采用直线法进行调整，最终得出 £109,000——该实际租金低于基准水平。*Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) 同时驳回了未经调整的估值日期后租金及评估师对此作出的增长调整，最终确定为 £16,000。*Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) 裁定，当可比实例无法提供参考时，B 类装修的摊销成本应作为租金上调的衡量标准，且 *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) 确认，已装修办公室能获得溢价，因此必须对可比实例进行相应调整。*Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) 通过给予为期三个月的装修补贴以及分十年支付的激励措施，将两处仓库租金下调至 £ 每平方米 65.75，随后在此基础上再下调 12.6 %。*BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) 根据 £171,916 的重新开发方案，将一处仓库纳入 £1。同时，*Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) 将一所培训学院按承包商标准，采用 4.4%（而非 2.6%）的资本折减率，因为该房产并非教育类不动产——£191,000，而税务法庭的裁定为 £113,000。

收支核算（含风险溢价）：*Bay Farm Power v Prescott*。 [2026] UKUT 238 (LC)，2026 年 6 月 29 日。基于收支法评估的厌氧消化池，可分配余额按名义资本出资（包括营运资金）及 15% 的风险溢价进行分摊：£270,000 和 £129,000。对于从未见过仲裁庭对收支法估值进行过详细论证的评估师而言，这正是必读案例。

印花税以市场价值为基准，而非交易对价：*Tower One St George Wharf v HMRC*。 [2025] EWCA Civ 1588，2025 年 12 月 10 日。根据反避税条款，应纳税额应基于约 £2 亿的市场价值，而非 £3020 万的对价；£800 万的评估结果维持不变。当法律规定以市场价值替代价格时，评估师的估值即为应税基础，且不得通过协商将其下调。

养老院：房产与商誉：*Nellsar v HMRC*。 [2025] UKUT 164 (TCC)，2025 年 6 月 2 日。在房产与商誉之间的分摊中，必须按照利润法将房产作为可识别资产进行估值，并考虑其经营潜力，而非基于折旧后的重置成本。双方之间的分歧说明了原因：英国税务海关总署（HMRC）将某养老院的房产估值为 £1,865,000，商誉为 £75,000 商誉；而纳税人则将 £ 列为 840,000，并将 £ 列为 1,100,000。一处与经营相关的房产的价值主要体现在其经营潜力上，而将该潜力转入商誉正是税务法庭所拒绝的分配方式。

简要说明市政税。 如果经过合理维修后该房产可居住，则该房产仍保留在清单中（[2026] EWHC 993 (Admin)）；而附属建筑是否与主屋构成单一房产，应根据当前事实判断，而非依据其过往被列入名录时的状况（[2026] EWHC 1383 (Admin)）。

北爱尔兰——资本价值上诉。 2026 年 7 月 20 日，估值法庭作出两项裁决，驳回了相关上诉，其中此前作出的减值决定——即 £50,000 和 £80,000——被认定为合理，且未发现明显错误。苏格兰土地法庭在此期间未作出任何评税估值裁决。

对估价师的启示。评级线正是可比实例选择原则得到最直观贯彻之处。评估对象的自身租金仅为证据，而非最终答案；后期证据需进行调整或排除，绝不能全盘采信；当证据不足时，评估委员会会依据成本而非凭空猜测作出裁决。这些规则同样适用于任何评估上诉案件，但很少被如此直白地阐明。

Source — 以上内容均摘自“Find Case Law”网站上的官方文本——Espresso Rooms: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70>; 魏晓莉: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291>; Hitchings 诉 Shoosmiths: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224>; Dyer: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158>; Robert Dyas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163>; BNPPDS: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104>; 福梅拉-奥斯本: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200>; 贝农场电力: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238>; 塔一号: <https://caselaw.nationalarchives.gov>

.uk/ewca/civ/2025/1588; 内尔萨尔: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164>; 哈诺奇: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993>; 海利: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383>; 麦考伊与伯恩诉北爱尔兰估价法庭案: <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224> 及 <https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825>。

Reval2026——一项非住宅房产重估计划曾宣布启动，随后暂停。Land & Property Services 正在对北爱尔兰所有非住宅房产进行重新估价（“Reval2026”），其应税价值将以 2024 年 4 月 1 日（即基准估值日——确定估值所依据的日期），新的估值清单将于 2026 年 4 月 1 日生效。财政部“Reval2026”页面声明：“2026 年 1 月 29 日星期四 2026 年 1 月 29 日星期四，财政部长约翰·奥多德宣布暂停 Reval 2026 流程。”⁹

对估价师的启示。北爱尔兰非住宅物业评估应依据哪份清单——从而该应税价值反映的是哪个先前的估值日期——截至本期杂志付印时，由于已宣布的暂停措施，这一问题尚未明确。任何与税率评估相关的分析（例如在收入法中将税率视为一项支出，或将应税价值用作校验依据）均应明确说明其依据的是哪份清单及哪个估值日期。

已确认：税率及建筑安全法规。已核实以下各项均已存在；每项均作简要记录。《2026 年非住宅税率（空置房产纳税义务）（苏格兰）法案（asp 1; 2026 年 1 月 7 日获得御准）规定了空置房产所有者缴纳非住宅税的义务——这是空置商业房产的持有成本因素之一。《建筑安全费（苏格兰）法案》（asp 14; 2026 年 5 月 13 日获得御准）规定征收苏格兰建筑安全税，该税种针对特定新建建筑竣工后，或通过改建工程形成此类建筑后，在建筑监管流程中的某个环节征收，其收入将支付给苏格兰部长，用于建筑安全支出——这是苏格兰开发评估中的一项成本项目，其目的与下文所述英格兰和威尔士的建筑安全资金诉讼相一致。¹⁰

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

违反《红皮书》规定，括号内数字：*Skykomish v Gerald Eve*。[2025] EWHC 1031 (Ch)，2025 年 5 月 1 日。一家夹层贷款机构就 £ 对一处学生租赁住房作出的估值（16,580,000）提起诉讼，该估值日期为 2015 年 2 月 18 日出具的 16,580,000 估值报告提起诉讼。该估价师承认未进行实地勘察——这违反了《红皮书》的规定——且对地租及租金调整条款未作充分警示。尽管如此，该索赔请求仍被驳回。法院采纳了被告方专家的意见，认定真实价值为 £1510 万，因此 £1658 万处于合理范围内，该数额不构成疏忽；委托协议虽在其他方面存在违约，但这些违约行为“并非造成损失的原因”。贷款方自己的专家基于现金流量折现法得出的估值未被采纳。此前对同一房产的估值为 £16.57m，与之相差 £10,000。

该监理测量师的 £2.5m: *Eiger Funding v Ridge and Partners*。[2026] EWHC 609 (TCC)，2026 年 3 月 16 日。该人并非评估师，而是一名基金监管测量师，其给出的完工成本建议约为 £2.9m，与 £5.4m 的基准值存在差异，且该人存在利益冲突。向一笔已 £12.9m 贷款的贷款方判赔 £2.5m。本案与 *Skykomish* 案形成鲜明对比：信赖是真实存在的，而正是这种信赖构成了责任。

⁹Department of Finance — NI Reval2026, <https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026>.

¹⁰legislation.gov.uk — <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1>; <https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14>.

接管人、指导价格及借款人聘请的专家：*Fairmont v Venus Bridging*。 [2025] EWCA Civ 1513, 2025 年 11 月 26 日。接管人以 £475 万的指导价进行营销，估值范围为 £460 万至 £530 万；最高出价为 £502.5 万；借款人的专家估值为 £723 万。此次出售未受限制——判定标准是“明显不公平”，而另一份估值报告，无论其数值高出多少，均不构成“明显不公平”。

简要说明。 *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) 是一起正在审理中的诉讼中的中间裁决：2018 年的估值为 £2375 万，而据称的真实价值为 £1690 万，因款价契约而主张的金额约为 £620 万——值得关注。*Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch)：抵押权人依据 2018 年报告以 £1m 的价格出售，而 2017 年估值为 £2m；认定存在赔偿责任，具体金额待定。*Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch)：抵押权人以 £40m 的价格出售房产，除售价外，还须就所获非货币性利益——一条价值 £2.4m 的主干道——进行核算；但关于 £2m 所谓“价格让利”的主张因证据不足而未获支持。

对估价师的启示。 *Skykomish* 一案是值得参考的先例。法院认定确实存在违反委托协议的行为——未进行实地勘察、警告不足——但估价师仍获胜诉，因为该评估值本身是合格估价师本可得出的结果，且这些违约行为未造成任何损失。这具有双重性：若未出现错误估值或未因流程失误而导致损失，则流程失误本身并不构成责任；反之，若流程失误确实导致了损失，即使估值结果具有合理性，也无法挽救该评估师。

Source — Skykomish: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031>; Eiger: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609>; Fairmont: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513>; ICG: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346>; Conditioning House: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260>; Brooke Homes: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305>。均为官方文本。

售租回交易及后续买受人。 上诉法院于 2026 年 3 月 23 日裁定，根据《——即通过未经授权的“售租回”运营商达成的协议不可强制执行——不适用于该房产的后续买受人：原业主无法从后续买受人手中收回该房屋。当所有权因市场交易而转移时，撤销程序即告终止。

Source — 售租回: <https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal>。该条目基于法律报告，而非本部门所查阅的判决书文本。

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.

15% 的税率区间：*Bratt v Jones*。 [2025] EWCA Civ 562, 2025 年 5 月 2 日。一处含 82 个单元的地块的期权价格被确定为 £4,075,000；法官认定正确价值应为 £4,746,860。允许的误差范围被设定为 10% 至 15%，最终采纳 15% 作为标准；该估值低估了 14.15%，仍在误差范围内，因此该索赔在一审和二审中均未获支持。上诉法院重申了 *Bolam* 案确立的标准，并重申了“估值是一门艺术而非科学”这一观点。

对估价师的启示。将此与欧洲篇中报告的荷兰 10% 的波动范围和德国 20% 的偏差进行对比。三个法律体系，三条路径，每条路径中都存在 10% 至 20% 的容差区间。在英格兰，评估师的误差若为七分之一，则不构成疏忽；若误差为五分之一，则很可能构成疏忽。英格兰的标准范围最宽，且上诉法院特意强调该标准并非一成不变。

“知道得太多了”的专家：*Regal BA v Zhang*。 [2026] EWHC 1446 (Ch)，2026 年 6 月 23 日。两名专家评估师——其评估价分别为 £ 的 10.25m 和 £ 的 14.75m——因知悉委托方在诉状中陈述的立场而被认定为“存在利益冲突”，其评估结果仅被给予极低权重；法院更倾向于将转售价格视为市场自身给出的答案。根据这一推理，一位在形成观点前已阅读诉状的专家，其实早已形成了自己的观点。

简要说明。 *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) 是一起针对律师的过失索赔案，但法院根据相互矛盾的评估师证据确定了 2016 年 9 月的市场价值，并更倾向于采用残差模型专家的评估结果，而非 £ 提出的 387.5 万这一数字。该期间的 RICS 监管决定无法检索到——该机构的网页无法访问——且未发现类似 *Jones v Kaney* 案中的专家豁免裁决。

Source — Bratt 诉 Jones 案: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562>; Regal BA 案: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>; Gordeno 案: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136>。均为官方文本。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

对于无人考虑的出售，不予折扣：*NI v AD*。 [2025] EWHC 2997 (Fam)，2025 年 10 月 31 日。两位专家均对该股权适用了 30% 的少数股东折价；法院驳回了这一做法，因为并未考虑出售，且该折价衡量的是持有人永远不会遭受的损失。双方就家庭住宅达成 £410 万英镑的协议，估值日期定为 2023 年 12 月 31 日，倍数采用专家意见的中间值 8.0。

允许的折扣：*Michael v Michael*。 [2025] EWCA Civ 1668，2025 年 12 月 18 日。一家房地产公司的股权估值为 £3050 万——丈夫称 £2890 万，妻子称 £4700 万——其中包括 £500 万来自某地块的开发价值、£800 万净值来自另一地块，以及价值 £380 万的 20% 少数股东折价。上诉许可被驳回。结合 *NI v AD* 一案来看，该案的立场是：该折扣是对持股情况的事实认定，而非关于少数股东的惯例。

Wells 股权共享，以及价格中已反映的流动性折价：*Culligan*。 [2025] EWFC 1，2025 年 1 月 14 日，上诉案号 [2026] EWCA Civ 948，2026 年 7 月 24 日。一家私营公司的股份，根据国际估值标准，结合融资轮证据，估值为 £1900 万，且无需再适用流动性折价，因为融资轮已对其进行定价。上诉法院裁定，不存在“以实物形式分割股份是最后手段”的原则，并将原裁决修改为将股份均分，同时出售价值 £700 万英镑的住宅。

简要说明。 *BS v CL* [2025] EWFC 215: € (224 万) 和 € (405 万) 的专家评估值均趋于一致，最终定为 € (300 万)；一套以 € (670 万) 购入且估值为 € (480 万) 的公寓被认定为真实损失；针对流动性风险，采用 58:42 的分摊比例。 *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): 一套 £350 万英镑的住宅，法院拒绝了将可能的输电塔拆除费用计入价格的中点估值方案。 *AB v CD* [2025] EWFC 958: 专家对一家房车公园公司作出的净负债估值被驳回，取而代之的是 £330 万至 £575 万的实际市场报价，私营公司估值是法院收到的“最不稳固”的证据之一。 *Kroupeevea v Kroupeeve* [2026] EWFC 85: 一套住宅估值约为 £14.9m，一座葡萄牙别墅估值为 £10.5m，以及俄罗斯房产估值为 £16.3m，法院采纳了妻子的可比实例，并针对丈夫未遵守规定的情况作出了不利推断。

对估价师的启示。在本次调查中，英国家事法院是对折价持最怀疑态度的司法机构。价格中已反映的流动性不足因素不会被重复扣除；若资产不会实际出售，则拒绝适用少数股权折价；且市场报价

优先于估值模型。受托处理财务救济案件的评估师应预见到，每一项折价都将面临“谁将实际承担该损失以及何时承担”这一问题的检验。

Source — NI 诉 AD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997>; 迈克尔: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668>; 库利根: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1> 及 <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948>; BS 诉 CL: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215>; TF 诉 SF: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659>; AB 诉 CD: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958>; 克鲁佩耶娃: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85>。均为官方文本。

Estate, Trust, and Probate

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

针对专家的遗产认证估值: **Key v Key**。 [2026] EWHC 2098 (Ch), 2026 年 8 月 14 日。一处房产的遗嘱认证申报价值为 £2m; 法院采纳了专家 £1,650,000 的评估结果, 认定正确价格应为空置状态下的公开市场价值, 并任命了一名独立管理人。遗嘱认证申报数值仅为遗嘱执行人的主张, 而非司法认定, 且须服从证据证明。

两个日期, 同一处农场: **Hodgson v Hodgson**。 [2026] EWHC 922 (Ch), 2026 年 4 月 23 日。一位联合专家对该农场在 2020 年 10 月 20 日被继承人去世时的估值为 £1,075,000, 在 2025 年 6 月 12 日时的估值为 £1,250,000。该索赔因遗嘱的解释问题而未获支持, 但这两个数字表明了四年半的时间对农村地产的影响, 以及为何估值日期是每份遗产委托书中的首要问题。

简要记录。 **Fisher v Fisher** [2026] EWHC 1508 (Ch): 位于 £ 的一栋小屋, 2019 年估值为 775,000 至 £800,000, 于 2021 年以 £972,000 售出; 遗嘱执行人承担了 £49,990.90 的装修费用, 并支付了 £64,500 的占用租金。 **Elborne v HMRC** [2025] UKUT 59 (TCC), 该判决在 [2026] EWCA Civ 894 中得到维持: 一处价值 £1.8m 的住宅位于遗产范围内, 属于住房贷款计划, 票据负债可扣除——无需对土地进行重新评估。 **Tanner v HMRC** [2025] UKFTT 328 (TC): 拒绝针对度假租赁适用商业房产减免, 死亡日单位价值从 £290,000 至 £450,000 之间, 对此无争议。未查到关于相关房产或共同所有权折扣适用期间的裁决。

Source — Key: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098>; 霍奇森: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922>; 费希尔: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508>; 埃尔博恩: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59> 以及 <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894>; 坦纳: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328>。均为官方文本。

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.

酒吧、租金及无少数股东折扣: **Re BS Enterprises Ltd**。 [2026] EWHC 1851 (Ch), 2026 年 7 月 22 日。一项针对以酒吧为资产的准合伙企业提出的“不公平损害”请愿: £ 的永久产权价值 610,000, 作为投资; £ 为 875,000 (空置占有); 年市场租金 £65,000, 而累计欠租约 £142,750; 以及 2026 年 3 月 24 日, 且不适用少数股东折价。这两个永久产权估值数据均成立: 同一栋建筑在没有租户的情况下价值高出 40%, 具体采用哪个数值取决于法院对其处置的裁决。

不适用私人销售折扣：*Rued v Dormer*。 [2026] EWHC 1074 (Ch)，2026 年 5 月 8 日。在某土地开发合伙企业解散时，应由一名独立特许测量师对某地块按公开市场价值（空置状态）进行估值，且不得因该地块系出售给合伙人而非面向市场而给予任何折扣，该合伙人的选择权亦仅可按该全额价值行使。

简要说明。*Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch) 一案中，一家贸易公司（而非房产公司）采用了相同的准合伙逻辑：估值日为 2025 年 3 月 31 日，£289,000，未适用少数股东折价。*Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) 认定一家家族房产公司存在不公平损害，并暂缓作出估值裁决。

Source — BS Enterprises: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851>; Rued: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074>; Stevens: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231>; Taylor: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106>。均为官方文本。

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.

在本项调查中，英国提供了最全面的减损及私人损害赔偿相关资料，且下文中的若干判决所依据的标准并非仅限于两个数值之间的差额。

第 84 条：修改后契约的价值。土地分庭在此期间关于契约修改的裁决生动地阐释了“减损”与“百分比”之间的区别。在 *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC) 一案中，反对方的专家将损失额定为 £ 的 10%，即 230 万——£230,000；最终裁定的赔偿额为 £25,000。在 *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) 一案中，£545,000 的 10% 变为约 2.66%，即 £15,000。在 *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) 一案中，专家评估为零，£172,000——即房产价值的 10% 加上 £52,000——这两项均被驳回，最终裁定为 £10,000。*Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) 判决 £10,000, £5,000 及 £3,500 作为生活品质损失（而非财产减损）的赔偿，因专家采用的方法缺乏依据；*Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) 将 £50,000 削减至 £5,000。在至少另外七起申请中裁定金额为零，而在 *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) 一案中，专家基于“赎金标准”提出的证据被认定为完全不相关。

对估价师的启示。关于契约解除的“10% 经验法则”，现已被仲裁庭在该法则提出期间的所有案件中予以驳回。仲裁庭要求根据受益土地的相关证据来确定减值幅度；若无此类证据，则就环境效益裁定一笔适度的补偿金额。专家若仅提供一个百分比，无异于先得出结论，再寻找支持该结论的方法。

修复后的残差贬值：*Wilson v HB (SWA)*。 [2025] EWCA Civ 1360，2025 年 10 月 29 日。关于消防安全缺陷，上诉法院认可“即使在修复后，‘残差价值减损’... 仍属于正当的损失项目”，随后却因所提交的 £317,000 损失清单在错误日期提出且在修复已达成协议之后，将其驳回。该原则仍然有效；但该索赔请求未获支持。

修复成本，以及转售作为市场的应对之策。*Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC)：通过加固基础修复地基缺陷，详见 £423,243，拆除措施被认定为不恰当。*Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch)：一宗失败的购房交易，其损失金额按 £16.9m 合同价减去 £10.16m 转售价计算——约 £6.7m——法院认定，将转售价作为市场测试标准，因两位专家意见不一而存在瑕疵。

虎杖与保险。 *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 驳回了 £2,635 的治疗费用索赔，理由是侵占行为发生在市政委员会知悉之前，且未裁定任何贬值金额。关于以赔偿金为条件的恢复原状及保险不足问题，该期间内 未发现相关案例：唯一可参考的案例 *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm) 一案，该案裁决涉及合同撤销和时效问题，未涉及价值认定。苏格兰的产权条件管辖权导致一例因缺乏减损证据而拒绝补偿的案例（*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18），且未作出任何补偿裁决。

Source — 第 84 条裁决，均可在“Find Case Law”网站 (ukut/1c) 下查阅：2025/295、2026/22、2026/260、2025/339、2026/51、2026/182，以及 2026/310、2026/287、2026/139、2026/270、2025/242、2025/209、2025/121；Wilson: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360>；Mallas: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581>；Regal BA: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446>；Sateeshkumar: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39>；Mode Management: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035>；Scott and Allen: <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09>。

协商损害赔偿，而非价值减损: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd*. [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt 法官，2025 年 7 月 8 日——采光权（采光地役权）位于伦敦班克赛德院区。法院驳回了要求拆除或削减阿博尔塔楼的禁令申请，并裁定以协商赔偿金代替——该赔偿金按当事方本可合理协商的权利转让价格计算：£500,000 支付给 Powells 支付 £500,000，向 Cooper 支付 350,000（第 384 段；数字顺序如上）。该计算方法基于截至 2019 年 8 月的假设性谈判，依据 *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 一案以及 *Wrotham Park* 系列判例中关于此类赔偿的判例法。法官驳回了开发商提出的账面价值倍数主张，以及原告方要求获得开发增值额三分之一（£9.41m 和 £6.59m）的主张；仅采纳了开发增值中的一小部分，约 £3000 万至 4000 万——£125 万，按 58:42 的比例分配——随后又退一步，将数额下调至 £500,000 和 £350,000。经附带意见（，即顺带提及，而非判决正文部分）认定，原告公寓价值的贬值额仅为 £60,000 和 £20,000；而判决赔偿额约为贬值额的八倍。

对估价师的启示。本案估值的核心在于法院拒绝将价值减损作为损失的衡量标准。此案中涉及两个截然不同的数值：侵权行为对原告房产价值的影响，以及在谈判中放弃该权利本可获得的价格——后者是以开发商的收益为基准，而非原告的损失。受托处理采光权案件的估价师必须明确要求的是上述哪一项，因为根据本案事实，这两者相差约八倍，而“价值减损”这一数字——即人们熟悉的评估方法——并非本案赔偿金额的计算依据。

Source — <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724>.

诉讼费用，2026 年 3 月 5 日。[2026] EWHC 484 (Ch) 号判决仅就诉讼费用作出裁决。该判决载明，在双方就利息达成一致后，基于 2025 年 7 月的裁决，判决金额分别为 £397,484.64 和 £567,835.21——即 £350,000 和 £500,000 加上利息——针对每项索赔金额均超过 £3m 的情况，以及诉讼前和解提议金额从 £23,000 至 £36,000 不等。

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (诉讼费用)，[2026] EWHC 484 (Ch)，官方文本: <https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484>.

修复成本作为租赁权价值的决定因素：《2022 年建筑安全法》相关诉讼。 上诉法院于 2025 年 7 月 8 日作出的两项裁决，涉及根据《2022 年建筑安全法》：*Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 以及 *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856，对建筑安全整改费用的分摊问题进行了裁决。在 *Hippersley Point* 一案中，法院以多数意见（Nugee 和 Holgate 两位法官赞成；Newey 法官以此为由持异议）裁定，该法案附表 8 第 9 段将截止日期定为 2022 年 6 月 28 日：已支付的服务费不受影响，但自该日起，无论相关费用均不得支付，无论相关成本是否已实际发生。房东的上诉被驳回。英国

最高法院于 2025 年 11 月 6 日就两起案件均准予上诉，但仅以溯及力为由（UKSC 2025/0156 和 2025/0157）；*Adriatic* 一案定于 2026 年 11 月 18 日开庭审理。

关于建筑责任令：在 *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd* 案（[2026] EWHC 789 (TCC)（技术与建筑法院））中，康斯特布尔法官于 2026 年 4 月 1 日作出了相关裁决，其中包括在责任尚未确定前作出的预先命令；与此形成对比的是 *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd* 案（[2025] EWHC 434 (TCC) 一案，该案中根据《法案》第 132 条提出的索取信息令被驳回。

对估价师的启示。修复成本的分配现已成为租赁权价值的直接决定因素。究竟由谁最终承担瑕疵建筑的修复成本——承租人、出租人、开发商还是承包商——正在通过本案诉讼中的逐条条款进行裁决，而关于追溯效力这一问题目前正由最高法院正在审理的溯及力问题，将决定哪些历史成本可以从承租人身上剥离。对受影响的公寓或楼栋进行评估时，若未说明其对修复责任的假设，则意味着遗漏了一项重大不确定性。

Source — legislation.gov.uk — 《2022 年建筑安全法》，<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30>；相关裁决，<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789>；<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434>。

什么算作“建筑物”，以及谁享有优先购买权。在 *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267（上诉法院，2026 年 3 月 13 日）一案中，争议焦点在于根据《1987 年房东与租客法》第 5(3) 条，租户优先购买权的适用范围第 5(3) 条所规定的承租人优先购买权的标的单位：“建筑物”是指功能上相互整合的建筑围护结构，因此 A 栋与 B、C 和 E 栋是相互独立的。该定义确定了法定权利——及其任何估值——所适用的资产范围。

Source — *SGL 1*, 官方文本：<https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267>，相关报告：<https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article>。

煤炭沉降索赔并非一劳永逸：*Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*。[2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002)，R A Smith KC、A Oswald FRICS 先生和 D·洛维尔女士，2025 年 4 月 17 日。帝亚吉欧位于邦尼布里奇的保税威士忌陈酿仓库中，有两座仓库发生沉降，并出现一个塌陷坑。帝亚吉欧依据《1991 年煤炭开采沉降法》第 40 条申请裁定管理局是否必须根据第 2 条采取补救措施；根据第 3 条发出的损害通知于 2020 年 5 月 12 日左右送达。在关于诉讼时效的初步听证会上，法庭认定针对 2009 年之前发生的损害所提出的补救措施索赔已超过诉讼时效——因为通知送达的时间距该损害发生超过六年后才送达——但准许就 2017 年的损害及塌陷事件继续审理该申请，根据双方认可的事实假设，这两项主张均未超过诉讼时效。在 2025 年 10 月 1 日的费用说明（[2025] LTS 23）中，仲裁庭记录称，听证会上的辩论主要集中在“单一损失”论点——即该索赔是否应被视为一项一劳永逸的损失——申请人就此获胜；并将胜诉视为部分胜诉，准许帝亚吉欧获得听证会的费用，但按 20% 的比例进行调整，高级大律师费用予以核准。¹¹

对估价师的启示。根据 1991 年法案进行的沉降整治是煤炭管理局的法定义务，而非市场交易，且该裁决认定，连续发生的损害事件可作为提出独立且时间各异的索赔的依据。对于位于原煤矿开采区上方的资产，估值的关键问题在于哪些损害可由管理局承担费用进行修复，以及是否已及时发出通知：一处旧的、未被察觉的损害事件可能导致修复费用维持原状，而新的损害则会重新启动时效计算。将“煤炭沉降风险”视为单一折价因素的评估方法，混淆了本裁决所表明的、与时间点相关的各项责任。

¹¹Lands Tribunal for Scotland — opinion, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COM.P.2023.02>; expenses note, <https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a>. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

覆盖范围和完成情况

- 来源。本期内容整合了由编辑提供的资料，并已通过原始资料进行了核实。第 1 期的“英国”相关内容现已被本期内容取代。
- 苏格兰和北爱尔兰。相关内容现已在上述各自章节中涵盖（苏格兰土地审裁处的补偿裁决及强制收购改革计划；北爱尔兰土地审裁处的补偿与估价裁决）。如前所述，土地估价上诉法院和北爱尔兰高等法院未纳入本次调查范围。
- 赋予产权费率。住房、社区和地方政府部（MHCLG）关于递延和资本化费率的咨询 将于 2026 年 10 月 21 日截止；目前尚未规定具体费率，2024 年法案的估值条款尚无生效日期。后续将持续关注。
- 待决上诉。 *ARC Time* 一案已提交至上诉法院（据次级来源报告已获准上诉，如上文所标注）；《建筑安全法》相关上诉已提交至英国最高法院，其中 *Adriatic* 一案定于 2026 年 11 月 18 日审理。
- 审判庭。上诉法庭（土地分庭）的裁决已全篇报告。本期未收录初审法庭（房产分庭）的任何裁决。