

欧盟近期法院判例（含挪威、瑞士和乌克兰）

由人工智能从受调查成员国的官方语言翻译成英语

每个翻译条目均在使用处标注并链接至其源语言原文。

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/nebcv492

致读者。这些摘要为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。



本次调查涉及的国家——包括欧盟成员国（其中有爱尔兰）以及挪威、瑞士和乌克兰——均以轮廓线标出并进行了阴影处理。

范围与来源

本期内容涵盖了本刊调查的欧盟成员国——这些国家关于土地权益估值的国内法律，此处主要指强制征用（征收）及其应付补偿的相关规定，同时涵盖法定估值、评税估值、增值以及用于房产税征收的评估值。爱尔兰共和国是欧盟成员国，本篇中已将其纳入讨论范围；摩尔多瓦虽在下文罗马尼亚部分中予以提及，但并非欧盟成员国。欧盟成员国身份在该领域所蕴含的含义与未蕴含的含义——以及这一共同框架与《欧洲人权公约》所提供的更广泛保障之间的关系——已在开篇综述中阐述，此处不再赘述。

大多数条目均采用成员国本国语言撰写，并在使用处标注并链接至其原文来源；少数条目则采用英语撰写。相关材料已对照原始来源——即官方公报以及发布法院或部委的原文——进行了核查；凡是仅基于单一来源或次要来源的事实，均在出现处予以标注。

成员资格。挪威、瑞士和乌克兰并非欧盟成员国。挪威通过欧洲经济区参与单一市场，瑞士则通过双边协议参与，因此此处记载的大部分法律均适用于它们；乌克兰是候选国，根据《协会协定》有义务使其法律与欧盟法律接轨。摩尔多瓦（下文将与罗马尼亚一并讨论）同样是候选国。与欧盟成员国一样，这些国家均是《欧洲人权公约》的缔约方。若某项裁决涉及仅对成员国具有约束力的法律文书，则会予以标注。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

欧洲的报告方式与其他地区不同，原因在于数据来源。这些国家大多将补偿规则以成文法形式公布，而判例法则鲜少公开或需付费查阅，因此能够核实的是基本框架：补偿标准、日期、负责确定数额的机构，以及法律规定不予计入的因素。因此，下文的国家研究主要基于成文法，保持完整呈现而非拆分到八个标题之下，并将该时期的判决纳入各自所属的框架之中。若某项研究报告称未找到相关判决，这仅是对已公布内容的结论，而非对实际诉讼情况的结论。

德国——当行政价值必须让位于

时

德国拥有一个完全以成文法形式确立的法定估值体系，在本文所涉期间，其最高财政法院就贯穿本篇全文的核心问题作出了裁决：当根据行政公式确定的价值与纳税人能够证明的价值不一致时，应如何处理。

基础设施。《加州房地产税法》（*Baugesetzbuch*）第 192 至 199 条确立了相关框架。第 194 条对 *Verkehrswert* — 市场价值 进行了定义。第 195 条要求维护一份 *Kaufpreissammlung*（土地价格汇编），即购买价格的汇总记录，这是该系统所有运作的证据基础。第 196 条规定了标准土地价值 *Bodenrichtwerte* 的确定与公布。该工作由 *Gutachterausschüsse*（法定专家委员会）负责，其数据向公众公开。

2021 年颁布的《不动产估值条例》（*Immobilienwertermittlungsverordnung*，简称 ImmoWertV，即联邦估值条例），自 2022 年 1 月 1 日起生效，将此前分散的各项指南整合为一项统一的条例。该条例第 10 条规定了 *Grundsatz der Modellkonformität*——即模型符合性原则——该原则直接约束主管部门和评估专家委员会（*Gutachterausschüsse*），并间接约束使用委员会数据的私营评估师：任何使用 *Bodenrichtwerte* 或其他委员会数据的评估师必须遵守《不动产估值条例》（ImmoWertV）中关于这些数据推导依据的规定。

对估价师的启示。有两个特点尤为突出。第一是强制性交易价格收集：在某些司法管辖区，所有交易价格均依据法规进行收集，并以衍生形式提供，这从基础设施层面解决了可比实例选择原本面临的证据问题。第二点是模型一致性，这限制了模型本身：基于一组假设得出的数据不得应用于另一组假设。根据这一原则，评估师若采用委员会确定的土地价值，然后对其应用自己设定的折旧或资本化假设，所得出的数值便存在内部不一致。这种不一致构成法律上的缺陷，而不仅仅是方法论上的缺陷，这是本部门得出的推论，而非裁决——本部门认为，至少在下文“税收”部分讨论的法定“证明较低价值”（*Nachweis*）语境下，这一推论是可以辩护的。

BVerwG 10 C 3.25 —— 在其他地方的使用并不能弥补土地价值的减记。 2026 年 3 月 26 日，联邦行政法院裁定，受自然保护限制约束的土地所有者无需仅因其余部分仍可继续使用，就接受对部分土地的无补偿减值处理。这一推理是德国对所有部分限制案件所共同提出的一个问题的回答：即财产应被视为一个整体，使得一部分的负担由另一部分的自由所抵消，还是应按部分分别看待，从而将每一部分的损失都予以计算。法院采纳了第二种观点。

BVerwG 11 A 21.24 —— 先交付，后补偿。 2025 年 7 月 23 日的判决允许根据《能源法》(EnWG) 第 § 44b 条，对一条 110/380 kV 输电线路进行提前交付 (*vorzeitige Besitzeinweisung*)，补偿事宜则留待后续处理 *Entschädigungsverfahren*。该判决对估值产生的影响在于：当实际占有发生的时间比补偿程序开庭审理的时间早数年时，评估师必须明确法律规定应参考哪个市场，而该市场并非开庭审理时的市场。

汉巴赫露天煤矿——一个超越其存在理由的目标。 2026 年 7 月 24 日，明斯特高等行政法院 (21 D 84/24.AK) 驳回了德国环境与自然保护联盟 (BUND) 提出的诉讼请求，该请求旨在撤销 2018 年对其位于汉巴赫露天煤矿的草地实施的征收，理由是该地块下方将不再开采煤炭。征收的目的并未被放弃：其目的从来不仅仅是开采煤炭，还延伸至矿区的复垦——即为计划中的湖泊堤坝提供土方。上诉许可被驳回，德国自然保护联盟 (BUND) 于 8 月底向联邦行政法院 (*Nichtzulassungsbeschwerde*) 提起上诉。该裁决仅涉及征用决定是否有效；其中未涉及任何补偿或价值问题。

BVerwG 8 C 12.23 —— 未被 *Entgelt* 的对价。 在依据《财产法》提起的返还诉讼中，该案于 2024 年作出的判决，该判决于 2025 年 9 月 2 日以 *Anhörungsruge* 裁定结案，法院认定所转移的财产并非 *Entgelt*——即不构成对价。转让是否获得对价，以及何种形式构成对价，对返还裁决的影响与任何财产评估同样直接。

BVerwG 11 A 5.24 —— 指的是许可，而非矿权。 当针对某海砂和砾石矿区的采矿许可 (*bergrechtliche Bewilligung*) 区域内存在电缆线路穿越时，2025 年 1 月 15 日的判决认定，补偿基准应为该项目导致采矿许可价值的减损——而非矿产储量本身 (*Verkehrswert*) 的价值。原告曾将约 255 公顷——约占该矿区总面积 420 公顷矿区的大约 60%——作为已无法开采的区域，并要求获得矿床的价值；法院回应称，开采成本以及开采的法律和实际风险属于常规扣除项目，且《行政程序法》(VwVfG) 第 § 74(2) 条第三句并未赋予 *Übernahmeanspruch*。所涉及的是开采权，而开采权的价值即为在排除所有障碍后开采所能产生的净收益。

VGH München 8 ZB 26.146 —— 只有当市场将其计入时，储量才算数。 巴伐利亚法院 2026 年 3 月 17 日的 *Leitsatz* 是这一时期欧洲相关文献中对此问题的最清晰的阐述。砾石、沙子和粘土受 *Grundstücksqualität* 第《巴伐利亚征地法》(BayEG) 第 10 条下，砾石、沙子和黏土仅在 *Grundstücksverkehr* 已对其进行定价，且开采在客观上可行、可在可预见的时间内实现，且在法律上不受阻碍的情况下，才受该条款约束。征地机关自身后来开采了砾石——此处用于高速公路滞洪池——这一点无关紧要：“nur, was dem Kläger genommen worden ist”，仅限于从索赔人处被拿走的部分。€第 12,033 条规定的补偿获得维持，该收购要约基于一份 2015 年的框架评估报告。

对估价师的启示。前两项裁决共同阐明了一项准则，即矿产资源和开发潜力无论在何处都应遵循这一准则，但该准则却鲜少得到落实。一种潜在用途只有在同时满足以下三个条件时才会计入价值——市场愿意为此付费、开采实际上可行，且法律未予禁止——而当其计入价值时，应扣除实现该用途所需的成本。该机构自身随后的行为，无法证明这三项条件中的任何一项。

Source — BVerwG 10 C 3.25, NWB 数据库 (德语版): <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/>; BVerwG 11 A 21.24 (德语版): <https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976>;

明斯特行政法院 (OVG Münster), 案号 21 D 84/24.AK, 法院 2026 年 7 月 24 日的新闻稿 (德语; 未找到判决书正文): https://www.ovg.nrw.de/behoeerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php; 后续 *Beschwerde*, WDR 报告 (德语): <https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html>; BVerwG 8 C 12.23, 官方判决书 (德语): <https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0>; 联邦行政法院 (BVerwG) 11 A 5.24 号案, 官方判决书 (德语): <https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0>; 慕尼黑行政法院 (VGH M) ü 号案, 8 ZB 26.146 号案, 巴伐利亚法律 (官方 PDF, 德语): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False>。

瑞典——一项故意高于市场价值的措施

瑞典根据法律规定及明确的理由, 以高于市场价值的价格出售。

《征收法》的 2010 年修正案。《瑞典法典》第 4 章 *expropriationslagen* 根据 Prop. 2009/10:162 (Prop., 即瑞典政府法案) 进行了修订, 自 2010 年 8 月 1 日起生效。此处有三项重要变更。

在市场价值基础上 普遍加成百分之二十五, 该加成是根据房产的市场价值计算的; 若仅征收部分房产, 则根据该部分的市场价值损失计算。其明示的目的并非为了评估的准确性。而是为了体现业主 非自愿丧失房产这一事实, 并消除不公感——以确保征收不会被视为任意的行为。

容忍扣除已被废除。现在不再允许从征收补偿中, 或从《环境法典》规定的环境损害赔偿中, 扣除 “*toleransavdrag*” (即容忍扣除) ——这种扣除会根据所有者在不获得补偿的情况下理应承担的损害程度, 相应减少补偿金额。

引入了预期值。补偿金额已更接近市场价值, 现在还包括市场价值中那部分取决于对该房产将被允许进行一种此前未获许可的新用途的预期。

值得注意的是, 该立法中 并未对 “市场价值” 作出定义。准备材料中探讨了可能的估值方法, 具体采用哪种方法应根据个案的具体情况来决定。

对估价师的启示。共有三点, 其中第一点是最值得铭记的。

该附加费并非估值调整, 且绝不能将其视为估值调整。评估师得出的结果是市场价值; 根据法规, 需在此基础上加收百分之二十五, 其理由与该房产的实际价值毫无关系。若估价师将该溢价折入其评估意见中, 则既误述了这两个组成部分——又得出了一个并非市场价值的数字, 却将其称为市场价值。当法定或衡平法上的补偿额叠加在市场价值之上时, 二者应分别报告并标明。

期望值是以法定形式提出的 “最高最佳用途” 问题。如果市场愿意为 “目前未获许可的用途将来将获准” 这一前景支付一定对价, 则该增值部分应予补偿。对其进行量化需要对规划结果的概率和时间点作出判断, 并通过买方为该前景所支付的金额来体现——这与评估现有用途的价值是不同的操作, 且应由委托书予以明确。

未作法定定义是一种有意的选择, 与德国的对比颇具启发性。两国均为欧洲大陆法系司法管辖区, 且均拥有成熟的评估行业。德国将评估方法编纂成法: 《不动产价值评估条例》(ImmoWertV,) 对主管部门和委员会具有约束力, 而 “符合模型” 原则也适用于使用委员会数据的私营评估师。瑞典虽规定了标准, 但既未对 “市场价值” 这一术语进行定义, 也未界定其计算方法, 而是将二者均交由具体案件情况及准备材料来决定。在两国之间开展工作的评估师必须明白: 在德国, 方法上的偏离可能构成法律缺陷; 而在瑞典, 评估师则需根据事实对所采用的方法进行论证。

来源 — Swedish, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 提案 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*, 以及瑞典议会民事委员会报告 2009/10:CU21, <https://lagen.nu/prop/2009/10:162>

法国——两次约会，以及一笔为促成此事而支付的款项

主要补偿及其两个时间节点。 *indemnité principale* 代表被征收房产的 *valeur vénale*——通常解释为一笔足以让所有者在正常市场条件下回购等值房产的款项。《征用法典》L. 322-2 条 确定了其评估日期：该价值以一审判决之日为准。

但该房产的用途是在另一个日期确定的。根据同一条文 L. 322-2，仅可将公共听证会召开前一年该房产的实际用途作为考量依据。通过与近期同类房产的成交价格进行比较来评估，是征收法院的既定惯例，而非该条款的字面规定。

该文章结尾处对相关条款未予考虑。无论该房产的性质如何，即使销售记录中有所体现，也不得将自该基准日期以来因工程公告、土地使用规则变更的前景，或是在调查前三年年期间在该都市区实施的公共工程所导致的价值变化，均不得予以考虑。文本中明确写道 *changements de valeur*——是“变化”，而非“上涨”——因此该规则具有双向效力。

对估价师的启示。法国将估值日与使用日区分开来，这种区分通常基于两个理由。估值日较晚——即判决日——因此所有者不会因延迟而受到损害，并能获得一笔足以在当时市场状况下置换该资产的款项。房产状态则在早期（即调查前一年）被“冻结”——这样一来，一旦征用背后的计划——即公共项目——即美国实践中所称的“项目影响规则”或“项目范围规则”——已为公众所知，且当局不能从其自身项目所消灭的用途中获益。最后一段完善了这一机制：那些价格已反映已公布工程的可比实例，是该计划现状的证据，必须予以调整或不予采纳。

因此，法国的评估指令要求确定某处房产在某个既定过去时点所处的状况和用途下的、按当前价格计算的价值。如果估价师仅根据房产目前的状况进行估价，那就等于回答了一个没人问过的问题。

《*indemnité de remplacement*》第 条第 R. 322-5 款（）规定了用于再投资成本的额外款项。实践中适用的递减比例——5,000 欧元以下为 20%（€），5,000 至 15,000 欧元为 15%（€），15,000 欧元以上为 10%——是既定惯例，而非该条款的字面规定。无论业主是否实际回购任何房产，均应支付该补偿金，除非该房产在宣布为公共事业前的六个月内已投放市场。此外，还可主张其他附带补偿。

对估价师的启示。与瑞典的加价机制类似，这并非一项估值调整，原因也相同：尽管未进行任何再投资，但仍需支付这笔款项，因此它不能作为实际发生成本的衡量标准。它是针对被迫进行交易这一事实的补偿。关于房产已挂牌出售的例外情况恰恰印证了这一观点——选择出售的业主并未被强迫做任何事情，且未因此获得任何补偿。

最高法院 3^e 民事案，2025 年 10 月 9 日 — 沉默的业主。 在° 号案件（约 24-12.637）中，法国最高法院裁定：若业主未出庭，法官仍可裁定赔偿金额高于征用方的报价，但不得超过法国国家估价委员会（*commissaire du gouvernement*）提出的数额。保持沉默并不意味着补偿金额上限为征用当局所提出的报价——这一规则具有实质性的权重，因为最不可能出庭的业主往往也是最无力委托评估师的群体。数据说明了其价值：€3,819 的报价（含€763.80 的再投资补偿）最终被裁定为€10,830（含€1,874.50）。

Cass. 3^e civ., 2026 年 3 月 12 日 — 根据命令进行的工程不属于投机性工程。 征用前进行的翻新不属于 *travaux spéculatifs* ——为抬高补偿金额而进行的改良——若该改良系依据行政命令进行。其区别在于：一种是业主为预见征用而进行改良，另一种是因当局要求而进行改良，仅前者不予考虑。

Cass. 3^e civ., 2025 年 10 月 23 日——ZAD 中的参考日期。 第 24-15.040 号案件涉及位于 *zone d'aménagement différé*（优先购买权区）内的 *date de référence*，该案已被发回卡昂重审。当

优先购买权制度已实施多年时，作为依据的日期可能远早于征用行为发生之时，而该制度所反映的市场状况可能已不复存在。

简要说明。 2025 年的另外三项裁决涉及具体操作而非措施本身：CE 2025 年 7 月 22 日，编号° 501042，关于立即执行；Cass. 2025 年 6 月 5 日，编号° 501042，关于寻找继承人；以及最高法院 2025 年 5 月 28 日，编号° 23-19.940，撤销了一项征收令，理由是改变地块边界的局部征收需要事先的测绘文件 (*procès-verbal d'arpentage*)。关于体量地块，本年度的权威判例是第三庭 2025 年 3 月 20 日的意见，编号° 25-70.001：业主根据《城市规划法典》第 L. 311-2 条规定的业主要求购买的权利“à ne pas être affectée à une autre parcelle”——这对任何被要求对分割后的地块而非地块进行估价的评估师都至关重要。

民法 3°，2025 年 3 月 6 日——整块地块的性质决定其部分的性质。 在部分征用情况下，土地在基准日的性质——即其是否属于 *terrain à bâtir*，是否享有优越地段——应“根据 l'entière parcelle dont l'emprise a été détachée”，即参照被划出地块的整个地块，而非仅考虑该地块本身。随后，补偿金额将根据实际被征用的面积计算。从划为开发区的地块中划出的道路或停车带，其估值应依据该地块的性质，而非该地块的实际外观。

《民法》3°，2026 年 1 月 8 日——且应由谁承担证明网络不足的举证责任。 当根据第 L.322-3 条将某区域定性为“发展区”(*terrain à bâtir*) 的分类仅因服务对整个发展区而言不足而受到质疑时，证明该不足的举证责任在于 *expropriant*——即负责开发该区域且唯一持有相关档案的一方。参考日期为公开听证会前一年。将举证责任归于掌握文件的一方并非一项估价规则，但它所决定的估价结果却比大多数估价规则更多。

Civ. 3°，2025 年 11 月 13 日 — 剩余部分以货币支付。 剩余部分的贬值——此处指丧失通往公共道路的通行权——“ne peut être réparé en nature qu'avec leur accord”：若业主拒绝接受征收方提供的通行权，则该通行权不得替代金钱补偿。征收方不得通过强行实施其自行选择的补救措施来弥补地块分割造成的损害。

宪法委员会，2026 年 6 月 19 日——多站点区域。 第 2026-1206 号 QPC 裁决维持了第 L.322-3 条第 2 款° 的第二句话，但附有保留意见：仅当各地块共享共同网络或容量时，才允许在整个多地块 ZAC 范围内评估公共设施的充分性。否则，应分别评估各地块。该保留条款至关重要，因为否则——即对服务设施作出整个区域范围的统一判断——将使主管部门得以通过指出城内某处未通水的地块，来否定已通水的地块的“建筑用地”地位。

Source — 法国最高法院 3° 民事庭，2025 年 10 月 9 日，编号° 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (官方文本, 法语原文): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167>, 以及 <https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca>, 以及该分庭发布的《公报》第° 19 号 (2026 年 1 月): <http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-d'utilite-publique>; 第° 24-16.458 号, 实务评论 (法语): <https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnites/>; 第° 号 24-15.040, Légifrance (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513>; 三项简要提及的判决, 实务评论 (法语): <https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/>; 第° 号 23-19.940, Légifrance (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573>; 意见编号°, 案号 25-70.001, L, égifrance (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943>; 编号°, 案号 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Lé, gifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971>; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511>; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413>; 宪法委员会, é 号决定 n° 2026-1206 QPC (官方): <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm>.

来源 — French, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《公共利益征用法典》，合并文本（codes.droit.org；Legifrance 在发稿时已屏蔽自动访问），
<https://codes.droit.org/>

荷兰——全额补偿，而非按价值补偿

Volledige schadeloosstelling 根据《环境法》(Omgevingswet)。《征用法》(Ontheffingswet) 已并入《环境法》(Omgevingswet)，自 2024 年 1 月 1 日起生效。其基本原则保持不变，并在该法中明确规定：被征收者有权就因强制剥夺而直接且必然造成的所有损失获得 全额补偿。

因此，补偿由以下三部分组成：*vermogensschade*，即损失房产的价值；*inkomensschade*，即收入损失，无论是因土地损失还是因替代土地的投资成本更高所致；以及 *bijkomende schade*，即附带损失，例如搬迁和改造费用。改革后的程序还规定了 *voorlopige schadeloosstelling*，即预付补偿金。

对估价师的启示。荷兰的指导原则并非一项附带额外内容的估值指导原则；而是一项损害赔偿指导原则，其中估值仅是其中一个方面。这一区分在本次调研中反复体现出实际影响：若估价师仅报告房产价值，则仅完成了 *vermogensschade*，而未处理其余两项；在商业或农业案件中，收益部分的数额可能远超资产部分。

最高法院 (Hoge Raad)，2025 年 10 月 17 日——重申了“方案无视原则”(*eliminatiereg*)。ECLI:NL:HR:2025:1567 是该时期最具影响力的欧洲“方案无视原则”判决。如果不是因为该方案，该土地在评估日本应具有不同的用途，那么该假设用途便是评估的起点——而非一个需要与该方案所规定的用途相权衡的因素。林堡地区裁定的 €807,898 赔偿金被撤销，该案被发回海牙-赫尔托根博斯法院重审。

鹿特丹，2025 年 12 月 3 日——六套公寓，租赁可享三成折扣。专家对六套公寓使用权的估值为 €1,107,500；法院将估值定为 €1,175,000，其中有一套公寓的估值与专家意见有所不同，法院将其在空置状态下的估值定为 €225,000，而非按租赁状态估值的 €157,500。因此，有三套单元处于空置状态，估值分别为 €242,500、€247,500 和 €225,000，另有三套已出租。专家们将因房屋已出租状态而扣除的 30% 作为“gebruikelijk”（惯例），并表示该数据源自市场数据；法院认定该扣除在面对业主的质疑时已得到充分证实。此外，还增加了 €157,450 的再投资成本以及 €5,000 的会计师费用作为间接损失，使最终裁定的赔偿金额达到 €1,337,450；但未认可所谓上市溢价或未来投资收益的索赔。

对估价师的启示。关于因房屋被占用而扣除 30% 的条款之所以得以维持，是因为专家将其与市场数据挂钩，且法院在业主提出异议后对此进行了审查——只要能证明来源，惯例数值即被采纳。影响裁决的关键在于一项事实认定，即某单元是已出租还是空置，而同一法院驳回了对方提出的两项推测性追加请求。

最高法院，2025 年 5 月 16 日——针对固定日期的合理性。法定估价日决定事实认定，但“*de redelijkheid*”（合理性）可在必要时为偏离该日期提供正当理由，以确保所有者获得真实价值补偿。若业主已在评估日期之前出售了剩余部分，但该出售与即将进行的征收存在直接关联——其边界完全由征收方案决定——则该土地可作为整体进行评估。因项目而被迫进行的处置并非业主的自主行为，日期规则不得将其视为业主的自主行为。

Rb. 东布拉班特，2026 年 4 月 8 日——承租人提出的索赔。承租人 *schadeloosstelling* 的赔偿金额被确定为 €4,700，且征收方不得通过向业主支付款项以与承租人达成和解的方式来履行该义务。专家费用共计 €9,571——超过裁决金额的两倍，这一点本身就值得记录，以反映小额补偿索赔的经济状况。

Rb. 泽兰-西布拉班特省——金钱，而非土地。 根据《环境法》，所赋予的权利是获得金钱补偿；土地置换并非应得权利，且具体金额应由民事诉讼阶段确定。评估师在和解中提出以替代土地作为补偿时，应知悉业主有权拒绝该提议。

Source — 最高法院 2025 年 10 月 17 日, ECLI:NL:HR:2025:1567 (荷兰语原文): <https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/> 以及 <https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregelmoot-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g>; 鹿特丹地方法院, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 官方 PDF (荷兰语): https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756; 最高法院 2025 年 5 月 16 日, ECLI:NL:HR:2025:757, 官方文本 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757>; 地区法院 东布拉班特地区法院, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233>; Rb. 泽兰-西布拉班特地区法院, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (荷兰语): <https://omgevingsweb.nl/jurisprudentie-tag/ecllnlrbzwb20256581/feed/json/>。

来源 — Dutch, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 环境信息中心 (IPLO), 《环境法》下的征用相关页面, <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/>

西班牙——由陪审团裁定的价格

Justiprecio 以及《Jurados》。 1954 年 12 月 16 日的《强制征用法》仍是现行法律依据。若各方无法达成一致, 则 *justiprecio* ——即西班牙法律中征用补偿的“公正价格”——即西班牙法律中征收补偿金额——将由 *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* 确定, 该委员会在各省会城市设立, 由高等法院院长指定的法官担任主席, 另有五至六名成员 (*vocales*) 组成, 成员来自国家法律服务部门 (即国家律师) 选出, 以及来自技术公务员系统、相关房产部门、公证处和地区审计署的五至六名成员 (*vocales*) 共同组成。部分自治区设有自己的地区或区域等效机构。双方须在二十天内提交估价工作表, 评审团将根据呈交的专家材料作出附有理由的裁定。估值以 *justiprecio* 案件启动之日为准, 适用标准为土地立法——《皇家立法法令 7/2015》以及估值条例《皇家法令 1492/2011》。

对估价师的启示。纽约州土地评估委员会 (*Jurado*) 既不是法院, 也不是普通的行政机关, 而这种混合性质至关重要。由一个由法官主持、持续处理大量可比征收案件并适用成文估价法规的常设机构作出的裁定, 将形成其自身的既定实践——在该机构出庭的估价师必须了解这一实践, 而仅凭阅读法规是无法了解的。西班牙和德国针对同一问题得出了不同的制度解决方案: 德国将数据和评估模型交由法定专家委员会处理, 而西班牙则将裁决权本身交由一个常设的混合法庭行使。

Piña de Campos —— 陪审团规模扩大了近四倍。 2026 年 7 月 2 日, 卡斯蒂利亚-莱昂高等法院将因建设 AVE 高速铁路而被征用的土地所作的 *Jurado* 裁决金额从€105 万上调至€393 万。增额部分主要源于土地价值: 法院将征用的土地价值定为超过€3 million, 认定陪审团的估算未能充分反映该土地的实际价值, 并追加了针对 *ocupación rápida* 的补偿以及耕地损失的补偿; 该总额还包括 *premio de afección*, 即针对强制征用行为本身所作的法定补偿加成。该判决尚未生效, 目前仅通过一篇报告得知, 该报告未提及任何估值方法。

对估价师的启示。这一近四倍的调整幅度主要体现在土地价值上, 这表明 *Jurado* 得出的数值与法院最终认可的数值之间可能存在多大差距。上述机构惯例具有双向性: 常设机构会形成固定的估值习惯, 而上诉程序正是检验这些习惯的场所。

STS, 2025 年 2 月 6 日——实际租金与潜在租金中的较高者。 用于建设军事基地的农村土地, 其中被征收的土地所有者是出租人, 而征收管理部门是承租人, 其价值根据第 36.1 条 TRLS 7/2015 第 36.1.a 款, 取实际租金与潜在租金中较高者——本案中即实际收取的租金。 *justiprecios* 得出的金额为€9,521,103.64 和 €20,267,761.91, 外加利息。这一规则值得明确阐述, 因为它颠覆

了通常的直觉：当法律规定实际或潜在收入时，所有者可选择其中较高者，而曾自行支付租金的管理部门不能以“市场支付的租金会更低”为由进行辩解。

瓦伦西亚自治区高等法院第 27/2026 号判决——没有任何规划予以支持的潜力。法院维持了 *Jurado* 对柑橘种植地 *suelo rural*（网址：€）的资本化估值，即每平方米 17.01——2,472 平方米，得出€42,048.72，资本化率为 1.82 百分比，区位系数为 2.67；其中 5% 的 *premio de afección* 为€2,102.44 — 且因未获规划文件批准（RDL 7/2015 第 38 条），故拒绝就丧失的开发权给予补偿。因此，西班牙对“未来合理可能的用途”的回应是形式化的：只有当规划存在时，潜力才会转化为价值，在此之前则不会。

Source — 卡斯蒂利亚-莱昂高等法院（TSJ Castilla y León），2026 年 7 月 2 日，新闻报道（西班牙语版本）：https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-a-dif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html；最高法院（STS）第三庭，^a，2025 年 2 月 6 日，案号 49/2024，评注（西班牙语）：<https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas>；瓦伦西亚自治区最高法院（STSJ）27/2026 号判决，ECLI:ES:TSJCV:2026:77，数据库条目（西班牙语）：<https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-solucion-primer-29-1-26-840738038>。本部门尚未查阅卡斯蒂利亚-莱昂高等法院（TSJ）的判决书文本。

来源 — Spanish，以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：1954 年 12 月 16 日《强制征用法》，合并文本（《官方公报》），<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>

葡萄牙——实际价值和现值，减去征收本身带来的收益

该法典。征收事宜由《征收法典》（Código das Expropriações）规范，该法典经 1999 年 9 月 18 日第 168/99 号法律批准，此后共修订五次，最近一次修订是 2008 年 9 月 4 日第 56/2008 号法律 2008 年 9 月 4 日颁布的第 56/2008 号法律。本部门已审阅该法汇编文本，并将此处报告的规定与原始公报文本（《共和国公报》，第一系列-A，第 219 期，1999 年 9 月 18 日）进行了交叉核对；在以下引用的所有内容中，两者字字完全一致，若某项修订涉及所引用的条款，则予以注明。

该法规及其生效日期。第 23 条第 1 款规定该措施——*justa indemnização*（公平补偿）——并在同一句中确定了生效日期。该补偿并非旨在移交征用方（entidade expropriante）所获得的利益，而是为了弥补征收给所有者造成的损失，其金额应——“根据该财产在正常经济使用中的实际或可能用途，其真实且现行价值”——即根据该资产在正常经济利用中的实际或可能用途，以公共利益声明（*declaração de utilidade pública*，以下简称 DUP）发布之日为准，并结合该日存在的具体情况和事实条件，确定该资产的实际现行价值。第 24 条第 1 款重申了金额计算的日期规则：补偿金额以 DUP 日期为基准计算，并根据国家统计局（Instituto Nacional de Estatística）针对资产所在地发布的、由国家统计局（Instituto Nacional de Estatística）针对资产所在地公布的、不含住房的消费者价格指数进行更新。

未予考虑的因素。第 23 条第 2 款，规定在确定被征收资产的价值时，不得考虑——“*não pode tomar-se em consideração*”——因以下原因导致的 *mais-valia*（增值）：，即：

- a) 征收本身的相关公共利益声明（“*da própria declaração de utilidade pública da征收*”）；
- b) 竣工时间不足五年的公共工程或项目，且尚未征收增值费——即“*encargo de mais-valia*”——的，以该费用为限；
- c) 在第 10 条第 5 款规定的通知发出后第 10.º 条第 5 款所规定的通知之后所作的豪华或实用性改良（*benfeitorias volutuárias ou úteis*）——即关于已申请 DUP 的通知；

d) 同一通知之后申请的可行性信息、许可证或行政授权。

第 3 款补充规定，任何为增加补偿金额而人为制造的因素、情形或情况均不予考虑。第 5 款则提供了相应的制衡：根据第 26 条及后续条款的参考标准得出的价值，必须与资产在正常市场状况下的实际价值，若不符，任何一方均可请求——或法院可依职权决定——在评估时采用其他标准，以确定该价值。原第 4 款规定可扣除低估的房产税，该规定已被第 56/2008 号法律废止。

土壤分类是计算的基础。《 》第 25 条仅出于补偿目的，将土壤分为 *solo apto para a construção* (适于建筑的土壤) 和 *solo para outros fins* (用于其他用途的土壤)。若土地具备道路通达条件，且水、电、排污网络足以满足其上建筑物的需求；或虽仅具备部分上述基础设施，但位于现有城市核心区内；或根据区域规划文件被指定将具备上述特征；或持有在 DUP 生效时有效的分区许可 (*alvará de loteamento*) 或建筑许可证，且该许可系在第 10 条第 5 款通知发布前申请的。其余情况均属其他用途用地。

第 26 条规定，建设用地的价值应参照在正常经济开发条件下可建于该用地上的建筑物来确定。主要标准是同一及毗邻 *freguesias* (民政教区) 内可比房产在最近五年中任意三年内的购置价格及税务估价的更新算术平均值，其中最高年度均值，并根据城市周边环境进行最高 10% 的调整。若缺乏此类证据，该法规则采用基于成本的标准：地价设定为建筑成本的最高 15%，具体比例根据位置、环境质量和当地设施而定，并根据实际服务于该地块的基础设施按固定增幅上调——铺装道路通达 1.5%，人行道 0.5%，自来水 1%，污水处理 1.5%，电力 1%，雨水排水 0.5%，污水处理厂 2%，燃气 1%，电话 1——此外，因不存在建筑活动的风险和工作量，可再适用最高 15% 的校正系数。第 27 条。^o 其他用途土地的价值应通过收购价与税务估值的相同平均法确定；若无法采用该方法，则应以其在 DUP 日期的实际或潜在收入为准，同时需考虑土地及底土的性质、地形、通达条件、主要作物、气候、悬果及其他客观情况。

由谁确定补偿金额。如未能达成协议，补偿金额由仲裁确定，并可向普通法院提起上诉 (第 38 条第 1 款)；上诉仅具有移送效力 (即将案件移送上级法院审理，但不中止原裁决的执行)，应向资产所在地法院提起 (第 3 款)。仲裁由三名仲裁员 (*arbitrators*) 由该地区 *Tribunal da Relação* (上诉法院) 院长从官方的 *peritos* (专家) 名册中选定 (第 45 条)。仲裁员的裁决可在二十天内提起上诉 (第 52 条)。上诉时，必须进行一项评估——即 *avaliação*——由法院主持，并由五名 *peritos* 进行：每方指定一名，其余三名由法院从官方名单中任命 (第 61 条和第 62 条)。不进行第二次估价 (第 61 条第 6 款)；由法官确定金额 (第 66 条)。

部分征收。当仅需征收房产的一部分时，如果剩余部分无法按比例提供与整个房产相同的便利，或者剩余部分所提供的便利对所有者不具有经济价值 (根据 (第 3 条第 2 款))。在部分征收中，仲裁员或专家应始终分别计算整个房产以及被征收部分和未被征收部分的价值和收益；若剩余部分因分割而贬值，或分割导致其他损失或费用——包括总可建面积的减少或需重建被拆除的围墙等——则应将这些金额单独列项，并计入被征收部分的价值中 (第 29 条)。

对估价师的启示。葡萄牙的相关规定是一项通过成文参考标准实施的“市场对应”原则，而第 23.^o 条第 5 款规定以“对应关系”而非“标准”为准：一项遵循第 26. 至第 27 条的计算结果，仍须与正常市场中的实际现值进行核对，且该法规本身规定了当两者存在差异时，偏离该计算结果的程序。日期规定极为严格——以《土地征用公告》(DUP) 发布时的状况为准，而源于该公告所致价值增长则被第 23 条第 2 款 (a) 项——且根据第 25 条对土地的分类是每项征用中的首要决定，因为它决定了后续的计算方式。在部分征用中，法规要求分别列明整体、被征用部分及剩余部分的数值，其中折旧和分割项目须单独列示，不得合并。

STJ, 2026 年 4 月 16 日——以及《revista》杂志的上限。 在第 1522/23.0T8PNF.P1.S1 号案件中，上诉法院 çã 将地块 13 至 15 的 € 定为 604,074.41，而最高法院 ç 裁定，根据《法典》第

66 条^o 第 5 款^o，其对赔偿金额不具有 *revista* 管辖权。Relação 于 2025 年 11 月 24 日作出的判决也值得一读：土壤分类优先于评估方法，因此位于生态结构区或自然保护区的土地应依据第 26 条^o n.^o 12 保障，而 RAN 和 REN 土地则必须依据第 27 条进行分类 *solo para outros fins*，参见^o。关键在于结构问题，其重要性远超具体数额：在葡萄牙，上诉法院对赔偿金额拥有最终裁决权，因此对评估结果的争议将在比习惯于最高法院就案件实质问题作出裁决的实务工作者所预期的更低一级法院得到裁决。

马亚地块——地下停车场计入土地价值。 对于马亚地区的 47.1 号和 47.2 号地块，在宣布 *çã* 公共用途之日，€1,420,579.61 被确定为公正补偿金额，法院裁定地下停车场必须计入土地价值，而非作为单独的改良项目进行定价。*ú* 地下空间容量是土地本身的一部分，而非对其的附加。

TRP，2025 年 2 月 10 日——必须证明这些修正系数。 波尔图地区 *çã* 确认 €225,086.60，该数值基于每平方米 €750 的建筑成本，以及 1.1 米²/米² (PDM 最高值)，现有基础设施占比 10%，地段及环境质量占比 12%，并分别扣除 7.5% 用于提供或强化基础设施的费用（第 26 条^o，n.^o 9）以及因不存在施工风险而扣除的 7.5%（n.^o 10）。除算术计算外，还有两项持有情况值得关注。价值以公共用途声明时 *çã* 为基准，*ú*，对于适于建设的土地 *çã*，其增值遵循 *aproveitamento económico normal* 的规定，涨幅上限为百分之二十五。此外，第 26 条^o 中关于折旧的修正系数，即^{os} 第 9 款和第 10 款，需要提供具体证明——这些并非征用方可以主张的折扣。

TRG，2025 年 5 月 8 日——一致通过 *laudo*，以及由谁承担风险。 确认 €573,464.22，面积为 39,522 平方米——€325.71 每平方米非住宅建筑价值，其中 9% 用于地段因素，10% 用于风险因素——吉马兰斯地区法院 (Relação de Guimarães) 裁定，在没有 *erro grosseiro* 或法律上不可采纳的标准的情况下，*laudo pericial* 的一致裁决不得被质疑。风险扣除背后的推理才是有趣的部分：第 26 条^o。注^o 10 将计算出的数值下调至接近市场价值，恰恰是因为被征收的业主不承担任何建设风险。业主因潜在收益而获得补偿，却无需承担相关风险。

TRP，2025 年 6 月 4 日——防止分区的保障措施。 第 26 条^o，n.^o 12 不仅限于独立 *apto para construção* 住宅：它还适用于位于绿色或休闲区域的土地，并作为 *cláusula de salvaguarda* 发挥作用，允许参照周边建筑物进行估价，以抵御市政分区操纵。在一块 912 平方米的地块上，€7,012 的仲裁估值变为 €37,480——修正幅度达五倍，这提醒我们：为征用而制定的分区划定，正是保障机制旨在遏制的对象。

Source — STJ, 案号 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 2026 年 4 月 16 日, DGSJ (官方文本, 葡萄牙语原文): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument>; STJ, 案号 6520/18.3T8MAI.P1.S1, 官方判例门户网站 (葡萄牙语): https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY; TRP, 案号 1036/22.6T8GDM.P1, DGSJ (官方, 葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a>; TRP, 案号 1522/23.0T8PNF.P1, 2025 年 11 月 24 日, Relação 下级法院判决 (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument>; TRG, 案号 222/20.8T8VFL.G1 (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument>; TRP, 案号 210/21.7T8ESP.P1 (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7ac cad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument>。

核查说明——上述条款摘自里斯本地区总检察长办公室 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) 发布的汇编文本 (更新至第 56/2008 号法律)，并已与《共和国公报》(Diário da República, I 系列-A, 第 219 期) 中颁布的第 168/99 号法律的公报文本进行交叉核对。并与《共和国公报》(Diário da República, I Série-A, n.^o 219, 1999 年 9 月 18 日) 中颁布的第 168/99 号法律 (作为官方 files.dre.pt PDF 存档副本检索) 的文本进行了交叉核对。第 23 条第 1 至 3 款、第 24 条、第 25 条、第 26 条、第 27 条、第 29 条、第 3 条、第 38 条、第 45 条、第 61 条和第 62 条在本文件所述的所有方面，两份文本的实质内容均完全一致；第 23 条第 5 款和第 7 款经第 67-A/2007 号法律修订，第 4 款则如

前所述被第 56/2008 号法律废止。上述两起最高法院的上述诉讼程序报告如下：通过 DGSi 和 STJ 的官方判例门户网站查阅；未查阅任何仲裁裁决。

来源 — Portuguese, 以机器翻译阅读：为翻译版保留原文：《征用法》（第 168/99 号法，9 月 18 日），合并文本，里斯本地区总检察长办公室；《共和国公报》I 系列-A，第 219 期，1999 年 9 月 18 日，
https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis

意大利——一项被裁定违宪的条款

《统一法》与宪法法院。征收受第 327/2001 号总统令（DPR）（DPR，总统令，即总统令），该《统一文本》自 2003 年 6 月 30 日起生效。对于一般性征收，补偿金额现按 *valore venale*（即——该房产的市场价值——计算。

通往该职位的道路需经由宪法法院，但最后一步属于立法层面。根据 2007 年第 348 号判决（于 2007 年 10 月 24 日备案），宪法法院宣布 1992 年第 359 号法律第 5-bis 条，并据此宣布 2001 年第 327 号总统令第 37 条的前两款违宪，理由是这些条款确立的计算体系与房产的实际价值严重脱节，并实质上稀释了应支付的补偿金。被指责的标准采用了那不勒斯法律——即市场价值的平均值，并用重估后的 *reddito dominicale*（地籍土地收入）代替了该公式的原始项，且在缺乏自愿转让的情况下进一步减去百分之四十；实际操作中，该公式得出的结果仅为市场价值的约百分之三十至百分之五十。法院并未裁定补偿必须等同于全额 *valore venale*：其要求 *serio ristoro*——即实质性补偿——须与 *ragionevole legame*，即市场价值保持合理关联。正是立法机构通过第 244/2007 号法律第 2 条第 89 款，对《合并文本》第 37 条进行了修订，将一般补偿标准与市场价值挂钩；修订后的第 37 条保留了二十五百分比（“ridotta del venticinque per cento”）的减免幅度，即当征收旨在实施经济社会改革措施时。根据 2010 年 10 月 8 日第 293 号判决，法院宣布该文本第 43 条无效。

对估价师的启示。意大利的一般性指导原则是市场价值原则，而估价师的评估结果即为 *valore venale*。针对经济、社会及改革性征收的 25% 减值，应由法律规定而非估价师自行对该数值进行扣减，且两者应在报告中分别列示。该法规所依据的宪法最低标准低于法规本身：宪法所要求的并非全额市场价值，而是与之存在合理关联的实质性补偿，且是立法机关而非法院选择了市场价值作为一般衡量标准。

最高法院 民事 I, n. 23429/2025 — 百分比及剩余部分。关于 *acquisizione sanante* 第 42-bis 条，2025 年 8 月 17 日的判决认定，10% 和 5% 的法定加成适用于被征用的土地以及剩余部分的折旧。当法律将补偿表述为百分比上浮时，该百分比所依据的基数是整个争议的核心，而意大利现已就此问题作出了对业主有利的裁决。

Cass. n. 22345/2025 — 永久性损害及已合法化的建筑物。根据旧版第 46 条及 DPR 327/2001 号法令第 46 条和第 44 条规定的永久性损害，仅适用于在项目实施前已存在的建筑物随后被正则化的情形。未经许可的建筑物不会产生可获得补偿的永久性损失，无论该损失多么真实。

最高法院 号案（案号：26240/2025）——西拉案，以获益赔偿代替返还。依据西拉殖民法令征用的土地，该法令随后被认定违宪，该土地无法予以归还，救济方式遂变为不当得利赔偿，林木价值另行支付。同一案件中采取两项措施：土地按其作为不当得利的价值进行估算，林木则按其本身价值进行估算。

宪法法院第 37/2025 号裁决——五年，而非十年。博尔扎诺省一项规定“在十年期限内，旨在征收土地的规划限制不产生补偿义务”的省法被宣告无效。总统令第 327/2001 号第 9 条规定的五年期限是“合理的平衡点”，超过该期限后即产生赔偿义务。保留权在五年内是免费的，此后则需支付费用——这既是一个估值问题，也是一个宪法问题，因为它确定了何时该限制才成为应予补偿的对象。

Cass. n. 4673 和 n. 4781/2025 —— 农场主与违法建筑。 根据第 40 条和第 42 条应向耕作者支付的额外赔偿金不能仅基于 *valore agricolo medio* (市场价值): 它必须反映包括作物和地表植被在内的市场价值, 同时保持《宪法》第 42 条所要求的与 *valore venale* (市场价值) 之间的“ragionevole legame” (合理关联)。此外, 第 38(2) 条完全将未经授权的建筑排除在赔偿范围之外——仅对土地及合法部分给予赔偿 (包括轻微违规情况), 且只有当市政当局证明待处理的正则程序能够成功时, 才给予全额赔偿。

Cass. n. 16036/2025 和 n. 22638/2026 — 未被禁止的用途。 退让带内的土地不会自动被视为农业用地: 补偿金必须反映实际市场价值, 同时考虑限制条款未禁止的各种用途——在本案中, 即加油站。而在 2026 年 7 月, 法院甚至要求对被划为农业用途的土地也应采用“*valore venale pieno*” (完全市场价值), 当地块位于被住宅分区包围的城市边界内时, 专家必须权衡其中间用途和替代用途; 仅基于农业生产力提出的约 10.000€ 的赔偿方案被驳回。

对估价师的启示。意大利通过一条不同的路径, 也触及了智利案例 (见“南美”篇) 和西班牙案例所涉及的核心问题: 即“用途界定”是决定价值, 还是仅仅描述价值。意大利的答案是: 用途划定确立了合法用途的上限, 其余部分则由市场决定——因此, 评估师的任务是识别所有仍被允许的用途, 并对其中最具价值的用途进行定价, 而不是仅仅读懂分区标签就止步不前。

估值日期及错误的指数。 赔偿金额应以征收令颁布之日为准, 且法院指定的专家必须据此推算该日期的市场价值。采用较晚的估值结果, 并依据国家消费者价格指数进行平减, 这种做法是不恰当的, 因为消费者价格并不代表房地产市场。标记: 此信息报告自单一评论来源, 且其显示的日期存在内部不一致; 在作为依据之前, 应核查该引文。

Source — 最高法院 民事案 I, 案号 23429/2025 (意大利语原文): <https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/>; 最高法院 案号 22345/2025, ANCI 评注 (意大利语): <https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/>; 最高法院 第 26240/2025 号 (意大利语): <https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/>; 宪法法院第 37/2025 号, 官方案情摘要 (意大利语): <https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37/>; 最高法院 号判决, 案号 4673/2025、4781/2025、16036/2025 和 21545/2025, 专业摘要 (意大利语): <https://tutelaespropri.it/>; 最高法院 号, 第 22638/2026 号, 评注 (意大利语): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/>。

来源 — Italian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 宪法法院, 第 348/2007 号判决 (giurcost.org); 经第 244/2007 号法律修订的第 327/2001 号总统令第 37 条 (Normattiva), <https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html>

挪威、丹麦和芬兰——北欧各国的立场, 以及一个反对意见

在本文开篇时, 上文报告的瑞典溢价现象看起来像是一种国家特有的现象。但事实并非如此。在接受调查的四个北欧司法管辖区中, 有三个现在都通过三种不同的方式提供高于市场价值的补偿, 而第四个则明确拒绝这样做。

挪威: 以两项基准中的较高者为准, 并设有受限的第三项基准。《宪法》第 105 条 保障向国家移交房产的人获得全额补偿——*fullt vederlag*——。1984 年的《*vederlagslova*》通过采取以下两种措施中较高者来落实该条款: *salsverdi* (§ 5), 即普通买方会支付的价格, 以及 *bruksverdi* (§ 6), 即该房产在当前或预期未来用途下的经济价值。第三个衡量标准, 即对回购成本的补偿——“*utgifter til attkjøp*”, § 7——并非可自由选择: 它仅适用于自住住宅、度假屋或业主自己的商业场所, 且仅在回购确有必要时才适用。在整个过程中, 业主不得从该干预措施中获利。

芬兰：修订后的法规，以及第二笔 25% 的补偿。《土地征用法》(*lunastuslaki*) 经第 520/2025 号法律大幅修订，该法律自 2025 年 8 月 1 日起生效，其明确目的是加强土地所有者的地位，并使补偿金额更接近《宪法》所保障的全额补偿。其中有三项变更尤为重要。

估值依据从 *käypä hinta* 调整为 *markkina-arvo*，“市场价值”——改革材料中将其描述为对术语的澄清，而非估值标准的变更。更实质性的变化在于，该法规不再按优先顺序排列估值方法：市场价值应通过能够得出该房产最高价值的可靠方法确定。此外，在市场价值基础上，无论是针对“客观补偿”还是“损失补偿”，现均自动追加百分之二十五的固定增幅（新的第 38 a § 条）。因土地利用规划产生的价值必须明确予以考虑。

丹麦：不多也不少。《丹麦宪法法典》(*Grundlov*) 第 73 条 73 规定财产不可侵犯，并规定只有在公共福利确有需要时，方可根据法律规定进行征收，且必须给予全额补偿。丹麦学说将全额补偿理解为该房产在贸易和商业中的价值，所有者——按照标准表述——其处境既不会比发生普通自由买卖时更好，也不会更差。合法性与补偿金额均可诉诸法院。

对估价师的启示。将这四个北欧司法管辖区并列比较，它们对本次调查的核心问题的阐述比任何一个单独的司法管辖区都更为清晰。

瑞典因征用属于非自愿行为，因此额外加算 25% 的固定比例。芬兰自 2025 年 8 月起，同样加算 25%，并进一步规定在可靠的方法中，应优先采用能得出最高价值的那个。挪威虽未附加百分比，但通过在结构上采用“销售价值与使用价值中较高者”的规则，实现了可比实例。丹麦则完全不作此项加成，并将所有者视为普通卖方对待。

那三位持上行观点的人并非认为市场数据不准确。他们的观点是，市场价值衡量的是自愿卖方所能获得的价款，而站在法庭上的人并不属于这一类。丹麦则回应称，补偿是针对房产本身，而非针对所有者的不情愿。这两种主张都自成体系，无论拥有多少估值专业知识都无法在二者之间作出裁决，因为争议的焦点在于补偿的目的是什么，而非任何事物的价值究竟是多少。

对估价师而言，这四种情况的实际后果都是一样的。市场估值是估价师的成果；而溢价、在不同估值基础之间的选择，或是对两者的拒绝，则属于立法机关的职权范围。若将它们合并报告，将掩盖唯一真正存在争议的问题。

对于指示的起草而言，其影响更为显著。在芬兰，关于应优先采用能产生最高价值方法的指示对负责确定补偿金额的机构——即 *lunastustoimikunta*（征收委员会）——具有约束力，而为该机构准备的评估报告将据此进行解读。在挪威，对销售价值与使用价值的比较需要两份评估意见，而非一份。

挪威——资本化率维持在 4%。2025 年 11 月 28 日，挪威最高法院大合议庭就 HR-2025-2364-S 和 HR-2025-2365-S 两案作出裁决：征收补偿中采用的资本化率仍维持在 4%。司法确定的利率是一种不寻常的工具，其意义在于它消除了评估师在采用收益法确定估值时最常依据的单一假设。4% 这一利率是否合理，法院现已两次给出了答案；而评估师对此却无能为力。

芬兰——法律修订，以及 *KKO 2025:19* 案。自 2025 年 8 月 1 日起生效的修订法案引入了瑞典已采用的 25% 溢价机制。*KKO 2025:19* 涉及最高最佳用途原则以及林地上塔架收入的处理——这一判例看似范围狭窄，但实际应用广泛，因为来自建于原本仅按木材价值评估的土地上的建筑物的收入，正是那种难以通过可比实例得出答案的混合用途问题。

瑞典——措施未变，手册重写。《瑞典土地估价法》(*expropriationslagen*) 第 4 章仍规定按市场价值加百分之二十五计算。这一时期发生变化的是指导原则：瑞典土地估价局 (*Lantmäteriet*) 的估价手册已于 2026 年 6 月 10 日更新。而在 HFD 2025 案中则未作更新。36, 2025 年 10 月 15

日，最高行政法院驳回了一项关于山地森林因拒绝采伐而产生的 *intrångsersättning* 税务处理的预先裁定申请——因此，在补偿本身争议最小的具体案例中，补偿金的征税问题仍然悬而未决。

Source — HR-2025-2364-S 和 HR-2025-2365-S, 从业者备忘录 (挪威语版): <https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente>; 芬兰修正法案及 KKO 2025:19, Borenius 法律快讯 (英语版): <https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/>; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, 更新于 2026 年 6 月 10 日 (官方 PDF, 瑞典语): <https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-varld.pdf>; HFD 2025 第 36 号通知 (官方 PDF, 瑞典语): <https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf>。

来源 — Norwegian, Danish and Finnish, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 挪威实务界对《*vederlagslova*》的评注; 丹麦对《*Grundloven*》的评注 § 73; 芬兰对 2025 年 8 月 1 日《*lunastuslaki*》改革的评注, <https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/>

比利时——一项宪法保障，三种地区程序

宪法条款。 比利时宪法第 16 条 规定了作为一切基础的保障: “Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité” — 除因公共，且须在法律规定的场合和方式下，并给予公正且事先的补偿。宪法规定了补偿标准；但未规定具体程序。

地区划分。 该程序现由各地区负责。在佛兰德斯地区，征收由《关于公共利益征收的法令》(2017 年 2 月 24 日颁布) (即《佛兰德斯征收法令》; 《比利时国家公报》(Belgisch Staatsblad), 2017 年 4 月 25 日, 编号 2017040219), 该法令于 2018 年 1 月 1 日生效, 并由 2024 年 3 月 8 日的法令进行了最新修订。在瓦隆大区, 则是 2018 年 11 月 22 日颁布的《关于征用程序的法令》(Décret relatif à la procédure d'expropriation) (编号 numac 2018206236), 自 2019 年 7 月 1 日起生效。上述各项法令均在其各自管辖区域内废止了 1962 年 7 月 26 日关于极紧急征地程序的联邦法律 (即 Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique); Justel 汇编的 1962 年法律的 Justel 汇编既记录了各地区的废止情况, 也表明该法在布鲁塞尔首都大区仍然适用, 因此该地区仍适用联邦法律作为程序依据。

《佛兰德法令》: 标准与管辖。 第 3 条, § 第 5 条, 重申了宪法条款即为该法令本身的条款: “根据《宪法》第 16 条, 征收仅在获得公平且事先的补偿的情况下方可进行” — 根据《宪法》第 16 条, 征收仅在获得公平且事先的补偿的情况下方可进行。该法令除上述规定外未列明任何估值公式。司法程序由治安法官 (*vrederechter*) 负责: 征用方传唤业主 (第 46 条); 治安法官 (*vrederechter*) 就征收的合法性及临时补偿金额作出裁决 (第 48—53 条, 临时补偿金额见第 52 条, § 第 1 款); 若认定征收合法, 则由其在同一判决中指定一名 *deskundige* (即专家), 其职责范围既包括对该房产的描述性记录 (*plaatsbeschrijving*), 也包括就最终补偿出具咨询报告 (第 50 条, § 第 2 款)。临时补偿金额须在十五日内存入官方存款机构 “Deposito- en Consignatiekas” (第 53 条)。随后, 治安法官将确定最终补偿金额 (第 58 条, § 第 1 款); 若该金额低于临时补偿金额, 业主须偿还差额及利息 (第 58 条, § 第 2 款)。关于合法性和最终补偿金额的上诉, 有单独的规定 (第 54 至 56 条及 59 至 61 条)。

未被纳入考虑范围的是 第 62 条所规定的一般性不予考虑原则: “在确定被征用不动产或物权的补偿时, 不考虑因征用目的本身或因实施 ‘被允许征用的工程’ 所产生的价值增减” — 在确定补偿时, 不考虑因征收目的本身或因实施征收而获准的工程执行所导致的价值增减。第 63 条 (§ 第 1 款) 将同一规定扩展至正在实施的空间规划规定 (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, *plan van aanleg*, *voorkeursbesluit* 或 *projectbesluit*); 第 63 条第 2 款 (§ 第 2 款) 将基于规划的不考虑范围限定于在征收决定作出前五年内最终确定的规划。该法令中未包含任何关于确定评估日期的规定。

部分征收。土地仅被部分征收的所有者可要求征收方征收整块土地，“op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar” — 条件是未被征收的土地因征收行为而对所有者不再具有任何实际价值（第 74 条，§ 第 1 款）；部分被征用的建筑物所有权人可要求接管该建筑物未被征用的部分（第 74 条，§ 第 1 款），有争议的案件应提交治安法官进行首次审理（第 75 条）。

瓦隆大区法令简述。瓦隆大区 é 2018 年 11 月 22 日颁布的法令 将司法程序移交至 *tribunal de première instance*（初审法院），而非治安法院，并规定临时赔偿金至少为要约金额的百分之九十。该法令界定了其标准：“不动产的 *vé* 价值是指在正常宣传条件下 é，经充分竞标后出售该不动产所获得的金额” — 房产的市场价值是指在正常宣传条件下，且有足够多的有意购买者参与竞争的情况下出售该房产所获得的金额 — 该价值至少应通过与在尽可能接近临时判决日期的类似房产转让案例进行比较来估算（第 53 条）。第 56 条两次明确了不予考虑的范围：既不考虑因正在实施的方案、计划或规划范围所带来的增值或减值，也不考虑因实现公共事业目的所带来的增值或减值。

对估价师的启示。比利时的征收程序始于大区层面，因为大区负责确定程序、管辖法院以及征收通知的起草：佛兰德法令规定应给予公平且预先的补偿，且该补偿不包括征收目的及工程费用（第 62 条），并在五年内，实施计划亦被排除在外（第 63 条）；瓦隆大区法令界定了市场价值，并将可比实例锚定于临时判决之日；在布鲁塞尔，1962 年的联邦程序仍在执行。在佛兰德斯，治安法官确定的数额依据一名由法院指定的专家的意见，该专家关于最终补偿的咨询报告在任命判决书中已有规定，且部分征用仅在剩余部分对所有者不再具有实际价值时，才支持要求进行全部征用。

RvVb-A-2526-0327 — 一旦对治安法官 (*vrederechter*) 采取扣押措施。2025 年 12 月 11 日，许可争议委员会 (Raad voor Vergunningsbetwistingen) 裁定：一旦 *vrederechter*（治安法官）受理该案，规划委员会即丧失对最终 *onteigeningsbesluit* 的管辖权。该裁决属于管辖权裁定，并明确了佛兰德地区补偿纠纷的实际裁决场所：应由初审单审法官审理，而非由曾审查该规划决定的行政法院审理。

Source — RvVb-A-2526-0327, 2025 年 12 月 11 日，官方 PDF（请用荷兰语阅读）：<https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf>。

核查说明——上述条款摘自官方门户网站 ejustice.just.fgov.be 上发布的 Justel 汇编版本：《弗拉芒征用法令》（截至 2024 年 3 月 8 日颁布的法令），瓦隆大区 2018 年 11 月 22 日的 é 法令，以及 1962 年 7 月 26 日的联邦法律（其汇编记录了佛兰德和瓦隆大区的废止条款以及布鲁塞尔地区的继续适用性）。《宪法》第 16 条的解读见 senate.be。未能成功检索到《国家公报》上发布的佛兰德斯法令 PDF 文件，因此条文编号按 Justel 汇编版本所示。关于比利时判例法，仅阅读了上述 RvVb-A-2526-0327 案被报告，且该案裁决涉及管辖权而非补偿问题。

来源 — Dutch and French, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：2017 年 2 月 24 日《佛兰德征用法令》(numac 2017040219) 及 Dé2018 年 11 月 22 日 2018 年 11 月 22 日 (numac 2018206236)，Justel 汇编文本，比利时联邦司法门户网站，<https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel>

卢森堡——1979 年的一项程序，以及规划法中新增的日期规定

该法规。征收受《1979 年 3 月 15 日关于因公共利益征收的法律》é (Mé morial A — 卢森堡官方公报 — °, 1979 年 3 月 28 日第 25 号，第 500 页)，该法令废除了 1859 年 12 月 17 日的法律（第 55 条）。该部门查阅了该法律在原始公报及 Legilux 自 2018 年 4 月 24 日起生效的《Legilux》汇编版本中查阅了该法律，其中记载了三项修订法律：2004 年 6 月 25 日法律（治安法官职权与程序）、2013 年 7 月 30 日法律以及 2018 年 4 月 17 日法律（均涉及 *aménagement du territoire*，即土地利用规划，后者对前者增补的内容进行了措辞修订）。征收系 “par autorité de justice” 实施——即依据司法权（第 1 条^{er}）。

该措施载于《宪法》。1979 年的法律未规定任何估值公式。该措施符合宪法：《宪法》第 36 条在自 2023 年 7 月 1 日生效的修订文本中规定：“Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi”——除非出于公共利益且给予公正补偿，否则任何人不得被剥夺其房产，具体情形及方式由法律规定。re d termin s par la loi”

由谁确定该数额。公共事业由法律或 *arrêté grand-ducal* 批准的地块规划（第 12 条）予以宣告，应在法令规定的期限内（最长五年）完成征用。在友好协商阶段，登记与国有财产管理局（administration de l'enregistrement et des domaines）的官员可就不超过一定限额的补偿金达成协议，超过该限额的部分则由国家收购委员会（comité）和收购委员会（É）负责（第 13 条）。若未能达成协议，征用方应将此事提交至该房产所在地的 *tribunal d'arrondissement*（第 23 条）。当法庭批准该申请时，应通过同一判决书中的简易评估，确定临时补偿金，金额不得低于被征收方所提议金额的百分之九十，并由同一判决书指定一名或三名专家，负责编制房产的描述性记录并对其进行估价，同时指定一名法官负责报告并陪同当事人及专家前往现场（第 28 条）。专家们在现场宣誓后（第 30 条），提交一份报告，其中包含“l'é valuation des indemnités qu'ils proposent”——即他们所提议的赔偿金的理由说明（第 33 条）——在听取各方陈述后（第 34 条）；确定赔偿金额的判决应在提交诉状后一个月内作出（第 35 条），超过临时赔偿金额的任何补充款项应存入保证金账户（第 36 条）。

日期规则与不予考虑的规定。第 12bis 条，该条款由 2013 年 7 月 30 日的法律增设，并经 2018 年 4 月 17 日的法律重新表述，同时适用于与国家规划文件相关的征收行为。首先是不予考虑的规定：“无论财产性质如何，é 均不得将其纳入考量，é me 当其被确认 é s 通过销售合同、价值变更 de valeur subis depuis la date de ré fé rence visé e à l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol”——无论资产性质如何，即使有买卖契约为证，也不得考虑自基准日起发生的价值变动，若该变动系由部门总体规划或土地利用规划所引发的土地使用规则变更的前景所导致。然后是日期：资产估值时仅需考虑该资产在《官方公报》首次刊登根据 2018 年 4 月 17 日《土地利用规划法》第 12 条第 2 款或第 19 条第 2 款作出的内阁决定——“Il est cependant tenu compte de l'é valuation gé né rale du prix des biens”：然而，价格的总体走势仍会被纳入考量。除第 12 条之二规定的规划情形外，该法未设定其他评估日期。

余地、抵销与操作。对于那些必须征用部分地块的建筑物，如果业主在裁决命令支付赔偿金之前提出要求，则应将其整体收购；若经分割后，任何地块面积缩减至总面积的四分之一，且业主未持有紧邻土地，同时该缩减后地块面积小于十阿雷（1 阿雷等于 100 平方米），则同样适用此规定（第 37 条）。第 38 条允许抵销：“若工程 é 的实施将使剩余地产 é 立即且 é 特别地 é 增值 é ，该增值 é 可 é 纳入 é 对 l'indemnité ”——若工程的实施将使剩余部分的价值立即且显著地增加，则该增值可在评估赔偿金时予以考虑。若仲裁庭认定建筑物、种植物、采石场开凿及改良工程系为获取更高补偿而建造，则不予补偿（第 39 条）。已征用但未用于公共目的的土地，原所有权人可要求返还，价格由仲裁庭确定，且上限为已收到的补偿金（第 51 条）。

对估价师的启示。卢森堡的这项规定是一项通过法院指定的专家实施的宪法规定的公正赔偿措施：该法规规定的是程序，而非方法，而第 33 条所要求的理由充分的评估报告是地区法院依据的文件。若征用系为实施某部门总体规划或土地利用规划，第 12 条之二将规范评估任务的两个方面——即截至相关内阁决议首次公布前一天的价值，仅根据总体物价走势进行指数调整，即使销售记录中显示了规划预期价值的变化，也予以排除。第 38 条规定的抵销适用于剩余部分，因此在部分征用情况下，未被征用土地的直接和特殊增值会被逐项列明，而非被忽略，而第 37 条为业主规定了要求全部征用的明确门槛。

核查说明——该法律的原文刊载于《政府公报》(Mémorial A n° 1979 年 3 月 28 日第 25 号, 作为官方 Legilux PDF 文件检索) 以及自 2018 年 4 月 24 日起生效的 Legilux 合并版本 (HTML) 中, 该版本列出了 2004 年 6 月 25 日、2013 年 7 月 30 日及 2018 年 4 月 17 日; 第 28、33、35、37、38、39 和 51 条在两份文本中就本文所述内容在实质上完全一致, 而第 12bis 条如前所述, 仅出现在合并文本中。《宪法》第 36 条的内容引自 Legilux 汇编的宪法文本, 该文本自 2023 年 7 月 1 日起生效。未查阅任何卢森堡法院或宪法法院关于征收估价的裁决; 亦未查找到 2024—2026 年征收法律

1979 年 3 月 28 日, 第 500 页, 以及

来源 — French, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: Mémorial A n°25 du 汇编文本 é, 适用于 2018 年 4 月 24 日, Legilux (卢森堡大公报 é de , <https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424>

奥地利——*Verkehrswert*, 以及一部为法院撰写的估价法规

宪法底线。 1867 年 12 月 21 日关于公民一般权利的《国家基本法》(Staatsgrundgesetz, 以下简称 StGG, RGBL. 第 142/1867 号——RGBL., 即 *Reichsgesetzblatt*, 帝国法律公报), 作为宪法仍有效, 规定: “财产不可侵犯。任何违背所有者意愿的征收 ü, 只能在 Fä 法律规定的范围内及以法律规定的的方式进行” — 财产不可侵犯; 违背所有者意愿的征收, 只能在法律规定的范围内及以法律规定的的方式进行。

没有统一的法规: 以《铁路法》为范本。 奥地利没有通用的征收法; 各行业法规中载有补偿规则, 其中若干法规通过援引《铁路征收补偿法》(Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, 简称 EisbEG, BGBl. 第 71/1954 号——《联邦法律公报》(*Bundesgesetzblatt*, 即《联邦法律公报》——最后一次修订见《联邦法律公报》I 第 111/2010 号)。其赔偿标准为全额赔偿, 而非固定金额: “铁路企业有义务向被征用者支付 ü, 以补偿因征用所造成的所有财产 ö Nachteile gemäß § 365 ABGB. schadlos zu halten” — 该铁路企业必须根据《民法典》§ 365 条, 就征收所造成的所有财产性损失, 向被征收方提供全额赔偿 (§ 4, Abs. 1 EisbEG)。用益权人 (——指在不出于所有权的情况下, 享有使用他人房产并获取其收益的民法权利)、使用人及承租人所遭受的不利影响均予以考虑 (§ 5)。不予考虑的情形见于 § 7: 显然是为了主张更高索赔而制造的情况不予考虑 (第 1 款), 以及 “特殊偏好的价值, 即当 Werterhöhung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfährt, bleiben bei der Berechnung der Entschädigung außer Betracht” — 特殊偏爱价值 (: 所有人的个人或情感依恋), 以及因铁路建设而导致的被征收标的物价值的任何增值, 在计算中均不予考虑 (第 2 款)。补偿以货币形式支付 (§ 第 8 条, 第 1 款)。

部分征用。 § 6 《土地征用法》(EisbEG): 当仅有一部分土地被征收时, 补偿金额的确定不仅要考虑被征收土地的价值, 还要考虑剩余部分价值的减损——未被征收部分因分割和贬值所造成的损失, 均包含在同一笔补偿金中予以补偿。

由谁进行评估, 以及在何处可以重新审议该金额。 行政机关在征收决定书 (Enteignungsbescheid) 中作出征收决定并裁定补偿金额 (§ 17, Abs. 2 EisbEG)。随后, 任何一方均可在该决定生效后的三个月内, 要求由主管的州法院 (Landesgericht) 重新确定补偿金额: “被征用人 and 铁路企业有权在征用决定生效后三个月内向有管辖权的 ä Landesgericht ... 申请重新确定补偿金额 ä” (§ 18, 第 2 款)。若未能达成一致, “则应由法院予以确定” — 由法院确定 (§ 22, Abs. 1)。《联邦刑事诉讼法》(Bundesstrafgesetzbuch) 1971 年 (BStG 1971, 联邦公报 第 286/1971 号) 展示了联邦公路领域的具体模式: “被征用者 ü hrt für alle durch die Enteignung verursachten vermögensrechtlichen Nachteile (§ 1323 ABGB)” (§ 18, Abs. 1); 因道路建设措施产生的价值增长不予考虑, 剩余地块的价值减损予以考虑; 若业主的剩余地块无法再用于原有用途, 可要求收购整块土地, 且补偿金额以 (Widmung) 为依据。补偿金额在征收决定中依据宣誓且公正的专家意见确定, 该意见须符合

§§ 4 至 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG); 对补偿金额有异议者, 须在三个月内向州法院提出上诉, 适用《强制征用法》程序 (§ 20, Abs. 3 和 5)。

《估值法》。在司法阶段, 该方法已通过法律予以规定: 《不动产估值法》(联邦法律 ü 关于不动产司法估价 — LBG, 《联邦公报》第 150/1992 号) 适用于“在所有司法程序中”对不动产的估价 — 在所有司法程序中 (§ 第 1 条)。其默认标准: “除非法律或法律行为 ä 有另行规定, 否则应确定该标的物的市场价值” (§ 第 2 条第 1 款); 其定义: “市场价值是指在 Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann” — 市场价值是指该物在诚实商业交易中的出售时通常可获得的价格 (§ 2, Abs. 2); 特殊的偏好及其他个人性、非经济性的价值属性均不纳入价值确定范围 (§ 第 2 条第 3 款)。§§ 第 3 至 7 条对比较法、收益法和成本法 (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren), 并根据科学现状和现行市场惯例, 将方法选择权交由专家决定。法院将委托相关专业领域的司法宣誓专家 (§ 8, 第 1 款), 决定性的评估基准日 (Stichtag) 由诉讼程序确定 (§ 8, 第 2 款) ——《冰岛评估法》(EisbEG) 本身未就评估基准日作出规定, 而《联邦土地法》(BStG) 仅规定了上述的土地用途分区状况。

对估价师的启示。一旦案件提交法院审理, 奥地利的征收评估即属于《土地法》(LBG) 框架下的“市场价值” (Verkehrswert) 评估, 且始终遵循《冰川法》(EisbEG) 模式的补偿原则: 该数额必须全额补偿所有者因征收所遭受的一切经济损失, 其中剩余部分的价值减损应包含在补偿范围内 (§ 6 EisbEG), 而项目导致的增值及任何超出此范围的特殊偏好价值 (§ 7, Abs. 2) 则不计入其中。两阶段管辖权对该程序至关重要: 行政决定基于宣誓专家证据确定赔偿金额, 双方均有三个月时间将争议提交至州法院 (Landesgericht), 该法院依据《州法院法》(LBG) 规定审理程序, 并要求明确决定性的基准日 (Stichtag)。对于道路征用, 应评估的分区规划是联邦规划意向公布之前已存在的分区, 这排除了自该时间点起任何方向的规划变动。

VfGH E 1783/2025 —— 沉默不等于否决。2025 年 10 月 7 日, 宪法法院裁定, 业主不能通过拒绝参与谈判来阻挠征收: 认真尝试通过协商收购已满足先决条件, 且无需获得答复。这对估值的影响虽是间接的, 但确实存在——关于“事先提出真实要约”的法定要求, 是针对要约本身而非针对回应, 因此支持该要约的评估报告承担着证明该尝试属认真的全部权重。

Source — VfGH E 1783/2025, 执业者备注 (请阅读德语原文): <https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html>.

核查说明 — 上述条款摘自官方 RIS 门户网站 (ris.bka.gv.at) 上的合并文本: 《国家安全法》(StGG) 第 5 条; 《紧急经济法》(EisbEG) §§ 第 4、5、6、7、8、17、18 和 22 条 (第 1 款); 《联邦选举法》(BStG) 1971 年版 §§ 第 18 条和第 20 条; 《土地法》(LBG) §§ 1、2、3-7、8、9 和 10。所引文段均直接摘自 RIS; 对于《联邦宪法》(BStG) § 18, 第 1 款, 仅第一句直接引用, 该款其余部分则根据 RIS 文本进行摘要。在本次核查过程中, 无法在 RIS 上核实 2024 年至 2026 年间奥地利任何关于征收补偿的法院判决。上文报告的 VfGH E 1783/2025 案, 系通过实务注释查阅, 而非 RIS 中的判决文本。

来源 — German, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 不动产评估法 (LBG, 联邦公报 第 150/1992 号), 《铁路征用补偿法》ä (EisbEG, 《联邦公报》第 71/1954 号) 以及《1971 年联邦公路法》B, 现行版本, 联邦法律信息系统 (RIS), <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>

爱沙尼亚——出于公共利益的征收、作为最后手段的征收

该法规。适用法律为《公共利益不动产征用法》(*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, 简称 KAHOS) ——即《公共利益不动产征用法》, 该法律的英文译本由《Riigi Teataja》(《国家公报》, 爱沙尼亚官方公报) 发布——于 2018 年 6 月 6 日通过, 自 2018 年 7 月 1 日起生效。该法 § 至 48 条废除了原《Kinnisasja sundvõõrandamise seadus》(KASVS, 即 1995 年《不动产征收法》), 具体条款如下: “Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks” ——《不动产

征收法》被废止 — 而第 41 条 (§) 规定, 仅对那些在 2018 年 7 月 1 日之前 2018 年 7 月 1 日之前已作出征收决定的程序, 才依据旧法完成。因此, 任何提及《征收法》的指示, 对于 2018 年年中以来启动的任何程序, 均应改适用本法。此处引用的汇编版本为 RT I, 2024 年 12 月 4 日, 第 10 号, 自 2025 年 1 月 1 日起生效。

该法案的架构解释了其标题的由来: 州或市首先进行行政征用程序, 旨在与所有者达成协议 (§§ 22, 26–27), 只有在未能达成协议的情况下, 该事项才会进入正式征收决定程序 (*sundvõõrandamise otsus*, § 29)。第 3 章规定的补偿规则对两条路线均适用。

该措施。 § 11(1)–(2) 规定: 受让人必须向所有权人支付对价 (*tasu*), 且 “对价由不动产 *vää* 的价值以及 *hü* 因取得不动产而直接 *kaasneva* 变动的损失 *kahju* 和 *saamata jääva* 未实现的收入 *tulu* 中, 扣除 *ees* 已实现的收入 *esinevad*” — 对价包括不动产的价值以及因取得不动产而直接产生的财产损失和收入损失 (如有) 的补偿。§ 第 12(3) 条以估值形式规定了指导原则: 估值是为了补偿目的而进行的, 而补偿是指使受害人 “处于尽可能接近于若未发生征收时本应处于的状况”。

估值依据为市场价值 (*turuväärtus*), 但有一项明确的例外情况。根据《土地估价条例》 (§) 第 12(5) 条, 已开发的不动产应按该不动产的市场价值, 或按土地市场价值与建筑物折旧后建造成本之和 (以较高者为准) 进行估值; 若该不动产系从自然人处购得, 且附带该自然人用作居所的建筑物, 则估值应基于土地市场价值与建筑物建造成本之和 (《RT I》修正案, 2023 年 7 月 6 日, 第 2 条, 2023 年 7 月 16 日生效)。该法案未对市场价值作出定义; 《房地产估价条例》 (§) 第 12(7) 条要求估价报告应 “遵循良好的估价惯例” (*hindamise hea tava*)。

日期。 § 11(5): “*Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse*” — 对价应以专业评估师或负责审理该案件的机关首次在程序中确定不动产价值的日期为准。如有正当理由, 该机关可更新确定价值的日期。

由谁进行估价。 负责审理的机构负责安排估价 (§ 12(1))。根据 § 12(2) (经修订, 自 2025 年 1 月 1 日起生效 (RT I, 2024 年 12 月 4 日, 第 1 号)), 估值应由持有《专业法》规定的第 7 级专业证书的房地产估价师受委托进行, 或由 *Maa- ja Ruumiamet* (土地与空间规划委员会) 依据《土地地籍法》中国家交易数据库以及市场分析结果确定; 该主管部门也可采用根据《土地估价法》、《自然保护区法》、《国有资产法》或其他相关法律批准的方法。

未被纳入计算范围的内容。 § 8(2) 是该法案中唯一的排除条款: 在收到征用程序通知后承担的债务、由此产生的收入损失, 以及对不动产所作的改良, 均不予补偿。该法案未规定因征用机关 (在美国即 “征用方”) 的项目所导致的价值增减应从估价中扣除, 亦未规定对剩余部分进行改良抵扣。

部分征用。 若仅征用了不动产的一部分, 且该不动产因此被分割或贬值, 以致该部分无法再被合理使用, 则所有权人可要求征用全部 (或另一部分), 或要求对土地进行合并 (§ 10(1)); 反之, 若仅征收部分即可实现目的, 所有权人可要求其剩余部分不予征收 (§ 10(2))。§ 12(4) 规定了被分割部分的估值规则 (*äralõige*): 可独立使用的被分割部分应按潜在销售标的进行估值; 无法独立使用的被分割部分则按因该分割及周边环境变化而导致的不动产整体市场价值减损进行估值。§ 第 13 条规定, 作为保留土地上的直接财产损失, 可获得补偿的项目包括: 建筑工程或改良设施变得无法使用、建设可能性的丧失或减少, 以及通往公共道路的通道丧失或延长。

额外补偿。 除对价之外还有三笔款项, 其中均非估值所得。一笔激励费 (*motivatsioonitasu*), 金额为对价的百分之二十—— 下限为全国平均月薪总额的 0.8 倍, 上限为 50 倍—— 用于奖励在收购程序中达成协议 (§ 15); 因丧失用于居住的住宅而支付交易对价的 10% (§ 16); 以及程序费用,

包括委托编制比较评估报告的费用，按固定费率补偿，并附有经文件证明的超支补贴 (§ 17)。土地被征用的市镇将获得补偿款，但不包括 §§ 15–17 中的任何附加款项 (§ 11(2¹))。

爱沙尼亚是欧盟成员国，也是《欧洲人权公约》的缔约国；补偿数额，与本调查报告中其他情况一样，属于各国国内法范畴。

对估价师的启示。爱沙尼亚的该规定是一项通过市场价值实施的补偿规定，其中三项特征直接规范了评估工作。估值日期属于程序性而非司法性质：以诉讼程序中首次确定时的价值为准，但可进行更新，因此评估师的报告本身可能确定后续所有程序的估值日期。§ 第 12(5) 条对住宅作出的特殊规定，恰恰在土地价值与市场价值最常出现偏差的情形——即业主自住住宅——中，以“土地加建筑成本”为基准取代了市场价值，而对于已开发房产的一般规则则是取两者中的较高值。此外，§§ 15–16 中规定的百分比属于法定加成，设有各自的下限和上限，应与作为其计算基础的价值分开报告。

核查说明——上述条款摘自自 2025 年 1 月 1 日起生效的爱沙尼亚语合并文本 (RT-I, 2024 年 12 月 4 日, 第 10 号), 该文本取自 Riigi Teataja 公共 API 检索, 并参照由 Riigi Teataja 发布的英文译本 (汇编号 523122024011); 以爱沙尼亚文文本为权威版本。《KASVS》的废止已在《KAHOS》的原始颁布文本 (RT I, 2018 年 6 月 29 日, 第 1 号) 中得到核实, § 48。所有引用的段落均逐字摘自上述文本。未查阅任何适用该法的法院判决; 未就该问题进行判例法检索, 且未见 2024—2026 年间相关判决的报告。

来源 — Estonian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 《公共利益不动产征用法》(KAHOS), 全文见《共和国公报》RT I, 2024 年 12 月 4 日, 第 10 页; 英文译本《公共利益不动产征用法》,《共和国公报》公报, <https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010>

拉脱维亚——依据特定法律进行的征收，以及强制征收的土地使用费被裁定违宪

该法规。 为公共需求而转让房产的行为受《*Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums*》的规制——即《关于转让公共需求所必需的房产的法律》——该法于 2010 年 10 月 14 日通过，自 2011 年 1 月 1 日起生效；此处刊载的汇编版本已纳入 2016 年 4 月 14 日、2022 年 3 月 31 日及 2025 年 2 月 13 日的修订法律。其结构具有独特性：征用机构首先应寻求自愿协议，若未能达成协议，则“仅在特殊情况下、给予公平补偿且依据具体法律”方可被征收该房产（第 4 条和第 5 条）——即塞伊玛针对该特定房产通过的单独法案。

该法案。 第 21 条用一句话作了规定：“Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim”——前所有者应获得一笔补偿，以确保其财务状况等同于其原有的财务状况。第 22 条第 1 款规定了补偿的构成：补偿包括不动产的市场价值 (*ērtība*) 以及因转让给所有者造成的损失补偿——若仅转让部分房产，则包括因转让部分房产的使用而造成的损失补偿。若该房产是所有人的唯一居住场所，且在发出通知之日仍有人居住，则该机构应将补偿金额增加至市场价值的百分之五（第 22(4) 条）。该机构承诺通过自费建造工程结构或通信设施等方式以实物形式予以弥补的损失，不计入补偿范围（第 24 条）。

日期。 市场价值应“根据截至检查之日，该房产已按照法律法规的要求开始使用的状况”确定（第 22(2) 条）——所谓“*apsekošanas diena*”（检查日），既是估值日也是使用日。该规则在法庭上同样适用：根据第 27(3) 条，法院以检查日当天的财产状况为准，并按相关机构确定补偿金额之日的状况来确定补偿金额。

由谁进行评估。 需要该财产的机构确定补偿金额，“在确定补偿金额时应参考经认证的不动产评估师的评估结果” (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) 以及造成的损失（第 20(1) 条）；对于未开发土地，若金额不超过一个最低月工资，则适用“微不足道”例外，允许采用面积平均值代替（第 20(1) 条¹）。第 23(2) 条规定了评估必须评估的内容，包括盈利能力以及——第 23(2)(5) 条——若

所有权人已采取行动利用该土地的建设及经济使用潜力，则需评估该潜力。所有权人可在特定转让法生效后二十日内，依据《民事诉讼法》向普通法院对该金额提出异议（第 27 条第 (1) 款至第 (2) 款）。

未被考虑在内的内容。第 19(2) 条是该法案的疏漏：“Ja, veicot projektēšanas darbus ... institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18.ā minētais paziņojums” — 若该房产的价值因该机构自身的设计工作而发生变化，则估值应依据第 18 条通知发出之日该房产的特征信息进行。通过将日期回溯至通知发出之日，从而消除了该项目的影 响。

部分征用。如果仅需征用一部分，且剩余部分无法使用——因面积不足、存在负担、布局不合理或地方政府空间规划中的其他情况——则该机构必须提议转让全部土地，除非另有约定；关于该问题的争议应提交法院（第 6 条）。在部分转让中，损失在任何情况下均包括“房产剩余部分价值的减损”以及因用途变更而产生的补偿——通行权丧失或新建通道的费用、地役权变更，以及空间规划规定的限制（第 25 条第 2 款第 2 项）。损失通常根据《民法》确定（第 25(1) 条）。

宪法法院，2025 年 12 月 10 日判决，案号 2024-21-0103。宪法法院在此期间最具影响力的财产评估裁决并非源于转让法，而是源于与其相邻的强制分割财产制度（*dalītais īpašums*）——这一土地改革的遗留问题，即公寓楼建在属于他人的土地之上。2021 年对《1937 年民法》生效法的修正案（波兰语：*ēkāstāšanās likums*）将原有的强制租赁制度替换为法定土地使用权（*likumiskās zemes lietošanas tiesības*），该权利被设定为以建筑物为受益人的不动产地役权，其费用由第 38(2) 条第二句规定：“根据 *ā* lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā” — 每年按土地使用地籍价值的 4% 计算，且每年不少于 50 欧元；第 42(7) 条将住宅建筑的年增幅上限设定为 30%。地籍价值是指通过大规模估价在国家土地登记簿（地籍）中行政确定的价值；其最接近的美国对应概念是“评估价值”。

该费用背后的估值基础设施是本案的一部分。自 2025 年 1 月 1 日起，《地籍法》的过渡性条款（第 43.¹ 至第 43.³ 款）规定，对于每个地籍对象，必须计算并登记两项地籍价值：一项是用于不动产财产税；以及通用地籍价值，除其他用途外还用于法定土地使用费——该通用基准值上限为 2022 年 7 月 1 日平均价格水平的 80%，该平均价格水平基于 2012 年至 2022 年的市场交易数据。该费用以通用价值为基准，税款则以财政价值为基准，法院记录了由此得出的计算结果：在某位申请人的案例中，房产税为 €1,353.15，而收到的费用为 €1,079.92；在另一案例中，税款为 €555.54，而费用为 €210.32。土地所有者收到的费用不足以支付同一块土地的税款。

法院在判决主文中裁定，第 38(2) 条、第二句，以及第 42 条第 7 款，以及——就其涉及法定土地使用关系而言——《地籍法》的过渡性条款和内阁第 103 号条例第 40 点及第 42 点（2020 年 2 月 18 日第 103 号内阁条例中关于地籍估价的第 40 条和第 42 条——在涉及法定土地使用关系范围内——均与《宪法》第 105 条第一句和第三句（即财产条款）相抵触，自 2027 年 1 月 1 日起失效。在法定使用费无法覆盖该土地的 *ī* 财产税、仅 *ā* 与之相等，或在缴纳税款后剩余金额过小且不成比例的情况下，针对其基本权利遭受的无理侵犯。该判决为终审判决，自宣判之日起生效。这是法院就该土地使用权作出的第二份判决。2023 年 5 月 2 日的判决（案号第 2022-02-01 号）确认了该权利本身（第 38(1) 条），并裁定其 4% 的使用费（第 38(2) 条，结合第 42(1) 条）自 2024 年 7 月 1 日起无效；立法机关重新颁布了 4% 的费率并设定 50 欧元的最低限额，而该条款正是 2025 年被宣告无效的。2018 年 4 月 12 日的判决（案号 2017-17-01）——法院亦援引了该判决——未被审阅。

拉脱维亚是欧盟成员国，也是《欧洲人权公约》的缔约国；补偿金额仍由国内法规定。

对估价师的启示。根据《转让法》，该指示属于等值指示——即市场价值加上损失，以查验日为基准，按已合法开始的用途进行估值，其中该机构自身的设计影响已通过第 19(2) 条规定的日期调整

予以剔除，而剩余部分的价值损失则构成部分征用中的明确损失项目。2025 年 12 月的判决之所以对估值实务具有重要意义，原因在于：当行政评估值——即地籍价值（其新采用的两位数形式）——被用于确定私人收入流时，该价值成为估价对象，须受宪法规定的下限约束。以低于市场价格水平为上限的通用地籍价值计算的 4% 受监管回报率，需与同一土地经不同计算方式得出的财政价值所征收的税款进行对比；若净余值过小或为负值，则该计算方法不成立；自 2025 年 1 月 1 日起应支付补偿金。在分割房产制度下工作的估价师应预期，费率基准、买断做法以及拉脱维亚议会 (Saeima) 被责令制定的补偿程序将持续实施至 2026 年，而被废止的规范将于 2027 年 1 月 1 日失效。

核查说明——已查阅拉脱维亚语文本中的法定条款，并参考了国家语言中心在 likumi.lv 网站上发布的英文译本（官方出版机构；整合了截至 2025 年 2 月 13 日的修订内容）；引用的拉脱维亚语段落均逐字摘自拉脱维亚语原文。第 2024-21-0103 号案件的判决书系查阅拉脱维亚宪法法院 PDF 文件（54 页；判决主文及上述引文均逐字照录）；案件元数据（立案、合并审理、开庭及裁决日期）已与法院案件页面进行核对。2023 年 5 月 2 日第 2022-02-01 号案件的判决书其判决部分系依据法院拉脱维亚语 PDF 文件（存档副本）查阅。本部门未查阅 2018 年的判决书，仅根据法院自身的引用确认其存在。

来源 — Latvian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv)；宪法法院 2025 年 12 月 10 日就 a 第 2024-21-0103 号案件作出的判决 (satv.tiesa.gov.lv)，
<https://likumi.lv/ta/id/220517>

立陶宛——强制估值，且在开始时冻结使用

法规。为公共需求征用土地 (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) 由《土地法》(*Žemės įstatymas*) 第八章——第 45 至 48 条——，1994 年 4 月 26 日第 I-446 号，该法由 2022 年 6 月 30 日第 XIV-1311 号法律 2022 年 6 月 30 日第 XIV-1311 号法律全文重述，自 2023 年 1 月 4 日起生效；此处刊载的合并文本为自 2026 年 8 月 1 日起生效的版本，其中包含 2023 年 6 月 29 日第 XIV-2114 号法律 2023 年 6 月 29 日第 XIV-2114 号法及 2025 年 12 月 18 日第 XV-704 号法对征用条款的修订内容。其上为《民法典》第 4.100 条（经 2000 年第 VIII-1864 号法批准）：为公共需要征收房产 “tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka”——仅在特殊情况下，且仅按照法律规定的程序进行——所有者将获得 “pinigais to daikto (turto) rinkos kaina”——以该房产的市场价格支付现金——或经双方协议，以转让其他房产的方式进行补偿；所有关于合法性、价值及损失的争议均由法院裁决（第 4.100 条第 (2) 至 (3) 款）。

由谁决定、由谁评估。该程序由 *Nacionalinė žemės tarnyba*（国家土地服务局）负责管理——该机构现隶属于环境部。申请征地的国家机构或市议会必须证明客观上确实存在具体的公共需求，且若无该特定地块则无法满足该需求，并须以政府规定方式进行的成本效益分析作为依据（第 46 条第 1 款）；国家土地局局长决定是否启动该程序（第 46 条第 (2) 款），并作出征地决定。估值工作本身由对征用感兴趣的机构委托并支付费用，并作为《财产和企业强制估值法》(*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) 规定的强制估值进行，估值方法应根据规范财产和企业估值的法律法规（第 47 条第 1 款）的规定选定。评估报告的有效期为十二个月；若征用项目在此期间内未获批准，则必须对报告进行更新。

该措施。第 47 条第 1 款开篇即规定了以下标准：“žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama už žemę ... pinigais pagal rinkos vertę”——土地所有者和（或）其他使用者必须获得公正的根据市场价值以货币形式获得公平补偿——或者，经所有者书面同意，通过授予一块毗邻被征用地块的国有地块（其价值等于或低于被征用地块），并以货币形式支付差额（第 47 条第 4 款）。此外，以下项目也应以货币形式予以补偿：种植物、林地及林木蓄积量的价值，未收获的作物以及投入农业生产和林业发展的资金，以及所有权人或使用者因征用而产生的其他损失，包括与该地块上开展的商业活动终止或受限相关的损失。对于已建有住宅建筑的地块，住宅部分的

补偿金额应通过强制评估计算，采用根据评估法规选定的至少两种评估方法，并按较高价值向所有权人支付补偿（第 47 条第 (1) 款，2023 年修订）。

日期及用途已确定。第 47 条第 1 款规定了程序启动时该土地的相关状态：“Paimamo žemės sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki juridinio fakto apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinę sistemą” — 被征用地的市场价值应根据登记前在不动产登记信息系统中确定的主要土地用途及使用方式来确定，该登记系指征用程序已启动这一法律事实的登记。估值工作随后在该程序进行期间进行，而在其余情况下，计算时必须考虑土地价值图中同一价值区域内的价格变动，该变动应以在批准规定公共需求的区域规划文件与编制估值报告之间达成的交易为依据。

若未达成协议。若未就征收及补偿达成协议，则视为存在争议，相关机构必须在六十天内向法院提起诉讼——此前须先将决定中规定的补偿转入公证处、银行或其他信贷机构的托管账户（第 47 条第 5 款）。若相关机构未能证明使用的紧迫性、未编制评估报告，或未将款项存入指定账户，法院将拒绝批准以国家名义登记该地块并开始使用（第 47 条第 6 款）；在获准后，所有权人即成为已存入款项的所有权人（第 47 条第 7 款），法院随后将就案件实质内容进行审理，并可确定不同的价值和损失金额，在此情况下，结算应遵循法院判决的条款（第 47 条第 8 款）。关于征用方案的编制和批准以及补偿金额的争议，由地块所在地的普通管辖权地区法院（*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*）审理（第 46 条第 9 款）。

部分征用。若在分割地块后，未被征用的剩余部分面积不超过 0.04 公顷（其他用途），或 0.1 公顷（农业或林业用途），或者该剩余部分因被施加的特殊土地使用条件而无法按照其主要土地使用目的和方式加以利用，则该剩余部分应根据所有权人在项目提案期结束前提出的请求，与被征收地块一并规划为单一地块——即与其一并征收。若剩余地块毗邻同一所有人的另一地块，则不适用此规定（第 46 条第 10 款）。除此之外，第 47 条第 1 款规定的一般损失条款将产生分割的法律后果；法律规定不得将地块增值部分抵扣至剩余地块。

立陶宛是欧盟成员国，也是《欧洲人权公约》的缔约国；补偿数额仍由国内法规定。

对估价师的启示。有三个特点决定了该委托的性质。该估值属于受监管的行为：根据估值法规，这是一项强制性估值，由征用机构委托进行，有效期为十二个月；对于住宅，必须采用规定的“双方比较”法，且结果应有利于业主。土地用途被冻结，但价格并非如此：价值是根据土地使用目的和方式确定，该目的和方式以程序登记前的状态为准；而同一条款规定，自相关规划文件获批以来价值区内的价格变动应予考虑——即分类标准在早期确定，价格水平则在后期确定。此外，保证金机制意味着征用决定中的金额将在法庭诉讼开始前支付；地区法院的实体审理阶段才是听取不同评估意见的环节。

核查说明——上述条款摘自立陶宛议会法律文件门户网站（e-seimas.lrs.lt）发布的立陶宛法律合并文本：《土地法》（2026 年 8 月 1 日起生效的版本）以及《民法典》（2026 年 7 月 31 日起生效的版本 2026 年 7 月 31 日起生效的版本。所有引用的段落均逐字摘自上述文本。《房产与企业强制估价法》的引用是基于《土地法》正文中的交叉引用（经第 XV-704 号法律修订）；其文本未单独检索。未发现 2024 年至 2026 年间任何适用第 45 至 48 条或第 4.100 条的法院判决：第 XV-704 号法律修订）；其文本未单独检索。未发现 2024 年至 2026 年间任何适用第 45 至 48 条或第 4.100 条的法院判决：未对 Lietuvos Aukščiausioji Teismai 或地区法院的判例法未进行全面检索，且未见相关判决报告。

来源 — Lithuanian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446, suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt)；《立陶宛共和国民法典》，第 4.100 至 4.103 条，<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

希腊——全额补偿，法庭日期：

宪法文本。《宪法》第 17 条 (*Syntagma*，根据 2019 年 11 月 25 日决议编纂，刊载于政府公报——《*Efimerida tis Kyverniseos*，FEK — A' 211，2019 年 12 月 24 日)以原文表述了该措施、日期及管辖法院。第 2 款：除经正当证明符合公共利益，且在法律规定的时间和方式下，并始终在事先给予相当于被征收房产在法院就临时确定补偿举行听证时所具有价值的 全额补偿 (*pliris apozimiosi*) 之后，任何人不得被剥夺财产。若直接申请最终裁定，则以该听证时的价值为准；若最终裁定听证在临时裁定听证一年后举行，则以最终听证时的价值为准。第 3 款规定了不予考虑的情形：任何在被征收房产价值发生的变化。征收法案公布后发生的、且“仅因其” (*kai mono exaitias tis*) 导致的被征收财产价值变动，不予考虑。第 4 款规定了管辖权 (“补偿金额由主管法院确定”，*i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*)，将预先支付作为接管财产的条件，要求在裁定作出后十八个月内完成支付，否则征收将自动失效，并规定补偿金本身免征任何税款、扣除或费用。

该法规。该法令为第 2882/2001 号法律，即《不动产强制征用法典》——《《不动产强制征收法》——由该法第一条批准并于 2001 年 2 月 6 日刊载于《希腊官方公报》A 辑' 17。该法曾多次修订；与估价相关的修订由第 4070/2012 号法律 (FEK A' 82 号，2012 年 4 月 10 日)，本部门已从公报文本中查阅了该法第 128 条和 129 条的内容。希腊未发布免费的官方汇编版本，因此必须从公报中整理出当前文本。

措施、日期和方法。第 13 条第 1 款遵循《宪法》规定：补偿必须是充分的 (*pliris*)，并应与被征收房产在法院就临时确定补偿金额进行听证时，或直接申请最终确定补偿金额时的听证时点所确定的价值相符。该款随后规定了证据标准：作为估算价值的依据，应考虑 毗邻且同类房产 (*parakeimena kai omoeidi akinita*) 在关键时刻的价值，以及被征收房产的收益 (*prosodos*)。这是希腊实践中采用比较法和单位价值法这一做法的法律依据：法院根据邻近同类房产的证据确定被征用房产的单位价值，并将收入作为次要指标。

未被考虑的因素。第 13 条第 2 款在法典层面重申了宪法上的忽视：a 征收行为公告发布后，被征收房产价值的变动，且仅因该公告而产生的变动，不予考虑；同样，根据第 3 条，在征收公告发布后，因所有者对该房产所采取的行动而产生的增值，且仅因该公告而产生的增值，亦不予考虑。第 4070/2012 号法律第 128 条第 1 款进一步补充了一项规定：同样，在设立城市更新区 (*zoni astikis anaplastis*) 或指定用于未来城市规划的区域之后，任何价值变动均不予考虑。

部分征收。第 13 条第 4 款，该条款已被第 4070/2012 号法律第 128 条第 2 款取代：当部分房产被征收，导致所有者保留部分的价值相对于其主要——或可证明的次要——预期用途相比显著降低，则确定补偿金额的裁决也可针对剩余部分确定一笔 单独的补偿 (*idiaiteri apozimiosi*)，该补偿应与被征收部分的补偿一并支付。法院应特别考虑该房产在征收前后的状况、其几何特征以及经济和商业利用价值的显著恶化，以及一旦被征收部分被分割，剩余部分是否必然遭受损害。除非所有权人已首先在行政预估程序中提出该主张，否则关于单独补偿的请求不予受理 (第 18 条第 6 款，经修订)。

由谁进行评估。分为两个阶段，即行政阶段和司法阶段。在宣布征收后，一个委员会 (第 15 条)——由该地区 *Ktimatiki Ypiresia*——即该省的国家土地管理局——局长担任主席，成员包括一名公共财政官员和一名专家——负责估算被征用房产的价值以及根据第 13 条第 4 款应支付的任何单独补偿。自第 4070/2012 号法律颁布以来，在具有重大经济意义的征收案件中，任何一方均可选择单独或同时委托独立的认证评估师撰写报告 (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) 获取估价报告；该法规要求该报告须涵盖被征用房产的全部价值、剩余部分的价值减损，以及根据 653/1977 号法律——该特别道路工程法规规定，从工程中受益的毗邻业主可被要求分担费用，这是一种法

典之外的增值补偿机制，本部门尚未查阅该法典。该估算对任何法院均不具有约束力。若未能达成协议，补偿金额将由法院裁定：根据第 19 条第 1 款，有权作出临时裁定的机构是被征收土地或其大部分所在地区的单法官初审法院（*monomeles protodikeio*）；根据第 20 条第 1 款，对最终裁决具有管辖权的为该地区的上诉法院（*efeteio*），须在初审判决送达后三十天内提起上诉；第 21 条允许在没有待决的临时申请的情况下，直接向上诉法院申请最终裁决。对临时裁决不得提起上诉；根据第 22 条，最终裁决可向最高法院申请撤销（*anairesei*）——最高法院仅就法律错误进行审查，不审查事实——。

对估价师的启示。希腊日期规则的特殊之处在于其指向的对象：不是声明、通知或征收行为，而是法庭——价值以听证会当天的状况为准，而当两个阶段的时间间隔超过一年时，由《宪法》决定以哪次听证会为准。因此，委托书必须明确说明其针对的是哪一次听证会，而为临时阶段准备的报告并不自动适用于最终阶段。证据标准被明文规定为与关键时刻的毗邻及同类房产进行比较，因此可比实例集在种类和地点上均受法律限制；且排除标准以征收法案本身的公布为依据，其因果限制——且仅因该限制——发挥了其他地方方案定义所起的作用。在部分征收中，针对剩余部分的单独补偿必须在行政阶段提出，否则司法索赔将不予受理。在部分征用情况下，针对剩余部分的单独补偿必须在行政阶段提出，否则司法索赔将不予受理。

StE 1034/2025——一项持续三十四年的约束性裁决被撤销。国务委员会（*Symvoulío tis Epikrateias*）在三十四年后，解除了一处科林斯海滩房产内陆地带的 1991 年限制令，而前滩本身仍属公共领域。一项从未转化为征用的保留权，是一个常见的估值难题——该土地既未被征用，也不属于自由持有——而希腊方面的解答是，这种保留权不能无限期维持。

Source — StE 1034/2025, 已报告（以希腊语宣读）：<https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/>.

核查说明——宪法文本摘自编纂版政府公报（FEK A' 211, 2019 年 12 月 24 日，国家印刷局，[et.gr](https://www.et.gr)）；第 2882/2001 号法律的原始公报文本（FEK A' 17, 2001 年 2 月 6 日）；以及第 4070/2012 号法律的修正案（载于 FEK A' 82, 2012 年 4 月 10 日），上述资料均通过 [et.gr](https://www.et.gr) 下载 API 获取。第 13、15、19、20、21 和 22 条采用 2001 年文本，而 2012 年对第 13(2)、第 13(4) 条和第 15(6) 条的修订内容均在 2012 年文本中查阅；这些条款在 2012 年后的修订（如有）尚未得到全面核实，因为希腊未发布免费的官方汇编文本。第 653/1977 号法律是根据其经修订的第 15(6) 条中的引用，通过二手资料报告的。在判例法方面，仅收录了上文提及的 StE 1034/2025 号判决，且该判决系通过新闻报道而非判决书正文获知。

来源 — Greek, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《希腊宪法》（FEK A' 211/24.12.2019）；N. 2882/2001, 《不动产强制征用法》（FEK A' 17/6.2.2001）；N. 4070/2012, 第 128—131 条（《希腊政府公报》A' 82/2012 年 4 月 10 日），国家印刷局公报 PDF 文件，https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017

塞浦路斯——公告中的市场价值，由民事法院确定

宪法文本。《宪法》第 23 条允许共和国、市政当局或依法被授予该权利的公法机构进行强制征用（*anagkastiki apallotriosis*），并在第 4(c) 款中将补偿规则作为该权力的行使条件，规定如下：“仅在预先以现金支付公平且合理的补偿”（*dikaia kai eulogos apozimiosis*）的情况下方可实施，“如双方存在争议，该补偿金额应由民事法院（*politikon dikastirion*）裁定”。第 3 款对限制和约束规定了类似规则：任何实质性降低房产经济价值的条件、限制或约束均应给予公平补偿，同样在存在争议时由民事法院裁定。第 5 款增设了“回购条款”：被强制征用的房产只能用于征用时的指定目的，若该目的在三年内未实现，征用机关必须按征用价格将该房产回售。第 11 款赋予每位利害关系人向法院寻求救济的权利，该救济对征用程序具有暂缓效力，并规定了上诉程序。

该法规。第 23 条第 4 款 (a) 项所指的一般法律是 1962 年第 15 号法律《1962 年强制征用法》（*O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962*）——即《1962 年财产法》——该法在 CyLaw 上

的合并文本中已有记载，其中收录了从 1983 年第 25 号法至 2014 年第 61(I) 号法的各项修订法律。第三部分规定了补偿事宜：征用机关必须在征用公告发布后十四个月内协商确定补偿金额，若未能达成协议，则须立即提出其估算金额（第 8 条）；业主可接受该报价，且不影响司法裁决，但前提是该房产须立即过户至该机关名下，且须在七十五天内向法院提起诉讼（第 8(2) 条）；若未能达成协议，该机关或任何利害关系人可向法院申请裁定——并在适当情况下，分摊——补偿金（第 9 条）。该“法院”在第 2 条中被定义为有管辖权的地区法院（*Eparchiakon Dikastirion*）。该法规未指定任何仲裁委员会或行政法庭：根据第 23(4)(c) 条的规定，评估应通过协商或由民事法院进行。

评估规则。第 10 条规定了 (*kanones*) 计算补偿金的规则。规则 (a) 用一句话阐明了依据和日期：该房产的价值被视为其在 在公开市场上自愿出售时所能获得的金额 (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis dimosieuseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*)。其余规则对该数值进行了限定；项目标签采用该法令中希腊字母的音译形式——*st* (*stigma*) 是第六个字母数字，*z* (*zeta*) 是第七个，*i* (*iota*) 是第十个，*ib* (*iota-beta*) 是第十二个，*id* (*iota-delta*) 是第十四个——因此，空缺处标示的规则在此未予转载：

- (b) 征用的强制性这一事实完全不予考虑——除非该征用于采矿目的的情况除外；
- (c) 若该房产已由征用机关依据征用法持有，则在该机关持有期间进行的工程、增建、开发或改良所进行的工程、增建、开发或改良均不予考虑；
- (d) 若该房产的特殊适用性仅能通过行使法定权力才能实现，或者除特定买方的特殊需求或征用当局的征用机关的特殊需求之外，该房产不存在市场价值，则该房产的特殊适用性不予考虑；
- (e) 因某种用途导致的价值增长，若该用途可能被法院限制，或属于非法用途，或对健康有害，则不予考虑；
- (*st*) 仅征用房产的一部分时，应考虑因征用而导致的所有权人持有的其他房产（连同被征用部分）价值的任何 增减 ——这是一项双向规则，根据该规则，保留土地的增值 将予以抵销，其贬值予以补偿；
- (*z*) 业主因被征用部分与原持有财产分离 (*diachorismos*) 而遭受的损失亦应予以计算；
- (*i*) 若该财产原本——且若非因征用本会继续用于某种没有普遍需求或市场的用途，则补偿金额可在真诚打算在其他地方恢复原状的情况下，依据等效恢复的合理成本进行评估 — 以替换无市场、特殊用途房产并以等效设施替代的成本作为补偿，即此类房产的成本法对应值；
- (*ib*) 若该房产曾用于经营、贸易或专业活动，因丧失占有权而直接遭受的损失应应予以考虑；
- (*id*) 补偿金自征用通知公布之日起按年利率百分之三计付简单利息至付款日期间，按年利率 3% 计收简单利息；对于 2014 年修正案（第 61(I)/2014 号法律）公布前发布的通知，此前 9% 的利率继续适用直至该修正案生效。

结尾一句规定，对于部分征用规则 (*st*) 和 (*z*)，应考虑征用通知发布时已存在的事实——该日期与规则 (a) 中的日期相同。该节未包含任何一般性条款，不将归因于征用机关基础方案本身的价值予以考虑；在引用的规则中，仅 (c)（征用期间的工程）和 (d)（特殊适用性）涉及项目衍生的价值，且各自仅限于其规定的具体情形。

最高宪法法院，克里斯托杜洛斯·卡米奥蒂斯有限公司诉塞浦路斯共和国（教育和文化部），针对行政法院第 5/16 号和第 104/19 号裁决提起的上诉，2025 年 5 月 12 日。该公司位于利马索尔的房产——即 REGAL 电影院所在地，连同毗邻的受保护建筑——于 2009 年 5 月 22 日收到征用通知，并于 2009 年 12 月 11 日，该地块被指定用于建设塞浦路斯理工大学的文化中心。该

公司针对该命令于 2010 年提起的上诉仍在审理中，而 2016 年，主管部门依据第 15/1962 号法律第 7 条撤销了该命令，该撤销决定于 2016 年 7 月 1 日刊登在《政府公报》上。随后，行政法院以案件已失效为由驳回了该上诉，裁定该公司未能证明存在足以证明继续诉讼程序合理的残差损害 (*kataloipo zimias*)，并判令其承担诉讼费用。

最高宪法法院 (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*) 以其过渡性二审管辖权审理本案，以多数票推翻了该裁决 (卡利格鲁法官，桑蒂斯法官附议；奥伊科诺穆法官持异议)。多数意见采纳了——援引迈克利德斯诉总检察长案 (1984 年) 3 CLR 1956 一案中全体法官合议庭的裁决、希腊国务委员会的判例法以及斯特拉斯堡法院的判例——认为自征用通知发出之日起，且在征用令被撤销之前一直有效期间，该房产的享有和利用均受法律规定的限制：在征用令生效期间，所有权人不得转让或设定该房产的负担，亦不得在该房产上进行工程施工。因此，在撤销征用令后，继续进行撤销诉讼的特殊合法利益仍然存在，该利益体现在针对上述限制 (持续了七年之久) 的司法保护上——连同诉讼费用问题；若撤销程序最终成立，根据《宪法》第 146 条第 6 款，是否应予补偿以及补偿金额多少，应由民事法院裁决，该条款赋予因被撤销行为而受损害的人以请求权，可获得由法院裁定的公平且合理的补偿。法院裁定该诉讼应在行政法院继续进行，但由不同成员组成的合议庭审理。法院还准许了针对中间裁定拒绝采纳证据的附带上诉 (第 5/16 号)，裁定申诉人可提交证据以支持基于事实错误或未进行适当调查的撤销理由。持异议的意见则要求该公司至少证明存在初步证据支持的残差损害，并警告不要仅因单纯的限制就认定存在可补偿的损害 *per se*。

对估价师的启示。该裁决并未确定任何补偿金额；其裁定的是，被撤销的征用仍可产生一项评估委托。该委托的估价对象并非该房产本身，而是相关限制：即在长达七年的时间里，一项看似合法的命令阻止了房产的出售、抵押和改建，由此造成的损失。这是一个应由民事法院裁决的损害赔偿问题，其量化标准——在特定期间内因房产最终仍由所有者保留而导致的使用价值和可销售性减损——更接近租赁权和“有害影响”领域的实践 (“有害影响”指对土地所有权人保留土地时其土地价值下降的补偿；在美国，则称为“分离损害赔偿”或“剩余地权损害赔偿”)，而非第 10(a) 条规定的“公开市场规则”。

上诉法院，塞浦路斯银行股份有限公司诉 土地与测绘局 (帕福斯) 局长及其他人，民事上诉案第 285/2018 号，2024 年 6 月 20 日。 上诉法院全体一致 (*Efeteio*, 民事管辖权: Kitsios、Ampizas 和 Toumazi 法官) 裁定，由第 139(I)/2015 号法律——根据该条款，局长可将产权转让给已向卖方全额付款的买方，并消除或解除在买方合同存入之前已登记的抵押权——并非对抵押权人财产权利的《宪法》第 23(3) 条所允许的限制，而是对其的废除；且鉴于根据第 23(4) 条，剥夺财产权仅可在通过强制征用并给予公正且公平的补偿的情况下成立，而该法并未规定此类补偿 (将抵押权转移至卖方另一处房产的可能性不符合此条件)，因此相关规定违宪。立法机关随后颁布了第 110(I)/2025 号法律 (《官方公报》第一部分 (I)，第 5045 期，2025 年 7 月 4 日)，该法序言援引了第 285/2018 号民事上诉案及其判决内容，并重新制定了一项针对“受困买方”的程序，旨在平衡买方、卖方及抵押权人的宪法权利。

核查说明——《宪法》和第 15/1962 号法律的文本均参考了塞浦路斯律师协会法律数据库 CyLaw 发布的希腊语汇编文本；未查阅官方公报文本，因此法律引文均基于该汇编版本 (已记录对第 61(I)/2014 号法律的修订)。两份判决书均在 CyLaw 报告中全文查阅：卡尔米奥蒂斯案判决见于最高宪法法院数据库，塞浦路斯银行案判决见于上诉法院数据库。第 110(I)/2025 号法律系通过 CyLaw 重新发布的政府公报 PDF 文件查阅。希腊语条款及判决要旨的英文译文由本部门自行翻译。未发现 2024 年至 2026 年间依据第 10 条裁定补偿金额的判决。

来源 — Greek, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《1962 年强制征用法》(N. 15/1962)，合并文本及所引判决，CyLaw (全塞浦路斯律师协会)，
http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html

马耳他——该条例已被废止，委员会得以保留

首先更正一点。 长期以来被援引为马耳他强制征地依据的《土地征用（公共目的）条例》（第 88 章，自 1935 年起生效），已不再是适用法律。官方网站将其记录为“已废止；但请参阅 2017 年第 XVII 号法案第 84 条”，自 2017 年 4 月 25 日起生效 2017 年 4 月 25 日起生效。现行法律为该法案：《政府土地法》，《马耳他法律》第 573 章（2017 年第 XVII 号法案，经 2023 年第 212 号法律公告修订），该法规范了为公共目的征用土地的事宜，延续了土地仲裁委员会的职能，并将根据该条例启动的待决案件及未完成的征用程序移交至该委员会处理。

宪法文本。 《《宪法》第 37 条第 1 款规定：任何形式的房产均不得被强制征收，对房产的任何权益或权利均不得被强制取得，除非适用该征收或取得的法律对此作出规定—— (a) “为支付充分补偿”； (b) 确保任何主张此类补偿的人“有权向依法设立的独立且公正的法院或法庭”寻求裁决，以确定其对该房产的权益、任何补偿的金额以及补偿的支付；以及 (c) 确保有权就该裁决向上诉法院提出上诉。一项但书条款允许议会，在涉及国家利益的特殊情况下，通过法律确立确定补偿标准的准则——即相关因素及其他情况。

根据第 573 章规定的程序。 征地程序始于土地管理局理事会主席发布关于土地用于公共目的的声明（第 38 条），该声明须在《政府公报》及两家报纸上刊登。该声明必须明确载明土地管理局愿意支付的补偿金额，并须附有根据该法编制的估价报告及地块平面图（第 39(2) 条）。对补偿金额有异议的业主可向土地仲裁委员会提出申请；该申请必须明确说明申请人认为应得的补偿金额，否则申请无效，且必须在声明公布后五年内提交，否则业主仅能获得已存入的款项及利息（第 55 条）。该委员会由一名主席组成，该主席现任或曾任法官，或现任治安法官，由马耳他总统任命，并在由 *periti*——根据《Periti 法》（第 390 章）下持有执照、且执业经验至少七年的“”专家小组协助工作，该小组成员同样由总统任命（第 56 条）；其程序适用《组织与民事诉讼法典》的相关规则。任何一方如对委员会依据本法作出的任何决定感到不满，可在二十天内向上诉法院（高等司法管辖权）提起上诉（第 74 条），此规定符合《宪法》第 37(1)(c) 条。

评估规则。 第 61(1) 条，关于通过绝对购买方式进行的征用，规定委员会应按照以下规则行事，以下内容引自合并后的英文文本： (a) “不得因征用属于强制性征用而给予任何补偿”； (b) “土地的价值，在下文规定的情况下，应视为该土地若由自愿卖方自愿出售时所能获得的金额”；以及 (c) “土地的价值即为该土地在《宣言》公布期间所具有的价值，该价值应根据《住房（解除管制）条例》附表中公布的通货膨胀指数，在历年间予以更新”（第 158 章），“且不考虑主管当局所作的任何改良或工程”。若征用仅涉及占有和使用权，则征用租金为该土地若由自愿的业主在公开市场上出租时预计可获得的金额（第 61(2) 条）。委员会可自业主提交申请之日起，按 8% 的利率对最终补偿金计收简单利息（第 61(3) 条），且任何超出押金的应付补偿金必须在确定之日起三个月内支付（第 62 条）。

部分征用。 该法案对部分征用的规范，是通过限定可征用的范围，而非采用分割补偿公式来实现的。如果业主愿意且有能力出售整栋房屋或其他建筑，则不得要求其仅出售其中的一部分（第 46 条）。如果剩余部分面积小于二百二十平方米，或者委员会认为剩余部分将不再适合建造，则不得要求业主仅出售建筑用地的一部分；在此类情况下，除非业主拥有毗邻土地且委员会另有规定（第 47 条）。此外，若剩余部分面积不足一千一百二十四平方米且业主无毗邻土地，则不得要求业主转让超过该土地四分之三的部分（第 48 条）。未发现第 573 章中有任何条款规定，针对分割或对保留土地造成不利影响，应给予明确的补偿项目，也未发现有关增值抵扣的规定。

旧的声明。 对于根据该法案颁布之前的声明所征收的土地，第 63 至 66 条规定了向同一委员会寻求救济的途径：撤销已闲置超过十年的声明，并就闲置期间支付物质和精神损害赔偿；强制以该土地在《宣言》公告期间的价值完成收购，该价值按第 158 章通胀指数进行调整，并就过度拖延再

次给予物质和精神损害赔偿；此外，若根据旧条例已发出“要求协商通知”且遭到异议，则由委员会根据经通胀指数调整后的《声明》发布时土地价值确定补偿金额，其下限为“要求协商通知”所载金额，上限为业主提出的索赔金额（第 65(6) 条），并自《宣言》公布之日起按年利率 8% 计息（第 66 条）。

对估价师的启示。马耳他估价准则具有三大特征。其基础是公开市场自愿卖方价格，并明确排除了强制因素，但其确定日期的规则较为特殊：价值以《声明》发布之日，随后并非通过重新评估而是依据指定的法定指数推算至付款日——因此，评估师的意见仅针对《声明》日期，此后的一切均由第 158 章附表规定的算术公式决定。排除范围很窄：仅限于主管当局进行的改良或工程，不包括更广泛的范围。且专家职能由仲裁庭内部承担——委员会的专家直接协助裁决员——因此，私人评估报告作为当事人证据提交给一个拥有自身评估机制的机构。

核查说明——《宪法》系依据司法部门门户网站 legislation.mt 发布的合并 PDF 文件查阅（时间点为 2026 年 7 月 28 日，现行有效）；《政府土地法》系依据第 573 章的 PDF 版本中查阅（时间点为 2023 年 9 月 19 日，现行有效，反映了 2023 年第 212 号法律公告）；第 88 章的废止信息则从该章节在同一门户网站上的状态记录中获取。2017 年第 XVII 号法案的第 84 条（废止条款）未出现在第 573 章的合并 PDF 文件中，且未被单独查阅。马耳他法规以马耳他语和英语发布；全文均以英语文本进行查阅。本次核查中，未从原始来源中查到土地仲裁委员会或上诉法院依据第 573 章作出的任何裁决，也未查到 2024—2026 年间关于征地补偿的任何宪法判决；亦无相关报告。

来源——《马耳他宪法》及《政府土地法》（第 573 章），英文汇编文本，马耳他政府，<https://legislation.mt/eli/const/eng> 及 <https://legislation.mt/eli/cap/573/eng>；第 88 章现行状态：<https://legislation.mt/eli/cap/88/eng>。

波兰——成交价格，以及持牌估价师

《物业管理法》第 134 条。征收补偿以该不动产的估算市场价值为依据（*ustawa o gospodarce nieruchomościami* 1997 年 8 月 21 日第 134 条第 1 款）。在确定该价值时，应特别考虑该房产的类型、位置、使用方式、规划用途、状况以及房地产市场当前的行情。

第 134 条第 (3) 款至第 (4) 款新增了一项有利于所有人的替代用途规则：房产价值应根据其当前用途确定，除非与征收目的相符的规划用途会提高其价值，在这种情况下，则以较高数值为准。

波兰规则有两点值得关注。市场价值是参照可比实例的交易价格确定的，而非明确参照要价。而在相关类型的房产完全未在市场上出现的情况下，且仅在此情况下，才会确定替代价值（*wartość odtworzeniowa*），方法是将土地与其组成部分——建筑物、设施、植被和农作物——分开评估。

该估值由持牌房地产估价师（*rzecoznawca majątkowy*）完成，并以《房地产估价报告》（*operat szacunkowy*）的形式出具，这是一种内容本身受监管的正式估值报告。

对估价师的启示。排除要价是一项法律中规定的证据规则，它与本期关于可比实例选择的法律问题所收集的材料属于同一范畴（参见本期其他部分关于印度和台湾地区的文章）：波兰明确界定了哪些内容可被视为价格证据，从而将其他地区专业标准中留给评估师自由裁量的部分纳入了法定范畴。

重置价值的从属地位同样明确。它并非需要加以协调的三种方法之一，而是在市场未作规定时才可采用的备选方案——这是针对协调问题给出的立法答案，而美国证券交易委员会（*Foundations*）则将其视为专业判断的问题。

未经核实。波兰的 *użytkowanie wieczyste*——永久用益物权（用益物权是指在民法中，在不拥有财产所有权的情况下，有权使用他人财产并获取其收益的权利；在国有土地中，这种永久形式在功能上接近长期土地租赁，属于按剩余期限估值的消耗性资产），一种在国有土地上的定期权益，其结构上可与印度尼西亚的 *hak guna bangunan* 以及刚果的 *concession perpétuelle* 相类比——已成为法定转换为完全所有权的对象。该部门尚未确定当前立场，亦未就此进行报告。

来源 — Polish, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 波兰实务界对《财产管理法》第 134 条的评论,
<https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywaszczenie/>

NSA I OSK 18/22 —— 一项提交给七名法官的裁决请求。 2025 年 10 月 29 日, 波兰最高行政法院 (Naczelny Sąd Administracyjny) 将一个问题提交给由七名法官组成的合议庭, 即根据《特别道路法》征用的土地, 在 ZRID 日期时若未在当地规划中指定用途, 应如何对其进行估价。目前尚未作出裁决。之所以报告此次移交, 是因为该问题是波兰强制征地制度的核心: 当规划未作规定时, *operat szacunkowy* 无法依据分区进行定价, 而实务界对应假定为道路用途、周边用途还是不作假定存在分歧。

NSA I OSK 760/22 —— *operat* 该网站推测了其答案。 根据 ZRID 程序征用道路用地的补偿被撤销, 原因是评估师仅根据平均单价就推断出道路用途导致地价下跌——125.87 zł 每每平方米, 而道路用地为 43.18——却从未同时依据这两种用途对该地块进行估价。可比实例仅按面积和价格列出, 未附任何描述, 因此无法依据《物业管理法》第 4(16) 条对其相似性进行检验。法院重申, 补偿金额应为市场价值, 不包括因“投资潜力”丧失而产生的补偿, 也不包括剩余地权减损的补偿。

NSA I OSK 358/23 —— 该条款必须包含在报告中。 2020 年 2 月的 *operat* 无法支持在十二个月后支付补偿, 因为第 156(4) 条要求的货币确认必须与支持该确认的分析一起包含在报告中。单独一封题为“确认时效”的信函是不够的。在波兰, 评估报告具有法定的有效期, 延长其有效期属于估值行为, 而非行政行为。

Source — NSA I OSK 18/22, 官方数据库 (波兰语版): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A>; NSA I OSK 760/22, CBOSA (官方, 波兰语版): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F>; NSA I OSK 358/23, CBOSA (波兰语): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68>.

捷克——两个价格中较高的那个

第 184/2006 号法律汇编 征收受以下法律规制第 184/2006 号法律 (Sb.) (Sb., 即 *Sbírka zákonů*, 捷克法律汇编): 征用仅限于法定目的, 且须支付补偿, 目前补偿标准定为 *cena obvyklá* ——即通常的、也就是市场价格。该定义并非载于《征收法》本身, 而是载于 § 第 151/1997 号法律汇编第 2 条 关于房产估值的规定, 征收法脚注 7 即援引了该规定: 指在估值日当天, 国内普通商业交易中国内普通商业交易中, 在评估日所能获得的价格, 该价格应考虑所有可能影响价格的因素, 但不包括非同寻常的市场状况、当事人之间的个人关系以及特殊情感价值 (*zvláštní obliba* ——特殊情感价值, 即所有人的个人或情感依恋)。

这一特殊规定涉及后续处理。根据《§》第 10(4) 条, 将得出两个数额 ——*cena obvyklá* 和 *cena zjištěná*, 即根据第 441/2013 号法令 () 计算的行政确定价格——并按两者中较高者支付补偿。根据 § 第 10(5) 款, 房产应按其征收申请日时的实际状况进行估价, 不考虑与征收目的相关的升值或贬值。根据 § 20(1) 的规定, 确定补偿金额的专家报告, 若业主在收到程序启动通知后三十天内向征收机关提交了由其委托编制的报告, 则以该报告为准; 否则, 以征收方委托编制的报告为准。实务评论中报告, 在确定通常价格时, 可将因规划文件变更而产生的预期增值纳入考量; 但该观点尚未经任何判决验证, 且与 § 10(5) 的规定存在矛盾。

对估价师的启示。捷克通过推定而非自由裁量的方式, 以有利于业主的方式解决了价值的不确定性: 补偿金额保证不低于市场价格与行政定价中的较高者。

担保的方向是其独特之处: 在此, 行政数额起到了补偿下限的作用, 而非需要被取代的默认值。业主的实际收益不会低于行政计算结果, 如果市场表现更好, 其收益甚至可能更高。

来源 — Czech, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 第 184/2006 号法律 (Sb.) 及第 151/1997 号法律 (Sb.), 合并本 (zakonyprolidi.cz),
<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184>

匈牙利——必须说明理由

2007 年第 CXXIII 号法。 征收须给予充分、立即且无条件的补偿。补偿金额依据事先取得的法医专家意见确定, 由征收机关指定专家。该意见书必须按照单独立规所规定的结构和数据内容编制, 并须阐明评估方法及所考虑的标准。针对行政异议, *törvényszék*——即该房产所在地所属的地区法院——具有管辖权, 并须在两个月内就法律依据作出临时判决; 如需指定法医专家, 则须在提交专家意见书后一个月内作出裁决。

对估价师的启示。展示评估方法的义务是其他司法管辖区法院非正式坚持要求的内容的成文规定(参见本期其他部分关于摩洛哥、迪拜和约旦的报道)。匈牙利通过规定报告的形式达成了相同的目的。未展示推理过程的结论不仅难以令人信服, 更属于违规行为。

来源 — Hungarian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 2007 年第 CXXIII 号《征收法》, 合并文本 (net.jogtar.hu),
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv>

罗马尼亚和摩尔多瓦

罗马尼亚: 第 255/2010 号法律。 征用方的报价由一份基于公证估价网格的估价报告确定 (*grile notariale*——公证实务中使用的标准化房产价值表) 确定 (第 255/2010 号法第 5(1) 条及第 11(8) 至 (9) 条)。根据第 33/1994 号法第 26(2) 条, 市场证据在司法阶段被采纳, 而最高上诉法院 (ÎCCJ; 在), 仅审查法律错误, 不审查事实), 通过第 78/2021 号预审裁决 (HP) (M. Of. — *Monitorul Oficial*, 罗马尼亚官方公报 — 1185/2021 年 12 月 15 日), 要求法院综合考量二者。宪法法院 (CCR) 通过第 482/2024 号决定 (2024 年 10 月 17 日; 官方公报 186/2025 年 3 月 4 日), 宣布第 11 条第 6 款¹、第 11 条第 6 款³ 以及第 11 条第 6 款⁽⁸⁾——(第 6 款¹⁰) 违宪; 上述条款已于 2025 年 4 月 18 日失效。根据第 22 条第 7 款, 裁决金额既不得低于征用方的报价, 也不得高于索赔金额。评估师必须是 ANEVAR 的成员——法律条文中使用的是旧名称; 该机构现名为 Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, 即罗马尼亚全国授权评估师协会。不满的业主可单独就金额问题向法院提出异议, 且在此过程中免缴诉讼费 (第 23 条第 1 款); 该免除不适用于所有权纠纷 (第 23 条第 2 款)。

对估价师的启示。该体系依次基于两套不同的证据基础运行: 一套是与公证网格挂钩的行政报价, 另一套是司法阶段, 在该阶段必须将市场证据与行政报价一并权衡。第 22 条第 7 款规定的范围——不低于要约金额, 不超过索赔金额——使得诉请金额本身即构成一项估值决定。而免收诉讼费的措施消除了对核实赔偿金额的经济阻碍。

来源 — Romanian, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 第 255/2010 号法律, 合并文本 (legislatie.just.ro, 官方门户网站; 通过 Wayback 存档的副本),
<http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540>

摩尔多瓦。 为公共利益而进行的征收受 1999 年第 488-XIV 号法律管辖。该部门已确认该法律, 但尚未对其进行审查, 且未报告进一步信息。

斯洛文尼亚——指定用途及实物补偿

根据《ZUreP-3》规定的补偿。适用法律为《ZUreP-3》, 即《空间管理法》(Ur. l. RS — 《斯洛文尼亚共和国官方公报》 *Uradni list Republike Slovenije* — 199/2021)。根据该法第 216 条, 所

有权人有权获得适当补偿 或等值的替代财产。补偿包括被征收房产的价值、损害赔偿金以及与征收相关的其他费用（第 216 条第 2 款）；第 216 条第 (3) 款所列的损害项目包括附属建筑物、农业或林地上被毁坏或减产的作物、在该房产上经营的业务收入减少，以及对已注册企业的其他损害。若提供替代房产——对于住宅，以及作为专业或农业活动基本资产的房产，除非所有权人要求支付现金——第 218 条第 2 款补充了附带费用：搬迁费用、搬迁期间的利润损失，以及剩余房产价值的任何减损。“根据实际用途”计算的价值加上附带费用的公式，虽仍在评注中反复提及，但该公式源自已废止的 2002 年《ZUreP-1》（第 105(2) 条）；《ZUreP-3》中已不再包含该公式。

在该日期，第 327 条——一项过渡性规定，在估值方法颁布前有效——将估值数据 与征收程序的启动挂钩。该房产按该日期的指定用途 (*namenska raba*) 进行征收，且若征收依据的是国家空间规划实施法案，则以该法案生效 前的指定用途为准 —— 该规划方案本身的重新分区不被纳入考量。该法案未规定任何将赔偿金额与判决日期挂钩的法定机制。另一种基于两个日期的计算方法也广为流传——以业主能够确切知晓其所有权已丧失或即将丧失之时（通常为被强制接管之日）为估值基准，随后根据通货膨胀率调整（即“valorized”）至判决日——但这属于判例法解释，报告实务界描述；尚未核实相关判决。估值由经认证的估价师 (*pooblaščenji ocenjevalci*) 或法院宣誓的估价师 (*sodni cenilci*) 根据第 49 条规定，采用专业估值标准进行。

对估价师的启示。法定基准点较早——即程序启动之日——且所列举的损害赔偿项目使斯洛文尼亚的指导意见成为一项损害赔偿指导意见，其中，房产在指定用途下且不受该规划方案自身规划法案约束时的价值，即为其中一项。实物替代房产的可用性意味着赔偿标的可以是两处房产之间的等值交换，而非一笔款项。

来源 — Slovene, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《空间规划法》(ZUreP-3)，官方公报 I. RS 199/2021，已颁布；后续修订未核查 (uradni-list.si)，
<https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971>

保加利亚

为国家及市政需要而进行的征收。 其宪法依据是《宪法》第 17 条第 5 款：财产只能依据法律进行征收，且仅在国家或市政需要无法通过其他方式满足的情况下，并须事先给予等值补偿。

来源 — Bulgarian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《保加利亚共和国宪法》，第 17 条第 5 款，合并文本，
<https://lex.bg/laws/ldoc/521957377>

下文所述的法律具体规定均依据实务评论中的描述；这些规定尚未对照相关法案进行核实，因为在付印时无法查阅该法案。行政机关——对于市政征用而言，即市长——委托持证房地产估价师进行市场估值，以确定等值的货币补偿。评估时需考虑被征收房产在详细开发规划——即确定允许用途的地块级规划文件——生效前的用途划定，以及位于被征收房产附近、具有相似特征的房产的市场价格。可进行全面的司法审查，包括对补偿金额的审查，若该金额与该房产的实际市场价值不符，法院可予以更正。

对估价师的启示。保加利亚要求 在征用 前支付补偿。而要求参照详细开发规划生效 前已确定的用途进行估值的规定，是一项法定“方案忽略规则”——该“方案”即征用背后的公共项目，其在估值中对其价值的影响被忽略，这在美国实务中被称为“项目影响规则”或“项目范围规则”——该问题通过立法指示而非通过解释公共目的本身来解决（参见本期其他文章中关于新南威尔士州的 *Goldmate*）。

斯洛伐克——一般价值及裁决的下限

第 282/2015 Z. z. 号法案 征收受 2015 年 9 月 22 日第 282/2015 Z. z. 号法案 (Z. z., Zbierka zákonov, 斯洛伐克法律汇编) 的规范： *Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom*

obmedzení vlastní ckeho prá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch á——关于土地及建筑物征收、对其所有权的强制限制，以及修订某些法律的 法案。所载文本为自 2025 年 4 月 1 日起在官方 Slov-Lex 门户网站生效的合并版本，该门户网站将其合并文件标记为具有法律约束力。征收仅在必要范围内、为公共利益、出于法律规定的目的、在给予充分补偿 (*primeraná náhrada*) 的情况下才被允许，且仅限于无法通过协议或其他方式实现该目的的情形 (§ 2(1))。

该措施。 根据 § 第 4(1) 款，被征收的所有权人 (*vyvlastnený*) 有权获得以货币形式支付的适当补偿；根据 § 第 4(2) 款，在可行且所有权人同意的情况下，通过分配替代地块或替代建筑物 进行补偿，优先于货币支付。其依据载于 § 第 4(3) 款：“Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” — 确定补偿的依据是土地、建筑物或地役权所对应权利的普遍价值 (*všeobecná hodnota*)，该价值应依据不超过两年的专家意见 (*znalecký posudok*) 确定；且补偿金额不得低于如此确定的普遍价值。补偿还包括因征收而产生的合理费用 (§ 4(6)–(7))：动产或农作物的搬迁、住所、总部或营业地点的变更、技术基础设施的搬迁，以及法院、行政和公证费用。

由谁进行评估，以及争议应提交至何处。 评估工作由 *znalec* 负责——该机构为经《关于专家、口译员和笔译员的第 382/2004 Z. z. 号法案》根据第 382/2004 Z. z. 号《关于专家、口译员和笔译员的法案》登记在册的宣誓专家所承担的工作——且关于一般价值的专家意见必须随同征收申请一并提交 (§ 第 9(2)(f) 款)。éÚ ú 斯洛伐克共和国 á 空间规划与建设 ý 办公室 (Office for Spatial Planning and Construction of the Slovak Republic)，该办公室本身作为二审机构行使职权 (§ 7(1)–(2))。根据征收决定的执行部分，若未能达成协议，主管机关将确定补偿金额 “v sume zodpovedajúcej všobecnej hodnote” ——金额应基于专家意见确定的一般价值 ——并将要求更高补偿的诉求移交法院处理，同时不中断诉讼程序 (§ 13(3)(a))。

《方法论法令》。 相关方法由司法部第 492/2004 Z. z. 号法令规定。 (*Vyhl.áška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku*，即关于确定房产一般价值的法令)，该法令依据第 382/2004 Z. z. 号法案第 § 33(d) 条颁布；自 2017 年 9 月 1 日生效的版本，详见 Slov-Lex。其附件 3 对 “ ” 一词进行了定义：“Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej sú ť až e, pri poctivom predaji, keď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosťou i opatrnosť ou a s predpokladom, ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou.” — 由此得出的房产及建筑物客观价值，即专家对其在估值日最可能价格的估算，该价格可在在自由竞争条件下，通过公平交易，买卖双方均在充分知情且审慎行事的前提下，且假定价格未受不当动机影响，可于市场上实现的最可能价格。” 附件 3 随后规定了四种方法——比较法、综合法（适用于能产生租金收入的建筑物）、收益法（适用于能产生收益的土地）以及区位差异法 (*metóda polohovej diferenciácie*) —— 具体方法的选择及理由应由专家在报告中说明。

日期、剩余部分以及该法案未包含的内容。 该法案未规定具体的估值日期：唯一的时间要求是专家意见的出具时间不得超过两年 (§ 4(3), § 9(2)(f))，该法令的定义中明确指出“以估值日为准” (*ku dňu ohodnotenia*)。关于部分征收，§ 2(4) 将征收范围扩展至地块或建筑物的剩余部分，前提是所有者无法使用剩余部分，或使用时面临不成比例的困难，且所有者须最迟在口头听证会上就此提出异议；§ 2(5) 列举了相关困难（通道受阻、现有使用方式丧失、功能相关建筑物的丧失、公用设施网络受限），剩余部分的可用性将依据专家意见进行评估。该法案未包含“规划忽略规则”，也未

包含“增值抵扣”：未发现任何条款规定应将归因于征收目的的价值从计算中剔除，或将保留土地的收益从补偿中扣除。

对估价师的启示。斯洛伐克方案的三个特点值得专业人士关注。专家意见中的一般价值数额是法定的下限——裁决金额不得低于该数额——因此，向主管机关提出的异议只能向上调整，而要求提高补偿金额的诉求则需在征收程序进行期间提交法院。两年有效期规则取代了估值日期，将日期交由专家报告确定。此外，专家所采用的定义是法令中客观化的“最可能价格”，而方法的选择——比较法、综合法、收益法或区位差异法——明确由专家根据合理依据自行决定。

核查说明——上述法定声明已对照 Slov-Lex 网站上两份法律文书的合并 PDF 版本进行核对（该法案已标注“具有法律约束力”；该法令的合并文本在其当前版本中同样带有“内容具有约束力”的声明）。未发现 2024 年至 2026 年间斯洛伐克法院就征收补偿作出的任何判决：截至发稿时，判例法数据库无法检索，且本文未报告任何相关判决。

来源 — Slovak, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：第 282/2015 号法律 Z. z. 及第 492/2004 号法令 Z. z. (slov-lex.sk), <https://www.slov-lex.sk/>

克罗地亚——基于先前用途的市场价值

2014 年法案。 征收受以下法律规范：《Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade》——即《征收及补偿确定法》——刊载于《Narodne novine》(NN, 官方公报) 第 74/2014 号，并经 NN 69/2017 和 NN 98/2019 修订；对该公报的标题检索未发现后续修订。下文所列条款均为修订后的版本。根据第 11 条 (2017 年修订版)：“Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.” — 对于被征收的房产，所有者有权获得相当于该房产市场价值的补偿 (*tržišna vrijednost*) 的补偿；特殊情况下，补偿也可改为同一市镇内另一处具有同等市场价值且能为原所有者提供相同生活和使用条件的合适房产，前提是征用受益方拥有此类房产可供处置 (第 11 条第 2 款和第 46 条第 2 款)。

措施及日期。 第 46 条第 1 款 (2017 年修订版) 包含以下适用条款：“对完全分离的不动产，应以货币形式支付补偿金，金额为被收回不动产的价值 *šćuje se u varnostnišnja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju* 或根据本法签订合同时，应考虑该不动产在用途变更前所具有的使用性质，该用途变更正是导致 *štenja* 的缘由。” — 对于被完全征收的房产，其补偿应以货币形式确定，金额为该房产在一审时的市场价值或和解时的市场价值，同时须考虑该房产在引发征收的用途变更之前所具有的用途特征 (*uporabno svojstvo*)。该最终条款构成一项法定框架控制机制：房产的估值基于其先前用途，而引发征收的用途变更则不纳入估值依据。与此类似，第 49 条规定，在业主收到征收提案通知后对该房产所作的投资，除其使用和维护所必需的费用外，不予补偿。

由谁进行评估。 市场价值是指根据第 25 条第 2 款 (第 47 条) 所确定的价值：在提交征收提案之前，受益人必须通过主管机构，对该房产的状况和价值进行证据保全，其价值应根据评估报告以货币形式确定 (*procjembeni elaborat*)，该报告须由房地产估价常任法庭专家 (*stalni sudski vještak*) 或常任法庭估价师 (*stalni sudski procjenitelj*) 根据《不动产估价法》——即《Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina》，NN 78/2015——作为报告出具时的市场价值 (第 25(1) 至 (2) 条)。随提案提交的报告不得超过两年 (第 30 条)。受益人提名三名法院专家或估价师，所有权人需同意其中一人或自行提名最多三名人选；主管机关委托编制报告，相关费用由受益人承担 (第 26—27 条)。如果任何一方在恢复的诉讼程序中对报告提出异议，主管机关将尝试在估价师参与的口头听证会上解决相关异议；若未能解决，则指定一名估价师进行重新评估 (第 36.c(3) 条)。

相关机构及审查。 该程序由县 (*upravno tijelo županije*) 或萨格勒布市的行政机关负责，其职权范围内包括被授权的征收相关国家行政任务 (第 16 条第 1 款，2019 年修订)；若政府已将相关工程列为克罗地亚共和国的战略项目，则由负责司法事务的部委直接负责该程序 (第 16 条第 2 款)。

针对县一级机关的一审决定可向该部提起上诉，该部的决定可通过行政争议程序提出异议 (*upravni spor*)；该部自身作出的一审决定不可上诉，但同样可通过行政争议程序提出异议 (第 17 至 18 条)。裁决款项的法定滞纳金自一审决定作出后的第三十日起算，直至付款为止 (第 37 条第 2 款)。征收事项被定性为紧急事项 (第 12 条)。

部分征收。根据第 10 条第 1 款，在对部分房产进行完全征收的过程中，如经查明所有权人对剩余部分的使用不具有经济利益，则该部分亦应根据所有权人的请求被征收；在裁决该请求时，应考虑因建设或工程而产生且影响所有者使用房产的经济利益的各种情况，以及剩余部分价值的减损 (第 10(2) 条)。该请求可在征收决定生效前提出，且必须将该权利载入案卷并通知业主 (第 10(3) 条)。未发现任何规定将保留土地带来的收益与补偿相抵销。

对估价师的启示。估值指令具有双重依据：该数值在初审裁决或和解中起决定性作用，但报告本身载明的则是编制时的市场价值，且有效期可达两年；而“先用权条款”则将该价值的基准与征用背后的重新划定用途相挂钩。委任机制——由受益人提名三人选、业主选择或提出反建议、由主管部门委托并由受益人承担费用——使经法院宣誓的专家在任何法庭受理案件之前，便处于行政阶段的核心位置。

核查说明——上述内容根据 2014 年法案及两项修正法案的《政府公报》文本编写，该文本摘自《Narodne novine》门户网站；本汇编由本部门自行完成。估值方法法规依据其官方公报引用号 (NN 78/2015) 予以标识，本文未对其进行审查。未发现 2024 至 2026 年间克罗地亚法院就征收补偿作出的任何判决：截至发稿时，最高法院判例法门户网站无法访问，本文亦未报告相关判决。

来源 — Croatian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《关于 štenju i odredivanju naknade 的法律》，NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr)，
<https://narodne-novine.nn.hr/>

爱尔兰

一种与英国国债收益率挂钩的法定定价公式：*Crowley v Sheehan*。 *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, 邓恩法官 (Dunne J), 2026 年 2 月 5 日，涉及《房东与租客 (地租) (第 2 号) 法案》第 16(2)(f) 条。在第 94 段中，最高法院认定高等法院对该条款的解释并不正确——但下级法院的裁决仍然有效：上诉被驳回，因为上诉人提出了超出获准范围的新论点。

该部门关注的是本案所适用的估值机制。根据 1978 年法案第 17 条，地租赎回权的购买价格由仲裁确定——由郡登记官依据 1967 年法案——根据《1978 年地租法》第 7 条《1984 年房东与租客 (修正) 法案》第 7 条所列标准确定：即在考虑 (a) 至 (j) 项因素 (包括爱尔兰政府债券的当前收益率) 的情况下，一位自愿买方愿意支付且一位自愿卖方愿意接受的金额。第 7(5) 条对典型住宅的价格设定了上限：不得超过将该金额投资于最新发行、期限为十五年或更长的政府债券时，所能产生的年毛利息等于租金的金额——即按国债收益率 (政府债券的收益率) 资本化的地租。第 7(4) 条规定，当租约到期或应进行租金复审时，价格应定为绝对所有权价值的八分之一，第 7(8) 条中则设定了浮动标准。

对估价师的启示。这是一项与政府债券收益率挂钩的法定价格计算公式。1984 年法案采用来自政府债务市场的资本化率；而英格兰和威尔士 (英国部分) 的 2024 年法案则将采用由部长规定的利率。在这两项法案中，仲裁员或仲裁庭得出的数值均基于法定依据，而地租实际交易的市场证据并非衡量标准。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html>; irishstatutebook.ie — 《1978 年房东与租客 (地租) (第 2 号) 法》第 17 条，以及《1984 年房东与租客 (修订) 法》第 7 条，
<https://www.irishstatutebook.ie/>。

资源有限不能作为不审查规划的理由：*Protect East Meath Ltd v Meath County Council*。[2026] IESC 1, Woulfe 法官，2026 年 1 月 22 日。上诉获得支持：资源有限不能作为规划主管部门未对地方区域规划进行审查的借口；唯有无法执行或完全特殊的情况方可构成借口。在第二份判决书 [2026] IESC 12 (2026 年 2 月 19 日) 中，法院仍以无益且不恰当为由驳回了强制令（即强制履行公共职责的命令），因《规划与发展》已于 2025 年 12 月 31 日被废除。此处的论述较为简略：本案涉及规划背景下的价值评估——即作为土地估值基准的规划方案。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html>; [2026] IESC 12 未查阅——关于拒绝颁发强制令的决定引自一家律师事务所的备忘录和一篇新闻报告：<https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations>; <https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/>。

关于卢森堡公寓设计标准的参考资料：*McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*。[2025] IEHC 728, 汉弗莱斯法官，2025 年 12 月 17 日。针对 2025 年 7 月发布的《公寓设计标准》指南 因未进行战略环境评估而提起的诉讼；高等法院依据《欧盟运作条约》第 267 条 向欧洲联盟法院提出移交裁决请求，并要求优先审理；在此期间，该指南仍保持效力。案情概要：该指南涉及可建造的内容，进而影响剩余地价，但该事项尚未裁决。

已查明，一行：*Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491（合同手续）。

Source — BAILII, <https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html>。

瑞士——将补偿与增值合并为一个机制

在瑞士，国家有义务对规划造成的价值损失进行补偿，同时拥有获取规划所创造价值的权力，这两项规定均载于同一条文——联邦《空间规划法》（*Raumplanungsgesetz*，简称 RPG）第 5 条——而后者所产生的收益可用于资助前者。

实质性征收：作为应予补偿的征收的监管限制。《联邦规划法》（RPG）第 5(2) 条规定，当规划限制实质上构成征收时，应给予全额补偿——*materielle Enteignung*，即事实上的征收，美国实务中称为“反向征收”（即监管性或推定性征收）——尽管产权并未发生转移。其认定标准极为严格：只有当限制措施构成特别严重的干预（*besonders schwerer Eingriff*），或对单一所有者施加了特殊牺牲（*Sonderopfer*）——而处于可比实例中的其他人却未受此影响——时，该限制才应给予补偿。

联邦最高法院的判例法关键在于 *Auszonung* 与 *Nichteinzonung* 之间的区别。

所谓“*Auszonung*”（即“分区调整”）是指：当某地块已根据符合《区域规划指南》（RPG）的土地利用规划被划入建筑区，但在该规划修订时，该地块被重新划入非建筑区的情况。原则上可获得补偿，但需满足以下条件：该地块必须曾位于在所有方面均符合《区域规划指南》（RPG）要求的建筑区，且必须能够在近期内无重大障碍地进行开发。

“未划入建筑区”（*Nichteinzonung*）——即未进行分区划定——是指某块土地根本未被划入建筑区的情况。只有在极特殊的情况下才需给予补偿，即当业主受到类似征收的影响时：通常是指原本应被划入建筑区，且业主对此有合理信赖的情形。

根据第 5 条第 2 款规定的补偿，应依据限制措施生效时的情况进行评估。相关判例包括《瑞士联邦法院判决汇编》（*Entscheidungen des Schweizerischen* 联邦法院判决集，*Amtliche Sammlung*，即联邦最高法院的官方报告汇编）114 Ib 286、BGE 122 II 326、BGE 122 II 455、BGE 125 II 431、BGE 131 II 728 以及 BGE 132 II 218；本部门尚未阅读相关个别判决，仅依据已报告内容阐述该法理。

对估价师的启示。这一区分在形式上属于法律范畴，在实质上则涉及估值，因为其两个适用条件都是估价师有能力确定、而律师则无法确定的事项。一块地块在近期内能否在没有重大障碍的情况下进行开发，这是一个涉及配套设施、通道、地形、需求和市场吸收能力的问题。业主是否可以合理地相信该地块会被划入建筑区，这是一个关于市场预期问题，而实际支付的价格可能直接证明这一点。

损失的衡量标准是该地块作为建筑用地的价值与其受限制状态下的价值之间的差额——在瑞士，由于建筑用地与农业用地之间的价值差距非常大，这正是争议的全部所在。在此类案件中，受委托的评估师并非被要求评估土地的价值；而是被要求提供两个数值，并说明该差额归因于《规划法》而非其他任何因素。

增值税：另一半。 《联邦土地规划法》（RPG）第 5 条第 1bis 款规定，各州必须对因土地被重新划入且永久划入建筑区而产生的增值征收至少百分之二十的税款——典型的案例是将农业用地重新划为建筑区，在此情况下，土地价值大幅上涨并非因业主的行为所致。该强制性最低标准仅适用于上述情况。其他规划方面的优势——例如从商业用途重新划分为住宅用途，或豁免许可——则属于第 5 条第 1 款中关于实现适当平衡（*angemessener Ausgleich*）的一般义务范畴，各州可自行酌情履行该义务；各州也可超过联邦规定的最低标准。

该征费金额是通过比较规划变更前后土地的市场价值来确定的。该款项用于支付第 5 条第 2 款规定的补偿金，或用于第 3 条规定的其他空间规划措施；自 2026 年 7 月 1 日起，新增的第 5a 条规定，该款项主要用于新的拆除补贴——*Abbruchprämie*。

对估价师的启示。有两点。

该评估任务是预先规定的，属于“前后”比较——这与 *materielle Enteignung* 的声明完全相同，只是形式相反。一位从事该领域的瑞士评估师屡次被要求提供在同一日期下、两种监管状态下的配对估值，这与对房产现状进行估值是截然不同的专业能力。

而且，这两部分在法规本身中就已联系在一起：对规划收益征收的费用可用于补偿规划损失。无论人们对这一政策持何种看法，它都明确表明，规划体系在不断创造和消灭价值，而这两者其实是同一现象从相反两端所呈现的样貌。

来源 — German, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：EspaceSuisse 关于“物质征用”和“增值补偿”；联邦空间发展办公室（ARE）关于各州的“增值税”，
<https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung>

联邦法院的一年：先进行比较，再确定前院的价值。 2025 年 9 月的三项裁决理清了瑞士的估价方法。1C_ 224/2025（9 月 24 日）裁定，在正式征收中，市场价值主要通过比较法确定；而收益法则被驳回，因其结果会随资本化率及可能无法实现的租金水平而波动，而两处经过调整的真实可比实例已足以确定价值。1C_ 469/2024（9 月 19 日）拒绝仅因未来重新开发可能使用该地块，就按全额建筑用地价格对被征用于修建道路的前院地带进行估值——此类土地“本身不具备市场价值”——除非位于别墅区或存在特殊情况，且按建筑用地价格支付会使业主获得超出全额补偿的额外收益。1C_ 156/2025（9 月 6 日）要求采用差额法——即征收前后市场价值的差额——来评估受保护树木的移除，并撤销了一项州级裁决，该裁决仅凭一张照片就认定不存在损失。

独立交易价格作为最佳证据：1C_ 275/2025。 2026 年 6 月 29 日，苏黎世受文物保护的米格罗斯（Migros）市场大厅。不存在实质性征收：专业人士之间经公证的独立交易是市场价值的“极强佐证”，这一结论得到了买方在下一份季度报告中略高估值的印证，且业主更新的 2023 年评估报告也未使该结论显得武断。该交易价格高于评估值，这在两者均存在的情况下本应如此。

输电线路造成的污损，按组件定价：BVGer A-3959/2022。2026 年 7 月 23 日，位于尼德维尔（Niederwil）的 220 千伏 Swissgrid 输电线路。法院指定的专家模型得出的实际路线折价率为 7.2%（约 93,414 瑞士法郎），而假设路线的折价率为 4.3 %（约 55,900 瑞士法郎）——两者相差约 37,514 瑞士法郎，该差额分摊至四个方面：一般污名、恐惧、噪音和景观。一项一项德国调查曾建议采用 20% 或更高的通用折价率，但被认定无法套用于瑞士市场。这是欧洲相关案例中对价值减损原因分解最为细致的一次，而拒绝直接采用外国折价率的做法尤为关键。

简要记录。1C_302/2023：因分区降级而获得的补偿，以该建筑区在相关日期符合联邦规划法为前提。日内瓦 ATA/342/2026：因飞机噪音导致的重新划区——其中一处地块价值上涨 9 %，因此不构成实质性征收；另一处地块价值下跌 40%，赔偿金额为 120,000 瑞士法郎，并自 2006 年起计息。关于增值税，沃州 AC.2024.0236 号裁决撤销了 264,323.80 瑞士法郎和 1,816,965.60 瑞士法郎的征税，并予以撤销：专家评估报告显示，这两块地块的价值已增长至原来的 17.5 倍（从 630,000 法郎增至 11,036,447 法郎），这一结果“显然不正确”，因为它未考虑 2014 年总体土地利用规划实施后产生的价值增长。“市场价值反映最大可建潜力”这一主张是行政机关在被上诉裁决中提出的理由，而非法院的裁决依据。弗里堡 604 2025 23：一笔 81,000 法郎的征费在提出异议后，已从 286 法郎下调至 54,108 法郎，此前及 453 瑞士法郎；法院认为 453 瑞士法郎过高，采纳了 388 瑞士法郎，并将征费减至 33,048 瑞士法郎——即 1,620 平方米面积上 102 瑞士法郎的百分之二十。

Source — 所有内容均摘自通过 entscheidsuche.ch 查阅的官方文本 — 1C_224/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html; 1C_469/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html; 1C_156/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html; 1C_275/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html; A-3959/2022: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf; 1C_302/2023: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html; ATA/342/2026: https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf; AC.2024.0236: https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html; 604 2025 23: https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf.

乌克兰——按行政区划标准支付的补偿金

乌克兰 正在实时构建一套用于评估整个国家领土范围内战时房产损失的评估体系。

国内方案。2023 年 2 月 23 日第 2923-IX 号法律（根据第 7198 号法案草案颁布；2023 年 5 月 22 日生效）规定对因武装侵略导致特定类别不动产受损及毁坏给予补偿，并设立国家登记册，其官方简称罗马化为“*Reyestr poshkodzhenoho ta “Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina”*”，即《受损及被毁房产登记册》。本部门关注的重点是补偿措施。对于被毁坏的房产，该法第 8(4) 条规定了原则：补偿金额按总面积乘以每平方米的价值计算。具体计算公式由内阁（CMU）2023 年 5 月 30 日第 600 号决议：对于被毁住房，按每平方米基准值乘以地区系数、房间数量系数和建造年份系数，再乘以被毁面积计算，公寓面积上限为 150 平方米，赔偿金通过住房证书发放。与被毁房产不同，受损房产的补偿依据的是乌克兰内阁 2023 年 4 月 21 日第 381 号决议，通过 eVidnovlennia 电子服务进行管理。

除住房计划外，2026 年 3 月 18 日乌克兰内阁第 352 号决议对 2025 年 11 月 28 日第 1541 号决议进行了修订，将商业实体（*sub'yekty hospodaryuvannya*）在商业财产及战争风险保险计划下的赔偿上限，从 1000 万乌克兰格里夫纳提高至 3000 万乌克兰格里夫纳（UAH，乌克兰格里夫纳）。该变更属于商业保险计划，不属于住房保险计划。

来源 — Ukrainian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：第 2923-IX 号法律（官方门户网站上的完整名称）及相关乌克兰政府实施决议，
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20>

国际层面。《侵略所造成损害登记册》汇集了截至 2025 年 12 月的 44 个国家和欧洲联盟的 44 个国家，截至 2026 年 4 月 30 日，已收到近 150,000 项索赔，其中超过 45,000 项已登记在案。《设立乌克兰国际索赔委员会公约》于 2025 年 12 月 16 日在海牙获得通过，并于当天由 34 个国家和欧盟签署；截至 2026 年 8 月，签署方已增至 39 个国家及欧盟，加拿大于 2026 年 5 月成为首个来自欧洲委员会以外的签署方。

来源 — 乌克兰损害登记处（欧洲委员会），<https://rd4u.coe.int/>。

对估价师的启示。有两点观察。行政上确定的每平方米价值是一种公式化衡量标准，而公式化衡量标准并非市场价值。在可执行的计算公式与价值证明之间存在的这种张力，在本期其他报告的本国、巴基斯坦和印度案例中同样存在；乌克兰则在战时证据条件下提出了这一问题。

第二点观察涉及国际索赔委员会。当该委员会开始裁定补偿金额时，将不得不对整个国家领土范围内已被毁坏或无法查验的房产进行估价。该委员会在方法论上的选择——包括关于冲突前价值的证据、关于位于被占领土且无法实地勘察的房产，以及国内单位补偿率与其裁定的赔偿金额之间的关系——其影响将远超乌克兰范围，值得密切关注。本部门将持续关注相关进展。

收购价格必须包括利润损失和业主的成本：KAS VS 852/2a-6/24。 2025 年 3 月 19 日。强制转让被驳回：谈判仅流于形式，未提出任何实质性的等值住房方案，且根据第 1559-VI 号法第 5 条，补偿金不仅须包含市场价值，还须包含利润损失及业主的转让成本——而对此并无证据。最高法院在 2025 年 9 月的实践审查报告中将该规则作为摘要条款明确指出：违反收购价格程序将导致征用无效。当补偿机制仅存在于纸面且未发布任何估值时：截至 2026 年 4 月，国际损害登记处已记录超过 45,000 项索赔，并在 9 月前增设了更多类别，且设立索赔委员会的公约已于 2025 年 12 月获得通过；该登记处负责记录索赔，但尚未确定任何补偿金额或估值。在国内，民事撤销法院在 945/1826/24 号案件（2026 年 4 月 1 日）中维持了驳回被毁房产物质损害赔偿的裁决，理由是索赔人未证明具体金额——未进行法医建筑估值，且首次随撤销上诉提交的估价师评估价值证明未被采纳——但 2,000,000 UAH 的精神损害赔偿金判决得以维持。在第 202/3809/22 号案（2025 年 7 月 2 日）中，针对全面入侵之前发生的破坏行为，法院认定已根据先前的赔偿方案支付的 300,000 UAH 已足额赔偿。

Source — <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785>; 实践回顾: https://court.gov.ua/storage/portalsupreme/oglyady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108>; KCS VS 202/3809/22: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856>; 损害登记册: <https://rd4u.coe.int/en/news>。

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.

联邦财政法院，2025 年 11 月 12 日的判决 (II-R-3/25、II-R-25/24、II-R-31/24)；2025 年 12 月 10 日第 078/25 号新闻稿；判决理由于 2026 年 1 月 22 日公布。 德国房产税 (*Grundsteuer*)——即德国的定期房产税——的改革要求对整个德国房产存量以单一评估日 (即 2022 年 1 月 1 日 *Hauptfeststellungszeitpunkt*) 为基准，依据基于资本化收益法的联邦模式进行重新评估；新税法自 2025 年 1 月 1 日起生效。联邦财政法院 (BFH) 公布的 *Leitsätze* (官方司法摘要) 宣布该改革在形式上符合宪法 (*formell verfassungsgemäß*)，并认定《财产评估法》(*Bewertungsgesetz*，简称 BewG，即评估法) 第 252 至 257 条在实质上符合宪法 (*materiell verfassungsgemäß*)，理由是立法机关有权在大规模程序中进行类型化和概括。法院认为该法并不违宪，因此拒绝依据《基本法》第 100 条第 1 款将该法提交联邦宪法法院审理——该法院是唯一有权宣告该法无效的法院。

40% 这一门槛有其历史渊源。当法定数值与之存在显著偏差时，较低的普遍数值——*niedrigerer gemeiner Wert*——将取代该法定 *Grundsteuerwert*。法院在 2024 年 5 月 27 日的临时救济令 (II B 78/23、II B 79/23) 中，延续了其先前的判例法 (II R 39/20, 2022 年 11 月 16 日)：*Grundsteuerwert* 必须比经证实的公允价值高出至少百分之四十。随后，立法机构通过 2024 年 12 月 2 日颁布的《2024 年年度税法》⁽¹⁾，将该门槛写入了《财产评估法》(BewG) 第 220(2) 条——2024 年 12 月 2 日颁布的《2024 年年度税法》⁽¹⁾ 将该门槛编纂入《贝格税法》第 220(2) 条——“um mindestens 40 Prozent”，即至少高出 40%——而 2025 年 11 月的实体裁决均适用该编纂后的规则。

该法规对证据的形式也作了同样明确的规定。第 220 条第 (2) 款第 3 句援引了《财产评估法》(BewG) 第 198 条第 (1) 款第 2 句和第 198 条第 (2) 款，相应地：共同价值可通过 *Gutachten*——即由主管 *Gutachterausschuss* 出具的——即正式专家评估报告——或由经公共任命并宣誓的评估师，或依据 DIN EN ISO/IEC 17024 标准获得认证的评估师出具的报告；而第 4 款则认可在 *Hauptfeststellungszeitpunkt* 后一年内在 (交易发生) 后一年内按公平交易原则商定的

购买价格。根据本部门对相关判例的解读——Leitsatz 6 中, *Bodenrichtwerte* (法律原则) 已被采纳, 且无需进一步 *Sachaufklärung* (法院的事实调查义务) — 仅以此质疑评估的组成部分、较低的租金或较低的 *Bodenrichtwert* 尚不足以成立; 纳税人必须证明共同价值本身。

业主协会已宣布将提起宪法诉讼, 因此最终裁决权可能仍掌握在联邦宪法法院手中。

对估价师的启示。这个答案在两个方面都十分精确。

该文完全承认了这一行政案例: 大规模估价可能存在典型化现象, 而与个别价值存在一定程度的分歧, 是一个必须对全国每一处房产进行估价的系统所必须付出的代价。随后, 该文将界限划定在 40%——一旦超过这一比例, 估价公式就必须让位于实证依据。受德国纳税人委托的评估师如今有了明确的目标, 而非笼统的抱怨——而且, 在该阈值以下, 他们会得到一个明确的答案: 这项工作不值得委托。

就实践而言, 证据方面更为重要, 而该法规现已明确了可采纳的证据形式: 符合条件的共同价值 *Gutachten*, 或及时确定的独立交易价格。根据本部门对判例的解读, 一份质疑输入要素的报告——无论其批评依据多么充分——均不适用该规定; 唯有对共同价值本身的证明才适用该规定。这种区别——即对行政计算中某一项的质疑与对该计算所旨在近似反映的价值的证明——贯穿了本期文章的始终。

来源 — German, 以机器翻译阅读; 为翻译版保留原文: 德勤税务新闻和安永德国, 报告联邦最高法院关于联邦地税模式的裁决,

<https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html>

BFH II R 26/24 和 II R 27/24 —— 州级模式, 同样获得维持。 2026 年 5 月 20 日, 联邦财政法院裁定巴登-符腾堡州 *ü* 的财产税法符合宪法。德国的联邦制 *Grundsteuer* 允许各州偏离联邦模式, 而巴登-符腾堡州 *ü* 的偏离最为激进: 一种纯粹的地值税, 其中建筑物完全不被计入估值。法院既认可了联邦模式, 又认可了基于相反前提的州模式, 这一点值得深思——宪法问题不在于哪种方法最能接近真实价值, 而在于所选方法是否能在其自身框架内进行辩护。

荷兰——WOZ 是指最高出价者愿意支付的价格。 2025 年 10 月 8 日, 海尔托亨博斯法院重申了 WOZ 的标准, 即最高出价者愿意支付的价格。这一表述值得与德国的做法相比较: 德国关注典型模型得出的结果, 并允许证明较低的普遍价值; 而荷兰法规则直接要求给出价格, 因此评估争议的焦点在于出价本身, 而非模型。

走廊, 以及委员会的数据被视为既定事实。 2025 年 11 月的判决中还有两点直接涉及实务。法院认可了按每平方米列明的典型净冷租金 (在同一市辖区内不作区分), 并裁定财政法院 (Finanzgericht) 可根据《财产评估法》(BewG) 第 247(2) 条 (见 §) 采纳评估委员会的 *Bodenrichtwerte* “作为评估基础 (grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung)”——原则上无需进一步调查——仅在存在有据可查的调查疏漏时方可复核。此外, 在描述该体系必须达到的目标时, 其界定了评估区间, 指出评估偏差约为百分之二十, 而区域容差约为百分之三十。任何曾被问及在交叉询问中报告包含多少误差范围的评估师, 都会认识到法院对此给出具体数值的重要性。

BFH II B 50/25 — 那块树木繁茂的地块, 价格为 90 欧元。 一块面积为 1,020 平方米的林地地块, 其评估值为 €90 每平方米 (*baureifes Land*), 由此得出的 *Grundsteuerwert* 为 €91,800, 其中农林用地评估值为 €5.50。纳税人胜诉。根据《不动产价值条例》(ImmoWertV) 第 *Entwicklungszustand* § 247(1) 条的规定, 相关调整仅在针对该开发状态不存在有效 *Bodenrichtwert* 时适用, 且根据 § 3(1) 条, 土地仅凭其可用性即可被视为农业或林业用地——无需实际用于农业。

BFH II R 6/23 —— 二十个可比实例及其平均值。 关于住宅单元的遗产税, 法院裁定, *Vergleichswertverfahren* 可依据估值委员会根据《遗产税法》(§) 第 183(1) 条 €114,000 至 €254,000 — €186,000 —) 的算术平均值作为估值依据是成立的: 法院认为没有理由认为这些个别价格的可靠性存在差异。纳税人关于应采用该范围中最低单价的论点未获采纳; 法院指出, 这种做法是 “nicht sachgerecht”。根据《联邦财产税法》(BewG) 第 § 198 条, 仍可提供较低价值的证明, 但该证明必须是关于价值的直接证据, 而非关于应优先选择哪些可比实例的论点。

BFH IX R 26/24 —— 针对列入名录建筑的收益法。 在将 €840,468.84 的购买价款在土地与建筑物之间进行折旧分摊时, 法院采纳了 § 28 ImmoWertV 2021 中的一般收益法, 即使对于受文物保护的建筑物, 并采用剩余使用寿命 30 年及根据委员会数据得出的 *Liegenschaftszinssatz* 为 5.75 percent。最终分配比例为: 建筑物 41.10 percent, 土地 58.90 percent — €495,036 —。

简要说明：税率，以及必须保持一致的报告。 FG München 4 K 978/22 (2025 年 4 月 2 日，待修订，因 BFH II R 24/25) 维持了委员会对所有住宅采用均值 *Liegenschaftszinssatz* 的做法——因在统计上无法进行更细致的区分——并坚持该税率应涵盖估值日而非公布日；*Grundbesitzwert* 数值为 €2,620,445。FG 柏林-勃兰登堡 3 K 3093/24 号案 (2025 年 10 月 8 日) 此处系根据评论转述，因尚未查阅判决书原文：要证明较低的共同价值，必须采用方法论上自洽的报告——开发潜力必须体现在土地价值中，收益率的偏差必须有据可查，且建筑缺陷不得重复计算。

法国——某房地产公司股票的折价情况。 在为计算遗产税而对 *société civile immobilière* 的股份进行估值时，省调解委员会此前已因底层资产的流动性不足批准了 10% 的折扣，并因股份本身的流动性不足又批准了 10% 的折扣；这两项折扣在商事法庭审理中均未成为争议焦点。纳税人要求给予更多折扣，但该分庭维持了拒绝给予所谓“不可分割所有权”额外折扣的决定，理由是 SCI 的股东并非不可分割的共有人。

对估价师的启示。同一资产上叠加了两个不同层级的折让，其中两个是在行政阶段获准的，而另一个则因法律定性而非市场行为的原因被拒绝。该裁决简明扼要地阐明了实体层面折价所要求的规范：每项折价都必须针对一项明确的障碍，而未能描述持有人实际地位的标签将无法获得任何折价。

法国——应以课税时点的市场情况为准，而非其后的市场情况。 对于在 2011 年至 2014 年财富税征税年度内持有的土地，纳税人援引 2014 年 12 月的报告主张，税务机关的评估数据忽视了真实市场情况。法院驳回了该主张：上诉法院正确认定，税务机关的估值对应的是如果纳税人在那些年份将地块挂牌出售时可能面向的市场，且纳税人未能证明其房产具有“*caractère singulier*”的特性。关于“*valeur vénale réelle*”的定义，即“在真实市场上可获得的价格”，在判决书中仅作为纳税人自身的论点出现，而非法院的陈述。

意大利——OMI 表格不能作为价值证据。 申报价值的更正不能仅基于税务总局 (Agenzia delle Entrate) 的 OMI 报价，因为这些报价仅提供大致的价值参考；主管机关必须提供 *gravi, precise e concordanti* 所指的推定依据——即评估报告、可比实例、抵押贷款金额。此外，市政财产税估值不能作为登记税评估的主要依据，其作用仅限于强化和补充其他证据：一宗申报金额约为 €16,000、而评估金额为 €580,000 的案件，因缺乏在转让日期的可比实例或评估报告，其申报金额被推翻。

意大利——以及若有交易价格时的售价。 若土地已实际售出，其价格即为 *valore venale*，法定参数仅在不存在直接可归属价值时适用。对于特殊用途单位，地籍收入可通过直接估算得出——即普通总收入减去费用——或间接根据土地资本或重建成本减去折旧计算，且该局对资本化率无裁量权，该比率由法规固定。

对估价师的启示。意大利的税务资料在该地区的方法论最为明确。综合来看，相关判例表明：公布的税率表仅是起点而非结论；实际交易优先于任何模型；以及在税率已被明文规定的情况下，估价师不得以个人判断取而代之。第一个论点具有普适性。

波兰——在没有市场的情况下采用重置成本法。 对于其组成部分本身无市场价值的结构——如铺装、围栏、公用设施接入——税务机关可依据专家的 *wartość odtworzeniowa*，采用成本法计算的重置价值，因为“*wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi*”——这两者并非相互竞争的衡量标准。关于所得税，国家安全局认为，可能导致价格偏离市场价值的因素清单是开放的，因此，一笔 400,000 z 的抵押贷款 1 可以作为以 250,000 的价格出售房产的正当理由，尽管该房产的估价师评估价值为 508,500——这属于法律上的而非实物上的负担，在转让税规则明确将其排除在此情形下，该理由在此处是可采纳的。

法国——那个已重建的可比实例。 针对 *taxe foncière* 一案，法国国家财产委员会 (Conseil d'É) 于 2025 年 3 月 14 日裁定：自纳入评估记录以来已完全重建的参照房产“*ne peut plus servir de terme de comparaison*”——经过重建的可比实例已不再具备当初被选定时的条件。此外，在 2025 年 4 月 2 日，该委员会裁定，一个拥有独立出入口的停车场属于《法国税法总则》(CGI) 第 1494 条所指的“*normalement destiné à une utilisation distincte*”的部分，应单独评估且不适用减值系数。这两项均属于“比较单位”范畴，若出现在美国的评估上诉中，任何一项都不会显得格格不入。

葡萄牙——这一公式，无需多言。 北部中央行政法庭维持了 *valor patrimonial tributário* €935,020 的裁决，理由是《CIMI》第 38 条^o 是一项客观标准的公式。该 0.70 的区位系数 *çã* 源自 *Portaria*，无需个别说明；在未提出根据第 76 条^o 提出的正式请求的情况下，该公式直接适用。0.935 的品质与舒适系数 (*Cq*) 被认定无误。纳税人辩称，使用系数应采用未获许可建筑物的 0.45，而非仓库和工业活动的 0.60；法院驳回了该主张，维持 0.60 的系数，并驳回了上诉。

对估价师的启示。葡萄牙和德国从相反的方向抵达了相同的结论。两国现均认为，行政推算出的数值——葡萄牙的“*coeficiente*”、德国的“*Bodenrichtwert*”——无需个别论证，且纳税人应采取的策略不是对该数值本身提出异议，而是证明其价值。在两国中，受委托对评估结果提出异议的估价师，其任务是出具一份完整的价值评估意见，而非批判性评论。

简述葡萄牙情况。 TCA Sul 507/10.1BECTB 撤销了针对一处土地与建筑物组合 (*valor patrimonial* , 位于€) 所征收的转让税和印花税对一处土地与建筑物组合的 458,450 的征税决定予以撤销,理由是 *da ção em pagamento* 仅转让了建筑物: *acessão industrial imobiliária* 未被行使,因此土地与建筑物仍属两处独立房产,征税基准有误。此外 STA 01868/22.5BEBRG 裁定, *tornas* 在离婚后的分割中支付的款项属于 有偿转让 (*ção onerosa*), 其收益应按变现价值减去取得成本计算——即€30,050 减去 €145,393.93 (按半份额计算)——而非依据 *tornas* 所列的 €134,415.05 这一数值本身。

荷兰——谁必须证明什么,以及必须提交什么。 两项最高法院 (Hoge Raad) 的裁决界定了荷兰的评估争议。证明 WOZ 估值未被高估的举证责任,首先由评估官员承担,仅在纳税人本人曾采纳估值手册中针对争议项目的指导意见,随后又主张偏离该指导意见时,举证责任才转移至纳税人;至于手册中的基准数据是否可适用“应视具体情况而定”。此外,在采用总租金资本化法的情况下,估价对象及可比实例的租金价值和资本化系数——包括相应的租金和销售价格——均属于估值的基础数据,必须予以披露。租赁合同本身仅作为参考来源,无需提交。

对估价师的启示。第二项裁决更为实用,且较为罕见。大多数体系允许估价师依据汇总证据进行估价,而无需披露其背后的具体交易。荷兰的立场是,资本化估值的输入数据属于估值过程的一部分,因此属于可披露范围,而作为这些输入数据来源的原始文件则不属于。这种“数据可披露,原始文件不可披露”的界定方式是可行的,值得在其他场合加以倡导。

荷兰——以及 WOZ 估值无法覆盖的领域。 关于遗产税,将住宅价值与经空置率调整后的 WOZ 数值挂钩的法定规则,并不适用于持有出租住宅的公司所持股份或存托凭证的估值。WOZ 数值至多可作为辅助依据,例如用于对出租状况进行调整。针对某项资产制定的法定简化规则,不能仅因其底层为同一栋建筑,就直接适用于另一项资产。

西班牙——*valor de referencia* 维持原判,并立即恢复审理。 自 2022 年起,地籍价值 *valor de referencia* 一直作为财产转让和继承的最低应税基准。2026 年 2 月左右,宪法法院全体会议一致维持了该规定,驳回了安达卢西亚高等法院 (TSJ de Andalucía) 提出的裁决请求:该参考价值是一种合法的客观量化标准,符合《宪法》第 31.1 条的规定,因为纳税人可以证明存在不同的价值,且“在行政和司法复审中不存在 i”——不受举证限制——进行行政复议和司法审查。

对估价师的启示。该制度的合宪性完全取决于纳税人能否获得评估报告。这种表述实属罕见:估价师的报告不仅是该制度允许的一种补救措施,更是该制度得以存续的根本原因。由此衍生出两个问题,最高法院已对其中一个问题作出裁决——即参考值是具有终局性的,还是可反驳的推定;以及普通评估报告是否足以成立,还是纳税人必须对地籍局自身的方法论提出质疑。这一区分决定了工作内容中多少属于估值,多少属于对模型的司法批判。

注:未能检索到宪法法院的原文及《政府公报》的刊载内容——法院网站拒绝访问——因此该判决仅通过报告得知(未找到其案号),其判决要旨则根据评论中的摘要整理而成。最高法院的受理 通知书同样是二手信息。在据此作为依据之前,应通过 CENDOJ 对这两项信息进行核对。

西班牙——评估师必须进入室内。 2025 年的一系列判决明确了行政 *comprobación de valores* 的要求。2025 年 6 月 24 日的 STS 813/2025 号判决 2025 年 6 月 24 日作出的 STS 813/2025 号判决认定,由行政部门专家进行内部勘查是普遍原则,仅进行外部评估是不够的,除非报告给出明确且有理有据的说明。2025 年 9 月的四项判决进一步强化了这一原则:内外勘查是“必要且不可避免的”;税务机关负有证明其曾寻求进入现场的举证责任;基于照片进行的估值将被驳回;重复相同推理缺陷的第二次评估构成 *error contumaz* (不可抗力),从而阻止第三次评估;且纳税人自身提供的相互矛盾的评估报告的存在,并不减轻税务机关说明理由的义务。

对估价师的启示。当时没有一家欧洲法院如此直白地明确了实地勘察的要求。仅在路边驶过一瞥不能算作对内部状况的评估,而某司法管辖区如今已以一种对评估机关具有约束力的形式明确了这一点——这一标准很快就会被引用来对抗私营估价师。

西班牙,简述。 卡斯蒂利亚-莱昂高等法院第 568/2025 号判决认定,一处遭破坏且无法居住的住宅不得按完好无损的状态征税:适用“废墟状态修正系数”后,原定 *valor de referencia* 的€ (609,891.93) 被下调至低于实际支付的€ (300,000)。此外,在 2026 年 2 月,最高法院认可了在没有适用参考价值的情况下,抵押贷款评估本身可作为《地方税法》(LGT) 第 57.1.g 条规定的行政核查依据——该评估数额是为贷款人出具的,并兼具税基作用。

Source — BFH II R 26/24 和 II R 27/24,《普华永道德国税务与法律新闻》(英文版): <https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/>; 海尔特根博斯法院, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (荷兰语原文): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768>; 联邦财政法院 (BFH) II R 25/24、II R 3/25 和 II R 31/24, 官方文本 (德语): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/>; 联邦财政法院 (BFH) II B 50/25, 官方 PDF (德语): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?t>

ype=1646225765; BFH II R 6/23 (德语): <https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119>; BFH IX R 26/24 (德语): <https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/>; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (官方 PDF, 德语): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False>; 柏林-勃兰登堡联邦法院 3 K 3093/24 号案, 仅含评注 (德语): <https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/>; 最高法院 2026 年 2 月 13 日, ECLI:NL:HR:2026:234, 官方文本 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234>; 最高法院 2026 年 8 月 7 日, ECLI:NL:HR:2026:1338 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338>; 最高法院 2025 年 4 月 4 日, ECLI:NL:HR:2025:507 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507>; 宪法法院的判决, 该判决依据其 2026 年 2 月 13 日发布的新闻稿第° 17/2026 号 (报告称未找到该判决的编号), 以及正在审理中的 案卷 (西班牙语): <https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072>; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, 数据库条目 (西班牙语): <https://vlex.es/vid/1085688248>; 2025 年 9 月条目, 评注 (西班牙语): <https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/>; 卡斯蒂利亚-莱昂高等法院 STSJ 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, 报告 (西班牙语): <https://www.liquidacionescomplementarias.es/>; 北部地区法院 (TCA Norte), 案卷号 01427/11.8BEBRG, DGSi (官方, 葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=>; TCA Sul, 案号: 507/10.1BECTB (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=>; STA, 案号: 01868/22.5BEBRG, 数据库条目 (葡萄牙语): <https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/>; 商事法院, 2025 年 7 月 9 日, 案号° 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (官方, 法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819>; 商事法院, 2026 年 5 月 6 日, 案号° 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000>; CE, 2025 年 3 月 14 日, 编号° 493692 (法语): <https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692>; CE, 2025 年 4 月 2 日, 编号° 476249 (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211>; NSA III FSK 560/24, CBOSA (官方, 波兰语): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122>; NSA II FSK 912/22, CBOSA (波兰语): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC>; 最高法院 第五庭, 裁定书 第 17841/2025 号和 第 21014/2025 号, 评注 (意大利语): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/>; 最高法院 裁定 第 19815/2025 号 (意大利语): <https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/>; 最高法院 裁定 第 22357/2025 号 (意大利语): <https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html>.

瑞士——日内瓦的指数挂钩机制生效, 房贷金额按 0.8 倍计算

9C_606/2024 和 9C_210/2025. 2025 年 2 月 28 日, 联邦法院撤销了日内瓦州关于将财政估算与设有上限的价格指数挂钩的规定, 认为其与联邦关于市场价值的要求不相符: 系统性低估并非可允许的方法。2025 年 10 月 24 日, 联邦法院裁定, 某州在重新评估前将市场价值计算为抵押贷款金额除以 0.8 的做法, 属于实质性的估值选择, 而非可予更正的笔误。此外, 2025 年 12 月 22 日发布的 9C_271/2025 号判决, 将一笔以 750,000 瑞士法郎价格出售给儿子的交易——该价格与银行统计的市场价值 1,000,000 法郎及官方估值 741,000 法郎相比, 将该笔交易定性为混合赠与, 并完全推迟征收资本利得税——其中银行的估值 (而非官方估值) 作为确定比例失调的基准。

Source — 9C_606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

乌克兰——地籍编号, 以及谁可以重新计算它

乌克兰——规范估值由市议会确定, 而非由部委决定。 2025 至 2026 年的三项撤销判决将土地的规范性货币估值限定在地方批准的技术文件所载数值范围内: 地籍数据不得替代后续国家方法论中的系数 (340/10747/23), 且地方文件中未载明的若地方文件中未载明, 则不得适用 (160/19718/23, 以每平方米 461.19 乌克兰格里夫纳为基准值), 且税务机关无权自行设定或调整该数值, 亦无义务将其至 1 月 1 日以外的日期 (260/3920/24, 2026 年 4 月 7 日)——一项税务机关胜诉的裁决: 其依法使用了地籍部门自身摘录中的数据, 且驳回纳税人申诉的裁定得以维持。

Source — KAS VS 340/10747/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678>; 160/19718/23: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847>; 260/3920/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337>.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

2025 至 2026 年间，欧洲没有任何一项裁决像 *Letterio* 案在加拿大那样，将贷款人与评估师置于对立面。相反，这一时期出现了一系列葡萄牙关于强制拍卖的裁决，这些裁决针对的正是巴拿马和智利案例中提出的同一问题（见中美洲和南美洲篇章，C6 和 C7）所提出的同一问题：究竟哪个数值构成底价，法院会允许拍卖价格低于底价到什么程度。

TRL, 2025 年 3 月 25 日——“市场的一半”并非价格。 私下协商出售须受《民事诉讼法典》（CPC）第 812 条规定的 *valor base* 约束。⁹ 若出售价格低于该标准，则需经司法授权，该授权须权衡债务人在 *ç* 或公平处理中的利益与债权人对速度的诉求。在以下情况下，授权申请被驳回：€115,000 的报价远低于 €230,000 的市场价值，出售阶段仅持续了六个月，且执勤人员未履行其应尽的职责。

TRC——以及法院会将价格压低至基准价以下多少。 电子拍卖失败后，私下协商可免受《佛罗里达州统一商法典》第 816 条规定的 85% 最低限价约束。⁹ 以及第 821 条。⁹ 但仍需获得授权。法院批准了 € 的 87,000，而基准价为 € 的 138,000——约占 63%——因为该数额超出了 *valor patrimonial tributário* 所载的 €85,253.58，且该执行令可追溯至 2004 年，许可问题阻碍了融资，并且未提供任何关于该特定房产升值的证据。标记：DGSi 显示的该判决日期字符串存在内部不一致，且尚未解决；该部门按显示内容进行报告。

TRP, 2025 年 4 月 10 日——此时完全无需进行评估。 在一项抵押权执行案件中，法院拒绝就扣押财产的充分性下令进行 *perícia* 审查，因为三处房产的税基价值分别为 €1,547,646.23、€1,575,200.75 以及 €135,106.46，合计 €3,257,953.44——这一数额是 € 所欠债务 611,415.81 的五倍，此处将更新后的税值视为接近市场价值，并指出自抵押贷款发放以来，市场价值可能已经上涨。

对估价师的启示。综合来看，这三点描述了地籍估值承担的三项不同职能：一个需要捍卫的下限，一个需要提出理由才能偏离的下限，以及一项足以完全取代评估的充分性测试。其中没有任何一项将其视为价值意见，而最后一项尤为值得关注——当税值远高于债务时，根本不会委托任何评估师进行评估。

荷兰——市场价值、强制出售价值以及业主自找的买家。 在提交的一份申请中，请求批准以私下出售代替拍卖，评估报告将市场价值定为 €1,200,000，强制出售价值定为 €675,000。业主自行推荐的私人买家出价 €500,000——甚至低于强制出售估值——因此被拒绝；而银行的买家出价 €1,026,100，因能带来更高回报而获批。此外，阿姆斯特丹法院裁定，拍卖中的最高出价但被抵押权人拒绝接受的最高出价，并不能确定其 “uit het goed kan verkrijgen”（可从该财产中获得的金额），因此无法按该出价进行赎回：一名曾支付 €1,458,000 的索赔人，事后无法主张 €344,000 的强制拍卖价值。

对估价师的启示。荷兰在评估报告中列出两个数值——市场价值和强制出售价值——的做法，为法院提供了一个可操作的评估标准，而非仅有一个数字供各方争论；而被拒绝的 €50 万报价，则表明第二个数值发挥了实际作用。这比巴拿马、智利和意大利采用的单一保留价更有效，而这种对比正是本期文章中最鲜明的制度比较。

意大利——拍卖专家并非法院指定的专家。 根据《民事诉讼法典》第 568 条和第 569 条任命的拍卖人（*esperto stimatore*）是一项必要的辅助职务，其 “incarico di carattere pubblicistico volto a rendere più proficua la vendita forzata”——即旨在使强制出售更有效益的公共职能。他并非法院指定的技术顾问（*consulente tecnico d'ufficio*）：此程序不采用对抗制，当事人无权要求提前获知勘查通知，亦无由当事人指定的反方专家。异议仅可在报告提交后提出。

意大利——而且，比评估价低 86% 这一事实本身并不构成错误。 第 586 条中的“合理价格”（*Giusto prezzo*）是一个程序性概念——即在按照规则进行的销售中形成的价格——而仅仅与评估价或市场价值存在差异，并不构成中止转让的理由，除非存在新出现的事实或非法干预。在 € 的 250,000 评估价值基础上，€ 的 33,400 裁决被维持：拍卖流标后连续降价属正常现象。

对估价师的启示。强制执行估价报告中的数额既不是保留价，也不是承诺。它标志着一个价格逐步下降过程的开始，其结果并非估价师所能控制；若客户将该报告解读为价格下限，则属于误读。请在报告中明确说明这一点。

关于前伴侣共同持有的房产分割问题， 塔拉戈纳省高等法院裁定，2019 年的一份抵押贷款评估报告（金额为 €260,405），其编制 “con el único fin de determinar el valor hipotecario”（唯一目的是确定抵押贷款价值），不能作为该房产拍卖时的价值依据：必须通过司法专家评估确定执行阶段的当前市场价值。该房产最终判归一名共有人所有，条件是其支付净值（即扣除抵押贷款后的价值）的一半，并每月支付 €268.30 作为独家使用费。

对估价师的启示。法院拒绝允许一项评估超出其制定目的的范围——这正是本部门整体运作所依据的核心原则。抵押贷款评估旨在根据贷款方在特定日期提出的疑问，基于贷款方的假设给出答案，而被赎回份额的共有人则有权获得针对不同问题的答案。

核查说明。在德国，未发现任何关于《Beleihungswert》或依据《BelWertV》作出的 2025-26 号决定。联邦最高法院 (BGH) V ZB 63/26 重申，§ 第 74a 条 ZVG 规定的估值在形式上具有终局性，并不妨碍基于实质性新事实进行重新估值，但该案属于程序性问题，且未予采纳。

Source — TRL, 案卷号 312/15.9T8PDL-FL1-7, DGSi (官方文件, 葡萄牙语版本): [https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=;](https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=;TRC) TRC, 案卷号 489/04.9TBSCD.C1 (葡萄牙语): [https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=;](https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=;TRP) TRP, 案号 835/24.9T8ADG-D.P1 (葡萄牙语): [https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=;](https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=;塔拉戈纳高等法院) 塔拉戈纳高等法院 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, 数据库条目 (西班牙语): [https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756;](https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756;赫尔德兰省地方法院) 赫尔德兰省地方法院, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 官方文本 (荷兰语): [https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093;](https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093;阿姆斯特丹上诉法院) 阿姆斯特丹上诉法院, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (荷兰语): [https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618;](https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618;最高法院) 最高法院 第三庭, 裁定 第 21444/2025 号, 全文转载 (意大利语): <https://www.collegiogeometriella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf>; 最高法院 第三庭, 裁定 第 4815/2026 号及第 19046/2026 号, 评注 (意大利语): <https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/>.

瑞士——债务人针对执行局估算金额可采取的两项救济措施。 针对约 6,750,000 瑞士法郎的强制执行估算金额, 联邦法院 (5A_607/2024, 2025 年 4 月 10 日) 确认, 债务人既可对估价提出异议, 也可要求专家在预付费前提下进行重新估价——这两项权利具有累积性。但 5A_782/2025 (2026 年 5 月 4 日) 则裁定: 在两套合并的共管公寓单元经无人异议的联合估价确定为 510 万瑞士法郎后, 事后要求分别估价因与债务人先前的行为相悖而被驳回; 而 5A_955/2025 (2026 年 5 月 19 日) 则裁定, 在十日期限届满后提出的重新估价请求纯属逾期——该期限自估价被视为送达之日起计算, 即邮寄送达失败后的第七日。

Source — 5A_607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

乌克兰——银行取得所有权之日的价值。 KCS VS 759/1579/24 (2026 年 1 月 12 日): 根据抵押法主张 90% 超额部分的申请人, 必须证明银行取得所有权之日——2016 年 3 月——的房产价值——而此后 2,143,000 UAH 的拍卖起拍价并非该价值。KGS VS 916/302/16 (2025 年 6 月 19 日) 维持了对一处整体房产综合体的强制执行评估无效的裁决, 理由是评估师未进行内部检查、未能识别该房产且依赖了不当数据。该评估报告的不可靠性源于一份 2023 年 12 月的法证专家意见; 国家财产基金的审查曾认定该报告除存在轻微缺陷外符合要求, 而法院驳回了该审查意见, 理由是其未解决现场勘查缺失的问题。

Source — KCS VS 759/1579/24: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163>; KGS VS 916/302/16: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690>.

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.

当时只有一家欧洲法院判令评估师承担损害赔偿责任——即下文报告的阿纳姆-莱瓦尔登法院。不过, 有一项葡萄牙判决涉及了评估师工作的专业水准, 而这一判决正因其朴实无华, 反而更具参考价值。

TRP, 2025 年 2 月 25 日——经认证的报告仍不构成证据。 随诉状一并提交的估值报告, 虽由葡萄牙房地产评估师协会 (*Perito Avaliador*) 且经葡萄牙证券市场委员会 (CMVM) 认证的评估师编制, 但并非 *prova pericial*, 仅具有 “valor meramente informativo”——即仅具参考价值。法院公平地将租金价值确定为每月 €500, 驳回了报告中提出的 €1,186。

对估价师的启示。这一区分仅涉及程序层面，但其后果却并非如此。由一方委托并作为诉状附件提交的报告属于主张；而根据法院自身的专家程序出具的报告则属于证据。如果评估师得出的数额是法院评估结果的两倍以上，他可能确实是正确的，但如果该报告以错误的性质被纳入案卷，他仍将败诉。当法院区分这两者时，委托性质与分析结果同样重要。

Civ. 3^e, 2025 年 4 月 30 日 — 一方的专家不能决定案件。 关于 SCI 出售的建筑物价值——该房产于 2005 年以 €120,000 购入，2017 年以 €75,000 售出，遭到一名债权人提出异议——法国最高上诉法院裁定：“法官不得仅依据非司法鉴定报告 *é*，即由 *éà* 一方当事人委托的鉴定报告”作出裁决。”法院可以参考当事人委托的鉴定报告，但不得仅以此作为裁决依据。

对估价师的启示。法国和葡萄牙虽走过不同的道路，却得出了相同的结论。两国均未认定某一方的报告毫无价值；但两国都认为，该报告本身不足以作为裁决依据。若将其与下文“合作伙伴关系”部分所述的巴伐利亚州强制收购裁决相比较——该案中，法院在未进行任何指定程序的情况下采纳了当事人指定的专家报告——欧洲的立场并非单一规则，而是一个连续体——而某司法管辖区在该连续体中的位置，是估值师在接受委托前就应确认的问题，而非事后才需考虑。

《民法》1^{re}, 2025 年 3 月 19 日——以及专家自身的责任。 法院指定的专家“承担责任 *é à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformément aux règles de droit commun*”。该报告仅为假设性且不精确，损失被评估为四成机会损失。该专家并非评估师，但该规则表述具有普遍性，且其中并无任何内容仅限于建筑领域。

标记。业内文章中引用了多处关于 2025 年公证低估责任的案例。其中至少有一项数据在官方数据库中并不存在，其余数据也无法得到证实。本文中均未收录这些数据。

霍夫·阿纳姆-莱瓦尔登, 2026 年 3 月 24 日——€500,000，基于€375 的费用。 这是该时期欧洲相关材料中最明确的评估师疏忽案例。一份事先商定的、按重置成本进行的保险估值（为业主协会制作），将约 9,500 立方米的建筑估值定为 €5,350,000——却遗漏了约 3,500 立方米的侧翼。法院还裁定，在重置成本估价中因建筑状况不佳而进行下调是“*apert onjuist*”（明显错误），因为建筑状况不应影响衡量重建成本的数值。正确价值应为 €7,568,961.40。法院认定存在严重的专业失误，裁定该估价师与其公司共同承担侵权责任，随后考虑到其年龄、经济状况以及其收取的 €375 费用与损失之间的不成比例性，将赔偿金额调低至 €500,000。

对估价师的启示。这里有三点值得关注。测量误差和概念性误差被视为同一类缺陷，而概念性误差——即对重置成本进行折旧——正是那些擅长市场价值评估、却未曾思考不同估值基础所要求之处的评估师常犯的错误。该负债穿透了公司。而考虑到费用的适度处理，是本案中司法机关唯一承认的、在“估值成本”与“估值结果”之间存在的差距。

法官，泽兰-西布拉班特, 2025 年 7 月 16 日——上下浮动百分之十。 只有当估值超出以现有估值的权重为基准、正负各 10%（总计 20%）的波动范围时，才被视为“*onjuist*”（不正确）。因此，5.54% 的偏差并不构成疏忽，€8,750 的索赔请求被驳回。

对估价师的启示。法院所规定的误差范围，以数字形式表示。这正是德国 *Grundsteuer* 判决中通过 20% 的评估偏差和 30% 的区域容差所解答的问题，也是普通法管辖区中“区间案”所围绕的核心问题。三种法律体系，三种路径，却得出了惊人相似的答案。

荷兰——以及一个负责审阅报告的纪律审判庭。 NRVt 纪律委员会在 2025 至 2026 年间持续发布了一系列裁决，其内容颇具启发性。一名评估师在客户表示市场价值过高后，将该价值下调了 €35,000，因违反独立性规则而被处以两个月的有条件停职。将营销价格建议、评估和销售委托合并于同一委托中，则招致了谴责。一份规划损失报告被认定为专业估值服务，须遵循相应的标准。三份住宅估值报告中存在的结构性缺陷——数据来源、可追溯性、合理性——导致当事人被处以三个月有条件停业及罚款。某次重新评估中，在同一评估日期内，通过扣除维修成本将评估值从 €2,525,000 下调至 €2,160,000，却未就因果关系提供透明的理由，因此受到警告。此外，在一项离婚财产评估中，该协会认为评估师必须确定并记录客户真实的身份。

对估价师的启示。结合下文所述的波兰行政法院案例来看，在两个法律传统截然不同的司法管辖区中，其模式如出一辙：制裁针对的是独立性和可追溯性，几乎从未针对具体数值。如果评估师的档案中详细说明了估值的计算过程，即使该估值遭到质疑，其评估结果仍可作为辩护；反之，如果档案中未说明计算过程，即使估值本身正确，评估师仍将面临风险。

Cass. 第 III 节, 编号 22597/2026 — 拍卖标的估值过高案。 在上述荷兰判决之后，这是该时期内最接近于对估价师追究责任的欧洲判决，值得仔细阅读。*esperto* 对一处强制拍卖房产进行了高估，而买方的主张是，如果报告准确，成交价本应更低。该裁决仅见于一位从业者的评注中，下文为该评注的阐述，而非法院的原文：即重大的估价错误可构成诉讼依据；中标者的损失属于 *perdita di chance*（可追偿的损失）——一种独立的法律资产——因此无需证明必然会在其他结果，且损害赔偿额并非自动等同于高估金额的全部；且买方对房产的自行勘查并不能免除责任，因为实地查看房产无法替代专业人士的技术鉴定结论。评论者（而非法院）将评估称为司法市场的“信息基础设施”。衡平法上的量化必须有理有据，而非以任意的百分比形式给出。

对估价师的启示。这里有三个论点其意义不仅限于意大利。该义务适用于未委托编制报告且在报告撰写时可能尚未存在的人——即最终的竞标者。读者进行的实地勘查不能作为抗辩理由，这驳斥了“看过房产的买受人即认可其现状”这一论点。而且，损失被界定为“机会损失”，而非两种价值之间的差额，这大大降低了索赔人必须证明的举证责任。与上述意大利判决（即拍卖专家无需向任何人履行对抗性程序）相比，这一立场尤为引人注目：该地区程序义务最少，且对责任的阐述最为明确。

波兰——一项受法院审查的法定纪律制度。 波兰的做法比上述任何情况都更进一步，且差异相当显著。该国的评估师须遵守《物业管理法》规定的职业责任程序，该法经 2025 年 8 月 28 日颁布、自 9 月 1 日起生效的条例重新修订；行政法院负责审查相关制裁措施，在 2025 至 2026 年间，它们审查了大量此类案件。这些案件所惩处的并非估值错误，而是未能展示评估工作过程。

制裁的实际依据是什么。 由于可比实例集存在缺陷，法院维持了为期六个月的暂停处罚，并裁定：不完善的可比实例集 “pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynności”——会动摇后续所有操作的可靠性。最高行政法院 *a* (Naczelny Sąd Administracyjny) 恢复了该项惩戒决定，理由在于该案中缺乏市场分析，可比实例来自不同地区，且属性权重——即“地理位置”占 40%——从未得到解释；该指控——法院特意指出——并非样本量过小，而是其选取方式 “nie został w sposób przekonujący i jasny przedstawiony w operacie”。在道路与非道路可比实例混杂、市场特征的状态未予描述，且三十和二十百分比的权重缺乏依据的情况下，存在一项警告：“该评估师 ó ry sporządza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowości musi liczyć się z zarzutami”。此外，针对一份私人委托的征收评估报告，维持了对其六个月的停职处分。该报告将国家确定的日期定为 ZRID 决定前一天，忽略了 ZRID 本身，采用残差法推算了住宅和商业开发价值，并计算出“损失的投资潜力”——而征收法所不承认的“损失投资潜力”——该报告 “ó głą wprowadzać zleceniodawcę w błąd”，甚至可能误导了委托该报告的客户本身。

对估价师的启示。上述每一点都属于文件记录上的疏漏，任何经验丰富的估价师都会在自己的档案中发现：权重是直接给出的而非推导出来的；可比实例的选定未说明相似性依据；市场特征虽被提及但未作描述。在欧洲大部分地区，这样的报告会导致案件败诉。在波兰，此类报告将导致执照被吊销六个月。在本期内容中，没有其他司法管辖区就报告必须包含的内容提供可比实例，因此，即使对于永远不会在波兰工作的评估师来说，这份报告也值得一读。

核查说明。在德国，未查到 2025—26 年间的任何关于评估师责任的裁决：该时期报告的 § 及《德国民法典》(BGB) 第 839a 条相关的裁决涉及其他类别的专家。拉丁美洲篇中提到的智利的 *Puchuncaví* 案和乌拉圭的 *Erosur* 案，均推翻了评估报告，但未对报告制作人作出任何不利裁决；欧洲的立场与此相同。

Source — TRP, 案卷号: 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (官方文件, 葡萄牙语原文): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument>; 最高法院 3^o 民事案, 2025 年 4 月 30 日, 案号^o 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (官方, 法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098>; 最高法院 1^{re} 民事庭, 2025 年 3 月 19 日, 编号^o 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882>; 2025 年 8 月 28 日颁布的《关于评估师职业责任的条例》*a*, 《官方公报》2025 poz. 1198 (波兰语): <https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198>; 华沙行政法院第六分院案号 VI-SA/Wa 3134/24, CBOSA (官方文件, 波兰语): <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6>; 华沙行政法院第六分院案号 VI-SA/Wa 3684/24: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D>; 国家行政法院第二分院案号 II-GSK 349/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104>; 华沙行政法院第六分院 SA/Wa 117/25: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936>; 国家档案馆 II GSK 1811/22: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B>; NSA II GSK 715/23: <https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6>; 阿纳姆-吕伐登法院, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 正式文本 (荷兰语版): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789>; 地方法院泽兰-西布拉班特, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805>; NRV T 纪律处分决定 N25016、N25005、N25004、N26007、25118 及 26014, NRV T 纪律司法基金会 (官方索引, 荷兰语): <https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege>; 最高法院 第三庭, 命令 第 22597/2026 号, 评注 (意大利语): <https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/>。

乌克兰——该报告系评估师出具，而非执行人：KCS VS 148/2868/25。 2026 年 4 月 14 日。在强制执行过程中出具的评估报告是评估师的专业成果，而非执行官的行为；根据《评估法》第 32 条，评估师应对其承担责任，而对报告提出异议的债务人则承担举证责任。参见上文第 916/302/16 号裁决——一份因缺乏实地勘查、资产识别及可靠数据（国家标准规定的义务）而被认定无效的报告——乌克兰即使在战时，也拥有可行的评估师问责框架。

Source — KCS VS 148/2868/25: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725>。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

葡萄牙 — Acórdão de Uniformização 9/2025. 该时期最具影响力的欧洲家庭财产评估法律文书是一项具有约束力的法律，于 2025 年 9 月 10 日刊载于《Diário da República》。最高法院 ç a 在全体会议上，裁定由 *comunhão de adquiridos* 结婚的夫妇二人，使用共同资金在其中一方名下的土地上建造的家庭住宅，属于 *coisa nova*——一种新型财产——且属于土地所有权方配偶的个人财产，由此产生一项向共同财产支付的补偿款。该判决下令进行专家鉴定，“tendo em vista a avaliação ã o das duas componentes do imó vel”：即土地和建筑物，需分别进行估值。

对估价师的启示。这是一项要求估价师做某件事的指示，而估价师通常会拒绝这样做——即将一处已开发房产拆分为两个估值，其总和必须达到一个市场从未报价过的数值。记录中相互矛盾的数值显示了以下情况：一位估价师将建筑物估值为€338,915，土地估值为 €68,210；另一位则将建筑物估值为€164,072.64，土地估值为€112,500。这两个总数彼此之间的差异尚在合理范围内；但各组成部分之间的分配比例却并非如此，而分配比例正是决定本案的关键。当司法管辖区对贡献进行补偿而非分割资产时，估价师的实际任务就是进行分割，而这种分割缺乏市场证据作为依据。

立即适用。 2025 年 9 月 18 日，最高法院在一项临时扣押措施中适用该统一性判决：位于一方配偶土地上的房屋属于该配偶的个人财产，另一方仅享有补偿款项，因此无法通过简易程序证明共同所有权。

德国——具体日期以及此后发生的事情。 在应计收益的均分中，勃兰登堡高等地区法院将被上诉人的房产估值为€123,000——该估值由专家于 2019 年确定——尽管该房产于 2024 年 12 月以€155,000 的价格售出——因为“评估的基准日 ü...已处于 2019 年”，且该价值到 2024 年上涨“并非遥不可及”。申请人名下的房产，因设定居住权而受限制，并于 2018 年转让给其儿子，经专家评估€232,000，作为不忠实减损被重新计入其最终资产中。财产均等化支付金额为 €94,417.22。

对估价师的启示。后续的公平交易是最有力的价值证据——除非法律规定了更早的日期，在这种情况下，该交易则构成另一种价值的证据。法院并未质疑€的 155,000 这一价格；而是拒绝让其取代 €的 123,000 这一价格。追溯估值并非交易的次优替代方案，而那些直接采用成交价作为估值依据的估价师，其实是在回答错误的问题。

Source — Acórdão de Uniformização de Jurisprudência n.º 9/2025, Diário da República, 1.ª série, n.º 174, 2025 年 9 月 10 日(官方 PDF, 葡萄牙语版本):<https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf>; STJ, 案号 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument>; 勃兰登堡高等法院 13 UF 34/25 号案, 官方文本 (德语): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentcheidung/27817>。

荷兰——受双方商定的评估值约束。 双方为“离婚目的”共同委托进行的评估，其结果被认定为具有约束力€一年后，该评估值仍为 415,000，尽管时间已过，但依据该评估值并不构成不合理；而在一宗后续案件中，丈夫被认定须接受首套住房的估值——他此前已对此表示同意；而第二套住房（已出租给双方的母亲）则须按带租约状态下的实际销售价值进行估值，而非采用所得税估值法。较早的判决指出，起算点是分割之日的价值，除非双方约定另一日期。

对估价师的启示。共同委托的评估报告比双方预期的更难撤回，且其有效期更长。受托出具此类报告的估价师应假设该报告将用于一年或更久之后的分割事宜，并应据此注明日期并作出相应说明。

意大利——对财产进行改良者仅获补偿，而非奖励。 在前配偶之间解除共有关系时，份额的划分由客观标准决定——即房产的结构和功能特征及其可分割性——而当事人的争议及当前使用情况仅影响具体份额的分配对象。此外，对房产进行改良的共有人，原则上可收回其支出的 费用，而非由此产生的价值增值部分。

对估价师的启示。第二条规则有悖于该行业的惯常思维。当被问及翻新工程带来了多少增值时，估价师通常会回答增值额；但在此处，所需答案是实际花费的金额。当两者出现偏差时——而在市场上涨期间进行的优质翻新工程中，这种偏差往往非常显著——若估价师提供了错误的数值，其评估结果将无法被法院采纳。

波兰——抵押贷款通常不予扣除，除非另有规定。 在分割夫妻共同财产时，若抵押房产被判归一方配偶所有，法院 “ustala jej wartość z pominię ciem wartość ci obciąż ę nia hipotecznego”——即在不考虑抵押的情况下确定其价值——除非有重要理由要求另作处理；该均衡付款金额为 251,560.38 zł。在 2025 年 12 月，最高法院阐明了例外情况：当抵押负担与价值之比影响房产可售性时，法院可扣除名义抵押额，或采用 “inne rynkowe kryteria urealniania wartości ci”，即其他市场标准来使价值趋于合理。

对估价师的启示。默认情况下，评估值应不包含债务，因为债务是当事人之间的私事，而非房产本身的属性。该例外条款承认了每位评估师都清楚的事实——当达到某种比例时，抵押负担就不再是私下安排，而是开始影响任何人的出价。波兰并未说明该比例具体是多少，而要求评估师就此发表意见，实际上是在要求其提供任何可比实例都无法提供的证据。

法国——*profit subsistant*，以及其估值日期。 第一民事庭的两项判决以不同寻常的清晰度阐述了法国的衡量标准。当由共同财产资助的个人财产在清算前被出售且未进行再投资时，*profit subsistant*（即“剩余增益”）应按出售之日的价值计算，由此产生的 *récompense*（“未清偿债务”）的利息自该日起算；该判决裁定的赔偿金额为€81,076。而在财产分离原则下，若一方配偶为另一方在共同购买中的份额提供资金，其债权应以 *profit subsistant* 为基准计算，而非预付的名义金额，下级法院错误地维持了 €873,302.64；对改良工程的赔偿同样“*déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage*”而非依据工程成本计算，该处€21,578.44。

对估价师的启示。这是一种按比例分摊的计算方法，它要求提供市场评估中通常不涉及的内容：不是该房产的价值，而是该出资额占其现值的比例。评估师提供两个日期对应的两个数值，由法律进行计算——而决定案件结果的数值，恰恰是评估师最不被要求提供的那个，即出资日当天的价值。

西班牙——两项判决，以及它们并非什么。 2026 年最高法院的两项判决在实务界资料中被作为家庭财产评估的权威依据流传。经核实，这两项判决均不具备此效力。STS 667/2026（第一庭。^a，2026 年 5 月 4 日，案号 2599/2024）裁定：婚姻关系解除后由一方配偶缴纳的市政财产税和社区管理费属于 *propter rem* 所有权义务，应记入 *gananciales* 财产清单的负债项下，并作为缴纳配偶的贷项，无论谁实际使用该财产——€批准 14,912.48，€429.25 用于浴室装修被驳回——并将婚姻解除日期定为分居判决之日而非所称的事实分居日期。STS 646/2026 根本不是一项民事家庭判决：这是第三庭^a关于所得税的判决，该判决认定，在离婚时离开家庭住所的一方配偶，只要另一方配偶仍居住在該住所，该方在再投资免税方面仍保留 *vivienda habitual* 的身份。

对估价师的启示。这两者均未确定估值日期或估值方法，这一点值得强调，因为如果某项引用被当作估值依据而广泛流传，但实际上并非如此，最终可能会被未曾阅读过该文本的人所采信。第 667/2026 号裁决所确定的，是估值所依据的资产清单的构成——这改变了分割的计算方式，却并未涉及其中任何一项评估。

西班牙——使用权未被货币化。 2025 年 7 月，最高法院在 *gananciales* 一案的清算程序中，驳回了因剥夺家庭住宅使用权而提出的补偿请求，该索赔在€中以 247,886.10 为金额，相当于自 2007 年以来市场租金的一半。使用权的归属旨在满足家庭需求，且无法货币化。这与拉丁美洲专题中报告的阿根廷内乌肯案 *én* 的判决形成鲜明对比，且极具启发性：在该案中，使用权剥夺被视为业主的损失；而在本案中，涉及前配偶时，则完全不予衡量。报告：内容报告自评论：尚未阅读判决书正文。

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, 数据库条目（阅读西班牙语版本）：<https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576>; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339（西班牙语）：<https://vlex.es/vid/1121123408>; STS 1157/2025, 评注（西班牙语）：<https://codigo-civil.es/>; 最高法院 1^{re} 民事案, 2025 年 6 月 12 日, 编号^o 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance（官方, 法语）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436>; 最高法院 1^{re} 民事庭, 2026 年 1 月 14 日, 编号^o 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029（法语）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801>; SN I CSK 1690/24 和 I CSK 645/25, Sąd Najwyższy 判决数据库（官方, 波兰语）：<https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; Rb. 海尔德兰省, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 和 ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 官方文本（荷兰语）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977>; 最高法院 第二庭, 裁定 第 28890/2025 号及判决 第 25244/2025 号, 评注（意大利语）：<https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recetti-rilievi-della-cassazione>.

瑞士——更新的专家评估报告，以及按收益分成的方式。 5A_ 304/2024（2025 年 2 月 6 日）：2010 年评估报告中的 1,172,000 瑞士法郎，当事双方 2012 年自行提出的 140 万瑞士法郎，以及最新法院评估报告中的 965,000 瑞士法郎——其中最新评估报告具有法律效力且应作为裁决依据。5A_ 680/2024（2025 年 3 月 19 日）：根据《瑞士民法典》（ZGB）第 206 条第 1 款，无偿为配偶资产作出贡献的一方（*Gegenleistung*）的配偶，有权追回其投入的款项及相应比例的增值部分，且无需承担任何损失；根据本案事实，州法院认定不存在增值，仅判给原始投资额，上诉未获支持。5A_ 54/2024（2026 年 1 月 28 日，日内瓦）：司法鉴定将该住宅估值为 3,343,000 瑞士法郎至 3,630,000 瑞士法郎，市场波动幅度可能在正负百分之二十之间；法院驳回了将房产判给妻子的请求，原因是她未能证明有足够资金赎回丈夫的份额，而非因估值范围所致；拍卖令被撤销，案件发回重审。

Source — 5A_ 304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_ 680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_ 54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

乌克兰——保加利亚半套公寓，网址：€，价格 30,550。 2026 年 7 月 15 日。根据 € 上的评估报告，半份产权的补偿金额确定为 30,550 (1,568,146.77 乌克兰格里夫纳)：转让的共同财产的市场价值应以审判时为准，若资产本身无法估值，则以类似房产的市场价值为准，且一份未经反驳的专家证明即为充分依据。大法庭于 2025 年 12 月补充指出，若被告为支付五分之三份额的 1,321,605 UAH 补偿金而不得不失去其唯一住所，则不得裁定支付该补偿金。

Source — KCS VS 761/9885/21: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560>; 大法庭: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737>。

Estate, Trust, and Probate

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

德国——在两个日期均进行了估值。 关于补充法定继承份额的请求，慕尼黑高等地区法院 München 裁定——基于“最低价值原则”(Niederstwertprinzip)——原告可要求对受赠房产在两个相关日期(即赠与完成之日和被继承人死亡之日)均进行估值：此处 2020 年 4 月 23 日和 2022 年 10 月 8 日。该法院还裁定，对受赠公司股份保留的 95% 用益权将阻止《德国民法典》(BGB) 第 2325(3) 条 § 规定的十年递减期间开始计算。

对估价师的启示。针对同一资产进行的两次追溯估值，相隔两年半，以较低者为准：该指示虽不寻常，但其背后的理由却并不罕见。当一项法规旨在防止因时机选择而导致资产价值从遗产中转移时，它不能允许选择时机的当事人同时选择估值日期。

荷兰——过时的估值与平均估值。 依据 2005 年商定并具有约束力的估值对资产进行分配，在十八年后，被认定不符合合理性和公平性的标准：应以分割时的价值为准。此外，若赠与是通过一系列交易完成的，估值日期应为最后一笔交易的日期——而将四项估值取平均值并非确定该数额的“geen deugdelijke manier”(合理方法)。

对估价师的启示。第二点值得强调，因为当各方和法院面临多份报告却无从选择时，往往会采取取平均值的做法。荷兰法院指出，必须做出选择。四份意见的平均值并非第五份意见：这实际上承认了其中任何一份都未经过验证。

意大利——没有价值的分配是不存在的。 第二节中的三个论点。“财产的分配不能不先确定其市场价值”——如果没有评估，就根本无法计算出平衡支付额。关于 *collazione per imputazione*，那些非受赠继承人从遗产中提取的资产，其估值应以继承开始时为准，而非以遗产分割时为准。而在以金钱形式补足法定继承份额的情况下，该义务属于 *debito di valore*：遗产的理论重建以被继承人死亡之日为准，但补足款的估值以裁决之日为准。

对估价师的启示。同一个档案中包含两个日期和两个目的。遗产清单是在某个日期编制的，而付款金额则是另一日期确定的；如果估价师受托对“遗产中的房产”进行估值，却未被告知具体需要哪一项，那么该估价师的受托范围就不够明确。请务必询问清楚。

波兰——赠与时的规划用途决定其价值，出售时的价格决定其价值。 2025 年 3 月的两项判决确定了波兰关于强制继承份额的标准。捐赠的农用地地块应依据其赠与之日的规划用途进行估值，实际农业用途并不决定估值方法“jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie”——如果规划定位允许其他用途；应以捐赠时的状态和判决时的价格为准，此后规划变更或后续征用均不影响此判定。但如果继承人已将该房产出售，或该房产已被征收，则该数额应为实际获得的价格或补偿，而非判决时重新评估的价格，双方均无需承担两者之间价格波动的风险。

对估价师的启示。这一概念将两项容易混为一谈的事物区分开来：一是房产在交易时的状态，该状态在交易时被“冻结”；二是判断时的价格水平。而且，当存在真实交易时，该概念将完全取代评估——这一规则会将估价师排除在案件之外，在接受委托前值得了解这一点。

法国——*jouissance divise* 所载日期。 在财产分割时，“财产应按其价值 à la date de la jouissance divise”进行估价，该日期应尽可能接近财产分割本身的时间。2009 年对 €382,000 的估值，在十三年后已无法使用。而当房产因实际占有的共有人导致价值贬损时，补救措施是依据第 815-13 条第二款提出索赔——而非将估值追溯至损害发生之前的时间点。这一区别正是估价师所需要的：资产状况的恶化是真实的，它存在于评估日当天的房产中，且已在其他方面得到了补偿。

法国——赠与即为处分。 根据第 860 条，“une donation est une aliénation au sens de ce texte”：受赠人于 2004 年将该房产转赠他人时，应计入遗产总额的金额应以其在该次处分时的价值为准，而非在遗产分割时的价值。下级法院将该数额确定为 €266,463.42；根据上诉人的数据，2004 年赠与时的价值为 €91,500，而分割时的价值为 €201,200。该判决就此点被撤销，案件发回奥尔良地方法院 (Orléans) 重审；法院本身未确定具体数额。有三个数值，而法律规定应以转让时的价值为准——本案中即取其中最低者。

葡萄牙——何时可以重新评估资产价值，何时不可以。 上诉法院的三项裁决^{ç ã} 阐明了葡萄牙在重新评估存量资产价值问题上的立场。不动产所列的税值 — €20,746.00 及 €27,181.70（里斯本案）— 可在 *conferência de interessados* 进行调整，且可在竞标开始前申请评估，此前未付的评估结果不构成障碍。但第 1114 条^º 并未赋予重复采用未受质疑的专家报告的权利；只有当估值日期与会议日期之间该价值已过时，且该房产当时价值为 €830,590.86 时，才允许重新估值。此外，根据一般专家规则，在财产清查程序中，*segunda perícia* 是可采纳的；曾有案例被发回重审，该案中一处估值为 €90,000 的房产，据称价值是该数额的三倍。

葡萄牙——一半即为整体。 《Relação de É vora》修正了财产分割方案： *comunhão geral* 中，在世配偶应获得遗产总价值的一半，而非每项资产价值的一半。关于不动产 €232,000 和 €247,000，总计 €479,450，*meação* 为 €239,725，每位继承人各得 €79,908.33。对于估价师而言，其结果是每项资产都必须按照同一标准并以同一日期为基准进行估值，因为在进行任何分配之前，这些资产价值会被先加总——一套内部不一致的评估结果会扭曲各方的份额分配，即使每项评估单独来看都是合理的。

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht（官方，德语）：<https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true>; TRL, 案卷 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSi（葡萄牙语）：<https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument>; TRL, 案号 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, 数据库条目（葡萄牙语）：<https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/>; TRG, 案号 2781/22.1T8VCT.G1（葡萄牙语）：<https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument>; TRE, 案号 4114/21.5T8STB.E1, 数据库条目（葡萄牙语）：<https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/>; 最高法院 第 1 卷^{re} 民事卷, 2025 年 10 月 1 日, 编号^º 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance（官方，法语）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991>; 最高法院 1^{re} 民事庭, 2026 年 1 月 14 日, 编号^º 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024（法语）：<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796>; SN II CSKP 2054/22 和 II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy 数据库（官方，波兰语）：<https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; 海尔托亨博斯法院, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 官方文本（荷兰语）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481>; 阿纳姆-吕伐登法院, ECLI:NL:GHARL:2026:5491（荷兰语）：<https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491>; 最高法院 第二庭, 裁定 编号 10757/2025, 评注（意大利语）：<https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/>; 最高法院 第二庭, 判决 第 12258/2025 号（意大利语）：<https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/>; 最高法院 第二庭, 裁定 第 32056/2025 号（意大利语）：<https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/>。

瑞士——一家房地产公司的估值基于其建筑物：9C_554/2024。 2025 年 5 月 14 日，日内瓦。在遗产清单中，一家房地产公司的估值基于其建筑物的市场价值——约 7,180,000 瑞士法郎，其中包括重置成本约 2,924,700 瑞士法郎及土地价值约 4,256,665 瑞士法郎——减去抵押贷款约 3,094,000 瑞士法郎，约 4,086,000 法郎，剩余 4,260,000 法郎；此计算并非武断。5A_523/2024（2025 年 9 月 17 日）重申：在财产分割中，若无协议，分配价值由官方专家确定，其方法依据联邦法律，数值即为事实——且关于农业法规定的双倍收入价值的索赔必须及时提出。

Source — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html。

乌克兰——基于法医评估的遗产分割。 2026 年 1 月 22 日：根据法医评估结果对遗产进行分割——一栋房屋估值为 1,032,645 乌克兰格里夫纳，另一栋为 998,809，土地估值为 50,540 —— 驳回重新鉴定请求的裁决获得维持。

Source — KCS VS 351/1781/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943>。

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.

BayObLG 101 W 116/24 —— 强制收购案中的办公楼。 在强制收购后的评估程序中，巴伐利亚最高州法院批准了对慕尼黑某办公及商业大楼中三分之一共有人份额的处理方案，该份额属于一栋位于慕尼黑的办公及商业大楼，作为非经营性房产单独估值为 €24.767 百万。该份额此前由当事方委任的经官方认证的专家依据 2010 年《房地产估值条例》（ImmoWertV）2010 年版，采用收益法进行评估：基准日的土地价值、合同租金参照 2021 年第一季度

的市场水平、空置率按区间上限计算，且未因疫情不确定性进行扣减，理由是该不确定性发生在估值日期之后。法院未要求委任自己的专家，且未因该股份为零碎股份而给予少数股东折价。

对估价师的启示。其中两项发现与惯常做法背道而驰。一份由当事人委托的报告在未经法院指定的情况下被采纳，其依据在于专家的公开认证以及评估方法的透明度——这说明了什么因素能使一份报告具有可信度。此外，拒绝给予“份额所有权折价”——这明确有利于少数股东——的做法，与美国在遗产和合伙企业案件中的默认做法截然相反；在后者中，通常理所当然地假定对不可分割的份额而言，缺乏控制权和缺乏可交易性是理所当然的。这两种立场均无明显优劣之分；值得借鉴的是，法院已裁定该折价并非自动适用。

意大利——持续经营还是清算。 如果合伙人根据第 2289 条享有的清算权益在合伙企业本身解散前尚未得到清算，则该权益将并入公司的清算程序——随着程序的变更，估值前提也随之改变，即从持续经营估值转变为适用于清算状态的保守估计。关于成员退出 S.r.l.（即公司，而非合伙企业）的情形，报告显示，米兰地方法院（2025 年 10 月 30 日）在编者按中裁定：若清算价值存在争议，法院将指定一名专家，其裁定仅可在明显不公或存在错误的情况下被推翻；判决书本身未被宣读。

对估价师的启示。价值的前提并非委托书中的细节；它由法律立场决定，而该立场在案件审理期间可能会发生变化。作为经营性资产持有的房地产，对于持续经营的企业而言与对于清算人而言，其价值截然不同，而这种差异并非评估师可自行酌情施加的折价。

《商法》第 7 条，2025 年 5 月 7 日——专家可给出多个答案。 关于股东除名问题，商事庭裁定：根据《民法典》第 1843-4 条任命的专家确定价值时“à l'exclusion du juge”，必须适用法定或合同规定的估值规则，并且——这一点尤为引人注目——可出具多份估值报告，每份均对应当事人对该规则的不同解读。随后由法官确定当事人的实际意图，并适用相应的数值。下级法院通过暂停专家资格并预先确定会计期间，已超出其职权范围。

对估价师的启示。受委托在存在争议的假设条件下进行估值的专家，通常会陷入两难境地：要么猜测哪种假设应作为依据，要么拒绝接受该委托。法国提供了一种第三种方案：分别按每种假设进行估值，由法院作出选择。这比二选一的困境更佳，且只要争议涉及前提而非市场本身，该方案即可适用。

核查说明。未发现 2025—26 年间德国关于某公司（其房产为其经营性资产）收购估值的任何裁决，也未发现葡萄牙关于公司股份或公司房产价值的任何裁决。

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (官方 PDF, 德语版本): <https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False>; 商事庭, 2025 年 5 月 7 日, 案号° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (官方, 法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119>; 法国最高法院 (Cass.) 第一庭 (Sez. I), 裁定书第 20552/2026 号, 评注 (意大利语): <https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/>; 米兰地方法院, 2025 年 10 月 30 日, RVG 7033/2025 号, 编辑案头注 (意大利语): <https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/>。

瑞士——除非纳税人能证明另有情况，否则通告中规定的价值即为有效。 日内瓦行政法庭 (ATA/233/2026, 2026 年 3 月 3 日) 驳回了某股东的上诉，该股东曾以面值 50,000 瑞士法郎的价格购入了某建筑公司剩余的另一半股份——即该公司 100 股中的 50 股。税务机关将此次交易视为混合赠与，起初将赠与价值评估为 552,630 瑞士法郎；纳税人则主张公司在扣除 30% 少数股东减免额前的价值为 397,410 瑞士法郎，因此赠与价值应为 78,594 瑞士法郎。下级法院将赠与额确定为 349,315 法郎：仅根据该公司的实质价值计算，每股净值为 7,986.30 法郎，这是在扣除联邦通告允许的针对持股比例 50% 或以下情况的 30% 固定扣除额后，乘以 50 股，再减去实际支付的价格。合议庭维持了该数额。该公司从一家出售了建筑物的子公司获得的股息，不能因属于非经常性收入而被剔除，因为出售建筑物是该子公司的主营业务；且根据该通告（第 28 号通告）进行的估值推定为市场价值，因此，持异议的纳税人必须提供自己的证据。

Source — ATA/233/2026 (法语): https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf。

乌克兰——通知发布前一天: KGS VS 915/373/20。 2026 年 6 月 25 日。退出成员的股份价值为所有股份——净资产——在退出通知发布前一天的市场价值，此处 2018 年 11 月 18 日。一审法院曾认定一份日期为 2020 年 3 月的公司建筑物估值报告不构成该事项的有效证据；上诉法院判决赔偿 2,039,875 乌克兰格里夫纳；最高法院撤销了该裁决并将案件发回上诉法院重审，因为上诉法院未审查该日期的报告能否证明较早日期时的净资产价值。日期规则明确，而证据问题由此衍生：必须证明另一日期的估值与法定日期相关。

Source — KGS VS 915/373/20: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320>。

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.

葡萄牙——一种从未被阐明的实际价值。 *Subseguro* ——保险不足——是指申报的保险金额低于实际价值的情况，此时将根据比例规则按该比例相应减少赔付金额。波尔图上诉法院（Relação do Porto）（2025 年 3 月 6 日）拒绝将保险人提出的€436,422.80 这一数额纳入案情，因为该数额背后的标准和计算方法从未得到说明；判决书并未提及举证责任，但保险公司主张保险金额不足，却恰恰是未能证明实际价值的当事方。鉴于保额为 €199,316.91，税值€195,986.35，火灾损失 €59,458.20 已获全额赔付。

葡萄牙——当保险公司提供的数据已过时，会发生什么？ 保险金额为€245,974，而重建价值为€355,289.88，出现差额是因为银行工作人员采用了每平方米€800 这一过时的标准，而非当前公布的建筑指数。尽管“比例规则”具有法定效力，但因违反告知义务而被排除适用，因此 €18,970.60 的损失金额已全额支付。

对估价师的启示。这两项是欧洲相关资料中最具直接实用价值的保险裁决，且它们指向同一结论。比例规则的效力仅取决于保险公司能够证明的实际价值；而当保险金额是由某人采用过时的单位费率确定的，该规则则完全失效。重建成本数额并非投保手续中的形式要件——它是决定赔付金额的关键因素，而因计算错误所产生的责任，如今已两次归咎于提供该数额的一方。

葡萄牙——修复成本，而非实际成交价。 以较低价格出售受损房产，*dano emergente* 旨在反映财产价值的减损，而非利润损失；但在可进行实物修复的情况下，赔偿金额应为修复费用，若裁定未受损市场价值与实际成交价之间的差额作为赔偿，则将违反《民法典》第 566 条。⁹，n.^o 《民法典》第 1 条。关于一处房屋的隐蔽瑕疵，该房屋以€240,000 出售——最初要价为€300,000，随后降至€270,000，价格下调仅归因于可见瑕疵——科英布拉地区法院（Relação）裁定赔偿维修费用€24,350 外加税费，该费用在工程估算范围内€32,700 至€43,600 之间。

德国——八年无瑕疵，且对价格毫无疑问。 €提出的两项索赔，每项金额为 39,048.03，针对 *merkantiler Minderwert* ——因修复后的建筑仍存在市场疑虑——均被驳回。在一栋受水渍损害的木结构度假屋经过彻底拆除并重建后，自 2017 年以来已连续八年无瑕疵且持续出租，法院认定不存在任何事实依据，这些依据本应构成买方根据《德国民事诉讼法典》（§）第 287 条所推定的不信任理由，因此法院拒绝下令制作评估报告。

对估价师的启示。因修复而产生的污名并非一项固定扣除项，而是一个需要予以确认的事实，且其影响会随时间消退。评估师若在合格维修完成数年后仍主张残差贬值，则其主张的内容已被德国法院明确认定需要提供超出历史事实本身的证据——而法院甚至拒绝委托报告的做法，正是该裁决中更为严厉的一面。

德国，简述。 上述两则均报告于评论，尚未阅读判决书正文。勃兰登堡州高等地区法院 11 U 46/25 案：保险公司须自行承担其，则不得以保险不足为由抗辩，并应支付包括因自身拒赔所导致的价格上涨在内的全额重置价值——€23,421.44 需立即支付，€155,375.57 加上 €7,795（若在十八个月内重建）。萨尔布吕肯州高等法院 ücken 5 U 57/24：实际价值部分应立即支付，而“以新换旧”的差额仅在提供重建证明后方可支付；因重大过失，赔偿金减半；法院重新开放了重建期限，此前因保险公司的断然拒绝，该期限已无法满足。

Source — TRP, 案卷号 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (官方文件, 葡萄牙语版本): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360> ; TRP, 案卷号 799/24.9T8VCD.P1 (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=> ; TRL, 案号 6949/22.2T8SNT.L1, 法院自 2025 年 *sumários* 起 (葡萄牙语): <https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCA0.pdf> ; TRC, 案号 235/22.5T8TND.C1 (葡萄牙语): <https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=> ; 勃兰登堡州高等地区法院 10 U 86/24 号案, 官方文本 (德语): <https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435> ; 勃兰登堡州高等法院 11 U 46/25, 仅含评注 (德语): <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/> ; 萨尔布吕肯高等法院 ücken 5 U 57/24, 仅含评注 (德语): <https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/> .

荷兰——格罗宁根，以及因地震造成的财产价值损失。 根据针对格罗宁根地区因天然气开采引发地震所造成财产价值损失的补偿方案（其固定基准日为 2019 年 1 月 1 日），国务委员会就一个关键问题作出了裁决：谁拥有索赔权。针对一名共同所有者，法院维持了€7,199.25 的赔偿裁决，该金额相当于价值减损的一半；此前，一份离婚协

议虽将位于€的房屋分配给他，但该协议未能有效转让前伴侣所持有的半数产权——相关条款不够明确。该判决未提及该方案的具体方法或受影响区域的边界；该方案通过统计模型对整个区域进行损失计算——即大规模评估法——而本判决未对此进行审查。

对估价师的启示。由共有人提出的减损索赔按份额持有，除非以足够明确的条款进行转让，否则在后续分割时，某位所有人的份额不会随该房产转移给另一位所有者。在补偿区域内负责房产分割工作的评估师应询问该索赔是否已得到处理。

意大利——€951,252，涉及高速公路噪音。 当高速公路噪音超过《民法典》第 844 条规定的容忍限度时，由此导致的 *deprezzamento*（房产贬值）无需通过征收即可获得补偿，且 €951,252.03 的补偿裁决获得维持。在另一项相关裁决中，法院要求法官核实整改工程是否已切实消除该滋扰，随后评估剩余的“可能的房产贬值（*possibile deprezzamento dell'immobile ...*）以及商业吸引力降低（*minore appetibilità commerciale*）”。

意大利——保险赔偿金属于价值债务，而合同评估并非仲裁。 保险赔偿金的支付属于 *debito di valore*，其金额应从损失发生之日到支付之日按补偿性利息进行重新估值——因此，保险人的延迟支付不会导致该笔款项的实际价值受损。联合分庭于 2026 年 4 月裁定，*perizia contrattuale* 属于非典型合同机制，而非非正式仲裁：若发生违约，当事方仍可诉诸法院，且启动并进行该程序可持续中断诉讼时效。

对估价师的启示。“联合条款”裁决是下文所述西班牙关于《LCS》第 38 条裁决的意大利对应版本，二者共同勾勒出欧洲两大大陆法系保险市场中评估条款的适用范围。西班牙将其限定于赔偿金额；意大利则否认其具有仲裁的终局性。在这两个国家中，该条款的适用程序均并非保单条款所暗示的那样是“封闭式”的。

意大利——购买价格的百分之三十五。 关于因瑕疵及基础设施工程缺失导致《适居证书》被撤销的情况，根据第 1494 条规定的损害赔偿，被认定应包括房产的折旧及其使用价值的损失：法院专家将折旧额定为 €184,250 购房价的 35%——约 €64,500——该金额包含在一审判决并经维持的总损害赔偿金 €86,000 以上之中。将折旧率表示为价格的百分比而非两个数值之间的差额，这种做法较为罕见，值得作为意大利法院认可的一种形式予以关注。

波兰——机场噪音区及价值减损计算公式。 这一时期欧洲关于价值减损的最权威依据来自波兰，其依据源于机场周边的限制使用区（*obszar ograniczonego użytkowania*）。最高法院将该措施表述为一个等式：损失“*jest różnicą między hipotetyczną wartością ... w razie nieobjęcia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartością nieruchomości położonej w strefie*”——即该土地若未被纳入限制使用区时的假定价值与其实际处于该区域内的价值之间的差额。该时期的赔偿金额约为 74,000 至 156,000 zł。有两点细化内容值得关注。即使该区域未施加具体限制，也应支付补偿，因为该指定本身就向买家发出了未来可能会有更多航班合法飞越的信号；此外，当判决同时涉及隔音成本补偿时，价值减损必须以已进行隔音处理的建筑物为基准进行测算，以避免对同一损害进行双重赔偿。

对估价师的启示。这是一项“前后”对比分析，其中“之前”的情况完全是假设性的——这与污染和污名化研究中普遍存在的问题如出一辙——而且法院既明确了计算公式，也指出了“前后”对比分析所导致的重复计算问题。关键在于“隔离”这一可转移的概念：修复措施与修复后的残差贬值是两个不同的数值，将未修复的残差贬值额加到修复成本中，是该领域最常见的错误。

Civ. 2^e, 2025 年 3 月 20 日 — 使用价值，且不进行重建。 关于两处建筑物的建筑保险索赔——€359,306.65 以及 €202,231.50——下级法院依职权且未经辩论，适用保单条款中“*lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis en état, l'indemnité correspond à sa valeur d'usage*”：重置成本减去折旧，上限为经济价值。撤销判决的理由在于缺乏论证，而非该条款本身。该术语的作用是解决每个全损评估都会引发的问题——即衡量标准是重置成本还是所有人的实际损失——通过使其取决于所有人在后续实际采取的行动。

Civ. 3^e, 2025 年 3 月 27 日和 2026 年 1 月 8 日 — 可就哪些减损进行赔偿。 视野和采光损失——山墙将间距从 7.58 至 4 米——导致折旧赔偿金额分别为 €16,100, €17,270, €19,480 和 €17,710，但需由法院核实密集的城市环境是否使该干扰属于常态。但在 2026 年 1 月，一项关于 €100,000 的裁决被撤销，该裁决涉及“因转售而丧失增值机会”的赔偿：“*仅当 éventualité favorable*（有利的可能性）已然且必然地消失时，才构成 *seule constitue une perte de chance réparable*（可比的丧失机会）”。

对估价师的启示。这一判例明确划定了受托量化某社区损失的估价师最需要遵循的界限。当前的价值减损属于可补偿且可量化的范畴；而未来在更有利市场中出售房产的错失机会，则既不可补偿也不可量化——除非该机会本身真实存在且确实已不复存在。第二点是价值减损索赔通常被夸大的领域，而法国一家法院现已就此作出裁决，并给出了具体数额。

《民法》第 3 卷^e, 2025 年 6 月 26 日——两份报告，无从属关系。 当保险公司主导的争议性评估与法院下令进行的专家评估发生冲突时，事实审判法官将根据佐证其中一方的事实，在两者之间“主权地”作出选择。不存在优先规则。法院指定的专家并非仅因被任命而胜出，而保险公司的评估报告也并非仅因出示方身份而败诉——这一点值得与上文“责任”部分提到的葡萄牙和法国判决相比较，在那些判决中，一方的报告无法单独作为定论依据。

《保险合同法》第 38 条规定了西班牙与美国保险单中常见的估价条款相似的条款：双方各指定一名 *perito*，如出现分歧则引入 第三方。2025 年 1 月 30 日（第一庭^a，案号 646/2020），西班牙最高法院裁定，该程序 仅在保险公司已接受索赔且唯一争议点为承保损失金额的情况下才具有强制性和约束力。该程序不解决损失是否存在、承保范围或因果关系等问题。因此，一家因仓库屋顶遭受风暴损害而拒绝承保的保险公司，不受其未指定估价师这一事实的约束——且索赔方专家提出的 €14,000 的金额被调整为 €2,800。

对估价师的启示。这是欧洲保险资料中最具直接参考价值的观点，因为在每一项估价条款下都会出现同样的问题：当承保人声称损失不在承保范围内，而非损失价值较低时，该如何处理。西班牙的答案是：该条款仅是一种赔偿金额的计算机制，仅此而已；根据该条款任命的估价师若对因果关系进行推论，则已超出了其受托范围。

简述西班牙案例。 STS 493/2025 裁定，当被保险人和可保利益不同时，《海事法》第 32 条规定的比例分担原则不适用于保险公司之间。在一宗造成 €804,331.73 损失的仓库火灾案中，尽管承租人持有单独的保单，但业主的保险公司仍须在其保额范围内全额赔偿损失——另加 €315,359.62 及法定利息。

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (官方文本, 西班牙语版本): <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213>; 以及数据库条目: <https://vlex.es/vid/1070024103>; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, 数据库条目 (西班牙语): <https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828>; 最高法院 2° civ., 2025 年 3 月 20 日, n° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, Légifrance (官方, 法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775>; 最高法院 3° 民事, 2025 年 3 月 27 日, n° 23-21.076 (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642>; 最高法院 3° 民事案, 2026 年 1 月 8 日, n° 23-21.076 (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200>; 最高法院 3° 民事案, 2025 年 6 月 26 日, n° 23-20.274 (法语): <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941>; 波兰最高法院判例——SN II CSKP 373/23、268/23、1055/24、2410/22、767/24、120/24 和 194/25 — Sąd Najwyższy 数据库 (官方, 波兰语): <https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen>; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, 官方文本 (荷兰语): <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516>; 最高法院 第三庭, 裁定 编号 631/2025, 全文转载 (意大利语): <https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/>; 最高法院 全体法官庭, 判决书 第 11959/2026 号, 官方文本 (意大利语): https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152; 最高法院 第二庭, 裁定书 第 12966/2026 号, 评注 (意大利语): <https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/>。

瑞士——*moins-value mercantile*, 经重述。 瓦莱州 C1 24 21 (2025 年 11 月 18 日): 教堂纵火案; 维修费用可获赔至损失前价值, 重申“商业折旧”原则, 判赔 139,140 瑞士法郎。C1 15 61 (2026 年 3 月 9 日) 重申了实际价值与重置价值之间的区别, 以及当修复费用加残余污名超过实际价值时的经济全损原则。关于该期间内唯一一项实际对房产污名进行量化的裁决, 请参见上文“征收”部分中的 Swissgrid 案例。

Source — C1 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf; C1 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf。

覆盖范围和完成情况

- 分组。本期将本期调查的欧洲联盟成员国合并呈现, 此前这些国家曾分属两个按地理区域划分的篇章。各国的覆盖范围保持不变; 仅分组方式有所调整。
- 爱尔兰和摩尔多瓦。爱尔兰 (成员国) 在本期中单独列出, 未与英国合并处理; 摩尔多瓦 (非成员国) 则与罗马尼亚一并列出。挪威 (欧洲经济区成员, 非欧盟成员国) 在本期中纳入北欧国家比较范畴。瑞士和乌克兰 (均非成员国) 也将在本期中进行讨论。
- 欧盟层面。欧盟成员国身份对征收和估值的影响——及其与《欧洲人权公约》的关系——将在开篇综述中予以探讨。