

近期法院判例——美国

近期法院判例 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • 第 1 卷, 第 1 期 • 2026 年夏季

DOI: 10.67330/fz34f711

简体中文译本, 由人工智能辅助翻译并经编辑部审校; 英文版为权威版本。

按辖区分列的案例摘要

California (加利福尼亚州)

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (加利福尼亚州上诉法院), 2026 年 4 月判决。

上诉法院处理的问题是: 对于 COVID-19 疫情期间政府命令所施加的通行限制, 能否依据 California Revenue and Taxation Code section 170 (《加利福尼亚州税收与税务法典》第 170 条) 获得财产税估价减免。作为原告的购物中心主张, 疫情期间通行受限构成该第 170 条意义上的对财产的“损害”(damage), 因而有权获得估价减免。

对估价师的意义。该判决意见对第 170 条中“损害”一词的解释, 将影响今后基于外因造成的财产效用减损而提出的减免主张, 无论其起因是公共卫生命令、基础设施工程, 还是其他影响通行的政府行为。凡受托就通行限制对商业地产价值的影响发表意见的估价师, 都应研读法院关于“效用受限”——区别于实体损伤——是否构成可获估价减免之损害的说理。

Colorado (科罗拉多州)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (美国科罗拉多地区联邦地区法院); 审理中, 2026 年有进展更新。

该案起诉状主张, 2021 年对 Denver (丹佛) 一处双拼住宅所作的估价存在违反 Fair Housing Act (《公平住房法》) 的估价歧视: 该房产被估值约 \$640,000, 比上一年度的估价值低出逾 \$220,000。此前一名联邦法官已驳回被告的驳回起诉动议, 裁定 Rocket Mortgage 与估价管理公司 Solidifi 必须就相关主张进行答辩, 而不能以贷款机构和估价管理公司 (AMC) 无须为独立计费估价师的行为承担责任为由推卸责任。该案在 2026 年处于证据开示阶段。

对估价师的意义。该案是目前检验估价管理公司与贷款机构是否须依据《公平住房法》就计费估价师行为承担责任的主要活跃载体。若法院最终就实体问题判定该估价管理公司与贷款机构承担责任, 将大幅扩大因估价而面临公平住房主张的主体范围, 并很可能传导至估价管理公司与估价师之间的委托合同之中。

Florida (佛罗里达州)

针对向住宅借款人收取的 AMC 费用的佛罗里达州集体诉讼。 2026 年 1 月 2 日提起。

该起诉状对估价管理公司向住宅按揭借款人收取的费用提出质疑, 主张支付给计费估价师的费用与在交割时向借款人收取的费用之间的加价, 超出了联邦法律确立的限额, 且披露不充分。该案处于 Dodd-Frank (《多德—弗兰克法》)“惯常且合理”费用要求 (12 U.S.C. § 1639e) 与 Truth in Lending

Act (《贷款真实性法》)、Real Estate Settlement Procedures Act (《房地产交割程序法》) 项下消费者披露制度的交叉地带。

对估价师的意义。该诉讼检验的是估价管理公司报酬结构；若获准作为集体诉讼并就实体问题作出裁判，可能重塑全行业的披露实务。其结果可能通过将“估价管理公司支付额”与“向借款人收取额”之间的价差置于司法审视之下，间接影响经由估价管理公司承接业务的计费估价师的费用形成环境。

Georgia (佐治亚州)

Green Rock 保护地役权系列案。 United States Tax Court (美国联邦税务法院)，判决意见见 *Tax Notes* 2026 年 3 月 2 日的评述。

税务法院在评估佐治亚州 Piedmont (皮埃蒙特) 地区相邻地块 (Green Rock Property 与 Green Rock South) 上设定的保护地役权时，逐一检视了最高最佳使用 (highest and best use) 检验的各项要件。申请人一方的专家断言，在设定地役权之前，该等房地产的最高最佳使用是经营花岗岩采石场，并采用现金流折现分析估算出设定地役权前的公平市场价值约为 \$13.75 million，而设定地役权后的价值为 \$180,000。

法院对该检验的每一项要件都表示保留。在法律许可性方面，法院不认为将土地改划为允许采石作业的分区分在合理概率上可以实现，并特别指出：Green Rock Property 的分区分类别变更是在委托新的保护地役权估价后不久取得的——这一先后顺序令法院难以采信。在实体可能性方面，法院认为申请人的地质证据不足以证明在 Harman Road 地块上可以开发出可行的采石场，尽管 Piedmont 地区总体上已知存在可开采的花岗岩。法院进一步认为，即便假定法律许可性与实体可能性均已成立，在未满足该分析其余要件的情况下，这也不具有决定意义。

对估价师的意义。该判决意见是有序、逐项适用四要件最高最佳使用检验的一个范例。它强化了 *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025) 与 *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53 所确立的立场：即便拟议用途在周边区域的总体可行性有据可查，税务法院也不会接受带有投机性质的最高最佳使用主张。编制地役权估价的估价师应针对每一项要件建立针对具体地块的证据，而不应依赖区域性的或类推支持的可行性论证；对于时间上的先后模式——例如与委托估价同期取得的分区变更——尤应格外审慎，因为这类情形容易招致司法上的怀疑。

Maryland (马里兰州)

Baltimore (巴尔的摩市) 征收 Pimlico Race Course (皮姆利科赛马场)。 土地征收程序，2025-2026 年进行中。

巴尔的摩市依据征收权取得 Pimlico Race Course，由此引出关于专用型设施的持续经营价值与房地产价值之间关系的公正补偿问题。由于 Pimlico 的经营性业务与其设施在功能上不可分割，常规的房地产可比销售分析用处有限，而收益法估价则高度依赖于赛马经营将持续进行这一假设。

对估价师的意义。凡受托评估经营性业务与不动产在功能上不可分割的单一用途设施——例如赛马场、影视制片厂、主题公园、码头，以及某些医疗或酒店类资产——的估价师，都值得关注该程序的进展。诉讼程序中形成的方法论，很可能影响今后征收案件中公正补偿计算如何处理持续经营增值部分。

针对估价师的联邦《公平住房法》主张

Braxton v. Bank of America. 2026 年 4 月提起。

一名房主起诉 Bank of America（美国银行）及一名 Virginia（弗吉尼亚州）执业的估价师，主张其行为构成违反 Fair Housing Act（《公平住房法》）的种族歧视。原告声称，估价现场有她本人及其租户在场，且该估价师的举止表现出种族敌意。该案延续了此前估价歧视诉讼所形成的模式，包括 Maryland 联邦地区法院的 *Connolly/Mott v. loanDepot* 案，以及加利福尼亚州 Marin County（马林县）的 *Austin v. Miller* 案，即由个人原告针对估价师、估价管理公司与贷款机构提起《公平住房法》主张。

对估价师的意义。针对个体估价师的估价歧视案件持续以一定速度提起，加之联邦层面在差别性影响执法上的收缩，表明责任暴露的格局已经改变：私人原告与州一级的公平住房执法机构，如今已取代联邦机构成为估价歧视责任的主要来源。估价师应检视其文档记录做法，确保可比实例选取、调整值推导与最终价值调和在事后审视下均能独立成立；同时应意识到，勘察现场本身的言辞或举止，往往正是原告主张所依据的事实基础。