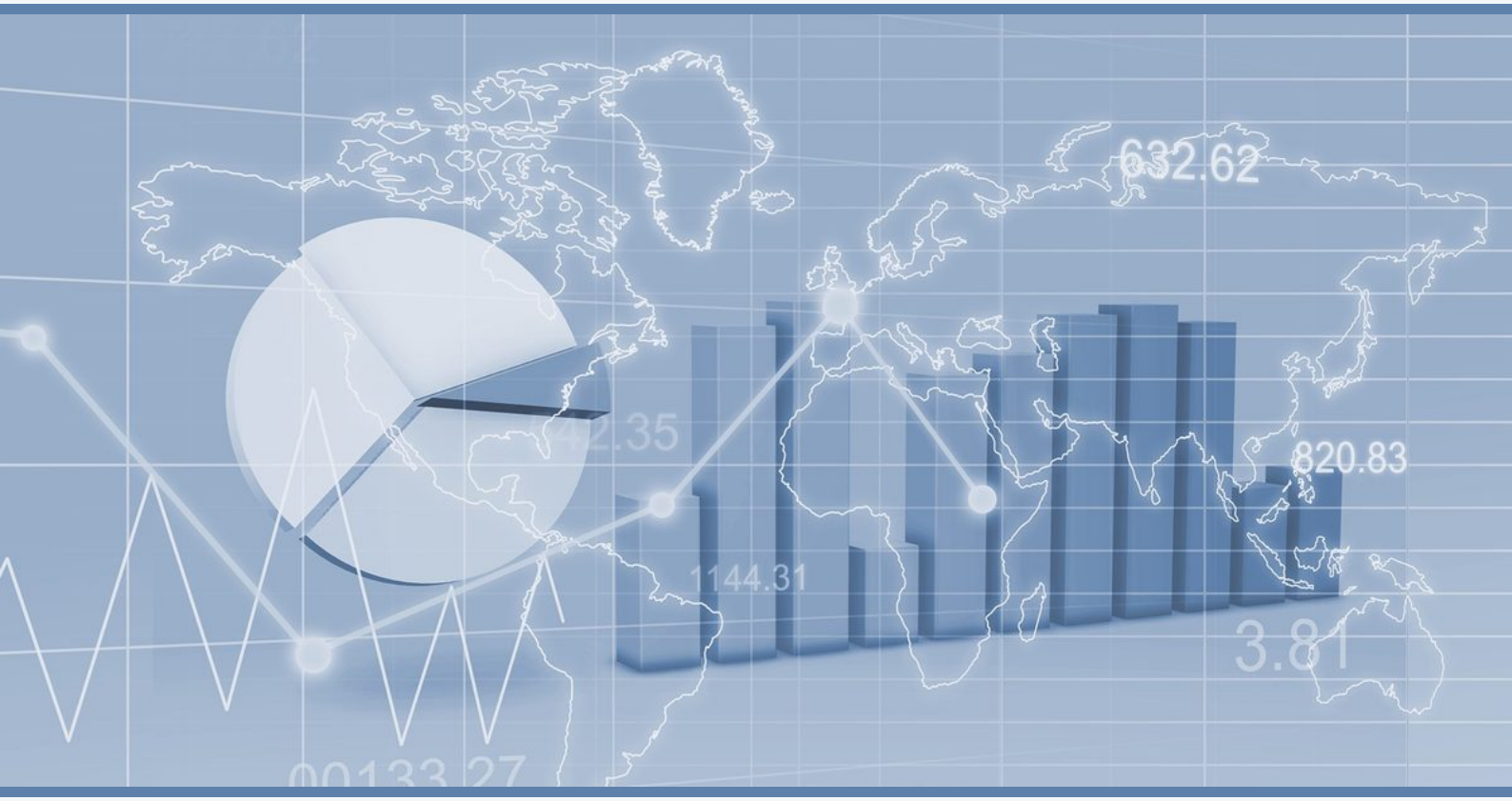
Valuation Engineer Journal

가치의 공학:

법학	위험 분석	지질공학
규제	비모수 & 모수 통계	농업공학
제약 논리	금융공학	구조공학
지식공학	워크플로 공학	보안공학

제 1 권 · 제 2 호 · 2026 년 가을



기초

***MARS* 에 대한 인간 이해의 장벽** — MARS 모형을 단가, 가치 기여, 조정으로 읽기
조건부 기댓값 · 누락 변수 편의 · 내생성 · 모수 식별 · 사업 · 평가의 목적 · 용어의 괴리 · 가치의 기준

논문

평가법의 언어들
국제 평가기준의 비교
평가공학 프로토콜을 향하여
증거로서의 건축 양식
브라질 평가기술자라는 흥미로운 사례

비교 실무

평가 의견서에 서명할 수 있는 자 — *134* 개 관할권의 최고 서명 권한에 관한 온톨로지

최근 판례 여든네 개 관할권을 대상으로 한 비교 조사
기준, 시점, 그리고 수단 — 검증된 법령에서의 법정 형식
북미 · 중미 · 남미 · 카리브 · 영국 ·
유럽 · 러시아 · 남캅카스 · 중동·북아프리카 · 사하라 이남 아프리카 ·
남아시아·동남아시아·동아시아 · 호주·뉴질랜드 · 여신

ISSN 3143-5033 · 발행 Pacific Vista Net · 오픈 액세스 (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455
정오표 및 정정: journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

제 1 권 · 제 2 호
2026 년 가을
ISSN 3143-5033

편집장 William Bert Craytor, SRA

번역에 관한 참고 사항

본 판은 영어 원문을 기계 번역한 후 편집상 수정을 거친 것으로, 원어민 교정자의 검토를 거치지 않았습니다. 영어판과 내용이 다른 경우, 영어판이 우선합니다. 본지에 오류가 보고될 경우 정오표에 수정 내용이 반영될 것입니다.

어떤 것들은 의도적으로 다른 언어로 남겨두기도 합니다.

항으로 표시된 항은 고유한 언어를 유지합니다. 'Foundations'항목들이 11 개 언어로 된 동일한 개념을 나란히 나열하고 있는 경우, 독일어 용어는 독일어로, 일본어 용어는 일본어로 표기되어 있습니다. 이를 번역해 버리면 두 용어가 일치한다는 의미가 되어버리는데, 이는 해당 항목들이 전달하려는 내용과 정반대입니다.

법원의 표현은 법원 고유의 어조를 유지한다. 네덜란드나 한국의 판결문에서 인용된 문구는 해당 법원이 작성한 그대로 재현되며, 그 옆에 번역문이 함께 표기됩니다. 두 번 번역된 인용문은 더 이상 인용문이 아닙니다.

"Fair value" 는 영어로 남겨집니다. 이 용어는 시장 가치와는 구별되는 명확한 법적 기준을 지칭하지만, 자연스러운 번역 과정에서는 그 구별이 사라져 버린다.

법적 문서와 표준의 명칭은 원래의 형태를 유지합니다: USPAP, FIRREA, GSE, '옐로우 북'. 이들은 일반적인 개념이 아니라 구체적인 문서들을 지칭합니다.

단어를 선택해야 할 경우, 본 저널은 특정 국가의 법률 용어보다는 일반적인 용어를 우선적으로 사용했습니다. 이는 본 저널이 84 개 관할 구역을 다루고 있으며, 특정 국가의 전문 용어를 사용하면 나머지 관할 구역에 대한 분류가 잘못될 수 있기 때문입니다. 동의어 — "Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation" —가 나열된 영어 표제어들은 하나의 사물을 가리키는 세 가지 명칭이며, 본지에서는 이 언어에서 사용하는 단일 용어 아래에 수록되어 있습니다.

차례

번역에 관한 참고 사항 **1**

사명 **4**

편집인의 글 **5**
편집자의 말 6

독자 서한 **11**

기초 개념 **12**
개관 13
보충: MARS 에 대한 인간 이해의 장벽 23
조건부 기댓값 (F7) 55
누락 변수 편의 (F8) 65
내생성 (F9) 75
모수 식별 (F10) 84
사업 (F11) 93
평가의 목적 (F12) 100
용어의 괴리 (F13) 114
가치의 기준 (F14) 128

논문 **135**
평가법의 언어 136
국제 평가기준의 비교 144
평가공학 프로토콜을 향하여 191
증거로서의 건축 양식 198
브라질 평가기술자라는 흥미로운 사례 269

비교 실무 **291**
평가 의견서에 서명할 수 있는 자: 134 개 관할권의 최고 서명 권한에 관한 온톨로지 292

최근 판례 **340**
기준, 기준일, 감정인: 비교 종합 (C4) 341
최근 판례—미국 (C5) 372
최근 판례—중앙아메리카 (C6) 391
최근 판례—라틴아메리카 (C7) 398
최근 판례—카리브해 (C8) 429
최근 판례—서유럽·북유럽 (C9) 441
최근 판례—중·동유럽 (C10) 460
최근 판례—러시아 (C11) 532
최근 판례—중동·북아프리카 (C12) 537
최근 판례—사하라 이남 아프리카 (C13) 552

최근 판례—아시아 (C14) 576
최근 판례—오세아니아 (C15) 593
최근 판례—동남아시아 (C16) 603
최근 판례—동아시아 (C17) 617
최근 판례—호주·뉴질랜드 (C18) 630
대출을 위한 감정평가: 비교 부록 (C19) 641

프로토콜 **648**
프로토콜 관리 (VE-P1 v0.2.0) — 검토용 초안 649

권말 자료 **653**
용어집 654
참고문헌 659
법원 (□□) 색인 697
국문 색인 710

사명

Valuation Engineer Journal 은 가치의 공학에 관한 엄밀하고 실무에 뿌리를 둔 연구와 사례 연구를 게재합니다. 곧 기술적 판단을 경제적 결과와 잇는 방법과 모형, 측정입니다. 본 학술지는 재현성과 전제의 명시, 서술의 명료함을 중시합니다.

편집인의 글

Department: Editorial

편집자 메시지

윌리엄 버트 크레이터, SRA — 편집장

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/krpyy115
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 제 1 권 제 2 호 편집자 메시지: 5 편의 논문, 84 개 관할권을 아우르는 '최근 법원 판결' 개요, 8 개의 새로운 '기초' 항목, 그리고 신설 부서인 '비교 실무' 와 '프로토콜' — 이 호에서 다루지 않은 내용과 그 이유까지 함께 소개합니다.

Keywords: 사설, 평가법, 비교 조사, 강제 수용, 가치 산정 기준

이번 호에는 5 편의 논문이 실려 있으며, '최근 법원 판결' 개요와 '기초' 부서를 이어가고, '비교 실무' 와 '프로토콜' 이라는 두 개의 새로운 부서를 소개합니다. 본지 최대 분량을 차지하는 이 개요에서는 접근 가능한 각 관할권의 부동산 평가법 관련 최근 동향을 검토하며, 확인 가능한 경우 해당 관할권의 주요 출처를 인용하고, 필요 시 원문을 참고하였습니다.

이 조사는 84 개 관할 구역을 대상으로 하며, 각 편에서 해당 관할 구역의 법률을 다룬 경우에만 집계되었고, 카리브해 지역 편에 포함된 관할 구역들은 하나로 묶어 집계되었습니다. 이 조사는 36 개 원어 자료의 법률 문헌을 검토하며, 그중 35 개 언어에 대해서는 기계 번역을 활용합니다. 이 학술지는 12 개 언어로 발행됩니다.

"평가법의 언어" 라는 제목의 이 논문은 법률을 원문 언어로 해석함으로써 법적 개념의 진화 과정을 어떻게 파악할 수 있는지를 살펴본다. 『국제 평가 기준의 비교』 라는 제목의 논문은 다양한 기준 체계를 검토하고, RICS 레드북과 달리 미국 부동산 평가의 경우 포괄적인 실무 기준이 없다는 점을 지적하며, 각 관할권별 관련 기준을 나열한 부록을 포함하고 있다. "감정 공학 프로토콜을 향하여" 라는 논문은 전문 표준이 윤리, 업무 범위, 인정된 접근법 및 보고서를 규정하고 있지만, 정량적 방법의 개발, 테스트 및 검증에 대해서는 제한적인 조언만을 제공한다고 밝히며, 이러한 공백을 메우기 위한 수단으로 프로토콜을 제안한다. 『브라질 감정평가 엔지니어들의 흥미로운 사례』 라는 논문은 브라질이 부동산 감정을 공학 분야로 간주하여 공학, 건축학, 농학 분야에 등록된 전문가에게만 그 권한을 부여하는 이유를 살펴보고, 이러한 체계를 독일의 사례와 비교한다. 마지막으로, 『증거로서의 건축 양식』 은 주택의 건축적 특성을 네 가지 축을 따라 기록하는 온톨로지를 제시하며, 양식 묘사의 경우 '연관성' 과 '수반성' 을 구분한다.

‘기초’ 는 데이터 기반 통찰에 대한 분석을 이어가며, 평가 모델의 통계적 기반에 관한 4 개의 새로운 항목 (조건부 기댓값, 누락 변수 편의, 내생성, 모수 식별) 과, 반복적으로 등장하는 법적 개념들—‘계획’(미국 관행상 ‘프로젝트’) 과 그것이 가치에 미치는 영향, 평가의 목적, 각 관할권에서 사용되는 용어, 가치 산정의 근거 및 접근 방식—에 관한 4 개의 새로운 항목을 싣고 있습니다. 새로 신설된 ‘프로토콜’ 부서는 본 저널의 프로토콜을 제안, 검토 및 발표하기 위한 절차 초안을 통해 첫 발을 내디뎠으며, 이 초안은 피드백을 받기 위해 공개되었으므로 독자들의 적극적인 참여를 권장합니다. 또한 새로 개설된 ‘비교 실무’ 부서는 134 개 관할권에서 누가 가치 의견서에 서명할 수 있는지에 대한 온톨로지를 첫 주제로 다룹니다.

이 설문조사는 조사 결과를 제시할 때 신중을 기하고 있다. 이 조사는 법이 부동산에 대한 권리의 가치를 어떻게 산정하는지를 살펴보며, 강제 수용 (미국에서는 ‘에미넌트 도메인’ 또는 ‘콘데네이션’), 사적 매매, 법원 경매, 임대료 결정, 양도세 과세, 그리고 결함이 있는 건물의 경우 손해배상 등을 다루고 있다.

본 자료의 초점에 관해: 강제 수용에 관한 판결 및 공식 기록은 입수할 수 있는 반면, 일반 매매나 분할에 관한 정보는 입수하기 어렵기 때문에, 후속 섹션에서는 강제 수용에 특히 중점을 두고 다룹니다. ‘최근 법원 판결’ 부서는 이러한 불균형을 인지하고 있으며, 가능한 경우 케냐 환경·토지 법원 및 나이지리아 대법원과 같은 출처를 검토하여 일반 시장 거래에 대한 보고서를 제공함으로써 이를 보완하고 있습니다.

조사 대상 관할 구역 전반에 걸쳐, 수용에 대한 보상이 어떻게 결정되는지는 단일 제안으로 다룰 수 있는 범위를 훨씬 뛰어넘는 폭넓은 차이를 보이며, 이는 지급해야 할 보상액의 규모와 그 산정 방식 모두에 해당한다. 법 체계는 요구하는 가치에 따라 차이가 있다. 남아프리카공화국의 2024 년 수용법 (2024 년 12 월 승인되었으나 아직 발효되지 않음)[1] 은 시장가치를 5 가지 법정 고려 사항 중 하나로 규정하되, 어느 항목에도 가중치를 부여하지 않는다. 나이지리아의 『토지 이용법』[2] 은 개발된 토지에 대한 보상을 미소진된 개량물, 즉 소유자가 토지에 추가한 것 (건물, 개간, 심은 작물) 중 아직 소비되지 않은 잔여 가치로 제한한다. 미국 용어로 말하자면, 이는 개량물에 대한 감가상각된 재건축 비용에 해당하며, 토지 자체에 대해서는 이 법이 해당 연도의 지대 (ground rent) 를 상한으로 환급을 허용하고 있다. 스웨덴과 핀란드는 일

[1] Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (기사 작성 시점까지 제 31 조에 따른 개회 선포가 이루어지지 않았다); s. 12(1) (시장 가치를 포함한, 이에 국한되지 않는 여러 상황); s. 12(3) (나열된 사례에 대해서는 보상이 없음). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, `https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-24-jan-2025` (commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (공식 요약 및 해설; 영어로 읽기): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

[2] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (감가상각액을 공제한 재조성 비용에 따른 미상각 개량비; 토지에 대한 1 년치 임대료; 규정된 농산물). Read in official summaries, not in the statute’s official text. [C]†

반 원칙으로 시장가치에 법정 25% 를 가산한 금액을 요구한다.[3] 법률 체계는 또한 감정인 (평가사) 이 해당 수치를 산출하기 위해 사용할 수 있는 접근 방식에 있어서도 별도로 차이가 있습니다. 건물 및 기타 부속 시설의 경우, 나이지리아는 감가상각비를 차감한 재취득 비용을 의무화하고 있으며, 다른 두 가지 접근 방식은 허용하지 않습니다. 폴란드는 비용 접근법 (법정 재취득 가치를 산출하는 방식) 을 허용하지만, 해당 유형, 용도 또는 지정의 부동산이 거래되지 않는 경우, 또는 다른 법률에서 그렇게 요구하는 경우에만 허용합니다.[4] 가치의 정의는 목적에 따라 달라질 수도 있습니다. 독일은 정기 재산세에 대해 법적으로 정의된 과세 가치인 '과세 기준 가치 (*Grundsteuerwert*)' 를 사용하며, 이는 연방 모델에 따라 주거용 부동산의 경우 소득 자본화 방식을 기반으로 산정되고 (바이에른, 바덴뷔르템베르크, 함부르크, 헤센, 니더작센은 면적 또는 토지 가치 모델을 사용), 토지 수용 보상은 시장가치로 산정된다.[5] 법체계에 따라 평가 기준일도 다르다. 인도와 파키스탄은 국가가 절차를 지연할 경우, 평가일이 뒤로 미뤄지며 그 사이에 발생한 가격 상승분은 국가가 부담한다고 판시한 바 있다.[6] 터키는 공식적인 수용 절차 없이 재산을 수용하는 경우, 소유자가 소송을 제기한 날짜를 기준으로 가치를 산정한다.[7] 이집트 파기원은 2026 년 6 월에 보고된 판결에서, 적법한 절차 없이 이루어진 수용에 대한 보상 청구는 어떠한 소멸시효의 대상도 되지 않는다고 판시했다. 즉, 민법상의 의미에서 이 청구는 결코 소멸시효가 완료되지 않는다 (소멸시효가 적용되지 않는다).[8]

---

[3] Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (25% 의 가산율; 허용 공제 폐지; 기대치 포함; 시장가치에 대한 법적 정의 없음); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (기준을 다음과 같이 수정함: 시장가치; 25% 의 고정 증가율, 신규 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[4] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (재구입 가치가 산정될 때); art. 152(3) (비용법으로서의 방법). Verified at isap.sejm.gov.pl (2026 년 8 월 3 일 현재의 통합본). [P]

[5] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (소득 자본화 방식, §§ 252–257, 주거용 부동산의 경우; 원가 기반 방식, §§ 258–260, 기타 건축물의 경우) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (§ 194 에 정의된 시장가치 (*Verkehrswert*) 로 측정된 보상); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[6] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai 및 Viswanathan JJ; 과도한 지연으로 인해 평가일이 변경됨). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (무하마드 알리 마자르와 힐랄 리 JJ; "금에는 금을, 구리는 안 된다"). *The holdings are press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 2026 년 7 월 6–7 일); see the South Asian installment (C15). [C]†

[7] Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

[8] Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported 17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim, *da'wā istiḥqāq*, and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

이들 사례의 공통점은 동일한 답을 도출했다는 것이 아니라, 이전에는 *Foundations* 에서 전문적 판단의 행사로 다루어졌던 접근법 간의 조화가, 여러 관할권에서는 법률에 의해 규정되고 있다는 점입니다. 입법부는 감정평가사가 어떻게 진행해야 하는지에 대해 서로 다른 결론을 내리고 있습니다.

미주 지역에서는 이 문제의 경계선에 놓인 두 가지 동향이 있습니다. 퀘벡은 2023 년 12 월부터 '소유주에게 주는 가치' 측정 기준을 시장가치로 대체했습니다.[9] 스웨덴 (2010 년) 과 그 뒤를 이은 핀란드 (2025 년) 는 25% 라는 비율을 적용함으로써 시장 가치를 넘어서는 조치를 취했습니다. 온타리오주는 네 가지 보상 항목에 따라 보상을 제공하며, 보상 항목이란 보상이 지급되는 별도의 손실 범주를 의미하는데, 그 중 하나가 시장 가치입니다.[10] 브리티시컬럼비아주 법원은 원주민 소유권 (캐나다 법에서 인정하는 원주민의 토지 권리) 이 절대소유권 (fee simple) 으로 보유된 토지까지 확장된다고 판결했는데, 그 근거는 토지 소유권법 (Land Title Act) 이 그러한 청구에 대해 등록된 권리에 대한 보호를 제공하지 않는다는 점이었다.[11] 토지 소유권법은 토렌스 (Torrens) 식 등기 법으로, 그 핵심 원칙은 불가쟁성 *(indefeasibility)* 입니다. 즉, 등기부 자체가 일반적으로 소유권에 대해 결정적인 증거가 된다는 개념입니다. 현재 항소 중인 이 판결은 여기서 논의된 모든 가치 산정 기준에 적용되는 의문을 제기합니다. 바로 등기부가 실제로 소유된 내용을 정확히 반영하고 있는가 하는 점입니다.

Foundations 와 *Recent Court Decisions* 섹션은 각각 독립적으로 개발되었으나, 결국 유사한 초점에 수렴하게 되었습니다. *Foundations* 섹션에서는 데이터로부터 무엇을 알 수 있는지를 다루며, 예를 들어 회귀 추정치가 무엇인지, 그리고 매개변수가 언제 식별되는지 (데이터를 통해 명확히 파악될 수 있는지) 등을 다룹니다. *Recent Court Decisions* 섹션에서는 각 법체계가 방어 가능한 가치 평가로 간주하는 기준을 검토합니다. *Parameter Identification*(F10) 과 관련하여, 비교 대상들 중에서 특정 관련 특성이 다른 특성들과 독립적으로 변동하지 않는다면, 그 특성이 기여한 바를 식별할 수 없다는 주장이 제기됩니다. 해결책은 더 복잡한 조정이 아니라, 다른 데이터를 사용하거나 주장의 범위를

[9] *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

[10] Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

[11] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`. The British Columbia *Land Title Act* (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

좁히는 데 있습니다. 인도 대법원은 해당 법률에 따라 유사한 결론을 내렸습니다. 즉, 주거용 토지의 매매 증서는 산업용 토지의 가치를 입증하는 증거로 사용될 수 없는데, 이는 해당 법이 유사한 유형의 토지 매매를 요구하기 때문이며, 매매 증서가 아무리 세심하게 조정되었다 하더라도 마찬가지입니다.[12]

이 문제가 무엇을 다루지 않는지 명확히 할 필요가 있습니다.

본 조사는 공식 문헌이나 신뢰할 수 있는 복사본을 통해 주요 법률을 입수할 수 있었던 관할권만을 대상으로 하며, 해당 법률 문서를 원문 그대로 제시할 뿐, 이러한 법률 문서가 실제로 어떻게 적용되는지에 대해서는 보증하지 않습니다. 일부 경우, 해당 관할권은 조사 기간 중의 판결이 아닌 법률 및 확립된 관행으로 대표되며, 이러한 점은 해당 내용에 명시되어 있습니다.

일부 항목은 공식 보고서가 아닌 2 차 자료를 바탕으로 작성되었으며, 이러한 경우에는 명확히 표시되어 있습니다. 번역본을 참고하여 작성된 자료의 경우, 인용 정보를 포함하고, 인쇄 시점에 확인된 원문 출처에 대한 링크를 제공합니다. 본 문서의 영어 설명을 바탕으로 결론을 전적으로 내리지 마시기 바랍니다.

특정 사유로 인해 여러 관할 구역이 이번 조사에서 제외되었습니다. 일부의 경우, 중국, 홍콩, 벨라루스 등처럼 권위주의적 정부 체제나 법원 기록을 입수할 수 없기 때문이며; 다른 경우에는 투르크메니스탄이나, 이번 호의 경우 수리남처럼 접근 가능한 기본법이 없거나 (수리남의 경우 수용 관련 법률을 입수할 수 없었음); 또 어떤 경우에는 베트남, 기타 중앙아시아 국가들, 이란 등 아직 조사가 이루어지지 않았기 때문입니다.

모든 자료는 CC BY 4.0 라이선스에 따라 PDF 및 HTML 형식으로 크로스레프 (Crossref) DOI 와 함께 오픈 액세스로 제공되며, Zenodo 에도 별도로 저장되어 있습니다. 평가사, 변호사, 경제학자, 엔지니어 여러분께서 논문, *Foundations* 항목, 서신 및 피드백을 보내주시기를 바랍니다. 특히, 저희가 원격으로 조사한 관할 구역에서 활동하는 실무자분들이 보내주시는 정정 사항을 소중히 여기고 있습니다.

[12] *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`

독자 서한

기초 개념

개관 (Overview)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

이 개요는 『*Foundations*』 제 2 호의 서두를 장식하며, 이 저널의 개념 항목 부서를 소개합니다. 이 글은 해당 부서 자체를 배경으로 하고 있으며, 이어지는 8 개의 항목과 부록이 무엇에 관한 것인지, 누구를 대상으로 작성되었는지 (우선 현직 감정평가사들을 대상으로 함) 그리고 어떤 순서로 읽어야 하는지를 설명합니다.

『*Foundations*』 의 창간호는 헤도닉 용어 체계를 정립했습니다: 이질적 재화, 특성 공간, 헤도닉 가격 함수, 항목, 헤도닉 회귀 분석, 그리고 잠재 변수. 이 논문은 8 개의 Pacifica 비교 대상 중 7 개를 최대 $18,000 이내의 오차로 예측하지 못한 회귀 분석으로 마무리되었으며, 여덟 번째 대상인 — Comp H —의 경우 $46,455 의 오차를 보였으며, 이 오차는 잠재적 속성 때문이라는 설명이 덧붙여졌습니다. 데이터셋은 Comp H 의 최근 주방 리모델링 비용 (약 $60,000 상당) 을 포함하여 구축되었으나, 회귀 분석의 변수 목록에서는 이 항목이 제외되었기 때문입니다.

그 미해결 문제가 이번 호의 출발점이지만, 더 이상 전부는 아닙니다. 여기에는 두 부분으로 나뉘어 총 여덟 편의 글이 실려 있습니다. 처음 네 편은 제 1 호에서 명명하지 않고 사용한 통계적 개념들을 다룹니다. 각 항목은 현직 감정평가사들이 끊임없이 의존하지만 거의 언급하지 않는 기초적인 개념이며, 각각은 회귀분석이 특정 특성에 부여한 가치 기여도, 그리고 그로부터 도출된 조정치가 정당화될 수 있는지에 대해 직접적이고 입증 가능한 영향을 미칩니다. 나머지 네 편은 통계적이라기보다는 법적·개념적인 내용으로, 앞서 언급한 네 편과 함께 계획된 것은 아니었으나, 이번 호에서 다룬 최근 법원 판결에 대한 검토를 계기로 포함되게 되었다. 이 글들은 앞서 소개된 네 편의 통계 관련 항목들을 바탕으로 하며, 그 뒤에 배치되어 있다.

다음에 나오는 네 가지 항목은 각 특징에 대해 하나의 비율, 즉 전체 시장에서 평방피트당 몇 달러를 산출하는 일반적인 회귀 분석을 사용합니다. 본 저널의 자체 연구에서는 MARS 를 사용하는데, 이는 동일한 작업을 수행하지만 한 가지 차이점이 있습니다. 즉, 매매 사례에서 해당 특징의 가격이 변동하는 경우 단가를 변경할 수 있도록 허용하므로, 예를 들어 $300 의 경우 1,500 제곱피트까지 제곱피트당 가격이 상승하고, $275 의 경우 그 이상에서 제곱피트당 가격이 상승할 수 있습니다. 어느 쪽이든 감정평가사는 결국 동일한 유형의 결과를 얻게 됩니다. 즉, 각 특징에 대한 요율과 이를 바탕으로 산출된 가치 기여도가 도출되며, 조정액은 대상 부동산의 기여도에서 비교 대상 부동산의 기여도를 뺀 값, 즉 해당 특징에 대해 비교 대상 부동산의 매매 가격에 가산된 금액입니다. 비율에서 발생할 수 있는 모든 문제는 비율이 하나든 여러 개든 동일한 방식으로 발생합니다. 즉, 비율에 누락된 특징의 가치가 반영될 수 있고, 특징과 가격이 서로 영향을 미치며 왜곡될 수 있으며, 거래 사례 간에 정확한 산정을 위한 충분한 대비가 없을 수도 있습니다. 이 글에서 설명하는 세 가지 실패 사례가 바로 그것이며, 이는 비율 자체의 실패이지, 그 비율을 산출한 방법의 실패가 아닙니다. 따라서 여기에서 일반 회귀 분석에 대해 언급된 모든 내용은 MARS 에도 적용되며, 이는 특징별로, 그리고 각 특징의 값 범위 내에서 (해당 범위마다 고유한 비율이 적용됨) 마찬가지입니다.

메커니즘을 알고 싶은 독자를 위해. 근본적으로 MARS 는 일련의 힌지 항에 대한 일반 최소 제곱 적합법이며, 각 힌지 항은 매듭점 (비율이 바뀔 수 있는 지점) 의 한쪽에서는 0 이고 다른 쪽에서는 선형입니다. 이 프로그램은 먼저 매듭점을 하나씩 추가하면서 적합도를 가장 잘 개선하는 매듭점만 유지하고, 그 후 적합도에 기여하지 못하는 매듭점을 제거 (정리) 하는데, 일반적으로 일반화된 교차검증 (GCV) 을 통해 수행됩니다: 이 CQA 체계는 매출에 대한 적합도가 높을수록 높은 점수를 부여하지만, 유지되는 각 항마다 비용을 부과하므로, 매듭점은 그 비용보다 더 큰 적합도 개선 효과를 가져올 때만 유지됩니다. 항이 선택되면, 적합도는 최소제곱 적합이 되므로, 네 가지 항목 (비율이 추정하는 값, 생략된 특징이 이를 어떻게 변화시키는지, 매출 데이터가 이를 정확히 파악할 수 있는지 여

부) 에 대한 대수적 결과는 항별로 그대로 적용됩니다. 항들이 사전에 고정된 것처럼 계산된 표준 오차와 유의성 검정은 그렇지 않은데, 이는 동일한 판매 데이터가 항들을 선택했기 때문이다. 다음 장에 수록된 보충 자료 ‘ *The Barrier to Human Understanding of MARS*’ 에서는 하나의 모델을 통해 이를 상세히 설명한다. MARS 가 추가하는 점은 비율이 범위마다 다를 수 있고 다른 특징에 의존할 수 있다는 것이며, 변하지 않는 것은 모델에 주어진 특징 목록이나 매출이 발생한 시장이며, 바로 이것이 각 항목이 다루는 내용입니다.

첫 번째 악장: 왜 이 네 곡을, 바로 이 순서로 선정했는가?

이 순서는 하나의 사슬과 같습니다. 첫 번째 고리는 회귀 분석이 추정하는 대상을 나타내며, 나머지 세 고리는 각각 서로 다른 종류의 오류입니다.

Conditional Expectation (007) 은 회귀분석이 무엇을 추정하려고 하는지 명시하고 있다. 제 1 호에서는 계수를 잠재가격으로 해석했으나, 그것이 어떤 시장의 수량을 추정하는지는 밝히지 않았다. 정답은 조건부 기대값 함수입니다. 즉, 특성 공간 내 각 지점에서 기대되는 가격 (정확히 해당 특성을 가진 주택이 판매될 수 있는 모든 가격의 확률 가중 평균이며, 실제 판매된 가격의 평균이 아님) 을 의미하며, 이를 명명함으로써 다음 세 항목에서 제기하는 질문의 의미를 명확히 할 수 있습니다. 선형 회귀 분석은 해당 함수가 선형일 때만 이를 정확히 재현하며, 그렇지 않은 경우에는 최선의 직선 근사치를 재현한다. 또한 이 글에서는 다음 분해식을 제시합니다. $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$ ($E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$). 이 식은 항상 성립합니다 ($P$ 는 판매 가격, $\mathbf{Z}$ 는 측정된 특징 목록, $E[P \mid \mathbf{Z}]$ 는 해당 특징을 고려한 기대 가격, ε 는 기대 가격을 차감한 후 남은 가격을 나타냅니다). 이후 글들에서는 회귀 분석의 계수를 각 특징에 대한 시장의 가격으로 해석할 수 있는지 여부를 다룹니다. 이는 세 가지 요소에 달려 있습니다: 모델이 적합된 방정식, 주어진 특징, 그리고 모델의 판매 실적입니다.

Omitted Variable Bias (008) 은 제 1 호 계수에서 발생한 현상의 공식 명칭입니다. Pacifica 사례에서 필요한 정보 (여기서는 허가 조회나 현장 점검을 통해 확인할 수 있는 리모델링 내역) 를 얻을 수 있었음에도 불구하고, 이 모델은 이를 사용하지 않았으며, 아무도 측정할 수 없었던 누락된 특징 역시 동일한 방식으로 계수에 편향을 일으켰습니다. 이 항목에서는 Theil 의 공식[1]을 제시하고, Pacifica 데이터를 바탕으로 센트 단위까지 정확하게 검증합니다.

Endogeneity (009) 는 생략된 변수 편향이 그 특수한 사례 중 하나인 일반적인 조건이다. 이 항목은 동시성 (가격과 특성이 서로 영향을 미치는 관계), 선별 (어떤 주택이 팔리거나 리모델링되는지는 모델이 파악할 수 없는 요인에 달려 있음) 및 측정 오차를 추가하며, 누락된 변수를 측정함으로써 누락 문제는 해결되지만 내생성 문제는 반드시 해결되는 것은 아니라는 점을 지적한다. 즉, 소유주들은 리모델링을 선택하며, 그 선택은 모델이 파악할 수 없는 요인에 달려 있다.

Parameter Identification (010) 은 이러한 종류의 데이터로부터 누구라도 비율 (모델의 매개변수) 을 도출해 낼 수 있는지 여부를 묻고 있다. 이는 논리적으로 나머지 세 가지 문제보다 선행한다. *Omitted Variable Bias*(008) 의 문제는 변수를 포함시킴으로써 해결되었으나, *Parameter Identification*(010) 은 동일한 변수를 포함시켜도 아무것도 해결되지 않는 판매 데이터 세트를 보여줍니다. 이는 모델이 해당 정보를 사용하지 않았기 때문이 아니라, 의존하는 데이터 자체에 그 정보가 결여되어 있기 때문입니다.

이 네 가지를 종합해 보면, 회귀 분석이 특정 특징에 부여한 가치 기여도, 즉 ‘조정치’ 에 대한 진단적 단계가 마련됩니다. 여기서 ‘조정치’ 란 피분석 대상의 해당 특징에 대한 기여도에서 비교 대상의 기여도를 뺀 값에, 비교 대상의 판매 가격을 더한 것을 의미합니다. 추정 대상(추정할 수량) 이 명시되어 있습니까? 가격에 영향을 미치는 특성이 모델에서 누락되었으며, 모델에 포함된 특성과 상관관계가 있는가? 어떤 회귀 변수(회귀 분석의 설명 변수) 가 어떤 이유로든 구조적 오차 (가격에서 인과관계가 예측하는 값을 뺀 값) 와 상관관계가 있는가? 그리고 —— 이 모든 것 이전에 —— 이 데이터

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

로 해당 질문에 답할 수 있었을까요? 항목들은 이해하기 쉬운 순서대로 나열되어 있습니다. 실제로는 질문이 역순으로, 즉 마지막 질문부터 먼저 제기됩니다.

제 2 악장

나머지 네 가지 항목은 사다리 모델이 다루지 않는 질문들에 대한 답을 제시한다. 이번 호에서 다룬 최근 법원 판결에 대한 조사는 관할권, 목적, 언어 면에서 매우 광범위하여, 네 가지 개념적 질문이 조사 보고서의 각주 범위를 벗어나게 되었다: 강제 수용(국가 또는 법령에 의해 권한을 부여받은 기관에 의한 재산 수용—미국 관행에서는 '에미넌트 도메인' 또는 '콘데네이션' 이라 함) 에서 참조 프로젝트란 무엇인지, 평가 관행은 최상위 수준에서 어떻게 분류되어야 하는지, 언어 경계에서 평가 용어는 어떻게 처리되는지, 그리고 과제가 요구하는 가치의 유형이 이를 도출하는 접근 방식과 어떻게 다른지. 각 질문에 대해 하나의 항목이 답을 제시합니다. 이들은 사다리의 가로대가 아닙니다; 제 1 호의 회귀 분석이 아닌, 이 조사가 그 계기입니다.

The Scheme, and Effects on Value (011) 은 이러한 움직임들 사이의 연결 고리입니다. 강제 수용에서 가치는 일반적으로 해당 부동산이 수용된 프로젝트 ('계획'이라 함) 가 결코 시행되지 않았던 가정을 바탕으로 측정됩니다. 이는 미국 관행에서 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위' 규칙이라 부르는 원칙입니다. 해당 항목은 이를 다음과 같이 명시하고 있다. 007(*Conditional Expectation*) 및 010(*Parameter Identification*) 은 다음과 같이 규정한다: 가치 효과는 가설적 양 (counterfactual quantity) 이다 — 즉, 현실 세계의 가치와 발생하지 않은 세계 (여기서는 '계획' 이 없는 세계) 의 가치 사이의 차이이다; 적용 법률은 가설적 상황의 형태를 정하고, 재판소 (미국에서는 법원, 수용 위원회 또는 배심원단) 는 해당 계획의 시간적 범위와 적용 범위를 결정한다; 그리고 식별 문제, 즉 계획이 적용된 세계의 데이터가 계획이 적용되지 않은 세계의 가치를 정확히 파악할 수 있는지 여부는 평가자의 몫으로 남는다.

The Purposes of Valuation (012) 에서는 본 저널이 제시하는 평가 실무의 분류 체계를 설명하고 있다. 최상단에는 매매부터 보험에 이르기까지 8 가지 목적이 나열되어 있으며, 각 목적 아래에는 재산권, 준거법 및 가치 산정 기준(USPAP 용어로, 가치의 유형 및 정의) 이 함께 명시되어 있고, 그 아래에는 방법론이 제시되어 있다. 이번 분기에 수록된 법률 문서들(법령, 칙령, 규정 또는 조약 등 현재 시행 중인 모든 공식 법률 문서를 광의로 지칭함) 는 각각 공식 문안과 대조하여 검증된 후, 그 목적에 따라 비교 표에 배치되었으며, 조사 결과 해당 목적에 대한 내용이 없었던 경우 빈 칸으로 처리되었습니다; 법정 전쟁 피해 보상 제도는 소유자의 손실을 산정하는 것이 그 목적이므로 '손해 및 보상' 항목에 배치되었다.

Terminological Divergence (013) 은 서로 다른 법체계의 가치 평가 용어가 일치하지 않는 반복적인 양상을 분류한다: 12 개 언어의 법률 용어를 통해 입증된 다섯 가지 형태의 불일치; 이미 법률과 대조 검토가 완료된 용어는 아직 검토가 남아 있는 용어와 구분하여 다루었다. 이 연구의 주요 발견 사항은 조사 대상 법령 중 어느 것도 가치에 미치는 제도의 효과를 나타내는 전문 용어로 일반적인 추상 명사를 사용하지 않는다는 점이며; 일부는 방향성 쌍(증가와 감소를 나타내는 별도의 단어) 을 통해 방향성만을 표현하고, 다른 일부는 가치 변화를 중립적인 명사로 표현하되 이를 전문 용어로 삼지 않으며, 또 다른 일부는 동사를 통해 그 개념을 전달한다.

The Basis of Value and the Approach (014) 는 네 번째로, 가치의 기초 — 즉, 가치 산정이 도출해야 하는 가치의 정의 — 를 가치의 전제 (판매의 가정된 상황: 공개 시장, 질서 있는 청산, 강제 매각, 계속 사용) 및 접근법 (매매 비교법, 원가법, 수익법) 으로부터 분리하며, 어떤 접근법도 그 접근법이 산출하는 수치의 근거를 결정하지 못함을 보여준다.

실행 예제

제 1 호에 실렸던 8 개의 파시피카 비교 대상이 다시 등장하며, 그 수가 16 개로 늘어났고, 제 1 호에서 공개되었으나 변수로 기록되지는 않았던 '리모델링 여부' 지표 (리모델링된 경우 1, 그렇지 않은 경

우 0) 가 이제 측정 대상으로 포함되었습니다.

이 확장은 해당 데이터셋에 대해 기록해 둘 가치가 있는 한 가지 사실에 기반을 두고 있습니다. 바로 제 1 호에서 밝힌 재구성 결과를 반영하면, 데이터셋은 정확히 잡음이 없는 상태가 된다는 점입니다. 즉, 모든 가격이 특징값들의 고정된 공식에 정확히 부합하며, 여분의 요소가 전혀 남지 않습니다. 이 데이터셋의 8 개 가격을 총 주거 면적 (GLA, 제곱피트), 대지 면적 (제곱피트), 전망 (1 = 전망 있음, 0 = 없음), CQA(0.00–10.00: 감정사가 추정한 해당 시장 지역 내 주택 중 이 주택보다 상태가 더 나쁜 주택의 비율을 10 으로 나눈 값; 평균 5.00, 양호 7.00, 우수 9.00; *Conditional Expectation* 에서 전체 정의를 확인할 수 있음), 리모델링 지표 (Comp H 의 경우 1, 나머지 7 개는 0) 를 포함할 때, 모든 관측치에서 잔차가 0 이 되며, 계수는

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

여기서 P 는 판매 가격을 의미합니다 (Comp P 가 아님).

제 1 호에서 Comp H 의 $46,455 잔차는 $60,000 리모델링 항이 변수 생략에 의해 다른 계수들에 재분배된 결과로 나타난 잔여치였다. 이 예시는 전통적인 감정 평가 방식과 제 1 호에서와 마찬가지로 상태를 회귀 분석에 포함시킵니다. 전통적인 감정 평가 방법론은 본 저널이 채택한 RCA 기반 감정 평가 방식과는 다르며, RCA 기반 감정 평가는 상태와 품질을 회귀 분석에서 제외합니다. *Conditional Expectation* (007) 에서는 그 차이점을 설명하고 있습니다. 8 개의 새로운 비교 대상 (I P) 은 동일한 함수를 통해 생성되므로, 비교 대상 A H 는 공개된 속성과 가격을 그대로 유지하며, 두 호는 정확히 일관성을 유지합니다.

'잡음 없음' 은 실제 시장에 대한 주장이 아니라 의도적인 교육적 선택입니다. 이는 Pacifica 데이터에 적합된 계수와 그 생성값 사이의 모든 차이가 편향이나 식별 실패일 뿐, 결코 잡음이 아님을 의미합니다. 따라서 008(*Omitted Variable Bias*) 은 생략된 변수 편향 공식을 대략적으로가 아니라 정확하게 검증할 수 있으며, 010(*Parameter Identification*) 은 두 가지 특징이 항상 함께 움직이는 판매 데이터 집합을 명확하게 보여줌으로써, 어떤 방법으로도 그 변화율을 분리할 수 없음을 입증한다 (순위 결함). 실제 판매 데이터는 결코 이런 식으로 행동하지 않으며, 해당 항목들은 중요한 부분에서 이를 명시하고 있습니다.

이 데이터셋은 각 제 1 악장 항목 (*Conditional Expectation* 부터 *Parameter Identification* 까지) 의 디렉토리 내에 `data/pacifica_comps_16.csv` 파일로 제공되며, 해당 호의 지식베이스 (`kb/pacifica_comps_extended.pl`) 내에는 파일로 제공됩니다 (이 지식베이스는 사실과 규칙을 기계적으로 검증할 수 있는 언어인 Prolog 파일 모음입니다). 또한 생성 함수인 `true_price/2` 파일이 포함되어 있어, 모든 가격을 이 함수를 기준으로 검증할 수 있습니다.

이번 호 읽는 방법

제 1 부는 상호 의존 관계에 따라 구성되어 있으므로 순서대로 읽는 것이 가장 좋습니다. 각 항목은 앞선 항목에서 소개된 어휘를 사용합니다. 제 1 호를 읽지 않은 독자라도 007 호 (*Conditional Expectation*) 를 이해할 수 있을 것입니다. 이 호에서는 필요한 내용을 다시 설명하고 있지만, *Omitted Variable Bias*(008) 에 실린 예제는 제 1 호의 회귀 분석을 참조하고 있으므로 제 1 호를 참고하면 더 깊이 이해할 수 있으며, *Parameter Identification*(010) 의 예제는 제 1 호에서 제시된 16 건의 판매 실적을 바탕으로 하고 있습니다. 두 번째 단원은 하나의 순서로 인쇄되어 있지만, 일부 항목은 그 뒤에 인쇄된 항목들에 의존합니다. *The Scheme, and Effects on Value* (011) 은 *Conditional Expectation* 및 *Parameter Identification* 를 전제로 하며, *The Purposes of Valuation* (012) 는 *The Basis of Value and the Approach* (014) 에서 정의된 가치의 기초에 의존하고, *Terminological Divergence* (013) 는 *The Scheme* 의 체계와 가치 효과, 그리고 *The Basis of Value* 에도 의존하므로, 해당 어휘가 처음인 독자는 *The Purposes of Valuation* 및 *Terminological Divergence* 보다 *The Scheme* 와 *The Basis of Value* 를 먼저 읽는 것이 더 나을 수 있습니다.

즉시 적용 가능한 자료를 찾고 있는 실무자들은 먼저 008(*Omitted Variable Bias*) 및 010(*Parameter Identification*) 의 **"감정평가사가 이를 접하는** 상황" 과 **"방어 가능한 입증을 위한 그 중요성"** 섹션을 읽어보시기 바랍니다. 이 두 항목에는 보고서에 가장 직접적으로 활용할 수 있는 결과가 담겨 있습니다. 즉, 적합도 통계량 (예: 모델이 가격 변동의 어느 정도를 재현하는지를 나타내는 'R^2') 은 편향에 대한 반증 자료가 아니며, 편향이 있는 모델도 예측은 잘할 수 있지만 여전히 사용할 수 없는 조정치를 산출할 수 있으며, 브래킷팅 요건은 단 한 가지가 아닌 두 가지 질문, 즉 판매 데이터에 다른 것들과는 별개로 변화하는 특징의 대조가 포함되어 있는지 (식별성) 와 대상이 판매 데이터 내에 포함되는지 (지원성) 에 대한 답을 제공하며, 브래킷팅은 오직 두 번째 질문만을 보장한다는 것입니다.

편집 방침

제 1 호에서 다룬 자세에 관한 두 가지 사항이 이어지며, 여기에 세 번째 사항이 추가됩니다.

이 항목들은 교과서의 한 장을 그대로 옮긴 것이 아닙니다. 각 개념은 감정평가사들이 실제로 접하게 되는 것들 (대개 다른 이름으로 불리거나 이름이 전혀 없는 경우도 있지만) 이며, 이를 명명함으로써 보고서에 기술할 수 있는 내용이 달라지기 때문에 선정되었습니다. 실무와 관련이 없는 개념은 학문적 위상과 상관없이 다루지 않습니다.

본 부서는 쾌락주의적 기법이 전통적인 격자 분석을 대체해야 하는지에 대해서는 어떠한 입장도 취하지 않는다. 본문 전반에 걸쳐 제기된 주장은 그 범위가 더 좁으며, 우리 생각에는 반박하기 더 어려운 주장이다. 즉, 격자 분석은 이미 통계적 절차이며, 여기서 제시된 개념들은 이를 사용하는 감정사가 이러한 용어로 생각하든 그렇지 않든 간에, 격자 분석이 실제로 무엇을 수행하고 있는지를 설명하는 것이다.

마지막으로, 각 논문 항목은 인용이 가능하도록 구성되었습니다. 각 항목은 별도의 제출물로, 고유한 DOI 와 주장을 기계가 검증 가능한 형태로 인코딩한 고유한 Prolog 갤리, 그리고 학술지 전체에 적용되는 사전 내의 안정적인 식별자를 갖추고 있습니다. 수정 사항은 은밀한 편집이 아닌 새로운 버전으로 반영됩니다.

본 호에 실린 부록과 *8* 편의 기사는 다음과 같습니다:

S. **MARS 에 대한 인간의 이해를 가로막는 장벽** — 이 개요와 007(*Conditional Expectation*) 사이에 삽입된 보충 자료로, MARS 프로그램이 출력하는 용어들이 어떻게 네 가지 통계 항목이 추론하는 단가, 가치 기여도 및 조정값으로 변환되는지를 하나의 실제 모델을 통해 보여준다.
007. **조건부 기대값** — 회귀분석이 실제로 추정하는 것.
008. **누락 변수 편향** — Pacifica 데이터에서 1 센트 단위까지 검증된 Theil 의 공식.
009. **내생성** — 생략된 변수, 동시성, 선택 오차 및 측정 오차가 하나의 조건으로 작용.
010. **매개변수 식별** — 어떤 추정기를 사용하기 전에 데이터가 드러낼 수 있는 것.
011. **체계와 가치에 미치는 영향** — 가치 효과를 귀속시키는 기준으로서의 인수 프로젝트; 사다리의 경첩.
012. **가치 평가의 목적** — 학술지가 제시한 실무 분류 체계의 최상위에 위치한 여덟 가지 목적.
013. **용어상의 차이** — 가치 평가 어휘에서 반복적으로 나타나는 다섯 가지 언어 간 불일치 형태.
014. **가치의 기초와 접근 방식** — 할당이 산출해야 하는 가치는 무엇이며, 왜 그 기법이 이를 결코 확정하지 못하는가.

Looking ahead. 제 3 호 (2027 년 1 분기) 에서는 공간적 클러스터, 즉 하위 시장, 공간 가중치 행렬, 수정 가능한 면적 단위 문제, 크리깅을 다룹니다. 본 호와의 연관성은 직접적입니다. 즉, 공간적 의존성은 무엇보다도 본 논문에서 다루는 누락 변수 문제의 구조화된 형태 중 하나입니다.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
               valuation_purpose, terminology_divergence,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

```
% ======================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ======================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) — as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,              statistical_ladder).   % supplement to the ladder
entry_movement(conditional_expectation, statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,   statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,             statistical_ladder).
entry_movement(identification,          statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                  legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,       legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,  legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,          legal_conceptual).

issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪  issue's court-decision survey forced.").

% ======================================================================
% WHY THIS ORDER — EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ======================================================================

entry_role(mars_rates,
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
```

```
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
   ↪ the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪ directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).

%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
```

```
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
    PosB > PosA.

% ======================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ======================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).

%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).

%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").
```

```
% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").

% ======================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ======================================================================

posture(practice_contact,
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪ claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ======================================================================
% LOOKING AHEAD
% ======================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

MARS 에 대한 인간 이해의 장벽 (The Barrier to Human Understanding of MARS)

MARS 모형을 단가, 가치 기여, 조정으로 읽기

Foundations • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

이 글은 Foundations 부서의 보충 자료일 뿐, 개념 설명 항목이 아닙니다. 제목은 편집자가 수년간 간접적으로 관찰해 오면서 인식하게 된 장벽을 지칭합니다. 즉, 회귀 계수를 문제없이 읽는 평가자들도 MARS 프로그램이 출력하는 '힌지 항 (hinge terms)' 목록 앞에서는 멈춰 서게 되는데, 그 목록에 있는 항목 중 어떤 것도 단가처럼 보이지 않기 때문입니다. 이 보충 자료에 이어지는 네 가지 통계 항목 (조건부 기대값, 누락 변수 편향, 내생성, 매개변수 식별) 은 회귀 분석이 특정 특징에 부여하는 단가에 대해 논하고 있다. 본 저널의 자체 모델링은 다변량 적응형 회귀 스플라인 (MARS; Friedman 1991) [1] 을 사용하는데, 이는 특징당 하나의 단가를 보고하는 것이 아니라 범위당 하나의 단가를 보고하며, MARS 프로그램이 출력하는 결과에서 감정사가 정당화할 수 있는 단가 표로 이어지는 경로에는 수작업으로 작성된 표가 오류를 범하게 되는 한 단계가 존재한다. 이 부록에서는 그 경로와 해당 단계, 그리고 그 경로를 따라가며 자체 작업 결과를 검증하는 프로그램을 제시합니다.

형식적 정의. MARS 모델에서 추정값은 절편에, 각 특징의 힌지 함수들의 곱에 계수를 곱한 항들의 합을 더한 값입니다. 이 추정값은 모델이 예측한 가격입니다. 특정 특징 하나에 대해, 다른 특징들은 고정된 상태에서, 이는 일련의 직선 구간으로 나타납니다. 이 구간들이 만나는 지점을 매듭점이라고 합니다. 해당 특징의 범위 전반에 걸친 가치 기여도를 나타내는 그래프를 변수 그래프라고 합니다. 각 범위에서 이 그래프의 기울기는 변화율이며, 이는 해당 범위 내에서 특징의 단위당 적합값의 변화를 의미합니다; 특정 특성의 특정 양에 대한 값 기여도는 해당 양에서 그 특성에 대한 모델의 항들의 합입니다. 예시에서 1,200 제곱피트에서는 모든 항이 0 이므로, 기여도는 그 지점부터 측정되며 그 아래에서는 음의 값을 띕니다; 모델에 반드시 그러한 수치가 있을 필요는 없으며, 조정값인 기여도 간의 차이만이 의미를 가집니다; 그리고 비교 대상에서 대상까지의 조정값은 비교 대상의 기여도를 대상의 기여도와 동일하게 만들기 위해 더하는 양으로, 이는 두 수치 사이의 범위에서 단가에 폭을 곱한 값의 합계입니다. 이렇게 정의된 단가는 모델의 단가이다. 이 단가는 모델이 판매에 대한 공정한 설명으로 받아들여진 후에야 비로소 시장이 지불하는 단가로 해석되며, 이 보충 설명에 이어지는 항목들은 그러한 수용이 언제 정당화되는지에 관한 것이다.

이 보충 글이 있는 이유

earthUI(Craytor 2026) 에서 또는 R 패키지 earth(Milborrow 2024a) 에서 직접 MARS 모델에 부합하는 평가자에게는 다음과 같은 용어 목록이 제공됩니다:

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
```

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x-t)$ and $h(t-x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 = $\max(0, X-t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

```
h(gla-1200)         1000
h(gla-2000)         -250
h(gla-2800)         -650
```

그런 내용은 아무도 보고하지 않습니다. 판매 표에 들어가는 것은 조정값, 즉 대상 물건의 가치 기여도에서 비교 대상 물건의 가치 기여도를 뺀 값입니다. 평방피트당 단가는 MARS 모델을 정당화하는 과정의 일환으로 보고서에서 다루어집니다. 인쇄된 조건에서 그 수치로 이어지는 과정은 짧지만, 수작업으로 작성된 표가 오류를 범하기 쉬운 단계가 하나 있습니다. 모델이 산출한 수치를 검토자에게 설명할 수 없다면, 모델을 사용하는 본래의 취지는 무의미해집니다.

쉬운 설명: 네 구간, 네 단가

거주 면적을 하나의 선형 항으로 포함하는 선형 회귀 분석은 시장 지역 전체에 걸쳐 이에 대한 단일 단가를 산출합니다. 이것이 바로 전통적인 감정 평가에서 회귀 분석을 수행하는 방식이며, 본 부록에서 '일반 회귀' 가 의미하는 바입니다. MARS 는 매매 사례에서 변화가 나타나는 경우 해당 단가를 변경할 수 있도록 합니다. 예시의 해안가 시장에서, 주거 면적은 1,200 제곱피트까지는 제곱피트당 $600 의 가치를 가질 수 있고, 1,200 에서 2,000 제곱피트 사이에서는 제곱피트당 $1,000, 2,000 에서 2,800 제곱피트 사이에서는 제곱피트당 $750, 그 이상에서는 제곱피트당 $100 의 가치만 가질 수 있습니다. 이것이 바로 모든 차이점이며, 부동산 중개인은 이를 단번에 파악합니다. 즉, 시장은 작은 집을 가족용 주택으로 바꿔주는 공간에 가장 높은 가격을 지불하고, 그 다음 방에는 조금 더 낮은 가격을, 그리고 해당 지역의 구매자들이 원하는 규모를 초과하는 공간에는 거의 아무것도 지불하지 않습니다.

이 요율들을 고려하면, 나머지 모든 계산은 감정사가 이미 수행하는 산술 작업에 불과합니다. 1,800 제곱피트 규모의 비교 대상 물건과 2,400 제곱피트 규모의 대상 물건은 600 제곱피트 차이가 나며, 2,000 제곱피트 매듭점이 그 중간에 위치합니다. 비교 대상에 가산되는 조정치는 대상 부동산의 적합값에서 비교 대상의 적합값을 뺀 값, 즉 $2,620,000 – $2,120,000 = $500,000 이며, 이는 대상 부동산의 주거 면적 기여도에서 비교 대상의 주거 면적 기여도를 뺀 값, $1,100,000 – $600,000 과도 일치합니다. 단가를 통해 이를 설명하면, $1,000 에서 200 제곱피트 구간을 통과하고, $750 에서 400 제곱피트 구간을 통과하며, 이는 총 $500,000 에 해당합니다. 그림 3에서 볼 수 있듯이, 800 제곱피트 규모의 데이터상 가장 작은 주택인 $1,280,000 부터 3,500 제곱피트 규모의 가장 큰 주택인 약 $3 million 까지의 적합값 (모델이 해당 특징을 가진 주택에 부여하는 가격) 을 살펴보면, 가격 상승분의 대부분이 2,800 제곱피트 미만 구간에서 발생합니다.

두 점을 지나는 직선이 그 이동에 적용할 수 있었던 유일한 단가는 두 점을 연결하는 단가, 즉 600 제곱피트에 대한 $500,000, 즉 제곱피트당 약 $833 입니다. 이 쌍의 절선 단가은 해당 이동에 대한 유효 단가, 즉 혼합 단가로, 각 범위의 폭에 따라 가중치를 부여한 모델 단가들의 평균입니다. 이는 모델의 단가 중 하나가 아니며, 다음 쌍에 대해서는 또 다른 평균이 될 것이다. 거주 면적에 대해 단일 단가를 사용하는 일반적인 회귀 분석은 모든 쌍에 그 하나의 수치를 적용해야 하므로, 이러한 쌍별 평균을 재현할 수 없습니다. 단일 단가는 모델이 시장이 보인다고 판단하는 변화를 평균화하는 역할을 할 뿐입니다.

여기까지 읽은 독자라면 방법을 파악하셨을 것입니다. 두 기여도의 차이를 구한 다음, 각 구간의 단가를 확인하고, 해당 단가에 따라 대상과 비교 대상의 이동 거리를 계산한 뒤 합산하면 됩니다. 다음 내용은 왜 단가가 그렇게 설정되었는지, 어디에 함정이 하나 있는지, 기능들이 상호작용할 때 무엇이 변하는지, 그리고 프로그램이 산술 연산을 어떻게 검증하는지 알고 싶은 독자를 위한 것입니다. 단가 표와 조정 방식은 변하지 않습니다.

자세한 설명: 힌지 함수와 놓치기 쉬운 부호

변수의 값이 그 정의역에 걸쳐 기여하는 정도를 나타내는 그래프를 '변수 그래프 (*variable* graph)'라고 부른다. 이는 일상적인 의미에서처럼 부드럽게 휘어진 곡선이 아니라, 매듭점 사이에서는 직선으로 이어지고 매듭점에서만 굽어지는 분할된 선형 그래프이다. MARS 는 이를로 구성하며, Friedman(1991) 은 이를 절단된 지수 함수로 표현했고, 이후 문헌에서는 '힌지' 라는 명칭이 정착되었다 (Milborrow, n.d.); Hastie, Tibshirani 및 Friedman(2009, §9.4) 은 하나의 매듭점에 위치한 두 개를 "반사 쌍 (reflected pair)" 이라고 부릅니다.

정의 *(힌지).* 힌지는 하나의 변수 x 에 대한 함수이며, '매듭점't 이라 불리는 단일 단절점을 갖는다. 이 함수는 매듭점의 한쪽에서는 값이 0 이고, 다른 쪽에서는 매듭으로부터의 거리와 같다. 모든 매듭점에는 양쪽에 하나씩, 총 두 개의 단절점이 있으며, 이는 그림1 에 표시되어 있다:

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$

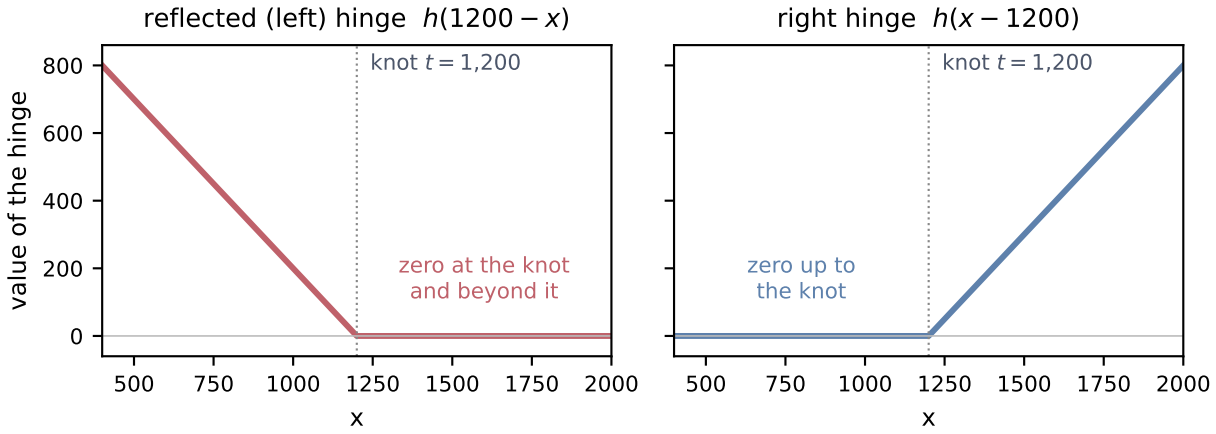


Figure 1: 매듭이 $t = 1{,}200$ 에 있는 두 개의 힌지 함수: 반사 (왼쪽) 힌지 $h(1200-x)$ 는 왼쪽에서 오른쪽으로 감소하다가 매듭에서 0 이 되고, 그 너머에서는 0 을 유지하며; 오른쪽 힌지 $h(x-1200)$ 는 매듭까지 0 을 유지하다가, 그 너머에서는 왼쪽에서 오른쪽으로 증가한다. 이것들은 기본 힌지 함수들입니다. 모델에서는 각각 계수 (coefficient) 가 곱해지는데, 이 계수에 따라 방향이 반전될 수 있습니다.

첫 번째, $h(x-t)$ 는 오른쪽 힌지입니다: 매듭점까지 0 이며, 매듭점을 지나면 왼쪽에서 오른쪽으로 증가합니다. 두 번째, $h(t-x)$ 는 반전된 (또는 왼쪽) 힌지입니다: 매듭점까지 왼쪽에서 오른쪽으로 감소하며, 매듭점과 그 너머에서는 0 입니다. 두 개 모두 동일한 의미에서 힌지이며, 매듭점의 어느 쪽에서 0 이 아닌지에만 차이가 있습니다. 이러한 방향은 그림1 의 x 축에서 그려진 순수한 힌지를 설명할 뿐, 그 이상은 아닙니다. 모델에서 힌지는 음수일 수도 있는 계수 (coefficient) 를 곱한 뒤 다른 항들에 더해지므로, 오른쪽 힌지를 기반으로 한 항은 왼쪽에서 오른쪽으로 감소할 수 있고, 반전된 힌지를 기반으로 한 항은 증가할 수 있으며, 변수 그래프는 다른 항들이 부여하는 높이에 상관없이 매듭점을 만나게 됩니다. 이 부록에서 명시된 모든 방향은 왼쪽에서 오른쪽으로 읽습니다. 힌지는 단독으로 사용되지 않습니다. MARS 모델에서 각 힌지는 계수만큼 곱해진 후 항들이 합산되며, 모델의 기울기인 단가는 단일 힌지가 아닌 바로 그 계수들을 바탕으로 계산됩니다: 범위별로 누적적으로 계산되며, 각 범위의 단가는 그 사이에 매듭점이 위치한 힌지의 계수로 조정된 이전 범위의 단가이다. 힌지는 MARS 가 단일 변수를 다루기 위해 사용하는 유일한 구성 요소입니다. 변수 그래프의 모든 굽

은 부분은 어떤 힌지의 매듭점이며, 모든 직선 구간은 그곳에서 0 이거나 선형인 항들의 합입니다. **다음 내용 전반에 걸쳐 명심해야 할 점은, 힌지의 계수는 기울기가 아니라는 것입니다. 이는 기울기에 대한 조정값, 즉 해당 힌지의 매듭점에서 왼쪽에서 들어오는 기울기에 더해지는 양입니다**. 왼쪽에서 오른쪽으로 읽을 때, 변수 그래프는 첫 번째 구간의 변화율로 시작하며 각 매듭점은 그곳에 위치한 계수를 통해 그 변화율을 조정합니다. 이것이 전체 해석 규칙이며, 아래의 정리 1 과 2 는 그 증명이다. 모델은 절편에 각 계수를 곱한 값을 더한 것이며, 어떤 구간에서든 변화율은 그 합의 기울기이다.

위의 표기된 용어들을 살펴보겠습니다. 그림 2은 각 용어를 그 합과 함께 표시하고, 그 아래에는 각 범위에 대한 단가를 나타내며, 그림 3은 이러한 단가가 비교 대상과 대상 간의 조정을 어떻게 설명하는지 보여줍니다. 1,200, 2,000, 2,800 에 위치한 매듭점은 네 개의 범위를 형성합니다. 각 구간에서, 매듭점이 해당 구간의 경계선 상에 있거나 그 왼쪽에 위치하면 오른쪽 경첩이 활성화되고, 매듭점이 경계선 상에 있거나 그 오른쪽에 위치하면 반사 경첩이 활성화됩니다. 즉, 오른쪽 경첩은 매듭점을 넘어가는 모든 구간에서 작용하고, 반사 경첩은 매듭점 이전의 모든 구간에서 작용합니다. 단가는 활성 힌지의 계수를 바탕으로 계산됩니다: 활성 우측 힌지의 계수를 더하고, 활성 반사 힌지의 계수를 뺍니다. 그 결과로 얻어지는 표는 각 구간별 모델의 단가이며, 다른 특징들은 하나의 값 집합 (프로그램은 대상의 값을 사용함) 으로 고정된 상태입니다. 상호작용이 없는 모델에서는 이 조건이 아무런 영향을 미치지 않지만, 아래의 사례 2 에서는 모든 것을 바꿉니다:

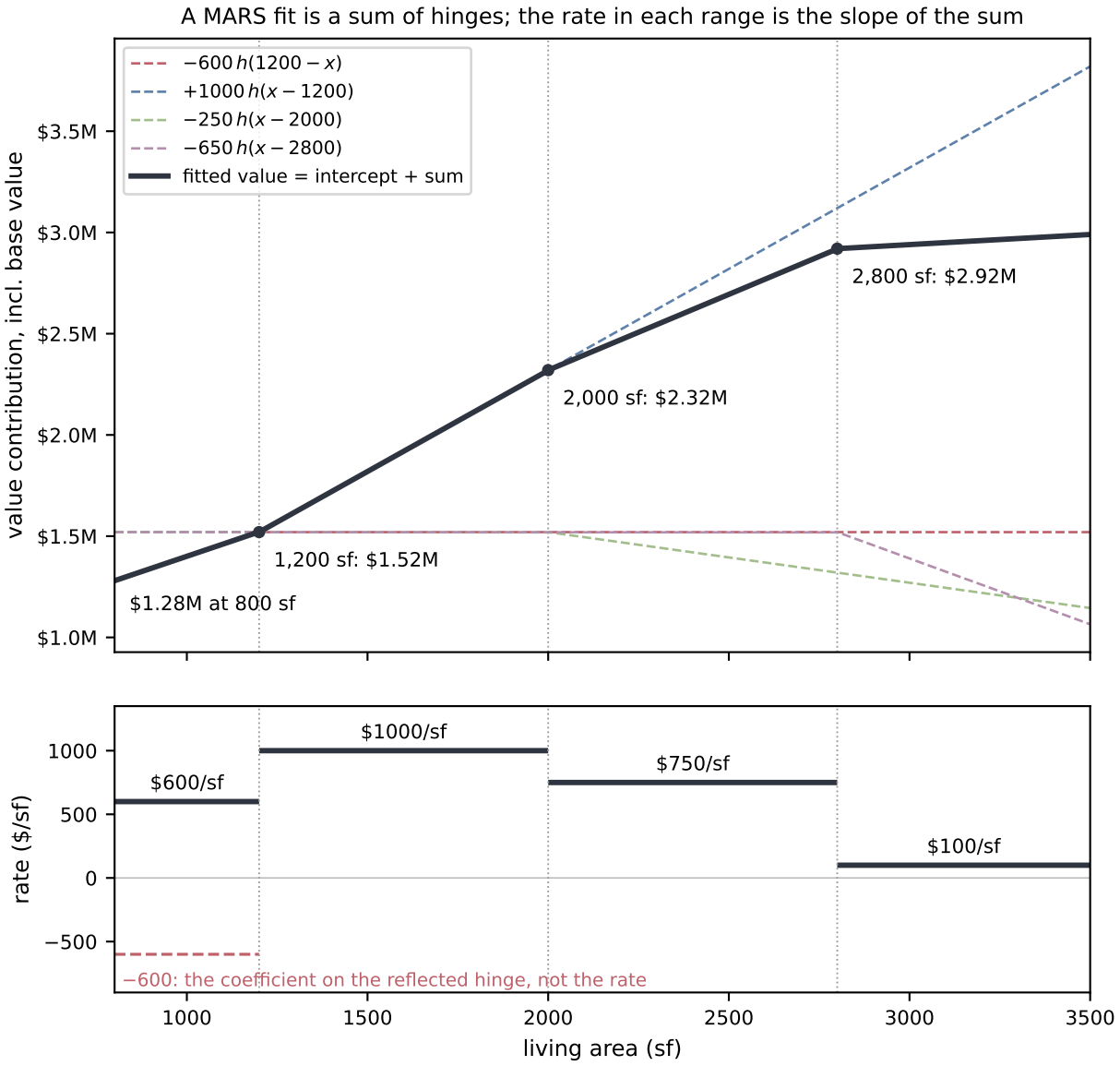
범위 (sf)	작동식 힌지	단가 ($/sf)
1,200 미만	$h(1200 - \text{gla})$ 오직	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1,200 에서 2,000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
2,000–2,800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
2,800 이상	세 개의 오른쪽 힌지 모두	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

첫 번째 행은 간과되기 쉬운 부분입니다. 반사 힌지에 적용된 계수 -600 는 제곱피트당 $-\$600$ 의 단가가 아닙니다. 이 기준점 ($h(1200 - \text{gla})$) 은 주택 면적이 1,200 제곱피트에 얼마나 미치지 못하는지를 측정하며, 그 부족분 (-600) 에 이 계수를 곱한 값이 할인액 ($240,000) 이 됩니다. 800 제곱피트 주택의 경우 할인액은 이며, 1,200 제곱피트에 도달하면 0 이 됩니다. 면적이 1 제곱피트 증가할 때마다 할인액에서 $600 이 차감되므로, 할인율은 $+\$600$ 입니다. (계수가 양수인 경우, 동일한 경첩은 크기가 작을수록 가치를 더해주며, 그 단가는 음수입니다.) 이 규칙을 한 번 정리하면 다음과 같습니다. 범위 내에서 단가는 활성 오른쪽 힌지의 계수 합계에서 활성 반사 힌지의 계수 합계를 뺀 값에, 모델에 선형 항 (매듭점이 없는 직선으로 입력된 특징) 이 있다면 그 계수를 더한 값입니다. 이와 관련된 한 가지 관례가 있습니다: 정확히 매듭점에서 단가는 오른쪽에서 계산되므로, 오른쪽 힌지는 매듭점부터, 반사 힌지는 매듭점 바로 아래에서만 계산됩니다. 따라서 1,200 제곱피트 지점의 단가는 $1,000 이며, 이는 그곳에서 시작되는 범위의 단가이고, 프로그램도 이를 동일한 방식으로 해석합니다.

테이블이 올바르게 구축되었는지 확인하는 방법은 매듭점에서의 적합값을 살펴보는 것입니다. 1,200 제곱피트에서는 모든 경사 계수가 0 이며, 값은 절편인 $1,520,000 입니다. 2,000 제곱피트에서는 $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$, 2,800 제곱피트에서는 $\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$, 그리고 데이터에서 가장 작은 집인 800 제곱피트에서는 $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$ 입니다. 800 에서 1,200 까지 값은 $240,000 으로 증가하며, 증가율은 $600 입니다. 이는 첫 번째 행에 해당합니다; 계수를 단가로 해석한 표를 보면, 값은 1,200 의 매듭점까지 왼쪽에서 오른쪽으로 감소해야 하지만, 실제 값은 그렇지 않음을 보여줍니다. 그림2은 네 개의 힌지, 그 합계, 그리고 각 구간의 단가를 나타내며, 독자가 이를 단가로 오해할 수 있는 부분에는 계수 -600 이 표시되어 있습니다.

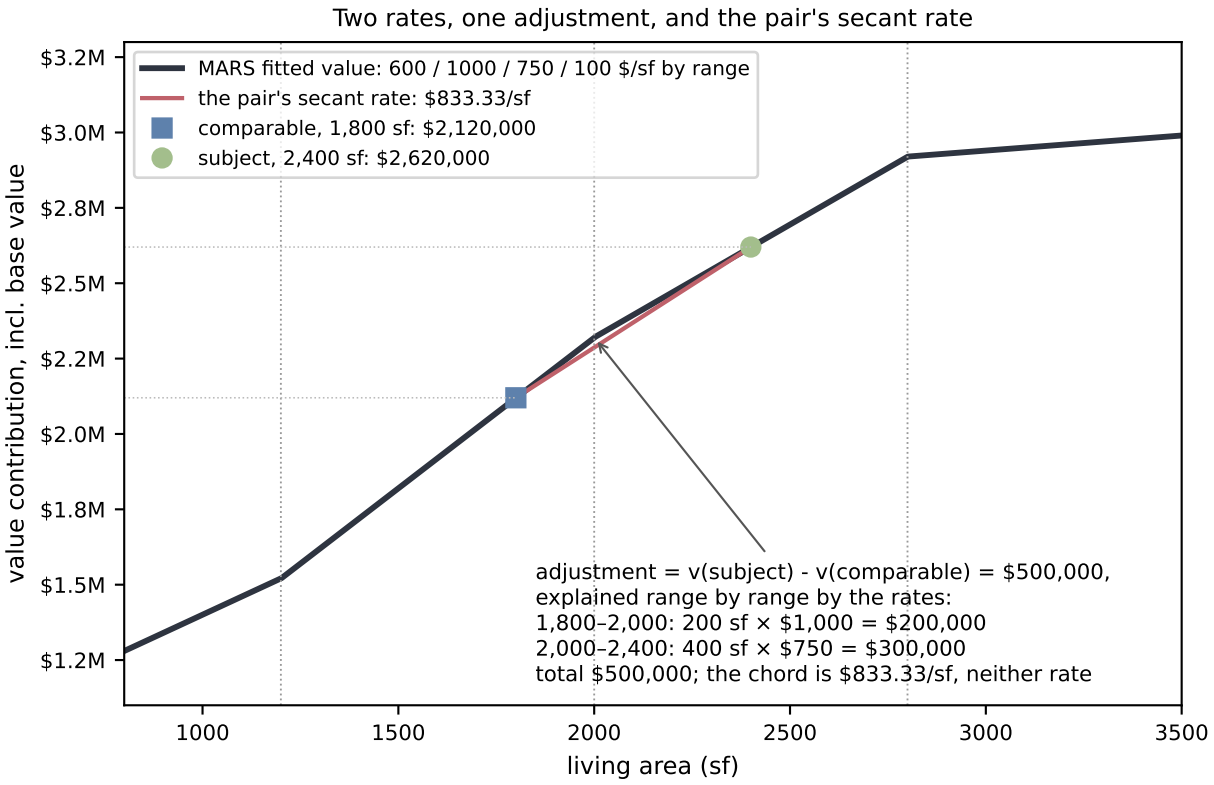
이 프로그램이 처리하는 두 가지 추가적인 복잡한 상황과, 핸드 테이블이 반드시 갖춰야 할 사항은 다음과 같습니다:

- **상호작용**. earth 는 전방 통과 단계 (항을 하나씩 추가하는 단계; Friedman 1991, §3) 에서, 한 특징의 단가가 다른 특징에 의존하는 경우 (상호작용) $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ 와 같은 곱을 출력합니다. 이 경우 'lot' 의 단가는 주거 면적이 1,500 제곱피트 이상일 때와 미만일 때 서로 다르며, 한 특징에




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Figure 2: 예시에 나오는 네 가지 힌지 조건, 이들의 합, 그리고 각 구간별 단가. 반사된 힌지 $h(1200 - \text{gla})$ 에 대한 계수 -600 는 독자가 이를 단가로 오해할 수 있는 부분에 표시되어 있습니다. 1,200 제곱피트 미만의 단가는 $+600$ 입니다.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Figure 3: 비교 대상 물건의 면적이 1,800 제곱피트이고, 대상 물건의 면적이 2,400 제곱피트인 경우의 추정값. 두 기여도의 차이인 조정값은 $500,000 이며, 적용 중인 단가들은 범위별로 이를 설명해 줍니다. 두 점을 잇는 현은 제곱피트당 약 $833 이며, 이는 이 쌍에 대한 절선 단가, 즉 이 쌍에만 적용되는 직선에 필요한 단일 단가입니다. 일반적인 회귀 분석은 모든 쌍에 대해 하나의 단가를 사용해야 합니다.

대한 단가 표는 항상 다른 특징들의 값이 대상의 값으로 고정된 상태에서 주어진 표와 동일합니다. 프로그램은 한 지점 (다른 모든 특징에 대한 값) 을 입력받아 그 지점에서 모든 단가를 계산합니다.

- **수준 대 조정**. 절편과 다른 특징들의 항들은 기여도가 측정되는 기준 수준을 설정하며, 모든 조정에서 상쇄됩니다. 프로그램은 기여도를 해당 특징의 항만으로 보고하므로, 두 기여도의 차이는 정확히 조정값만큼 됩니다.

두 경우: 상호작용이 없는 모형과 있는 모형

이전 절의 규칙은 아래에서 증명될 두 가지 정리로 표현될 수 있으며, 이 정리는 MARS 모델을 읽는 모든 독자가 조만간 한 번쯤은 던지게 되는 질문, 즉 '한 가지 단가가 실제로 몇 개의 인쇄된 항에 의존하는가?' 에 대해 명확한 답을 제시한다. 그 답은 두 가지 경우로 나뉜다.

경우 1: 상호작용 없음

설정. 실수 u 에 대해 $h(u) = \max(0, u)$ 라고 가정하자. 특징 $x, z_1, \ldots, z_q$ 간의 상호작용이 없는 MARS 모델의 적합값은 다음과 같다.

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

여기서 β_0 는 절편이며, 각 g_k 는 z_k 만의 함수이고, g 는 x 의 모든 항을 포함한다:

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

여기서 $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ 는 x 에 있는 힌지의 서로 다른 매듭점이며, a_j 는 t_j 에 있는 오른쪽 힌지의 계수이고, b_j 는 t_j 에 있는 반전 힌지의 계수이며, 모델에 이러한 항이 없을 경우 둘 다 0 가 됩니다; 그리고 c 는 매듭점이 없는 직선으로 입력된 특징인 $c \cdot x$ 의 계수이며, earth 는 `linpreds` 에 명시된 특징에 대해서만 이를 생성하거나, 모든 특징에 대해 `Auto.linpreds` 가 켜져 있을 때 생성합니다 (정리 1 뒤의 주석 참조); 이 보충 자료의 모든 모델에서와 같이 해당 항이 없을 때는 $c = 0$ 가 됩니다. $t_0 = -\infty$ 및 $t_{K+1} = +\infty$ 를 두고, $i = 0, 1, \ldots, K$ 에 대해 $S_i = (t_i, t_{i+1})$ 라고 부를 때, 이는 x 의 선분들이다; t_i 는 S_i 의 왼쪽 매듭이고 t_{i+1} 는 그 오른쪽 매듭이다. 각 S_i 에서 g 의 각 가산항은 항등적으로 0 이거나 선형이므로, g 는 S_i 에서 선형이다; 그곳에서의 기울기는 f 의 다른 가산항이 x 에 의존하지 않기 때문에 S_i 에서도 $\partial f/\partial x$ 이며, 이는 S_i 에서의 단가이고 r_i 로 표기된다. x 의 단가 표는 목록 $r_0, r_1, \ldots, r_K$ 이다. ($K = 0$ 인 경우, 세그먼트는 하나뿐이며 $(-\infty, +\infty)$ 이고, 표는 단일 단가 $r_0 = c$ 입니다.) 매듭 자체에서 g 는 도함수가 없습니다. 그 좌측 및 우측 도함수는 r_{i-1} 와 r_i 이며, 이 둘은 $a_i + b_i$ 만큼 차이가 납니다 (아래 정리 2 참조). 따라서 단가 표가 t_i 에서 나타내는 값은 관례에 따른 것이며, 여기서는 우측에서 가져온 것이지 g' 의 값은 아닙니다.

정리 1 (구간의 단가). 본 설정의 표기법을 사용하면, 모든 $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$ 에 대해,

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

여기서 빈 합은 0 이다. 특히, r_i 는 $2K$ 의 힌지 계수 중 K 개 (매듭점당 하나씩) 과 c 에 의존한다.

정리 1 의 증명. i 와 점 $x \in S_i$ 를 고정하여, $t_i < x < t_{i+1}$ 가 되도록 한다. g 의 각 항을, S_i 내에 들어갈 만큼 충분히 작은 x 의 근방에서 고려한다. 기본 항 $c \cdot x$ 의 도함수는 c 이다. t_j 에 있는 오른

쪽 힌지의 경우: $j \le i$ 이면 $t_j \le t_i < x$ 이므로, 해당 근방에서 $h(x - t_j) = x - t_j$ 가 되고 그 도함수는 1 이다; $j \ge i+1$ 이면 $x < t_{i+1} \le t_j$ 이므로, 그곳에서 $h(x - t_j) = 0$ 가 되고 그 도함수는 0 이다. $h(t_j - x) = t_j - x$ 이면 $x < t_j$ 이므로, 이며 그 도함수는 -1 이다 t_j; $j \le ij \ge i+1$ 이면 $t_j < x$ 이므로, $h(t_j - x) = 0$ 이며 그 도함수는 0 이다. x 에서 미분 가능한 함수들의 유한합은 그 지점에서 미분 가능하며, 도함수의 합은 다음과 같다.

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \le i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \ge i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \le i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \ge i+1} b_j \cdot (-1),$$

명시된 공식. 개수를 계산해 보면: 지수 집합 $\{j : j \le i\}$ 와 $\{j : j \ge i+1\}$ 는 서로 교집합이 없으며, 이 두 집합을 합치면 $\{1, \ldots, K\}$ 를 모두 포함하므로, 각 매듭점 t_j 은 a_j 와 b_j 중 정확히 하나만 기여하고 두 개를 동시에 기여하지는 않는다. 따라서 최대 K 개의 힌지 계수가 포함되며, r_i 는 S_i 의 모든 점에서 동일하다. ■

상한이 달성됩니다: 모든 j 에 대해 $b_j = 0$ 일 때, 가장 오른쪽에 있는 구간 S_K 은 a_j 의 모든 K 을 사용합니다.

비고 (c 가 0 이 아닐 때). earth 는 매듭이 없는 단일 직선인 특징을, 설정의 '$c \cdot x$' 항을 통해 두 가지 다른 방식으로 표현할 수 있으며, 이 차이는 중요합니다. '`linpreds`' 는 '`linpreds = c("GLA")`' 와 같은 이름이 지정된 특징들의 목록으로, 매듭점이 있는 적합이 더 나을지라도 목록에 있는 각 특징이 선형으로 입력되도록 강제합니다. 이는 분석가의 결정이며, 적합도를 떨어뜨릴 수 있습니다. '`Auto.linpreds`' 는 기본적으로 켜져 있는 단일 스위치인 는 아무것도 강제하지 않습니다. 이 옵션은 적합도가 실제로 선형인 특징, 즉 관측된 최소값에 매듭점이 있는 단일 힌지에 대해서만, earth 가 이를 힌지 형태가 아닌 계수와 변수 이름으로 출력하도록 변경할 뿐이며, 적합도는 동일하게 유지됩니다. 두 경우 모두 earth 는 아래 예시와 같이 요약 형식에서 `221.4 * GLA` 와 같이 계수와 함께 변수 이름만 출력합니다. Theorem 1 은 c 를 통해 이를 처리하며, 이는 모든 세그먼트의 단가에 값을 더합니다. 예를 들어, 다음 호출

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

은 모든 특징을 선형으로 입력하며 (`degree = 1` 로 설정되어 선형 항의 곱도 적합되지 않음), earth 의 요약 형식 (적합된 모델이 아닌 예시 출력) 에서 다음과 같이 출력됩니다.

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

거주 면적의 경우, 이는 $c = 221.4$ 를 사용하고 힌지가 없는 설정이며, $K = 0$: 단일 세그먼트가 존재하며, 정리 1 에 따라 데이터 전체 범위에서 평방피트당 $r_0 = c = \$221.40$ 의 단일 단가가 도출됩니다. 대지 면적, 욕실 수, 침실 수도 동일한 방식으로 해석되며, 대지 면적은 \$11.80, 욕실은 \$34,872, 침실은 \$17,641 입니다. 이러한 모델은 본 부록의 의미에서 특징당 하나의 단가를 갖는 일반적인 회귀 분석입니다. 데이터 전체에 걸쳐 이러한 항은 관측된 최소값에 매듭점이 있는 단일 우측 힌지와 동일한 선을 이룹니다. 『저널』은 `Auto.linpreds = FALSE` 방식을 따르므로, 데이터 전체에 걸쳐 변수 그

래프가 직선인 특징은 모델 내에서 단일 힌지로 나타납니다. 예를 들어, `h(gla-800) 700` 는 데이터 중 가장 작은 주택에 매듭점이 있는 경우이며, $c = 0$, $K = 1$ 및 $a_1 = 700$ 와 같이 나타납니다: 매듭 아래 구간에서는 판매가 전혀 발생하지 않는 구간에서 단가는 0 이며, 매듭점 위 구간에서는 700 이므로, 데이터에 대한 단가 표는 한 행으로 구성됩니다. 여기서 한 가지 귀결이 도출되는데, 매듭점에서의 단가 변화는 아래의 정리 2 에 해당합니다.

부정리 1 (반사 부호). 계수가 b_j 인 반사 힌지은 t_j 왼쪽의 모든 구간에서 $-b_j$ 를, 오른쪽에서는 0 를 단가에 기여한다. 예시에서, $t_1 = 1{,}200$ 에 위치한 $b_1 = -600$ 는 r_0 에 $+600$ 를 기여하며, 이것이 바로 이 보충 자료의 핵심을 이루는 함정이다.

증명. 정리 1 의 두 번째 합을 참조하십시오. ■

일곱 매듭점의 예와 독자를 좌절시키는 가정

이 개수가 중요한 이유는, 거의 모든 사람이 인쇄된 MARS 모델에 대해 갖는 가정, 즉 매듭점 옆에 인쇄된 계수가 그 매듭점이 왼쪽 끝점인 선분의 기울기라고 생각하는 가정 때문입니다. 하지만 사실은 그렇지 않습니다. **힌지의 계수는 왼쪽에서 들어오는 기울기에 대한 조정값이지 기울기 그 자체가 아니며**, 따라서 선분의 기울기는 첫 번째 선분의 기울기에 더해 왼쪽 매듭점과 그보다 더 왼쪽에 있는 모든 매듭점에서 적용된 이러한 조정값들의 누적 합계입니다. 이러한 잘못된 가정을 가진 독자는 머릿속으로, 혹은 간단한 프로그램이나 스프레드시트 수식을 통해 계산을 시도하다가, 계산된 수치가 적합값과 일치하지 않는 것을 확인하고는 MARS 가 불투명하다고 결론 내리며 포기해 버립니다. 그러나 이는 불투명한 것이 아니라 누적적인 과정일 뿐입니다.

정리 2 (누적 합). 제 1 경의 표기법을 사용하면, 모든 $i \in \{1, \dots, K\}$ 에 대해,

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

따라서 모든 i 에 대해 $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ 가 성립하며, 여기서 $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ 는 가장 왼쪽 구간에서의 단가이고, $r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ 는 가장 오른쪽 구간에서의 단가이다.

정리 2 의 증명. $i \in \{1, \dots, K\}$ 를 고정한다. 정리 1 에 따라,

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{그리고} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

이 두 식을 뺀다면, c 는 소거된다; a 의 두 합은 a_i 라는 단일 항만큼 차이가 나며; $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$ 이므로, b 의 두 합은 b_i 라는 단일 항만큼 차이가 나는데, 이 항은 r_{i-1} 에서는 빼지지만 r_i 에서는 뺀다. 따라서 $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$ 이다. i 대신 $j = 1, \dots, i$ 에 대한 이 항등식을 대입하면, 좌변이 텔레스코핑됩니다: $(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$, 이는 합 공식을 제공합니다. r_0 와 r_K 의 값은 $i = 0$ 에서 a 의 합이 공집합인 경우와, $i = K$ 에서 b 의 합이 공집합인 경우에 대한 정리 1 입니다. ■

부정리 2 (읽기 규칙). 사례 1 의 설정에서, 모든 $i \in \{1, \dots, K\}$ 에 대해, 왼쪽 매듭점이 t_i 인 구간의 단가는 $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$ 이다: 매듭점에 표기된 계수들은 왼쪽에서 들어오는 단가에 더해지며, 그 자체로는 그곳에서 시작되는 구간의 단가가 아니다. 이 두 값은 $r_i = a_i + b_i$ 일 때 정확히 일치하며, 이는 $r_{i-1} = 0$ 일 때만 성립한다. 특히, 경첩이 모두 오른쪽 경첩이고 선형 항이 없는 모델의 경우, 이는 $i = 1$ 에서 발생하며, 정리 2 에 따르면 그 이전 매듭점들의 계수 합이 0 이 아닌 한, 그 이후의 어떤 매듭점에서도 발생하지 않는다.

증명. 첫 번째 등식은 정리 2 이다. $r_i = a_i + b_i$ 는 $r_{i-1} = 0$ 가 성립할 때만 성립한다. 모든 j 및 $c = 0$ 에 대해 $b_j = 0$ 라면, 정리 2 에 따라 $r_0 = 0$ 가 성립하므로, $r_1 = a_1$ 이며, $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$ 가 된다. 이는 해당 계수들의 합이 0 일 때만 0 가 된다. ■

추론 3 (적분으로서의 조정). 사례 1 의 설정에서, g 는 모든 매듭점에서 연속적이다. 이는 각 힌지이 연속적이기 때문이며, 따라서 모든 z 에 대해 $f(\cdot, z)$ 도 연속적이다. 이것이 바로 매듭점에 도달하는 경로가 왼쪽이든 오른쪽이든 그 값이 동일하게 유지되는 이유이며, 한 양에서 다른 양으로 단가를 이동시킬 수 있게 하는 근거이다. x 와 $x_s x_c$ 를 비교 대상과 대상에 대한 의 양으로 하고, 다른 특징들은 양쪽 모두에서 동일한 값을 유지한다고 가정하자. 그러면 $g(x)$, 즉 x 를 포함하는 f 의 항은 양 x 에서 x 의 기여도이다. $u_1 = \min(x_c, x_s)$, $u_2 = \max(x_c, x_s)$, 그리고 $|I|$ 를 구간 I 의 길이로 표기하자. 그러면 조정값 $g(x_s) - g(x_c)$, 즉 대상의 기여도와 동일하게 만들기 위해 비교 대상의 기여도에 더하는 양은

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

입니다. 말로 설명하자면, 조정값은 두 수량 사이의 단가에 대한 적분이며, 각 구간에서 단가가 일정하므로 이 적분은 경로상에서 만나는 구간들에 대해 단가와 폭을 곱한 값의 합이 됩니다.

증명. g 는 연속이며, 유한 개의 구간으로 이루어진 조각별 선형이므로 절대 연속이다. 따라서 미적분학의 기본 정리에 따라 $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du$ 가 성립하며, 미분계수는 매듭점 (유한 집합) 을 제외한 모든 점에서 존재한다. 각 S_i 구간에서, 정리 1 에 따라 적분항은 r_i 와 같으므로, $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\,du$ 는 i 구간을 합한 r_i 에 $S_i \cap [u_1, u_2]$ 의 길이를 곱한 값이며, 교차하지 않는 구간들은 0 의 길이를 기여한다; 또한 적분의 방향에 따라 $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ 가 된다. ■

요율표는 g' 이며, $g(x_s) - g(x_c)$ 로 직접 계산된 조정값은 두 수량 사이의 적분값과 같고, 정리 1 과 2 는 g' 가 무엇으로 구성되는지를 설명한다. 실제로는 조정값이 항상 기여도의 차이로 계산되며, 이 계산에는 단가 자체가 전혀 필요하지 않습니다. 이 정리의 귀결은 각 범위별로 단가를 해석했을 때 왜 그 결과가 조정값을 재현하는지를 설명하며, 이것이 바로 단가들이 조정값을 계산하는 방법이 아니라, 조정값에 대한 설명이자 검증 수단이 되는 이유입니다.

가장 작은 집의 면적이 800 제곱피트이고, 7 개의 매듭점이 있으며, 1,200, 1,600, 2,000, 2,400, 2,800, 3,200, 3,600 제곱피트인 주택을 포함하고, 모델에는 9 개의 항이 있으며, 그중 2 개는 힌지를 반영한 것으로, 각각 1,200 과 2,400 에서 같은 매듭점에 위치한 오른쪽 힌지와 쌍을 이루는 경우를 가정해 봅시다:

```
h(1200-gla)    -500
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

7 개의 매듭점은 8 개의 구간을 이룹니다. 각 구간의 단가는 활성 우측 힌지의 계수 합에서 활성 반사 힌지의 계수 합을 뺀 값입니다:

세그먼트 (sf)	활성 용어	단가 ($/sf)
800 에서 1,200 까지	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
1,200 에서 1,600 까지	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
1,600 에서 2,000	오른쪽 힌지 위치: 1,200, 1,600; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
2,000–2,400	1,200 에서 2,000 사이의 우측 힌지; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
2,400–2,800	1,200 에서 2,400 사이에서 오른쪽으로 회전합니다	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
2,800–3,200	1,200 에서 2,800 사이에서 오른쪽으로 회전합니다	$500 - 300 = 200$
3,200 에서 3,600	1,200 에서 3,200 사이에서 오른쪽으로 회전합니다	$200 - 150 = 50$
3,600 이상	7 개의 오른쪽 힌지 모두	$50 + 50 = 100$

표에서 확인해야 할 세 가지 사항. 가장 오른쪽 세그먼트의 단가인 $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$ 는 7 개의 모든 오른쪽 경첩 (각 매듭점당 하나씩) 의 계수를 합친 것으로, 이는 $K = 7$ 를 적용한 정리 1 의 상한입니다. 두 개의 반사된 경첩은 여기에서 아무런 역할을 하지 않습니다. 왜냐하면 반사된 경첩은 자신의 매듭점 오른쪽에서 평평하게 나타나며, 가장 오른쪽 세그먼트는 모든 매듭점의 오른쪽에 위치하기 때문입니다. 800 부터 오른쪽 매듭점인 1,200 까지 이어지는 가장 왼쪽 구간은 거울상입니다. 모든 매듭점이 자신의 오른쪽 매듭점과 같거나 그 오른쪽에 위치하므로, 반사된 경첩만 고려되며 그 부호는 반전됩니다. 그리고 한 쌍을 가진 각 매듭점에서 단계는 두 계수의 합입니다: 1,200 에서 $-500 + 700 = +200$, 700 에서 900 까지; 2,400 지점에서는 단가가 950 에서 500 으로 떨어지며, 이는 -450 의 변화량으로, 정확히 해당 매듭점의 두 계수인 -250 와 -200 의 합과 일치합니다. 매듭점을 통과하면 오른쪽 경첩이 켜지고 반사된 경첩이 꺼지며, 두 변화 모두 같은 방향으로 작용합니다.

가장 오른쪽 구간에서 동일한 단가을 도보로도 구할 수 있습니다. 첫 번째 구간 700 에서 출발하여 800 에서 1,200 까지 이동하고, 각 매듭점을 지날 때마다 그곳에 있는 계수들의 합을 더하면 됩니다. $+200$, -100, $+150$, -450, -300, -150, $+50$. 이 경로는 8 개의 세그먼트와 9 개의 항을 모두 거치며, 최종적으로 동일한 100 에 도달합니다. 직합은 더 짧으며, 이것이 바로 프로그램이 수행하는 작업입니다. 이 탐색 과정은 매듭점 옆의 계수가 레벨이 아니라 단계임을 확인하기 위해 한 번 직접 수행해 봐야 할 작업입니다. 2,400 에 위치한 -450 는 두 개의 반걸음입니다. 매듭을 통과하면 반사된 경첩 $h(2400 - \text{gla})$ 이 뒤에 남게 되며, 매듭 아래에 추가된 +$200 도 함께 남게 됩니다. 그리고 오른쪽 경첩 $h(\text{gla} - 2400)$ 이 들어오는데, 그 -250 는 그곳에서 시작됩니다. $-200 - 250 = -450$, 그리고 단가는 $950 에서 $500 으로 떨어집니다.

그림 4은 육안으로 확인할 수 있을 만큼 작은 5 노드 모델에 대해서도 동일한 교훈을 보여줍니다. 막대는 매듭점에 표시된 계수이며, 계단 모양은 각 세그먼트의 단가를 나타냅니다. 계단은 반사 힌지에 의해 설정된 첫 번째 세그먼트의 단가 ($900) 에서 시작되며, 각 단계는 해당 매듭점의 막대 값들의 합입니다. 가장 오른쪽 세그먼트 ($650 - 250 + 150 - 200 - 150 = 200$) 의 단가는 5 개의 오른쪽 힌지 모두를 사용하며, 1,200 에 위치한 반사 힌지 (-900 로 표시됨) 는 첫 번째 세그먼트를 $+900$ 로 설정하고 다른 요소에는 영향을 미치지 않습니다.

그 그래프의 형태와 관련하여 두 가지 언급할 만한 점이 있는데, 이는 MARS 가 아니라 주택에 관한 내용이기 때문입니다. 첫째, 축은 0 이 아니라 800 제곱피트에서 시작하며, 그래프는 축에서 시작합니다. 이 부록에 수록된 모든 적합 모델 그래프는 모델링 소프트웨어가 그리는 그래프와 마찬가지로, 데이터 내 가장 작은 주택에서 가장 큰 주택까지를 나타내며 그 범위 밖에는 아무것도 표시하지 않습니다. 모든 시장 지역에는 가장 작은 주택이 있으며, 그보다 작은 주택의 매매 기록은 존재하지 않습니다. 변수 그래프는 그보다 작은 값을 표시하지 않습니다. 0 이 아니라, 매매 기록으로 뒷받침되는 값이 없는 것입니다. 공식은 여전히 그곳에서 수치를 산출하겠지만, 그 수치는 외삽된 값입니다. 그림에서는 800 제곱피트를 하한으로 사용하지만, 이 하한은 시장 지역의 특성일 뿐 상수가 아닙니다. 시장 지역마다 MLS 에 등록된 부동산의 최소 크기가 다르며, 그 기준이 어디에 있는지 결정하는 것은 감정사가 아니라 데이터셋입니다. 둘째, 곡선의 형태는 시장마다 다릅니다. 해안 지역 예시에서는 1,200–2,000 제곱피트 구간이 가장 가파른 구간이며, 그림4에서는 첫 번째 구간이 가장 가파릅니

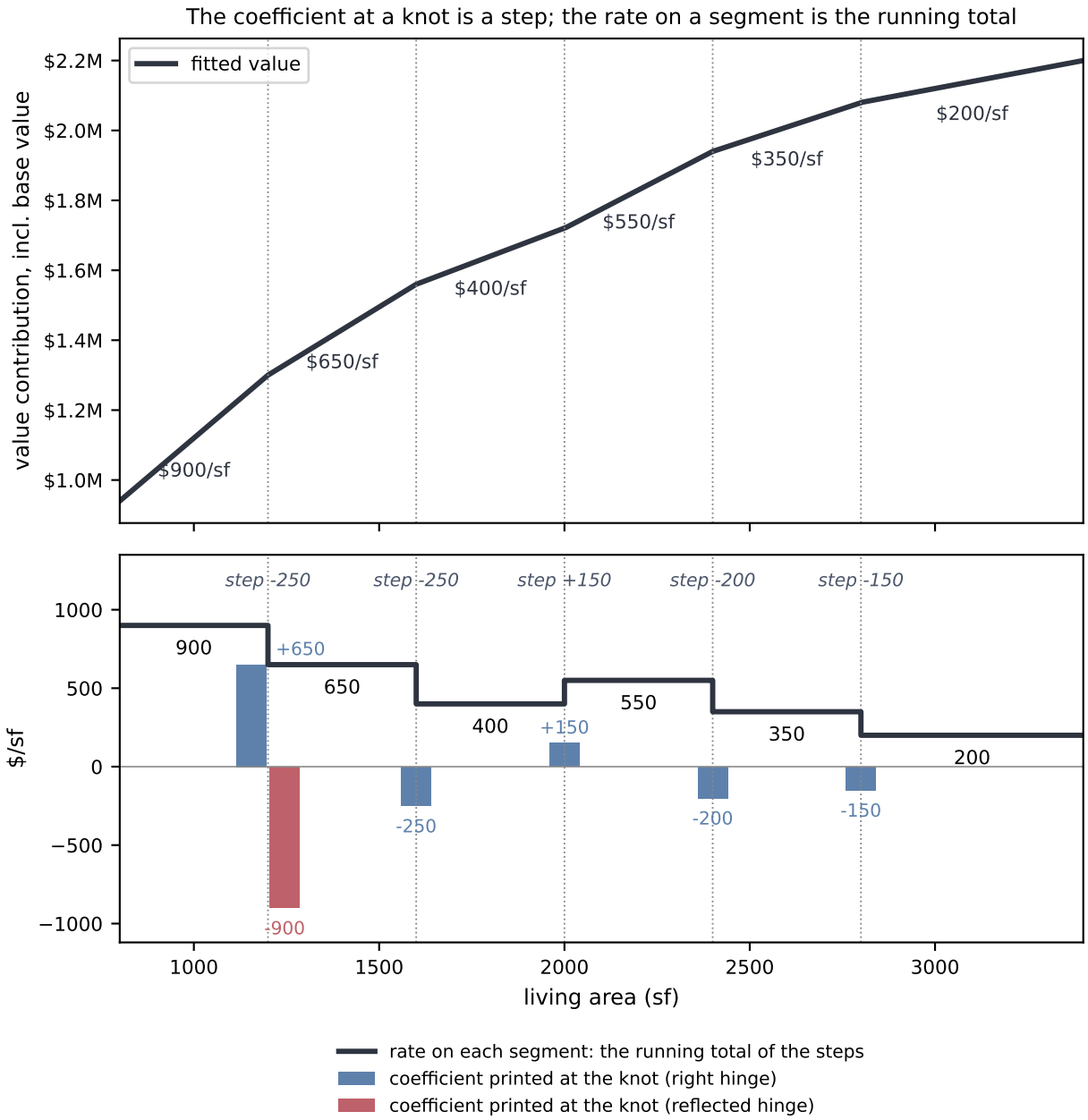


Figure 4: 800 제곱피트부터 시작하는 데이터를 기반으로 한 5-매듭점 모델: $-900\,h(1200-\text{gla}) + 650\,h(\text{gla}-1200) - 250\,h(\text{gla}-1600) + 150\,h(\text{gla}-2000) - 200\,h(\text{gla}-2400) - 150\,h(\text{gla}-2800)$. 위 그림은 각 구간마다 단가가 표기된 적합값을 보여줍니다. 800 제곱피트 미만의 값은 해당 규모의 주택이 없기 때문에 표시되어 있지 않습니다. 아래 그림은 각 매듭점에 계단 모양으로 표시된 각 세그먼트의 단가와 막대 그래프로 표시된 계수를 보여줍니다. 계단의 각 단계는 해당 매듭점에 있는 막대 그래프의 합계입니다 (여기서는 1 개, 매듭점에 한 쌍이 있는 곳에서는 2 개, 정리 2). 따라서 한 구간의 단가는 그 구간 바로 왼쪽에 있는 계단식 값의 누적 합계와 첫 번째 구간의 단가를 더한 값이며, 바로 옆에 있는 계수가 아닙니다. 각 계수는 왼쪽에서 들어오는 단가를 조정하는 역할을 합니다.

다. 애서턴 (Atherton) 이나 힐스버러 (Hillsborough) 와 같은 고가 지역에서는 주거 면적 (GLA) 곡선의 가장 가파른 구간이 4,000 또는 5,000 제곱피트를 넘어설 수 있으며, 바로 그곳이 구매자들이 집중되는 구간입니다. 또한, 특정 시기에 건설사가 한 가지 크기의 주택만 지어 문제가 발생한 동네의 경우, 그래프에서 1,600–2,000 사이 구간에서 볼 수 있듯이 중간 범위에서 평가율이 급격히 떨어질 수 있습니다. 더 넓은 시장 지역에서는 변동 그래프의 형태가 다양하며, 요율표는 감정사가 특정 그래프가 나타내는 내용을 해석하는 방식입니다. 그림5 및6은 실제 인쇄된 형태 그대로 두 가지 그래프 모양을 보여줍니다. 이를 통해 독자는 규칙에 따라 각 요율표를 작성하고, 계단형 그래프와 대조하여 확인할 수 있습니다.

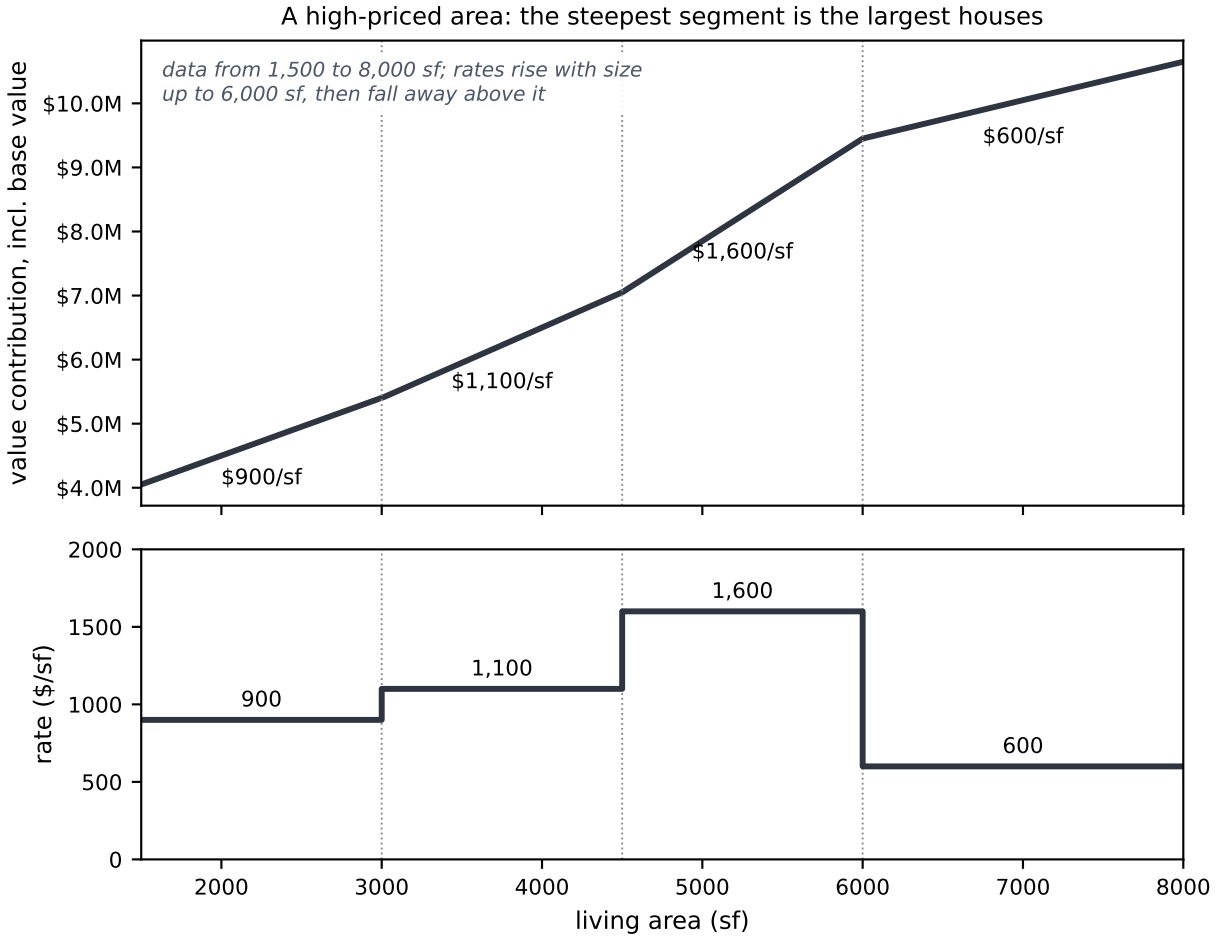


Figure 5: 1,500–8,000 제곱피트 규모의 고가 지역: $-900\,h(3000-\text{gla}) + 1100\,h(\text{gla}-3000) + 500\,h(\text{gla}-4500) - 1000\,h(\text{gla}-6000)$, 첫 번째 매듭점에서 $5,400,000 와 교차합니다. 제곱피트당 가격 추이 $900 , $1,100 , $1,600 및 $600 : 가장 가파른 구간은 4,500–6,000 제곱피트로, 이곳에 구매자들이 집중되어 있으며, 첫 번째 구간은 상승세가 완만하고, 6,000 제곱피트 이상에서는 가격이 하락합니다. 원칙은 변하지 않았으며, 변한 것은 시장뿐입니다.

경우 2: 상호작용

상호작용 항이란 계수에 서로 다른 변수들의 인자 곱을 곱한 것으로, 각 인자는 힌지 변수이거나 변수 그 자체입니다. 예를 들어, $\gamma \cdot h(\text{gla}-1500)\cdot \text{lot}$ 와 같습니다. 사례 1 의 모든 내용이 그대로 유지되

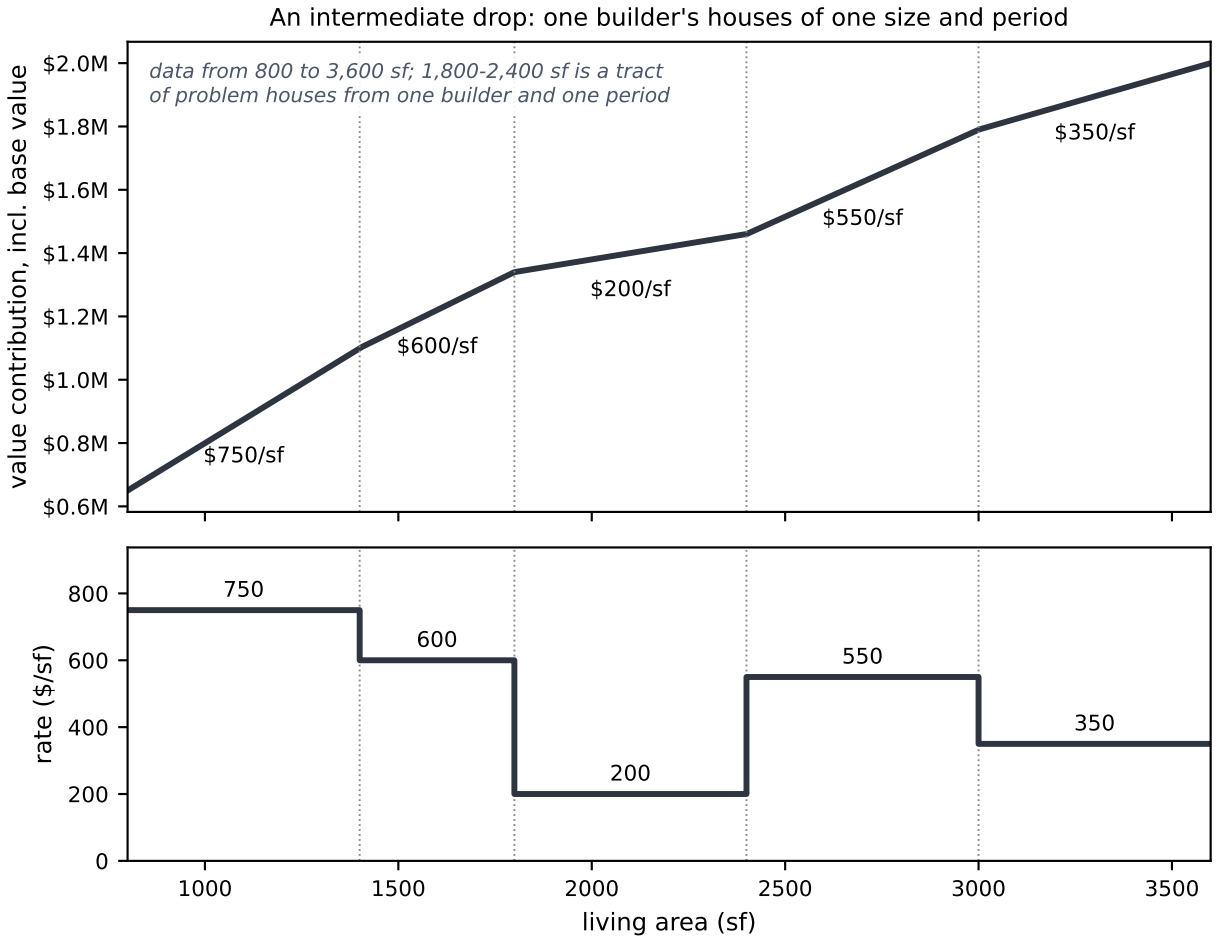


Figure 6: 800–3,600 제곱피트 구간의 중간 낙하: $-750\,h(1400-\text{gla})+600\,h(\text{gla}-1400)-400\,h(\text{gla}-1800)+350\,h(\text{gla}-2400)-200\,h(\text{gla}-3000)$, 첫 번째 매듭점에서 \$1,100,000 와 교차합니다. 단가: \$750 , \$600 , \$200 , \$550 및 \$350 (제곱피트당). 1,800 에서 2,400 구간이 한 시기의 한 건설업자가 지은 해당 규모의 주택 단지로, 시장 가격에 문제가 있다고 가정해 봅시다 (가상의 예시). 이 구간에서 단가는 \$200 까지 하락했다가 그 이상 구간에서는 회복됩니다. -400 계수를 1,800 으로 간주하여 해당 구간의 가격으로 삼거나, 가격이 규모에 비례하여만 하락한다고 가정하는 독자는 이 주택 단지를 잘못 이해하게 된다.

지만, 한 가지 단어가 달라집니다. 즉, 구간별 단가는 이제 상수가 아니라 다른 변수들의 함수가 됩니다. 이에 대한 명제와 그 증명이 이어지며, 이어서 이것이 감정사의 산술에 어떤 영향을 미치는지 설명합니다.

설정. 특징 $x, z_1, \ldots, z_q$ 간의 상호작용을 포함하는 MARS 모델의 적합 값은 다음과 같습니다.

$$f(x,z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

여기서 M 는 절편을 제외한 항의 개수이며, β_0 는 절편이고, 모델은 절편과 항들의 합으로 구성됩니다. 항 m 는 $\gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k)$ 로, 이 항의 계수 γ_m 에 해당 항에 포함된 각 특징에 대한 요인 값을 곱한 값입니다. 여기서 $z = (z_1, \ldots, z_q)$ 이며, 하나의 인덱스가 모든 특징을 순회하도록 하기 위해 z_0 는 x 를 나타냅니다. 항 m 에 나타나는 특징들은 집합 $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$ 를 이루며, 하나의 항에 같은 특징이 두 번 나타나는 일은 없으며, 각 인자 $B_{m,k}$ 는 하나의 특징 z_k 에 대한 함수로서 다음 세 가지 유형 중 하나에 속합니다: 특징 그 자체인 z_k; 우측 힌지인 $h(z_k - t)$; 또는 반사 힌지인 $h(t - z_k)$. $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ 를 x 를 포함하는 항이라고 하자. $m \in M_x$ 에 대해, $B_{m,0}(x)$ 는 x 내의 해당 항의 인자이며, 해당 항의 다른 특징들, 즉 $k \in F_m$, $k \neq 0$ 를 갖는 z_k 들은 그 항에서 x 의 파트너들이다. 파트너 인자의 곱을 나타내기 위해

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k \in F_m,\; k \neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

라고 표기하며, 곱이 비어 있는 경우는 1 입니다. 다시 말해, 대상의 다른 특징들이 채워지면 항의 파트너들은 곱해져 하나의 일반 숫자가 됩니다. 그 숫자에 인쇄된 계수를 곱한 값이 일반 거실 면적 항의 계수가 되며, 이 항은 사례 1 과 같이 읽힙니다. 파트너 곱 $P_m(z)$ 은 m 항에서 x 에 포함된 인자를 빼낸 후 남은 값입니다. 즉, m 항은 $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$ 입니다. 주어진 점 z 에서 이는 하나의 수이므로, 선분 상에서 이 항은 x 에 계수 $\gamma_m P_m(z)$ 를 가진 단일 경첩으로 작용하며, 그 곱이 파트너들이 단가에 반영되는 방식입니다. 파트너가 없는 항은 $P_m(z) = 1$ 을 가지며, Case 1 의 항입니다.

예를 들어, 아래 예제에서 $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ 항을 보면, 주거 면적 (x) 을 기준으로 할 때, x 의 계수는 $h(\text{gla} - 1200)$ 이며, 한 파트너는 대지 (lot) 이고, $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)$ 입니다. 5,000 제곱피트 규모의 대지 $P_m(z) = 0$ 인 경우, 이 항은 요율에 아무런 영향을 미치지 않습니다. 10,000 제곱피트 규모의 대지 $P_m(z) = 4{,}000$ 인 경우, 이 항은 1,200 에서 계수 $0.03 \times 4{,}000 = 120$ 를 가진 경첩 역할을 하여, 1,200 제곱피트 이상에서 요율에 \$120 제곱피트당을 추가합니다. 여기서는 항이 포함할 수 있는 특징의 수에 제한이 없습니다. earth 의 `degree` 인수가 그 최대값을 설정하며, 아래의 정리들은 어떤 차원에서도 성립합니다. d 특징을 가진 항은 $d+1$ 차원의 그래프를 가지는데, d 가 2 를 초과하면 아무도 이를 그릴 수 없습니다; 이 소프트웨어는 한 번에 하나 또는 두 개의 특징만 표시하고 나머지는 고정된 상태로 유지하며, 정리 3 은 대상의 특정 점에서 이루어지는 동일한 슬라이싱을 다룹니다. $P_m(z)$ 는 바로 그 슬라이싱이 일어나는 곳입니다: 항이 아무리 많은 파트너를 가진다 해도, 특정 점에서 그 곱은 하나의 숫자가 됩니다. 4 개 특징 항인 $\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$ 에서, $\gamma = 0.001$ 일 때 (이 항의 그래프는 5 차원이다), $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$; 10,000 제곱피트 부지, 20 세, 욕실 3 개 조건에서는 $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$ 이며, 거실 면적에 따라 전체 항은 1,200 에서 경첩을 이루며 계수는 $\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 = 120$ 이고, 제곱피트당 \$120 을 더한다: 이는 위의 두 가지 요소를 가진 항과 동일하지만, 계수가 30 배 더 작습니다. 이것이 바로 고차 항의 계수가 그 구성 요소들이 큰 단위로 측정될 때 종종 매우 작은 숫자로 나타나는 이유입니다. 즉, 여러 구성 요소 값의 곱에 곱해지기 때문입니다. 그리고 구성 요소 중 하나라도 0 쪽에 속하는 경우 (예: 6,000 제곱피트 미만 또는 10 년 미만), $P_m(z) = 0$ 가 되어 다른 구성 요소가 무엇이든 간에 해당 항은 아무런 기여도 하지 않습니다. 차수가 높을수록, 주어진 속성에서 해당 항이 비활성화될 수 있는 방법이 더 많아집니다. 이 부록의 예시에서는 양방향 상호작용 (`degree = 2`) 을 사용합니다.

$t_1 < \cdots < t_K$ 를 힌지인 $B_{m,0}$ 중 서로 다른 매듭점으로 정의하고, $t_0 = -\infty$, $t_{K+1} = +\infty$ 및 $S_i = (t_i, t_{i+1})$ 는 사례 1 과 같이 정의한다. $m \in M_x$ 및 $i \in \{0, \ldots, K\}$ 에 대해 다음과 같이 정의한다.

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & B_{m,0}\text{가 특성}x\text{ 자체이거나}t_j \le t_i\text{인 오른쪽 힌지}h(x - t_j)\text{인 경우,} \\ -1 & B_{m,0}\text{가}t_j \ge t_{i+1}\text{인 반사 힌지}h(t_j - x)\text{인 경우,} \\ 0 & \text{그 외의 경우.} \end{cases}$$

점은 다른 특징들의 값 z 이다. 모든 $B_{m,0}$ 은 S_i 에서 선형적이거나 일률적으로 0 이므로, f 는 고정된 z 에 대해 S_i 에서 x 에 대해 선형적이다; 그곳에서의 기울기는 S_i 의 z 지점에서의 단가이며, $x \in S_i$ 에 대해 $r_i(z) = \partial f / \partial x$ 로 표기된다.

모든 기호를 한 번에 확인하려면, 아래 예제 모델이 earth 에 출력되는 대로 그대로 따르세요: 절편 900,000, $600\,h(\text{gla} - 1200)$, $-350\,h(\text{gla} - 2400)$, $0.03\,h(\text{gla} - 1200)\,h(\text{lot} - 6000)$ 및 $15\,\text{lot}$. 이 모델의 특징은 주거 면적 ($x = z_0 = \text{gla}$) 과 대지 면적 ($z_1 = \text{lot}$) 이므로 $q = 1$; 절편은 $\beta_0 = 900{,}000$ 이며, $M = 4$ 개의 항이 있습니다. 거주 면적이 2,000 제곱피트이고 대지 면적이 10,000 제곱피트인 부동산의 경우:

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	해당 부동산에서의 항
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	없음	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 2400)$	없음	1	$-350 \times 0 = 0$
3	0.03	$\{0, 1\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$h(\text{lot} - 6000)$	$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$
4	15	$\{1\}$	없음	lot	(M_x 에 속하지 않음)	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

따라서 $M_x = \{1, 2, 3\}$: 4 번 항은 x 에 포함되지 않으며, 거주 면적에 상관없이 동일한 값을 더하고, x 의 단가에 포함되지 않습니다. 적합값은 $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$ 입니다. 1 번과 2 번 항은 대응하는 항이 없으므로 $P_1(z) = P_2(z) = 1$ 이며, 3 번 항은 대응하는 항이 하나 있으며, $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$, 즉 위 예제의 승수입니다. 이에 따라 도출되는 정리 3 은 이를 단가로 변환합니다. 거주 면적에는 $t_1 = 1{,}200$ 및 $t_2 = 2{,}400$ 라는 매듭점이 있으며, 이 속성은 이 두 매듭점 사이의 S_1 구간에서 성립합니다. 이 구간에서는 항 1 과 3 이 활성화되고 항 2 는 비활성화됩니다 ($s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$); 따라서 $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$ 가 되며, 이는 예제 표에 있는 10,000 제곱피트 부지의 단가입니다.

정리 3 (상호작용을 고려한 구간 내 발생률). 이 표기법을 사용하면, 모든 i 및 모든 점 z 에 대해,

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

정리 3 의 증명. i, 점 z, 그리고 $x \in S_i$ 를 고정한다. $m \notin M_x$ 를 포함하는 항은 x 에 속하는 인자를 포함하지 않으며, x 에서 상수이다; x 에서의 그 도함수는 0 이다. $m \in M_x$ 를 포함하는 항은 $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$ 와 같으며, 여기서 $P_m(z)$ 는 x 에 의존하지 않는다. 정리 1 의 증명에서 수행된 사례 분석에 따라, 단일 인자 $B_{m,0}$ 에 적용할 때, $B_{m,0}$ 의 x 에서의 도함수는 특징 자체의 경우 1 이며, 오른쪽 힌지의 경우 매듭이 t_i 에 있거나 그 왼쪽에 있는지, 혹은 t_{i+1} 에 있거나 그 오른쪽에 있는지에 따라 1 또는 0 가 되고, 반사된 힌지의 경우 매듭이 t_{i+1} 에 있거나 그 오른쪽에 있는지, 혹은 t_i 에 있거나 그 왼쪽에 있는지에 따라 -1 또는 0 가 됩니다; 즉, 이는 $s_{m,i}$ 와 같습니다. 따라서 해당 항의 도함수는 $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$ 이며, 유한합인 f 의 도함수는 이들의 합입니다. 이 값은 어떤 $x \in S_i$ 를 선택했는지에 따라 달라지지 않습니다. ■

정리 1 은 M_x 에 있는 항 중 어느 것도 짝을 갖지 않는 특수한 경우로, 이에 따라 모든 $P_m(z) = 1$ 가 성립한다. 합계의 항들을 매듭점에 따라 그룹화하면 그곳에서 증명된 공식이 나온다. 세 가지 귀결정

은 짝이 어떻게 변하는지를 설명하며, 그중 마지막 귀결정은 매 매듭점당 하나라는 상한이 성립하지 않는다는 사실과, 아래 예제에서 보여주는 '항이 0 이 될 수 있는' 경우를 다룹니다.

부정리 4 (단가는 특정 점에서만 수이다). 사례 2 의 설정에서, 각 i 에 대해 단가 r_i 는 점 z 의 함수이다. z 내에서, $s_{m,i} \neq 0$ 를 갖는 모든 항 $m \in M_x$ 에 대응하는 항이 없을 때, 이 단가는 상수이다. $s_{m,i} \neq 0$ 을 갖는 어떤 항이 짝을 가질 때, $r_i(z)$ 는 $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ 라는 함수이며, 이 함수는 항들이 정확히 상쇄되는 경우를 제외하고는 짝의 값에 따라 달라집니다. 따라서 같은 구간에서 같은 x 을 갖는 두 속성은, 짝의 곱이 다르고 그 차이가 상쇄되지 않는 한 x 에 대한 단가가 서로 다릅니다. 이것이 바로 프로그램이 점을 입력으로 받는 이유이며, 하나의 특징에 대한 단가 표가 단독으로 존재하지 않는 이유입니다.

증명. 정리 3 에 따라, $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ 이다. 만약 $s_{m,i} \neq 0$ 를 만족하는 모든 항이 짝을 갖지 않는다면, 그러한 각 P_m 는 공집합 1 의 곱이며, 그 합은 상수이다. 그렇지 않은 경우, 그 합에는 적어도 하나의 항 $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ 이 포함되는데, 이 항은 $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ 를 만족하며, P_m 는 각각 짝에 대한 비상수 함수인 하나 이상의 인자의 곱이므로, 그 합이 z 에서 상수가 되는 것은 오직 그 항들이 완전히 상쇄될 때뿐이다. ■

부정리 5 (x 의 한 구간에서, 단가는 각 파트너에 대해 가변 그래프이다). 사례 2 의 설정에서 i, 파트너 z_p ($p \geq 1$), 그리고 다른 모든 특징의 값을 고정한다. 이때 $z_p \mapsto r_i(z)$ 는 z_p 의 연속적인 부분선형 함수이며, 이 함수의 단절점은 M_x 내 항들의 인자 $B_{m,p}$ 의 매듭점들 사이에 위치한다. 모든 파트너가 고정된 x 을 따라, 단가는 x 의 매듭점 $t_1, \ldots, t_K$ 에서만 변화한다; x 와 그 파트너들의 공동 공간에서 단가 표면은 x 의 매듭점과 모든 파트너의 매듭점에 의해 모두 절단된다.

증명. 다른 특성들이 고정된 상태에서, 각 $P_m(z)$ 는 상수 배의 1 ($p \notin F_m$ 인 경우) 또는 단일 인자 $B_{m,p}(z_p)$ 의 형태를 띠며, 이는 z_p 그 자체이거나, $h(z_p - t)$ 또는 $h(t - z_p)$ 이다: z_p 에 대한 연속적인 부분선형 함수로서, 최대 하나의 단절점을 가지며, 그 단절점은 매듭점에서 발생한다. 이러한 함수들의 유한 선형 조합 (정리 3 에서 $r_i(z)$ 에 대해 제시한 바와 같이) 은 연속적이며, 일부 항이 불연속적인 지점에서만 불연속성을 갖는 부분선형 함수입니다. x 에 제시된 명제는 정리 3 그 자체입니다: 고정된 z 에 대해, $r_i(z)$ 는 각 S_i 에서 하나의 수를 가지며, 이 구간들은 x 의 매듭점에서만 만납니다. ■

부정리 6 (정리 1 의 상한이 성립하지 않음). 제 2 의 경우 (Case 2) 에서, 정리 3 의 공식 $r_i(z)$ 에 따라 0 이 아닌 항을 포함하는 항의 개수는 $|M_x|$, 즉 x 을 포함하는 항의 개수만으로 상한이 정해지며, K 을 초과할 수도 있다: x 형태의 매듭점이 서로 다른 파트너 (각각 서로 다른 항) 를 가진 M_x 의 여러 항에 나타날 수 있기 때문이다. 반대로, $s_{m,i} \neq 0$ 를 포함하는 항은 그 곱이 0 인 지점에서는 아무런 기여도 하지 않습니다.

증명. 항 $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\text{lot}$ 와 $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\text{age} - 10)$ 는 같은 매듭점을 가진 M_x 의 서로 다른 항이며, 1,500 위의 선분에서 둘 다 $s_{m,i} = 1$ 를 갖기 때문에 둘 다 기여한다. 또한 $r_i(z) = \gamma_1\,\text{lot} + \gamma_2\, h(\text{age} - 10)$ 는 하나의 매듭점에서 나온 두 개의 항을 포함하고 있으며, 파트너를 더 추가하면 같은 매듭점에서 항이 무한히 추가된다. 반대의 경우를 보려면, 파트너가 힌지인 항을 고려해 보자. $h(\text{lot} - 6000)\,\text{lot} < 6000$ 인 점에서: 이때 $P_m(z) = 0$ 이며, $s_{m,i} \neq 0$ 임에도 불구하고 해당 항은 0 이 된다; $\text{lot} > 6000$ 인 점에서는 그렇지 않다. ■

여기서는 편집자가 직접 수행한 평가에서 얻은 실질적인 관찰 결과를 소개하고자 합니다. 상호작용이 허용되면, 소프트웨어가 해당 변수에 대해 단독으로 그리는 거주 면적 그래프는 종종 일정한 단가를 나타내는 직선으로 나타나지만, 상호작용이 없는 모델에서 거주 면적에 나타났을 법한 굴곡은 대신 상호작용 항, 주로 거주 면적과 판매 기간 (판매일과 효력 발생일 사이의 기간) 또는 거주 면적과 욕실 수의 조합에서 나타납니다. 정리 3 은 왜 직선이 실제 단가를 나타내지 않는지를 설명합니다. earthUI 의 변수별 플롯은 파트너가 없는 항만을 그리는 반면, plotmo 의 1 차 플롯은 다른 변수들을 중앙값으로 설정하여 전체 모델의 일부를 그립니다. 상호작용 항은 다른 곳에서 표면으로 표시됩니다 (plotmo 의 1 차 및 2 차 플롯, Milborrow 2024b; earthUI 에서는 이를 나란히 보여줍니다). 실제 어떤 부동산에서든 주거 면적에 대한 요율은 직선의 기울기에, 활성 상호작용 항마다 해당 계수 값에 파

트너 요인의 값을 곱한 값을 더한 것이며; 이 값은 해당 항들의 주거 면적 매듭점에서 변동하며, 변동폭은 파트너 요인에 따라 달라집니다. 6 년 전 매매와 지난달 매매, 또는 욕실 2 개 주택과 욕실 4 개 주택은 주거 면적 플롯상에서는 하나의 선으로 표시되더라도, 주거 면적에 대한 요율표는 서로 다릅니다. 이 선을 단가로 받아들이는 독자는 한 단계 더 높은 수준의 장벽에 다시 부딪히게 되는데, 대상 지점의 단가 표가 바로 그 장벽을 넘어가는 길이다. 그림7은 소프트웨어가 처리하는 방식대로, 거주 면적과 매매 연도를 축으로 한 표면 형태로 그러한 모델 하나를 그려낸 뒤, 두 가지 매매 연도에서 거주 면적 변수 그래프를 읽어낸다.

그림 8은 그림 2의 시장을 출발점으로 하여 동일한 개념을 반대 방향으로 전개한 것입니다. 해당 시장에 대해 주거 면적과 매매 연도의 상호작용을 고려한 모델이 구축되었는데, 이에 따라 주거 면적의 주효과 (main effect) 는 하나의 직선 $500 을 나타내며, 1 제곱피트당 가격을 나타내고, 네 가지 상호작용 항이 곡선을 형성합니다. 소프트웨어가 주거 면적에 대해 단독으로 그려내는 그래프는 직선입니다. 판매된 지 4 년이 지난 매물을 기준으로 보면, 주거 면적당 가격은 그림 2에 나와 있는 대로 달러당 $600, $1,000, $750 및 $100 이며, 신규 매물을 기준으로 하면 직선이 되고, 2 년 된 매물을 기준으로 하면 그 중간 값을 보입니다. 이 모델은 특정 요점을 설명하기 위해 구축된 것이지, 실제 매매 데이터에 맞춘 것이 아니며, 실제 데이터에 맞춘 모델이라면 그림2처럼 깔끔하게 나오지는 않을 것입니다. 하지만 이 메커니즘은 실제 데이터에 맞춘 모델에서도 사용되는 것이며, 상호작용을 추가한 후 거주 면적 그래프가 직선으로 변하는 것을 본 감정사가 곡선을 놓치지 않은 이유이기도 합니다. 곡선들은 상호작용 항으로 이동했으며, 특정 지점의 측정값을 통해서만 이를 파악할 수 있다. 상호작용이 포함된 모델의 주효과 플롯은 변수의 항만을 표시하는데, 이는 시장의 형태가 아니라 모든 상호작용 항이 0 인 파트너 설정 (여기서는 신규 매매) 에서의 단면입니다. 대상 변수의 그래프를 읽어보십시오.

마지막 결과는 단가보다는 조정과 관련된 것이며, 이는 판매 표에 반영되는 부분입니다.

정리 4 (조정값의 분할은 순서에 의존한다). 사례 2 의 설정에서, $y = z_p$ $(p \geq 1)$ 를 다른 특징 중 하나로 하고, w 를 나머지 특징들을 나타내는 것으로, z_k 를 $k \notin \{0, p\}$ 를 나타내는 것으로 하자; 인수가 이러한 방식으로 그룹화된 f 를 $f(x, y, w)$ 로 표기한다. (x_c, y_c, w) 에 비교 가능한 값이 있고, (x_s, y_s, w) 에 주제가 있으며, 둘 모두에 대해 w 가 동일하다고 가정합시다. y 의 값 y^* 에 대해, y 가 y^* 에서 유지된 상태에서 x 에 대한 조정을 다음과 같이 정의합니다.

$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

$M_{x,y}$ 를 x 와 y 를 모두 포함하는 항들로 하자. 이러한 각 항은 계수 곱하기 세 부분, 즉 $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$ 로 구성된다: $A_m(x) = B_{m,0}(x)$ 는 x 내의 인자이며, 이는 x 그 자체이거나 x 내의 힌지이다; $C_m(y) = B_{m,p}(y)$ 는 y 내의 인자이며, 이는 y 그 자체이거나 y 내의 힌지이다; 그리고 $Q_m(w)$ 는 나머지 특징들 내의 인자들의 곱이며, 각 특징은 그 특징 자체이거나 그 내의 힌지이다. 또한, 해당 항에 다른 인자가 없을 때 는 1 가 된다. 아래의 예제에서 그러한 항 중 하나는 $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ 이며, $A_m(x) = h(\text{gla} - 1200)$, $C_m(y) = h(\text{lot} - 6000)$ 및 $Q_m(w) = 1$ 로 구성된다. 'x' 에 대한 조정치를 $\Delta_x(y_s)$ 및 $\Delta_x(y_c)$ 로 표기하십시오. 이때 'y' 는 대상 부동산의 값인 y_s 과 비교 대상 부동산의 값인 y_c 에서 각각 유지되며, 즉 $\Delta_x(y^*)$ 는 $y^* = y_s$ 와 $y^* = y_c$ 에서 각각 적용됩니다. 예제에서 'x' 는 주거 면적, 'y' 는 대지 면적을 나타내며, '$\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$' 는 비교 대상 부동산의 5,000 제곱피트 대지에, '$\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$' 는 대상 부동산의 10,000 에 해당합니다. 그러면

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

반면, 총 차이 $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ 는 y^* 의 선택과 무관합니다. 이 명제는 두 가지 특징으로 구성된 이 슬라이스에 관한 것으로, 한 파트너 y 의 경우 두 속성 모두에 대해 나머지 모든 요소는 동일하게 유지됩니다 w; 두 슬라이스 간에 세 가지 이상의 특징이 다를 때, 더 긴 단일 특징 이동 사슬을 따라 총량의 분배는 동일한 방식으로 경로 의존적이며, 이 정리는 사슬의 각 단계에 적용되며, 이때 아직 이동하지 않은 특징은 현재 값으로 유지됩니다. 특히, 단일 항 $\gamma\, A(x)\, C(y)$ 이 있고 w 에 인자가

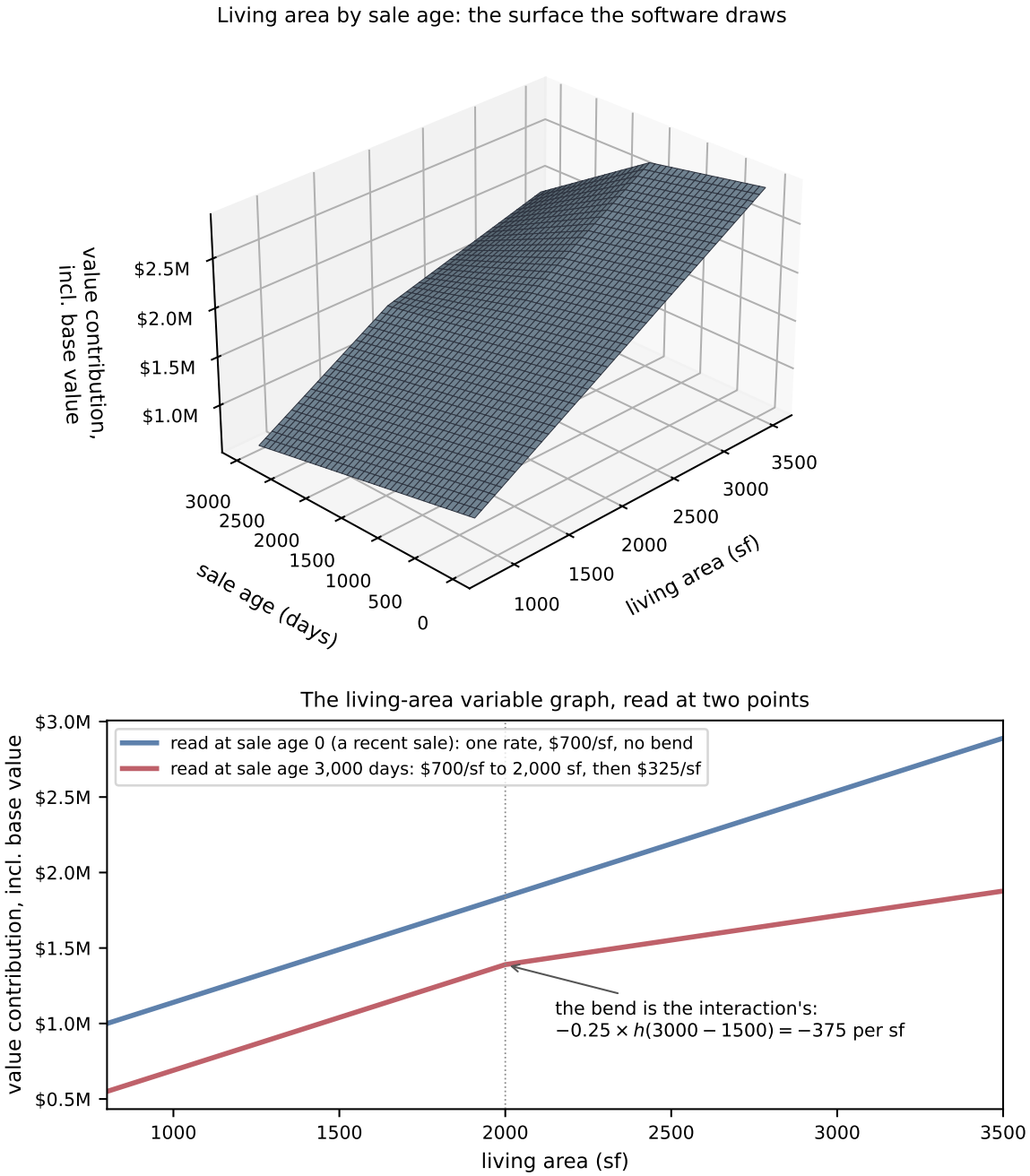


Figure 7: 거주 면적과 매매 경과 기간 간의 상호작용: $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$, 800–3,500 제곱피트 규모의 주택 및 매매 경과 기간이 최대 3,000 일인 데이터를 기반으로 함. 위 그림은 모델링 소프트웨어가 이 두 변수 쌍에 대해 그려낸 표면도이다. 아래는 정리 3 에서 요구하는 대로 두 지점에서 읽은 주거 면적 변수 그래프이다: 판매일수가 1,500 일 이하인 모든 매물의 경우 파트너 계수 $h(\text{saleage} - 1500)$ 는 0 이며, 상호작용은 아무런 영향을 미치지 않아 그래프는 제곱피트당 $700 의 일직선을 이룬다; 3,000 일 전의 매매에서는 파트너 요인이 1,500 이며, 2,000 제곱피트 이상에서 상호작용이 제곱피트당 $0.25 \times 1{,}500 = 375$ 를 차감하고, 해당 구간의 단가는 $325 입니다. 거주 면적의 주효과 (파트너 변수가 없는, 거주 면적 단독 항) 는 두 경우 모두 동일한 직선입니다; 곡선은 상호작용에 기인하며, 파트너 변수가 작용하는 경우에만 나타납니다.

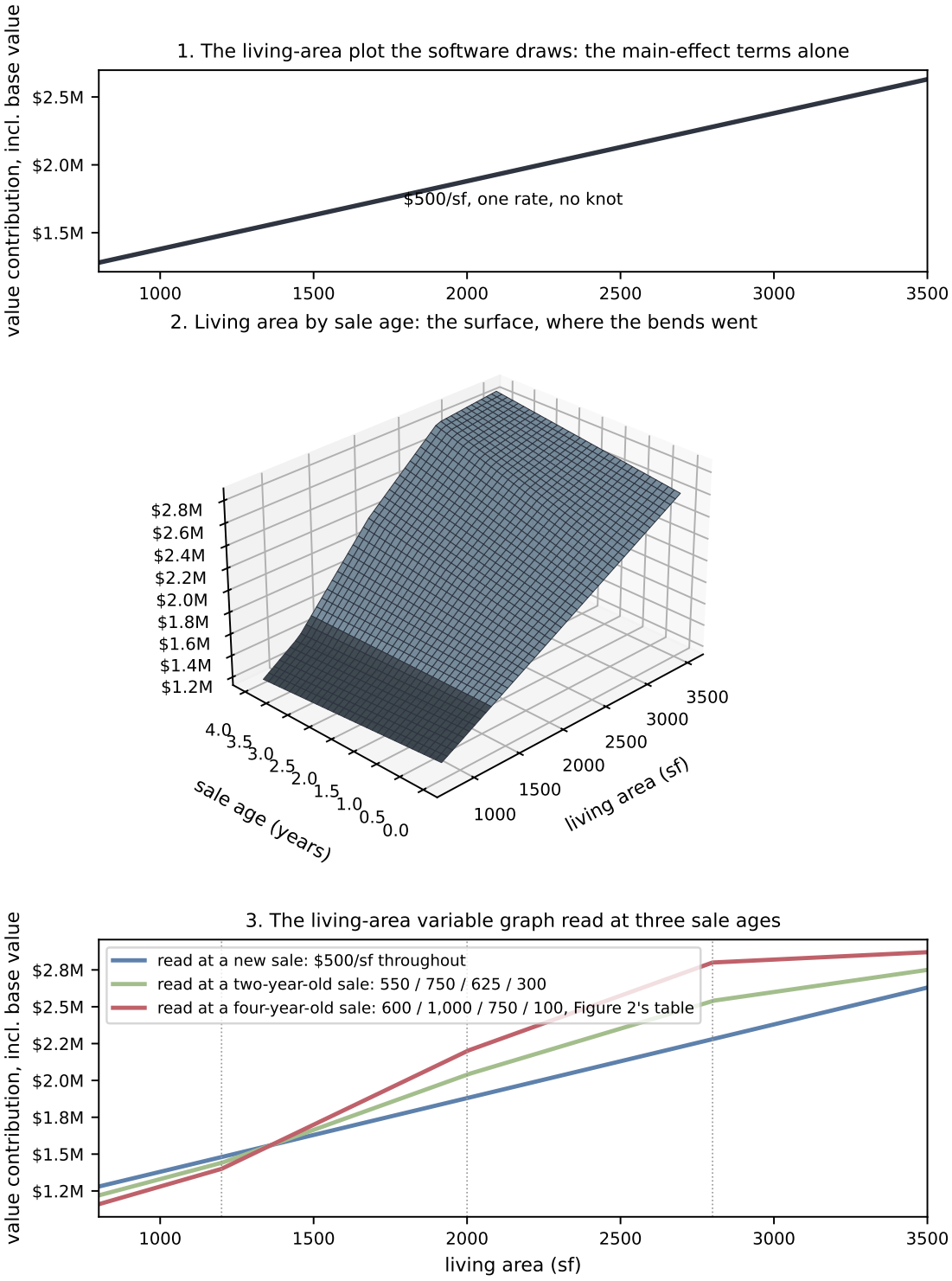


Figure 8: 그림 2 의 시장 데이터로, 거주 면적과 판매 연도 간의 상호작용을 나타낸 그래프: $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$, 판매 연도는 0–4 년입니다. 각 패널의 설명은 제목에 명시되어 있습니다. 4 년 시점의 하단 그래프는 그림 2, $120,000 의 단가와 정확히 일치하지만, 수치가 더 낮습니다. 이 그래프는 설명을 위해 작성된 것이며, 데이터에 맞춰 조정된 것은 아닙니다.

없을 때, x 에 대한 두 가지 조정은 $\gamma\left[A(x_s)-A(x_c)\right]\left[C(y_s)-C(y_c)\right]$ 만큼 차이가 나는데, 이는 x 의 이동이 A 을 변경하고 두 속성이 C 에서 차이가 날 때마다 0 가 아닙니다. $A=h(x-t)$ 와 $C=y$ 의 경우 이는 $\gamma\left[h(x_s-t)-h(x_c-t)\right](y_s-y_c)$ 이며, $A=h(x-t)$ 와 $C=h(y-s)$ 의 경우 (아래 예제에서 다루는 형태) 이는 $\gamma\left[h(x_s-t)-h(x_c-t)\right]\left[h(y_s-s)-h(y_c-s)\right]$ 입니다.

정리 4 의 증명. f 의 항들을, x, y 중 어느 것을 포함하는지에 따라 그룹화한다. x 도 y 도 포함하지 않는 항은 (x_s, y^*, w) 와 (x_c, y^*, w) 에서 동일한 값을 가지며, $\Delta_x(y^*)$ 에서는 상쇄된다. y 는 포함하지만 x 는 포함하지 않는 항도 마찬가지로 상쇄된다. x 는 포함하지만 y 는 포함하지 않는 항은 $\Delta_x(y^*)$ 에 y^* 에 의존하지 않는 양을 기여하므로, $\Delta_x(y_s)-\Delta_x(y_c)$ 에서는 상쇄된다. 항 $m\in M_{x,y}$ 은 $\Delta_x(y^*)$ 에 $\gamma_m[A_m(x_s)-A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ 을 기여합니다. $y^*=y_s$ 과 $y^*=y_c$ 을 설정하고 뺀 값이 명시된 합을 줍니다. 총 차이는 하나의 함수 f 의 두 값 간의 차이일 뿐이며, y^* 에 대해서는 언급하지 않습니다. ■

따라서 상호작용의 값은 두 특징 중 어느 하나에 속하는 것이 아니라, 두 특징의 쌍에 속합니다. 비교 대상의 값을 기준으로 한 번에 하나의 특징만 조정하는 그리드와, 대상의 값을 기준으로 조정하는 그리드는 총합에서는 일치하지만 분배 단가에서는 일치하지 않습니다. 다른 특징들의 값을 대상 물건의 값으로 고정하는 것은 방어 가능한 관행 중 하나이며, 이 프로그램이 사용하는 방식이기도 합니다. 보고서는 어떤 관행을 적용했는지 명시해야 합니다. '통일 주거용 감정 보고서 (URAR)' 와 같은 표준 주거용 그리드에는 상호작용을 나타내는 항목이 없습니다. 특성 하나씩 처리할 때, 두 단계의 조정은 상대 특성을 서로 반대쪽 끝에 위치시켜야 합니다. 즉, 대상물의 대지 면적에 맞춰 거실 면적을 조정한 다음, 비교 대상물의 거실 면적에 맞춰 대지 면적을 조정하거나, 그 반대의 순서로 진행해야 합니다. 그래야 상호작용이 한 번만 계산되고, 각 항목의 합계가 모델의 총 차이와 일치하게 됩니다. 기여도를 직접 계산하는 경우, 표에는 각 특징에 대한 항목 옆에 상호작용을 별도의 항목으로 표시할 수도 있습니다. 이는 대상과 비교 대상 간의 상호작용 항의 차이를 나타내며, 이때 각 항목은 하나의 항 그룹이 되므로 순서를 정할 필요가 없습니다. 아래의 예시에서 세 줄은 거실 면적 \$240,000, 대지 면적 \$75,000, 그리고 거실 면적과 대지 면적의 상호작용 \$120,000 이며, 이들의 합은 동일한 \$435,000 이 됩니다. 상호작용을 고려할 때, 쌍의 세칸트 단가는 두 가지 방식으로 쌍에 따라 달라집니다. 하나는 교차하는 범위들을 통해, 다른 하나는 파트너들 내에서 쌍이 차지하는 위치를 통해입니다.

상호작용이 있는 계산 예

다시 해안가 시장입니다. 이번에는 '거주 공간' 과 '대지 면적' 이라는 두 가지 특징과, 이 둘 간의 상호작용 하나가 추가되었습니다. earth prints:

`(Intercept)`	`900000`
`h(gla-1200)`	`600`
`h(gla-2400)`	`-350`
`h(gla-1200)*h(lot-6000)`	`0.03`
`lot`	`15`

정리 3 에 명시된 대로 해석하십시오. 생활 영역에는 1,200 과 2,400 이라는 두 개의 매듭점이 있으며, M_{gla} 에는 세 가지 항이 있습니다: 두 개의 단순 힌지와 상호작용 항으로, 이 상호작용 항의 파트너는 $h(\text{lot}-6000)$ 입니다. 1,200 에서 2,400 까지의 구간에서는 1,200 에 위치한 단순 힌지가 활성화되며, 상호작용의 1,200 에 위치한 힌지도 활성화됩니다. 따라서 해당 구간의 단가는 $600+0.03\,h(\text{lot}-6000)$ 입니다. 이는 부지 면적에 따라 변동하는 그래프로, 6,000 제곱피트 이하 부지의 경우 600 으로 고정되며, 그 이상의 제곱피트당 3 센트씩 증가합니다. 2,400 을 초과하면 2,400 지점의 기준값이 적용되며, 단가는 $250+0.03\,h(\text{lot}-6000)$ 입니다. 부지 자체의 단가는 부지 면적이 6,000 제곱피트 이상일 경우 $15+0.03\,h(\text{gla}-1200)$ 이고, 그 미만일 경우 15 이므로, 각 요소의 단가는 상대방의 양에 따라 달라집니다.

두 가지 사항, 두 개의 표입니다. 데이터에 따른 주거 면적별 프로그램 단가표로, 800–3,500 제곱피트 범위를 다루며, 한 번은 5,000 제곱피트 대지, 다른 한 번은 10,000 제곱피트 대지를 기준으로 합니다. 각 열은 해당 대지 면적 값만 고정하고 다른 값은 고려하지 않았을 때의 모델의 주거 면적에 대한 기울기를 나타냅니다:

거주 면적의 단위 (sf)	5,000 로트 기준 가격 (제곱피트당 $)	10,000 로트 기준 단가 ($/sf)
800 에서 1,200	0	0
1,200–2,400	600	720
2,400–3,500	250	370

더 작은 구역에서는 파트너 계수 $h(5000 - 6000)$ 가 0 이므로, 상호작용은 아무런 기여를 하지 않으며, 표는 상호작용이 없는 모델에서 얻어지는 것과 동일합니다. 즉, 이는 추론 6 의 "항이 0 이 될 수 있는" 경우에 해당합니다. 더 큰 구획에서는 파트너가 4,000 이며, 상호작용은 1,200 을 초과하는 모든 구간에서 $0.03 \times 4{,}000 = 120$ 을 더하고, 동일한 매듭점인 1,200 이 두 개의 활성 항에 기여하고 있는데, 이는 '매듭점당 하나' 라는 경계의 실패 사례이다.

이제 조정 사항을 살펴보겠습니다. 비교 대상 부동산은 5,000 제곱피트 부지에 1,800 제곱피트 규모이며, 평가액은 $1,335,000 입니다. 대상 부동산은 10,000 제곱피트 대지에 2,200 제곱피트 규모로, 평가액은 $1,770,000 입니다. 설명해야 할 총액은 $435,000 입니다. 먼저, 비교 대상의 대지 면적에 맞춰 대상 부동산의 거주 면적을 조정하고, 그 다음 대상 부동산의 거주 면적에 맞춰 비교 대상의 대지 면적을 조정합니다. 각 조정은 비교 대상 간의 두 기여도의 차이로 계산되며, 조정이 한 구간 내에서 이루어지는 경우 그 차이는 폭에 단가를 곱한 값이 됩니다. 이는 표에 다음과 같이 기재되어 있습니다:

	거주 공간이 우선이고, 부지는 그 다음이다	부지가 우선이고, 주거 공간은 그 다음이다
거주 면적 조정	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 = 288{,}000$
대지 조정	195,000	147,000
합계	435,000	435,000

부지 조정액 역시 기여금의 차이에 해당하며, 요율 체계가 이를 설명해 줍니다. 해당 대지의 요율은 6,000 제곱피트에서 단계가 나뉩니다. 대상 대지의 면적이 2,200 제곱피트일 때, 대지 요율은 매듭점 미만의 경우 $15 이고, 매듭점 이상의 경우 $45 이므로, 5,000 에서 10,000 으로 이동할 때의 증가는 $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$ 이지 $5{,}000 \times 45$ 가 아닙니다; 비교 대상 매물의 1,800 제곱피트 기준으로는 $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$ 입니다. 정리 4 에서 명시한 대로 합계는 일치하며, 각 항목 간의 차이는 $48,000 로, 이는 정리의 공식인 $0.03 \times [h(2200 - 1200) - h(1800 - 1200)] \times [h(10000 - 6000) - h(5000 - 6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$ 과 정확히 일치합니다. 이 $48,000 는 주택 면적 400 제곱피트와 대지 면적 4,000 제곱피트를 합친 추가 면적의 가치입니다. 이는 어느 한 가지 특징에도 속하지 않으며, 두 번째로 조정되는 쪽이 이를 얻게 됩니다. 이 프로그램의 관례에 따라, 다른 요소들은 대상의 가치를 기준으로 유지되며, 주거 면적에 대한 오른쪽 열의 값은 제곱피트당 $720 기준 $288,000 이며, 해당 보고서에는 요율이 측정된 시점이 명시되어 있습니다:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1050000.0
```

```
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

두 건물의 기여도는 모두 대상 건물의 대지 면적인 10,000 제곱피트를 기준으로 산출되었으며, 비교 대상 건물의 5,000 제곱피트 대지 면적을 기준으로 할 때 해당 건물의 주거 면적 기여도는 $360,000 입니다.

비교 대상 차량의 주차장에서 이 테스트를 다시 수행한 한 리뷰어는 $240,000 이라는 수치를 얻었는데, 이는 틀린 것이 아닙니다. 리뷰어와 프로그램이 두 지점에서 동일한 표면을 측정하고 있으므로, 보고서에는 어느 지점의 측정값인지 명시해야 합니다.

요약하자면, 상호작용이 없다면 MARS 모델은 각 특징에 대한 단가표에 불과하며, 일반 회귀 분석에서 제기된 단가에 관한 모든 논점은 세그먼트별로 그대로 적용된다. 상호작용이 포함되면 단가는 표면이 되며, 정리 3 은 이 표면이 정확히 어떻게 휘어지는지를 설명하고, 감정인은 어느 지점에서 그 값을 읽었는지 명시해야 한다.

프로그램

부록에 전문이 수록된 `mars_rates.pl` 는 'earth' 의 출력된 표나 Prolog 항으로 작성된 모델을 읽어들이고, 단가 표, 매듭점별 값, 두 기여량 및 그 차이를 산출하며, 조정값과 구간별 설명, 쌍의 절선 세율, 그리고 각 구간의 합이 조정값과 일치하는지 여부를 확인합니다. 데이터 범위, 즉 판매된 주택 중 가장 작은 주택과 가장 큰 주택이 주어지면, 이 범위를 벗어난 세율은 보고하지 않습니다. 힌지의 대수식은 한쪽 끝에서 무한대로 이어지지만, 판매 데이터는 그렇지 않으며, 이를 벗어난 세율은 외삽에 해당하기 때문입니다. 예를 들어, 800–3,500 제곱피트의 데이터에 대해서는 다음과 같습니다:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
Adjustment added to the comparable: 500000
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

해당 블록에는 두 가지 종류의 수치가 있습니다. 기여도는 주거 면적 항만 포함하고, 절편 및 기타 모든 특징 항은 제외한 값입니다: $600,000 과 $1,100,000 은 정확히 조정값만큼 차이가 납니다. 매듭점에서의 값은 절편을 포함한 적합값이며, 상호작용이 포함된 모델의 경우 해당 지점에서의 파트너 항도 포함됩니다. 여기서 1,200 제곱피트 지점의 $1,520,000 은 모든 힌지 값이 0 이므로 절편에 해당합니다. 비교 대상과 피험자의 추정값인 $2,120,000 및 $2,620,000 역시 동일한 방식으로 절편을 포함하고 있습니다. 보고서에서는 독자가 이 값들을 기여도로 오해하지 않도록 매듭 점 값을 추정값으로 표기하고 있습니다.

그 블록이야말로 보고서의 부록에 포함되어야 할 내용입니다. 즉, 단가, 매듭점 수, 그리고 이 둘 간의 산술 계산이 검토자가 직접 손으로 다시 계산해 볼 수 있는 형태로 담겨 있어야 합니다. 이 프로그램의 69 개 테스트는 부호 규칙, 상호작용 규칙, 조정된 세그먼트의 일관성, 그리고 earth 의 출력을 처리하는 파서를 검증하며, 저널의 Prolog 인 Trealla 와 SWI-Prolog, Scryer Prolog 에서 모두 통과합니다. R 환경에서 작업하는 독자라면, R 을 벗어나지 않고도 동일한 내용을 확인할 수 있습니다. 프로그램과 함께 공개된 `mars_rates.R` 파일은 `earth` 객체나 해당 출력 테이블을 입력으로 받아, 단가를 데이터 범위에 맞춰 제한한 동일한 블록을 출력합니다. Prolog 코드는 검증된 참조 자료로 남아 있으며, R 파일은 이 부록의 예제를 기준으로 자체 검증을 수행합니다. 이 프로그램과 테스트, 그리고 그림 스크립트는 본 호의 PDF 파일과 함께 GNU Affero General Public License 버전 3 이상에 따라 다운로드 파일로 제공됩니다.

왜 MARS 인가, 그리고 이 글이 다른 항목에 남기는 것

이 저널이 MARS 를 모델로 삼는 데에는 세 가지 이유가 있으며, 바로 이 이유들 덕분에 이 부록이 존재할 수 있습니다. 객관성: 매듭점은 판매 데이터가 배치하는 위치에, 명시된 하나의 절차와 하나의 가지치기 규칙 (자리를 확보하지 못한 항을 제거하는 후기 단계) 에 따라 배치되며, 명시된 설정 (최대 상호작용 차수, 가지치기 페널티, 매듭점의 최소 간격) 을 넘어 변수 그래프의 형태에 대해 사전에 결정된 사항은 아무것도 없습니다. 발견 가능성: 전방 탐색 (forward pass) 은 모든 특징과 모든 후보 매듭점을 검색하며, 명시된 차수까지의 상호작용을 포함하여 발견한 내용을 보고하는데, 이는 미리 정해진 형태에서 시작하는 어떤 방법으로도 할 수 없는 일입니다. 해석 가능성: 데이터가 선택한 범위 전반에 걸쳐 일정한 단가와 동일한 경첩을 기반으로 구축된 상호작용 덕분에, 모델을 단가 표로 작성할 수 있으며 조정은 '단가 × 폭' 으로 설명될 수 있습니다. 다른 두 가지 방법 또한 특징의 범위 전반에 걸쳐 변화하는 단가를 산출하지만, 이 두 방법은 서로 다릅니다. 첫 번째인 분할 ("부러진 막대") 회귀 분석은 변수와 분석가가 선택한 여러 분할점을 바탕으로 분할점이 어디에 위치하는지 추정하며, 각 분할점에 대한 표준 오차 (다른 판매량에 따라 추정치가 얼마나 변동할 수 있는지를 나타내는 척도) 를 산출한다. 분할점 사이에서는 MARS 와 마찬가지로 단가가 일정하다. 두 번째인 형태 제약 가산 모델은 직선 세그먼트 대신 부드러운 곡선을 적합시키며, 분석가가 지정한 형태를 따르도록 강제됩니다. 예를 들어, 거주 면적이 증가함에 따라 해당 값이 절대 감소하지 않거나, 추가되는 각 제곱피트당 증가량이 이전보다 적어지는 형태 등이 있습니다. 이 두 방법 모두 본 문서에서는 사용되지 않습니다. 두 모델 모두 이 보충 자료에서 다루지 않는 질문에 답하며, 세 가지 특성 중 적어도 하나를 포기합니다. 구간별 회귀 분석은 변수와 구간 수가 사전에 정해지기 때문에 '발견 가능성' 을 포기하고, 모양 제약 모델은 곡선에는 표로 정리할 수 있는 일정한 단가가 없기 때문에 해석 가능성을 포기하고, 모양이 임의로 지정되기 때문에 객관성도 포기합니다. 이 보충 자료는 MARS 가 생성한 모델을 분석합니다. 방법의 선택과, 한 판매 데이터 세트에서 다음 세트로 넘어갈 때 MARS 가 찾아내는 매듭점 (knot) 및 단가의 안정성은 별도의 항목에서 다룰 대상입니다.

이 글이 다루지 않는 것

이 단가들은 모델에 속한 것이며, 네 가지 통계적 항목이 그대로 적용됩니다. 즉, 단가는 모델의 형태가 허용하는 범위 내에서만 조건부 기대값을 근사합니다 (조건부 기대값); 생략된 특성의 값을 반영

할 수 있습니다 (생략된 변수 편향); 특성이 구조적 오차와 함께 변동할 때 왜곡될 수 있으며 (내생성); 두 특성이 항상 함께 변동할 경우, 판매 데이터가 아무리 많더라도 그 단가를 정확히 규명할 수 없을 수도 있다 (매개변수 식별). MARS 는 매출 데이터에 이를 보여주는 대조군이 포함된 경우에만 단가의 변화 지점을 찾아내며, 매듭점은 시장에 대한 주장이며 그 신뢰도는 매듭점 양쪽의 매출 데이터에 달려 있다. 이 보충 자료가 추가하는 내용은 더 구체적이다: 주어진 모델에 대해, 그 모델이 말하는 바를 어떻게 표현해야 하는지를 제시한다.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`mars_rates.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)    a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
       h(t - x)    a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
       x           a linear term
       h(x-t)*h(y-s)    an interaction, the product of two factors

   The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
   feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
   VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
   ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
```

```
equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
checks that they agree.

The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
slope below 5.

Representation. A model is
    model(Intercept, Terms)
where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
    hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
    rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
    linear(Var)           Var
A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

Entry points:

  value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
  contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                         terms involving Var contribute
  rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                         variables held at the point)
  knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
  rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                         rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                         numbers or the atoms minus_inf,
                                         plus_inf; other variables fixed
                                         at the point
  rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                         the same table clamped to the
                                         data range: the first row starts
                                         at Lo, the last ends at Hi, rows
                                         outside the data are dropped.
                                         Rates outside the data are
                                         extrapolation and are not
                                         reported
  knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                         Knot-Value at each knot
  adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                         amount added to the comparable's
                                         contribution (Var = CompQ) to
                                         equal the subject's (Var = SubjQ)
  segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                         the adjustment as the appraiser
                                         explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                         Width, Amount) per range crossed
  pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                         the pair's secant rate: the one rate a straight line
↪ would
                                         need between the two quantities:
                                         adjustment over width
  consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                         the segments sum to the adjustment
  parse_earth(+Atom, -Model)             read earth's printed coefficient
                                         table (see parse_earth below)
  print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
```

```
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.       */

/* ======================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                            */
/* ======================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).

factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.

value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                   */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).

/* ======================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                        */
/* ======================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.              */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).

term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
```

```
        S1 is Coef * Sl * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).

/* ================================================================== */
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                */
/* ================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).

/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).          */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.            */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).

clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).

rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
```

```
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ================================================================== */
/* 4. Adjustments and their explanation                               */
/* ================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.              */

segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
   it. Undefined when the two quantities are equal.                        */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.

/* ================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                            */
/* ================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
```

```
      h(x-2)              3
      h(5-x)           -1.5
      h(x-8)            0.8
      h(x-2)*h(y-3)     0.4
      x                 1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
   dots and underscores, as R prints them.                                  */

parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).

parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').

/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                           */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪coefficient back in order
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).

/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
```

```
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                              */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).

/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                           */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.

minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ====================================================================== */
/* 6. A report                                                            */
/* ====================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                              */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪   rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
```

```
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ====================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                        */
/* ====================================================================== */

mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).

mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

조건부 기댓값 (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

형식적 정의. 일련의 예측 변수 (측정된 특징) 가 주어졌을 때 결과 (여기서는 판매 가격) 의 조건부 기대값은, 예측 변수의 각 고정값에서 결과의 분포의 평균이다. 예측 변수의 함수로 볼 때, 이를 조건부 기대값 함수 (CEF) 라고 하며, 회귀 분석이 근사화하고자 하는 함수이다. 최소제곱법 (OLS) 회귀는 CEF 에 대한 최상의 선형 근사치를 제공하며, CEF 자체가 선형일 때 CEF 를 정확히 재현한다.

직관적 설명. 회귀 분석을 통해 도출된 조정치는 '단가' 에서 출발합니다. 즉, 시장이 평방피트당, 욕실당, 건축 연수당 얼마를 지불하는지를 의미합니다. 이 글에서는 그 단가가 어디서 비롯되는지, 그리고 무엇에 대한 단가인지에 대해 다룹니다. 간단히 말해, 이 단가는 한 가지 특징이 변하고 다른 특징들은 그대로 유지될 때 시장 평균 가격의 기울기이며, 회귀 분석은 매매 데이터를 통해 그 기울기를 측정하는 방법입니다. OLS 회귀분석은 해당 특성의 전체 범위에 대해 하나의 기울기를 측정하는 반면, MARS(다변량 적응형 회귀 스플라인, Friedman 1991) 는 시장이 서로 다른 가격을 지불하는 각 구간별로 기울기를 측정하여 구간당 하나의 단가를 산출합니다. 두 경우 모두 이 단가는 동일한 개념, 즉 해당 특징에 따라 평균 가격이 어떻게 변동하는지를 측정한 것이며, 이 글의 나머지 부분은 바로 그 개념에 대해 다룹니다: 그것이 무엇인지, 왜 판매 비교 표에서도 이를 측정하는지, 그리고 동일한 판매 데이터를 대상으로 한 두 회귀 분석이 서로 다른 단가를 산출할 때 그것이 무엇을 의미하는지입니다.

그 원리를 알고 싶은 독자를 위해. '특성이 변함에 따른 평균 가격' 에는 '조건부 기대값 함수' 라는 명칭이 있으며, 이 글에서는 이후부터 이를 사용합니다. 이는 특성 공간 위의 곡면이며, 한 방향의 기울기는 그 곡면의 기울기에 해당합니다. OLS 는 표면을 가장 잘 근사하는 평면을 적합시키며, 표면이 평면일 때만 이를 정확히 복원합니다. 반면 MARS 는 발견한 단절 지점에서 휘어지는 평평한 조각들로 구성된 표면을 적합시키므로, 실제 표면이 휘어질수록 더 정확한 근사치를 얻습니다. 제 1 호에 소개된 8 개의 Pacifica 비교 대상 차량이 이를 보여주는 대표적인 예시입니다.

이 글은 법보다는 통계에 관한 내용입니다. 회귀분석으로 무엇을 추정할 수 있는지에 대해 다루고 있으며, 회귀분석을 수행하거나 판매 비교표 (이 역시 동일한 사항을 추정합니다) 를 사용하는 감정평가사들을 대상으로 합니다.

제 1 호에서 Pacifica 유사 대상에 대해 수행된 회귀 분석을 활용하여, 그 계수 (회귀 분석이 각 특징에 할당한 단가) 로부터 잠재가격을 도출하였다. 잠재가격이란 시장이 특정 특징의 1 단위에 대해 지불하는 달러 금액을 의미한다. 그러나 회귀분석이 무엇을 추정했는지는 명확히 명시되지 않았으며, 이 점을 언급할 필요가 있는 이유는 이번 호에서 이어지는 거의 모든 질문들—편향, 내생성, 식별 문제와 관련된 질문들—이 추정된 결과와 기대했던 결과 사이의 차이와 관련된 질문들이기 때문이다.

회귀 분석은 일반적으로 잔차의 제곱합 (잔차란 실제 판매 가격에서 회귀 방정식이 산출한 가격을 뺀 값을 말한다) 을 최소화하여 직선을 적합시킨 다음, 그 기울기를 구하는 방식으로 설명된다. 이 설명은 관련된 산술적 과정에 있어서는 정확하지만, 분석의 목적에 있어서는 오해를 불러일으킬 수 있다. 산술적 계산은 단지 수단에 불과하며, 목표는 단순히 당장의 판매량만이 아니라 전체 시장 (모집단) 을 설명하는 양을 파악하는 데 있습니다.

기호 읽기.

P	판매 가격.
$\mathbf{Z}$	부동산의 측정된 특징 목록; 이러한 목록을 벡터라고 합니다.
$\mathbf{z}$	해당 목록에 대한 특정 값 세트, 예를 들어 1,650 제곱피트, 7,200 제곱피트 규모의 대지, 전망 없음, 상태 7.00.

$E[\,]$	기대값: 가능한 모든 값에 각각의 확률을 가중치로 곱한 후 그 평균을 구한 값이다.
$\mid$	"주어진".
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	$\mathbf{z}$ 와 특징이 동일한 부동산들의 가격 기대값.
ε	판매량이 그 기대값에서 벗어난 정도.
u	판매의 구조적 오류: 가격에서 인과관계에 따라 예상되는 가격을 뺀 값.
$\widehat{p}$	적합된 방정식이 산출하는 값.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$	특정 항목의 값: GLA 및 부지 면적 (제곱피트); 전망 및 리모델링 여부 (해당 시 1, 해당하지 않을 경우 0); CQA 범위 0.00–10.00.

다음과 같은 특성 벡터 $\mathbf{z}$ 를 고정합니다. 즉, 1,650 제곱피트, 7,200 제곱피트 대지, 전망 없음, 그리고 '양호 (good)' 한 상태 (저널의 상태 척도에서 7.00, 예제에서 설명됨) 입니다. 시장에 나와 있는 부동산 중 정확히 이 특성 벡터를 가진 물건들의 가격은 서로 다릅니다. 가격이 같지 않은 이유는, 벡터로는 포착되지 않는 방식으로 부동산마다 차이가 있고, 매수자와 매도자가 서로 다르며, 협상이 항상 같은 가격으로 마무리되는 것은 아니기 때문입니다. 해당 시장에는 $\mathbf{z}$ 에 대응하는 완전한 가격 분포가 존재한다. 이 분포의 평균은 $\mathbf{z}$ 가 주어졌을 때의 가격에 대한 조건부 기대값이며, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ 로 표기된다. 이 일반적인 정의는 콜모고로프 (Kolmogorov, 1933) 에 의해 제시되었다. 현재 거래 중인 매물의 평균 가격은 이 기대값 그 자체가 아니라, 그 기대값에 대한 추정치이다.

부동산의 특성이 전체 특성 공간에 걸쳐 분포함에 따라, 조건부 기대값은 하나의 표면을 그려냅니다. 즉, 각 점에는 해당 특성을 가진 부동산의 평균 가격이라는 수치가 존재합니다. 이 표면은 조건부 기대값 함수 또는 CEF 로 알려져 있습니다. 이는 시장의 특징이며 특정 데이터셋에 속한 것이 아닙니다. 즉, 단 한 채의 부동산도 감정평가된 적이 없더라도 여전히 존재할 것입니다. 그림1은 이 예시를 바탕으로 이를 나타낸 것입니다.

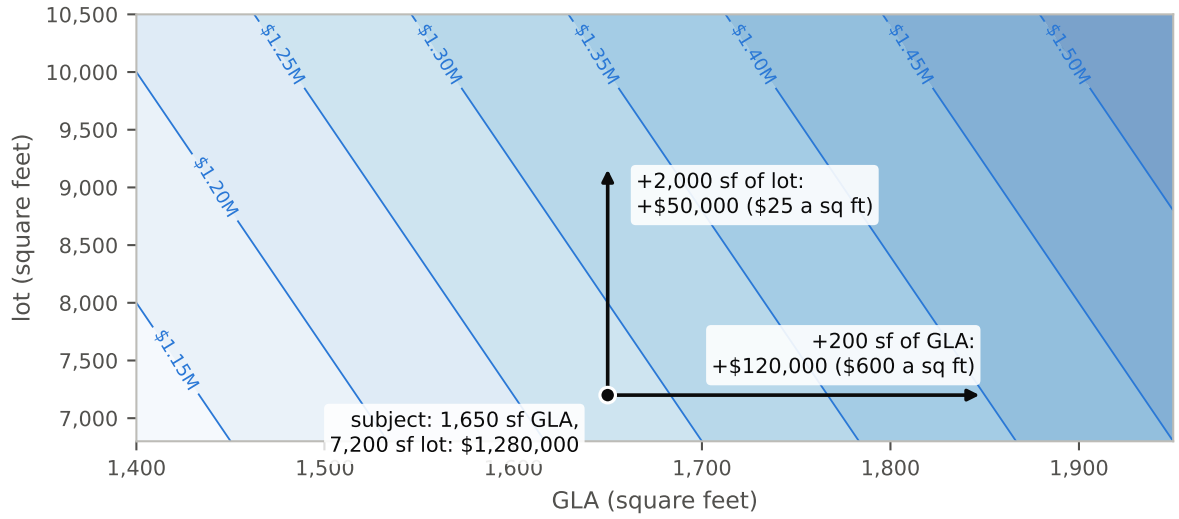


Figure 1: 조성된 파시피카 시장의 조건부 기대값 함수 (예시) 로, 전망이 없고, CQA 점수가 7.00 이며, 리모델링이 이루어지지 않은 주택을 대상으로 지형도처럼 그려진 것입니다. 각 선은 평균 가격이 동일한 GLA 와 대지 조합을 연결하며, 평균 가격이 높아질수록 음영이 짙어집니다. 표시된 점은 이 항목에 해당하는 주택으로, 1,650 제곱피트의 GLA 를 가진 주택이 7,200 제곱피트 대지에 위치하며, 주소는 $1,280,000 입니다. 두 개의 화살표는 두 가지 기울기, 즉 단가를 나타냅니다: GLA 가 200 제곱피트 증가할 때마다 평균 가격은 $120,000 , 즉 제곱피트당 $600 상승합니다; 대지 면적이 2,000 제곱피트 증가할 때마다 평균 가격은 $50,000 , 즉 제곱피트당 $25 상승합니다.

두 가지 사실로 인해 CEF 는 추정 대상으로서 가장 자연스러운 선택이 됩니다. 첫째, $\mathbf{z}$ 에 제시된

모든 함수 중에서 CEF 는 예측 오차의 제곱에 대한 기대값을 최소화하는 함수입니다. 즉, $\mathbf{z}$ 만을 바탕으로 가격을 추측해야 하고, 그 결과의 정확도가 오차의 제곱으로 평가될 때, $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ 가 가장 정확한 추정치입니다. 둘째, 모든 결과는

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

의 형태로 표현될 수 있으며, 조건부 평균으로부터의 편차는 정의상 조건부 평균이 0 이므로 두 번째 방정식은 가정이 아니라 항등식이다 (Angrist& Pischke 2009, ch. 3).

이 항목은 항목 008(생략된 변수 편향) 부터 010(매개변수 식별) 보다 앞서 다루어집니다. 이는 해당 항목들 각각이 회귀 분석이 도출해 낸 결과가 관심 대상인 CEF 인지 여부를 묻기 때문입니다. $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ 라는 등식 자체는 항상 성립합니다. 왜냐하면 ε 는 조건부 평균으로부터의 거리로 정의되기 때문입니다. 문제가 될 수 있는 것은, 다른 오차, 즉 항목 009(내생성) 에서 u 로 표기된 구조적 오차 (가격과 감정평가사가 측정하고자 하는 인과적 관계 간의 차이) 에 대해 동일한 조건, 즉 조건부 평균이 0 이라는 조건이 성립하지 않을 때입니다. 이러한 오차는 특징 변수와 함께 변동할 수 있습니다. 예를 들어, 가격에 영향을 미치는 특징 변수가 제외되었을 때 이런 현상이 발생합니다; 가격이 특성에 역으로 영향을 미칠 때 — 일반적으로 가격이 상승하면 시장 노출 기간 (DOM) 도 증가하므로, DOM 을 사용하여 가격을 설명하는 회귀 분석은 가격 자체가 DOM 에 미치는 영향의 일부를 포착하게 됩니다. 이것이 바로 분석가들이 순매매 가격 회귀 분석에 DOM 을 거의 포함하지 않는 이유입니다; 또는 특성이 오차와 함께 측정될 때입니다. '생략된 변수 편향 (항목 008)' 과 '내생성 (항목 009)' 은 이러한 방식들에 관한 것이며, '매개변수 식별 (항목 010)' 은 판매 데이터가 해당 단가를 과연 보여줄 수 있는지 여부에 대한 선행 질문을 다룹니다.

평가 실무에서 만나는 상황. "이 지역에서 면적이 1,650 제곱피트이고 전망이 없는 주택은 약 $128 만 달러에 팔린다" 고 말하는 감정평가사는 조건부 기대치를 제시하고 있는 것이다. 여기서 사용된 단어는 '약' 이다. 이 진술은 그러한 주택이 모두 $1.28 million 에 팔린다고 주장하는 것이 아니라, $1.28 million 이 해당 유형의 주택이 거래되는 가격의 평균임을 의미합니다. '대략' 이라는 표현을 사용함으로써, 감정평가사는 개별 가격이 그 값을 중심으로 분포되어 있음을 인정하는 것입니다.

판매 비교 격자법은 대상의 특성 벡터에서 CEF 의 값을 추정하는 방법이다. 각 비교 대상은 해당 비교 대상의 특성 벡터에서 가격 분포를 통해 추출된 관측값이며, 각 조정은 해당 관측값을 CEF 표면 위에서 대상의 벡터 방향으로 이동시킨다. 이렇게 조정된 결과는 대상 지점에서의 CEF 높이에 대한 추정치를 제공한다. 구조적으로 볼 때, 판매 데이터에서 조정값을 추출하면 이 격자는 조건부 평균에 대한 단순한 비모수 추정량 (표면에 대한 공식을 가정하지 않는 추정량) 으로 볼 수 있으며, 이는 OLS 대신 국소 평균화와 수동으로 지정된 기울기를 사용하는 방식이다; 비용이나 판단에 근거한 보정은 구조화된 의견일 뿐, 그러한 종류의 추정치가 아닙니다.

이러한 방식으로 분석 틀을 설정하면 감정인이 무의식적으로 품고 있는 가정이 드러나게 됩니다. 비교 대상 감정 평가 사례를 사용할 때마다, CEF 가 충분히 매끄러워 인근 지점의 값이 대상 지점의 가치와 관련이 있다고 가정합니다. 선형 조정은 해당 특정 특성에 대한 CEF 의 기울기가 해당 범위 전반에 걸쳐 대략 일정하다고 가정합니다. 세 가지 지표에 동일한 가중치를 부여하는 것은 각 지표가 동일한 조건부 평균을 추정하며, 체계적인 오차가 없고, 모두 유사한 정밀도를 갖는다고 가정하는 것입니다. 이러한 가정들 중 어느 것도 특이한 것은 아니며, 모두 표면의 형태와 관련되어 있고, 해당 표면의 이름이 지정되면 모두 논의의 주제가 됩니다.

이러한 관점은 신뢰 구간에 대한 흔한 오해 또한 해소해 줍니다. 불확실성에는 두 가지 종류가 있습니다. 하나는 CEF 가 어디에 위치하는지에 관한 것으로, 즉 추정된 표면이 실제 평균으로부터 얼마나 떨어져 있을 수 있는지를 의미합니다. 다른 하나는 개별 가격이 그 평균을 중심으로 얼마나 널리 분포되어 있는지에 관한 것입니다. 신뢰 구간은 전자를 다루는 데 그치는 반면, 예측 구간은 두 가지 모두를 다루므로 항상 두 구간 중 더 넓은 범위를 갖습니다. 저널의 주요 회귀 분석 방법인 MARS 의 경우, earth 패키지 (Milborrow 2026a) 는 시장 전반에 걸쳐 가격의 분산이 어떻게 변화하는지를 추정하는 두 번째 모델, 즉 분산 모델 (Milborrow 2026b) 을 통해 대상에 대한 예측 구간을 제공합니다. 전제 조건은 충분한 매매 사례가 존재하고, 오차들이 대략 정규 분포를 따르며 서로 독립적이어야 한

다는 것이다. 이 패키지는 매매 사례가 해당 구간에 포함되는 빈도를 보고하며, 이것이 검증 기준이 된다. RCA 기반 감정 평가에서, 매매 비교법 (Sales Comparison Approach) 에 따른 대상물의 시장 가치는 모델이 추정된 매매 가격에 감정사가 추정한 잔차를 더한 값이다. 분산 모델은 상기 조건이 충족될 경우, 대상물의 매매 가격이 95% 의 확률로 포함될 구간을 제공한다. 감정인에게 "얼마나 확신하십니까?" 라고 물었을 때, 이는 대개 개별 가격의 분포 범위 (예측 구간) 를 묻는 것이며, 감정인은 보통 평균값 (신뢰 구간) 에 대한 확신 정도를 답변합니다.

추정량—즉, 추정 대상인 모집단의 특성—에 이름을 붙이는 것은 방어 가능한 행위입니다. 왜냐하면 이름이 없으면 결론을 판단할 수 없기 때문입니다. "조정된 값은 $100,000" 이라는 진술은 아직 옳거나 그르다고 판단할 수 있는 단계가 아닙니다. 오직 "총 주거 면적 (GLA), 대지 면적, 및 상태를 일정하게 유지했을 때, 전망이 있는 부동산과 없는 부동산 간의 조건부 평균 판매 가격 차이는 이 시장 부문에서 $100,000 이다" 라고 말할 때 비로소, 어떤 변수를 일정하게 유지했는지, 대상 모집단이 무엇인지, 그리고 관련된 매물이 무엇인지에 따라 논쟁의 여지가 있는 주장을 하게 되는 것입니다.

타당성 확보에 갖는 의미. 이에 따라 세 가지 방어 가능성상의 결과가 도출된다.

조건화 집합(일정하게 유지되는 특징) 의 선택은 방법론적인 문제이며, 이는 추정 대상 (estimand) 을 정의합니다. 데이터로 해당 추정 대상을 추정할 수 있는지는 별개의 문제이며, 이는 매개변수 식별 *(Parameter Identification)* 의 대상입니다. $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ 와 $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ 라는 식은 서로 다른 함수를 나타내며, 이 함수들은 서로 다른 값과 기울기를 가질 수 있습니다. 감정인이 그리드에 변수를 포함시킬 때, 단순히 추정치를 개선하는 것이 아니라 추정 대상을 변경하는 것입니다. 합리적인 접근 방식은 가치 의견이 근거로 삼는 조건 집합을 명시하는 것입니다.

"다른 조건이 동일할 때" 라는 표현은 감정사가 분석 과정에서 어떻게 추론하는지를 설명하며, 명확한 의미를 지닙니다. CEF 체계 내에서 이는 단 하나의 특징만 다른 두 특성 벡터 간의 조건부 평균을 비교함을 의미합니다. 이는 모집단과 관련된 진술이며, 충분한 시장 데이터가 있을 경우 이를 바탕으로 검증할 수 있습니다. 이에 대한 분석 내용은 일반적으로 보고서보다는 작업 파일 (USPAP 의 기록 보관 규칙에 따라 감정인이 보관해야 하는 업무 기록) 에 기재됩니다.

잔차 분포는 정보일 뿐, 당혹스러워할 이유가 아닙니다. 조건부 기대값 함수를 중심으로 가격이 분포하는 현상은 시장의 특징입니다. 가격이 이 함수를 중심으로 널리 퍼져 있는 시장에서는, 어떤 방법을 사용하든 단일 수치로 추정할 경우 큰 불확실성이 따르게 됩니다. 이러한 분산을 언급하지 않고 수치를 제시하는 것은, 시장이 허용하는 수준보다 결론이 더 정밀한 것처럼 보이게 만든다.

평가 계산 예시. 제 1 호에 수록된 8 건의 파시피카 (Pacifica) 비교 가격은 잡음이 없는 표본입니다. 이 가격들은 하나의 선형 방정식을 정확히 만족하도록 구성되었습니다. 이 8 개의 가격을 총 임대 가능 면적 (GLA), 대지, 전망, 상태 및 리모델링 지표에 대해 회귀 분석했을 때, 모든 가격이 1 달러 단위까지 정확히 재현되며 (남는 값이 전혀 없음), 회귀 분석 결과는 가격이 도출된 방정식을 요율별로 그대로 반환합니다:

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

여기서 '상태' 란 이 저널의 CQA 점수를 의미하며, 이는 정의된 시장 지역 내 주변 주택들의 상태와 비교하여 해당 주택의 상태를 추정한 값입니다. 이는 감정평가사가 해당 시장 지역에 대해 가지고 있는 이해를 바탕으로 하며, 동일한 시장 지역에서 활동하는 동료 감정평가사들의 이해와 크게 상충되어서는 안 됩니다. CQA 범위는 0.00 에서 10.00 까지이며, 시장 지역 내 상태가 더 나쁜 주택의 비율을 10 으로 나눈 값입니다. 5.00 CQA 는 시장 지역 내 주택의 절반이 더 나쁜 상태임을 의미하며, 9.00 CQA 는 10 채 중 9 채가 더 나쁜 상태임을 의미합니다. 제 1 호에서는 상태를 문구로 기술하고 회귀 분석을 위해 1–3 으로 코드화했습니다. 본 저널의 CQA 체계에서는 '평균 (average)' 이 5.00, '양호 (good)' 가 7.00, '우수 (excellent)' 가 9.00 에 해당하므로, 제 1 호 기준의 한 단계는 2 점에 해당하며, 시장에서는 점수 1 점당 $20,000 을 지불합니다. 마지막 항은 구축된 데이터가 리모델링에 부여하는 가격 차이로, 동일한 GLA, 대지, 전망 및 CQA 점수를 가진 주택보다 $60,000 더 높은 가격을 나타냅니다. 이는 리모델링 작업 자체에 대한 가격이 아니라, 다른 특징들로는 기록되지 않은 리모델링이 가져다준 모든 가치를 나타냅니다 (항목 008, 누락된 변수 편향).

이것이 바로 구축된 Pacifica 시장에 대한 CEF 입니다. 방금 어떤 종류의 대상이 설명되었는지, 그리고 왜 그렇게 정확하게 설명될 수 있는지 명확히 하는 것이 중요합니다. 이 데이터셋은 구축된 것이며, 구축된 데이터셋은 실제로 잡음이 없을 수 있지만, 실제 데이터셋은 결코 그렇지 않습니다. 데이터셋을 구성하는 이점은 가격에서 무작위 잡음을 완전히 제거한다는 점입니다. 모든 가격이 공식에 정확히 부합하므로, 항목 008(생략된 변수 편향) 부터 010(매개변수 식별) 에 이르기까지, 추정값과 목표값 간의 차이는 잡음에서 비롯될 수 없습니다: 각각은 편향 (bias) 이거나, 매개변수 식별의 경우 식별 실패에 해당합니다.

이 예시에서는 전통적인 감정평가 방식과 제 1 호에서와 마찬가지로 '상태' 를 달러 환율이라는 특징으로 취급하며, 항목 008(생략된 변수 편향), 009(내생성) 및 010(매개변수 식별) 에서는 이러한 접근 방식의 문제점을 보여줍니다. 전통적인 감정 평가 방법론은 본 저널에서 채택한 Constraint Approach(잔차 제약 접근법) 기반 감정 평가 방식과는 다릅니다. Constraint Approach에서는 회귀 분석에 측정 가능한 특징만 포함되며, '상태' 와 '품질' 은 의도적으로 제외됩니다. 회귀 분석으로 설명되지 않는 판매 가격의 부분은 잔차입니다. 편집자가 다루는 캘리포니아 시장의 경우, 측정된 특징들은 일반적으로 판매 가격 변동의 약 80% 를 설명하며, 나머지 약 5 분의 1 은 잔차로 남습니다. 감정사는 하나의 제약 조건, 즉 잔차 구성 요소 가치 기여도의 합계가 비교 대상의 잔차와 반드시 일치해야 한다는 전제 하에, 자신의 CQA 점수를 지침으로 삼아 잔차를 상태, 품질 및 데이터로 측정되지 않는 기타 특징들 사이에 분배한다. 가치 결론은 감정사가 이를 어떻게 분배하느냐에 달려 있지 않습니다 — RCA 논문 (Craytor 2026, p. 36) 의 증명 II: 모든 잔차 구성 요소의 가치 기여도 합계가 비교 대상의 잔차와 일치해야 한다는 제약 조건 하에서 잔차 분배를 변경하더라도 최종 가치 결론에는 아무런 영향을 미치지 않습니다. 따라서 상태 요인의 단가는 결코 추정되거나 주장되지 않으며, 감정인이 상태에 할당하는 가치는 측정된 특징 (연령 포함) 이 이미 반영한 범위를 넘어서는 상태에 대한 것이다.

제 1 호 회귀 분석을 이 CEF 와 비교해 보면, 회귀 분석을 다음과 같이 평가할 수 있다. 단, 먼저 한 가지 구분을 해 두어야 한다. 일반적으로 말해, OLS 회귀 분석은 대상인 조건부 기대 함수 (CEF) 를 재구성하지 않고, 대신 이에 대한 최상의 선형 근사치, 즉 선형 투영을 구하며, 이 둘은 CEF 가 선형인 경우에만 일치한다. MARS 와 같은 비모수적 방법은 CEF 가 선형일 필요가 없다: CEF 를 구간별로 근사하며, 표면이 굽어지는 지점인 힌지 (변화율이 바뀌는 점) 와 표면이 뒤틀리는 지점인 상호작용 항 (다른 특성에 의존하는 변화율) 을 통해, 선형 투영이라면 평평하게 만들어 버릴 비선형 CEF 를 따릅니다. 이는 여전히 동일한 대상에 대한 근사치이며, 다음 항목에서 다룰 누락 변수, 내생성 및 식별 문제도 이와 정확히 동일한 방식으로 적용됩니다. 앞서 언급한 5 개 변수 CEF 는 선형적이며, 이것이 리모델링 지표가 포함된 회귀 분석이 이를 정확히 재현할 수 있는 이유입니다. 리모델링 지표는 제외하고 네 가지 특성에 조건을 둔 제 1 호 회귀 분석은 $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$ 에 대한 최상의 선형 근사치를 추정하며, 저널의 CQA 점수에 조건을 재설정했을 때 (제 1 호에서는 1–3 코딩 단계당 80,777 과 49,824 를 반환하며, 이는 동일한 적합도입니다),

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

각 계수는 바로 그 위의 계수와 다릅니다. 회귀 분석을 직선 적합의 관점에서 설명한 이상, 더 이상 덧붙일 내용은 없습니다. 즉, 두 개의 모델과 두 세트의 수치가 존재할 뿐입니다. 그러나 CEF 접근법을 적용하면 두 가지 명확한 주장을 할 수 있습니다. 첫째, 두 회귀 분석은 서로 다른 변수 집합을 조건으로 삼기 때문에 서로 다른 조건부 기대 함수를 근사합니다:

$$E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}, \text{remodel}].$$

리모델링된 부동산과 리모델링되지 않은 부동산 중 일부가 동일한 네 가지 특성을 공유하는 시장에서, 이 두 함수는 해당 지점에서 서로 다른 값을 가집니다. 이 작은 가상 시장에서는 네 가지 특성을 모두 공유하는 두 부동산이 존재하지 않으므로, 두 함수는 각 부동산에 대해서는 일치하지만 형태는 다릅니다. 즉, 두 번째 함수는 특성 면에서 직선 공식인 반면, 첫 번째 함수는 그렇지 않습니다. 각 경우에 있어 회귀 분석은 대상에 대한 최상의 선형 근사치만을 제공합니다. 두 대상 모두 유효한 대상입니다. 둘째, 변수가 5 개인 모델만이 잠재가격으로 해석될 수 있는 계수를 갖는데—리모델링 계수는

동일한 GLA, 대지 면적, 전망 및 CQA 점수를 가진 리모델링된 주택과 리모델링되지 않은 주택 간의 가격 차이를 나타냄—항목 008(생략된 변수 편향) 이 그 이유를 설명해 준다.

제 1 호의 Comp H 에 대한 잔차는 이 구분이 얼마나 중요한지를 잘 보여줍니다. 제 1 호의 8 가지 속성을 전체 시장을 대표하는 것으로 간주한다면, 각 4 변수 특성 벡터는 8 가지 속성 중 정확히 하나와 일치하며, 따라서 4 변수 CEF 는 8 가지 가격 모두를 정확히 통과하게 되는데, Comp H 도 그중 하나입니다. Comp H 는 4 변수 CEF 로부터 편차가 0 입니다. 이 모델의 제 1 호 잔차 $46,455 는 8 가지 속성으로 구성된 시장의 선형 투영인, 적합된 4 변수 선형 회귀와 Comp H 간의 차이이며, 바로 이 투영과 CEF 사이의 간극 속에 리모델링의 효과가 숨겨져 있다. 5 변수 사양을 적용하면, 투영값과 CEF 가 동일해지며 편차는 사라집니다. 이 잔차는 Comp H 자체에서 비롯된 것이 아니라, 사양에서 비롯된 것입니다.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

---

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
```

```
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ======================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ======================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.
```

```
local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").

% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.

conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE — THE GENERATING FUNCTION
```

```
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).

%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).

% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
```

```
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).

% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪ subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪  range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").

% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪ coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪ precision.").

% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

누락 변수 편의 (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

형식적 정의. 생략 변수 편향이란, 가격에 영향을 미치는 특징 변수가 모델에서 제외되었을 때, 해당 특징 변수가 포함된 다른 특징 변수 중 하나와 동일한 방향으로 움직일 때 (다른 포함된 특징 변수들의 효과가 이미 고려된 후에) 추정된 계수에 발생하는 체계적인 왜곡을 말하며, 이동하는 경우, 이를 보조 회귀 분석 (생략된 변수가 포함된 변수들에 대해 수행하는 두 번째 회귀 분석) 이 측정하는 현상이다. 그러면 생략된 변수의 효과가 포함된 변수들의 계수 (모델이 각 변수에 할당하는 단위당 달러)로 누출된다.

직관적 설명. 특정 호가는 다른 특징의 값을 반영하고 있기 때문에 잘못된 값일 수 있습니다. 제 1 호지의 Comp H 는 기록된 네 가지 특징을 바탕으로 한 회귀 분석이 예측한 가격보다 $46,455 더 높은 가격에 거래되었습니다. 제 1 호에 실린 '잠재 변수 (*Latent Variable)*' 에서 밝혀진 바에 따르면, 그 이유는 최근에 진행된 주방 리모델링 때문이었는데, 해당 항목에 따르면 이로 인해 주택 가치가 약 $60,000 증가했다고 합니다. '상태 (Condition)' 는 특징 목록에 포함되어 있었지만, 리모델링에 대한 기록은 없었으며, 리모델링으로 인한 가치는 데이터에서 누락되었습니다. 그 가치가 사라진 것은 아닙니다. 해당 특징들이 판매 시 우연히 리모델링과 함께 나타났기 때문에, 포함된 특징들의 단가를 통해 그 가치가 반영된 것입니다. 이러한 현상이 발생하려면 두 가지 조건이 충족되어야 합니다. 누락된 값이 가격에 영향을 미쳐야 하며, 목록에 포함된 특징과 함께 전달되어야 합니다. 영향을 미치지만 어떤 특징과도 연결되지 않을 경우, 단가는 정확하며 분산만 더 넓어집니다. 이는 특징이 하나의 단가를 적용받든 여러 개의 단가를 적용받든 상관없이 성립합니다: 이 저널의 주요 회귀 분석 방법인 MARS(다변량 적응 회귀 스플라인, Friedman 1991) 는 특성의 값 범위별로 서로 다른 단가를 부여하며, 이 경우 차용된 값은 하나의 숫자에 국한되지 않고 해당 범위 전체에 분산되지만, 동일한 이유로 여전히 존재합니다.

기전을 알고 싶은 독자를 위해. 일반적인 회귀 분석에서 단가은 계수입니다. 즉, 모델이 특성의 단위당 추가로 할당하는 달러 금액이며, 이 차용된 값의 크기는 정확히 다음과 같습니다. 제외된 변수 자체의 계수에, 해당 변수가 포함된 변수와 얼마나 강하게 함께 움직이는지를 나타내는 값을 곱한 것이며, 이 두 번째 요소는 제외된 변수가 포함된 변수들에 대해 수행된 보조 회귀 분석의 계수입니다. 이 글은 선형 회귀의 경우인 해당 공식을 상세히 설명한 뒤, 그리드 분석에서도 동일한 누수 현상이 나타남을 보여줍니다. 여기서 감정사가 제시한 쌍을 이룬 매매 사례들이 계수와 마찬가지로 그 누수를 전달합니다. 이 글은 시장 데이터를 바탕으로 조정치를 도출하는 감정사들을 위해 작성되었습니다.

이번 호의 예시가 보여주는 것과 보여주지 않는 것. 항목 007(조건부 기대값) 부터 010(매개변수 식별) 까지에서 사용된 가상 파시피카 시장은, 전통적인 감정 평가 방식이나 제 1 호에서와 마찬가지로 상태를 달러 단위의 요율로 표현된 특징으로 취급하며, 이 예시는 그러한 접근 방식의 문제점을 보여줍니다. 전통적인 감정 평가 방법론은 본 저널이 채택한 방법인 RCA(Constraint Approach) 기반 감정 평가—제 1 호 (Craytor 2026) 의 Constraint Approach—와 다르며, 이 방법은 회귀 분석에서 상태와 품질을 제외합니다. 항목 007(조건부 기대값) 에서는 그 방법을 설명하고 있습니다. 독자는 예제의 구체적인 사양보다는 그 교훈을 마음에 새겨야 합니다.

주택 상태, 상태 점수, 리모델링. 이 세 가지는 흔히 혼동되기 쉽습니다. 주택 상태는 마감재의 마모 정도, 설비의 노후 정도, 미뤄진 유지보수 사항 등을 포함한 주택의 전반적인 상태를 의미합니다. 상태 점수는 특정 시장 지역 내 주변 주택들의 상태와 비교하여 해당 주택의 상태를 평가한 추정치입니다. 이는 감정사가 해당 시장 지역에 대해 가지고 있는 이해를 바탕으로 하며, 동일한 시장 지역에서 활동하는 동료 감정사들의 이해와 크게 상충되어서는 안 됩니다. 본 저널에서는 이 점수를 0.00 에

서 10.00 까지로 표시합니다. 이는 시장 지역 내 주택 중 상태가 더 나쁜 주택의 비율을 10 으로 나눈 값입니다. 5.00 이라는 CQA 는 시장 지역 내 주택의 절반이 더 나쁜 상태임을 의미하며, 9.00 은 10 채 중 9 채가 더 나쁜 상태임을 의미합니다. 이 CQA 는 추정치이며, 같은 CQA 를 받은 두 주택의 실제 상태는 다를 수 있습니다. 리모델링은 상태나 CQA 가 아니라 하나의 사건입니다. 즉, 최근 일정 기간 내에 주택을 변화시킨 공사를 의미합니다. 리모델링의 가치는 그것이 변화시킨 요소—상태, 그리고 대개 품질, 자재 및 마감재—에 대해 시장이 지불하는 가격에 따라 결정됩니다. 리모델링의 효과 대부분은 주로 인건비 때문에 상태에 더 큰 영향을 미치고 품질에는 상대적으로 적은 영향을 미치지만, 일부 리모델링의 경우 품질을 통해 추가된 가치가 두 가지 중 더 높은 경우도 있습니다. 가치에 영향을 미치는 모든 현재 특성이 동일한 리모델링된 주택과 리모델링된 적이 없는 주택은 동일한 가치를 가져야 합니다. 시장은 리모델링이 이루어졌다는 사실 자체에 대해 대가를 지불하는 것이 아니라, 리모델링을 통해 창출된 상태와 품질에 대해 대가를 지불합니다. 따라서 리모델링은 그 자체로 가격이 책정되는 특성이 아닙니다. 데이터셋에 상태 CQA 외에 리모델링 지표가 포함되어 있다면, 이 지표는 모델의 다른 특징들 (총연면적, 대지, 전망, CQA) 이 기록하지 않는 리모델링으로 인한 모든 요소를 나타냅니다. 즉, CQA 가 보여주는 것 이상의 상태와 데이터셋에 기록되지 않은 품질이 이에 해당합니다. 이것이 바로 『*Latent Variable*』 제 1 호에서 Comp H 의 리모델링이 "그 부동산의 묶음 가치에 약 $60,000 을 더한다" 고 한 진술을 해석해야 하는 방식이며, 이 글의 예시가 바로 이를 바탕으로 하고 있습니다.

편향이 발생하려면 다음 두 가지 조건이 모두 충족되어야 합니다. 즉, 제외된 특징이 가격에 영향을 미쳐야 하며, 포함된 특징 중 하나와 함께 변동해야 합니다. 이 중 하나라도 충족되지 않으면 편향은 발생하지 않습니다.

이 두 가지 요건이 중요한 이유는, "중요한 변수를 생략한 모델은 잘못된 답을 내놓는다" 는 이 규칙의 일반적인 해석이, 그대로 받아들일 경우 거짓이기 때문이다. 어떤 특징 변수가 가격에 영향을 미치지만 포함된 특징 변수 중 어느 것과도 함께 변동하지 않는다면, 이는 모델 주변의 가격 분산을 확대하여 표준오차 (추정된 계수가 매우 큰 표본에서 도출될 수치로부터 얼마나 멀리 떨어져 있을 수 있는지를 나타내는 척도) 를 넓히게 되지만, 계수 자체를 이동시키지는 않습니다. 절편 (모델의 상수 달러 금액) 이 제외된 변수의 평균 기여도를 흡수하기 때문이다. 이 경우 정확도는 떨어지지 않고 정밀도만 저하된다. 반면, 포함된 변수들과 함께 변동하지만 가격에 영향을 미치지 않는 변수는 아무런 비용도 발생시키지 않는다. 두 조건이 모두 충족될 때만 편향이 발생한다.

이 원리는 대입법을 통해 작동합니다. 가격에 영향을 미치는 특징이 회귀 변수(회귀 분석에서 가격을 설명하기 위해 사용하는 특징들) 에서 누락된 경우, OLS(최소제곱법) 회귀 분석은 해당 특징의 기여도를 단순히 설명하지 않은 채로 두지 않습니다. 누락된 변수와 함께 변동하는 포함된 변수들이 그 변수를 부분적으로 대신하며, 이들의 계수는 예측할 수 있는 범위 내에서 누락된 변수의 효과 중 일부를 반영합니다. 포함된 변수의 계수는 더 이상 해당 변수만의 효과를 나타내는 것이 아니라, 그 효과에 더해 누락된 변수의 효과 중 일부를 차용한 값을 의미합니다.

편향은 항상 특정 질문과 관련이 있습니다. 리모델링 지표가 포함되지 않은 모델의 계수들은 한 가지 질문에 대한 정답입니다. 즉, '이 판매 사례들에서 CQA 점수에 따라 가격이 어떻게 변동하는가?' 라는 질문에 대한 정답이며, 이 CQA 점수와 관련된 모든 요소가 함께 반영된 경우를 말합니다 — 그러나 다른 모든 변수를 고정시킨 상태에서 시장 가격이 CQA 1 점당 얼마인지로 해석될 때, 즉 조정 (adjustment) 이 이를 해석하는 방식에 비추어 보면 잘못된 답이 됩니다. 이 모델이 틀린 것은 다른 특징이 존재하기 때문이 아니라, 그 계수들이 적용된 용도에 비추어 볼 때 잘못된 것입니다.

차용된 비율은 공식에 의해 주어진 정확한 크기를 가집니다. 제외된 특징 w 의 실제 계수가 β_w 일 때, 포함된 특징 z_j 의 계수에 대한 편향은

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

로 주어집니다. 여기서 $\widehat{\beta}_j$ (모자는 추정치를 나타냄) 는 회귀 분석에서 z_j 에 대해 추정된 계수이며, δ_j 는 모든 포함된 특징을 변수로 한 w 에 대한 보조 회귀 분석 에서 z_j 의 계수입니다. 이것이 바로 테

일 (Theil) 의 공식입니다.,[1] 적합된 회귀 분석 결과와 제외된 특징의 추정 계수를 바탕으로 계산했을 때, 이 공식은 모든 표본에서 정확히 성립하며, 실제 계수를 사용했을 때는 평균적으로 성립합니다.

곱의 형태는 선형 경우를 나타냅니다. MARS 모델에서는 제외된 특징의 효과가 그 특징과 함께 고려되는 구간들에 흡수되므로, 편향은 하나의 계수에 집중되기보다는 해당 구간들에 분산되지만, 동일한 이유로 여전히 존재합니다.

이 공식은 겉보이는 것보다 더 유용합니다. 두 요인 모두 측정할 수 없더라도 시장 지식을 바탕으로 두 요인에 부호를 부여할 수 있는 경우가 많기 때문입니다. 제외된 변수가 가격을 상승시키고 ($\beta_w > 0$) 포함된 변수 중 하나와 더 강한 상관관계를 보이며 ($\delta_j > 0$), 다른 포함된 변수들은 일정하게 유지될 때, 해당 변수의 계수는 지나치게 높게 산출됩니다. 두 관계의 방향만 알고 있는 감정평가사는 오차의 방향을 파악할 수 있습니다. 단, 한 가지 유의할 점은 δ_j 에서 제시된 관계는 다른 포함된 변수들이 일정하게 유지된 상태에서의 관계이며, 포함된 변수가 두 개 이상일 경우 단순 상관관계 (-1 에서 $+1$ 까지의 수치로, 다른 모든 변수를 무시하고 두 변수가 함께 상승 및 하락하는 정도를 측정함)는 반대 방향으로 나타날 수 있습니다. 아래 예시에서, 주거 면적은 리모델링 지표와 상관관계를 보이지만 (상관계수 $+0.09$), 그 δ 는 음수이므로 상관계수가 지나치게 낮게 나타납니다.

평가 실무에서 만나는 상황. 판매 비교 표 ( ) 는 회귀 분석과 동일한 형태를 가진 가산 모델로 표현될 수 있습니다. 즉, 수작업으로 선택된 소수의 특징과 각 특징에 대한 달러 단위 조정값으로 구성되며, 이러한 조정값이 시장 데이터에서 추출될 경우 다른 회귀 분석과 마찬가지로 누락된 변수 편향의 대상이 됩니다. 표의 각 행은 포함된 특징을 나타냅니다. 주택 가격에 영향을 미치지만 행으로 표시되지 않은 특징은 모두 제외됩니다.

일반적으로 간과되는 요소로는 상태 CQA 로는 파악되지 않는 상태의 세부 사항, 품질 CQA 가 기록되지 않은 품질, 평면도의 기능성, 자연 채광, 소음 노출 정도, 블록 내 구체적인 위치, 매도자의 매도 의향, 그리고 매물 등록에 투입된 마케팅 노력 등이 있습니다. 이 모든 요소는 가격에 영향을 미칠 수 있으며, 그중 상당수는 표가 이미 고려하고 있는 항목과 함께 고려되기도 합니다.

리모델링은 기록에 남으면서도 여전히 정보가 누출되기 때문에 좋은 사례입니다. URAR(통일 주거용 감정 보고서) 에는 주방과 욕실이 개조되었는지, 리모델링되었는지, 그리고 그 시기가 언제인지가 기록되며, UAD(통일 감정 데이터 세트) 의 상태 정의 자체도 개조 정도에 따라 달라집니다. 그러나 표에는 '상태' 와 '품질' 에 대한 항목은 있지만 '리모델링' 에 대한 항목은 없습니다. 시장의 상태별 가격을 묻는 질문일 때, '상태' 와 '품질' 항목이 리모델링으로 인한 효과를 이미 반영하고 있으므로, 세 번째 항목을 추가하면 동일한 효과를 두 번 계산하게 되므로 이는 타당한 처리입니다. 반면, 제안된 리모델링이 이 주택의 가격에 어떤 영향을 미칠지가 문제라면, 상태와 품질을 고정시키는 것은 리모델링이 작용하는 바로 그 경로를 제거하는 것이 됩니다. 항목 009(내생성) 가 바로 이 문제를 다룹니다. 누수는 CQA 가 포착하지 못하는 부분을 통해 발생합니다. 최고 CQA 가 대부분 최근 리모델링된 주택에 속하고, 리모델링이 CQA 체계에 기록되지 않은 가치를 창출하는 시장에서, 전통적인 감정 평가에서 해당 매매 사례를 바탕으로 추출한 상태 조정치 (쌍을 이룬 매매 사례 비교나 상태를 포함한 회귀 분석을 통해) 는 그 가치를 함께 반영하게 된다. 테일 (Theil) 의 공식에 따르면, 이러한 조정은 지나치게 높게 산정된 것입니다. 즉, 상태 자체의 효과뿐만 아니라 CQA 가 기록하지 못한 가치의 일부까지 포함하고 있기 때문입니다. 이를 받아들여 유지 관리를 통해 CQA 를 획득한 주택에 적용하는 감정사는 과도하게 조정하게 될 것이다. 『저널』의 Constraint Approach 에 따르면, 상태 단가는 추출되지 않는다. 감정평가사는 하나의 제약 조건, 즉 잔여 구성 요소 가치 기여도의 합계가 비교 대상 주택의 잔여값과 반드시 일치해야 한다는 전제 하에, 각 비교 대상 주택의 잔여값을 상태, 품질 및 데이터로 측정되지 않는 기타 특징들 사이에 감정평가사의 판단에 따라 분배합니다. 따라서 리모델링의 가치는 단일 항목으로 처리되지 않고, 감정평가사가 적절하다고 판단하는 대로 분할됩니다.

방금 설명한 '누수' 현상은 감정평가사들이 시장 기반 조정 방식에 대해 제기하는 이의, 즉 한 데이터 세트에서 도출된 조정이 다른 데이터 세트로 잘 적용되지 않는다는 점을 더 정확하게 설명해 주는 것입니다. 그 이유는 추출된 조정이 명시된 효과와 그에 수반되는 명시되지 않은 효과로 모두 구성되

[1] Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

어 있으며, 이러한 조정의 구성 방식은 해당 조정이 추출된 데이터셋 내에서 어떤 요소가 어떤 요소와 연관되어 있었는지에 따라 달라지기 때문이다.

또 다른 예로는, 전통적인 감정 평가에서 '쌍을 이룬 매매 사례'—즉, 문제의 특성을 제외하고는 모든 면에서 동일한 두 건의 매매 사례에서 발생하는 가격 차이를 해당 특성의 가치로 해석하는 경우—가 터무니없이 높은 수치를 산출하는 상황이 있습니다. 그 원인은 측정 오류가 아니라 '누수' 때문일 수 있다. 즉, 두 매매 사례는 명시된 특징뿐만 아니라 그와 관련된 다른 요소에서도 차이가 있으며, 가격 차이는 이 두 가지 모두에 기인하는 것이다.

타당성 확보에 갖는 의미. 생략된 변수 편향을 다루지 않은 보고서는 그 헤도닉 조정 및 그리드 조정에 대한 반론의 여지를 남기게 된다.

이 편향은 적합 통계량만으로는 파악할 수 없습니다. 모델이 높은 설명력 (R^2, 모델이 재현하는 가격 변동의 비율), 작은 잔차 (판매 가격과 모델이 예측한 가격 간의 차이), 그리고 일반적인 통계적 검정 (계수가 0 일 가능성이 있는지 여부를 묻는 t-검정) 을 통과하는 계수를 가질지라도, 그럼에도 불구하고 심각한 편향을 보일 수 있습니다. 편향은 잔차의 크기가 아니라, 특징 변수들 간의 상호 관계에서 비롯되기 때문입니다. R^2 를 모델의 신뢰성을 입증하는 근거로 삼는 것은 문제의 해답이 되지 못합니다. 아래 예시에서 R^2 는 0.97 이지만, 조건 계수는 74% 나 잘못되었습니다.

데이터가 더 많아진다고 해서 **문제가 해결되는 것은 아닙니다**. 표본 크기가 커져도 편향은 줄어들지 않습니다. 동일한 시장에서 동일한 특징을 제외한 1,000 건의 판매 데이터를 분석하더라도, 추정치는 여전히 동일한 잘못된 수치를 중심으로 하며, 단지 추정 범위가 더 좁아질 뿐입니다. 즉, 편향된 추정치 주변의 표준 오차가 줄어들게 되는데, 이는 추정치 주변에 넓은 신뢰 구간이 있는 것보다 더 나쁜 결과입니다. 왜냐하면 보고서가 더 확신에 찬 것처럼 보일 것이기 때문입니다. MARS 의 경우도 마찬가지입니다. 판매 건수가 늘어나면 적합 곡면은 더 안정적이 되지만, 여전히 동일한 편향된 결과 주위를 맴돌게 됩니다. 지구의 `varmod` 구간은 가격의 분산을 측정할 뿐, 편향을 측정하는 것이 아닙니다. 이는 제 1 호에서 '비교 대상 건수가 늘어나면 편향이 줄어들며, 다른 계수들은 상향 편향을 띤다' 고 주장했던 내용을 바로잡는 것입니다. 편향은 판매 건수가 늘어나도 줄어들지 않으며, 제 1 호의 8 건 사례와 아래의 16 건 사례 모두에서 전망, GLA 및 부지 계수는 하향 편향을 보이며, 오직 조건 계수만이 상향 편향을 보입니다.

편향의 크기를 알 수 없는 경우에도, 그 방향을 정당화할 수 있는 경우가 종종 있습니다. 판매 사례 (쌍을 이룬 판매 사례나 상태를 포함한 회귀 분석을 통해) 에서 상태 조정을 도출하는 전통적인 감정 평가에서는, 해당 조정이 편향되지 않았다고 단정하기보다는, 제외되었을 가능성이 있는 특징들을 명시하고, 시장 지식을 바탕으로 각 특징에 대해 β_w 및 δ_j 의 부호를 부여한 뒤, 그 결과로 나타나는 편향의 방향을 밝히는 것이 실용적인 접근 방식이다. "상태 조정치는 아마도 과대평가되었을 것이다. 최고 CQA 점수를 받은 매매 사례의 대부분은 최근 리모델링된 주택이며, 리모델링을 통해 새로운 주방이나 마감재와 같이 데이터에 기록되지 않은 개선 사항이 추가되었다. 이러한 개선 사항은 가격을 상승시키며 주로 높은 CQA 점수를 받은 매매 사례에서 나타나므로, 그 가치의 일부가 '상태' 항목으로 계산된 것이다" 라는 설명은 타당한 주장이다. 두 가지 요건이 모두 충족되며, 둘 다 동일한 방향을 가리킵니다. 즉, 데이터에서 제외된 개선 사항들이 가격을 상승시키고 (β_w 가 양수), 높은 CQA 와 연관되어 있으므로 (δ_j 가 양수), 편향은 상향 편향입니다. 이러한 주장은 측정되지 않은 문제를 인정되고 방향성이 부여된 문제로 전환시키며, 이는 독자가 결론을 평가하기 위해 정확히 필요로 하는 것입니다. Constraint Approach 에서는 상태 단가를 추출하지 않으므로, 상태에 대한 의문은 제기되지 않습니다.

평가 계산 예시. Pacifica 데이터셋 의 16 개 부동산으로 구성된 확장 데이터에는 각 부동산별로 총 주거 면적 (GLA), 대지 면적, 전망, CQA 점수, 확인된 리모델링 여부, 그리고 판매 가격이 기록되어 있습니다. 모든 가격은 무작위 요소가 없는 알려진 공식에 따라 계산되었기 때문에 (데이터에 잡음이 없음), 올바른 특징을 사용하는 회귀 분석은 해당 공식을 정확히 재현하며, 그로부터의 일탈은 잡음 성분이 전혀 없는 편향에 해당합니다.

Comp	GLA (sf)	부지 (sf)	보기	조건	리모델링된	가격 ($)
A	1,650	9,000	네	7.00	아니요	1,425,000
B	1,650	7,200	아니요	7.00	아니요	1,280,000
C	1,850	7,500	아니요	7.00	아니요	1,407,500
D	1,450	7,000	아니요	7.00	아니요	1,155,000
E	1,700	8,000	네	9.00	아니요	1,470,000
F	1,550	7,100	아니요	5.00	아니요	1,177,500
G	1,700	10,500	아니요	7.00	아니요	1,392,500
H	1,600	7,300	아니요	7.00	네	1,312,500
I	1,750	8,200	아니요	9.00	네	1,465,000
J	1,600	7,600	아니요	7.00	네	1,320,000
K	1,900	9,500	네	9.00	네	1,687,500
L	1,500	6,800	아니요	5.00	아니요	1,140,000
M	1,800	8,800	아니요	7.00	아니요	1,410,000
N	1,650	7,400	네	7.00	아니요	1,385,000
O	1,550	7,900	아니요	9.00	네	1,337,500
P	1,720	9,200	아니요	5.00	아니요	1,332,000

비교 대상 A H 는 제 1 호이며, 게재된 속성과 가격은 변경되지 않았습니다; 제 1 호에서는 상태를 문구로 기술하고 회귀 분석을 위해 1–3 의 코드로 표기했습니다. 본 저널의 CQA 평가 기준에 따르면, 해당 문구는 평균 5.00, 양호 7.00, 우수 9.00 에 해당하므로, 제 1 호의 한 단계는 2 점에 해당합니다. Comp H 의 리모델링 — 제 1 호에서 잔차의 원인으로 공개되었으나 변수로 기록되지는 않았던 — 이 이제 기록되었습니다. 시장은 상태 점수 1 점당 $20,000 을 지불합니다. 구성된 데이터에서 리모델링된 주택은 동일한 GLA, 대지, 전망 및 CQA 점수를 가진 주택보다 $60,000 더 비싸게 판매됩니다. 이 $60,000 은 리모델링 행위 자체에 대한 가격이 아니라, 다른 특징들로는 기록되지 않는 리모델링이 가져온 가치를 나타냅니다. 리모델링된 주택은 또한 평균적으로 더 높은 CQA(8.20 대 6.64) 를 기록하므로, 리모델링 지표는 포함된 상태 CQA 와 함께 변동하는데, 이는 편향 (bias) 이 요구하는 두 번째 조건인 ‘ $\mathrm{corr}(\mathrm{remodel}, \mathrm{cond}) = 0.55$’ 에 해당합니다.

동일한 16 개 부동산에 대한 두 가지 회귀 분석:

	리모델링 내용 생략	리모델링 포함	편향
인터셉트	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586.64	600	−13.36
롯	24.32	25	−0.68
보기	79,178.46	100,000	−20,821.54
조건 (점수당)	34,815.56	20,000	+14,815.56
리모델링	—	60,000	
R^2	0.9733	1.0000	

리모델링 라인에 표시된 $60,000 은 리모델링 비용이 아닙니다. 이 구축된 데이터셋에서 이 수치는 총 임대 가능 면적 (GLA), 대지, 전망 및 CQA 가 동일한 조건에서 리모델링 지표에 부여된 가격 차이를 나타내며, 이것이 바로 “생성 함수를 복원” 하는 과정에서 복원되는 값입니다.

조건 계수는 $14,816 포인트나 너무 높게 산출되었습니다. — 이 모델은 조건 1 포인트당 $34,816 을 보고하는 반면, 시장의 수치는 $20,000 이며, 이는 74% 과대평가된 것입니다. 뷰 계수는 $20,822 만큼 너무 낮게 산출되었다. 두 오류 모두 적합도 분석에서는 드러나지 않는다: 리모델 지표가 포함되지 않은 모델의 $R^2 = 0.9733$ 와 잔차들은, $35,000 근처의 세 건의 매매를 제외하면 평범해 보인다. R^2 의 결과나 계수 검정 결과 어디에서도 문제가 될 만한 징후는 나타나지 않습니다 (만약 이 잔차들이 잡음이었다면, 모든 계수가 통상적인 5% 유의수준에서 해당 검정을 통과했을 것입니다).

Theil 의 공식은 수치를 정확히 설명합니다. 리모델링 지표에 포함된 네 가지 특징을 회귀분석한 결과, $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ 및 $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$ 가 도출됩니다. 그러면

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

관측된 변화폭이 백분율 단위와 일치합니다. 편향은 이 공식으로 대략적으로 설명되는 것이 아니라, 바로 그 공식 그 자체입니다. 잡음의 영향은 예상보다 적을 것입니다: 잡음이 있는 데이터에서도 이 공식은 두 회귀 분석 결과 (리모델 지표 포함 및 미포함) 사이에서 여전히 정확히 성립하며, 이때 β_w 대신 지표의 추정 계수 $\widehat{\beta}_w$ 을 사용합니다; 실제 계수에 비추어 볼 때, 이 공식은 다수의 표본에 걸쳐 평균적으로 성립합니다.

뷰 계수는 다시 한 번 살펴볼 가치가 있는데, 그 편향이 반대 방향으로 나타나며 그 이유가 시사하는 바가 크기 때문이다. 다른 요인들을 일정하게 유지했을 때, 이 표본에서 전망이 좋은 주택은 리모델링될 가능성이 더 낮습니다 ($\delta_{\text{view}} < 0$). 따라서 전망 계수는 상승하기보다는 하락하게 됩니다. 즉, 이 계수는 $20,822 만큼 너무 낮게 산정된 반면, 상태 계수는 $14,816 만큼 너무 높게 산정되었습니다. 이 두 가지 오류는 동일한 누락에서 비롯된 별개의 효과일 뿐, 서로 간에 전이된 것이 아닙니다. 상태만 고려하는 감정평가사는 전망 조정에서 오류가 발생할 것이라고 전혀 예상하지 못했을 것입니다. 그러나 21% 나 과소평가된 전망 조정은 바로 그 동일한 누락의 직접적인 결과입니다.

실제로 손상은 감정평가사가 가장 살피지 않을 법한 곳에 집중되어 있습니다. 먼저, 편향된 모델이 예측 변수로서 어떤 역할을 하는지 살펴보겠습니다. Comp N 과 동일한 리모델링되지 않은 대상 물건의 경우 — 7,400 제곱피트 대지에 1,650 제곱피트의 총 임대 가능 면적 (GLA) 을 갖추고, 전망이 있으며 CQA 점수는 7.00 인 경우 —인 경우, 이 모델은 $1,386,914 를 예측하지만, 정확히 이러한 특징을 가진 주택의 실제 평균 가격은 $1,385,000 인 주택의 실제 평균 가격과 대비됩니다 — 항목 007(조건부 기대값) 의 5 가지 특징 공식에 따라, 리모델링 비용은 = 0 — 오차는 $1,914, 즉 0.14 퍼센트입니다. 총 16 건의 매매 사례를 통틀어 전형적인 오차는 약 $21,000 이며, 따라서 모델은 심각한 편향을 보이지만 여전히 용납할 만한 수준의 예측을 제공합니다. 이는 우연이 아닙니다. OLS 는 주어진 표본에 맞춰 추정되며, 편향된 계수들은 바로 표본 가격에 가장 근접한 값들입니다. 예측 정확도는 누락된 변수 편향을 반박하는 증거가 되지 않으며, 교차 검증 —— 적합 과정에서 제외된 거래 데이터를 대상으로 모델을 테스트하는 것 —— 역시 이를 배제하지 못합니다: 좋은 교차 검증 결과가 계수에 편향이 없다는 것을 의미하지는 않습니다. 왜냐하면 잘못 지정된 모델이라도, 설명변수들이 적합 과정에서와 같이 함께 나타나는 곳이라면 어디서든 잘 예측할 수 있기 때문입니다. 각 속성을 차례로 제외해 보면, 가장 큰 두 오차 — K 에서 약 $56,000, G 에서 $48,000 — 는 이 표본의 패턴을 따르는 속성들에서 발생하는데, 이 표본에서는 높은 CQA 점수가 주로 리모델링된 주택에 속합니다; 이 패턴을 깨는 E 는 약 $45,000 으로 3 위를 차지하고, 마찬가지로 패턴을 깨는 H 와 J 는 약 $41,000 으로 각각 4 위와 5 위를 기록합니다. 이 데이터에는 잡음이 없으므로, 이러한 오차들은 모두 누락된 리모델링 지표에서 비롯된 것이며, 잡음에서 비롯된 것은 하나도 없습니다. 잡음이 존재하는 실제 매매의 경우, 오차의 크기만으로는 그것이 누락된 특징에서 비롯된 것인지, 아니면 일반적인 잔차 분포에서 비롯된 것인지 알 수 없습니다.

이 계수들을 예측 규칙이 아닌 조정 요소로 사용하는 순간 문제가 발생합니다. 이 모델에서 상태 조정치를 도출하는 감정평가사는 포인트당 $34,816 을 적용하지만, 시장 가격은 $20,000 입니다. — '양호' 에서 '우수' 로 등급이 조정된 모든 비교 대상에 대해 $29,631 을 과다 적용하고 — 전망 조정치는 $79,178 인 반면, 시장 기준치는 $100,000 입니다. 그리드란 회귀 분석의 계수를 하나씩 읽어들이는 곳이며, 바로 그 판독값을 편향이 무너뜨리는 것입니다.

또한, 편향이 형성된 패턴에서 벗어난 부동산의 경우 예측도 크게 빗나갑니다. 대상과 같이 잘 관리된 주택 (총 임대 가능 면적 1,650 제곱피트, 대지 면적 7,400 제곱피트) 이지만 전망이 없고, CQA 9.00 이라는 '우수' 등급을 받았으며, 리모델링 이력이 전혀 없는 주택은 $1,377,367 로 표시된 반면, 실제 거래가인 $1,325,000 에 비해 $52,367(3.95%) 만큼 과대평가된 것으로 나타났습니다. 이는 해당 매매 사례에서 9.00 CQA 를 받은 주택은 대부분 리모델링이 이루어졌으며, 모델의 상태 평가 CQA 에는 리모델링 비용인 $60,000 이 CQA 와 함께 반영되었기 때문입니다. 대상 주택 (전망, CQA 7.00)

과 그 외 모든 면에서 동일한 리모델링된 주택은 $1,386,914 로 표시되어 있으며, $1,445,000 과 비교했을 때 $58,086(4.02%) 만큼 저평가되어 있습니다. 이것들은 비정형 부동산들입니다. 즉, 감정평가사가 가치를 산정하기 위해 가장 자주 특별히 위임받는 대상이며, 보고서가 가장 면밀히 검토되는 대상이기도 합니다.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
             hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
             multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
             adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
             sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
```

```
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).

stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
```

```
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).

remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪ .").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).

prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪ not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪ statement even when magnitude is unknown.").
```

```
practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪ remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪ it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪attribute.").
```

내생성 (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

형식적 정의. 내생성이란, 회귀 분석에서 가격을 설명하는 데 사용되는 설명변수 (특징량) 가 구조적 오차 (가격에서 인과적 관계에 따라 예상되는 가격을 뺀 값, 즉 적합 모델의 잔차가 아님) 와 함께 변동하여, 그 추정 계수가 관심 있는 인과적 효과를 제대로 반영하지 못하는 상태를 말한다. 흔히 발생하는 원인으로는 변수가 누락된 경우, 가격이 해당 변수에 역으로 영향을 미치는 경우, 판매량이 선별된 집합인 경우, 그리고 변수가 오차와 함께 측정되는 경우가 있습니다.

직관적 설명. 특성과 가격이 서로 영향을 미치기 때문에 평가 지표가 부정확할 수 있습니다. 주택이 시장에 머무는 기간은 매도 희망 가격에 따라 달라집니다. 즉, 특성은 부분적으로 가격의 결과이거나, 상승하는 시장과 같이 가격을 높이는 다른 요인의 결과이기도 하며, 이러한 매매 사례를 바탕으로 측정된 평가 지표는 이 두 가지 요인을 혼합하여 반영하게 됩니다. 어떤 회귀 분석도 판매 데이터만으로는 이 두 요소를 분리해 낼 수 없습니다. 특정 특성의 전체 범위에 걸쳐 단일 단가를 적용하든, MARS(다변량 적응 회귀 스플라인, Friedman 1991) 처럼 특성의 구간별로 서로 다른 단가를 적용하든 마찬가지이며, 이를 분리하려면 외부의 변동 요인이나 매매 사례로는 검증할 수 없는 가정이 필요합니다. 이는 얽힘이 산술적 계산이 아닌 시장 자체에 있기 때문입니다. 감정평가사가 할 수 있는 일은, 모델이 배제하는 요소들에 따라 특성이 움직일 수 있는 네 가지 방식 (아래에 제시됨) 을 파악하고, 데이터 세트에서 이를 식별한 뒤, 해당 데이터 세트의 요율이 마치 구매자가 그 특성에 대해 지불하는 금액을 측정한 것처럼 사용되기 전에 어떤 방식이 작용하고 있는지 판단하는 것이다.

그 메커니즘을 알고 싶은 독자를 위해. 통계학자들은 어떤 특징이 모델에서 제외된 요소와 함께 변동할 때 이를 '내생적' 이라고 부르며, 이 항목에서는 해당 조건의 정확한 형태를 제시하고 그 네 가지 원인을 구분하여 설명한다. 통계학 문헌에서 제시하는 해결책, 주로 도구변수 (instrumental variables) 는 일반 회귀 분석에 적용되는 것으로, 평가 데이터에서는 거의 활용되지 않습니다. 해당 항목에서도 이를 명시하고 있습니다. 해결책과 달리, 이 진단은 어떤 추정 방법에든 적용됩니다.

이 항목은 통계적 맥락을 다루며, 회귀 계수가 감정사가 원하는 인과적 효과를 제대로 반영하지 못하는 상황을 다룬다는 점에서 인과적 추론도 포함합니다. 이는 계수나 쌍을 이룬 매매 사례에 따른 조정치를 인과 관계의 표현으로 해석하는 감정사들을 대상으로 합니다. 항목 008(생략된 변수 편향) 과 마찬가지로, 이 항목은 전통적인 감정 평가 방식과 마찬가지로 회귀 분석에 '상태' 를 포함시키는 가상 시장인 '파시피카 (Pacifica)' 시장을 사용합니다. 반면, 본 저널이 고안한 방법인 RCA 기반 감정 평가 (항목 007, 조건부 기대값) 는 이를 포함하지 않으며, 이 예시는 따라야 할 모델이 아니라 대조 사례로 제시된 것입니다.

008 번 대상 ('생략된 변수 편향') 에서 다룬 생략된 변수 편향은, 별도의 공식이 있는 독립적인 오류 유형으로 보아서는 안 되며, 보다 일반적인 상황인 내생성의 한 예로 이해해야 한다.

항목 007(조건부 기대값)의 분해를 떠올려 보자: $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$. 여기서 $E[P \mid \mathbf{Z}]$ 는 $\mathbf{Z}$ 의 특성을 가진 주택들의 평균 가격이며, ε 는 주택 가격이 그 평균보다 얼마나 높거나 낮은지를 나타내므로, 정의에 따라 $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ 가 성립한다. 이는 $\mathbf{Z}$ 에 어떤 특성이 포함되어 있든 상관없이 조건부 기대값 함수 (해당 항목에서 CEF 라고 함) 에 대해 성립한다. 만약 감정평가사가 인과적 효과를 원한다면 — 즉, 주택의 다른 모든 조건이 실제로 일정하게 유지된 상태에서 전망이 있을 때 가격이 얼마나 더 높아지는지 — 한 가지 조건이 더 필요합니다. 즉, 설명변수는 가격에 영향을 미치는 다른 어떤 요인과도 함께 변동해서는 안 됩니다. 설명변수 중 하나가 다른 요인과 함께 변동한다면, 그 설명변수는 내생적입니다. 인과 관계를 $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$ 로 표현할 수 있으며, 여기서 각 β_j 는 특성 z_j 이 1 단위 변화했을 때 가격에 미치는 영향을 나타냅니다. 오차항은 구조적 오차이며, u 로 표기됨

니다: 즉, 가격에서 인과 관계가 예측하는 값을 뺀 값입니다. 이는 조건부 평균 (ε) 과의 거리인 와는 다른 개념이며, 후자는 정의상 **Z** 에 따라 평균이 0 입니다. u 는 설명변수와 함께 변동할 수 있으며, 내생성 조건은 이를 가리킵니다.

이 용어는 연립방정식 모델링에서 유래한 것으로, 시스템 외부에서 주어진 것이 아니라 시스템 내에서 결정되는 변수를 '내생적 (endogenous)' 이라고 부릅니다. 현재 사용에서는 이 용어가 보다 기계적인 의미를 지닙니다: $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (공분산 (Cov) 은 두 수량이 어떻게 함께 움직이는지를 측정합니다) — 설명변수와 구조적 오차가 함께 움직이기 때문에, 회귀 분석 (OLS —— 일반 최소제곱 회귀 —— 또는 MARS) 은 이들의 기여도를 분리할 수 없으며, 오차의 변동 일부를 설명변수에 귀속시킵니다.

이를 초래하는 네 가지 메커니즘이 있으며, 각각에 따라 다른 대응이 필요하므로 이를 명확히 구분하는 것이 중요합니다.

생략된 변수. 가격에 영향을 미치는 한 변수가 제외되었으나, 포함된 변수와 함께 변동하는 경우; 이는 'u' 의 일부가 되며, '$\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$' 가 뒤따르게 된다. 이는 항목 008(생략된 변수 편향) 의 경우로, 리모델링 지표가 제외된 사례이다. 이를 해결하려면 해당 특징량을 측정하여 포함시키거나, 편향이 타당하게 가질 수 있는 최대값과 최소값을 산출해야 합니다.

동시성. 설명변수는 단순히 가격과 연관되어 있을 뿐만 아니라, 부분적으로는 가격에 의해 유발되거나 가격과 함께 결정되기도 합니다. 인과관계는 양방향으로 작용하며, 적합도 (OLS 또는 MARS) 는 방향성에 대해 아무런 정보를 제공하지 않기 때문에 두 가지가 혼합된 결과를 반환합니다. 이를 해결하기 위한 방법은 도구변수를 사용하는 것—즉, 해당 회귀변수를 변화시키지만 가격과는 다른 어떤 연관성도 없는 변수 (법적 의미의 공식 문서가 아닌 계량경제학적 의미에서)—이거나, 다른 분석 설계를 적용하는 것이다.

표본 **추출**. 이 표본은 결론의 대상이 되는 주택들 중에서 무작위로 추출된 것이 아니며, 특정 주택이 표본에 포함되는 여부는 그 주택의 가격과 관련이 있습니다. 이를 해결하기 위해서는 표본이 어떻게 선정되었는지를 모델링하거나, 결론의 대상이 되는 집단을 재정의해야 합니다.

측정 오차. 해당 특징이 부정확하게 기록된 경우 — 두 명의 검사관이 서로 다른 점수를 매기거나, 실측 대신 기록된 자료를 바탕으로 연면적을 산출한 경우 등. 이러한 기록 오차는 계수 (u) 의 일부가 되어 기록된 값과 함께 변동하므로, 계수에 편향이 발생한다. 교과서적인 사례, 즉 오차가 실제 값이나 모델 내의 다른 요소와 전혀 무관한 고전적인 측정 오차의 경우, 잘못 측정된 특성의 계수는 0 으로 수렴합니다. CQA 의 경우, 이러한 경우와 다를 수 있습니다. 즉, 오차는 주택의 실제 상태나 CQA 가 파악하는 다른 요소들에 따라 달라질 수 있습니다. 이러한 오차의 경우, 편향은 일정한 방향을 가지지 않습니다. 해결책은 측정 정확도를 높이거나, 동일한 주택의 동일한 특성에 대해 두 번째 독립적인 측정을 확보하는 것입니다. 그러면 측정 오차를 위해 설계된 방법이 이를 활용하여 추정치를 보정할 수 있습니다.

이 네 가지 메커니즘에는 한 가지 공통점이 있습니다. 바로 같은 종류의 거래량을 더 늘려도 그로 인해 발생하는 오차는 사라지지 않는다는 점입니다. 이것이 내생성과 부정확성 (거래 건수가 제한적이어서 발생하는 추정치의 분산) 을 구분하는 가장 명확한 실용적 차이점입니다. 표본 크기가 커지면 부정확성은 줄어들지만, 내생성은 줄어들지 않습니다.

변수를 선택하기 전에, 그 효과의 이름을 정하십시오. 특정 특징이 모델에 포함되어야 할지는 무엇을 추정하느냐에 따라 달라지며, 두 가지 유형의 특징은 쉽게 혼동되기 쉽습니다. 첫 번째는 회귀변수와 가격 모두에 영향을 미치는 원인입니다. 동네 내의 바람직한 위치 (조용한 막다른 골목, 전망이 좋은 모퉁이 등) 는 고가의 리모델링을 유도하며, 그 자체만으로도 높은 가격을 형성합니다. 통계학자들은 이러한 특징을 교란변수 라고 부릅니다. 이를 고정시켜야만, 회귀변수의 계수가 해당 변수의 효과를 반영하지 않게 됩니다. 두 번째는 회귀변수가 가격에 영향을 미치는 경로입니다. 리모델링은 주택의 상태와 품질을 개선 함으로써 가격을 상승시킵니다. 이러한 특징은 매개변수이며, 이를 고정함으로써 회귀 변수의 계수에서 해당 경로를 통해 전달되는 효과의 정확한 부분만을 제거하게 됩니다. 따라서 항목 008(생략된 변수 편향) 의 리모델링은 두 가지 서로 다른 질문을 제기합니다. 전통적인 감정 평가에서, 만약 질문이 상태에 대한 시장의 평가율이라면, 상태는 설명변수이며 (RCA 기반 감정 평가는 결코 그러한 질문을 하지 않는데, 항목 007 '조건부 기대값' 에서 그 이유를 설명함), 리모

델링은 단지 일부 주택이 그 상태에 이르게 된 과정일 뿐입니다; 이러한 요소들이 완전히 기록된 후에는 리모델링이 만들어낸 상태와 품질 이상의 가치를 창출하지 못하며, 상태와 품질이 동일한 리모델링된 주택과 잘 관리된 주택은 동일한 가치를 지닙니다. 만약 질문이 리모델링이 특정 주택의 가격에 어떤 영향을 미치는지에 관한 것이라면, 상태와 품질은 매개변수가 되며, 이를 고정시킨 모델은 다른 질문에 답하게 됩니다. 즉, 리모델링이 만들어낸 상태와 품질을 제외하고 리모델링 자체가 가지는 가치가 얼마인지에 대한 질문인데, 이는 미미할 수 있으며 어쨌든 리모델링의 총 효과와는 다른 양입니다. "변수를 포함하라" 는 것은 교란 요인에 대해서는 올바른 규칙이지만 매개 변수에 대해서는 잘못된 규칙이다. 원하는 효과가 명시되기 전까지는 어느 쪽도 선택할 수 없다.

평가 실무에서 만나는 상황. 역인과관계는 위치에 따라 달라집니다. 동시성으로 인한 내생성은 학교 교육의 질을 통해 잘 설명되는데, 이는 가설적인 문제가 아니라 실제 존재하는 문제입니다. 주택 가격을 학교 평점에 대해 회귀분석하면, 계수는 구매자가 학교를 위해 얼마나 더 지불하는지를 보여주는 것처럼 보입니다. 하지만 인과관계는 반대 방향으로도 작용합니다. 즉, 주택 가격이 더 비싼 지역은 세수 기반이 더 크고, 자녀 교육에 더 적극적으로 참여하며 자원이 풍부한 학부모들이 많아, 교사를 더 잘 유치하고 유지할 수 있습니다. 학교의 질이 주택 가격을 올릴 수 있고, 높은 주택 가격은 학교의 질을 향상시킬 수 있습니다. 계수는 이 두 가지 효과 중 어느 것도 포착하지 못하며, 해당 시장에서 두 경로의 상대적 강도에 따라 달라지는 복합적인 관계를 반영할 뿐이다. 범죄율, 소매 편의시설 밀도, 수목 덮개율에서도 동일한 양방향 관계가 나타날 수 있다. 각 사례에서 해당 요인은 지역 가격 수준의 원인이자 결과일 수 있다.

리모델링은 '처리' 에 해당하지만, 무작위로 배정되는 것은 아닙니다. 인과 추론의 용어에서 **'처리**' 란 그 효과가 조사 대상이 되는 모든 개입을 의미하며, 주방 리모델링도 그 중 하나입니다. 문제는 누가 그 처리를 받느냐는 점입니다. 많은 주택 소유자는 수익이 비용을 상회할 것으로 예상할 때 리모델링을 진행하는데, 이러한 기대는 데이터셋에 기록되지 않은 자신들이 집에 대해 알고 있는 정보—좋은 평면도, 동네 내에서의 유리한 입지, 투자를 뒷받침해 줄 부지 등—에 기반을 두고 있습니다. 바로 이러한 특성들이 주택 가격을 직접적으로 상승시키는 요인이며, 리모델링의 교란 변수이자 데이터셋이 측정하지 못하는 요소들입니다. 따라서 리모델링 지표가 포함된 모델은 해당 지표의 누락을 해결했을 뿐, 교란 문제는 해결하지 못한 것입니다. 이 지표의 계수는 가격에 미치는 리모델링의 효과와, 기록된 특징들로 설명되는 범위를 넘어 리모델링을 선택한 주택 소유자들의 주택에서 발생하는 추가 가격을 결합한 것입니다. 이 변수를 포함함으로써 누락은 해소되었지만, 회귀 변수가 외생적—즉, 구조적 오차와 무관한—상태가 된 것은 아닙니다.

매각된 부동산 표본은 무작위적으로 선정된 것이 아닙니다. 사람들은 상황이 적절하거나 가격이 매력적일 때 매도하기도 하고, 어쩔 수 없이 매도해야 하는 경우도 있으므로, 매도된 부동산은 매도되지 않은 부동산과 모델이 포착하지 못하는 측면에서 차이가 있을 수 있습니다. 이러한 차이가 존재할 때, 매도된 부동산 가격의 특이적 요소는 무작위적이지 않습니다. 즉, 전자의 경우 가격을 한 방향으로 밀어붙이는 반면, 부실매각 및 강제매각은 반대 방향으로 작용합니다. 매매 사례 중에서도 정상 거래와 부실 매물은 각각 무작위적이지 않은 하위 그룹을 형성합니다. 각 그리드의 모든 비교 대상은 이러한 선별된 매매 사례에서 추출됩니다. 어떤 평가 결론도 매도된 매물이 어떻게 선별되었는지에 대한 가정을 전제로만 미매매 매물로 확장될 수 있으며, 보고서는 이러한 가정을 명시해야 합니다.

상태 평점은 가격에 의해 왜곡될 수 있습니다. 평점은 주택의 상태만을 측정하기 위한 것이며, 감정평가사는 가치를 산정하기 전에 실사를 통해 대상 주택에 점수를 매깁니다. 비교 대상 주택은 또 다른 문제입니다. 비교 대상 주택의 경우, 매매 가격이 확인된 후에 매물 사진과 설명을 바탕으로 CQA 가 매겨질 수 있습니다. 알려진 가격이 CQA 에 영향을 미친다면—예를 들어, 높은 가격에 팔린 주택이 관리가 조금 더 잘된 것으로 해석되는 경우—회귀 분석 변수는 부분적으로 결과의 함수가 되어 버립니다. 이는 상태 자체의 특성이 아니라 측정 과정의 결함, 즉 결과에 의존하는 측정 오차로, 가격이 CQA 에 영향을 미치는 현상입니다. 이는 방금 설명한 비고전적 유형에 속하지만 한 가지 차이점이 있습니다. 가격 편차의 일부가 CQA 에 반영되는 이러한 종류의 영향에 대해서는 그 방향이 알려져 있습니다. 즉, CQA 는 매매 가격이 시사하는 CQA 쪽으로 이동하고, 상태 계수는 상승하게 됩니다 (CQA 에 포함된 다른 오차들은 여전히 반대 방향으로 작용할 수 있습니다). 보호 조치는 절차적인 것

입니다. 즉, 비교 대상 물건이 얼마에 팔렸는지 확인하기 전에 그 상태에 대한 증거를 바탕으로 CQA 를 매기고, 각 CQA 의 근거를 작업 파일에 기록해야 합니다.

타당성 확보에 갖는 의미. 회귀변수가 내생적인지 여부는 일반적인 회귀 분석으로 확인할 수 있는 것이 아니라 논증을 통해 결정된다. 일반적인 적합도 검증 방법—잔차 플롯, 가격 변동의 설명 비율 (R^2), 적합 분석에서 제외된 판매량에 대한 모델 검증 (교차 검증), 또는 계수가 0 일 수 있는지 여부에 대한 검정 (유의성 검정) — 이 중 어느 것도 설명변수가 외생적임을 입증할 수 없는데, 이는 구조적 오차가 관측 불가능하며, 따라서 설명변수들과의 연관성도 관측할 수 없기 때문이다. 형식적인 검정 방법도 존재한다 — 하우스만 검정은 일반적인 추정치를 다른 방법으로 얻은 추정치와 비교한다 — 그러나 이러한 방법에는 도구변수나 제 2 추정량이 필요하며, 이는 데이터 자체로는 검증할 수 없는 추가적인 가정을 전제로 한다. 언제나 제시할 수 있는 것은 메커니즘에 대한 논리적인 설명이다: 왜 이 설명변수가 오차와 연결될 수 있는지, 어떤 방향으로, 어느 정도까지 연결되는지. 합리적인 보고서는 이 문제를 언급하지 않음으로써 문제가 존재하지 않는 것처럼 암시하기보다는 이러한 논증을 제시해야 한다.

계수가 '어떻게 되기를 바라는지' 가 아니라 '실제로 얼마인지' 를 말해야 합니다. 내생적 회귀변수의 계수는 실제적이고 명확하게 정의된 수치입니다. 즉, 측정된 변수들을 고정시킨 상태에서 해당 특성의 단위당 추정 가격의 차이를 의미합니다. 이는 인과적 효과가 아닙니다. 리모델링 지표가 제외된 16 건의 Pacifica 판매 사례 (항목 008, 누락된 변수 편향) 에서, "측정된 특징들을 고정했을 때, 전망이 있는 이 주택들은 $79,178 더 비싸게 팔렸다" 라고 말하는 것이 옳다. "전망이 가치에 $79,178 을 기여한다" 고 말하는 것은 추정치가 뒷받침하지 않는 인과 관계를 주장하는 것입니다. 첫 번째 진술은 반박에 견딜 수 있지만, 두 번째 진술은 그렇지 못합니다.

설계가 추정치를 능가한다. 데이터의 구성 방식에 따라 기능과 가격 간의 상호 영향을 차단할 수 있는 경우—- 조망이 차단되기 전후의 부동산 특성을 비교하거나, 학교 배정 구역은 바뀌지만 주택 재고는 변하지 않는 경계를 활용하거나, 소유주가 선택한 리모델링이 아닌 화재나 홍수 같은 외부 사건으로 인해 불가피하게 진행된 리모델링을 고려함으로써 — 각 설계 방식은 여전히 입증되어야 할 가정들 (동시에 다른 어떤 것도 변하지 않았다는 가정, 경계가 학교 배정만 구분한다는 가정 등) 에 기반을 두고 있지만, 이러한 가정이 입증된 설계 방식은 관측 데이터를 사용하는 그 어떤 추정기보다 더 방어 가능한 타당성을 확보한다. 이것이 바로 도구변수 (instrumental variables) 문헌이 실질적으로 말하는 바이며, 감정평가와의 관련성은 잘 선정된 비교 대상 집합 자체가 그 자체로 하나의 설계라는 점에 있다.

평가 계산 예시. Pacifica 데이터셋은 내생성을 설명해 줄 수는 있지만 이를 해결할 수는 없으며, 이 데이터셋이 왜 해결하지 못하는지가 이 글이 주는 진정한 교훈이다.

먼저, 질문부터 시작하겠습니다. 감정평가사에게 특정 주택의 주방 리모델링 공사비 $45,000 이 매도 시 회수될 수 있는지 물어본다고 가정해 봅시다. 이는 한 채의 주택과, 동시에 가질 수 없는 두 가지 가격, 즉 리모델링 후 가격과 현 상태의 가격에 관한 질문입니다. $P_i(1) - P_i(0)$, 여기서 $P_i(1)$ 는 주택 i 이 리모델링되었을 때의 가격이고, $P_i(0)$ 는 리모델링되지 않았을 때의 가격입니다. 이는 주택의 상태에 따른 시장 가격에 대한 질문이 아니며, 상태에 대한 변수를 고정시킨 채 이 질문에 답하는 것은 앞서 설명한 중개인의 실수에 해당합니다.

항목 008(생략된 변수 편향) 의 16 개 속성에는 계수가 $60,000 인 리모델링 지표가 포함되어 있습니다. 이는 생성된 데이터가 리모델링에 부여하는 가격 차이로, 동일한 GLA, 대지, 전망 및 CQA 점수를 가진 주택보다 $60,000 더 높은 가격을 의미합니다. 이 $60,000 은 리모델링 행위 자체에 대한 가격이 아니라, 다른 특징들로는 기록되지 않은 리모델링이 가져온 가치를 나타냅니다. 해당 구성된 데이터셋에서 어떤 주택이 리모델링되었는지는 저자가 결정했습니다. 리모델링 지표는 구조상 외생변수이며, 오차항에 남은 요소가 없기 때문에 오차항과도 아무런 관련이 없습니다. 따라서 해당 데이터셋에서 $60,000 은 기록된 CQA 점수를 고정했을 때 리모델링이 가격에 더하는 가치를 나타냅니다. CQA 점수까지 상승시킨 리모델링이라면 더 큰 가치를 더하게 될 것입니다.

이제 동일한 16 개 부동산이 실제 시장에서 나온 것이라고 가정해 보자. 소유주들은 리모델링을 선택하며, 타당하게도 관측되지 않는 우수한 특성을 지닌 주택의 소유주들 (이 가격 요소를 u 라고 부

르자) 이 다른 면에서는 비슷한 주택의 소유주들보다 리모델링을 할 가능성이 더 높다고 가정한다. 이제 리모델링 지표가 포함된 회귀 분석은 매매 건수가 누적됨에 따라 \$60,000 가 아니라

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

로 수렴하게 되는데, 여기서 $\widetilde{r}$ 는 포함된 특징들로 예측할 수 없는 리모델링 지표의 부분이며, Var(분산) 는 그 변동 정도를 측정하고, p 로 표시된 화살표는 "매매 건수가 누적됨에 따라 점점 더 가까워진다" 는 것을 의미합니다. 리모델링된 주택이 평균적으로 \$25,000 만큼 더 많은 u 를 가지고 있다면, 계수는 대략 \$85,000 로 수렴하며, 동일한 시장에서 아무리 많은 추가 데이터를 확보하더라도 이 초과분은 줄어들지 않습니다. 이전 008 번 항목 (누락 변수 편향) 에서 연구했던 리모델링 지표가 이제 측정되어 포함되었지만, 계수는 여전히 인과적 효과를 나타내지 않습니다. 여전히 누락된 부분은 u 이며, 이는 어떤 데이터셋에도 기록되어 있지 않습니다.

이 구분은 실제 상황에서 실질적인 의미를 지닙니다. 이 계수는 평균적으로 리모델링을 한 주택들을 나타내는데, 이는 집주인들이 그 투자에 대한 수익이 가치 있다고 판단한 주택들입니다. 이 대상은 아직 결정을 내리지 않은 특정 주택에 관한 것이며, 해당 계수는 대상 주택이 소유주들이 알고 있던 정보 측면에서 그 주택들과 유사할 때에만 적용될 수 있는데, 이는 바로 모델이 파악할 수 없는 부분이다. \$85,000 을 바탕으로 투자 회수 기간에 대한 질문에 답하는 감정사는 수익률을 과대평가하는 것이며; 리모델링으로 인해 발생한 모든 조건과 품질을 측정하고 고정시킨 모델을 바탕으로 답변하는 감정사는 수익률을 과소평가하게 되며, 이는 리모델링이 그 조건과 품질 외에 추가하는 가치만큼만 반영되는데, 이는 항목 008(생략된 변수 편향) 의 원칙에 따라 거의 없거나 전무한 수준이다. 두 경우 모두 리모델링과 관련된 조건부 가격 차이를 리모델링 자체의 효과로 해석한 것이다.

따라서 인과적 관점에서 해석하고자 하는 어떤 계수에 대해서도 물어야 할 진단적 질문은 "모델이 적절하게 명시되었는가?" 가 아니라 "어떤 효과를 기대하는가, 그리고 이 변수가 어떻게 그런 값을 가지게 되었는가?" 이다. 만약 그 답이 모델이 파악할 수 없는 사물을 볼 수 있는 누군가가 내린 선택을 포함한다면, 그 계수는 해당 특성만큼이나 그 선택을 묘사하는 것이 된다.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: omitted variable bias; *conditional expectation*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
```

```
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).

defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
```

```
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).

shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪resources; the coefficient then recovers neither effect.").
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪  not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
```

```
   ↪ confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪ distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪ the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪ price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪ carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪ .").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪ the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).

omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪ and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪ features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪ selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪  were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪ (1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪ model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪ ; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪ cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪ it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪ well-chosen comparable set is itself a design.").
```

```
design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪ could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

모수 식별 (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

형식적 정의. 매개변수는 모델의 가정과 사양을 전제로 할 때, 관측 가능한 데이터 (모든 해당 판매 사례 중에서 각 특징과 가격의 조합이 얼마나 자주 나타나는지) 의 공동 분포에 의해 유일하게 결정될 때 식별된 것으로 간주된다. 식별은 논리적으로 추정보다 선행하며, 추정과는 구별된다.

직관적 설명. 판매를 통해서는 도저히 알 수 없는 가격대도 있으며, 어떤 방법을 동원해도 그 사실은 변하지 않습니다. 만약 시장에 나와 있는 모든 리모델링된 주택이 상태가 매우 양호하고, 상태가 매우 양호한 모든 주택이 리모델링된 것이라면, 판매 데이터는 이 두 가지가 결합되었을 때의 가치를 보여줄 뿐, 각각 단독으로의 가치는 전혀 보여주지 않습니다. 두 가지가 거의 항상 함께 나타나는 상황에서 각각에 대한 단가를 보고하는 회귀 분석은, 시장이 간신히 만들어낸 분할을 보고하는 것에 불과합니다. 비교 대상 주택 모두가 대상 주택보다 더 좋은 전망을 가지고 있다면, 전망 요율은 데이터의 범위를 넘어 해석되고 있는 것입니다. 시간 경과에 따른 시장 상황의 변화를 보여주는 유일한 매매 사례가 모기지 금리 변화도 보여주는 유일한 사례라면, 이 두 가지를 구분할 수 없습니다. 이는 회귀 분석에 앞서 매매 사례에 어떤 정보가 포함되어 있는지에 대한 질문이며, 그 답은 분석 방법이 특성의 전체 범위에 걸쳐 단일 단가를 적용하든, MARS(다변량 적응 회귀 스플라인, Friedman 1991, 본 저널의 주요 회귀 분석 방법) 가 그러하듯 특성의 서로 다른 구간마다 다른 단가를 적용하든 상관없이 동일합니다: MARS 는 매매 사례에 단가 변화를 보여주는 대조군이 포함된 경우에만 단가 변화 지점을 찾아낼 수 있다. 따라서 감정평가사의 첫 번째 질문은 “단가가 얼마인가” 가 아니라 “이 매매 사례들이 그 정보를 알려줄 수 있는가” 이다.

그 원리를 알고 싶은 독자를 위해. 이에 대한 통계학적 용어는 ‘식별 (identification)’ 입니다. 즉, 오차 없이 측정된 전체 판매량 모집단이 해당 매개변수를 전혀 확정할 수 있는지 여부를 의미합니다. 최소제곱법은 정확히 함께 움직이는 두 특징 중 하나를 제외함으로써 극단적인 사례를 드러내지만, 두 특징이 거의 함께 움직이면서 두 수치가 동일한 소수의 판매 사례에 의존하게 되는 위험한 사례는 숨겨버립니다. 이 글은 두 가지 경우 모두를 다루며, 그리드가 매일 마주치는 외삽 및 혼동된 시간 효과의 사례들도 함께 살펴봅니다.

이 글은 통계에 관한 내용으로, 추정기 (OLS 나 MARS 와 같이 판매량 데이터를 바탕으로 단가를 계산하는 방법) 를 적용하기 전에 데이터 집합이 원칙적으로 무엇을 보여줄 수 있는지를 살펴봅니다. 이 글은 비교 가능한 데이터 세트를 구성하는 분들과 회귀 모델을 적합시키는 분들 모두를 대상으로 합니다.

여기서 매개변수란 모델이 제공해야 하는 수치, 즉 조정값을 계산하는 데 사용되는 단가가나 계수를 말합니다. 추정 과정에서 제기되는 질문은 다음과 같습니다. 표본을 바탕으로, 매개변수에 대한 최선의 추정치로 무엇을 채택해야 할까요? 식별 문제는 이에 앞서 다음과 같은 질문을 제기합니다. 만약 전체 모집단, 즉 이 시장에서 앞으로 발생할 모든 거래를 오차 없이 측정할 수 있다면, 그 매개변수가 과연 결정될 수 있을까요?

만약 대답이 ‘아니오’ 라면, 해당 매개변수는 식별되지 않은 것이며, 이후 어떤 조치를 취하더라도 이를 바로잡을 수 없다. 개선된 추정량을 사용해도 소용이 없으며, 동일한 유형의 판매 데이터로 표본 크기를 늘려도 도움이 되지 않고, 더 정교한 모델도 도움이 되지 않을 것입니다. 단, 데이터로 검증할 수 없는 가정을 추가하는 경우 (아래의 인과적 사례) 는 예외이며, 오히려 문제를 은폐할 수도 있습니다. 매개변수의 식별 실패는 분석가의 방법론이 아니라, 문제 자체와 의존한 데이터—시장이 만들어낸 결과와 평가자가 수집한 자료—에 기인합니다.

두 가지 특성이 항상 함께 나타날 때 식별 실패를 가장 쉽게 확인할 수 있습니다. 리모델링된 모든 매물이 '우수'(9.00) CQA 등급을 받았고, '우수' CQA 등급을 받은 모든 매물이 리모델링되었다고 가정해 보십시오. 이 경우, 리모델링된 매물의 집합과 '우수' CQA 등급을 받은 매물의 집합은 동일해집니다. 시장은 그 그룹, 즉 리모델링된 '우수' 등급 주택에 대해 리모델링되지 않은 '양호' 등급 주택보다 더 높은 가격을 지불합니다. 아무리 많은 매매 사례를 관찰하더라도, 기록된 상태와 리모델링으로 인해 발생한 (다른 특징들로는 기록되지 않은) 가치 사이의 가격 차이를 구분할 수 없습니다. 왜냐하면 이 시장에서는 한 가지가 변하면 다른 한 가지도 반드시 함께 변하기 때문입니다. 우리는 전체는 알지만, 각 구성 요소는 알지 못합니다.

최소제곱법이 정확한 공선성 (한 특징이 다른 특징들의 정확한 선형 함수인 경우) 에서 이를 명확히 보여주는 이유는, 설계 행렬—즉, 추정기가 사용하는 회귀변수 (설명 변수) 의 열로 구성된 표—이 랭크 결핍 상태이기 때문이다: 그 열 중 하나가 다른 변수들의 정확한 조합이기 때문이다. 따라서 소프트웨어는 계수 하나를 제외하거나 누락된 값을 반환한다. 이는 단지 일종의 배려일 뿐이다. 위험한 상황은 '근접 사례'—즉, 두 변수가 거의 항상 함께 변동하는 경우—입니다. 이러한 경우 매개변수는 기술적으로 식별 가능하므로 소프트웨어는 두 개의 수치를 제공하지만, 이 둘 모두는 패턴을 깨는 소수의 관측값을 기반으로 합니다. 매개변수들은 식별되기는 하지만, 패턴을 깨는 판매 데이터가 극소수에 불과하기 때문에 그 값은 너무 부정확하여 실제로는 데이터를 통해 두 매개변수를 구분할 수 없습니다. 바로 이 지점에서 식별 문제와 정밀도 문제가 겉보기에는 비슷해 보입니다. 이것이 식별 관점에서 볼 때 다중공선성(거의 정확히 함께 움직이는 특징들) 이 의미하는 바입니다.

해당 매개변수가 인과적이며 데이터가 관찰 데이터인 경우, 데이터로 검증할 수 없는 가정이 추가되지 않는 한, 다중공선성이 전혀 없더라도 식별에 실패할 수 있다. 009 번 항목 (내생성) 에 제시된 예시, 즉 실제 시장에서 발생한 동일한 16 건의 매매 사례는 이러한 유형에 해당합니다. 리모델링과 가격 간의 연관성은 식별될 수 있습니다. 이는 공동 분포의 특성이며, 표본 크기가 크면 이를 정확하게 추정할 수 있기 때문입니다.- 반면, 리모델링의 인과적 효과는 식별할 수 없습니다. 관측 가능한 분포에는 리모델링으로 인해 추가된 가치와, 주택 소유자가 공사를 진행하게 만든 주택이 이미 가지고 있던 추가 가치를 구별할 수 있는 정보가 포함되어 있지 않기 때문입니다. 인과적 매개변수를 식별하려면 데이터 자체로는 검증할 수 없는 가정을 세워야 하며, 따라서 결론의 신뢰성은 그 가정의 타당성에 달려 있다.

평가 실무에서 만나는 상황. 브래킷팅 요건. 대상에 대해 브래킷팅을 적용해야 한다는 규칙, 즉 각 중요한 특성에 대해 해당 대상보다 높거나 낮은 수준의 비교 대상들을 모두 포함해야 한다는 규칙은 경험적 지침으로 제시되며, 이는 별개로 구분하여 고려할 가치가 있는 두 가지 서로 다른 질문에 대한 답을 제시합니다. 첫 번째는 식별 문제입니다. 해당 거래 사례들 간에 다른 사례들과는 다르게 변동하는 특성상의 대비가 존재하는가? 모든 비교 대상의 전망이 동일하다면, 이를 통해 전망에 대한 요율을 도출할 수 없습니다. 두 번째는 근거 문제입니다: 대상 매물이 해당 요율의 산출 범위에 속해 있는가? 모든 비교 대상 매물의 전망이 대상 매물보다 더 좋다면, 해당 요율이 존재할 수는 있겠지만 (이 매매 사례들에서든 더 큰 데이터 세트에서든), 이를 대상 매물에 적용하는 것은 데이터 범위를 벗어난 외삽에 해당합니다. '브래킷팅 (Bracketing)' 은 두 번째 기준을 보장하며, 오직 이러한 대비만이 첫 번째 기준을 보장합니다. 브래킷팅된 대상도 두 가지 특성이 결코 달라지지 않는 구역에 위치할 수 있으며, 브래킷팅되지 않은 대상은 다른 곳에서 확인된 요율을 적용받을 수 있는데, 이것이 바로 '방어 가능한' 섹션에서 허용하는 '더 큰 데이터 세트' 를 통한 해결책입니다.

하위 시장 내에서 독립적으로 변동하지 않는 특성의 한 가지 예로, 도로의 전망이 좋은 쪽에 위치한 주택들이 모두 더 넓은 평면도를 가진 구역이 있습니다. 이 구역에서는 전망과 크기를 별개의 요인으로 취급할 수 없습니다. 이 두 가지 요소에 대해 각각 별도로 조정을 적용하는 감정평가사는 사실상 해당 구역 데이터로는 구분할 수 없는 두 가지 수치를 제시하는 것이며, 합산된 금액이 두 요소 간에 어떻게 배분될지는 감정평가사의 판단이나 다른 시장에 달려 있다. 이는 적절할 수도 있지만, '시장에서 도출된' 이라는 표현과는 다른 의미이다.

연식, 상태, 건축 시기. 이러한 요소들은 종종 밀접하게 연관되어 있습니다. 오래된 주택은 상태가 좋지 않은 경향이 있으며, 다른 기준에 따라 지어졌습니다. 연식과 상태를 각각 별도의 행으로 구

분한 조정 표를 사용하면, 시장이 이러한 요인들을 별도로 평가하고 있으며 데이터가 이를 구분할 수 있음을 시사합니다. 그러나 현재 보유한 데이터가 이를 구분할 수 있는지 여부는 가정해서는 안 되며 반드시 확인해야 할 사항이며, 데이터는 종종 이러한 확인 과정에서 부적합한 것으로 드러납니다.

시간과 시장 상황. 여기에는 두 가지 서로 다른 오류가 숨어 있습니다. 만약 표에 시장 상황 선만 있고, 해당 기간 동안 변화한 다른 요소들 (금리, 재고, 새로운 고용주 등) 에 대한 선이 없다면, 시간 계수는 식별되지만 이는 복합적인 것이며 시장 상황만의 효과는 아닙니다: 전체 변화가 이용 가능한 유일한 레이블에 귀속되는데, 이는 항목 008 의 누락된 변수 사례 (누락된 변수 편향) 에 해당합니다. 두 선이 모두 존재하지만, 금리 변동을 보이는 매출이 시장 상황의 변화를 보이는 매출과 일치하는 경우, 이 둘 간의 구분은 식별되지 않으며, 이것이 바로 이 항목의 경우입니다.

타당성 확보에 갖는 의미. 식별 질문을 할 때는 순서가 중요하므로, 추정 질문보다 먼저 해야 합니다. 평가자가 먼저 "내 데이터로 무엇을 구별할 수 있을까?" 를 고려한 뒤, 그 후에야 "이를 어떻게 가장 잘 추정할까?" 를 고려한다면, 그 결과 도출된 조정치는 데이터가 뒷받침할 수 있는 것이 될 것입니다. 반대로, 식별에 관한 질문을 마지막에 던진다면, 그 결과로 도출된 수치는 누구도 측정할 수 없었던 양에 대한 확신에 찬 수치로 나타날 것입니다.

식별되지 않은 매개변수는 그 사실을 명시하여 보고해야 한다. 데이터가 결합된 효과는 확인되지만 그 분할은 확인되지 않는 경우, 합리적인 접근 방식은 조정을 생략하는 것이 아니라 분할이 어떻게 이루어졌는지에 대해 솔직하게 설명하는 것이다: 즉, 비교 대상 집단이 이 두 가지 효과를 분리할 수 없다는 점, 사용된 구분 기준이 더 큰 데이터셋이나 판단에 기반한다는 점, 그리고 데이터가 실제로 규명하는 것은 결합된 효과이므로 그 결합된 효과가 무엇인지에 대해 설명해야 한다. 그러면 독자가 그 분할을 판단할 수 있습니다. 반면, 실제로는 두 수치의 합계만이 시장에서 도출된 것임에도 불구하고, 두 수치 모두 시장에서 도출된 것으로 제시된 경우에는 독자가 이를 판단할 수 없습니다.

'식별 (Identification)' 은 방법론과 USPAP 가 만나는 지점입니다. USPAP는 '전문 감정 실무의 통일 기준' 을 의미합니다. 이 기준에 따르면 감정인은 신뢰할 수 있는 감정 결과를 도출하는 데 필요한 모든 정보를 수집, 검증 및 분석해야 합니다 (기준 규칙 1-4). 대출 기관의 지침은 조정 사항에 대해 직접적으로 명시하고 있습니다. 패니메이 (Fannie Mae) 의 '판매 가이드 (Selling Guide)' 는 부동산 간의 차이에 대한 시장의 반응을 반영하기 위해 조정이 이루어져야 한다고 규정하고 있습니다. 어느 규칙도 각 그리드 라인을 독자가 볼 수 있는 비교 대상과 별도로 식별해야 한다고 명시하지는 않습니다. 시장의 반응은 그리드 외부의 쌍을 이룬 매매 사례, 더 광범위한 추출 자료, 또는 앞서 제시된 해결책인 공개된 판단에서 비롯될 수 있습니다. 본지의 해석에 따르면, 해당 규칙들이 하는 역할은 식별 문제를 의무화하는 것입니다: 조정에 대한 시장적 근거를 주장하는 감정평가사는 어떤 데이터가 이를 식별하는지 밝힐 수 있어야 합니다. 이러한 관점에서 볼 때, 이 문제는 검증 가능하다. 즉, 식별에 대한 수학적 검증을 단순한 규정 준수 여부의 검사로 전락시키지 않으면서도, 근거로 삼은 데이터를 검토하여 그 안에 대조되는 요소가 포함되어 있는지 확인할 수 있다.

해답은 계산이 아니라 설계에 있다. 만약 매개변수가 식별되지 않는다면, 해결책은 사용된 데이터를 변경하는 것—즉, 지리적 범위를 확대하거나, 기간을 연장하거나, 패턴을 깨는 특성을 찾아내는 것—이거나, 주장을 수정하는 것이다. 어떤 추정기라도 데이터에 포함되지 않은 정보를 복원할 수는 없다.

평가 계산 예시. 항목 008(생략된 변수 편향) 에 포함된 16 개 부동산으로 구성된 Pacifica 데이터셋을 살펴보겠습니다. 이 데이터셋에서 '상태 (Condition)' 는 저널의 상태 점수 (Journal's condition score) 를 의미하며, 이는 정의된 시장 지역 내 주변 주택들의 상태와 비교하여 해당 주택의 상태를 평가한 추정치입니다. 이 CQA 는 감정사가 해당 시장 지역을 이해한 데 기초하며, 동일한 시장 지역에서 활동하는 동료 감정사들의 이해와 크게 상충되어서는 안 됩니다. CQA 범위는 0.00 에서 10.00 까지이며, 시장 지역 내 해당 주택보다 상태가 더 나쁜 주택의 비율을 10 으로 나눈 값입니다. 데이터셋에는 평균 (5.00), 양호 (7.00), 우수 (9.00) 의 세 가지 수준이 기록되어 있으며, 구축된 데이터에서는 점수 1 점당 $20,000 를 지급합니다. 항목 008(생략된 변수 편향) 및 009(내생성) 에서와 마찬가지로, 상태 변수를 회귀 분석에 포함시키는 것은 전통적인 감정 평가 방식이며, 본 저널에서 제시하는 RCA 기반 감정 평가 방법 (항목 007, 조건부 기대값) 과는 다릅니다. 데이터셋을 단일 패턴에 속하는 10 개

부동산으로 제한한다 — ‘양호’ 하고 리모델링되지 않은 경우, 또는 ‘우수’ 하고 리모델링된 경우: 비교 대상 A, B, C, D, G, I, K, M, N, O. 두 가지 기준으로 이 하위 표본을 구성하며, 각 기준은 서로 다른 역할을 한다. E, H, J(리모델링된 적이 없는 ‘우수’ 등급 주택과 ‘양호’ 등급의 리모델링된 두 주택) 를 제외하면 현실적인 패턴이 드러납니다. 즉, 리모델링이 주택이 데이터상 최고 CQA 점수 (여기서는 9.00) 에 도달하는 주된 이유일 때 (실제로 발생할 수 있는 경우) 시장이 어떤 모습인지 보여줍니다. 평균적인 주택 세 채인 F, L, P 를 제외하는 것은 인위적인 조치이며, 실패를 ‘거의’ 가 아닌 ‘정확히’ 발생하도록 하기 위한 것입니다. ‘거의’ 발생하는 경우, 즉 위험한 경우는 표 뒤에 다루겠습니다. 이 10 개 부동산을 감정사의 전체 데이터 세계로 간주해 보자 — 즉, 리모델링과 기록상 최고 상태가 결코 별도로 발생하지 않는 하위 시장이다. 해당 모집단에 비추어 볼 때, 이 분할은 식별되지 않는다; 전체 16 건을 보면 실패는 시장이 아니라 해당 하위 시장의 데이터에서 비롯된 것임이 드러난다.

이 하위 표본 내에서, 기록된 상태와 리모델링은 정확한 동형 관계로 연결됩니다: $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$, 이는 10 개 부동산 모두에 해당합니다. 전체 사양 (총 주거 면적 (GLA), 대지, 전망, 상태, 리모델링) 을 적용할 때, 소프트웨어는 두 개의 공선성 열 중 하나를 제거해야 하며, 어느 열을 제거하느냐에 따라 출력 결과가 결정됩니다. 두 가지 제거 사례가 모두 표시됩니다:

	부분 표본 (10)		전체 샘플 (16)
	리모델링이 취소되었습니다	조건이 삭제됨	
인터셉트	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
롯	25	25	25
보기	100,000	100,000	100,000
조건 (1 점당)	50,000	떨어뜨렸다	20,000
리모델링	떨어뜨렸다	100,000	60,000

이 표에서 주목할 만한 세 가지가 있습니다.

첫째, 조건 계수와 리모델링 계수 모두 단순히 부정확한 것이 아닙니다. 둘 중 하나를 제외하면 해당 계수는 사라지고, 나머지 계수는 제외된 계수에 의해서만 결정되는 값을 갖게 됩니다. 설계 행렬은 6 개의 열 (절편, GLA, 부지, 전망, 상태 및 리모델링에 대한 1 로 구성된 열) 을 가지고 있지만, 별도의 정보를 담고 있는 열은 5 개뿐입니다 (순위 5). 또한 최소 제곱법에는 단 하나의 정답이 없습니다: $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ 선상 $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$ 에 있는 모든 쌍은 각각 고유한 절편을 가지며, 10 건의 매매 사례에 동등하고 정확하게 잘 부합합니다. 표의 두 하위 표본 열은 그 직선상의 두 점에 해당한다. 절편이 다른 이유도 마찬가지입니다. 각각은 거실 면적도, 대지도, 전망도 없는 주택의 추정 가격입니다. 한 추정에서는 CQA 점수가 0 이고, 다른 추정에서는 리모델링되지 않은 상태인 경우인데, 실제로는 어떤 주택도 그런 조건이 아니며, 시장 현실과도 맞지 않습니다.

둘째, 가격 하락과 무관한 것은 리모델링을 거친 우수한 주택과 리모델링을 하지 않은 양호한 주택 간의 가격 차이입니다: $100,000 은, 한 열에 있는 두 지점을 가로지르는 $50,000 a point 로 읽히며, 다른 열에서는 $100,000 으로 읽히며, 두 경우 모두 정확히 $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ — 기록된 상태의 원래 두 점에 리모델링으로 인해 추가된 모든 것을 더한 값입니다. $50,000 을 시장의 $20,000 과 나란히 놓고 이를 과장된 표현이라고 말하는 독자는, 결과 (리모델링 비용을 제외한 값) 를 임의의 방식으로 표기한 것 (리모델링 비용을 제외한 값) 을 마치 단가인 양 해석한 것입니다. 열 머리글은 그 내용을 명확히 설명하고 있습니다. 이 10 건의 매매 사례는 리모델링된 우수한 주택과 리모델링되지 않은 양호한 주택 간의 가격 차이를 달러 단위로 정확히 나타낼 뿐, 그 차이가 어떻게 분배되는지에 대해서는 아무것도 말해주지 않습니다. 이는 항목 008(생략된 변수 편향) 에서 말하는 의미의 편향이 아님을 유의하십시오. $100,000 은 하위 표본이 답할 수 있는 질문에 대해서는 정확히 옳습니다. 단지 질문의 성격이 다를 뿐입니다.

셋째, GLA, lot 및 view 는 전체 표본과 동일하게 생성 값인 — 600, 25, 100,000 — 그대로 복원됩니다. 식별은 매개변수별로 이루어집니다. 모델은 대부분의 계수를 식별할 수 있지만 세 가지 — 여기서는 상태, 리모델링, 그리고 이들과 함께 절편 — 에서는 실패할 수 있습니다. 절편의 출력된 값은

소프트웨어가 두 개의 공선성 있는 열 중 어느 것을 제외하느냐에 따라 달라지며, 이러한 실패는 성공적으로 식별된 계수들에서는 알아차릴 수 없습니다. 이 10 가지 속성이 결정하는 것은 기록된 '상태'와 '리모델링' 의 두 항목이 결합된 가격 차이입니다: $100,000.

이 항목의 핵심은 항목 008(생략된 변수 편향) 과의 대비에 있습니다. 그 항목에서는 필요한 정보가 데이터에 포함되어 있었음에도 모델이 이를 활용하지 못했고, 리모델링 지표만 포함시키면 모든 문제가 해결되었습니다. 반면, 여기서는 리모델링 지표 변수를 포함해도 아무런 변화가 없습니다. 왜냐하면 해당 정보가 하위 표본에 전혀 포함되어 있지 않기 때문입니다. 동일한 사양, 동일한 추정기, 동일한 소프트웨어임에도 불구하고 — 완전히 다른 종류의 오류가 발생했으며, 이는 $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ 식에서 벗어난 속성들을 통해서만 해결할 수 있습니다. 제쳐 둔 여섯 가지 속성은 이를 두 가지 다른 방식으로 수행합니다. 한 번도 리모델링된 적이 없는 훌륭한 주택인 E 와, 상태가 양호한 리모델링 주택인 H 와 J 는 각각 두 열을 직접 구분합니다. 두 대조군 모두 데이터 범위 외부의 단가에 대한 가정을 전혀 두지 않고, 모델 자체의 형태만을 바탕으로 판매 데이터 자체에서 분할을 식별합니다. 평균적인 주택인 F, L, P 역시 동일성을 깨뜨리지만, 이들은 가정을 통해서만 열을 구분합니다. 즉, 이 주택들이 제시하는 5.00 과 7.00 사이의 상태 단가가, 모든 리모델링된 주택이 속해 있는 7.00 과 9.00 사이에서도 동일하게 적용된다는 가정입니다. F, L, P 만 다시 입력하면 소프트웨어는 다시 두 개의 숫자를 반환합니다. — 여기서는 데이터에 잡음이 없기 때문에 생성된 값과 정확히 일치하지만 — 두 값 모두 세 건의 매매와 그 가정에 기반을 두고 있습니다. 이는 '위험' 이라고 명명된 사례와 매우 유사합니다. 형식적으로는 식별되었지만, 패턴을 깨는 세 건의 매매와 5.00 에서 7.00 사이의 단가가 7.00 에서 9.00 사이에서도 유지된다는 가정에만 의존하고 있습니다. 실제 잡음이 존재한다면, 두 수치는 $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ 선을 따라 함께 움직일 것입니다. E, H, J 를 다시 추가하는 것이 판매 데이터만으로는 식별할 수 없는 분기를 밝혀내는 것입니다. 이 해결책은 결코 통계적인 것이 아니었습니다.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: endogeneity; omitted variable bias; conditional expectation.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 010-identification.pl
```

```
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary ------------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
% depends_on(identification, endogeneity).
% ------------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).

article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ====================================================================
% THE DISTINCTION
% ====================================================================
```

```
asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").

prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).

% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.

not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.
```

```
% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================

% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.

%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.

identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
```

```
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").

remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================

encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
   ↪determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪estimator recovers absent information.").
```

공공사업과 가치에 대한 영향 (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

형식적 정의. *'scheme'*(영국 및 영연방 용어이며, 미국 법에서는 *'project'* 라고 함) 이란, 재산이 강제수용 (미국 용어로 'eminent domain' 또는 'condemned') 되는 프로젝트나 사업을 의미하며, 이에 대한 법적 권한을 포함하여, 가치 변동의 원인으로 간주되는 것을 말한다. 가치 효과란 부동산의 현재 가치와 명시된 가설적 상황 (예: 프로젝트가 없는 세상과 같이 실제로 발생하지 않은, 설명된 세계의 상태) 하에서 가졌을 가치 간의 차이를 말한다. 계획 배제 *(Scheme disregard)* 란 해당 계획에 기인하는 가치 변동을 고려 대상에서 제외하도록 하는 지침을 말하며 (미국 관행에서는 이를 '프로젝트 영향 (project-influence)' 또는 '프로젝트 범위 (scope-of-the-project)' 규칙이라고 부름).

Scheme 의 본지 각 언어 표현. 제시한 대응어는 해당 법역의 평가 또는 수용 관련 문헌에서 가장 널리 쓰이는 용어이다. 두 가지가 함께 쓰이는 경우에는 둘 다 제시한다.

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l'opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrū'; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect 의 본지 각 언어 표현. 제시한 대응어는 해당 법역의 평가 또는 수용 관련 문헌에서 가장 널리 쓰이는 용어이다. 두 가지가 함께 쓰이는 경우에는 둘 다 제시한다.

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

직관적 설명. 가장 간단히 말해, '계획'(미국 관행상 '프로젝트') 이란 정부가 토지를 수용하는 목적의 사업, 즉 도로, 철도, 저수지, 재개발 등을 의미합니다. 이러한 프로젝트는 대개 주변 토지의 가치를 변화시키며, 많은 관할권에서는 소유주에게 지급되는 보상이 대략적으로 해당 사업이 존재하지 않았을 경우 토지가 가졌을 가치를 기준으로 보상금을 지급받게 됩니다. 다만, 아래에서 설명하듯이 어떤 영향을 보상 대상에서 제외할지에 대해서는 관할권마다 차이가 있으므로, 감정평가사는 무엇을 제외해야 할지 파악하기 위해 해당 사업이 무엇인지 정확히 알아야 합니다.

이 항목은 강제 수용 (), 즉 국가가 사유 재산을 징수하는 행위 (미국 관행에서는 '에미넌트 도메인' 또는 '콘뎀네이션' 이라 함) 에 관한 것이며, 특히 재산이 수용되는 사업과 해당 사업이 재산 가치에 미치는 영향의 처리 방식을 다룹니다. 본 글은 이러한 법령에 따라 보상금을 산정하는 감정평가사들을 위해 작성되었다.

이 글 바로 앞의 네 편의 글은 모두 하나의 난제에 대해 다루었습니다. 바로 감정인이 원하는 수치가 항상 이용 가능한 데이터가 제공하는 수치와 일치하지는 않는다는 점입니다. 조건부 기댓값 (007 번 글) 에서는 그 목표치를 명시했습니다. 누락 변수 편의 (008 번 글), 내생성 (009 번 글), 모수 식별 (010 번 글) 에서는 그 목표치를 놓치게 되는 세 가지 경우를 설명했습니다.

이 항목은 동일한 난제를 다루고 있는데, 여기서는 그 난제가 추정에서 비롯된 것이 아니라 법에서 비롯된 것이다. 감정평가사가 그것이 무엇인지 인식하지 못한 채에도 이 난제에 직면할 수 있으므로, 이를 추정의 관점에서 설명해 둘 필요가 있다.

가치 효과는 가설적 양이다. 고속도로 (미국 용어로 프리웨이) 가 토지 한 필지의 가치를 $40,000 증가시켰다고 말하는 것은 두 가지 세계의 상태를 비교하는 것이다. 즉, 실제로 발생한 상태와 고속도로가 건설되지 않았던 상태이다. 오직 전자의 경우에만 거래가 발생한다. 두 번째 상황은 실제로 일어나지 않았기 때문에 아무것도 발생시키지 않습니다. 감정평가사는 관측된 세계와 관측되지 않은 세계 사이의 차이를 산출해야 합니다.

통계적 추정에서 가설적 상황 (counterfactual) 은 두 가지 질문을 차례로 제기한다. 분석가는 먼저 가설적 상황, 즉 추정할 대상량을 선택하고 그 선택을 정당화한 다음, 비가정적 추정 (모수 식별, 항목 010) 에 관한 질문, 즉 이용 가능한 데이터로 이를 결정할 수 있는지 여부가 비로소 제기된다. 수용은 첫 번째 단계를 감정인의 손에서 빼앗아 간다: **법률이 가상의 상황의 형태를 정하며**, '계획 무시 조항'이 바로 그러한 규정이다. 즉, 이 조항은 가치를 측정할 기준이 되는 세계의 유형을 명시한다. 법은 두 번째 질문을 감정평가사에게 맡기는데, 감정평가사는 여전히 프로젝트가 존재하는 세상에서 나온 증거 — 즉, 그곳에서 이루어진 유일한 매매 사례 — 가 프로젝트가 없었다면 그 토지가 가졌을 가치를 입증할 수 있음을 보여줘야 한다.

법률이 가설적 상황의 형태를 결정하며, 무엇이 '계획' 에 해당하는지는 법률상의 문제이다. 계획의 적용 범위가 어디까지인지는 사실상의 문제로서, 감정인은 이에 대해 입장을 밝혀야 하며, 이견이 있을 경우 재판소 (미국에서는 수용 소송을 심리하는 법원 또는 위원회) 가 결정한다. 그렇기 때문에 계획의 경계는 평가가 시작되기 전에 해결되어야 할 예비적 문제가 아닙니다. 그것이 바로 평가 그 자체입니다. 경계를 한 곳에 그으면 가치 상승분은 소유주에게 귀속되고, 경계를 한 단계 더 넓게 그으면 동일한 가치 상승분이 보상금에서 제외됩니다: 수용 당국은 그에 대한 대가를 지불하지 않습니다. 토지에 관해서는 아무것도 변하지 않습니다.

평가 실무에서 만나는 상황. 가치 효과는 네 가지 유형으로 나뉘며, 이를 혼동하는 것이 오류의 흔한 원인입니다.

1. 가치 증대. 이 계획은 가치를 높입니다. 제안된 인터체인지 인근 토지는 접근성이 개선되어 가치가 상승하며, 프로젝트 진행을 위해 토지 용도 변경이 이루어집니다. 이는 모든 '계획 무시' 규칙이 다루는 효과이며, 일부 관할 구역에서는 유일한 효과이기도 합니다. 아르헨티나의 'Ley 21.499, art. 10' ([1]) 는 "el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse" — 즉, 수행될 공사가 부여할 수 있는 가치 상승 — 을 제외하고, 공사로 인해 발생하는 가치 하락에 대해서는 아무런 언급도 하지 않습니다.

[1]Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

2. 가치 하락. 이러한 계획은 가치를 떨어뜨린다. 노선 (도로나 철도가 따라갈 경로) 이 발표되면, 토지가 실제로 수용되기 수년 전부터 해당 구간을 따라 가격이 하락하는데, 이는 시장이 제안된 용도를 달가워하지 않기 때문이다. 규칙이 대칭적일 경우, 이러한 점도 포함됩니다. 온타리오주의 '토지 수용법 (Expropriations Act, s. 14(4)(b))',[2]은 해당 계획에 기인한 가치의 상승 또는 하락을 모두 배제하며, 체코의 '토지 수용법 (§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.)',[3] 역시 수용 목적과 관련된 가치 상승 및 하락을 고려하지 않습니다. 이러한 조항을 단순히 프로젝트로 인해 발생한 이익에 대해서는 소유주에게 보상하지 않는다는 규칙으로만 해석하는 감정인은, 가치 하락을 겪은 소유주 (미국 용어로, '수용에 따른 가치 하락' 을 겪는 소유주: 발표 자체로 이미 토지 가치가 하락한 경우) 에게 과소 보상을 하게 될 것이다.

3. 잔여지에 미치는 영향. 부분적 수용의 경우, 해당 계획은 취득된 부분뿐만 아니라 잔여지에도 영향을 미친다: 토지가 분할되는 경우의 '분할 (severance)'(수용된 부분과 단절됨으로써 잔여지에 발생하는 손해) 과, 공사로 인해 잔여지가 훼손되는 경우의 '유해한 영향 (injurious affection)'(소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상) (소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상) — 이 모든 것을 합쳐 미국 관행에서는 '분할 손해배상 (*severance damages*)' 또는 '잔여지에 대한 손해배상' 이라고 부릅니다. 영국 및 영연방 법령에서는 이러한 손실에 대해 별도의 법정 보상 항목에 따라 배상합니다. '보상 항목 (head of compensation)'은 별도로 배상되는 독립된 손실 범주를 의미합니다. 무시 조항이 잔여지에 적용되는지는 해당 법률에 따라 결정되는 문제이며, 여기서 검토한 어떤 문서 (법률, 법령, 규정 또는 조약 등 효력을 갖는 모든 공식 법률 문서를 광의로 지칭) 도 그 무시 규칙이 잔여지에 적용되는지 여부를 명시적으로 규정하고 있지 않다. 반대의 경우, 즉 공사로 인해 잔여 토지 (영국 용어로는 *'betterment'*, 미국 관행에서는 *'special benefits'*) 의 가치가 증대된 경우에는, 그 이익이 배상금에서 상계 (공제) 되는지 여부에 대한 추가적인 의문이 제기되며, 이 또한 해당 법률의 규정에 따른 문제이다.

4. 전혀 다른 요인에 의한 영향. 가치 변동은 해당 계획과 전혀 무관한 이유, 즉 전체 시장 상황, 다른 프로젝트, 또는 이 둘과도 관련 없는 정책 등으로 인해 발생한다. 이는 계획의 영향이 전혀 아닙니다. 일반적인 시장 상승분을 보상 대상에서 제외한다면, 소유자의 가치 일부를 대가를 치르지 않고 빼앗는 것이 되며, 일반적인 시장 하락분을 보상 대상에서 제외한다면, 계획이 초래하지 않은 손실에 대해 보상하는 것이 됩니다. 가치 변동이 어느 범주에 속하는지를 규명하는 것이 이 작업의 증거적 핵심입니다.

어떤 가치에 대한 보상이 지급되는지에 관한 동일한 문제와 관련해, 프랑스와 폴란드의 두 가지 추가적인 법적 규정이 적용됩니다. 프랑스는 가치를 1 심 판결일 (1 심 수용 재판관의 판결) 기준으로 확정하지만, 공공 조사 개시 (공공 유익 선언에 앞서 진행되는 공식적인 공청회; Code de l'expropriation, art. L. 322-2) 1 년 전의 부동산 실제 용도만을 고려합니다[4]. 따라서 프로젝트를 예상하여 채택된 용도는 에 대한 보상은 받을 수 없습니다. 이어 같은 조항은 다음과 같은 예외 규정을 덧붙입니다: 부동산의 성질에 관계없이, 매매 기록에 반영되어 있더라도, 공청회 전 3 년 *changements de valeur* 동안 해당 부동산이 위치한 건축 구역 내에서 공사 발표, 토지 이용 규정 변경 전망 토지 이용 규정의 변경 전망, 또는 조사 전 3 년 이내에 해당 부동산이 위치한 건물 밀집 지역에서 수행된 공공 공사로 인해 발생한 가격 상승분은 고려 대상에서 제외된다. 여기서 *'변경'* 이라는 용어가 사용되었으므로, 이 규칙은 양방향으로 적용된다. 폴란드는 이를 무시하는 것과는 정반대의 방식을 취합니다. 《토지 평가법》 (Ustawa o gospodarce nieruchomościami) 제 arts. 134(3)–(4) 조에 따라, [5] 토지의 가치는 현재 용도에 따라 산정되지만, 지역 계획이 해당 토지에 할당한 용도 (즉, 수용 목적의 용도) 에 따라 평가했을

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[4] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

때 더 높은 가치가 산출되는 경우에는 소유주가 더 높은 금액을 받게 됩니다. 다시 말해, 폴란드는 법률에 따라 수용 목적에 따른 용도로 토지를 평가했을 때 발생하는 차액을 소유주에게 지급합니다.

해당 부서는 어떤 방식이 더 바람직한지에 대해서는 어떠한 견해도 밝히지 않는다. 감정평가사에게 중요한 점은 더 좁고 실용적인 측면이다. **즉, 가상 시나리오는 감정평가 사의 판단 대상이 아니며, 모든 경우에 동일하게 적용되는 것도 아니다**.

평가 계산 예시. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] 경계가 일을 하는 모습을 보여줍니다.

시드니 서부 루든햄에 위치한 토지는 M12 고속도로 건설을 위해 수용되었다. 용도 변경 이후 이 토지의 가치는 급격히 상승했습니다. 문제는 그 가치 상승이 '개발 계획의 효과' 인지 여부였으며, 그 답은 우선 '개발 계획' 을 무엇으로 정의하느냐에 달려 있었고, 그 다음으로는 그 틀 안에서 용도 변경을 초래한 원인이 무엇이냐에 달려 있었습니다.

당초 결정은 더 넓은 맥락, 즉 고속도로와 신공항이 모두 포함된 서부 시드니 인프라 프로그램 전체를 고려한 것이었습니다. 이러한 맥락에서 용도 변경은 해당 계획의 일부로 간주되었으며, 이에 따른 가치 상승분은 고려되지 않았고, 해당 토지는 농지로 평가되었습니다.

뉴사우스웨일스 주 항소법원은 보다 좁은 해석을 채택하여, 공공 목적 (뉴사우스웨일스 주 법률에서 해당 계획을 지칭하는 용어) 은 수용 기관의 법정 기능 (이 사건에서는 구체적으로 M12 고속도로) 과 연계되어야 한다고 판단하고, 해당 사안을 환송 (재심리를 위해 돌려보냄 — 미국 용어로 'remand') 했다. 재심에서 토지·환경 법원은 용도 변경이 고속도로가 아닌 시드니-퀸즐랜드 공항 (*Western Sydney Airport*) 에 의해 추진된 것임을 인정했다. 해당 공항은 항소법원이 정의한 계획의 범위를 벗어난 것이었다. 따라서 가치 상승분은 계획의 효과에 기인한 것이 아니었으며, 이는 보상금에 포함되었습니다. 즉, 원래 결정액인 약 A$9.75 million 에 비해 A$38.35 million(호주 달러) 의 보상금이 추가로 지급되었습니다.

두 판결 사이에는 토지, 용도 변경, 또는 시장 상황과 관련하여 변화된 점은 아무것도 없었다. 달라진 점은 계획의 경계가 어디에 그어졌는지였으며, 재조정된 경계 내에서 고속도로가 아닌 공항이 용도 변경을 주도했다는 판단이었다.

타당성 확보에 갖는 의미. 계획 무시 조항을 적용하는 보고서는 다음과 같이 명시해야 합니다:

(a) **채택된 가설적 상황** — 가치가 측정되는 기준이 되는 세계의 상태로, 다른 평가자도 이를 적용할 수 있을 만큼 충분히 구체적으로 기술된 것;
(b) **해당 가설적 상황에 대한 법적 근거**. 이는 선택된 것이 아니라 규정된 것이며, 그 조건은 관할권에 따라 다르기 때문이다;
(c) **계획의 시간적 및 범위적 범위와**, 그 경계를 뒷받침하는 증거. 이때, 무엇이 계획으로 간주되는지는 법적 문제이며, 그 범위가 어디까지 미치는지는 사실 문제임을 인정한다;
(d) **규칙이 적용되는 방향** — 향상만 **적용되는지**, 아니면 향상과 감가 모두 **적용되는지**;
(e) 제도적 효과를 일반적인 시장 변동 및 다른 프로젝트와 구별해 주는 **원인 규명 증거**.

(a) 와 (c) 의 경우, 문제점은 침묵에 있다. 어떤 보고서가 값이 "방법을 무시하고" 추정되었다고만 밝히면서, 어떤 세계와 비교했는지, 또는 그 방법이 어느 정도까지 확장되었는지에 대해서는 언급하지 않는다면, 결론만 제시하고 그 결론을 도출한 추론 과정을 생략한 것입니다. 경계가 논쟁의 대상이 되는 경우, 그 추론 과정 자체가 바로 보고서입니다.

Cross-references: 007 조건부 기댓값 — 목표 수량과 그 가설적 성격.

010 모수 식별 — 관측된 세계가 관측되지 않은 세계를 결정하기도 하고, 그렇지 않기도 할 때.

[6] *Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

이번 호의 최근 법원 판결: 오세아니아 (골드메이트); 북미 (온타리오); 유럽연합 (폴란드, 체코, 프랑스); 남미 (아르헨티나).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`011-the-scheme.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% VOCABULARY
% ====================================================================

% Direction — which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).          % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss). % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).   % uplift from the expropriation-
                                       % purpose designation only (narrower
                                       % than scheme enhancement at large)

% Treatment — what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).             % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% ====================================================================
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% ====================================================================

scheme_rule(ontario,   's. 14(4)(b), Expropriations Act',
```

```
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia,   'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france,    'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) — not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland,    'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).

% ========================================================================
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% ========================================================================
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% ========================================================================
% PROVENANCE
% ========================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia,   'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
   ↪sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france,    'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
   ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% ========================================================================
% CHECKS
% ========================================================================
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
           ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).
```

```
all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```

평가의 목적 (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

형식적 정의. 감정의 목적은 가치에 대한 의견이 필요한 거래, 의무 또는 법적 절차입니다. 이는 본 저널의 감정 실무 분류 체계에서 최상위 수준에 해당합니다. 인정된 8 가지 목적은 다음과 같습니다: (1) 매매; (2) 대출 및 담보; (3) 강제 수용 또는 수용 (미국 용어로 'eminent domain'); (4) 과세 및 평가; (5) 손해배상 및 보상; (6) 소유권 이전 및 배분; (7) 재무 보고; (8) 보험. 목적 아래에는 의뢰 업무의 요구에 따라 순서가 달라질 수 있으며 종종 함께 결정되는 세 가지 사항, 즉 평가 대상 재산권, 준거법, 가치 산정 기준이 정해지며, 그 아래에는 평가 방법론이 위치한다. 목적 자체는 가치 산정 기준이나 방법이 아닙니다. 목적은 그 아래 단계들을 제한합니다. 적용 법률이 기준이나 방법을 규정하는 경우, 감정평가사는 이를 따르며, 나머지는 전문적인 판단에 맡겨집니다. 하나의 목적이 단일한 기준이나 방법을 고정시키지는 않습니다.

직관적 설명. 이 항목은 분류적 맥락을 다루며, 해당 저널의 온톨로지 — 즉, 저널이 평가 관행을 체계화하기 위해 사용하는 구조화된 범주 집합을 제시합니다. 최상위에는 '목적' 이 위치하며, 그 아래에는 재산권, 준거법 및 가치 산정 근거가 함께 정리되어 있습니다; 그 아래에는 방법론이 위치하며, 이번 분기의 검증된 문서들 (광의의 의미에서 효력을 갖는 모든 공식 법률 문서: 법률, 칙령, 규정 또는 조약; 검증: 공식 문서와 대조하여 확인되었거나, 해설만 읽은 경우에는 [C] 로 표시됨) 을 그 안에 배치합니다. 이 문서는 다양한 목적과 관할권에 걸쳐 의뢰를 수락하는 감정평가사들을 위해 작성되었습니다.

무엇보다 먼저 네 가지 용어를 정의하고자 합니다. 각 용어에는 일상적인 평가적 의미가 있는데, 이는 여기서 사용하는 의미보다 더 좁거나 다르기 때문입니다. '목적' 이란 가치 의견이 요구되는 거래, 의무 또는 절차를 의미합니다. 이는 USPAP 에서 정의하는 '사용 목적'(의뢰인이 보고서를 어떻게 사용할지) 이나 '예정된 사용자'(보고서에 의존할 대상) 를 의미하지는 않으며, 비록 이 두 가지가 종종 일치하긴 하지만, 또한 의견에 대한 논쟁이 나중에 이루어지는 법정이나 심리를 의미하지도 않습니다. 가치 산정 기준 (, 국제 표준 용어; USPAP 의 가치 유형 및 정의) 은 해당 평가 업무에서 도출해야 하는 가치의 종류 (시장가치, 과세평가액, 법령에 의해 정의된 가치 등) 를 의미하며, 원가 기준, 과세 기준 또는 조정 기준을 의미하지 않습니다. 재산권 (*Property interest*)은 평가 대상인 권리를 의미합니다. 즉, 완전소유권 (fee simple), 임대소유권 (leased fee), 임차권 (leasehold), 토지 이용권 등이 이에 해당합니다. 한 채의 주택에 이러한 재산권이 여러 개 동시에 존재할 수 있으며, 동일한 기준 하에서도 각 재산권의 가치는 서로 다를 수 있습니다. 평가 방법론은 해당 수치를 도출하는 과정을 의미합니다. 이는 서로 다른 질문들입니다: 목적은 평가가 필요한 이유를 설명하고, 기준은 어떤 종류의 가치가 요구되는지를 나타내며, 권리는 무엇이 평가 대상인지를 밝히고, 법은 그 중 무엇이 이미 결정되었는지를 규정하며, 평가 방법론은 가치가 어떻게 산정되는지를 설명합니다.

분류 체계는 최상위 단계에서 그 가치를 입증합니다. 잘못된 질문을 맨 앞에 두면, 그 아래의 모든 하위 단계가 그 오류를 그대로 물려받게 됩니다.

상위 분할에 대한 두 가지 방안이 검토되었으나 모두 기각되었습니다. 첫 번째는 보상 방식에 관한 것이었는데, 여기서는 시가, 저기서는 정액, 또 다른 곳에서는 산정 가격을 적용하는 방식이었습니다. 이 방안이 타당하지 않은 이유는 보상이 계층 구조의 결과물이지 그 근원이 아니기 때문입니다: 이 부서가 조사한 자료에 따르면, 동일한 목적 (강제 수용) 에 대해 스웨덴의 Expropriationslagen, ch. 4 에서는 시가에 법정 25% 를 가산한 금액이 산정되고,[1] 아르헨티나의 Ley 21.499, art. 10 에서

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

는 손실 이익을 제외한 객관적 가치가 산정되며,[2] 카타르의 2022 년 제 8 호 법률에서는 법정 위원회가 공식 가격표에서 산출한 금액이 적용된다.[3] 이 세 가지를 서로 다른 최상위 범주로 분류하는 것은 본래 함께 묶여야 할 사례들을 분리하는 결과를 초래할 것입니다.

두 번째로 기각된 후보는 '포럼' — 즉, '법원 평가' 를 별도의 범주로 분류하는 것이었습니다. 이 제안이 받아들여지지 않은 이유는 법원이 모든 목적의 사안을 다루기 때문입니다: 분쟁이 있는 매매, 대출 기관의 청구, 수용, 세금 이의 제기, 손해배상 소송, 이혼 및 유언 검인, 회계 분쟁, 보험 청구 등입니다. 포럼이란 특정 목적을 놓고 논쟁이 벌어지는 장소를 의미할 뿐, 평가가 어떤 목적을 위한 것인지를 가리키는 것이 아닙니다. '법원 가치' 라는 것은 존재하지 않는다. 오직 법원이 해결해 달라는 요청을 받은, 특정 목적을 위한 가치가 있을 뿐이다.

남아 있는 것은 목적이다. 목적은 전문적인 판단이 시작되기 전에 이미 정해져 있으며—의뢰와 함께 주어지는 것—분류의 출발점이 된다. 목적은 뒤따르는 질문들을 제한하지만, 그 어떤 질문에 대해서도 반드시 단 하나의 정답을 정해 놓지는 않는다. 예를 들어, 대출의 경우 시장가치, 일부 유럽 제도의 모기지 대출 가치 (독일의 '*Beleihungswert*' 와 같이 대출 규모를 산정하는 데 사용되는 신중한 장기 가치), 또는 법정 담보 기준 중 하나가 요구될 수 있다. 목적 아래에는 세 가지 사항이 정해지는데, 이는 반드시 정해진 순서대로인 것은 아니다. 관할법은 아래의 수용 관련 법령에서와 같이, 어떠한 권리도 검토되기 전에 가치 산정 기준을 규정할 수 있다; 분쟁 중인 재산권 이익이 있는 경우, 해당 이익이 확정될 때까지 어떠한 평가 기준도 적용될 수 없으며; 두 가지 모두 규정되어 있지 않은 경우, 평가 목적에서 허용하는 기준 중 의뢰인의 지시나 감정인의 선택에 따라 평가 기준이 정해집니다. 이 세 가지 사항이 확정된 후에야 비로소 평가 방법론이 선정된다. 적용 법률이 이 중 하나를 규정하는 경우, 해당 규정은 목적의 법적 맥락의 일부일 뿐 감정사의 판단 사항이 아니다. 또한 아래 조사에서 알 수 있듯이, **법률이 결정하는 범위는 각 제도에 대한 사실 그 자체이며**, 가정할 것이 아니라 확립되어야 할 사항이다. 이 항목은 재량권이 어디에 있는지를 사실로 규정합니다. 즉, 법률이나 규정이 이미 결정한 사항과 감정인이 결정해야 할 사항이 무엇인지에 대한 사실입니다.

설문조사에 앞서 두 가지 용어에 대해 설명드리겠습니다. 둘 다 관련 분야의 전문 용어입니다. '통행권 *(Right-of-Way,)'* 은 교통 및 공공시설 프로젝트를 위한 통로 확보와 관련된 강제 수용 업무 분야를 지칭하는 미국 실무 용어입니다. 이는 별개의 법적 권한이 아닌 실무 전문 분야를 명명하는 용어이며, 본 저널은 이를 실무적 근거에 따라 별개의 분야로 인정하되, 법적으로는 '강제 수용' 항목 하에 분류하고 있습니다. '최고 및 최선의 용도 (*Highest* and *best* use,)' — 법적으로 허용되고, 물리적으로 가능하며, 재정적으로 타당하며, 생산성이 최대화되는 용도 — 역시 미국 실무 용어입니다. 두 용어 모두 본문에서 처음 등장할 때 정의되어 있으며, 이 용어들을 다른 관할권의 판단에 강요해서는 안 됩니다. 다른 관할권들은 이러한 문제를 각자의 용어로 정의하고 있기 때문입니다.

평가 실무에서 만나는 상황. 8 가지 목적과, 이번 분기에 본 부서에서 검증한 자료가 각 목적별로 분류되어 있습니다. 이 조사는 의도적으로 불균형하게 구성되었습니다. 검증된 자료가 있는 곳을 보고하고, 해당 항목에 자료가 없는 경우에는 그 사실을 명시하고 있습니다.

1. 매매. 사적 협상을 선행하거나 뒷받침하는 가치 평가. 자발적인 사적 거래에서 가치의 근거는 일반적으로 강제적인 법적 규정보다는 당사자들의 목적과 지시에 따라 결정되며, 법의 역할은 보조적인 것에 그친다. 이번 분기 검증된 자료 중 이 목적을 직접 규제하는 문서는 없다.

2. 대출 및 담보. 부동산을 담보로 한 신용을 뒷받침하는 평가액. 이번 분기 검증된 자료에는 이에 해당하는 문서가 포함되어 있지 않습니다. 이 항목에 해당하는 미국의 최근 규정은 자동 평가 모델을 다루고 있으나, 본 저널은 이러한 규정을 평가 자료로 간주하지 않습니다. 자동 모델의 산출 결과 자체는 감정평가서가 아니며 (USPAP 자문 의견 18), 이 항목은 감정평가와 관련된 내용을 다룹니다.

3. 강제 취득 /토지 수용. 일반적인 명칭은 강제 취득 또는 토지 수용이며, '에미넌트 도메인 (eminent

[2]Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3]Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

domain)'은 미국에서 동일한 권한을 나타내는 용어이고, '통행권 (*Right-of-Way*, 상기 정의 참조)' 은 미국의 실무적 적용 분야이다. 이는 설문조사에서 가장 많이 언급된 목적이며, 계층 구조가 가장 명확하게 드러나는 부분입니다. 즉, 가치의 근거가 확인된 모든 문서에서 규정되어 있으며, 그 규정 방식도 각기 다릅니다. 아래 표는 유사한 항목들을 나란히 배치한 것으로, 어떤 두 행 사이에도 동등성을 주장하는 것은 아닙니다.

목적 3: 강제 취득 — 각 도구가 제공하는 기능

관할권	악기	조항 (대략적인 의역)
온타리오 (캐나다)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	해당 제도에 기인한 가치의 증감은 시장 가치에서 제외됩니다.
아르헨티나	Ley 21.499, art. 10	보상 대상은 재산의 순현재가치 (*valor objetivo*) 이며, *lucro cesante* 는 보상 대상이 아닙니다.
폴란드	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	가치는 현재의 용도에 따라 결정되나, 수용 목적에 부합하는 용도로 지정했을 때 더 높은 가치가 산출되는 경우에는 그 더 높은 금액이 적용된다; 'art. 150' 원칙에 따라 '*wartość odtworzeniowa*'(재구입가) 는 이를 산출하는 각종 평가 방법과는 별개의 가치 산정 기준으로 간주된다.
체코	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	보상금은 *cena obvyklá*(Act No. 151/1997 Sb., § 2에 정의된 통상가격) 과 *cena zjištěná*(공식 평가 규정에 따라 산정된 가격) 중 더 높은 금액으로 하며, § 10(5) 는 수용 목적과 관련된 가치 상승 및 하락을 고려하지 않습니다.
스웨덴	Expropriationslagen, ch. 4	보상금은 시가 에 25% 를 더한 금액입니다.
핀란드	Lunastuslaki (603/1977) (520/2025 에 의해 개정됨), 2025 년 8 월 1 일부터 시행[7]	보상액 은 시장가에 25% 를 가산한 금액이며, 신뢰할 수 있는 평가 방법 중 가장 높은 가치를 산출하는 방법을 적용해야 한다.
이탈리아	DPR 327/2001, art. 37[8]	건축용 토지 (*aree edificabili*) 의 경우, 보상금은 *valore venale*(시가) 이며, 경제·사회 개혁을 목적으로 한 수용인 경우에는 25% 가 감액됩니다. Corte cost. 348/2007 에 따르면, 보상금은 *serio ristoro*(상당한 복구 비용) 이어야 하며, 반드시 시가 전액을 지급해야 하는 것은 아닙니다.
프랑스	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	가치는 1 심 판결일 기준으로 확정되지만, 공청회 개시 1 년 전의 부동산 실제 용도만이 고려 대상이 됩니다. 마지막 단락에서는 해당 기준일 이후 공사 발표, 토지 이용 규정 변경 전망, 또는 공청회 전 3 년 동안 도시화된 지역에서 수행된 공공 공사로 인해 발생한 가치 변동은 고려 대상에서 제외합니다.
카타르	2022 년 제 8 호 법률	법정 평가 위원회 (art. 5) 가 공식 가격표에 근거하여 결정한 정당한 보상 (art. 2) 은 수용 결정일 (art. 11) 의 시가를 기준으로 산정된다.
케냐	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (토지 가치 지수)[10]	보상액 산정은 본법의 규정과 법정 토지 가치 지수 (s. 107A) 를 기준으로 한다.

목적 3 에서 이 조사는 실무에서 거의 언급되지 않는 한 가지 하위 분야, 즉 **법정 가격 에 따른 민간 당사자 간의 법정 강제 매각을** 다루고 있다. 주정부는 강제 조치와 가격 산정 공식을 제공하지만 매수자는 아니며, 법은 당사자들이 그렇지 않았다면 협상했을 가격 규칙 (공식 또는 시장가치와 같은 명시된 기준) 을 정한다.

목적 3, 하위 항목: 민간 당사자 간의 법정 강제 매각

관할권	악기	조항 (대략적으로 의역함)
잉글랜드 & 웨일스	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	임차권 소유권 취득권 (주거용 임차인이 법정 가격으로 자유소유권 (미국 용어로 '피 심플') 을 매입하거나 임대차 기간을 연장할 수 있는 법정 권리). 제정되었으나 아직 발효되지 않았음: 평가 관련 조항은 시행을 기다리고 있다.
아일랜드	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; 가격: s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	임차인에 의한 지대 매입; 가격은 '매수 의사가 있는 매수자, 매도 의사가 있는 매도자' 원칙에 따라 결정되며, 아일랜드 정부 증권 (국채) 의 수익률을 기준으로 한 지대 자본화율을 상한선으로 한다.
일본	제 14 조 주택매입권[13]	법정 권리에 따른 민간 당사자 간의 건물 강제 매각.

4. 과세 및 평가. 평가 결과는 세금을 산정하거나 관리하는 데 사용되는 가치를 제공한다. 자주 제기되는 의문은, 전체 과세 대상 목록에 대해 대량 평가 (USPAP 기준 5 및 6) 를 통해 산출된 가치가 개별 부동산의 실제 가치와 어느 정도까지 차이가 날 수 있는지, 그리고 소유주가 이를 뒤집을 수 있는 기준은 무엇인지에 관한 것이다. 이 문제와 관련하여 검증된 사례 하나가 아래 표에 나와 있다.

5. 손해배상 및 보상. 이 평가 기준은 본 문서의 다른 부분에 열거된 목적 외의 손실 (가치는 피해의 일부임) 을 측정한다. 목적 5 는 소송에서 사용되는 모든 가치 평가를 의미하지는 않습니다. 법원은 8

[4] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation" and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

가지 목적 각각을 고려합니다. 이혼 관련 가치 평가와 공공용지 수용 관련 가치 평가 모두 소송의 대상이 될 수 있으나, 소송이 이루어진다고 해서 이 두 가지가 동일한 종류의 가치 평가가 되는 것은 아닙니다. 목적 5 는 손실이나 손해의 측정이 그 자체로 가치 평가의 목적인 경우에만 적용됩니다. 이번 분기에 검증된 사례 중 하나가 여기에 소개됩니다. 아래에서 설명하는 우크라이나의 전쟁 피해에 대한 법정 배상금입니다.

6. 소유권 이전 및 배분. 공동으로 지분을 보유하거나 보유했던 사람들 사이에서 지분을 배분하거나 이전하는 평가: 분할, 상속, 이혼 시 배우자 간 재산 분할, 주주 또는 파트너의 지분 매입, 합자회사 해산 등이 이에 해당합니다. 공동 소유권이 종료되거나 소유권이 이전됨에 따라, 그 가치는 당사자들 간에 분배되어야 합니다. 가치의 기준은 대개 감정인이 정하는 것이 아니라, 해당 관계를 규율하는 법률(가족법, 상속법, 회사법 또는 파트너십법) 이나 당사자 간의 합의에 의해 정해집니다. 이번 분기 검증된 자료 중 이 목적을 직접 다루는 문서는 없습니다.

7. 재무 보고. 이번 호의 설문 항목은 비어 있습니다. 이번 분기의 검증된 자료에는 재무 보고 도구가 포함되지 않았으며, 해당 지점은 온톨로지에는 나타나지만 데이터에는 정보가 입력되어 있지 않으며, 분류 체계에서도 해당 지점이 존재하는 것으로 간주하지 않습니다.

8. 보험. 보험증서에 명시된 보험금액 또는 손해액을 결정하는 평가액. 이번 분기 조사에서는 보험 관련 문서가 확인되지 않았으며, 해당 부문은 공백으로 보고되었다.

목적 5: 전쟁 피해에 대한 법정 보상. 우크라이나 법률 제 2923-IX 호 및 내각 결의 제 600/2023 호에 따라, 파괴된 주택에 대해서는 연면적에 단가를 곱한 금액으로 보상한다.[14] 이 법이 다루는 문제, 즉 건물이 파괴되기 전의 상태로 소유주를 복원하는 데 드는 비용은 목적 8 의 '재구입' 및 '배상' 문제와 유사하며, 그 산정 방식은 재구입 비용과 유사합니다. 이 제도의 분류는 '공통된 측정 방법이 해당 제도의 분류 위치를 결정하지 않는다 (그렇지 않다면 대체 비용으로 측정된 수용 보상도 보험에 포함될 것)' 는 본 저널의 원칙에 따른 것이며, 분류는 목적에 따라 결정된다. 여기서 목적은 보험 계약이 아닌 법률에 근거하여 파괴된 건물로 인해 발생한 소유자의 손실을 산정하는 것이므로, 이 제도는 목적 5, 즉 손해배상 및 보상에 속한다.

기타 용도 — 각 악기가 제공하는 기능

관할권	악기	조항 (대략적으로 의역함)
목적 *4:* 과세 및 평가		
독일	§ 220(2) BewG[15]	소유주는 평가된 재산세 기준가 (*Grundsteuerwert*) 가 해당 부동산의 시가 (*gemeiner Wert*) 보다 최소 40% 이상 높다는 사실을 입증하는 경우에만 이를 변경할 수 있다. 입법부는 2024 년 5 월 27 일 연방 재정 법원의 가처분 명령에 따라 2024 년 12 월에 이 조항을 제정하였으며, 연방 재산세 평가 모델을 지지하는 법원의 본안 판결 3 건은 2025 년 11 월 12 일에 이어 발표되었다.
목적 *5:* 손해배상 및 보상 *(*전쟁 피해에 대한 법정 보상*)*		
우크라이나	법 제 2923-IX 호; 내각 결의 제 600/2023 호	파손된 주택에 대한 보상금은 면적에 단가를 곱하여 산정됩니다.

법원 판례 요약은 다른 목록을 사용하며, 이 둘은 서로 경쟁 관계에 있지 않습니다. 이 저널의 법원 판례 요약은 판결을 8 가지 소송 범주로 분류하는데, 이는 법원에 제기되는 가치 평가 분쟁이 발생하는 상황의 유형을 나타냅니다. 반면, 이 항목의 목록은 평가가 수행되는 목적을 분류합니다. 두 목

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) ("um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

록은 서로 다른 질문에 답하기 때문에 일대일로 일치하지 않습니다. 예를 들어, 전문직 배상책임은 소송의 한 유형이지 평가를 수행하는 이유는 아닙니다. 매매 계약 자체도 소송의 대상이 될 수 있습니다. 캘리포니아주에서는 구매자들이 허위 진술이나 오해의 소지가 있는 진술로 인해 부풀려진 가격을 이유로 자주 소송을 제기하는데, 이 소송에서 이루어지는 평가는 거래 가격 (목적 1) 이 아니라 구매자의 손실 (목적 5) 을 산정하기 위한 것입니다. 아래의 대조표 (한 목록의 각 항목을 다른 목록의 해당 항목과 매칭한 표) 는 두 목록이 어떻게 대응되는지 보여줍니다.

요약 카테고리	이 글의 목적
토지 수용, 공공용지 수용권 및 강제 수용	3. 강제 수용 / 토지 수용
조세	4. 과세 및 과세액 산정
대출, 경매 및 모기지 규제	2. 대출 및 담보
감정평가사 및 평가사의 전문직 배상책임	5. 손해 및 배상: 해당 감정평가로 인해 발생한 손해를 산정한다.
가족법, 이혼 및 공평한 재산 분할	6. 소유권 이전 및 배분
상속, 신탁 및 유언 검인	6. 소유권 이전 및 배분; 4. 양도세가 부과되는 경우
파트너십, 주주 및 경영권 인수 관련 분쟁	6. 소유권 이전 및 배분
보험, 상해, 환경 훼손 및 민사 계약상 손해배상	8. 보험; 5. 손해배상 및 보상
분류 없음	1. 매매; 7. 재무 보고

모든 분기에 공통적으로 나타나며 온톨로지의 일부를 구성하는 두 가지 구조적 발견 사항이 있다.

평가 대상인 재산권리의 존재와 유효성은 그 가치를 해석하기 전에 반드시 입증되거나 명시적으로 가정되어야 한다. 이번 분기 조사 결과, 세 곳의 관할권에서 핵심 쟁점은 재산의 가치가 아니라 평가 대상인 권리가 실제로 유효하게 보유되고 있는지 여부였으며, 소유권 분쟁은 이러한 쟁점의 한 형태였다. 캐나다의 '*Cowichan*' 및 '*Wolastoqey*' 사건,[16]에서는 기존 소유권의 유효성 자체가 쟁점이 되었으며; 멕시코에서는 포르피리오 디아스 (1876–1911) 치하에서 부여된 소유권과 관련된 암파로 소송 (멕시코의 헌법상 권리 구제 소송) 이 있으며, 여기에는 'jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]' 가 적용됩니다 (멕시코적 의미에서의 '*jurisprudencia*': 대법원이나 순회법원이 확립하여 하급 법원에 구속력을 갖는 규칙을 의미하며, '법철학' 을 뜻하는 것이 아님); 또한 인도네시아의 경우, 기본농지법 (Basic Agrarian Law) 제 21 조 및 제 26 조 (2) 항에 따라 명의대여 계약 (외국인을 대신해 인도네시아 시민 명의로 토지를 보유하는 것) 은 무효입니다..[18] 이러한 질문들은 제 9 의 목적을 구성하지 않으므로, 그러한 목적으로 나열되어서는 안 됩니다. 이러한 질문들은 지침의 목적이 무엇이든 간에 재산권 이익에 속합니다. 가치 평가는 특정 이익에 부속되며, 해당 이익이 명시되거나 — 사실로 확립되거나, 명시적인 양도 가정으로 채택될 때까지 — 명확하게 해석될 수 없습니다.

일부 제도에서는 이러한 구조가 압축되어 있습니다. 즉, 단계는 여전히 존재하지만, 대부분의 단계에서 감정인이 아닌 법률에 의해 결정이 내려집니다. 다시 말해, 다른 관할권에서는 감정인이 내렸을 여러 결정이 이미 법률에 의해 내려진 상태입니다. 카타르의 2022 년 제 8 호 법률에 따르면, 법률은 평가 기준인 '공정한 보상 (*ta'wid 'adil*, art. 2)' 을 명시하고, 평가 주체 (두 개의 법정 평가 위원회, art. 5), 평가 방법 (공식 정기 가격표), 평가 기준일 (수용 결정일, art. 11) 을 규정하고 있습니다; 어떤 단계에서도 감정인에게 재량권이 주어지지 않는다. 마찬가지로, 케냐에서는 보상 산정의 근거가 되어야 하는 토지 가치 지수가, 우크라이나에서는 단위 요율이 각자의 영역 내에서 동일한 방식으로 구조를 압축한다: 이 수치는 해당 부동산을 위해 특별히 작성된 감정 평가서가 아니라 미리 정해진 기

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

준에서 출발한다. 재량권이 행사되는 지점은 각 제도에 따라 상이한 사실이며, 전문적 판단이 자유롭게 허용되는 제도에서 훈련을 받았으나 그러한 재량권이 없는 제도에서 업무를 수행하는 감정인은 다른 어떠한 조치를 취하기 전에 그 사실을 명확히 확인해야 한다.

평가 계산 예시. 한 가지 사건, 즉 공공기관이 토지를 강제 수용하는 경우를 예로 들어, 조사 대상 시스템 중 두 곳에서 이 사건이 계층 구조를 따라 어떻게 처리되는지 살펴보겠습니다. 두 시스템 모두에서 목적은 동일합니다 (목적 3). 최상위 수준 아래의 모든 내용은, 누가 무엇을 결정하는지를 포함하여, 서로 다릅니다.

핀란드. 가치 산정의 기준이 규정되어 있으며, 이를 바탕으로 산정된 보상액도 마찬가지로 규정되어 있습니다. 520/2025 에 의해 개정되어 2025 년 8 월 1 일부터 시행 중인 Lunastuslaki (603/1977)에 따르면, 가치의 기준은 시가이며, 보상액은 해당 시가에 법정 비율인 25% 를 가산한 금액입니다. 이는 보상 산정 방식이지, 별도의 가치 산정 기준이 아닙니다. 이 법령은 대부분의 경우보다 한 단계 더 깊이 들어가, 신뢰할 수 있는 평가 방법 중 가장 높은 가치를 산출하는 방법을 사용하도록 지시하고 있습니다. 이는 방법론 차원의 지침이지만, 이것이 정확히 무엇을 의미하는지 주목해야 합니다. 이 조항은 특정 방법을 명시하지 않고, 여러 방법에 대한 선정 규칙을 제시하며, 각 후보 방법의 수립과 실행은 감정인에게 맡깁니다. 감정인은 증거가 뒷받침하는 신뢰할 수 있는 접근법을 통해 토지를 평가하고, 그중 가장 높은 가치를 산출한 후 법정 25% 를 가산합니다.

카타르. 2022 년 제 8 호 법률에 따라 결정 체계는 조사된 바와 같이 가장 간결한 형태로 압축됩니다. 즉, 다른 곳에서는 감정사가 내리는 모든 결정이 이 법률이나 이를 적용하는 법정 위원회에 의해 내려집니다. 이 법률은 '공정한 보상' 을 산정 기준으로 명시하고 있으며, 법정 위원회는 공식 가격표를 바탕으로 수용 결정일 당시의 가치를 기준으로 이를 결정한다. 산정 기준, 방법, 날짜는 모두 법률 수준에서 고정되어 있으며, 방법 선택의 여지가 없으므로 방법 선택에 관한 문제는 존재하지 않는다.

같은 목적, 같은 종류의 사건임에도 불구하고, 한 체계에서는 "증거가 어떤 방법을 가장 잘 뒷받침하는가?" 라는 전문적인 의문이 제기되는 반면, 다른 체계에서는 그러한 종류의 전문적인 의문이 전혀 존재하지 않습니다. 이것이 바로 구조는 지속적이지만 그 배분은 국지적이라는 말의 의미입니다. 각 수준은 항상 존재하지만, 어떤 수준이 개방되어 있는지는 각 법체계에 따라 결정되며, 평가자의 첫 번째 과제는 재량권이 어디에 있는지 파악하는 것입니다. 해당 부서는 어떤 배분이 더 바람직한지에 대해서는 어떠한 견해도 밝히지 않습니다.

타당성 확보에 갖는 의미. 보고서가 (결정이 내려진 순서와 관계없이) 다음과 같은 보고 순서에 따라 기술되어 있을 때, 이 온톨로지에 대해 방어 가능한 것으로 간주된다:

(a) **평가의 목적**. 이는 다른 모든 사항에 제약을 가하기 때문이며, 다른 목적으로 재사용되는 보고서는 별개의 보고서로 간주되기 때문이다;
(b) **평가 대상인 재산권 이해관계**. 여기에는 소유권 유효성에 관한 의문이 제기되고 있는지 여부도 포함되는데, 이는 가치 평가 의견이 사실 또는 명시된 가정으로서 해당 평가가 적용되는 이해관계가 구체적으로 명시되기 전까지는 해석될 수 없기 때문이다;
(c) **준거법 및 재량권의 소재** — 즉, 법이 어떤 결정을 내렸고 어떤 부분은 전문가의 판단에 맡겨졌는지;
(d) **가치의 근거 및 그 출처** — 준거법에 의해 규정되거나, 관련 문서를 인용하거나, 또는 평가자가 목적의 범위 내에서 선택한 것;
(e) (c) 항 및 (d) 항이 허용하는 범위 내에서 선정된 **방법론으로**, 감정인의 관할 지역에서 사용되는 실무 용어 (통행권, 최상의 용도) 는 최초 사용 시 정의되어야 하며, 외국 문서나 판결에 결코 강요되어서는 안 된다.

전형적인 문제점은 (c) 항에 대한 침묵이다. 즉, 평가자의 소속 체제에서 인정되는 재량권을, 그러한 재량권을 부여하지 않는 문서에까지 반영시킨 보고서를 말한다. 위의 핀란드와 카타르 비교는 경고의 사례로 꼽히는 쌍이다. 이는 어느 한쪽의 방식이 틀렸기 때문이 아니라, 한쪽에서는 방법 선택에 대한 논의가 타당하지만 다른 쪽에서는 전혀 타당하지 않기 때문이다.

Cross-references: 011 공공사업과 가치에 대한 영향 — 목적 3 의 무시 규칙을 가정적 메커니즘.
013 용어의 괴리 — 이 항목의 규칙 (e) 에서 요구하는 어휘 분야.
014 가치의 기준과 평가 방법 — 그 근거는 목적이 제한을 가하며, 법은 종종 이를 규정하고 있다.
사전: 가치의 기초; 수용; 평가액; 법정 매수권; 소유권 유효성.
이번 호의 최근 법원 판결: 북미; 유럽연합; 영국; 남미; 중동 및 북아프리카; 사하라 이남 아프리카; 동아시아; 동남아시아.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
```

```
% THE EIGHT PURPOSES
% ====================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ====================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ====================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ====================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ====================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
```

```
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪ value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard')
   ↪ .

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪ Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪ ; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪ prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪ before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪ value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪  the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
   ↪ codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
   ↪  upheld the federal model').

% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
```

```
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ======================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
% ======================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ======================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ======================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
```

```
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ====================================================================
% SCOPE
% ====================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% ====================================================================
% PROVENANCE
% ====================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% ====================================================================
% CHECKS
% ====================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
```

```
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
```

```
format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

용어의 괴리 (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

형식적 정의. 용어상의 차이란 서로 다른 법체계의 가치 평가 어휘 간에 일대일 대응 관계가 성립되지 않는 현상을 말한다. 본 부서가 조사한 자료에서 반복적으로 나타나는 형태는 다섯 가지이다. 첫째는 '상응어 부 재' 로, 한 법체계에서 특정 개념을 단일 용어로 형성한 적이 없는 경우; '방향성 쌍' 으로, 한 체제에서는 증가와 감소를 별도로 명명하는 반면 다른 체제에서는 하나의 중립적 명사를 사용하거나 — 또는 같은 축을 따라 더 나아가 명사를 전혀 사용하지 않고 동사가 그 규칙을 전달하는 경우; 같은 단어에 다른 지칭 대상이 부여된 경우; 번역 과정에서 소실되는 제도명; 그리고 역법 시대 등이 있다. 처음 세 가지는 어휘의 차이이며, 마지막 두 가지는 지시 대상의 차이이다. 즉, 특정 시점에 기관이 가졌던 명칭과, 특정 날짜가 표기된 달력 체계이다. 상응하는 표현이 없다고 해서 다른 체계에 그 개념이 없는 것은 아니다. 그 개념은 여러 용어, 동사, 혹은 법적 메커니즘을 통해 표현될 수 있다. 차이는 두 체계 간의 관계에 있는 것이지, 어느 한쪽의 결함에 있는 것이 아니다.

The scheme 의 본지 각 언어 표현. 제시한 대응어는 해당 법역의 평가 또는 수용 관련 문헌에서 가장 널리 쓰이는 용어이다. 두 가지가 함께 쓰이는 경우에는 둘 다 제시한다.

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l'opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect 의 본지 각 언어 표현. 제시한 대응어는 해당 법역의 평가 또는 수용 관련 문헌에서 가장 널리 쓰이는 용어이다. 두 가지가 함께 쓰이는 경우에는 둘 다 제시한다.

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
Spanish	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
Portuguese	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)

Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
Russian	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
Japanese	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

직관적 설명. 이 글은 언어학적·비교적 맥락에서 다루고 있으며, 어휘, 즉 언어 경계에서 가치 평가 용어가 어떻게 다루어지는지 에 관한 것이지, 특정 법 체계의 실질적 내용을 다루는 것이 아니며, 여러 관할 구역에 걸쳐 보고서를 작성하거나 읽는 감정평가사들을 위해 작성되었습니다. 여기서 논의되는 모든 제도에서 대상은 강제 매수 (수용, ; 미국 용어로는 에미넌트 도메인) 와 그에 따른 감정 규칙입니다.

국경을 넘나들며 활동하는 감정평가사는 이 문제를 가장 위험한 형태로 마주하게 된다. 즉, 번역이 불가능한 단어로서가 아니라 — 그런 실패는 그 자체로 드러나기 마련이다 — 매끄럽게 번역되지만 잘못된 대상에 적용되는 단어로서 말이다. 러시아어 проект 는 'project' 와 비슷해 보이며 모든 사전에서 그 단어로 제시되지만, 법적 맥락에서 이는 설계 문서 — 도면과 서류 — 를 의미할 뿐, 토지를 수용하는 목적의 사업 자체를 뜻하지는 않는다. 그 단어로 '계획' 을 검색하면 종이 문서들만 나온다. 이 번역은 어휘적으로는 타당해 보이지만 기능적으로는 틀렸다.

따라서 이 글이 가르치는 학문은 번역이 아니라 '정렬'이다. 용어를 국경을 넘어 옮기기 전에, 그 용어가 본래의 맥락에서 어떤 역할을 하는지 파악한 다음, 다른 체계에서 그 역할이 무엇으로 대체되는지 물어야 한다. 그 대체물은 다른 단어, 단어 쌍, 동사구, 혹은 아예 아무것도 아닐 수도 있다. 아래의 다섯 가지 섹션은 정렬이 실패하는 방식들을 분류한 것으로, 이러한 실패 사례들은 어휘와 달리 그 수가 적고 반복적으로 나타나기 때문이다.

일치 원칙. 올바른 번역이 반드시 가장 유사한 단어인 것은 아닙니다. 올바른 번역이란 다른 법체계에서 동일한 기능을 수행하는 용어, 표현 또는 법적 장치입니다. 타당한 번역이 법적 동등성을 입증하는 것은 아닙니다. 두 표현이 서로 다른 규칙을 지칭하면서도 자연스럽게 동일한 영어 구문으로 번역될 수 있으며, 사용 가능한 번역 그 자체만으로는 두 법체계가 일치한다는 결론을 내릴 수 없습니다.

여기에서 특정 악기에 대해 주장된 모든 내용은, 각주에서 다른 출처를 명시하고 대시 (†) 로 표시한 경우 (즉, 필사본, 통합 미러, 실무자 해설 또는 언론 보도) 를 제외하고는, 해당 호의 원본 텍스트를 기준으로 검증되었습니다. 각주 표기: [P] 주요 공식 텍스트; [T] 전사본; [M] 통합 미러; [C] 실무자 해설; † 원본 텍스트와 대조하여 검증되지 않음. 양식이 해당 부서에 신고되었으나 아직 검증되지 않은 경우, 해당 양식은 인쇄되어 '검토 중' 으로 표시됩니다; 용어의 검증이 아직 진행 중인 경우, 빈칸은 채워지지 않고 표시됩니다. 이 항목은 두 체계가 일치한다고 단정하지 않습니다. 표의 두 행이 비슷해 보일 수 있고 독자가 이를 비교할 수는 있겠지만, 문구의 유사성이 법의 동일성을 의미하지는 않습니다.

평가 실무에서 만나는 상황. 1. 누락된 대응어. 한 체계에서는 어떤 개념을 나타내는 용어가 하나 있는 반면, 다른 체계에서는 그런 용어가 전혀 없는데, 그렇다고 해서 다른 체계에 그 개념이 없다는 뜻은 아니다. 가장 명확한 사례는 *'eminent* domain' 으로, 이는 주로 미국에서 사용되는 용어입니다. 일반적인 용어는 *'compulsory* acquisition' 과 *'수용'* 이며, 미국 이외의 지역을 대상으로 하는 보고서에서는 이 용어들을 사용해야 합니다.

더 근본적인 사례는 ' ' 라는 제도입니다. 이는 영연방 법에서 가치에 미치는 영향을 무시해야 하는 사업체를 지칭하는 용어이며 (공공사업과 가치에 대한 영향 참조), 이러한 무시 조치는 미국 법률 관행에서 '프로젝트 영향 (project-influence)' 또는 '프로젝트 범위 (scope-of-the-project)' 규칙이라고 부르는 것입니다. 영연방과 미국 이외의 국가 중에서는 일본과 한국만이 해당 사업을 지칭하는 단일한 법적 용어를 가지고 있으며, 그 외의 국가에서는 관련 규정이 분리되어 있습니다. 독일 은 이를 다음과 같이 구분합니다: 현대적 용법에서는 *das Vorhaben* 라고 하며, 법리 전통 (대륙법 국가에서 '법리' 는 판례법과 구별되는 법학자들의 저술을 의미함) 에서는 *das Unternehmen* 라고 하는

데, 이는 § 87 FlurbG (*Unternehmensflurbereinigung*) 에 보존되어 있다 § 95(2) Nr. 2 BauGB;[1] 그리고 Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung 무시 규칙은 명명된 체계에 전혀 연동되지 않고, 수용 자체의 사전[2] L. 322-2, dernier alinéa [3] 스페인의 법적 용어는 *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF:"plano o proyecto de obras") 이며 *enteignungsrechtliche Vorwirkung*,[4] 에 따르면 *l'opération* 현대 travaux ou opérations 도시계획 용어는 *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015) 입니다.[5] 브라질에서는 *a obra* 와 *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5) 라고 부릅니다.[6] 터키의 Kamulaştırma Kanunu, m. 11,[7] 에 따르면 *imar ve hizmet teşebbüsü* — 그리고 *teşebbüs* 는 "undertaking" 이지 "proje" 가 아닙니다; 이 외래어는 법적 용어가 아닙니다.

러시아 법률에서 '사업' 은 '대상' 으로 나타납니다: объект (строительство объекта федерального / регионального / местного значения 와 같이 — 연방, 지역 또는 지방 차원에서 중요한 대상의 건설). 이' 계획 무시' 원칙과 가장 유사한 사례는 두 곳에서 찾아볼 수 있습니다. 첫째, 토지법 ((ZK RF), art. 56.8(5),[8]) 은 선점용 (prior use) 을 중시하며 계획된 수용은 고려되지 않도록 규정하고 있습니다 (Планируемое изъятие … не учитывается). 둘째, art. 56.8(8) 및 민법 ((GK RF), art. 280) 에 따르면, 통지 이후의 개량에 대한 책임은 소유주에게 있습니다. 민법 art. 281(2) 에는 그러한 배제 조항이 포함되어 있지 않으며, 마치 포함되어 있는 것처럼 이를 인용하는 것은 해당 부서가 보고서에서 확인한 오류 중 하나입니다.

아랍어로 작성된 법률은 지역별로 차이가 있습니다. 이집트와 걸프 지역에서는 ' المشروع'(*al-mashrūʿ*) 가 명실상부한 법률 명사입니다: 이집트 법률 제 10/1990 호, art. 2;[9] 카타르 법률 제 8 호 (2022 년), arts. 6–7;[10] 쿠웨이트의 1964 년 제 33 호 법령[11]은 العامة المنفعة مشروع(공익 사업) 에 대해 언급하고 있다. 프랑스 모델을 따르는 마그레브 지역의 법률들은 الأشغال / العملية(운영 / 공사) 를 대신 사용한다 — 알제리의 법률 91-11 호, arts. 6 and 9.[12] 그리고 누락된 부분은 규칙이 아니라 명칭일 수도 있습니다. 이집트의 경우 실질적이지만 범위가 좁은 예외 조항이 있습니다 — art. 18 법률 10/1990 은 수용이 5 년 이내에 이루어진 경우, 이전의 공공 이익 프로젝트로 인한 가치 상승분을 고려하지 않습니다 — 그리고 art. 17 는 부분 수용 시 잔여 토지의 가치 변동, 즉 증가분 — 개선분 (공사로 인해

[1] *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) ("Nachteile …, die durch das Unternehmen entstehen"; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

[5] Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded.* †

[6] Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

[7] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription.* [T]†

[8] Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

[9] Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription.* [T]†

[10] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

[11] Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]†

[12] Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

소유주가 보유한 토지의 가치가 상승한 것; 미국 관행에서는 특별 이익) —는 배상금에서 공제되며, 가치 감소 — 악화 (worsenment; 영국식; 미국 관행에서는 잔여지에 대한 손해배상 또는 분리 손해배상) —는 배상금에 가산된다 (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته ...). 그러나 조사된 아랍어로 작성된 법률 전반에 걸쳐 일반적인 '방식 없음 (no-scheme)' 규칙은 존재하지 않으며, 실제로 존재하는 제한적인 규칙들에도 통칭되는 명칭이 없다. 보고서는 이를 명시해야 하며, 새로운 용어를 만들어내서는 안 된다.

동아시아는 세 가지로 나뉩니다. 일본의 토지 수용법 (1951 년 법률 제 219 호)[13]에는 진정한 법적 전문 용어가 있습니다: 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, 이를 기반으로 한 사업 승인 (事業の認定, art. 16) 및 파생 명사인 起業者 (사업자) 와 起業地 (사업용 토지) 가 있습니다. 한국의 '토지수용법'(토지보상법) 은 이와 유사한 구조를 보입니다: 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),[14]와 사업인정은 일본의 '사업 승인' 과 대응됩니다. 대만의 '토지수용법'(土地徵收條例) 은 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),[15]와 기본 명사 事業을 규정하고 있습니다. 중화인민공화국은 그 반대 사례로, 평가 기준이 될 만한 전문 용어가 존재하지 않습니다. (중화인민공화국은 또한 일반적인 틀에 맞지 않는 독자적인 맥락을 지니고 있습니다. 도시 토지는 국가가 소유하고 농촌 토지는 집단이 소유하며, 보유자는 은 정해진 기간 동안 토지 사용권을 보유한다; 임대차와 마찬가지로, 이 권리는 잔여 기간이 짧아질수록 가치가 떨어지며, 남은 기간에 따라 평가된다 — 이는 자유지권 (미국 용어로 'fee simple') 이 아니다.) 법정 집합 명사는 '건설 활동 (建设活动)'(*jiànshè huódòng* — 건설 활동: 토지관리법 (土地管理法) art. 45; 국무원 제 590 호 칙령, art. 9) 이며, '도시 계획 ([16])'(建设项目) 은 단순히 일반적인 계획 명사 (arts. 52–53) 로만 존재하므로 이를 동등한 개념으로 제시해서는 안 된다.

2. 방향성 쌍, 중성 명사 또는 동사. 방향성 쌍 은 변화의 두 방향에 대해 별도의 표현을 사용한다 — 즉, 가치의 증가를 나타내는 용어와 감소를 나타내는 용어가 각각 따로 존재한다 — 반면, 본 저널에서는 '가치 효과 (*value effect*)' 라는 하나의 중성 표현을 사용한다. 이번 호를 위해 조사한 법률 자료 중, 해당 제도가 가치 자체에 미치는 영향에 대해 일반적 추상 명사를 전문 용어로 사용하는 법률은 없습니다. 일부 법률은 방향성 (증가, 감소) 만을 언급하는 반면, 다른 법률들은 가치의 변화를 나타내는 중립적 명사 (독일어 *Wertänderungen*, 프랑스어 *changements de valeur*, 한국어 가격의 변동) 를 사용하지만 이를 전문 용어로 규정하지는 않습니다. 독일은 '*Wertsteigerung*' 와 '*Wertminderung*'(§§ 95–96 BauGB) 를 함께 사용하며, '*Wertänderung*' 는 중립적인 형태로 사용된다. 방향성을 나타내는 용어 중 프랑스 민법은 '*plus-value*'(L. 321-5, 잔여액에 대한 상계) 만을 사용하며, 스페인 역시 '증가' 를 나타내는 용어만을 사용한다. '*moins-value*' 는 법학 문헌에서 사용되는 용어일 뿐 민법전에는 등장하지 않는다. '무시' 자체 (L. 322-2) 는 중립적인 '*changements de valeur*' 를 사용하므로, 증액과 감액 모두를 포괄한다. 스페인어에는 '*plusvalía*'(art. 36.1 LEF) — 증액 측면만을 지칭 — 과 '*expectativas*' 가 있으며, 이는 '희망 가치' (아직 실현되지 않은 미래의 이익이나 허가에 대한 전망에서 비롯된 가치; art. 36.2 TRLSRU) 를 의미한다. 브라질어는 '*valorização*' 와 '*depreciação*'(DL 3.365, art. 27) 를 함께 사용하며; 유럽 포르투갈어 전문 용어는 '*mais-valia*' 입니다 (CE art. 23.º/2: "não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação"), 이 내용은 Lei n.º 168/99 의 통합본 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) 및 제정된 관보 본문 (Diário da República — 포르투갈의 법률을 공포하는 공식 국가 관보 — I Série-A,

[13]Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

[14]Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[15]Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

[16]Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*; verified at gov.cn (State Council). [P]

n.º 219, 1999 년 9 월 18 일) 을 대조하여 확인되었습니다. 터키는 *değer artışı* 와 *değer düşüklüğü* (m. 11–12) 를 병기하고 있으며, m. 12 에 따라 부분 수용 판정에 대한 상계액은 상한이 정해져 있습니다: 공제액은 수용된 부분에 대한 보상금의 절반을 초과할 수 없습니다. 아랍식 모델 법률에서는 القيمة في النقصان / الزيادة (가치 증가 /감소) 를 함께 다루며, 이집트의 '지대증가' 에 해당하는 전문 용어는 التحسين (*al-taḥsīn*; 지대증가세, 공공사업으로 인해 토지 가치가 상승한 소유주에게 부과되는 세금: التحسين مقابل) 입니다. — 이는 부가가치세 용어인 المضافة القيمة 와는 다릅니다.

러시아어는 이 축의 동사 쪽 끝에 위치합니다. 즉, 정해진 기법은 명사적 방식이 아닌 동사적 방식이며, 효과는 "고려되지 않습니다" (не учитываются) — 또한 '예술' 을 뜻하는 명사는 존재하지 않습니다. 러시아어 보고서에 이 저널의 분석에서 사용한 명사가 필요한 경우, 해당 부서에서 권장하는 번역은 'изменение стоимости' 이며, 이에 대응하는 표현은 'прирост / снижение стоимости' 입니다.

동아시아의 법률은 이러한 틀을 완전히 벗어나 있습니다. 명사나 동사 대신 구조적 장치 (가치 동결일, 상계 금지 규정) 를 사용합니다. 일본의 법률에서는 이 제도가 가치에 미치는 영향에 대한 전문 용어가 명시되어 있지 않으며, 그 장치들은 구조적인 성격을 띱니다. Art. 71는 사업 승인 공고 시점에 가치를 동결하며 (価格固定制), 이는 일반적인 물가 변동 (物価の変動) 에 의해서만 반영되며; art. 90 는 해당 제도에서 파생된 이익을 — 起業利益 (*kigyō rieki*), 즉 법정 명사 —로 명명하고, 이를 분할 손실(편입된 부분으로부터 분리됨으로써 잔여 토지가 입는 손실; 미국 관행에서는 '분할 손해 배상' 이라 함) 과 상계하는 것을 금지한다. 배제된 이익에 대한 법리적 명칭은 '開発利益' (*kaihatsu rieki*) 이며, '価格の変動' (가격 변동) 은 일반적 설명적 표현일 뿐 전문 용어가 아닙니다. 이번 호의 미확인 출처 목록 (Prolog 부록의 미처리 목록) 에는 두 가지 일본 관련 항목이 남아 있습니다: 1962 년 내각 결정에 따른 보상 기준 개요 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱) 는 명시적인 '무계획 (no-scheme)' 문구가 포함되어 있을 수 있으나 확인되지 않았으며, 2002 년 6 월 11 일 대법원의 art. 71 사건 판결 ([17]) 은 판결문 본문이 아닌 법리에서 인용된 것이다.

한국의 제 67 조 제 2 항 은 다음과 같은 일반적인 '노 스킴 (no-scheme)' 원칙을 규정하고 있다 — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (해당 공익사업으로 인해 토지 가격이 변동된 경우에는 이를 고려하지 않는다) — 이는 명사 가격의 변동을 기반으로 하며; 또한 제 70(1) 조의 지가의 영향 (land prices) 이 조사된 모든 법률 중에서 문자 그대로의 "가치 효과" 에 가장 가까운 표현이다. 이 법리는 개발이익 배제 원칙 (exclusion of development gain) 이며, 헌법재판소는 89heonma107 (1990 년 6 월 25 일), [18] 에서, 완전한 보상이 포괄하는 객관적 가치 범위를 벗어난 개발이익을 전액 보상이 적용되는 객관적 가치의 범주 밖으로 제외한다고 판시하였으며, 개발이익 반환법 은 개발이익 (제 2 조 제 1 항) 을 토지 가격의 정상적인 상승분을 초과하는 증가분으로 정의하고 있다. 이 제한 사항은 중요한 의미를 지닙니다: 개발이익은 순증가분만을 의미하며, 감가상각 요소에 대해서는 해답이 되지 않습니다.

대만의 관련 규정에서는 이에 상응하는 명칭이나 완전한 '제도 무시' 조항이 확인되지 않았다. 《Art. 30》 은 徵收當期之市價 (취득 시점의 현재 시장 가격) 을 적용하며, 시장 가격 변동 범위 (市價變動幅度) 는 6 개월마다 재검토된다. 시행 규칙인 《art. 30》 은 일방적 래칫 *(ratchet)* 방식을 통해 날짜를 고정하고 있다 — 현재 시장 가격이 공시 가격보다 낮은 경우, 공시 가격이 우선 적용되므로 감가는 중화되지만 가치는 체계적으로 배제되지 않습니다 — 또한 art. 7 의 평가 규칙[19]은 비교 대상에서 기대 효과의 영향을 받은 거래 (期待因素影響之交易) 을 비교 대상에서 제외합니다. 방향성 용어는 增值 / 漲價 대 減損 / 貶值이며, 이는 헌법적 원칙 漲價歸公 (art. 143) 에 근거합니다.

중화인민공화국에 대해 검토한 규정들에서는 '계획 무시 원칙' 이 확인되지 않았다. 제 590 호 칙

[17]Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

[18]Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (개발 이득 (*gaebal iik*) 을 목적값에서 제외하면, 완전 보상이 적용되는 범위는 다음과 같다.); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[19]Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

령 (art. 19) 은 최저 기준을 규정하고 있으며, 보상액은 수용 결정 공고일 당시의 비교 대상 부동산 시장 가격보다 낮아서는 안 된다 (征收决定公告之日); 2011 년 감정 조치 (arts. 10–11) 는 평가일을 공고일로 정하고 임대차, 저당권, 압류 요인만을 배제하도록 규정하고 있다. 농지는 행정적으로 설정된 복합 구역 가격 (区片综合地价, 토지관리법 art. 48 에 따라 각 성에서 설정) 을 적용받으며, 이에 따라 시장상의 대조 사례가 존재하지 않는다. 실무상의 방향성 쌍은 增值 / 贬值입니다. 이러한 부정적 결론은 두 가지 국가 규정과 2011 년 조치에 근거하며, 지방 규정 및 국가 감정 기준은 여전히 검증되지 않은 상태이며, 부록의 미결 장부에는 이러한 한계가 기록되어 있습니다.

실무상의 원칙: 방향성 쌍 체계에 근거하여 작성할 때는, 한쪽이 아닌 쌍 전체를 인용해야 한다. 단순히 '가치 증대' 조항만 인용할 경우, '가치 감가' 에도 적용되는 규정을 잘못 기술할 수 있는데, 이는 공공사업과 가치에 대한 영향에서 대칭 규칙을 채택한 관할권에서 기록된 오류이다.

3. 같은 단어이지만 지칭 대상이 다른 경우. 『가치의 기준과 평가 방법』의 핵심은 가치의 기초 (, 시장가치 등 평가 과정에서 도출되어야 하는 가치의 종류) 와 평가 방법 (, 원가법 등 수치를 산출하기 위해 사용되는 절차) 간의 구분에 있습니다. 폴란드의『부동산 관리법』(*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)[20]은 두 조항을 통해 이 두 개념을 구분하고, 이러한 구분이 왜 중요한지 설명하고 있습니다. '*wartość odtworzeniowa*'(재구축가치) 라는 용어는 가치 산정의 기초 (제 150 조) 입니다. 이를 산출하는 원가법 (cost approach) 은 별개의 개념으로 독립적으로 명명되어 있습니다 (제 152 조 제 3 항). 이 둘을 모두 '원가법' 으로 번역하는 번역가는 법적 구분을 무시하는 것입니다. '재구입가 (replacement value)' 를 하나의 방법으로 취급하는 감정인은 가치의 종류와 절차를 혼동하는 것입니다. 이 글의 서두에서 논의된 러시아어 'проект' 는 정반대의 사례입니다. 그 경우 익숙해 보이는 한 단어가 잘못된 대상을 가리키는 반면, 여기서는 두 개의 별개의 법적 개념이 하나의 영어 구문으로 합쳐져 있습니다.

4. 번역 과정에서 그대로 유지되지 않는 기관명. 법원 구조에 관한 용어는 금세 구식이 되어버리는데, 이는 언어적 차이만큼이나 시간적 차이에서도 비롯된 현상이다. 즉, 특정 시점에서는 올바른 명칭이었던 것이 다른 시점에서는 해당 기관을 지칭하는 올바른 표현이 아닐 수 있다. 평가 보고서가 더 이상 사용되지 않는 명칭으로 재판소를 지칭할 경우, 그 신뢰성이 훼손될 뿐만 아니라, 더 심각한 문제는 인용된 내용이 잘못된 재판소를 가리키거나 해당 날짜에 존재하지 않았던 재판소를 언급하는 것처럼 보일 수 있다는 점이다. 다음 세 가지 사례가 이를 잘 보여준다. 멕시코의 경우, 2024 년 사법 개혁 이후, 연방 고등법원 (*Salas*) 은 더 이상 존재하지 않는다.[21] 2025 년 9 월부터 업무를 시작한 선출된 대법원 (Suprema Corte) 은 전원합의체 (*Pleno*) 로만 회의를 진행합니다. 개혁 이후에 작성된 보고서에서는 현재의 판결을 특정 재판부 (Sala) 에서 나온 것으로 기술해서는 안 되며, 2025 년 9 월 이전의 재판부 판결은 여전히 해당 재판부 명칭으로 인용됩니다. 헝가리 에서는 대규모 사건의 1 심 법원이자 지방법원의 항소 법원인 지역 법원이 2012 년 1 월 1 일부터 지방법원 (*törvényszék*) 으로 명칭이 변경되었으며, "카운티 법원"(*megyei bíróság*) 은 2012 년 이전의 명칭입니다.[22] 파키스탄에는 2025 년 11 월 제 27 차 헌법 개정안에 따라 설립된 연방 헌법재판소 (Federal Constitutional Court) 가 있습니다.[23] 따라서 2025 년 11 월 이전에 작성된 문헌에서 언급된 바와 달리, 대법원은 더 이상 헌법 문제에 대한 최종 심판 기관이 아닙니다.

5. 연호 체계. 단어뿐만 아니라 날짜에도 동일한 연도 **체계** 일치 문제가 발생합니다. 대만에서 발행된 증권은 중화민국 (민국) 연호를 사용합니다. 민국 115 년은 2026 년에 해당합니다. 일본에서 발행

[20] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[21] Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte "se compondrá de nueve integrantes … y funcionará en Pleno"); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending.* †

된 증권은 레이와 연호를 사용하며, 레이와 8 년은 2026 년에 해당합니다. 태국에서 발행된 증권은 서기보다 543 년 앞선 불기 (佛紀) 를 사용합니다. 연호 차이로 인해 평가일 이 잘못 변환된 경우, 이는 단순한 오타가 아닙니다. 이로 인해 평가일과 증거의 기준 시점이 수십 년 또는 수백 년이나 어긋나게 됩니다. 보고서에서 이러한 문서를 인용할 때는 두 가지 형식을 모두 명시해야 합니다: "민국 115 년 (2026 년)".

평가 계산 예시. 런던의 한 변호사는 대출 기관을 대리하여, 도로 건설 사업으로 인해 수용될 것으로 예상되는 독일 토지를 담보로 한 대출 건을 담당하고 있다. 이 변호사는 감정평가사에게, 영국식 보고서에서 '사업이 가치에 미치는 영향' 이라고 표현할 만한 사항을 독일 법이 어떻게 다루는지 묻는다.

순진한 접근 방식은 어휘적 일치에 의존합니다. 즉, 'the scheme'(분명히 *'das Projekt'* 에 해당함) 을 번역한 뒤, BauGB 에서 이를 찾아보지만 관련 조항을 발견하지 못하고, 결국 독일 법에는 'scheme rule' 이 없다고 결론 짓는 것입니다. 이러한 각 단계는 제 1 항이나 제 3 항에 따라 모두 타당하지 않습니다.

'정렬된 경로' 는 '그 계획' 이 본질적으로 어떤 기능을 수행하는지, 즉 그 효과가 무시되어야 할 약속을 무엇이라고 부르는지를 묻고, 이어서 독일 법에서 그 기능을 수행하는 것이 무엇인지 묻습니다. 현재 용법상 이 약속은 '*das Vorhaben*' 라고 불리며, 법학 전통에서는 '*das Unternehmen*'(§ 87 FlurbG) 라고 합니다. 그러나 무시 규칙은 명명된 법적 조치에 얽매이지 않는다: '§ 95(2) Nr. 2 BauGB' 는 임박한 수용으로 인해 발생하는 가치의 변화 — "Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung" — 즉, 법리상의 '*enteignungsrechtliche Vorwirkung*', 수용 자체의 선행적 효과 — 를 고려 대상에서 배제한다. 게다가 '가치' 에 대한 표현은 대조적인 개념을 사용하며, *Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), 따라서 이 보고서는 두 가지 모두를 포함하고 있다.

이 요약문은 '제도' 라는 용어를 번역하지도 않았고, 두 제도가 동등하다고 주장하지도 않습니다. 대신, 독일 법이 특정 명칭의 제도가 아닌 수용의 선행 효력에 기반한 규칙을 통해 이 문제를 다루고 있음을 설명하며, 관련 독일어 용어와 조항을 포함하고 있습니다. '정렬' 섹션에서는 각 체계를 그 자체의 용어로 제시하고, 이를 나란히 배치하여 독자가 비교할 수 있도록 합니다.

타당성 확보에 갖는 의미. 관할 구역을 넘나드는 보고서는 다음 요건을 충족해야 합니다:

(a) 해당 용어가 처음 등장할 때 원어 용어를 명시하고, 이에 대한 가역 번역과 해당 용어가 출처된 조약 및 조항을 함께 제시하여, 독자가 번역의 일치 여부를 직접 확인할 수 있도록 하고, 단순히 번역 내용을 믿기만 하지 않도록 해야 한다;

(b) 두 체계의 용어들이 서로 동등하다고 주장해서는 안 되며, 각 용어가 해당 체계 내에서 어떤 역할을 하는지 설명하고, 이를 나란히 비교함으로써 그 차이점이 자연스럽게 드러나도록 해야 한다;

(c) 방향성 쌍은 쌍으로 인용해야 한다. 왜냐하면 향상 용어만 인용할 경우 감가상각에도 적용되는 규칙을 잘못 표현할 수 있기 때문이다;

(d) 원본 텍스트와 대조하여 아직 검증되지 않은 모든 양식을 '보류 중' 으로 표시해야 합니다. 이는 이 항목의 첫 번째 버전에서 *mais-valia* 에 대해 포르투갈어 텍스트가 확인될 때까지 적용되었던 방식과 같습니다;

(e) 최신 기관명과 이중 표기 방식의 연도를 사용해야 한다. 구식 법원명이나 잘못 변환된 연호 연도는 단순한 문체 문제가 아니라 오류이기 때문이다.

국경을 넘나드는 보고서가 실패하는 이유는, 용어를 현지 시스템의 용어로 번역하는 과정에서 잘못된 유창함의 인상을 주어 오해를 불러일으킬 수 있기 때문입니다. 차이점을 명확히 인정하는 보고서는 읽기 어려울 수 있지만, 더 정확하고 이의를 제기하기 어렵습니다.

Cross-references: 011 공공사업과 가치에 대한 영향 — 개념 이 항목이 여러 시스템에 걸쳐 해당 개념의 용어 사용을 추적하는 대상.

012 평가의 목적 — 이 항목의 학문이 규칙 (e) 에 해당하는 분류.

사전: 용어 차이; 방향 쌍; 가치의 기초.

이번 호의 최근 법원 판결: 유럽연합; 영국; 중동 및 북아프리카; 동아시아; 남아시아; 북미; 남미.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`013-terminology-divergence.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = wartość; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
   ↪nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).
```

```
% Verification vocabulary.
valid_status(verified).   % checked this issue against the source the entry's footnote names (
   ↪primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german,  'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german,  'das Unternehmen',   doctrine,     verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french,  'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyekta
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,  verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -------------

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
```

```
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
   ↪Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong ----------
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
   ↪').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
   ↪commentary where absent.

value_language(german,  'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french,  'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
   ↪verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
   ↪56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').
```

```
% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
   ↪Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
   ↪ art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
   ↪appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
   ↪enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
   ↪expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
   ↪mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
   ↪qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a), Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
```

```
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
   ↪losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.

referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
   ↪only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,       115,  1911).
calendar_era(reiwa,          8,  2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
   ↪',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
```

```
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
   ↪ only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
   ↪ [2011] No. 77').
```

```
cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
           ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
             cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
           value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 =:= Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C =< 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference,  [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
   ↪the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
   ↪proof of legal equivalence.").
```

가치의 기준과 평가 방법 (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

형식적 정의. 가치 기준 (는 과제가 도출해야 하는 가치의 유형을 제시합니다. 이는 어떤 가치를 추구하는지, 이를 정의하는 조건은 무엇인지, 그리고 누구를 위해 추구되는지를 명시합니다. 이는 평가의 목적에서 설명된 계층 구조에서 두 번째 수준을 차지하며, 과제의 목적에 따라 선정됩니다. 또한 어떤 증거가 수용 가능한지를 결정하기도 합니다. 가치의 근거는 두 가지 밀접하게 관련된 개념과 혼동되어서는 안 됩니다. 가치의 전제 (premise of value) 는 자산이 양도되는 것으로 가정된 상황을 의미하며, 예를 들어 공개 시장, 일괄 매각, 질서 있는 청산, 강제 매각 또는 계속 사용 (자산을 현재 용도로 유지하는 것) 등이 있습니다. 일괄 매각이란 모든 단위를 하나의 구매자에게 함께 판매하는 것을 의미합니다. 청산 가치는 기준이며, 질서 있는 청산과 강제 매각은 이를 추정하는 전제 (매각 조건) 입니다. 가치 산정 접근법은 기준과 전제가 모두 확립된 후 가치를 도출하기 위해 사용되는 일반적인 절차(매매비교법, 원가법, 수익법) 입니다. 미국 실무에서는 이러한 접근법을 매매비교법, 원가법, 수익법이라고 부릅니다 (국제평가기준에서는 시장법, 수익법, 원가법). 접근법 자체가 기준을 확정하는 것은 아니며, 대신 각 접근법은 가치 의 지표 역할을 하며, 표시되는 가치의 종류는 평가 과제의 정의와 선택된 입력값에 따라 달라집니다.

직관적 설명. 이 항목에서 다루는 혼란은 대개 열 제목에 등장하는 '가치 (value)' 라는 단어에서 비롯됩니다. 예를 들어, 감정인이 특정 열을 '수익 접근법에 따른 추정 가치' 로 표기할 경우, 해당 방법은 명확해지지만 수치의 의미는 여전히 모호합니다. 결과를 명확히 할 수 있도록 적절한 표제명은 '수익 접근법에 따른 시장가치 추정치 *(Indication of Market Value by the Income Approach)*' 여야 합니다. 해당 열이 다른 가정을 바탕으로 한 것이라면 '투자가치 추정치' 를 나타낼 수도 있겠지만, 해당 페이지에는 두 경우의 차이를 나타내는 어떠한 표시도 없습니다.

원가법에서 약어를 사용하는 것은 이를 아예 생략하는 것보다 오히려 오해를 불러일으킬 수 있다. '원가 가치' 라는 용어는 서로 다른 두 가지 개념을 잘못 결합하고 있다. 원가, 가격, 가치는 모두 서로 다른 개념입니다. 원가는 지출되었거나 지출되어야 하는 금액을 의미하고, 가격은 특정 거래에서 실제로 지불된 금액이며, 가치는 주어진 조건 하에서 지불될 것으로 예상되는 금액에 대한 견해입니다. 이러한 구분은 현재의 기준이 도입되기 전부터 존재해 왔으며, 이 항목에서 검토한 모든 체계는 이를 존중하고 있습니다. 신품 재생산 비용 및 신품 교체 비용에 대한 추정은 비용 추정치일 뿐이며, 토지 가치가 가산되고 누적 감가상각비가 공제된 후에야 비로소 가치의 지표가 됩니다. 표시되는 가치의 종류는 고려된 감가상각 방식과 포함된 구성 요소에 따라 달라집니다.

평가 실무에서 만나는 상황. 감정평가사들은 '원가 가치' 와 '수익 가치' 에 대해서는 언급하지만, '매매 비교 가치' 에 대해서는 언급하지 않습니다. 대신 매매 비교법에 따른 시장 가치 지표에 대해 이야기합니다. 이러한 약칭은 오히려 혼란을 야기하는 상황에서 생겨났습니다. 원가법 및 수익법은 각각 하나 이상의 가치 유형을 추정하는 데 사용될 수 있으므로, 접근법을 명명한다고 해서 어떤 가치가 산출되었는지는 알 수 없기 때문입니다. 매매비교법은 대개 시장가치를 나타내며, 그 결과는 해당 접근법이 나타내는 가치의 이름을 따서 명명됩니다.

각 접근법은 하나 이상의 가치 유형을 추정하는 데 사용될 수 있으며, 그 범위는 접근법마다 다릅니다. 바로 그 차이가 다음에서 다룰 대상입니다.

매매비교법은 가장 명확하게 정의된 평가 방법이며, 유사한 부동산에 대해 지불된 가격을 검토한 후 그 차이점을 반영하여 가치를 산정합니다. 해당 비교 매매 사례가 시장 가치를 정의하는 조건들 (일반적으로 거래 의지가 있는 당사자, 시장에 대한 합리적인 노출, 현금 또는 현금 등가물 조건 등) 을

충족하는 제 3 자 간 거래라면, 그 결과는 시장 가치를 나타냅니다. 이것이 이 접근법의 일반적인 용도입니다. 법적 정의는 다르더라도, 거래 증거가 유사한 경우 상속, 증여 및 일부 세무 문제에서 공정 시장 가치를 산정하는 데에도 마찬가지로 사용될 수 있습니다. 이러한 경우, 정의는 감정 실무가 아닌 세법 (미국 상속세 및 증여세의 경우 재무부 규정) 에서 비롯됩니다. 이 방법은 대량 감정 시 법정 기준에 따라 조정된 과세 평가액을 뒷받침하며, 비교 대상 자체가 부실 자산이거나 강제 매각인 경우, 그리고 평가가 청산 가정을 바탕으로 이루어질 때 청산 가치를 뒷받침합니다. 다만, 일반적인 시장 매매는 청산 가치를 산출하지 않는다는 점에 유의해야 합니다.

수익 접근법은 각 입력값을 시장이나 특정 당사자로부터 모두 도출할 수 있기 때문에 가장 광범위한 상황에 적용될 수 있습니다. 시장 가치의 추정치는 시장 임대료, 시장 공실률, 시장 비용, 그리고 시장에서 도출된 자본화율 또는 할인율을 바탕으로 산출됩니다. 반대로, 개별 투자자의 임대료에 대한 기대치, 비용 구조, 보유 기간, 자금 조달 방식, 세무 상황 및 요구 수익률은 동일한 산술 계산을 통해 해당 투자자에게 있어 투자 가치의 추정치를 산출해 낸다. 동일한 산술적 계산을 통해, 해당 용도로부터 발생하는 소득을 자본화함으로써 사용가치—즉, 최고 및 최선의 용도가 아닌 특정 지속적 용도에 대한 부동산의 가치—를 추정할 수도 있다. 또한 이 방법은 부동산과 분리되지 않은 사업 운영에서 발생하는 소득을 반영하는 '영업 가치 (going-concern value)' 와, 법령에 따라 소득법을 적용하도록 규정된 '평가 가치 (assessed value)' 를 산정하는 데에도 활용될 수 있습니다. 그러나 이 방법만으로는 비용 기반의 수치인 '보험가액' 이나, 별도의 가정과 다른 종류의 증거가 필요한 '청산가치' 를 산출할 수는 없습니다.

이 평가법이 적용할 수 있는 기준 범위 내에서, 원가법은 매매비교법과 수익법 사이에 위치합니다. 이 방법은 토지를 마치 공터인 것처럼 최고 및 최선의 용도에 따라 가치를 산정하고, 신축 시의 재건축 비용을 가산한 뒤 시장이 인정하는 감가상각액을 공제하여 시가를 산출합니다. 이 방법은 신축 건물이나 거래가 빈번하지 않은 특수 목적 부동산에 적용하기에 가장 적합합니다. 과제의 가치 정의가 '보험가액' 으로 변경될 경우, 동일한 절차를 통해 보험가액을 산출할 수 있습니다.

보험가액은 보장 대상인 건축물을 재건축하는 데 필요한 금액으로, 대개 토지, 부지 조성 공사 및 지하 기초 공사는 포함되지 않으며, 보험 약관에 명시된 바에 따라 감가상각이 부분적으로 또는 완전히 제외됩니다. 이는 이 방법을 비시장적 목적으로 사용하는 가장 일반적인 사례입니다. 사용가치와 평가가치는 특정 정의나 법정 원가 모델에서 이를 요구할 때에만 산출됩니다. 원가 접근법은 투자가치나 청산가치를 산출하지 않습니다.

분할 개발 분석은 토지 평가 기법 중 하나이며 (매매 비교법, 배분법, 추출법, 토지 잔여가치법, 지대 자본화법과 함께), 별도의 네 번째 접근법은 아닙니다. 절차상 이는 할인 현금 흐름 분석에 해당하므로, 원가 접근법이 아닌 소득 접근법에 속합니다. 이 방법은 각 필지가 판매될 것으로 예상되는 가격을 산출하고, 여기서 개발 비용, 판매될 때까지 필지를 보유하는 데 드는 비용, 그리고 개발업자의 이익을 공제한 뒤, 남은 금액을 흡수 기간 (모든 필지를 판매하는 데 필요한 시간) 에 걸쳐 할인합니다. 이는 수익 자본화 (미래 소득 흐름을 할인하는 방식) 의 한 형태입니다. 워크시트에 여러 비용 수치가 나열되어 있을지라도, 이 접근법을 항목별로 분류하는 것은 이를 원가 접근법으로 오해하게 만들 수 있습니다. 접근법이 명확하더라도 그 근거를 워크시트에서 직접 파악할 수는 없으며, 다음 단락에서 보듯이 입력값에 따라 결정됩니다.

구획 분석의 기초는 입력 변수에 의해 결정됩니다. 즉, 시장 구획 가격, 흡수율, 개발 비용, 시장이 뒷받침하는 기업가적 인센티브, 그리고 시장에서 도출된 할인율을 바탕으로 토지의 시장가치가 산출됩니다. 반면, 두 모델이 모두 동일한 구조를 기반으로 하고 있음에도 불구하고, 개발사 고유의 이익 요건, 자금 조달 방식, 보유 기간, 세무 상황 또는 흡수율 가정 등은 모두 해당 개발사의 투자 가치를 산출하는 요인이 됩니다. 개발자 자체 모델에서 기업가적 인센티브 선은 해당 개발자가 요구하는 이익을 나타내며, 이 선은 시장가치 분석이 투자 가치로 가장 쉽게 전환되는 지점이다.

토지 분할 사업에서, 완공된 필지의 소매 가치 (개별적으로 판매되는 경우) 와 재고의 총체적 가치 (판매 위험을 떠안는 단일 구매자에게 일괄 판매되는 경우) 는 모두 시장가치에 해당하며, 이 둘은 전제 조건에서 차이가 있을 뿐 가치 산정 기준 자체에서는 차이가 없다.

타당성 확보에 갖는 의미. 어떤 평가 방법의 기초 범위가 얼마나 넓은지는, 그 평가 방법의 입력값 중

얼마나 많은 부분이 관찰된 시장 행태에서 비롯되고, 얼마나 많은 부분이 평가 과제에 의해 정해진 정의에서 비롯되는지에 달려 있습니다. 매매비교법은 입력값을 거의 전적으로 실제 거래에서 도출하며, 특정 당사자에 국한된 내용은 전혀 포함하지 않습니다. 수익 접근법은 시장에서 도출된 입력 요소 (시장 임대료, 시장 수익률) 와 특정 당사자에게 특화된 입력 요소 (해당 당사자의 요구 수익률, 자금 조달, 세무 상황) 를 모두 활용하므로, 그 범위가 더 넓어집니다. 원가 접근법은 중간적인 위치를 차지합니다. 즉, 신축 원가는 대체로 사실에 기반하는 반면, 원가에 포함되는 항목과 감가상각 방식은 평가의뢰서의 정의에 따라 결정됩니다.

따라서 방법의 입력 요소 중 시장보다는 배정에서 비롯된 비중이 클수록, 제시된 정당화 근거는 평가자의 판단에 더 크게 좌우되며, 이에 대한 이의도 더 많이 제기될 수 있다. 이번 호의 '최근 법원 판결' 코너에 요약된 스위스 판결도 같은 맥락을 보여준다. 1C_224/2025 사 사건 (2025 년 9 월 24 일,) 에서 스위스 연방대법원 (*Bundesgericht*) 은 공식적인 수용 (스위스 법에서 '실질적 수용' 이라 부르는 규제적 제한과는 달리, 재산의 완전한 강제 수용을 의미함) 의 경우, 시장 가치는 주로 비교법을 통해 결정된다고 판시하였으며; 법원은 소득 접근법의 결과가 자본화율과 실현 불가능할 수도 있는 임대료에 좌우된다는 이유로 이를 배제하였으며, 이 사건에서는 적절히 조정된 두 건의 비교 대상 부동산만으로도 충분하다고 판단했다.

이 원칙은 『헤도닉 회귀분석』 (제 1 호) 이후 본 부서에서 사용해 온 통계적 맥락에서도 마찬가지로 적용됩니다. 헤도닉 회귀의 경우, 그 근거는 표본과 모델의 설정 방식에 따라 달라집니다. 모델이 제 3 자 간 공개 시장 거래를 기반으로 하는 경우, 시장 가치를 추정하게 되지만, 부실 자산 매각이나 관련 당사자 간의 양도에 적용될 경우, 방정식의 형태는 동일하고 진단 결과 및 적합도 통계량도 똑같이 양호해 보일지라도 다른 결과가 도출됩니다. 방법 자체는 변하지 않지만, 그 근거는 달라지며 이는 출력 결과에 기록되지 않습니다.

둘 중 어느 쪽도 다른 쪽을 결정하지 않는다. 즉, 접근 방식이 과세 기준을 결정하지 않으며, 폴란드 법률에서 명시하고 있는 경우를 제외하고는 과세 기준이 접근 방식을 결정하지도 않는다. 이번 호에 소개된 두 가지 법률은 이러한 두 가지 특징을 모두 보여준다. 오스트리아의 '*Liegenschaftsbewertungsgesetz*'(LBG, BGBl. Nr. 150/1992, 연방 관보) 는 과세 기준을 규정하지만, 접근 방식의 선택은 자유롭게 남겨두고 있다. 법원 소송 절차에서, 법령이나 계약에 달리 규정된 경우를 제외하고, 산정해야 할 가치는 '실제 시장 가치 (*Verkehrswert*)'(법령에서 시장 가치를 지칭하는 용어; 제 2 조 제 1 항) 이며, 이는 정상적인 상업 거래에서 이루어지는 매매를 통해 일반적으로 얻을 수 있는 가격으로 정의된다 (제 2 조 제 2 항). 제 3 조부터 제 7 조까지는 비교법, 수익법 및 원가법을 설명하며, 법원이 지정한 전문가 (감정인) 가 학계의 최신 동향과 현행 시장 관행에 따라 이들 중 하나를 선택할 수 있도록 허용하고 있다.

폴란드 역시 이러한 관계의 또 다른 측면을 보여줍니다. 폴란드 민법 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*) 에 따르면, 수용 시의 보상은 시가 (art. 134(1)) 를 기준으로 산정되며, 대체가치 (*wartość odtworzeniowa*) 는 해당 유형의 재산이 거래되지 않아 시가를 확인할 수 없는 경우 (art. 135(1)) 에만 적용됩니다. 이러한 경우 토지는 건물 및 기타 개량 시설과 별도로 평가됩니다. 이 점에서 해당 법률은 오스트리아의 법률보다 더 나아가고 있다: art. 152(3) 또한 각 산정 기준을 평가 기법과 연계하고 있는데, 시장 가치는 비교법 또는 수익법, 재조성 가치는 원가법에 각각 대응한다. 이 두 가치는 상충되지 않는다. 최고행정법원 (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA) 은 한 세무 사건 (III FSK 560/24, 2026 년 4 월 10 일) 에서 시장가치와 재취득가치가 상반되는 측정 기준이 아니라고 명시함으로써 이 점을 분명히 했다. 법령은 평가 기준을 선택하고, 다른 기준이 적용되는 상황을 명시하며, 본 사례와 같이 각 기준을 특정 평가 방식에 연계할 수 있다.

평가 계산 예시. 하나의 소포, 하나의 발효일, 하나의 접근 방식, 두 개의 수치.

확장 예정인 도로변에 위치한 약 12,900 제곱피트 (1,200 m^2) 규모의 코너 부지입니다. 도로 확장 계획은 2 년 전에 발표되었으며, 발표 이후 해당 구간을 따라 위치한 부지들의 거래 가격이 상승했습니다. 도로가 넓어지면 교통량과 가시성이 높아지기 때문입니다. 같은 날 두 건의 의뢰가 접수되었는데, 두 의뢰 모두 지시사항에 따라 '시장가치' 를 산정해 달라고 요청했으며, 두 건 모두 판매 비교법을 통해 답변해야 합니다.

대출 기관의 지시. 담보 대출 목적으로 현 상태 그대로 부지의 가치를 평가하라. 해당 구역 내 제 3 자 간 거래 사례 3 건 (모두 공지 이후 발생) 을 반영하여 $540,000 으로 조정하십시오. 비교 대상 매물들의 가격이 더 높으며 대상 매물도 마찬가지이므로, 대출 기관은 해당 부지가 내일 얼마에 거래될지 파악하고 있으므로 별도로 제외할 항목은 없습니다.

수용 평가. 보상금을 산정하기 위해 동일한 날짜에 동일한 부지의 가치를 평가하되, 가치에 미치는 해당 계획 (미국 관행상 '프로젝트') 자체의 영향을 배제하는 법률에 따라 평가한다 (공공사업과 가치에 대한 영향 참조). 동일한 세 건의 매매 사례, 동일한 조정 과정을 거친 후, 한 가지 더: 도로 확장 공사로 인한 구간 내 가격 차이를, 구간 외부의 매매 사례와 비교하여 % 로 산정하면 결과가 도출됩니다. 그 결과는 $540,000 ÷ 1.12, 즉 천 단위로 반올림하면 $482,000 입니다.

$ 와 58,000 이라는 두 수치는 동일한 접근 방식, 동일한 비교 대상, 동일한 날짜, 그리고 공개 시장 매각이라는 동일한 전제를 바탕으로 산출된 것입니다. 이 두 수치를 구분하는 산술적 오류도 없고, 숨겨진 조정 사항도 없습니다. 이 둘을 구분 짓는 것은 바로 '기준' 입니다. 즉, '시장가치' 라는 공통된 명칭 뒤에 숨겨진, 구하고자 하는 가치의 정의입니다. 한 산정 방식은 시장이 얼마를 지불할지를 묻는 반면, 다른 방식은 해당 계획이 발표되지 않았더라면 시장이 얼마를 지불했을지를 묻습니다. '매각 비교법을 통한 산정 가치' 라는 제목이 붙은 이 두 워크시트만 본 독자는 어느 것이 어느 것인지 구분할 방법이 없을 것이며, 그중 하나가 틀렸다고 생각할 만한 충분한 이유가 있을 것이다.

이 예시에서 보여주지 않는 점을 주목하십시오. 전제는 결코 변하지 않습니다: 둘 다 공개 시장에서의 매각이며, 어느 쪽도 강제 매각이나 청산이 아닙니다. 접근 방식은 결코 변하지 않습니다. 단지 구하는 가치의 정의만 변할 뿐이며, '스킴' 을 배제한 수치는 $58,000 만큼 낮습니다. 대출자의 수치는 이보다 12 퍼센트 높습니다. 이것이 바로 이 항목이 주장하는 전부이며, 한 줄의 산술 계산으로 요약됩니다.

Cross-references: 012 평가의 목적 — 이 수준보다 한 단계 위의 수준; 목적은 기초를 제한하며, 적용되는 법은 종종 그 기초를 규정한다.

013 용어의 괴리 — 번역이 근거와 접근 방식을 어떻게 모호하게 만들 수 있는가 (폴란드의 사례).

005 헤도닉 회귀분석 — 여기서 샘플과 사양은 앞서 설명한 입력값을 대신합니다.

사전: 가치의 기초; 가치의 전제; 가치의 지표; 보험가; 투자 가치.

최근 법원 판결, 이번 호: 앞서 언급한 오스트리아 및 폴란드의 판례와 스위스의 판결.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
```

```
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ======================================================================
% THE THREE LEVELS
% ======================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
   ↪').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
   ↪').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').
```

```
% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ======================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ======================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
   ↪yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ======================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ======================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% ======================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ======================================================================
```

```
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ======================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ======================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

논문

Department: Articles

평가법의 언어

윌리엄 버트 크레이터, SRA — 편집장

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 36 개의 원어 (각 관할 구역은 해당 법률이 작성된 언어로 한 번씩 집계됨) 로 법률이 작성된 관할 구역들을 대상으로, 12 개 언어로 발행되는 학술지에 게재된 법률 평가에 관한 조사 결과, 저자가 예상하지 못했던 결과가 도출되었다: 조사 대상 관할권들은 지리적 위치보다는 법어학적 계보에 따라 군집을 이루었으며, 해당 부서가 공통된 기원에 기인한 것으로 간주했던 적어도 한 가지 일치점은 면밀히 검토해 보니 독립적인 수렴 현상으로 밝혀졌다. 이 논문은 다언어적 접근법이 밝혀낸 내용을 제시하고, 언어가 국경을 넘어 법을 전달하는 네 가지 방식을 구분하며, 해당 부서의 비교 종합 초안 중 한 가지 점을 정정한다.

Keywords: 비교법, 법률 언어, OHADA, 수용, 평가 방법론, 법률 이식

1 방법상의 우연

이 글은 원래 검색 기법에 대한 메모로 시작되었지만, 결국 다른 내용으로 바뀌게 되었다.

이 책의 대상은 여러 관할권을 아우르는 평가법, 특히 강제 수용 (), 즉 국가에 의한 사유재산의 징수, 미국 관행에서 '에미넌트 도메인 *(eminent domain)*'(또는 '콘데네이션 (condemnation)') 이라 부르는 제도, 그리고 해당 법이 서술되고 규정된 언어들에 관한 것이다.

이번 호의 ' *Recent Court Decisions*' 코너에 실린 비교 조사 ([1]) 를 준비하는 과정에서, 해당 코너는 여러 관할 구역에 조사할 만한 자료가 없다고 보

[1]The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

도했습니다. 그 보고서는 검증된 모든 사례에서 잘못된 것으로 드러났다. 오만은 아무것도 없다고 기술되었으나, 아랍어로 단 한 번의 검색만으로도 2023년 수용 법령이 검색되었으며, 여기에는 사용권 박탈에 대해 별도로 보상금이 지급되는 별도의 손실 범주 가 명시되어 있었다.[2] 는 유럽인권재판소 (이하 "스트라스부르그 재판소") 의 두 건의 판결 로만 대표되었다;[3] 터키어로 한 번 검색한 결과, 사실상의 수용 사건에서 평가일 에 대한 대법원 의 판결이 나왔으며, 이는 조사된 판례 중 가장 유익한 판례 중 하나이다.[4] 대법원은 터키의 민사 사건에 대한 최고 법원이며, 대륙법 체계의 대법원이 그러하듯 사실 인정이 아닌 법률적 오류를 심사합니다. 평가일은 가치 평가 의견이 적용되는 날짜를 의미하며, 사실상의 수용은 공식적인 절차 없이 이루어지는 수용으로, 미국 관행에서는 '역수용 (inverse condemnation)' 이라고 부릅니다. 대만, 일본, 한국, 인도네시아는 각각 해당 관할권의 언어로 작성된 단일 질의서를 통해 개시되었습니다.

여기서 얻을 수 있는 즉각적인 교훈은 별다른 것이 아니지만, 어쨌든 언급할 가치가 있다. 영어로 실시된 설문조사는 영어로 자료를 공개하지 않는 관할 구역을 과소 보고하게 되며, 이는 아무런 경고 없이 이루어져, 결과가 나오지 않는다는 점이 법이 존재하지 않는 것으로 오해받기 쉽다.

두 번째 교훈은 파악하는 데 더 오랜 시간이 걸렸으며, 이것이 바로 이 기사의 대상입니다. 설문조사가 다국어로 진행되자, 각 관할 구역은 해당 부서가 제출했던 방식대로 분류하는 것을 중단했습니다. 대신 언어별로 분류했고, 언어 뒤에는 법적 기원을 기준으로 분류했습니다.

2 언어가 법을 전달하는 네 가지 방식

이러한 메커니즘들을 구분하는 것은 유용합니다. 왜냐하면 이 메커니즘들은 실무자와 연구자에게 서로 다른 결과를 초래하기 때문입니다.

[2]Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

[3]*Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye* (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4]Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (`https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021`, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

2.1 심리 언어는

가장 단순한 경우를 들어보자. 법원이 특정 언어로 변론을 듣고 판결을 내리는데, 그 언어를 읽지 못하는 연구자는 판결문을 읽을 수 없다. 이것이 본 부서가 처음 마주한 장벽이며, 전체 문제와 가장 쉽게 혼동되기 쉬운 부분이다.

이 규정이 적용되지 않는 경우를 주목할 필요가 있다. 파키스탄의 고등법원은 영어로 재판을 진행하며, 인도, 나이지리아, 케냐, 싱가포르의 고등법원도 마찬가지다. 이러한 관할 구역의 경우, 해당 부서가 이전에 실태 조사를 실시하지 않은 데에는 언어적인 변명이 전혀 없었다.

2.2 초국가적 법률 용어로서

훨씬 더 흥미롭습니다. 여기서는 하나의 공통 언어가 여러 주권 관할 구역에 걸쳐 단일한 법 체계를 적용하고 있습니다.

이번 조사에서 발견된 가장 대표적인 사례는 OHADA(아프리카 상법 조화 기구) 로, 17 개 회원국이 11 개의 통일법을 공유하고 있습니다. 가장 최근에 제정된 비영리 단체의 회계에 관한 통일법은 2022 년 12 월에 채택되었으며 — 이 법안들은 아비장에 소재한 단일 법원인 공동 사법 및 중재 재판소 (Cour Commune de Justice et d'Arbitrage) 에 의해 해석됩니다. [5] 2008 년 설립 조약 개정 이후, 프랑스어, 영어, 스페인어 및 포르투갈어가 모두 업무 언어로 사용되며, 해석상의 차이가 있을 경우 프랑스어가 우선합니다. 담보 거래에 관한 통일법은 담보거래에 관한 통일법은 17 개 회원국 전역의 부동산에 대한 저당권을 규율하며, 이는 담보 대출 및 강제집행에 대한 평가가 세네갈에서 콩고민주공화국에 이르기까지 대체로 OHADA 공통법 (담보거래 및 강제집행에 관한 통일법) 에 따라 이루어짐을 의미합니다. 다만, 저당권 등기는 각 국가의 토지등기 규정에 따릅니다. 그러나 그 적용 범위는 상법에 국한된다. 통일법은 수용, 보상 또는 토지 소유권에 대해서는 다루지 않으므로, "한 번의 조사로 17 개국을 모두 아우른다" 는 계산법은 담보 거래 및 상법상 가치 평가에만 적용될 뿐, 그 외의 분야에는 적용되지 않는다.

이러한 영역 내에서, 비교법 연구자에게 이는 상황을 완전히 바꿔 놓습니다. 한 가지 언어로 진행된, 한 법원의 판례 (민법적 의미에서: 지침으로 간주되는 법원 판결의 집합) 에 대한 한 가지 조사는 17 개 관할권을 다루고 있습니다. 본 부서는 이번 호를 준비하는 과정에서 실제 상황을 확인했습니다. CCJA 의 판결은 색인화되어 있고 필터링이 가능하며, 일관된 식별자를 부여받고 있으며, 계정 없이도 판결 요지를 열람할 수 있고, 무료 가입 시 전문을 확인할 수 있습니다. 이는 본 부서가 전혀 활용하지 못했던 몇몇 아시아 데이터베이스보다 훨씬 더 나은 접근성을 제공합니다.

[5] Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

유럽연합은 회원국 전역에 걸쳐 하나의 법 체계를 적용하고 있지만, 단일 언어가 아닌 24 개의 동등한 효력을 지닌 언어로 이를 시행하고 있다. 유럽인권재판소는 OHADA 에 더 가깝습니다. 터키 (Türkiye) 를 상대로 한 사건에 대한 판결은 터키에 구속력을 가지며 (제 46 조), 해당 재판소의 판례는 심사를 받는 국내 소송 절차의 언어와 관계없이 영어 또는 프랑스어로 보고됩니다.[6]

2.3 계수된 법전의 매개체로서

이 논문의 핵심 관찰 결과를 도출해 낸 메커니즘.

법 체계는 이식되며, 이는 언어적 경로를 통해 이루어집니다 — 비교법학자의 용어로 말하자면 '계수', 즉 한 법 체계가 다른 법 체계를 채택하거나 계승하는 것을 의미합니다. 이는 마치 과거 식민지가 식민 지배국의 법률을 받아들이는 경우와 같습니다. 그 결과로, 현재 어떤 접촉도 전혀 없는 관할권들 사이에서도 교의적 구조 (doctrinal structure) 를 공유할 수 있다. 여기서 '교의 (doctrine)'는 법원이 확립한 확고한 법적 원칙을 의미한다. 이는 그들이 동일한 출처로부터 이를 계승했기 때문이다.

이번 조사에서는 세 가지 계보가 드러났다.

프랑스 계통. 프랑스 민법에서 유래하거나 이를 모델로 한 법전들이 마그레브 지역 (모로코, 알제리, 튀니지) 의 기초를 이루고 있으며, 한 걸음 더 나아가 아랍 동부 지역의 상당 부분에도 영향을 미치고 있다: 1948 년 이집트 민법 은 산후리의 지휘 하에 프랑스의 모델을 참고하여 제정되었으며, 이는 다시 시리아 (1949 년), 이라크 (1951 년, 산후리가 직접 초안을 작성함), 리비아 (1953 년) 및 쿠웨이트와 카타르를 포함한 걸프 지역 대부분에까지 영향을 미쳤습니다. 레반트 지역에서는 레바논이 예외입니다. 레바논의《채무 및 계약법전》(Code des obligations et des contrats, 1932) 은 이집트 법전보다 앞서 제정된, 프랑스 위임통치 시대의 직접적인 산물입니다. 프랑스어권 아프리카 지역은 동일한 전통을 직접 계승했습니다.

독일 법계. 일본의 메이지 시대의 법 계수는 독일 민법을 주요 모델로 삼았으며, 일본 법전은 식민지 시대에 한국 으로 전해졌고, 대만 은 1929–1930 년 중화민국 민법을 운영하고 있는데, 이 법전은 중국 본토에서 독일, 스위스, 일본의 모델을 바탕으로 초안되어 1945 년 대만으로 반입되었으며, 일본 식민지 시절의 적용 체계를 대체했다. 터키도 이 계열에 속한다. 1926 년의 계수는 스위스 민법과 채무법을 채택했는데, 이는 재정적 의미가 아닌 법적 의미에서 공식적으로 제정된 법전을 뜻하며, 츠바이거트와 쾨츠[7] 의 표준 비교분류 체계에 따른 게르만 법계 소속이다. 프랑스 법전은 채택하지 않았다. 이 법계가 전수하지 않은 것은 과세 평가 방식이다. 이번 호에서 조사한 공식 산정 방식 (과세 대상의 매매가 대신 공표된 단가와 고정 공식을 바탕으로 산출된 과세 평가액) 은 현대 국내 세법 문서에 근거하고 있다. 일본의 '도로변 가격'(*rosenka*, 각 도로별로 공표된 평방미터당 토지 가치) 은 국세청의 부동산

[6] European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

[7] Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

평가 기본 지침 (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* — 법령이 아닌 행정 지침) 제 6 조 규정에 따라 제외될 수 있으며, 이 경우 가치는 세무서장의 지시에 따라 결정되며, 이는 감정평가에 근거할 수 있다;[8] 한국의 보완적 산정 방법 (시가를 확인할 수 없을 때 적용되는 법정 산정식) 은 상속·증여세법;[9] 에 규정되어 있으며, 독일의 Bewertungsgesetz(연방 평가법 [10]) 는 일본의 법 계수 시점보다 후대에 제정되었다. 이러한 공식 산정 체계들 간의 유사성은 추측일 뿐, 문서화된 계보가 아니다.

네덜란드 법계. 남아프리카공화국의 법 체계 는 로마-네덜란드 법에 기반을 두고 있으며, 인도네시아의 채무법 역시 여전히 네덜란드령 동인도 민법전을 기초로 하고 있다. 그러나 인도네시아의 토지법은 재구축되었다. 1960 년 기본농지법 (1960 년 제 5 호 법률, UUPA) [11] 은 저당권 (*hypotheek*) 에 관한 조항을 제외하고 식민지 법전의 토지 관련 조항을 폐지하였으며, 토지 권리를 토착 관습법인 *adat* 에 근거를 두었다. 이 호에서 그 만료에 대해 다루고 있는 건축권 (*hak guna bangunan*,) — 즉, 기간이 정해진 건축 권리 —는 1960 년 법률에 의해 신설된 것이지만, 해당 법률의 전환 조항에 따라 기존의 네덜란드식 건축권 (*opstal*) 이 건축권 (*hak guna bangunan*) 으로 전환되었으므로, 네덜란드식 권리와는 법적 연관이 있습니다; 이 권리의 내용은 이제 식민지 법전이 아닌 1960 년 법률에 의해 정해진다.

2.4 논평의 공용어로서

가장 취약하면서도 지나치게 의존하기 쉬운 채널이다. 전 세계 법률 논평의 상당 부분이 영어로 출판되고 있으며, 판결문이 아랍어나 일본어로 선고되는 관할권이라 할지라도 국제 로펌들은 영어로 이를 논의할 수 있다.

이는 정말 유용하지만 동시에 위험하기도 합니다. 해설은 선택적입니다: 국제적으로 이동하는 자본이 관심을 갖는 부분만을 다루고 있는데, 이는 학문적으로 중요한 부분과는 다릅니다. 우크라이나의 보상 체계는 영어로 쉽게 찾을 수 있었으며, 이는 국제적인 전문가들의 관심을 끌었습니다. 반면, 감정평가사의 평가 방법에 더 중요한 영향을 미칠 수 있는 터키의 임대료 결정 사례들은 그렇지 않았습니다. 이 문제를 통해 해당 사례들을 파악할 수는 있겠지만, 아직 확인되지는 않았습니다.

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the “Article 6” override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

[9] Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10] *Bewertungsgesetz* (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, `https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm`, accessed 6 October 2026. [P]

3 정정 내용

이번 호를 위해 처음 작성된 비교 종합 분석에 따르면, 인도, 파키스탄, Türkiye, 이집트 등 4 개 관할권에서는 매수 당국 (미국의 경우, 수용권자) 이 절차를 지연할 경우, 평가일이 앞당겨지고, 국가가 그 기간 동안 발생한 인플레이션 비용을 부담한다고 보고 있다. 또한 다음과 같은 주의 사항을 덧붙였습니다. 이집트, 모로코, 터키 (Türkiye) 는 모두 어떤 경로를 통해든 프랑스와 스위스의 민법에서 유래한 법전을 운영하고 있으므로, 이들 간의 합의는 부분적으로 전통을 계승한 것입니다. (이 주장은 처음 작성된 종합본에 포함된 내용이며, 본호의 C4 위치에 묶여 있는 대체 종합본은 법령 문서의 형식에 국한되어 있어 이를 반복하지 않습니다. 이 정정은 해당 결론이 부서의 초안에 포함되어 있었기 때문에 여기에 기록되었습니다.)

그 경고는 부분적으로는 옳고 부분적으로는 틀렸으며, 어느 부분이 옳고 어느 부분이 틀린지를 가려내는 데는 신중함이 필요하다.

이집트의 민법은 프랑스 법에서 유래한 반면, 모로코의 법원은 평가일을 소송 제기일과 일치시키며,[12] 이는 명백히 프랑스의 계보를 잇고 있다. 두 나라 모두 법전과 함께 프랑스의 행정법 형태를 도입했는데, 이집트는 Conseil d'État(1946 년 제 112 호 법률) 을, 모로코는 무효 사유에 프랑스식 범주를 적용하는 행정법원 (1993 년 제 41-90 호 법률) 을 도입했다.[13] 그런 의미에서 이 둘 사이의 유사성은 초안에서 언급한 바와 같이, 독립적인 발명이라기보다는 부분적으로 계승된 결과라고 할 수 있다.

그러나 터키는, 비록 그 정리된 버전이 매력적으로 보일지라도, 초안에서 터키를 포함시킨 그 목록에 속하지 않는다. 터키의 1926 년 계수는 스위스식이었다 — 스위스 민법과 채무법 등 게르만 법계 전통의 법전이었으며, 더 근본적으로 터키의 수용 법리는 계수된 법전에 전혀 포함되어 있지 않다. 조사 보고서에 언급된 평가일 규칙은 국내 수용법 (*Kamulaştırma Kanunu*)[14] 및 헌법에 따른 대법원 판례에서 비롯된 것으로, 2021 년 판결에서는 평가일을 소송 제기일로 정하고 있다. 민법계 계보는 수용 법리에 대한 약한 증거일 뿐이며, 이는 민법이 아닌 행정법 및 헌법상의 원칙에 근거하므로, 터키와 이집트 간의 합의는 결국 진정한 수렴일 수도 있다.

관습법 체계에서 남아 있는 부분은 손대지 않은 채로 있으며, 올바르게 이

[12] Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

[13] Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued 7 August 1946, *al-Waqā'i' al-Misriyya* no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

[14] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

해해 보면 더 흥미롭습니다. 인도와 파키스탄는 영국의 관습법을 따르는 관할권입니다. 파키스탄은 여전히 1894 년 토지 취득법을 적용하고 있는 반면, 인도는 해당 법을 2014 년 1 월 1 일부터 해당 법을 폐지하고 (과도기적 사항을 제외하고) 2013 년 토지 수용, 재활 및 재정착에 있어 공정한 보상 및 투명성 보장법으로 대체했다.[15] 이 두 나라가 민법 관할권과 동일한 규칙에 도달한 것은 혈통적 유래로 설명될 수 없는데, 이는 이 두 나라가 민법 관할권과 어떠한 공통된 기원을 공유하지 않기 때문이다.[16] 기초와 절차, 용어가 서로 다른 두 법 전통이 국가의 지연으로 인해 물가 상승의 부담이 재산을 박탈당한 소유주에게 전가되어서는 안 된다는 명제에 일치하게 되었다.

이것이 초안이 도출한 주장이며, 단 한 가지 수정 사항이 있다. 즉, 터키 (Türkiye) 는 다른 경로를 통해 유사한 결론에 도달한다. — 절차 없이 수용된 토지의 가치는 수용일이 아닌 소유자가 소송을 제기한 날짜를 기준으로 산정된다 — 그리고 이는 상속을 통한 것이 아니라 독자적으로 도출된 결론이다. 또한 이 초안은 비교법학자가 진정한 수렴점을 어디에서 찾아야 하는지를 시사한다. 즉, 유사성이 당연한 결과로 예상되는 동일한 법전을 공유하는 관할권들 사이가 아니라, 유사성이 예상되지 않는 서로 다른 법계들 사이에서 찾아야 한다는 것이다.

4 다음은 연습 문제입니다.

신뢰도가 높은 순서대로 나열한 세 가지 명제.

잘못된 언어로 나온 부정적인 검색 결과는 증거가 될 수 없다. 이것이 실무상의 교훈이며, 이는 연구 분야에만 국한된 것이 아니다. 국경을 넘는 사안에 관여하는 감정인이 특정 관할권에 관련 판례가 없다고 결론 내릴 경우, 그 결론에 도달한 언어가 무엇인지 밝힐 수 있어야 한다.

교리적 계보는 전이 가능한 추론이 어디에서 발견될지 예측해 줍니다. 익숙하지 않은 관할권을 접한 평가자는 해당 관할권의 법전이 어떤 전통에서 유래했는지 물어보는 것이 유익할 수 있는데, 그 답은 이미 유사한 추론이 어디에 존재하는지 보여주기 때문입니다. 또한 그 답은 현지에서의 재구축 여부와 대조하여 확인해야 한다. 인도네시아에서 정해진 기간의 건축권에 대한 취급은 1960 년 기본 농지법과 그 시행규칙에 의해 규율되며, 식민지 시대 법전이 한때 담고 있던 네덜란드 민법에 의해 규율되는 것은 아니다.

초국가적 법규가 효율적인 연구 단위입니다. 하나의 법규가 여러 관할권을 규율하는 경우 — OHADA 의 통일 법 이 대표적인 예입니다 — 해당 법규가 실제로 적용되는 범위 내에서, 국가가 아닌 그 법규 자체를 조사 대상으로

[15] Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]†

삼아야 합니다. 담보거래법에 대한 17 건의 국가별 조사를 실시한다면, 비용은 17 배나 들겠지만 결과는 실질적으로 동일할 것이다.

5 이 기사가 다루지 않는 내용에 대한 참고 사항

이는 법 체계가 결과를 결정한다는 주장도 아니며, 공통된 전제가 결과를 결정한다는 주장도 아니다. 본 호의 다른 기사에서 다룬 나이지리아와 콩고의 비교 사례는 두 번째 주장에 대한 충분한 반례가 된다. 두 관할권 모두 토지를 국가에 귀속시키고 있다[17] (나이지리아의 경우, 나이지리아 토지이용법에 따라 각 주의 토지를 해당 주지사에게 귀속시키며[18], 보유자에게는 토지 자체가 아닌 점유에 대한 법정 권리를 부여하고, 미소진된 개량물에 대한 보상 (토지 가치보다는 소진되지 않은 개량물에 대한 보상) 을 규정하고 있으며, 토지 자체의 가치가 보상 대상인지 여부에 대해서는 상반된 결론을 내리고 있습니다. 전제가 같다고 해서 결론도 같은 것은 아닙니다.

이 주장은 더 좁은 범위를 다룹니다. 언어는 법적 사상이 역사적으로 전파되어 온 경로를 나타내며, 이러한 경로를 무시하는 연구자는 관련 자료를 놓칠 뿐만 아니라 발견된 내용의 의미를 잘못 해석하게 될 것입니다. 본 부서는 한 학기 동안 그 교훈의 전반부를 배웠습니다. 후반부는 바로 이 기사를 쓰게 된 이유입니다.

[17] Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

국제 감정평가 기준 비교

윌리엄 버트 크레이터

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 감정평가 실무는 전문 기준, 법적 요건, 업무별 규정, 재무 보고 요건 및 확립된 방법론에 따라 이루어집니다. 미국의 부동산 평가는 분산되어 있으며, RICS 레드 북 (Red Book) 과 비교할 수 있는 단일하고 포괄적인 실무 기준 체계가 부족합니다. USPAP 와 IVS 가 주요 틀을 제공하지만, 그 밖의 중요한 표준으로는 RICS 레드북, 유럽 감정평가 기준 (EVS), 캐나다 전문 감정평가 실무 통일 기준 (CUSPAP), 호주 및 뉴질랜드의 지침, 미국 연방 토지 매입 기준, 기업 가치 평가 및 재무 보고 기준 등이 있습니다. USPAP 은 윤리, 역량, 업무 범위, 수행 및 보고를 다룹니다. 그러나 상세한 평가 방법론은 전문 문헌, 기관 요건, 대출 규정, 법률, 법원 판결 및 관행에 산재해 있습니다. 이러한 파편화는 준수 기준, 실무 기준, 방법론적 원칙 및 의뢰별 요건을 구분할 필요성을 강조합니다. 부록에서는 각 관련 관할 구역별로 적용 가능한 평가 기준, 발간 기관, 법적 지위 및 IVS 와의 관계를 제시한다.

Keywords: 평가 기준, USPAP, IVS, RICS 레드북, 유럽 평가 기준, 실무 기준, 비교 평가법

Contents

1 소개 **145**

2 평가 기준의 기능적 분류 **145**

3 USPAP **146**

4 국제평가기준 **146**

5 RICS 레드북 **146**

6 유럽 평가 기준 **147**

7 캐나다 전문 감정평가 실무 통일 기준 **147**

8 호주 및 뉴질랜드 **148**

9 UASFLA: 미국 옐로우 북 **148**

10 기업 가치 평가 기준 **148**

11 재무보고 기준 **149**

12 규제 기반 가치 평가 시스템: 독일의 사례 **149**

13 대출 기준 및 과제별 요건 **149**

14 미국의 진료 기준 격차 **150**

15 미국 기업 가치 평가 방법론의 분열 **150**

16 평가 거버넌스의 세 가지 뚜렷한 단계 **151**

17 부동산 평가 거버넌스에 대한 온톨로지 제안 **151**

18 '가치 평가 공학' 을 향하여 **152**

19 비교 요약 **152**

20 결론 **153**

A 보장 범위 및 시행 중인 기준 **154**
A.1 관련 기사 154
A.2 관할 구역 목록 154
A.3 지역별 현행 표준 155

1 소개

부동산 평가는 마치 단일한 전문 기준 체계에 의해 규율되는 것처럼 자주 논의된다. 그러나 실제로 평가에 대한 규제는 다층적으로 이루어진다. 감정인이나 평가사는 윤리 기준, 일반적인 전문 기준, 관할권별 법률, 재무 보고 요건, 대출 규정, 대리인 요건, 그리고 개별 의뢰 건에 따른 방법론적 기대 사항 등을 동시에 대상이 될 수 있다.

미국에서는 '통일 전문 감정 실무 기준 (USPAP)' 이 주된 전문 감정 기준으로 자리 잡고 있습니다. 국제적으로는 '국제 감정 기준 (IVS)' 이 널리 인정받는 일반적인 감정 프레임워크를 제공합니다. 그러나 USPAP 이나 IVS 어느 하나만으로는 현대 감정 실무의 전체적인 구조를 모두 포괄할 수는 없습니다.

그 밖의 중요한 시스템으로는 다음과 같은 것들이 있습니다:

- 영국 왕립공인감정사협회 (RICS) 감정평가 기준 — 글로벌 표준 (Global Standards), 통칭 'RICS 감정평가 기준 (*Red Book*)';
- 유럽 감정평가 기준 (EVS), 통칭 '유럽 감정평가 기준 (*Blue Book*)';
- 캐나다 전문 감정평가 실무 통일 기준 (CUSPAP);
- IVS 와 함께 발표된 호주 및 뉴질랜드 지침;
- 연방 토지 매입을 위한 통일 감정 기준 (UASFLA), 일반적으로 '연방 토지 매입 기준 (*Yellow Book*)' 으로 알려져 있음;
- 미국 감정사 협회 (ASA) 의 기업 가치 평가 기준;
- 미국공인회계사협회 (AICPA) 의 감정 서비스 기준 성명서 (SSVS);
- 독일의 ImmoWertV 와 같은 규제 기반 부동산 평가 체계; 및
- IFRS 13 및 ASC 820 과 같은 재무 보고 프레임워크.

유용한 비교를 위해서는 이러한 표준들이 수행하는 다양한 기능을 구분해야 한다.

2 평가 기준의 기능적 분류

모든 평가 기준이 동일한 목적을 가진 것은 아닙니다. 실용적인 분류 체계는 다음과 같습니다.

1. **윤리 및 전문 기준** ,
2. **일반 평가 기준** ,
3. **전문 실무 기준** ,

4. **법정 및 규제 평가 체계** ,
5. **특정 목적별 평가 기준** ,
6. **재무 보고 기준** ,
7. **자산별 평가 기준** ,
8. **보고 및 데이터 사양** ,

이러한 구별은 매우 중요합니다. 왜냐하면 감정인의 업무 수행을 규율하는 전문적 기준은, 가치의 근거 (시장가치와 같이 해당 업무에서 산출해야 하는 가치의 종류), 법정 평가 공식, 또는 모기지 보고 규정을 정의하는 기술적 틀과는 별개의 것이기 때문입니다.

3 USPAP

'전문 감정 실무 통일 기준 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, USPAP)' 은 미국 내 주요 전문 감정 기준입니다 (The Appraisal Foundation 2024). USPAP 는 윤리, 역량, 업무 범위, 신뢰할 수 있는 감정 결과 도출, 보고 및 기록 보관에 관한 요건을 규정하고 있습니다.

USPAP 은 의도적으로 광범위하게 규정되어 있습니다. 이 지침의 주된 기능은 모든 유형의 부동산 평가 문제에 대한 완전한 기술적 방법론을 제시하기보다는, 전문적인 감정 실무에 대한 최소한의 기준을 확립하는 데 있습니다.

개념적으로,

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

따라서 USPAP 는 감정평가사에게 수행해야 할 사항을 제시하지만, 일반적으로 비교매매 사례를 선정하거나, 조정액을 산정하거나, 통계 모델을 구축하거나, 시장 분석을 수행하는 구체적인 방법을 상세히 규정하는 지침서의 역할을 하지는 않는다.

4 국제평가기준

국제평가기준위원회 (IVSC) 는 전 세계적인 평가 프레임워크를 제공하는 국제평가기준 ((International Valuation Standards Council 2024)) 을 제정합니다. 국제평가기준 (IVS) 은 일반적인 평가 원칙, 가치 산정 기준, 평가 접근법 및 방법, 데이터 및 입력값, 모델, 문서화, 그리고 특정 자산군을 다룹니다.

IVS 는 USPAP 보다 국제적으로 더 광범위한 적용 범위를 가지며, 이를 채택하거나 반영한 관할권 내에서 국경을 넘는 기업 가치 평가, 재무 보고, 기관 투자 및 전문 실무에 특히 중요합니다.

대체로 IVS 는 포괄적인 국제 평가 프레임워크로서 다음과 같은 기능을 수행합니다:

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

따라서 IVS 는 윤리 강령이라기보다는 주로 기술적 평가 기준의 틀에 해당한다.

5 RICS 레드북

일반적으로 '레드 북 (Red Book)' 으로 불리는《RICS 감정평가 — 글로벌 표준 (RICS Valuation – Global Standards)》은 세계에서 가장 중요한 전문 감정평가 체계 중 하나입니다. (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024).

'레드 북' 은 IVS 를 반영하고, 여기에 RICS 의 전문성 요건, 절차적 요건, 거버넌스 규칙 및 실무 지침을 추가하고 있다는 점에서 특히 중요한 의미를 지닙니다.

이는 개념적으로 다음과 같이 표현할 수 있습니다:

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

'레드 북' 및 관련 RICS 전문 기준은 다음과 같은 사항을 다루고 있습니다:

- 위임 조건;
- 가치 산정 기준;
- 검사 및 조사;
- 평가 접근법 및 방법;
- 평가 모델;
- 문서 및 기록;
- 보고 요건;
- 비교 대상 증거;
- 담보 대출;
- 개발용 부동산;
- 포트폴리오;
- 중대한 평가 불확실성; 및
- 기타 특정 적용 사례.

따라서 '레드 북' 은 단순한 윤리 및 보고 기준을 넘어, 높은 수준의 평가 기준을 실무적인 평가 작업과 연결해 주는 역할을 합니다.

6 유럽 평가 기준

유럽 감정평가사 협회 연합 (TEGoVA) 은 일반적으로 유럽 감정평가 기준 (*Blue Book*, (TEGoVA 2025)) 으로 알려진 '유럽 감정평가 기준 (European Valuation Standards, EVS)' 을 제정합니다. 유럽 대륙에서는 EVS 가 특히 부동산 감정평가에 있어 매우 중요합니다.

EVS 는 유럽의 법률, 금융 및 규제 환경 내에서 적용되는 평가 원칙과 실무에 대해 다룹니다. 이는 특히 모기지 대출, 은행 규제, 담보 대출 및 부동산 시장과 밀접한 관련이 있습니다.

따라서 유럽에서는 두 가지 중요한 전문적 전통이 공존하고 있습니다:

$$\boxed{\text{RICS Red Book}}$$

그리고

$$\boxed{\text{TEGoVA European Valuation Standards}}$$

두 개념은 상당 부분 겹치지만 제도적으로는 별개입니다.

7 캐나다 전문 감정평가 실무 통일 기준

'캐나다 전문 감정평가 실무 통일 기준 (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice)' 은 캐나다 감정평가협회 (Appraisal Institute of Canada, (Appraisal Institute of Canada 2026)) 회원들을 위한 주요 전문 감정평가 체계를 제공합니다.

간단하게 비교하자면 다음과 같습니다:

$$\text{United States} \to \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \to \text{CUSPAP}$$

CUSPAP 은 감정평가, 검토, 자문 및 관련 가치평가 서비스에 적용되는 전문 실무 요건을 규정하고 있습니다.

8 호주 및 뉴질랜드

호주와 뉴질랜드는 더 이상 독자적인 감정 평가 기준을 유지하지 않습니다. 호주 부동산 협회 (Australian Property Institute) 와 뉴질랜드 부동산 협회 (Property Institute of New Zealand) 는 회원들에게 IVS 를 전면적으로 적용할 것을 요구하며 (현재판인 IVS 2025 는 2025 년 1 월 31 일부터 시행됨), 이를 호주 및 뉴질랜드 지침서 (10 표) 로 보완하도록 하고 있다.

따라서 이는 IVS 를 국가 차원에서 적용하고 지역 차원의 지침을 보완하는 방식이지, IVS 와 병행하여 운영되는 별도의 체계가 아닙니다.

따라서 이 구조는 다음과 같이 개념화할 수 있다:

$$\begin{aligned}\text{IVS} &\rightarrow \text{Australia/New Zealand Guidance Papers} \\ &\rightarrow \text{National and Application Requirements}\end{aligned}$$

9 UASFLA: 미국 옐로우 북

'연방 토지 매입에 관한 통일 감정 기준' 은 미국 정부가 재산권을 매입하는 것과 관련된 감정 업무에 적용됩니다.

이 표준들은 일반적으로 '옐로우 북'(Interagency Land Acquisition Conference 2016) 으로 알려져 있습니다.

UASFLA 는 연방 적정 보상 판례와 밀접한 관련이 있기 때문에, 토지 수용, 통행권 및 연방 토지 취득 업무에서 특히 중요합니다.

이것을 USPAP 의 대체물로 간주해서는 안 되며, 오히려 특정 목적을 위한 체계로 보아야 합니다.

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

감정 평가가 일반적인 USPAP 기준을 충족하더라도 연방 조달 요건을 충족하지 못할 수 있다.

UASFLA 와 USPAP 가 상충하는 경우, 예를 들어 가치와 노출 기간 (USPAP 에서 정의한 바와 같이, 유효일자 기준 감정가에서 매물이 매각되기 전까지 시장에 노출되었을 것으로 추정되는 기간) 을 연계하는 경우와 같이, 감정인은 USPAP 의 관할권 예외 규칙을 적용하여 UASFLA 를 따릅니다. (UASFLA §§1.2.4, 1.2.7.2).

10 기업 가치 평가 기준

기업 가치 평가는 부동산을 넘어 더 넓은 범위를 다룹니다. 미국의 주요 기업 가치 평가 기준으로는 미국감정사협회 (American Society of Appraisers) 의 기준과 미국공인회계사협회 (AICPA) 의 '평가 서비스 기준 성명서'(American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007) 등이 있습니다.

이러한 표준은 다음 대상에 적용됩니다:

- 기업;
- 유가증권;
- 무형자산;
- 지적재산권; 및
- 지분.

따라서, 평가 기준에 대한 포괄적인 분류 체계는 평가가 다중 자산 분야라는 점을 반영해야 한다.

11 재무보고 기준

재무보고 기준은 기업 가치 평가에 큰 영향을 미치지만, USPAP 나 RICS 레드북과는 동일한 방식으로 적용되지는 않습니다.

두 가지 중요한 예는 다음과 같습니다:

- IFRS 13 — 공정가치 측정 (International Accounting Standards Board 2011) ; 및
- ASC 820 — 공정가치 측정 (Financial Accounting Standards Board n.d.) .

이 기준들은 재무보고 목적상 공정가치를 어떻게 이해하고 측정해야 하는지를 정의한다.
이 구별은 다음과 같이 표현할 수 있다:

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

반면

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

재무보고 기준은 평가 목적을 규정하는 반면, 전문 평가 기준은 평가인의 행동과 절차를 규정합니다.

12 규제 기반 가치 평가 시스템: 독일의 사례

독일은 보다 명시적인 규제 접근 방식의 사례를 보여줍니다. 연방 규정인 '부동산 가치 평가 규정 (Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV)' 은 부동산 가치 평가 방법 (Bundesrepublik Deutschland 2021) 을 규정하고 있습니다. 이는 USPAP 와의 근본적인 차이점입니다. USPAP 는 주로 전문직 윤리 기준 및 최소 수행 기준을 규정하는 반면, ImmoWertV 는 연방 규정을 통해 평가 방법론을 규정하고 있습니다.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

이러한 구별은 비교 가치평가 판례법에서 매우 중요한 의미를 지닙니다.

13 대출 기준 및 과제별 요건

모기지 대출은 가치 평가 거버넌스에 또 다른 계층을 형성합니다.

미국에서는 다음과 같은 기관이 부과하는 요건으로 인해 감정평가 결과에 영향을 받을 수 있습니다:

- 패니 메이 (Fannie Mae);
- 프레디 맥 (Freddie Mac);
- FHA;
- VA;
- 연방 은행 규제 당국;
- 1989 년 금융기관 개혁·회복·집행법 (FIRREA) 제 11 편에 따른 감정 평가 규정; 및
- 대출 기관별 심사 요건.

이러한 요건들은 USPAP 를 대체하지 않습니다.
오히려,

$$\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}$$

UAD 3.6 과 같은 후속 버전을 포함한 '통일 감정 데이터 세트 (UAD)' 는 일반적인 감정 기준이라기보다는 보고 및 데이터 사양으로 분류하는 것이 더 적절하다 (Freddie Mac n.d.).

14 미국의 진료 기준 격차

미국의 감정평가 관행을 RICS 시스템과 비교해 보면 상당한 구조적 차이가 드러난다.

미국에는 윤리 및 성과 기준 체계로서 USPAP 가 있지만, RICS 레드북에 상응하는 단일하고 포괄적인 부동산 평가 실무 체계는 갖추지 못하고 있다.

USPAP 는 일반적으로 다음 사항을 다룹니다:

- 윤리;
- 역량;
- 업무 범위;
- 신뢰할 수 있는 과제 결과;
- 보고; 및
- 기록 관리.

여기서 부족한 점은 부동산 가치 평가 분석이 일반적으로 어떻게 수행되어야 하는지를 명시하는, 통일되고 상세한 의무적 또는 준의무적 실무 원칙 체계가 없다는 것이다.

반면, RICS 는 의무적 기준과 권고적 적용 지침 (VPGA) 을 하나의 문서로 발간하고 있다.

따라서 다음과 같은 구분이 유용합니다:

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

반면

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx{}& \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ &+ \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 미국 기업 가치 평가 방법론의 분열

미국에서 '레드 북' 에 상응하는 역할을 종합적으로 수행하는 자료는 여러 출처에 흩어져 있다.

여기에는 다음이 포함됩니다:

- USPAP;
- 감정평가재단 (Appraisal Foundation) 자문 자료;
- 감정평가협회 (Appraisal Institute) 교재 및 전문 문헌;
- 패니메이 (Fannie Mae) 및 프레디맥 (Freddie Mac) 요건;
- FHA 및 VA 요건;
- 연방 은행 규제;
- UASFLA;
- 주별 감정평가 법령 및 규정;
- 법원 판례;
- 기관별 요건;
- IAAO 의 대량 감정평가 기술 표준 (부동산 대량 감정평가 표준, 비율 연구 표준 등); 및
- 통상적인 전문 실무 관행.

다음 내용을 포괄적으로 다루는 단일 문서는 없습니다:

> 다음은 부동산 감정을 수행하기 위해 일반적으로 인정되는 전문적인 방법론입니다.

감정평가협회 (Appraisal Institute) 는 『부동산 감정평가 *(The Appraisal of Real Estate)*』 (Appraisal Institute 2020) 와 전문 강좌, 단행본, 논문 및 기타 방법론 관련 문헌을 통해 이러한 공백을 부분적으로 메우고 있습니다.

해당 일련의 연구 결과는 다음과 같은 일반적인 과정을 설명하고 있습니다:

$$\text{Market Analysis} \rightarrow \text{Highest and Best Use} \rightarrow \text{Data Analysis} \rightarrow \text{Approaches to Value} \rightarrow \text{Reconciliation}$$

그러나 단순히 업무가 USPAP 에 따라 수행된다는 이유만으로 그러한 방법론이 자동으로 의무화되는 것은 아니다.

따라서 미국의 제도는 RICS 보다 더 명확하게 전문적 기준과 전문적 방법론을 구분하고 있다.

16 평가 거버넌스의 세 가지 뚜렷한 단계

유용한 분석 모델에 따르면, 기업 가치 평가 거버넌스는 최소한 세 가지 단계로 구분됩니다:

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

USPAP 는 레벨 1 과 2 에 대해 광범위하게 다루고 있습니다.

본 조항에서 이 주장의 적용 범위를 한정하고 있는 개별 부동산의 평가에 있어, 미국에는 보편적으로 적용 가능한 레벨 3 기준이 결여되어 있으며, 대신 레벨 3 은 교과서, 전문 교육, 기관 규정, 대출 기관의 요건, 규제 지침, 판례 및 관행적인 전문 실무 등에 산재해 있는 반면, RICS 는 세 가지 레벨을 모두 통합하는 데 더 가깝다.

이 두 분류 체계는 일대일로 대응하기보다는 서로 겹치는 부분이 있습니다. 레벨 1–2 는 그림1의 레이어 1 에 해당하고, 레벨 3 은 레이어 3–4 에 해당하며, 레이어 2(IVS) 는 세 가지 레벨 모두에 걸쳐 있습니다.

17 부동산 평가 거버넌스에 대한 온톨로지 제안

그림 1은 이 온톨로지 (규칙의 종류와 그 관계에 대한 분류) 를 가장 일반적인 것부터 가장 구체적인 적용 대상에 이르기까지 6 개의 계층으로 구성하고 있다.

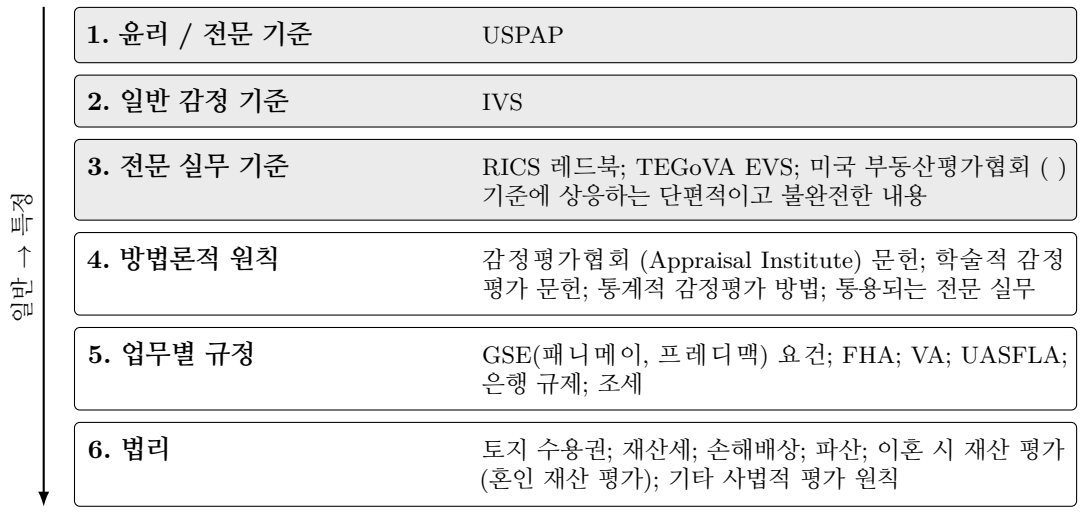


Figure 1: 부동산 평가 거버넌스의 온톨로지: 행동 기준부터 특정 평가를 구속하는 사법적 원칙에 이르기까지의 6 개 계층. 음영 처리된 계층은 엄밀한 의미에서의 기준이며, 나머지는 원칙, 규정 및 판례법이다.

이러한 구조는 모든 가치 평가 관련 규칙을 동일한 유형의 기준으로 취급하는 것을 방지합니다.

18 '가치 평가 공학' 을 향하여

준수 기준과 실무 기준의 구분은 더 광범위한 개념인 '평가 공학' 을 시사합니다.

평가 공학적 프레임워크는 단순히 평가가 USPAP 를 준수하는지 여부를 판단하는 데 그치지 않고, 신뢰할 수 있는 평가 결론을 도출하는 분석 과정을 체계화할 것입니다.

그림 2에는 이러한 프레임워크의 개요가 제시되어 있습니다.

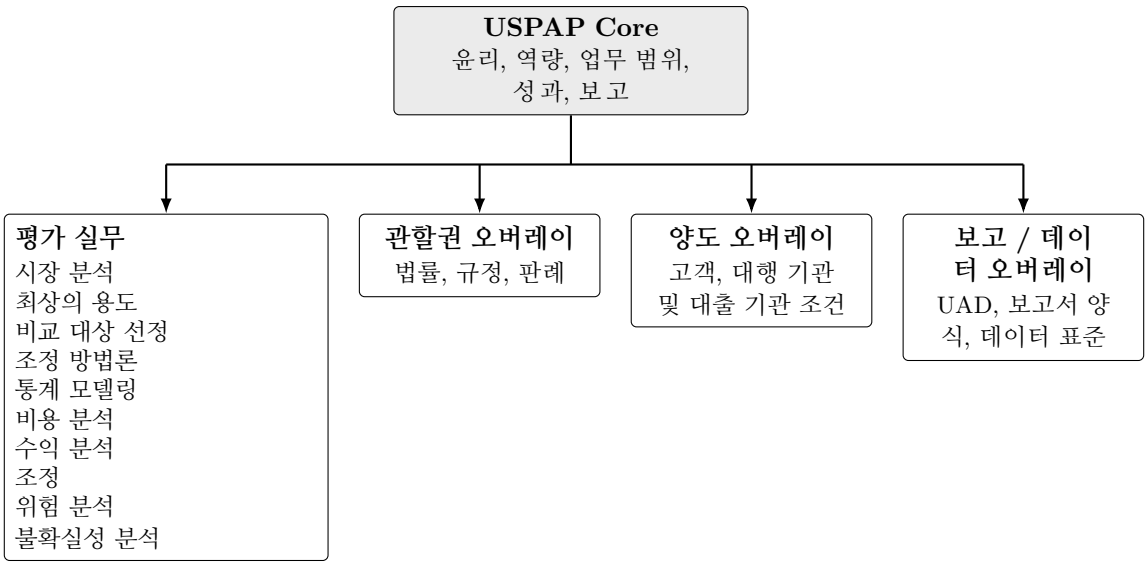


Figure 2: 미국 공인 감정평가사 협회 ( ) 의 감정평가 시스템: 행동 규범의 핵심인 USPAP, 그 아래에 위치한 실무 계층, 그리고 관할권, 업무 유형, 보고 체계에 따라 달라지는 세 가지 오버레이.

이러한 접근 방식은 감정 규정 준수 여부와 감정 평가 방법론이 별개의 문제임을 인정합니다.

평가 작업은 절차상으로는 전문 기준을 준수하더라도 분석 방법이 미흡할 수 있습니다. 반대로, 정교한 정량적 분석이라 하더라도 윤리적, 법적 및 보고 의무를 충족해야 합니다.

따라서 가치 공학은 다음과 같이 표현할 수 있다:

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

이러한 틀에서 볼 때, 빠져 있는 미국의 실무 기준 체계가 특히 중요해집니다.

19 비교 요약

Table 1: 평가 거버넌스 프레임워크 비교 요약

프레임워크	관할권 / 기관	주요 기능	캐릭터
USPAP	미국 / 감정평가재단	전문 감정 기준	윤리, 역량, 업무 범위, 성과, 보고
IVS	국제 / IVSC	일반적인 평가 기준	가치의 기초, 접근 방식, 방법, 자산 기준
RICS 레드 북	국제 / RICS	전문성 및 실무 체계	IVS 플러스 전문 규정, 절차 요건 및 실무 지침

프레임워크	관할권 / 기관	주요 기능	캐릭터
EVS	유럽 / TEGoVA	유럽의 기업가치 평가 기준	EU 대출 규정을 염두에 두고 마련된 부동산 분야 전문 기준
CUSPAP	캐나다 / 캐나다 감정평가협회	전문 감정 기준	캐나다 국가 전문성 프레임워크
API/PINZ 지침서가 포함된 IVS	호주와 뉴질랜드	IVS, 회원에게 필수	IVS 가 전면적으로 채택되었으며, 지역 지침이 이를 보완한다
UASFLA	미국 연방 정부	연방 토지 매입 평가	특정 목적에 부합하며, 정당한 보상 법리와 밀접하게 연관되어 있다
ASA 표준	미국 / ASA	사업 및 자산 평가	사업, 무형자산, 기계 및 관련 평가
AICPA SSVS	미국 / AICPA	기업 가치 평가 서비스	평가 업무에 대한 전문적 기준
ImmoWertV	독일	부동산 가치 평가에 대한 연방 규제	연방 건축법 (Baugesetzbuch, 독일의 도시계획 및 토지이용법) 에 따른 규정에서 정한 방법론
IFRS 13	국제 회계	공정가치 측정	재무 보고의 측정 목적을 정의한다
ASC 820	미국 회계	공정가치 측정	미국 GAAP 공정가치 체계

20 결론

국제 평가 거버넌스는 서로 경쟁하는 기준들이 단일한 계층 구조를 이루는 것이 아니라, 다층적인 체계로 이해하는 것이 가장 적절하다.

USPAP 는 여전히 미국에서 가장 주요한 전문 감정 평가 기준으로 자리 잡고 있습니다. IVS 는 광범위한 국제적 평가 체계를 제공합니다. RICS 는 IVS 에 상세한 절차적, 기술적, 적용 지침을 통합함으로써 중요한 전문 실무 차원을 더합니다. EVS 는 유럽 대륙 내에서 유사하지만 별개의 기능을 수행하며, 그 외의 국가별 및 특정 목적에 맞춘 체계들은 각 관할 구역과 평가 목적에 대응하고 있습니다.

이러한 비교를 통해 미국 부동산 평가의 주목할 만한 구조적 특징이 드러납니다. 즉, 미국에는 RICS 레드북에 상응하는, 단일하고 보편적으로 적용 가능한 전문 실무 기준 체계가 부재하다는 점입니다.

대신, 미국의 평가 방법은 전문 문헌, 정부 규정, 기관 규칙, 법원 판결, 대출 기관의 요건 및 관행 등에 걸쳐 분산되어 있다.

이러한 구분은 향후 평가 관행을 체계화하기 위한 노력에서 다음 네 가지 문제를 별도로 다루어야 함을 시사한다:

1. 감정평가사에게는 어떤 윤리적·전문적 의무가 적용되나요?
2. 기술적으로 타당한 감정평가 수행이란 무엇인가요?
3. 어떤 분석 방법이 타당하게 방어 가능한 전문적 실무로 간주되나요?
4. 그 외에 어떤 관할권별 또는 업무별 규칙이 적용되나요?

공식적인 가치평가 공학 프레임워크는 이러한 계층들 간에 부족했던 통합을 제공할 수 있을 것이다. 이러한 프레임워크는 USPAP 를 대체하기보다는 보완하는 역할을 하면서, 제도적 형태는 반드시 같을 필요는 없더라도 기능 면에서는 RICS 레드북의 실무 중심 구조와 비교할 수 있는 명확한 방법론적 체계를 제공할 것이다.

A 보장 범위 및 시행 중인 기준

A.1 관련 기사

본 저널은 명목 국내총생산 (GDP) 이 $100 억 달러를 초과하는 모든 국가를 다루는 것을 목표로 합니다. 이는 국제통화기금 (IMF) 이 2026 년으로 전망한 명목 GDP 수치입니다. (International Monetary Fund 2026) —를 비롯해, 해당 기준치 미만에 속하지만 규모에 비해 부가 비정상적으로 집중되어 있는 지역 (케이맨 제도가 대표적인 사례) 이나, 이미 다루고 있는 지역의 완성도를 높이기 위해 포함된 소수의 관할 구역 (유럽연합의 소규모 회원국들이 대표적인 사례) 도 포함하는 것을 목표로 합니다.

일부 관할 구역은 정부가 권위주의적이며 (이코노미스트 인텔리전스 유닛 (EIU) 의 *2025* 년 민주주의 지수 (Economist Intelligence Unit 2026) 에서 최하위 등급에 해당), 법원 기록에 접근하기 어렵다는 이유로 포함되지 않았습니다. 이는 규칙이라기보다는 실질적인 제약입니다. 해당 관할 구역의 법률 및 판결을 확인할 수 있는 경우에는 조사 대상에 포함됩니다.

A.2 관할 구역 목록

표 2는 기준치를 초과하는 관할 구역을 본 저널의 최근 판례 연재물이 분류하는 방식대로 묶어 GDP(10 억 미국 달러) 와 함께 제시한다. 기준치를 초과하고 권위주의 정부를 가진 국가 가운데 이번 호는 러시아, 사우디아라비아, 아랍에미리트, 이집트, 알제리, 이라크, 카타르, 쿠웨이트, 앙골라, 콩고민주공화국, 에티오피아, 오만을 조사하며, 중국 (홍콩 포함), 베트남, 카자흐스탄, 이란, 우즈베키스탄, 베네수엘라, 벨라루스는 조사하지 않는다. 이들 모든 국가의 기준은 조사가 미친 범위에서 아래의 지역별 표에 기록되어 있는데, 이는 본 논문의 비교 논증이 판례 연재물이 어느 관할 구역까지 다루는지에 좌우되지 않기 때문이다.

지역	기준치를 초과하는 관할 구역 (GDP, 10 억 미국 달러)
북미	미국 32,384; 캐나다 2,507; 멕시코 2,121; 푸에르토리코 129 (미국령)
중미 및 카리브해 지역	도미니카 공화국 136; 과테말라 129; 코스타리카 110
남미	브라질 2,636; 아르헨티나 688; 콜롬비아 540; 칠레 408; 페루 381; 에콰도르 138; 베네수엘라 111*
영국 및 아일랜드	영국 4,265; 아일랜드 779
서유럽 및 북유럽	독일 5,453; 프랑스 3,596; 이탈리아 2,738; 스페인 2,091; 네덜란드 1,450; 스위스 1,147; 벨기에 777; 스웨덴 760; 오스트리아 624; 노르웨이 599; 덴마크 504; 포르투갈 381; 핀란드 338; 그리스 308; 룩셈부르크 110
중부 및 동유럽	폴란드 1,134; 루마니아 481; 체코 433; 헝가리 271; 우크라이나 225; 슬로바키아 169; 불가리아 148; 크로아티아 117; 세르비아 112; 리투아니아 106
중동 및 북아프리카	터키 1,640; 사우디아라비아 1,389; 이스라엘 720; 아랍에미리트 622; 이집트 430; 알제리 317; 이란 300*; 이라크 265; 카타르 217; 모로코 194; 쿠웨이트 173; 오만 117
러시아, 벨라루스 및 중앙아시아	러시아 2,656; 카자흐스탄 360*; 우즈베키스탄 182*; 벨라루스 102*
사하라 사막 이남의 아프리카	남아프리카공화국 480; 나이지리아 377; 앙골라 152; 케냐 147; 콩고민주공화국 123; 에티오피아 122; 가나 118; 코트디부아르 112
남아시아	인도 4,153; 방글라데시 511; 파키스탄 408 (2025 년 추정치; WEO 는 파키스탄에 대한 2026 년 전망치를 제시하지 않는다)
동남아시아	인도네시아 1,540; 싱가포르 660; 태국 580; 베트남 527*; 말레이시아 516; 필리핀 512
동아시아	중국 (홍콩 포함) 21,302*; 일본 4,379; 한국 1,931; 대만 977
오세아니아	호주 2,124; 뉴질랜드 279
기준치 미만이지만, 완전성을 기하기 위해 포함됨 *(제안)*: EU 회원국인 슬로베니아, 에스토니아, 라트비아, 키프로스, 몰타; 케이맨 제도, 그리고 동일한 논리에 따라 버뮤다, 바하마, 저지, 건지, 맨섬, 모나코, 리히텐슈타인을 후보로 포함; 또한 이미 연재물의 한 회에서 다룬 기준치 바로 아래에 있는 관할 구역들: 우루과이, 파나마, 볼리비아, 파라과이, 가이아나, 아르메니아, 아제르바이잔, 조지아, 몰도바, 그리고 영연방 카리브해 지역.	

Table 2: 지역별 조사 대상 기준치를 초과하는 관할 구역. GDP: IMF 명목치, 2026 년 전망치 (『세계 경제 전망』, 2026 년 4 월). * 기준치를 초과했으나 이번 호에서는 조사 대상에서 제외된 지역 (본문 참조). 중국 (홍콩 포함) 의 수치는 IMF 가 발표한 중국 (20,852) 과 홍콩 특별행정구 (450) 의 수치를 합산한 것이다.

A.3 지역별 현행 표준

아래 각 표는 한 지역에 대해 적용되는 평가 기준, 이를 제정하거나 시행하는 기관, 법적 지위, 국제평가기준 (International Valuation Standards) 과의 관계, 현재 판본, 그리고 법정 면허나 등록이 실무 수행의 전제 조건인지 여부를 기록하고 있습니다. *'법정 (statutory)'* 은 법률이나 규정에 의해 구속력을 갖는 것을 의미하며, *'전문직 (professional)'* 은 해당 단체의 구성원에게 구속력을 갖는 것을 의미하고, *'자문 (advisory)'* 은 둘 다 해당되지 않는 것을 의미합니다. 대시 (†) 기호는 연구 과정에서 1 차 자료를 통해 확인하지 못한 사실을 나타냅니다.

표에 들어가기 전에, 반복적으로 나타나는 세 가지 패턴을 먼저 언급할 필요가 있습니다. 첫째, 법령이나 규정을 통해 IVS 를 공식적으로 채택하는 것이 이제 영미권 이외의 지역에서도 흔한 일이 되었습니다. 터키, 사우디아라비아, 바레인, 두바이, 남아프리카공화국, 나이지리아, 말레이시아, 필리핀, 그리고 파산 업무의 경우 인도 등은 모두 법에 따라, 표가 제시하는 범위 내에서 감정평가사들이 IVS 또는 이를 기반으로 한 국가 표준을 적용하도록 의무화하고 있다. 둘째, 본 기사에서 독일의 ImmoWertV 를 예로 들어 설명한 규제-방법론 모델은 일본, 한국, 대만, 페루, 아르헨티나, 폴란드, 체코, 베트남 등에서도 유사한 형태를 띠고 있으며, 이들 국가는 모두 전문직 표준이 아닌 장관 규칙을 통해 평가 방법을 정하고 있다. 셋째, 라틴 아메리카 대부분 (중앙아메리카 및 도미니카 공화국 포함) 과 남아시아에서는 일반적인 감정 평가 기준이 전혀 없이, 은행 감독 당국의 담보 규정과 승인된 감정평가사 명부가 주요 규범으로 작용하고 있다.

Table 3: 사하라 이남 아프리카 및 북아프리카.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
남아프리카 공화국	남아프리카공화국 평가 기준 (SAVS): IVS 및 재산세 산정을 위한 지방 자치체 평가	SACPVP (법정 위원회); SAIV (연구소)	법적 요건: 등록 감정인은 다음을 준수해야 합니다	IVS 는 국가 보충 규정을 포함하여 채택되었으며, SACPVP, SAIV, SAICA 및 감정평가총국은 IVSC 의 회원입니다.	SAVS 페이지 2025 년 1 월 업데이트, IVS 2025 내재†	2000 년 제 47 호 '부동산 감정사 직업법'; SACPVP 등록부
나이지리아	나이지리아 평가 기준 (그린 북)	ESVARBON (법정 위원회); NIESV (연구소)	법적 효력: 등록된 측량사 및 감정평가사에게 구속력을 가짐	IVS 는 국가 지침을 그대로 채택하였으며, 나이지리아 IVSC 위원 3 명이 참여했다.	2018 년 초판†	1975 년법에 따른 ESVARBON 등록
케냐	2021 년 케냐 평가 기준 및 IVS	감정평가사 등록위원회 (법정 기관); ISK (협회, IVSC 회원)	전문직 (KVS); 법정 등록	일치함; ISK 는 KVS 2021 과 IVS 2025, 그리고 '레드 북' 을 인용함	2021 년	감정평가사법 Cap. 532; VRB 등록부
가나	비국가 조직이며, 회원들은 IVS 와 '레드 북' 을 활용합니다.	GhIS (IVSC 회원사)	전문가 전용	회원 자격을 통해 연계됨	—	법정 등록부 없음; 측량위원회 법안 계류 중 (2026 년 2 월)
이집트	이집트 부동산 평가 기준, 제 2 판 (로마자 표기: al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	금융감독원 (법률 제 10/2009 호)	FRA 등록 감정인을 위한 규제 사항	IVS 2025 와 연계	FRA 이사회 결정 제 191/2026 호 (2015 년 제 1 판)	FRA 자산 재평가 전문가 명부; CBE 은행은 별도로 목록을 작성함
모로코	법적 근거 없음; AMEI 헌장 (2017) 은 프랑스 헌장을 본떠 작성됨; 주요 기업들은 RICS 및 IVS 를 사용함	AMEI (협회); 사법 전문가 법원	공지: '*expert judiciaire*' 만이 법적으로 보호받는 직함입니다.	비공식적으로 협력 중; IVSC 회원사 아님	2017 년 헌장	감정인 명부 없음; 법원 지정 전문가 명단만 있음
탄자니아	위원회가 "정한" 기준 (제 13 조 (m)); 발표된 바 없음	감정사 등록위원회; 수석 감정사	법정	법에 명시되어 있지 않음†; IVSC 회원이 아님	2016 년 제 7 호 법률 (Cap. 138 R.E. 2023)	2016 년 VVRA; 연간 개업 증명서
우간다	보류 중: 2025 년 평가법에 따라 제정될 기준	우간다 공인 감정사 협회 (신설)	법정	법에 IVS 가 명시되지 않음†	2025 년 9 월 4 일 통과, 2026 년 2 월 19 일 승인	ICVU 회원 가입 필수
르완다	IRPV 감정평가사 핸드북	부동산 감정사 협회 (IVSC 회원)	법정 (법률 제 17/2010 호)	정렬됨	법률 제 17/2010 호	IRPV 인증
에티오피아	대통령령 제 1357/2024 호 (부동산 개발, 마케팅 및 평가)	연방 및 지역 면허 발급 기관†	법정	독립 기관; IVS 관련 없음; IVSC 비회원	2025 년 3 월 31 일 관보에 게재됨	전문직 및 사업 면허, 3 년 주기 재심사
잠비아	발표된 내용은 없음; ZIVS 가 훈련을 규제함	잠비아 감정평가사 협회 (법정 기관, IVSC 회원)	법정	IVSC 를 통해 연계됨†	2023 년 ZIVS 법	ZIVS 등록부
짐바브웨	게시된 내용 없음	짐바브웨 감정평가사 협회 (법정 기관, IVSC 회원)	법정	알 수 없음†	감정평가사법 Ch. 27:18 (1996)	감정평가사 협회 등록부

계속

Table 3: 사하라 이남 아프리카 및 북아프리카 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
보츠와나	없음; 해당 연구소는 표준을 제정하지 않으며 IVS 를 의무화하지도 않습니다.	부동산 자문위원회 (법정 기구); REIB (IVSC 회원)	법정 등록, 기준 없음	의무적 IVS 가 없는 IVSC 회원	2003 년 부동산 전문가법	REAC 레지스터
모리셔스	없음; 실무자들은 '레드 북' 과 IVS 를 활용한다	정부 평가국 (과세 평가)	법정 등록부를 찾을 수 없음†	RICS 인증을 받았습니다	—	사실상의 RICS 자격
세네갈	없음; ONES 에 *évaluation immobilière*(부동산 평가) 부문이 있음	Ordre national des Experts du Sénégal	법정 (법률 제 2017-16 호)	독립	2017	ONES 명부에 등록해야 합니다.
코트디부아르	없음; 자발적으로 구성된 전문가 협의체가 존재한다	Ordre des Géomètres-Experts (법정); CNEI-CI (자발적)	평가사 관련 법률 미확인†	독립	—	géomètre-expert(측량 감정인) 명부만 존재
카메룬	결과가 없습니다.	MINHDU 는 대리점 및 홍보 담당자에게 라이선스를 부여합니다.	평가사 관련 법률 미확인†	독립	—	평가사 등록 내역을 찾을 수 없습니다.

참고 사항. 남아프리카공화국과 나이지리아는 아프리카에서 법정 기관이 IVS 를 구속력 있는 기준으로 채택한 사례이다. OHADA 의 통일법은 감정평가를 규제하지 않으며, '증권에 관한 통일법 (2010)' 은 단지 경매 시 전문가의 감정평가를 언급하고 있을 뿐이다. 전 아프리카 차원의 표준은 존재하지 않는다. AfRES 는 표준 제정 권한이 없는 연구 학회일 뿐이며, 동아프리카 공동체 (EAC) 차원에서 감정평가사에 대한 상호인정 협정도 발견되지 않았다. 출처: (South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya n.d.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors n.d.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

Table 4: 터키와 중동.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
터키	*Uluslararası Değerleme Standartları* (UDS): 터키어판 IVS, SPK 고시 (Communiqué) III-62.1 에 따라 TDUB 및 TSPB 가 발행	SPK(규제 기관); TDUB(법정 자율 규제 기관, 자본시장법 제 6362 호 제 76 조)	법정 요건: 자본시장 평가 시 의무 사항; BDDK 는 인가된 업체가 은행 담보 평가를 수행할 것을 요구함	번역 시 원문을 그대로 채택하였으며, 각 판에 따라 SPK 의 승인을 받았습니다. TDUB 는 IVSC 및 TEGoVA 의 회원입니다.	III-62.1 (OG 29966, 2017 년 2 월 1 일); 2017 년 6 월 22 일 승인된 IVS 2017; 현재 터키어판은 IVS 2022 일 가능성이 높음†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı* (부동산 평가 면허): 시험 및 등록 (SPL) 을 통해 취득; TDUB 회원 가입 필수
사우디아라비아	IVS(아랍어, 2013 년부터 타킴 (Taqeem) 인증 번역본) 및 타킴 (Taqeem) 부문별 매뉴얼	타킴 (Taqeem), 사우디 공인 감정평가사 관리 기관	법적 근거: 공인 감정사법, 왕실 칙령 M/43 (2012)	문구 그대로 채택됨; 현지법이 우선 적용되며, 이에 따른 변경 사항은 반드시 공개되어야 함; Taqeem 은 IVSC 회원사임	IVS 최신호†	타킴 인증 등록부
아랍에미리트 (두바이)	에미레이트 법전 (부동산 평가법전)	두바이 토지청 / RERA	법적 근거: 집행위원회 결의안 제 37/2015 호; 행정결의안 제 67/2020 호	최신 IVS(2019 년 IVSC 를 통해 개편된 버전) 를 적용하였으며, DLD 는 IVSC 의 회원사입니다.	2019 년형†	RERA 감정평가사 명부, 연간 갱신
아랍에미리트 (아부다비)	IVS 채택 (2018); 교육 제공기관들이 ADREVS 를 인용함	DMT / ADREC	법적 근거: 2025 년 개정된 법률 제 3/2015 호에 따른 감정평가사 면허	승인됨; 해당 부서는 IVSC 회원사입니다.	판†	갱신 과정이 포함된 DMT/ADREC 면허
카타르	구체적인 내용은 없음; 아카라트, 감정평가사 선정 기준 도입 (2026 년)	아카라트 (2023 년 제 28 호 칙령); 법무부 등록위원회 (2024 년 제 5 호 법률)	법적 체계; 표준 자문	공식적인 인수합병은 아니며, QIA 는 IVSC 의 회원사입니다.	법률 제 5/2024 호	형성 중†
바레인	바레인 평가 기준 (BVS)	RERA	법령: 법률 제 27/2017 호, 대통령령 제 69/2017 호, 결의안 제 2/2019 호	IVS 를 국가 보충 자료 (BVS 101–105, 400, 410) 및 '레드 북' 부록과 함께 전면 채택	BVS 2022 (2019 년 첫 개최)	RERA 면허, 연간 갱신
쿠웨이트	없음; 법무부 전문가 규정 (결정 제 585/2026 호) 은 "전문적 기준" 을 요구하고 있다	상공부	법정 라이선스; 구속력 있는 기준 없음	감정평가사협회 (IVSC 회원) 는 IVS 를 장려하고 있습니다.	2010; 2026	건설부 감정평가사 명부
오만	특정 사항 없음	주택 및 도시계획부	법적 근거: 제 79/2025 호 왕령이 평가에 관한 사항을 규정하고 있으며, 관련 시행규칙은 아직 제정되지 않았음	공식적인 인수 절차는 없었으며, 투자청 (Investment Authority) 은 IVSC 의 회원사입니다.	2025 년	부문 종사자 명부†

계속

Table 4: 터키와 중동 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
이스라엘	토지 평가 기준, 22 건 승인 (로마자 표기: Takanei Shamaut Mekarke'in)	토지감정사협의회 (법무부); 2005 년부터 표준위원회 위원	법령: 부동산 감정사법 5761-2001	독립적이며 규칙 기반임; IVS 규정을 준수하지 않음; IREAA(IVSC 회원사) 가 IVS 를 히브리어로 번역함	2006 년부터 현재까지 발행됨	시의회 허가 및 등록
요르단	없음; DLS 지침은 "국제 표준을 고려" 하고 있다	토지 및 측량국	법적 근거: 법률 제 38/1980 호; 2004 년 규정을 대체하는 부동산 평가 및 감정사 등록에 관한 규정 제 37/2020 호; 등록 의무	정식 입양 절차 없음; IVSC 회원 아님	2020	DLS 감정사 명부
레바논	확인된 항목 없음†	법무부 선서 전문가; 중앙은행 명단	—	IVSC 회원이 아닙니다	—	전용 라이선스 없음
이란	확인된 사례 없음; 사법부 소속 전문가들	사법부	—	IVSC 회원이 아닙니다	—	전문가 인증 전용†
이라크	부동산 평가법 제 85/1978 호 (세금 및 국가 가격 책정)	세무총국	법적 기준이지만 전문 기준은 아님	없음	1978 년	찾을 수 없음†

참고. 공보 é III-62.1 은 2006 년 공보 é 연재 VIII 제 45 호를 대체하였다. BDDK 는 BDDK 또는 SPK 가 인가한 업체에 의한 은행 담보 평가를 요구하지만, 자체적인 기준은 발표하지 않는다. 타킴 (Taqeem) 측의 입장에 따르면, IVS 는 "핵심 기준… 이며, 따라서 의무적" 이며, 위반 시 벌금, 면허 정지 및 징역형이 부과된다. 두바이와 아부다비는 별도로 면허를 발급하며, UAE 차원의 연방 기준은 없다. 이스라엘의 기준은 부분적으로 패니 메이 (Fannie Mae) 지침을 모델로 삼았으며, 공식적인 IVS 통합은 이루어지지 않았다. 출처: (Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu n.d.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar n.d.; Times Kuwait 2026).

Table 5: 동남아시아.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
싱가포르	SISV 평가 기준 및 실무 지침	싱가포르 측량사 및 감정사 협회	전문적; SGX 상장 규정에 명시되어 있음	IVS 에 맞춰 조정 및 업데이트됨; SISV 와 IVAS 는 IVSC 의 회원입니다	출판 연도†	1906 년 감정사법에 근거한 감정사 면허로, IRAS 에서 매년 발급하며, 자격 심사는 SISV 에서 담당합니다.
말레이시아	말레이시아 평가 기준 (*Standard Penilaian Malaysia*)	감정인·평가사·부동산 중개업자 및 부동산 관리인 위원회	법적 근거: 1981 년 제 242 호법에 따른 하위 법규; 준수 의무	국가 보충 자료 (재무 보고, 자금 조달, BNM, SC 기준) 와 함께 채택됨	제 7 판, 2025 년 6 월 1 일 발효†	법 제 242 호에 따른 등록 감정인
인도네시아	인도네시아 심사위원 윤리강령 및 인도네시아 심사 기준 (KEPI 및 SPI)	MAPPI 산하 KPSPI 위원회	법적 통합에 따른 의무: 재무부 규정에 따라 면허를 소지한 감정평가사에게는 SPI 가 의무화됩니다.	국가 보충 자료를 포함하여 채택됨; SPI VII 는 IVS 2017 을 따름; MAPPI 는 IVSC 의 회원임	2018 년 제 7 호; 노출 초안에 따른 주제별 기준	재무부 장관이 발급한 공인 평가사 자격증 (개정된 PMK 101/2014)
태국	부동산 평가 전문직에 관한 기준 및 윤리 강령	태국 감정평가사 협회; 태국 감정평가사 협회 (IVSC 회원); SEC	전문성; 자본시장 업무에 대한 SEC 승인 규정; 담보에 대한 BOT 정책	정렬됨†	판†	일반 면허 없음; SEC 승인 목록; 담보 및 압류 부동산의 가치 평가에 관한 BOT 정책 성명서 (2019)
필리핀	필리핀 평가 기준 (PVS)	재무부 / BLGF (IVSC 회원)	법적 근거: DOF 명령 제 037-18 호; RA 12001(RPVARA) 에 따라 지역별 시가표준을 정하도록 규정됨	국가 보충 자료와 함께 채택됨 (PVS 제 2 판, IVS 2017 포함)	제 2 판. 2018; 3 년 주기 재검토 예정	RA 9646(2009) 에 따른 공인 부동산 감정사, 필리핀 공화국 감정평가위원회
베트남	베트남 평가 기준 (로마자 표기: Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	재무부, 16/2023 호 물가법 및 78/2024 호 대통령령에 의거하여	법령상 (장관 고시)	독립적; IVS 접근 방식을 기반으로 구성되었으나 이를 채택한 것은 아님; 해당 부처의 가격통제국은 IVSC 회원사임	2024 년 제 30, 31, 32, 36 및 37 호 공고 (2024 년 7 월 1 일) 및 2024 년 제 42 호 부동산 공고 (2024 년 8 월 5 일)	부처에서 발급한 감정사 자격증 (통지문 34/2024); 각 업체는 자격증 소지자 5 명을 확보해야 합니다
캄보디아	캄보디아 평가 기준	경제재정부; NBFSA 규제 당국의 인가	규제 (허가); 표준의 현황 불분명†	목표 지향적 연계; IVSC 비회원	11 개 기준, 부동산에 한함†	면허증 및 1 년 유효 기간 증명서 (2022 년 12 월 27 일자 프라카스 제 064 호)
브루나이	게시된 내용 없음†	감정평가사 및 부동산 중개업자 위원회	법정 등록	IVSC 회원이 아닙니다	—	2009 년 감정평가사 및 부동산 중개업자령 (Cap. 281)
미얀마	없음; 평가 위원회가 인지세 과세 기준액을 책정한다	국세청	없음	없음	—	감정사 자격증 없음

계속

Table 5: 동남아시아 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
라오스	“라오스 자산평가 표준 실무”†	라오스 증권위원회; 집행 업무를 담당하는 법무부	증권 규제 및 법원 업무 전용	IVS 가 주장함; IVSC 회원이 아님	—	LSC 의 로펌 승인

참고 사항. 아세안 감정평가사 협회 (1981) 는 구속력 있는 표준, 등록 제도 또는 상호 인정 제도가 없는 협력 기구이며, 아세안 상호 인정 협정에는 감정평가 분야가 포함되지 않습니다. 표준 조화는 IVSC 회원 자격과 싱가포르에 위치한 IVSC 아시아 사무소를 통해 이루어집니다. 출처: (Singapore Institute of Surveyors and Valuers n.d.; Inland Revenue Authority of Singapore n.d.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand n.d.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association n.d.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association n.d.).

Table 6: 남아시아.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
인도	모든 파산 평가에 대해 IVS 가 고시됨 (IBBI 회람 RV/93/2026); 사업 및 금융 자산에 대한 ICAI 평가 기준 2018; 규칙 18 에 따라 '인도 평가 기준' 이 고시된 적은 없음	2017 년 '회사 (등록 감정인 및 감정평가) 규칙' 에 따른 등록 감정인 단체 (RVO) 의 규제 기관으로서의 IBBI; ICAI; 등록 감정인 단체 (RVO)	회사법 및 IBC 자산 분류에 관한 규제 전문가; ICAI 기준에 관한 전문 전문가	IBC 업무에 IVS 를 그대로 채택함 (2026 년 4 월); ICAI 기준과 일치; 13 명의 IVSC 위원	2017 년 규정, 2026 년 6 월 1 일 개정; IVS 2025	IBBI 등부 (토지 및 건물; 설비 및 기계; 유가증권); 병행 재산세법 제 34AB 조 등부; 은행 지정 명단
파키스탄	국가 표준 없음; SBP 건전성 규제 R-8 에 따른 감정인 등록에 관한 PBA 지침	파키스탄 은행 협회; 파키스탄 중앙은행	규제 관련, 담보 전용	독립 기관; IVSC 비회원	PBA 지침 2026	법정 면허 없음; PBA 심사위원회; 제 1 심사위원회에는 PEC 에 등록된 엔지니어, 건축가 또는 도시계획가가 참여해야 함
방글라데시	국가 표준 없음; 담보 평가 업체에 대한 방글라데시 중앙은행 등록 정책 (2023)	방글라데시 중앙은행; 재무보고위원회	규제 관련, 1 크로레 타카 이상의 담보	FRC, ICAB 및 감정평가사 업계 단체는 IVSC 의 회원이며, IVS 는 참조 대상일 뿐 채택된 것은 아닙니다.	Policy 2023; 131 개 기업 선정 (2024)	회사 단위로 등록, 유효기간 3 년; 개인별 면허 없음
스리랑카	IVS 에 이어 IVSL 회원사들; 부동산 평가에 관한 CBSL 은행법 지침 13/2020	스리랑카 감정평가사 협회 (1975 년 제 33 호 법률, 2019 년 개정); 중앙은행; 정부 감정평가국	법정 기관; 중앙은행의 지침은 은행에 구속력을 가진다	IVS 채택됨; IVSL 은 IVSC 의 회원사임; 별도의 국가 표준은 발견되지 않음†	지침 13/2020	법정 회원 등급: 은행은 IVSL 펠로우, 시니어 어소시에이트 또는 RICS 회원만 활용할 수 있다
네팔	국가 표준 없음; NRB 통합 지침 12 호 부수 조항; 감정평가사 협회는 IVS 를 따름	네팔 라스트라 은행; 네팔 감정평가사 협회 (IVSC 회원); 엔지니어링 협회	규제 대상, 은행 담보만 해당	회원국 간 합의에 따라 시행되며, 법률로 제정된 것은 아님	통합 지침 2081 (2024/25)	감정평가사 관련 법률 없음 (인용된 "2076 년 감정평가법" 은 법률위원회 목록에 등재되어 있지 않음)†; 은행의 등록 엔지니어 패널
부탄	정부 요율표: 토지 보상 요율 (2022 년, 2023 년 개정); 담보 및 건물 요율	재무부 부동산 평가 및 감정과; 국가토지위원회	행정적 요금 책정	독립 기관; IVSC 비회원	LCR 2023; CLBR 2025	면허 없음; 정부 공인 감정사만 가능
몰디브	공인회계사법에 따른 감정평가사 등록에 관한 규정 제 103-R/2025 호	CA 몰디브; 통화 당국의 건전성 규정	규제 관련 (재무보고용 평가)	확인되지 않음†; IVSC 회원이 아님	2025 년	개인 및 법인 감정인 명부
아프가니스탄	없음; 중앙은행의 충당금 적립 규정만 적용	아프가니스탄 중앙은행	규제 (준비금 적립)	IVSC 회원이 아닙니다	2023	없음

참고 사항. 인도는 여러 제도를 동시에 운영하고 있다: IBBI 가 등록 감정 기관을 통해 관리하는 《회사법》 등록부; 회사법 업무에 종사하는 공인회계사에게 적용되는 ICAI 기준; IBC(기업회생법) 평가 시 IVS(통합평가표) 사용을 의무화하는 파산 규제 당국의 2026 년 회람; 세제 폐지 후에도 유지되고 있는 재산세 등기부; 은행 담보에 대한 RBI(인도준비은행) 의 등록 규정; 그리고 2013 년 토지 수용 법령에 명시된 보상 산정 공식. 2020 년 감정평가사 법안 (초안) 은 결국 제정되지 않았으며, 2026 년 기업법 (개정) 법안에서는 IBBI 를 감정평가 당국으로 지정할 예정이다. SAARC 차원의 관련 규정은 존재하지 않는다. 출처: (Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025).

Table 7: 남미.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
브라질	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*, 제 1 부 제 7 부	ABNT(IBAPE 주도로 초안 작성); CONFEA/CREA 및 CAU 는 서명 자격을 규정한다	기술 표준, 적용 시 구속력 있음: 신용 담보에 관한 CMN 결의안 제 4.676/2018 호; 법원 및 관행에 따른 수용	일치함; IBAPE 는 IVS 를 채택했으며, IVSC 는 COFECI 를 회원사로 등재하고 있음†	제 1 부 및 제 3 부: 2019 년; 제 2 부: 2011 년; 제 4 부 제 7 부: 2002 년 2009 년, 일부는 철회된 것으로 표시됨†	감정사 면허가 없으며, 감정평가서는 엔지니어 또는 농업 전문가 (법률 제 5.194/66 호) 혹은 건축사가 서명한다.
아르헨티나	*Normas Nacionales de Valuación*(국가 평가 기준, NNV), 2025 년 10 월 23 일자 통합 요약본	Tribunal de Tasaciones de la Nación(국가 감정 재판소) (법률 제 21.626 호)	국가 공공 부문 평가에 있어 법적으로 의무화되어 있으나, 민간 부문에는 구속력이 없음	독립 기관; 다이제스트에 IVS 관련 내용 없음; IVSC 회원 기관 아님	결의안 TTN 80/2025	국가 면허 제도 없음; 주별 경매사 협회 및 전문 위원회
칠레	NCh 3658 *Tasación de bienes, obligaciones y derechos*	Instituto Nacional de Normalización(국가표준화기구), 주택부 및 감정평가사협회와 공동	자발적 기술 표준	IVS 에 등재됨; IVSC 회원은 아님	NCh3658/1:2021; /2:2022	면허나 등록 불필요; SII 가 과세 기준액을 산정; 전문가 위원회에 의한 수용; CMF 고시 제 2.373 호 (2026 년 7 월 14 일) 에 담보 관련 장 (RAN 21-10) 이 추가되었으며, 2028 년 1 월 1 일부터 시행
콜롬비아	*Normas Técnicas Sectoriales*(부문별 기술 기준): 인정된 등록 기관을 통해 적용; 상업용 감정평가에 관한 IGAC 결의 제 941/2026 호	산업통상감독청 (법률 제 1673 호/2013); 등기 기관; IGAC	법정 규정: 등록 의무화; IGAC 결의는 공공목적 및 수용 감정평가에 구속력을 가짐	일치함; 결의안 941/2026 은 모델에 대해 IVS 를 참조하고 있으며, 국가 등록부는 IVSC 의 회원입니다.	결의안 제 941 호 (2026 년 7 월 31 일), 제 620/2008 호 결의안 폐지	평가사 공개 등록부, 13 개 부문; 금융감독원의 규정에 따른 은행 담보
페루	국가 감정 평가 규정 (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento(주택·건설·위생부)	규제: 국가적 목적을 위해 의무화되며, 시장 전반에 걸쳐 적용됨	독립적인 평가 방법론; 해당 감정평가사 단체는 IVSC 및 UPAV 의 회원사입니다.	RM 172-2016, 2017 년 및 2020 년 개정†	두 가지 등록부: 부처 명부 및 SBS 은행 평가사 등록부 (결의안 3225-2021)
우루과이	비국민	Dirección Nacional de Catastro (과세 기준가); 담보용 중앙은행	평가 기준 없음; 지적 및 은행 규정만 적용	독립 기관; IVSC 비회원	—	면허가 없음; 1983 년 제 15.508 호 법령 (Decreto-Ley) 에 따라 등록된 경매인은 감정 업무를 수행할 수 있음; 건축가 및 엔지니어는 업무를 수행할 수 있음

계속

Table 7: 남미 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
에콰도르	비국민; 감정평가사 자격 요건에 관한 금융감독원 규정	은행감독청 (Superintendencia de Bancos); 협동조합 담당 기관인 SEPS; 토지대장 담당 지자체	규제 (은행업); 의무화된 방법론 없음	독립 기관; IVSC 회원사 없음	2020 년 법전 편찬	감독관 자격 요건 (학위 또는 5 년 경력, 120 시간의 교육 이수)
베네수엘라	법적 규정은 없음; SOITAVE 전문 기준	SUDEBAN, SUDEBIP 및 SUDEASEG 레지스터	규제 등록; 표준 전문가	SOITAVE 는 IVS 를 가르치지만, IVSC 회원은 아닙니다.	2010 년형†	규제 대상 업무 수행을 위해서는 등록이 필요합니다
볼리비아	비국민; 감정평가사 (*peritos tasadores)* 에 대한 ASFI 규정	법률 제 393/2013 호에 따른 ASFI	규제, 금융 부문에만 해당	독립 기관; IVSC 또는 UPAV 소속이 아님	공문 ASFI/326/2015	각 은행이 관리하는 장부
파라과이	비국가적; 중앙은행의 기술적 평가 기준	파라과이 중앙은행	규제, 금융 부문	독립 단체; UPAV 회원 협회	결의안 SB.SG 288/2002; 통지문 246/2019	BCP 감정평가사 명부

참고 사항. 범미 평가협회 연합 (UPAV) (리마, 1949 년) 은 IVS 채택을 결의한 후 2017 년 10 월 IVSC 에 기관 회원으로 가입하였으며, 스페인어 및 포르투갈어 IVS 번역 작업을 주도하고 있다. *UPAV* 자체의 *'Normas UPAV'* 는 권고적 성격을 띤다. 칠레의 NCh 3658 은 이 나라 최초의 감정평가 기준이며, 여전히 자발적 적용 기준이다. 페루의 RNT 는 208 개 조항으로 구성된 규범적이며 관세 기반의 방법론이다. 출처: (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017).

Table 8: Europe. *Stat* : 법정; *Prof*: 전문; *Adv*: 자문.

관할권	표준	본문	상태	IVS/EVS 관계	판	라이선스
독일	ImmoWertV 2021 (BauGB 에 따른 시가 평가 방법 §199); BelWertV (PfandBG 에 따른 담보 대출 가치 §16); BVS, IVD, BDVI 를 통한 EVS	연방 정부; BelWertV 에 관한 BaFin	Stat (모두 연방 규정); Prof (EVS)	TEGoVA: BVS, IVD, BDVI; REV 획득	ImmoWertV 는 2022 년 1 월 1 일부터 시행되며, BelWertV 는 2022 년에 개정되었습니다.	일반 면허 없음; 공적으로 임명되고 선서를 한 전문가; ISO/IEC 17024 에 따른 인증은 BelWertV 에 따라 자격을 갖춘 것으로 간주됨
프랑스	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*(부동산 평가 감정 헌장); 서명 기관을 통한 EVS 및 Red Book	IFEI 가 주도하고 17 개 기관이 서명한 협약	Prof(서명자); 관련 법령이나 규정 없음	EVS 2025 와 연계; 프랑스 TEGoVA 회원 8 명; REV 활용	제 6 판, 2025 년 11 월	법정 라이선스 없음; 법원 지정 전문가 명단만 해당
스페인	ECO/805/2003 호 명령 (재무 목적 및 담보 가치 평가); 건축가 협회를 통한 EVS	경제부; 스페인 중앙은행 (Banco de España) 이 평가 회사를 감독	Stat	TEGoVA: AEVIU, CGATE, CSCAE; AEV 는 ECO-EVS-IVS 통합을 추진 중	ECM/599/2025 호 명령 (에너지 효율) 에 따라 개정됨	개인이 아닌 기업: Banco de España 의 인가를 받은 *sociedades de tasación*
이탈리아	부동산 평가 규정; UNI 11612:2015 및 UNI 11558:2014; ABI 담보 지침	테크노보르사; UNI; ABI	Adv; 은행 패널을 통해 계약상 구속력을 가짐	Codice 는 IVS 와 EVS 를 통합하며, 5 명의 TEGoVA 회원과 REV 를 포함합니다.	Codice 제 6 판. 2025	없음; 자발적 UNI 11558 인증
네덜란드	EVS 또는 IVS 를 의무화하는 NRVT 규정	네덜란드 부동산 감정사 등록부	Prof, 자율 규제; 감독 기관은 등록을 요구함†	등록 감정평가사들은 EVS 또는 IVS 중 하나를 적용하고 어느 방식을 적용했는지 명시하며, TEGoVA 회원 4 명	2025 년 10 월 1 일부터 시행되는 상공회의소 규정	법정 라이선스 없음; NRVT 등록은 시장 규정상 필수 사항입니다.
폴란드	1997 년 부동산 관리법; 2023 년 9 월 5 일자 감정평가에 관한 규정; PFSRM 전문 기준; PFSRM 유동화 기준 (2010 년 장관 고시)	개발기술부; PFSRM	Stat(법 및 규정); Prof(기준, "권장"); 공고를 통해 구속력을 갖는 유동화 기준	PFSRM 표준이 TEGoVA 및 IVSC 와 조화를 이루었음; REV	2023 년 9 월 9 일 현재 시행 중인 규정	주정부 면허를 소지한 감정사 *rzeczoznawca majątkowy*, 중앙 등록부
오스트리아	*Liegenschaftsbewertungsgesetz*(부동산평가법, LBG 1992); ÖNORM B 1802 시리즈†; ARE 및 ÖVI 를 통한 EVS	연방 입법부; 오스트리아 표준	Stat (사법 감정용 LBG); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE, ÖVI; REV	LBG 연결	법원이 인정한 전문가; 그 외에는 없음
벨기에	BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB 을 통한 EVS	세 협회	Prof	TEGoVA: 멤버 3 명; REV	EVS 2025	감정사 면허 없음†; 공인중개사 면허 보유

계속

Table 8: Europe. *Stat*: 법정; *Prof*: 전문; *Adv*: 자문 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS/EVS 관계	판	라이선스
포르투갈	법령 제 153/2015 호 (금융 시스템 기관에 대한 부동산 감정평가사 제도); ASAVAL, ANAI, APAE 를 통한 EVS	CMVM (등록); 포르투갈 중앙은행	Stat	TEGoVA: 멤버 3 명; REV	법령 제 153/2015 호†	CMVM 에 등록된 *perito avaliador de imóveis*(부동산 감정인): 펀드, 은행 및 보험사에 필수
스웨덴	공인 부동산 감정평가사 규정	Samhällsbyggarna	Prof, 자원봉사	TEGoVA 회원; IVS/EVS 참조†	—	법정 라이선스 없음; 승인 제도
덴마크	협회 윤리 및 평가 기준; *Valuar* 자격 요건; 모기지 신용 평가 명령†	Dansk Ejendomsmæglerforening; 핀란트실네트	Prof; Stat (모기지·신용)	TEGoVA 회원; REV 및 TRV	—	부동산 중개업자 등록은 의무화되며, 감정사 자격증은 선택 사항
체코	연간 평가령을 포함한 부동산 평가에 관한 1997 년 제 151 호 법률; 전문가에 관한 2019 년 제 254 호 법률; ČKOM 을 통한 EVS	재무부 (령); 법무부 (전문가); ČKOM	Stat	ČKOM, TEGoVA 정회원; REV	공고판†	법원 및 법적 목적상 *'Znalec'*(법무부 등록); 영업허가상 *'odhadce'*
그리스	법률 제 4152/2013 호 (공인 감정사 등록부) 및 행동 강령; AVAG 를 통한 EVS	재무부; AVAG	Stat (레지스터); Prof	2010 년부터 AVAG TEGoVA 회원사, REV 인증 기관	—	재무부에 등록된 공인 감정사
루마니아	OG 24/2011(ANEVAR 정관) 및 ANEVAR 기준 (SEV), 의무 적용	ANEVAR (공익 단체)	Stat (SEV 는 법에 따라 의무 사항임)	IVS 를 기반으로 한 SEV†; ANEVAR TEGoVA 회원; REV	SEV 연례 행사†	공인 평가자; ANEVAR 회원 자격 필수
영국	RICS 감정평가 — 글로벌 표준 (Red Book Global) 및 영국 국가별 보충 자료; Red Book 에는 IVS 가 전적으로 반영되어 있습니다.	RICS	Prof (회원 및 규제 대상 기업에 적용되며, PRA, FCA 및 회사법에서 인용됨)	IVS 2025 에 포함됨; RICS 는 TEGoVA 회원이 아닙니다 (CAAV 와 IRRV 는 회원입니다).	전 세계적 적용일: 2025 년 1 월 31 일; 영국 보충 규정 적용일: 2024 년 5 월 1 일, 2025 년 1 월 재발행	법정 면허 없음; RICS 감정사 등록; 스코틀랜드는 주택 보고서 (Home Report) 제도에서만 차이가 있음†
아일랜드	SCSI/RICS 레드 북; IPAV 는 EVS 를 따릅니다	SCSI; IPAV	Prof	IPAV TEGoVA 회원; RICS 를 통한 SCSI	2025 년	PSRA 는 부동산 서비스에 대한 면허를 발급하지만, 감정평가 자체는 면허 대상이 아닙니다.†
스위스	스위스 평가 기준 (SVS)	SIV 및 SEK/SVKG	Prof; Adv	IVS 및 EVS 기준에 부합함†	판†	없음; 주 법원 감정인
노르웨이	노르웨이 견적 인증; NS 3600:2025 상태 보고서; 상업용 공사에 대한 EVS 또는 IVS	노르웨이 요금표	Prof, 자원봉사	TEGoVA 회원; REV 및 TRV	NS 3600:2025	법정 라이선스 없음

계속

Table 8: Europe. *Stat*: 법정; *Prof*: 전문; *Adv*: 자문 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS/EVS 관계	판	라이선스
아이슬란드	법 제 6/2001 호에 따른 공식 평가; 민간 감정 기준 없음	주택·건설청	Stat (평가용)	TEGoVA 회원이 아닙니다	—	면허를 소지한 공인중개사가 시장 가치 평가를 수행합니다.†
세르비아	'부동산 감정평가사법'(관보 제 108/2016 호, 제 113/2017 호); 국가 표준, 윤리 강령 및 전문직 행동 규범 (제 70/2017 호)	재무부, 전문가위원회의 제안에 따라; NAVS	Stat	2011 년부터 NAVS TEGoVA 회원이며 IVSC 회원이기도 함; EVS 의 국가 표준 수립의 기초가 됨†	2017 년	재무부 장관의 면허; 담보대출 및 파산 관련 감정 업무는 면허를 취득한 감정사만 수행할 수 있습니다.†
불가리아	2008 년 독립 감정인법 및 불가리아 감정 기준	독립 감정사 협회	Stat	TEGoVA: 멤버 2 명; REV	BVS 2018†	법정 면허 및 등록
크로아티아	부동산 평가법 및 평가 방법 규정	건설부; HDSViP	Stat	HDSViP TEGoVA 회원	NN 78/15†	법원 전문가 및 감정인
키프로스	레드북 및 EVS; ETEK 등록부 (법률 제 224/1990 호)	ETEK; 키프로스 감정평가사 협회	Stat (등록)	CVA TEGoVA 회원; REV	—	ETEK 에 등록된 토지평가 지점†
에스토니아	EVS 875 *Vara* 평가 표준 시리즈	에스토니아 감정평가사 협회; 표준화 센터	Adv; Prof	IVS 및 EVS 를 기반으로 함; TEGoVA 회원; REV	EVS 875, 부품 수정	쿠트세코다를 통한 직업 자격 취득
핀란드	AKA(공인) 및 KHK(기금 및 모기지 은행법에 따른 법정) 감정평가사; "국제 감정평가 기준" 준수 필수	상공회의소 평가위원회	Stat (KHK); Prof (AKA)	IVS 또는 EVS 미지정; TEGoVA 회원 없음	—	KHK: 법정; AKA: 자발적
헝가리	모기지 대출 한도액에 관한 1997 년 제 25 호 총리령†; EUFIM 인증	MAISZ	Stat (대출 가치)	MAISZ 는 TEGoVA 를 파트너로 명시하고 있으나, 회원 명단에는 포함되어 있지 않다	—	일반 라이선스 없음
라트비아	LVS 401 표준; 내각 규정에 따른 공인 감정사†	LIVA	Stat (인증)	TEGoVA 회원; REV	—	공인 감정사
리투아니아	재산 및 기업 가치 평가의 기초에 관한 법률; 평가 방법론†	AVNT(주 정부 기관); 3 개 협회	Stat	TEGoVA 회원 3 명; REV	—	주 자격증
룩셈부르크	LPVI 를 통한 EVS (2023 년 설립)	LPVI	Prof	LPVI 는 2024 년 10 월부터 TEGoVA 의 정회원입니다.	EVS 2025	없음
몰타	페리티법; 상임위원회 지침; EVS	전문가 위원회	Stat (공식 자격 인가)	TEGoVA 회원	—	공인 *perit*†
슬로바키아	전문가에 관한 제 382/2004 호 법률; 일반 가치에 관한 제 492/2004 호 대통령령†	법무부	Stat	TEGoVA 회원이 아닙니다	—	전문가 (법무부 등록)
슬로베니아	IVS 는 감사원 (Institute of Auditors) 을 통해 채택되었으며, 감사법†	슬로베니아 감사원	Stat (라이선스)	TEGoVA 및 IVSC 회원	—	공인 부동산 감정사

국가 차원보다 상위인 유럽 차원. TEGoVA 의 '블루 북' 제 10 판인 EVS 2025 는 2025 년 1 월 1 일부터 발효되었으며, 2025 년 1 월 31 일부터 발효된 RICS '레드 북' 글로벌판에는 IVS 가 전부 통합되어 있습니다. 두 문서 모두 회원 협회의 규정이나 국가 차원의 채택을 통하지 않는 한 감정평가사에게 구속력을 갖지 않습니다. 유럽연합 (EU) 의 자체 규정은 감정사가 아닌 대출 기관과 회원국에 구속력을 가집니다. 주택담보대출 지침 (2014/17/EU, 19 조) 은 신뢰할 수 있는 감정 기준을 요구하며, 그 서문에서 IVSC, TEGoVA 및 RICS 를 명시하고 있습니다. 또한 CRR3 에 의해 개정된 CRR3 에 의해 개정된 자본요건규정 (CRR) 은 모기지 대출 가치와 부동산 가치를 정의하고, 신중하고 보수적인 기준을 적용하는 독립적이고 자격을 갖춘 감정인을 요구한다 (조 229 항); 또한 EBA 대출 개시 지침은 담보물이 "적용 가능한 국제, 유럽 및 국가 표준" 에 따라 감정되어야 한다고 규정한다. 이러한 기준은 국내법을 통해 감정평가사들에게 적용되는데, BelWertV, ECO/805, Lei 153/2015 및 폴란드의 2023 년 규정이 그 예이며, 또는 전문직 내에서의 채택을 통해서도 적용된다. 독일의 이중 가치 체계, 즉 BelWertV 에 따른 담보 대출 가치 등, 두 가지 가치 체계가 대표적인 사례이며; 스페인의 ECO/805 는 방법론이자 담보 대출 가치 규정으로, 개인이 아닌 기업에 적용됩니다; 네덜란드만이 감정평가사가 의뢰 건별로 EVS 또는 IVS 중 하나를 선택할 수 있도록 허용합니다. 출처: (Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l'expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004).

Table 9: East Asia.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
일본	지침이 첨부된 부동산감정평가기준 (*Fudōsan kantei hyōka kijun*), 부동산감정평가법 (1963 년 법률 제 152 호) 에 근거	MLIT; JAREA 진료 지침 보충 자료	법정·행정적: 해당 부처가 제정한 것으로, 면허 소지자에게 구속력을 갖는 기준	독립적인 국가 표준; 2014 년 개정판에서 시장 참여자 개념이 추가됨; JAREA 는 IVSC 의 회원사이며 IVS 번역본을 발간함	최종 수정일: 2014 년 5 월 1 일 (2002 년 전면 개정); 영어 번역: 2023 년	*Fudōsan kanteishi*(부동산 감정사): 국가 시험 및 국토교통성 등록
대한민국	'감정평가 및 공인감정사법'; '감정평가에 관한 규칙'(부령, 국토교통부 제 1253 호); '감정평가 실무 기준'(국토교통부 고시 2023-522 호)	MOLIT; KAPA(감정평가사협회, 법률 제 33 조)	법적 효력: 법률, 장관 규칙 및 고시는 모두 구속력을 가진다	독립 기관; KAPA 는 IVSC 의 회원사임; 교재에는 IVS 가 공식적으로 채택되어 있지 않음	2023 년 개정법 (제 19403 호, 2023 년 8 월 10 일 발효); 2023 년 9 월 규칙 및 기준	감정평가가사: 장관이 발급하는 시험 및 자격증
대만	'부동산 감정사법' 및 '부동산 감정 기술 규칙'(제 19 조에 따라 제정됨)	내무부; 지방자치단체; 감정평가사 전국연합회	법정 규정: 법률 및 위임 규정	독립적; IVSC 에는 대만 평가 기관이 없음	법령은 2024 년 8 월 7 일에 개정되었으며, 기술 규정은 2013 년 12 월 20 일에 마지막으로 개정되었습니다.	*Budòngchǎn gūjiàshī*: 시험원 시험, 내무부 수료증, 2 년 후 지역 개업 면허
중국	자산평가법 (2016 년, 2016 년 12 월 1 일 발효); GB/T 50291-2015 '부동산 평가 기준'; 재무부 기본 기준 및 중국회계기준 (CAS) 실무 기준	전국인민대표대회; CAS 소관 재무부; 부동산 감정사 관련 주택도시개발부 및 자연자원부; CAS; CIREA	법령; 국가 표준 (권장형, 규정에서 인용됨); 협회 표준	CAS 는 IVSC 의 회원사이며, 공식 수렴 성명서†	2016 년 법률; GB/T 50291-2015; 2021 년 면허 규정	*Fángdìchǎn gūjiàshī*: 2021 년 규정에 따른 국가 자격 (토지평가사 분야 통합); CIREA 를 통한 등록
홍콩	HKIS 평가 기준 2024; RICS 회원들이 사용하는 '레드 북'	HKIS 일반의학 분과	전문적인 내용이며, 회원에게는 필수 사항입니다.	IVS 및 레드 북의 기준을 준수하며, HKIS 는 IVSC 회원입니다.	2024 년, 2024 년 12 월 31 일부터 시행	평가 관련 면허 없음; Cap. 417 에 따른 등록 전문 측량사 자격
마카오	찾을 수 없음†	—	해당 법령이나 면허를 찾을 수 없음	IVSC 회원이 아닙니다	—	결과가 없습니다.
몽골	부동산 평가에 관한 법률	재무부; 공인감정사협회 (IVSC 회원)	법정†	IVS 도입†	판†	부처 인증†

참고 사항. 일본의 기준은 1964 년에 처음 제정되었으며, 2002 년에 할인현금흐름 및 증권화 부동산 관련 장 (章) 을 추가하기 위해 개정되었고, 2014 년에 마지막으로 개정되었다. '토지가격 공시법' (1969 년) 은 감정인과 공공 매수자가 공시된 표준 부지 가격을 기준치로 사용하도록 의무화하고 있다. 2016 년 제정된 한국의 법은 감정평가와 공시가 관련 법령을 분리하고, 공시된 표준 토지 가격을 토지에 대한 법적 근거로 삼으며, 평가 방법은 각 자산 유형별로 주요 평가 방법을 규정하는 장관령에 위임하고 있다; 이 법의 '실무 기준' 에는 담보, 재무 보고 및 보상 감정에 대한 별도의 장이 마련되어 있다. 대만의 '기술 규칙' 은 8 단계 절차와 토지 개발 분석 방법을 포함한 4 가지 방법을 규정하고 있다. 중국의 2016 년 법률은 국무원 부서 및 협회에서 제정한 감정 기준을 준수할 것을 의무화하고 있다. 출처: (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents n.d.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Table 10: 북미 및 오세아니아.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
미국	USPAP (10 개 표준: 부동산 1–2, 재검토 3–4, 대량 감정평가 5–6, 동산 7–8, 사업체 9–10)	감정기준위원회, 감정재단	FIRREA(1989) 제 11 편에 따른 연방 관련 거래에서 주 정부로부터 면허를 취득하고 자격을 인증받은 감정평가사에게는 의무 사항이며, 각 주에서는 법률을 통해 이를 채택하고 있다.	이 재단은 IVSC 의 회원사이며, USPAP 는 IVS 를 기반으로 하지 않습니다.	2024 년판, 2024 년 1 월 1 일 발효; 필요에 따라 현재 개정 중†	AQB 기준에 따른 주 정부 면허 및 인증; ASC 감독
미국 (실무 분야)	엘로우 북 (UASFLA, 제 6 판, 2016); IAAO 의 대량 감정 평가 기준 (권고 사항; 일부 주에서 채택); 기관 간 감정 및 평가 지침 (2010 년 12 월 2 일); UAD 3.6 이 포함된 GSE 매각 가이드 (2026 년 11 월 2 일 의무 적용); 감정평가협회 (Appraisal Institute) 의 감정평가 실무 기준; AICPA VS 제 100 조 (2008); ASA 기업가치평가 기준	기관 간 토지 매입 회의; IAAO; 연방 은행 감독 기관; 패니 메이 및 프레디 맥; 감정평가협회; AICPA; ASA	적용 범위: 연방 조달에 관한 규제 (통일법 규정, 49 C.F.R. § 24.103); 감독 대상 대출 기관에 대한 규제 및 감독 지침 (제 11 편 규정; 기관 간 지침); GSE 대출 매각에 대한 계약상 범위; AI, AICPA 및 ASA 에 대한 전문적 범위; IAAO 에 대한 자문적 범위	—	나열된 바와 같이	—
캐나다	CUSPAP	캐나다 감정평가협회	AIC 회원에게 구속력을 가지나, 법적 효력은 없음	AIC 와 CBV 연구소는 모두 IVSC 의 회원사입니다.	CUSPAP 2026, 2026 년 4 월 1 일부터 발주되는 과제에 대해 의무 적용	전국적인 면허 제도 없음; 퀘벡, 뉴브런즈윅, 노바스코샤 및 2020 년 12 월 1 일부터는 앨버타주에서 법적 규제가 적용됨
퀘벡	전문직 실무 기준	Ordre des évaluateurs agréés du Québec(퀘벡 공인 감정평가사 협회) (1969)	법정: 《직업법》(Code des professions) 에 따른 전문직 단체; 전용 칭호	명시되지 않음	2025 년 3 월 24 일자 문서	기사단으로부터 칭호 사용 허가
캐나다 (대출)	주택 담보 대출 심사에 관한 지침 B-20	OSFI	연방 규제 대상 기관에 대한 감독 당국의 기대 사항	—	2017 년 (2018 년 1 월 1 일 발효)†	—
호주	ANZ 부동산 지침서가 포함된 IVS (필수)	호주 부동산 협회	회원 자격 규정; 대출 기관이 요구하는 보험의 기반이 되는 전문 기준 제도	IVS 전면 도입; IVSC 회원	2025 년 1 월 31 일부터 시행되는 IVS	퀸즐랜드주† 및 서호주 (1978 년 토지평가사 면허법) 에서만 법정 등록이 이루어집니다.
호주 (대출)	APS 220 신용 위험 관리	APRA	1959 년 은행법에 따른 구속력 있는 건전성 기준	—	2022 년 1 월 1 일 시행†	—

계속

Table 10: 북아메리카 및 오세아니아 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
뉴질랜드	ANZ 지침서와 함께 제공되는 IVS (필수)	뉴질랜드 부동산 연구소 / 뉴질랜드 감정평가사 협회	회원 자격 규정; 1948 년 감정평가사법에 따른 등록을 통한 법적 근거	IVS 전면 도입; IVSC 회원	2025 년 1 월 31 일부터 시행되는 IVS	1948 년 감정평가사법에 따른 감정평가사 등록위원회†
파푸아뉴기니	1967 년 평가법	토지국; 감정평가사 협회	법정†	—	—	법정 등록†
피지	결과가 없습니다. 해당 전문 기관이 존재합니다.	—	—	—	—	†

참고. 미국 관련 행은 의도적으로 구분되어 있습니다. USPAP 는 '행동 및 수행' 영역을 다루며, 두 번째 행은 '실무' 영역을 다루고 있으며, 이는 분야별로 범위가 정해져 있습니다. 즉, 연방 조달에 관한 '옐로우 북 (Yellow Book)', 종가세 (ad valorem) 업무에 관한 IAAO 기준, 기관 간 지침 및 GSE 가이드라인, 감정평가협회 (Appraisal Institute) 의 회원용 표준, 그리고 기업 가치 평가를 위한 AICPA 및 ASA 표준이 해당됩니다. 일반 부동산 감정평가는 두 번째 행에 항목이 없는 분야이며, 이것이 바로 표로 정리된 본 기사의 구조적 주장입니다. 기존의 호주와 뉴질랜드 공동 표준은 폐지되었으며, 두 기관 모두 현재 IVS 를 필수 기준으로, 자체 지침서를 모범 사례로 명시하고 있다. 출처: (Real Estate Council of Alberta n.d.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers n.d.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac n.d.; Appraisal Institute n.d.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia n.d.; Property Institute of New Zealand 2025).

Table 11: 카리브해, 중미 및 멕시코.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
멕시코	연방 부동산에 대한 INDAABIN 기술 기준; 주택·모기지 평가에 대한 SHF 일반 규칙; NMX-C-459-SCFI-2007 (권장 기준)†	INDAABIN; SHF; CNBV; FECOVAL (52 개 대학)	법적·규제적 기준 (INDAABIN, SHF); 자발적 기준; FECOVAL 규약은 회원사에게 구속력을 가진다	FECOVAL 과 UPAV 는 IVSC 회원사이며, 법에 의한 국가 차원의 IVS 도입은 이루어지지 않았다.	국가자산 일반법 제 143–146 조 (2021 년 개정); INDAABIN 명부 등록 공고 2027	단일 면허 제도 없음: INDAABIN 전국 명부; SHF 가 인가한 감정사 및 감정 기관; 주별 등기소는 각기 다름†
푸에르토리코	USPAP	전문 부동산 감정사 시험위원회 (국무부)	법정	연방 AQB 기준에 따른 USPAP	1974 년 제 277 호 법률 (개정본)	주 면허; 주거용 및 일반 자격증
도미니카 공화국	자산평가규정 (REA) 제 56–59 조, 제 68 조; ITADO 규정†	통화위원회 및 은행감독청; ITADO 및 CODIA	규제 관련 (은행 담보); 전문 분야 (ITADO)	REA 는 “국내 및 국제” 기준을 요구하며, 은행 평가사는 ITADO, CODIA 또는 UPAV 가 인가한 기관에 등록되어 있어야 합니다.	2017 년 9 월 28 일자 REA 제 2 호 결의안	주 정부 면허가 없음; 길드 가입이 은행 입구 역할을 한다
자메이카	사실상 ‘레드 북’†; 과세 대장을 위한 토지평가법	자메이카 측량사 협회†; 토지평가국장; 부동산위원회	전문직; 세무 관련 법정 요건	레드 북; IVSC 비회원	—	법정 감정사 자격증 없음
트리니다드 토바고	레드 북 (Red Book) 의 사실상의 기준†; 토지평가법 Ch. 58:03(세금 관련)	측량사협회†; 재무부 평가국	전문직; 법정 (세무)	레드 북; IVSC 비회원	—	‘감정평가사법’ 을 찾을 수 없음†
바베이도스	레드북 (Red Book) 의 사실상의 표준†	바베이도스 전문 감정사 협회†; 토지세과	전문	레드 북; IVSC 비회원	—	법정 기준 없음†
바하마	공표된 표준 없음; 협회 전문 표준	1995 년법에 따른 바하마 부동산 협회	협회 통한 법정 등록	IVSC 회원사 아님; 표준 미기재†	1995 년 법률	등록 중개인/감정사 및 판매원/감정사 부문
케이맨 제도와 버뮤다	사실상의 ‘레드 북’; 세무용 버뮤다 토지평가국	RICS 회원; 정부 감정평가부서	전문적인	레드 북 (IVS 기반)	레드북 글로벌 2025	법정 기준 없음†
OECS 회원국	사실상의 ‘레드 북 (Red Book)’; 각 주 세무 당국이 정한 법정 과세 평가액	재무부	개인 작업용은 없음	레드 북	—	찾을 수 없음†
쿠바	주 단위 평가만	주	법률·행정	없음	—	사적 직업 없음†
아이티	결과가 없습니다.	중앙은행의 건전성 기준에는 감정평가사에 대한 규정이 명시되어 있지 않다	없음	없음	—	없음
과테말라	감정평가사 등록제를 통한 은행 신용위험 규제; 재산세용 DICABI 감정평가 매뉴얼	은행감독청; DICABI; 지자체	규제	결과가 없습니다.	†	SIB 레지스트리†
코스타리카	SUGEF 담보 규정; 지방 재산세 (법률 제 7509 호) 에 관한 ONT 매뉴얼	CONASSIF/SUGEF; ONT; CFIA	규제 관련 (은행, 세무); 전문 분야 (CFIA)	결과가 없습니다.	†	별도의 라이선스 없음; CFIA 회원 자격

계속

Table 11: 카리브해, 중미 및 멕시코 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
파나마	Acuerdo 4-2013 (Acuerdo 8-2025 에 따라 개정된 것, 관련 조항)	Superintendencia de Bancos de Panamá(파나마 은행감독청)	규제	없음	2025 년 8 월 5 일 개정	감정사 면허가 없음; 부동산 위원회는 중개인만 관할한다
온두라스	CNBS 감정사 등록부	CNBS	규제	없음	공지문†	CNBS 등록부
엘살바도르	감정평가사 등록에 관한 NRP-27 기술 기준	중앙은행 규범 위원회; SSF 가 관리함	규제	없음	등록 접수가 계속 되고 있습니다	SSF 감정인 명부
니카라과	금융 기관에 서비스를 제공하는 감정평가사에 관한 규정, 결의안 CD-SIBOIF-868-1 (2014 년, 2020 년 개정)	SIBOIF	규제	없음; 자체 정의	2014; 2020	REPEV 레지스트리
벨리즈	결과가 없습니다.	벨리즈 중앙은행	없음	없음	—	찾을 수 없음†

참고 사항. 조사 대상인 영연방 카리브해 관할 구역 중 어느 곳도 법정 감정사 면허 제도를 갖추고 있지 않으며, '레드 북 (Red Book)' 이 RICS 자격을 갖춘 회원들을 통해 표준으로 기능하고 있으나, 현지 기관들이 이를 공식적으로 채택했는지는 확인할 수 없었다. 해당 지역의 IVSC 명부에는 멕시코 기관들과 UPAV 만이 등재되어 있다. 출처: 카리브해 및 중미 연구 패스에 기재된 바와 같으며, 주로 참고한 자료는 IVSC 회원 명부 (International Valuation Standards Council n.d.[b]), 멕시코 연방 법령, 도미니카 공화국 은행감독청 (Superintendencia de Bancos) 규정, 푸에르토리코 국무부, 파나마 감독청 (Superintendencia) 의 편집본인 Acuerdo 4-2013, 그리고 온두라스, 엘살바도르, 니카라과 감독 당국의 감정사 등록부입니다.

Table 12: 러시아, 우크라이나, 벨라루스, 남코카서스 및 중앙아시아.

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
러시아	연방법 제 135-FZ 호에 따른 연방 평가 기준 (로마자 표기: *Federalnye standarty otsenki*, FSO)	경제개발부가 관련 사항을 발표하고, 감정평가사 자율규제기관이 이를 집행한다.	법적 효력: 모든 감정평가사에게 구속력을 가짐 (제 20 조)	독립 기관; FSO I 는 해당 기준이 IVS 를 "참조하여" 마련되었으며, 의도적으로 채택 단계까지는 이르지 않았다고 밝힘; 러시아 감정사 협회와 SIAA 는 IVSC 회원사임; 러시아 TEGoVA 의 회원 자격은 정지됨	2022 년 4 월 14 일자 제 200 호 명령 (FSO I–VI, 개정 7–11), 제 659 호 명령 (2022 년 11 월 30 일) 에 의해 개정됨; 제 135-FZ 호, 마지막 개정일: 2026 년 8 월 4 일	SRO 회원 자격 및 주 자격증 (제 4 조, 제 21.1 조)
우크라이나	재산 평가 및 전문 평가 활동에 관한 법률 제 2658-III 호에 따른 국가 평가 기준 제 1 호 제 4 호	내각이 승인하고, 국유재산기금이 관리한다	법정 ("의무")	정렬됨: IVS 의 "원칙에 따라" 개발됨; IVSC 회원 4 명, TEGoVA 회원 2 명	2025 년 1 월 1 일 현재 적용되는 법률	국가재산기금에서 발급한 감정사 자격증 및 법인 등록증; 자격증의 유효기간은 2 년, 법인 등록증의 유효기간은 3 년이다.
벨라루스	2006 년 제 615 호 대통령령에 따른 감정평가에 관한 확립된 실무 기술 규정 (구 STB 52 시리즈)	국가 재산 위원회	법정	독립 연구자; IVS 관련 없음; IVSC 또는 TEGoVA 회원 아님	2024 년 6 월 27 일 개정된 법령	국가 시험 합격 증명서, 3 년
아르메니아	'평가 활동에 관한 법률'(HO-419-N); 정부 결정 제 1355-N 호 (2022 년 8 월 24 일) 에 따른 기준	지적위원회; 정부, 기준 승인	법정	일치: 표준은 IVS 와 "일치" 해야 함; IVSC 회원은 아님; TEGoVA 회원	2022 년 7 월 1 일 발효된 법률; 2022 년 기준	국가고시를 통한 자격증, 유효기간 5 년
조지아	관련된 별도의 평가 관련 법률은 확인되지 않음†	국립은행은 은행 해산 시의 가치 평가에 대해서만 규제한다	전문적, 자원봉사	IVSC 회원 4 명; IVS 가 법적으로 채택되었다는 주장은 확인되지 않았다.†	—	법정 라이선스가 발견되지 않았습니다.†
아제르바이잔	평가 활동에 관한 법률 제 1052-VIQ 호 (2023 년 12 월 8 일), 1998 년 법률을 폐지함	감정사 협회 및 감정사 협회 (IVSC 회원)	법정	입양 모드†	2023	시험을 통한 자격증; 상공회의소 회원 가입 의무
카자흐스탄	평가 활동에 관한 법률 제 133-VI 호에 따른 평가 기준 (2018 년 1 월 10 일)	승인 기관 (재무부)†; 감정사 협회	법정 기준; 해당 기준은 "표준화 문서가 아니다"	일치: IVS 그 자체가 아니라 IVS 를 "기반으로 개발된" 표준 (제 13 조) 에 부합하며, 해당 분과는 IVSC 의 회원입니다.	2018 년, 2026 년으로 개정됨	상공회의소가 주관하는 필기 시험 합격 후 발급되는 감정사 자격증 (제 23 조)

계속

Table 12: 러시아, 우크라이나, 벨라루스, 남코카서스 및 중앙아시아 *(계속)*

관할권	표준	본문	상태	IVS 관계	판	라이선스
우즈베키스탄	개정된 1999 년 법률 제 811-I 호에 따른 통합 국가 평가 기준 (2023 년 10 월 25 일자 기관 명령, 등록번호 3487)	국가자산관리청; 내각이 정한 절차	법정	법률에 명시되어 있지 않음; 감정평가사 협회는 TEGoVA 회원이며, 감정평가기관 협회는 IVSC 회원이다.	2025 년 2 월 7 일 개정된 법률; 2023 년 표준, 2025 년 6 월 5 일 개정 (제 3487-2 호 규정)	대리점 자격 증명서; 업체는 반드시 협회에 가입하고 배상 책임 보험에 가입해야 합니다.
키르기스스탄	정부 승인 의무 기준 (2006)†	정부; 키르기스 감정사 협회 (IVSC 회원)	규제 관련†	정렬†	—	†
타지키스탄과 투르크메니스탄	평가 활동에 관한 법률이 존재한다고 전해진다†	—	—	TEGoVA 회원국은 없음; 투르크메니스탄 경제학자 연합은 IVSC 회원국이며, 타지키스탄에는 회원국이 없음	—	—

참고 사항. 러시아의 지적 평가 (cadastral valuation) 는 연방법 237-FZ(2016) 에 따른 별도의 제도로, 로스레스트르 (Rosreestr) 의 방법론에 따라 지역 예산 기관이 수행하며, FSO 는 이에 적용되지 않습니다. 헌법재판소는 2026 년 7 월 14 일에 이에 대한 판결을 내렸습니다. 이 지역에 대한 조사 과정에서는 검색 엔진을 사용할 수 없었으므로, 조지아, 아제르바이잔, 키르기스스탄, 타지키스탄, 투르크메니스탄에 대해서는 직접 접근할 수 있는 정보만을 바탕으로 했으며, 이에 따라 해당 사항이 표시되어 있습니다. 조지아가 법률에 따라 IVS 를 채택했다는 일반적인 주장은 접근 가능한 어떤 출처에서도 입증되지 않았습니다. 출처: (Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

References

American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (visited on 09/20/2026).

American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (visited on 09/20/2026).

Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute.

— (n.d.). *Professional Practice*. URL: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (visited on 09/12/2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (visited on 09/12/2026).

ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: https://www.aseanvaluers.org/ (visited on 09/12/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (visited on 09/12/2026).

Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (visited on 09/12/2026).

Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (visited on 09/19/2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: https://www.cirea.org.cn/ (visited on 09/12/2026).

Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA nº 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (visited on 09/12/2026).

Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: https://asc.fasb.org/820/ (visited on 09/12/2026).

Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (visited on 09/12/2026).

Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (visited on 09/12/2026).

Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: https://www.ghis.org.gh/ (visited on 09/12/2026).

Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.

Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.

Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.

Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (visited on 09/19/2026).

Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.

Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (visited on 09/12/2026).

Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.

Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.

Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.

Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: https://www.inn.cl/nch365812021.

Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: https://www.justice.gov/file/408306/download (visited on 09/20/2026).

International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.

International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.

— (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.

— (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.

— (Sept. 2021). *Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.

— (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.

— (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (visited on 09/12/2026).

— (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: https://www.ivsc.org/members/ (visited on 09/12/2026).

Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.

Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.

Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: https://lpeph.gov.my/standards.

Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (visited on 09/12/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.

Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.

Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.

National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL: https://z

h.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).

Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.

Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.

Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.

Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.

Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.

Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.

Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (visited on 09/19/2026).

Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.

Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.

Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: https://e-qanun.az/framework/55994 (visited on 09/19/2026).

Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (visited on 09/12/2026).

Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.

Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).

Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.

Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: https://www.law.go.kr/.

Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.

Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: https://lex.uz/docs/24701 (visited on 09/12/2026).

República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992*. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (visited on 09/12/2026).

Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (visited on 09/19/2026).

Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

— (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (visited on 09/12/2026).

Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).

— (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (visited on 09/12/2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (visited on 09/12/2026).

Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: http

s://www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.
Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.
TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/6008080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
— (n.d.). *Members*. URL: https://tegova.org/members/ (visited on 09/12/2026).
The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.
The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.
Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.
Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.
— (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.
Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: https://vat.or.th/about-us/ (visited on 09/12/2026).
Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (visited on 09/12/2026).
Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (visited on 09/12/2026).

Department: Articles

평가 공학 프로토콜을 향하여

윌리엄 버트 크레이터

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 전문 감정 평가 기준은 윤리적 의무, 업무 범위, 인정된 접근법 및 보고 요건을 명시하고 있지만, 정량적 절차의 설계, 검증 및 타당성 확인에 대해서는 거의 지침을 제공하지 않습니다. 본 논문은 '감정 평가 엔지니어링 프로토콜 (Valuation Engineering Protocols)' 의 도입을 주장합니다. 이는 본 저널이 향후 단계적으로 개발하고자 하는 기술적 계층으로, 전문 기준과 실행 가능한 감정 평가 분석 사이에 위치합니다. 이 글은 개별 부동산의 감정평가에 대한 프로토콜을 다루며, 여기에는 측정 가능한 특성에 대한 통계 모델과 감정평가사가 잠재적 특성 (상태나 품질 등 직접 측정할 수 없는 특성) 의 기여도를 산정하는 과정이 포함된다; 본 저널의 범위 내에 있는 별도의 절차인 대량 감정평가나, 그 범위를 벗어난 자동화된 감정평가 모델에 대해서는 다루지 않는다. 국제 표준 및 국가별 시스템을 조사한 결과, 세 가지 수준의 요구 사항이 확인되었다. 국제 감정평가 표준 (International Valuation Standards), RICS 레드북 (RICS Red Book), 유럽 감정평가 표준 (European Valuation Standards), 그리고 USPAP 는 원칙을 명시하고 있다. 스페인, 폴란드, 독일은 문서화 및 정당화 의무를 추가로 규정하고 있다. 브라질, 콜롬비아, 대만은 검증 가능한 통계적 요건을 설정하고 있다. 브라질은 표본 크기, 유의성, 외삽 및 정밀도에 따라 회귀 모델을 등급화하고 진단 검사를 요구하며, 대만은 2001 년부터 최소 표본 수, 적합도 및 유의성 기준치, 조정 상한선을 규정해 왔다. 이러한 규칙들조차도 모델 형태, 표본 외 검증 및 측정되지 않은 특성의 처리에 대해서는 다루지 않고 있으며, 조사된 어떤 체계도 다변량 적응형 회귀 스플라인 (MARS) 과 같은 현대적인 방법을 언급하지 않습니다. 이 기사는 본 저널이 프로토콜을 어떻게 공개적으로 개발해 나갈지 설명하며 마무리됩니다.

Keywords: 평가 공학, 프로토콜, 정량적 평가 방법, 평가 기준, 모델 검증, 재현성

1 더 갭

본 저널이 중점적으로 다루는 주제는 기존의 전문적 평가 기준과 현대적 정량적 평가에 필요한 상세한 기술적 절차 간에 존재하는 격차입니다. 주요 표준 체계는 일반적으로 윤리적 의무, 평가 범위 요건, 인정된 평가 방법, 보고 요건, 그리고 신뢰할 수 있는 방법에 대한 광범위한 기대치를 규정하고 있습니다. 그러나 실무자들이 정량적 절차를 어떻게 설계, 실행, 테스트 및 검증해야 하는지에 대해서는 훨씬 덜 구체적인 지침을 제공합니다. 이러한 격차가 바로 본 저널이 중점을 두는 부분, 즉 전문 표준과 분석적 실행 사이의 기술적 계층을 정의합니다.

이러한 격차는 특히 회귀 분석, 비선형 모델링, 비교 대상 선정, 상호작용 효과, 잔차 분석, 공간적 의존성, 교차 검증, 불확실성 측정 및 모델 안정성 분야에서 두드러지게 나타납니다. 기존 표준은 실무자들이 적절한 방법을 능숙하게 사용하고 신뢰할 수 있는 결과를 도출할 것을 요구할 수는 있으나, 그러한 요구 사항이 실제로 충족되었는지 판단하기 위한 충분히 상세한 절차를 제공하지는 않는다. 이러한 영역들은 광범위한 전문적 요구 사항이 끝나고 기술적 프로토콜이 시작되는 지점을 나타낸다.

2 평가 엔지니어링 프로토콜

본 저널은 이러한 격차를 해소하기 위한 감정 업무 수행에 관한 구체적인 지침을 '감정 공학 프로토콜 (*Valuation Engineering Protocols*)' 이라고 부릅니다. 이 프로토콜은 감정 방법의 설계, 실행, 문서화, 테스트, 검증 및 재현 가능성을 다루며, 본 논문에서는 개별 부동산 감정 평가에 있어 이를 고찰합니다. 이 프로토콜은 단일한 허용 가능한 알고리즘을 규정하지 않으며, 대신 경쟁적인 방법들을 평가하고 그 결과를 독립적으로 검토하기 위한 기술적으로 방어 가능한 절차를 수립한다. 이러한 방식으로, 이 프로토콜은 해당 기준이 규율하는 평가의 범위를 변경하지 않으면서도 전문 기준을 실무에 적용한다.

평가 공학 프로토콜은 데이터 품질, 시장 정의, 통계 모델 사양, 진단 테스트, 비교 대상 선정 절차, 조정값 도출, 모델 검증, 불확실성 분석, 민감도 테스트, 조정, 재현성, 감사 가능한 분석 기록의 보존 등을 포함하여 다양한 사항을 다룰 수 있다.

따라서 본 저널은 광범위한 전문 평가 기준과 평가 분석의 실제 수행을 연결하는 기술적 기반을 구축하고자 합니다:

$$\begin{aligned}\text{Professional Valuation Standards} &\rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \\ &\rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}\end{aligned}$$

3 '프로토콜' 이 다루는 내용

이 글에서는 감정평가사나 평가 엔지니어가 개별 부동산을 감정평가하기 위해 개발하고 적용하는 방법에 대한 절차에 대해 다룬다. USPAP 표준 5 및 6 에 따라 특정 날짜를 기준으로 다수의 부동산을 평가하는 '대량 감정' 은 본 저널의 범위에는 포함되지만, 이 글의 범위에는 포함되지 않으며, 소프트웨어 도구인 자동 평가 모델 (AVM) 은 두 범위 모두에서 제외된다. 감정인의 분석과 AVM 간의 차이는 단순히 통계와 판단의 차이로만 귀결되지 않는다.

감정평가사는 헤도닉 회귀분석이 모델에 포함된 특성의 잠재가격을 추정하는 것과 마찬가지로 (Craytor 2026c; Craytor 2026b), 조정치를 도출하기 위해 통계 모델을 추정할 수 있다. 그러나 감정인의 분석 방식은 이와 다릅니다. 모델은 측정 가능한 특성의 기여도를 추정하고, 감정인은 그 후 직접 측정할 수 없는 상태, 품질, 기능적 효용과 같은 잠재적 특성의 기여도를 할당합니다. 이러한 특성들은 직접 측정할 수 없기 때문에, 관측 가능한 결과에 미치는 영향을 통해 추론해야 합니다 (Craytor 2026d).

반면, 자동 평가 모델은 일반적으로 대상 부동산과 측정 가능한 특성을 공유하는 부동산 집단의 예상 (평균) 값을 이러한 속성에 할당합니다. 이에 반해 감정인은 감정 대상인 특정 부동산에 대해 해당 속성을 추정해야 합니다. 예를 들어, Constraint Approach(잔차 제약 접근법) 은 대상 부동산의 잔차 (Craytor 2026e) 를 분석함으로써 이 작업을 수행합니다.

4 다른 이들의 입장

이러한 격차는 여전히 존재하지만, 각 평가 체계가 이 격차를 메우기 위해 어느 정도 진전을 이루었는지에 있어서는 상당한 차이가 있습니다. 각 체계의 요구 사항은 대체로 세 가지 수준으로 나뉩니다. 일부 체계는 원칙만을 명시하고 있습니다. 즉, 실무자는 적절한 방법을 사용하고 신뢰할 수 있는 결과를 도출해야 한다는 것입니다. 다른 체계는 문서화 및 근거 제시 의무를 추가로 요구하며, 때로는 최소 비교 대상 수를 규정하기도 합니다. 즉, 실무자는 자신의 데이터, 모델 및 조정 사항을 설명해야 합니다. 그보다 적은 수의 체계는 모델 적합도에 대한 구체적인 통계량 및 기준치와 같이 실제로 검증 가능한 통계적 요건을 부과한다.

표 1에는 이러한 차이점에 대한 일반적인 개요가 나와 있습니다. 이 표에는 본 기사에서 다루지 않는 대량 감정 평가와 자동 감정 모델은 제외되어 있습니다.

국제평가기준 (IVS) 은 이제 과거보다 평가 모델을 더 광범위하게 다루고 있지만, 실무자가 모델을 어떻게 판단해야 하는지에 대해서는 구체적으로 명시하지는 않습니다. 평가 모델은 "산출 결과의 정확성이 의도된 용도에 적합한지 확인하기 위해 검증되어야 하며", 실무자는 모델의 선정, 입력값, 한계 및 품질 관리 절차를 문서화해야 합니다 (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105). 또한 IVS 는 비교 대상에 대한 조정이 "합리적이어야 하며, 감정인은 조

Table 1: 선별된 기준 및 법적 체계가 개별 부동산 평가에서 정량적 방법을 어떻게 다루고 있는가

기관 또는 국가	법령·기준	규정 범위
국제평가기준위원회 (IVSC)	2025 년 국제평가기준	모델에 대한 테스트가 필수이며, 문서화는 '권장' 사항이고, 테스트 방법은 정의되어 있지 않습니다.
영국 왕립 공인 감정사 협회 (RICS)	레드북 글로벌 표준 2025	IVS 를 채택하고, 모델이 "적합" 해야 한다고 규정하며, 검증에 대해서는 예시로만 언급함
유럽 감정평가사 협회 연합 (TEGoVA)	2025 년 유럽 평가 기준	원칙만 명시
미국	전문 감정평가 실무에 관한 통일 기준 (USPAP); 패니 메이 매각 가이드	신뢰할 수 있는 결과와 시장의 지지를 받는 조정이 필요하지만, 구체적인 검증 기준은 명시하지 않음
스페인	ECO/805/2003 호 명령	최소 6 개의 비교 대상과 방법론적 선택에 대한 근거가 필요하며, 특정 통계적 검정 방법은 명시하지 않음
폴란드	2023 년 9 월 5 일자 규정	비교 방법을 명시하며, 쌍별 비교 방법의 경우 최소 세 개의 비교 대상이 필요함; 통계적 검정은 명시하지 않음
독일	ImmoWertV 2021 (부동산 평가 규정)	시장 데이터에 대한 통계적 도출과 모델에 대한 설명이 필요하며, 특정 검정 방법은 명시되어 있지 않습니다.
콜롬비아	콜롬비아의 국가 지리·지적 기관인 아구스틴 코다지 지리 연구소 (IGAC) 의 2026 년 제 941 호 결의안	평균을 채택하기 위한 분산 한도를 설정하고, 모델이 오차 지표를 보고하도록 요구하지만, 오차 임계값은 설정하지 않습니다.
브라질	ABNT NBR 14653-2 (브라질 기술 표준); IN SPU 67/2022 (연방 재산청의 규범적 지침)	표본 크기, 유의 수준, 외삽법 및 신뢰 구간 폭에 따라 회귀 모델을 등급별로 분류하며, 진단 검증을 요구한다; 최소 적합 기준을 설정하지 않으며; 보고서에는 달성한 등급을 명시해야 한다
대만	부동산 감정평가에 관한 규정	회귀 모델에 대한 수치적 기준치 (최소 적합도 포함) 및 조정 한도를 설정하며, 해당 요건은 2001 년에 제정되었으며, 적합도 기준치는 2006 년에 상향 조정되었다.

정의 사유와 그 산정 방법을 문서화해야 한다" 고 규정하고 있다 (여기서 '감정인' 은 '평가사' 를 의미한다) (International Valuation Standards Council 2025, IVS 103). 그럼에도 불구하고, 이 기준은 요구되는 검증 방법을 정의하지 않으며, 정확성을 측정하는 방법을 명시하지도 않고, 실무자가 조정을 도출하는 방법을 규정하지도 않는다.

RICS 레드북은 이러한 기준을 반영하고 있지만, 자체적인 방법론적 세부 사항은 상대적으로 거의 추가하지 않고 있다. 감정인이 복잡하거나 독자적인 모델을 사용할 경우, 『레드 북』은 감정인이 "해당 모델이 감정 목적에 적합한지 확인" 할 것을 요구하며, "모델이 복잡할수록 더 높은 수준의 주의가 필요하다" 고 경고하고 있다 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5). 이 책은 문서화에 포함되어야 할 위험 관리 기법의 예로 모델 검증을 한 번 언급하고 있다 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4). 또한 민감도 분석은 "일부 제한된 상황" 에서 "적절하다고 판단될 수 있다" 고 명시하고 있으나, 이를 의무화하지는 않는다 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10).

반면, 유럽 평가 기준은 대체로 원칙 수준에 머물러 있다 (TEGoVA 2025). 미국의 경우, USPAP 는 신뢰할 수 있는 결과를 요구한다 (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1). 미국 주택 담보 대출의 주요 매입 기관인 패니 메이 (Fannie Mae) 는 "감정인의 조정치는 부동산 간의 차이에 대한 시장의 반응 (즉, 시장 기반 조정) 을 반영해야 한다" 고 요구하며, 또한 "조정률은 통계 분석, 모델링, 쌍을 이룬 매매 사례, 또는 기타 일반적으로 인정되는 방법을 통해서도 결정될 수 있다" 고 허용하고 있으나, 그러한 분석이 어떻게 수행되거나 검증되어야 하는지에 대해서는 구체적으로 명시하지 않고 있다 (Fannie Mae 2025).

4.1 서류 제출을 의무화하는 법적 제도

일부 국가의 제도에서는 한 걸음 더 나아가 감정평가사에게 평가 방법을 명시하도록 요구하고 있지만, 여전히 검증 가능한 통계적 기준을 강제하기에는 미치지 못하고 있다. 모기지 대출 및 기타 규제 대상 금융 목적에 사용되는 감정평가와 관련하여, 스페인은 최소 6 건의 비교 대상과, 대상 부동산에 맞춰 조정하는 데 사용된 변수 및 측정 기준에 대한 합리적인 근거를 제시할 것을 요구한다 (스페인 감정평가법 (*homogeneización*)) (Ministerio de Economía 2025). 폴란드의 규정은 세 가지 비교 방법을 규정하고 있습니다. 대상 부동산을 각 비교 대상과 차례로 비교하는 쌍별 비교법 (미국의 쌍별 매매 분석과는 다름) 은 최소 3 건의 비교 대상 부동산을 요구하며, 평균 가격을 보정하기 위해서는 *co najmniej kilkaście* — 최소 12 건 정도 —가 필요하지만, 구체적인 수치는 정해져 있지 않습니다. 세 번째 방법인 통계적 시장 분석은 이 조사 범위를 벗어난 지적 가치 (대량 평가, 폴란드어: *powszechna taksacja* 를 통해 부동산 지적에 설정된 가치) 를 위한 대표 부동산의 평가에 사용되며, 이 경우에도 규정은 통계 분석에 사용되는 방법에 대해서만 일반적으로 언급하고 있습니다 (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8).

이러한 제도 중 독일이 통계적 요건을 부과하는 데 가장 가깝습니다. 독일의 평가 규정은 매매 가격 등록부를 관리하는 지역 전문가 위원회 (*Gutachterausschüsse*) 가 시장 데이터를 주로 해당 등록부와 충분한 수의 적절한 매매 사례에서 도출하도록 요구하고 있습니다. 또한 이 규정은 "가치 산정에 필요한 기타 데이터를 도출하기 위해서는 적절한 통계적 기법을 활용해야 한다 (zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen)" 고 명시하고 있다. 즉, 가치 평가에 필요한 기타 데이터를 도출할 때는 적절한 통계적 방법을 사용해야 한다 (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12). 위원회는 표본을 명시한 모델 설명서를 공표해야 한다. 해당 데이터를 적용하는 감정인은 그 데이터를 산출한 것과 동일한 모델을 사용해야 한다 (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12). 두 의무 모두 감정인의 자체 분석을 위한 방법, 통계적 검정 또는 최소 표본 크기를 구체적으로 규정하지는 않는다.

4.2 검증 가능한 요구 사항을 정의하는 시스템

브라질은 통계적 추론을 국가 평가 기준에 직접 반영하고 있습니다. NBR 14653-2 는 비교 평가에 대한 통계적 타당성을 '기초 (*fundamentação*, 데이터가 모델을 얼마나 잘 뒷받침하는지)' 와 '정밀도 (*precisão*, 산출된 추정치의 오차 범위가 얼마나 좁은지)' 라는 두 가지 척도로 등급을 매깁니다. 이 기준에 따르면, 보고서에는 달성한 기초 등급 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2) 을 명시해야 합니다. k 개의 독립 변수를 갖는 선형 회귀 모델의 경우, 세 가지 기초 등급 (I, II, III 등급) 을 충족하려면 최소한 $3(k+1)$, $4(k+1)$ 및 $6(k+1)$ 의 시장 데이터 (매출) 가 필요합니다. 각 회귀 변수 (설명 변수) 에 대해 양측 유의수준은 30%, 20% 및 10% 을 초과하지 않아야 합니다. 모델의 F 검정 (변수들이 함께 가격을 설명하는지 여부를 검증하는 검정) 의 경우, 5%, 2% 및 1% 을 초과하지 않는 것을 허용합니다. 최고 등급은 외삽법 (매매 사례에서 발견된 범위 밖의 특성을 가진 부동산의 가치를 산정하는 것) 을 허용하지 않으며, 낮은 등급일수록 이를 제한합니다. 정밀도 등급은 80% 신뢰구간의 폭이 중심 추정치의 몇 퍼센트인지에 따라 결정되며, 50%, 40% 또는 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5) 을 초과할 수 없습니다. 규범적 부록은 감정인이 잔차의 분산 일정한지, 정규성 및 자기상관성을 검토하고, 변수 간의 다중공선성을 조사하며, 영향력 있는 점을 분석할 것을 요구합니다. 이 부록은 조정된 결정계수 (adjusted R^2, 변수 수를 보정하여 모델이 설명하는 가격 변동 비율) 에 주목하도록 지시하지만, 이에 대한 최소 기준은 설정하지 않습니다 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A). 연방 재산 평가에 관한 연방 지침 역시 각 보고서에 평가 등급을 명시할 것을 요구하며, 정부가 재산을 매각할 의도가 있을 경우 최소한 2 등급의 기초 등급을 권장하고 있다 (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34).

콜롬비아의 2026 년 결의안은 하나의 수치적 기준을 제시하고 있다. 즉, 감정평가사는 변동계수 (가격의 표준편차를 평균으로 나눈 값) 가 도시 지역의 경우 7.5%, 농촌 지역의 경우 10% 을 초과하지 않을 때에만 비교 대상 가격의 산술평균을 채택할 수 있다. 또한 이 결의안은 실무자가 감사 가능한 매뉴얼에 이를 문서화하고 검증 가능한 지표를 통해 오차를 측정하는 경우, 계량경제학적 모델, 지질통계학적 모델 및 기계학습 모델을 보완적 도구로 인정하고 있다. 동일한 단락에서

는 본 조사 범위를 벗어난 자동 평가 모델 (AVM) 을 허용하며, 본 저널이 고수하는 기준을 유지합니다. 즉, 감정평가사는 결과를 검증해야 하며, 모델의 산출 결과만으로는 최종 감정평가로 제시될 수 없습니다. 그러나 이 결의안은 허용 오차 기준치 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21) 를 명시하지는 않습니다.

여기서 검토한 평가 체계 중 대만만이 최소 적합도를 규정하고, 비교 대상에 대해 적용할 수 있는 조정 범위를 제한하고 있다. 내무부는 '부동산 감정사법' 에 따라 '부동산 감정 규정' 을 제정하며, 면허를 소지한 감정사는 서명하는 모든 보고서에서 해당 규정을 준수해야 한다 (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19). 감정사가 계량경제학 모델을 사용할 경우, 비교 대상의 수는 독립 변수의 수의 5 배 이상이어야 하며, 회귀 모델의 조정 결정계수는 0.7 미만일 수 없다. 절편을 제외한 모든 계수가 0 이라는 가설 (F 검정) 에 대한 합동 검정은 5% 수준에서 해당 가설을 기각해야 합니다. 즉, 이 정도 크기 이상의 검정 통계량이 해당 계수들이 모두 0 일 경우 발생할 확률은 5% 를 넘지 않아야 합니다. 규정에 따르면, 단일 위치 또는 개별 조정이 15% 를 초과하거나, 모든 조정을 합산했을 때 30% 를 초과하는 경우 해당 비교 대상은 제외됩니다. 또한, 검토 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26) 후에도 20% 이상의 차이가 지속되는 표시된 값도 제외됩니다.

2006 년 개정안은 첫 번째 버전과 비교해 볼 때, 요구되는 적합도 기준은 높였으나 다른 조건들은 완화했다. 2001 년에 채택된 규칙의 첫 번째 버전은 모델을 다르게 적용하기는 했지만, 이미 통계적 조건을 부과하고 있었다. 당시 회귀 분석은 대상 부동산의 특성을 적합 방정식에 직접 대입하여 그 가치를 산정했다. 이 규칙은 최소 30 건의 비교 대상, 최소 0.7 의 상관계수, 그리고 동일한 5% 의 공동 유의성 검정을 요구했다. 또한 조건 및 시기 조정에 대해 15% 의 상한선을 적용했다 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25).

2006 년 개정으로 인해 이 모델은 대상 부동산의 가치를 직접 추정하던 방식에서, 비교 대상 부동산에 적용되는 조정치를 도출하는 방식으로 전환되었습니다. 또한 필요한 표본 크기를 변수 수에 연동시켰으며, 상관계수를 조정된 결정계수로 대체했습니다. 이러한 변경으로 인해 통계적 기준이 상당히 높아졌는데, 이는 상관계수 0.7 이 결정계수 (R^2) 0.49 에 불과하기 때문이다. 또한 이번 개정에서는 명시된 가치 (indicated values) 에 대해 '20%' 규칙을 도입하고, 특이한 부동산 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26) 의 경우 조정 상한선에 대한 문서화된 면제를 허용했다. 2013 년 개정안에서는 이러한 기준을 그대로 유지했다.

대만의 비교적 상세한 규칙조차도 완전한 프로토콜을 구성하기에는 미흡합니다. 이 규칙들은 모델의 형태를 구체적으로 명시하지 않으며, 모델이 총 가격, 평방피트당 가격, 아니면 가격의 로그값 중 어느 것을 설명해야 하는지도 명시하지 않습니다. 브라질의 표준과 달리, 이 규정들은 잔차 행동이나 변수 간의 다중공선성에 대한 검증을 요구하지 않으며, 두 시스템 모두 모델 적합에 사용되지 않은 데이터에 대한 예측 성능 검증을 요구하지 않는다. 또한 두 체계의 규칙 모두 분석 시 직접 측정할 수 없는 상태, 품질 또는 기타 특성을 어떻게 처리해야 하는지에 대해 명시하지 않습니다. 최종적으로 산출된 조정치를 제외하고는, 규칙상 적합된 모델 자체 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27) 를 공개할 것을 요구하지 않습니다.

4.3

패턴

평가 체계가 검증 가능한 요건을 부과하는 경우, 그러한 요건들은 여전히 소수에 불과하고 산발적이며 특정 분석 기법에 묶여 있다. 한 체계에서는 분산 한계, 다른 체계에서는 적합도 기준치, 또 다른 체계에서는 보고서에 반드시 명시해야 하는 등급 등이 그것이다. 여기서 검토한 어떤 체계도 모델 사양 및 검증부터 측정된 특성과 잠재적 특성의 기여도 추정, 불확실성 측정 및 최종 결과의 재현성에 이르기까지 분석적 문제를 전체적으로 다루지 못하고 있다. 본 저널의 '평가 공학 프로토콜 (Valuation Engineering Protocols)' 은 바로 그러한 통합된 기술적 기반을 제공하기 위해 마련되었다.

5 다음은 무엇일까요?

이 저널의 창간호에서 이미 그 필요성을 지적한 바 있다. 해당 호에서는 정확성을 검증할 수 있는 유일한 객관적인 방법은 "엄격한 프로토콜을 수립하고… 이를 준수하는지 확인하는 것" 이라고 주

장했으며, 표준과 프로토콜은 “유능한 평가 엔지니어들이 독립적으로 거의 동일한 평가 결과를 도출할 수 있도록 보장할” 만큼 충분히 엄격해야 한다고 밝혔다 (Craytor 2026e).

감정평가사들이 현대적인 정량적 기법을 사용할 때 이러한 필요성은 특히 절실해집니다. 예를 들어, 다변량 적응 회귀 스플라인 (MARS) 은 힌지 함수를 통해 가격 모델을 구축하는데, 힌지 함수는 매듭점 (knot) 의 한쪽에서는 평평하고 다른 쪽에서는 직선으로 상승하거나 하락하는 구간으로 구성되어, 특성 단위당 가격 변동이 매듭점 위와 아래에서 서로 다를 수 있도록 한다 (Friedman 1991). 본 저널의 창간호에서는 이러한 모델을 적합하기 위한 인터페이스를 소개한 바 있다 (Craytor 2026a). 그러나 여기서 검토한 시스템 중 어느 것도 MARS 를 언급하지 않았으며, 통계적 검정을 설정한 시스템 (브라질 및 대만) 은 선형 회귀를 위해 이를 작성했다.

대만의 규정은 MARS 모델을 계량경제학 모델로 인정하는 것으로 보이지만, 해당 통계적 검정 방법은 고정된 선형 방정식을 전제로 작성되었다. 예를 들어, 독립 변수당 5 개의 비교 대상 변수를 요구할 때, 원래의 특성값을 기준으로 해야 하는지, 아니면 MARS 가 선정한 힌지 항을 기준으로 해야 하는지는 여전히 불분명하다. 이 두 수치는 상당히 다를 수 있다. MARS 는 모델 적합에 사용된 것과 동일한 데이터에서 해당 항들을 선택하기 때문에, 기존의 공동 유의성 검정을 적용하면 모델에 대한 증거적 지지도가 과대평가될 수 있다. MARS 가 항을 선정하는 데 사용하는 기준, 즉 모델이 적합되지 않은 매출을 얼마나 잘 예측할 수 있을지를 추정하는 ‘일반화된 교차 검증 (generalized cross-validation)’ 은 규칙 어디에도 명시되어 있지 않다. 또한 힌지는 특성의 범위 내 서로 다른 지점에서 단위당 서로 다른 조정을 산출하기 때문에, 동일한 특성에 대한 조정이 한 비교 대상에서는 15% 의 한도를 충족할 수 있지만 다른 비교 대상에서는 이를 초과할 수도 있습니다.

평가 엔지니어링 프로토콜은 다른 분석가가 MARS 모델에서 도출된 조정치를 양도 기록에 대조하여 신뢰성 있게 검증하기 전에, 이러한 질문들을 하나하나 해결해야 합니다.

이 기사는 그러한 프로토콜을 정립하려는 시도를 하지 않습니다. 본 저널은 향후 호를 통해 이를 공개적으로 개발할 계획입니다. 즉, 개별 프로토콜을 제안하고, 의견을 수렴하기 위해 이를 공개한 뒤, 검토 결과를 반영하여 수정하며, 실제 평가 의뢰 기록을 바탕으로 그 요건을 검증할 수 있을 때에만 이를 발표할 것입니다. 첫 번째 절차 초안인 ‘프로토콜 관리 (VE-P1)’ 가 이번 호의 ‘프로토콜’ 코너에 의견 수렴을 위해 게재되었습니다. 본 저널은 아직 최종 프로토콜을 발표하지 않았으며, 첫 번째 기술 프로토콜의 대상에 대한 제안을 환영합니다.

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Feb. 3, 2011). *ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. 2nd ed. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (July 1, 2026a). “earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). “Hedonic Regression”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). “Implicit Price”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). “Latent Variable”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/11n3g168.

— (July 1, 2026e). “Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (June 4, 2025). *Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales*. URL: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). “Multivariate Adaptive Regression Splines”. In: *The Annals of Statistics* 19.1, pp. 1–67. DOI: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones*. Signed text published by the IGAC on 12 August 2026. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (2025). *International Valuation Standards*. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. URL: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (visited on 09/14/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (Sept. 5, 2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (June 12, 2025). *Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Oct. 17, 2001). *Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (June 12, 2006). *Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (Dec. 20, 2013). *Regulations on Real Estate Appraisal*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (visited on 09/14/2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). *RICS Valuation – Global Standards*. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Sept. 20, 2022). *Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022*. URL: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

증거로서의 건축 양식

캘리포니아 스타일

윌리엄 버트 크레이터

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 목록에 건축 양식을 대략적으로 나열하고, '크래프트스맨 방갈로' 와 같은 단일 명칭을 사용하면 주택의 본질과 그 형태, 장식 요소를 혼동하게 된다. 이 글은 Prolog 로 작성된 온톨로지를 설명하며, 이 온톨로지는 주택의 건축적 특성을 '운동', '스타일', '형태', '디테일' 이라는 네 가지 별개의 축으로 기록한다. 이 온톨로지는 빅토리아 양식 계열부터 시대 부흥 양식, 스페인 양식 계열, 모던 양식, 전후 토착 양식에 이르기까지 캘리포니아에서 흔히 볼 수 있는 양식들을 다룬다. 이 온톨로지는 연관성과 함축을 구분하여 다룬다. 단 하나의 관계, 즉 특정 운동을 표현하는 양식만이 추론을 허용하며, 전형적인 형태, 전형적인 세부 사항 및 루틴으로 발생하는 혼동은 추론의 근거가 되지 않는 증거로 기록된다. 사람이 관찰한 세부 사항은 이를 설명할 수 있는 양식들과 비교 평가될 수 있으며, 각 세부 사항의 가중치는 해당 세부 사항을 주장하는 양식의 수에 따라 계산되며 단순히 맞추는 방식이 아니므로, 보고서에서 증거의 구분을 제시하고 방어할 수 있다. 또한 이 논문은 "크래프츠맨 품질" 이나 "튜더 드라이브" 와 같이 주택 이외의 대상을 수식하는 스타일 용어가 특정 스타일을 주장하는 것을 막는 안전장치를 제시하며, 이 분류 체계의 알려진 한계와 논쟁의 여지가 있는 점들을 기록하고 있다.

Keywords: 건축 양식, 온톨로지, Prolog, 감정, 매물 설명, 캘리포니아

1 소개

이 글에서는 프로그램이 리스팅 텍스트에서 건축 양식을 어떻게 읽어내는지, 그 결과로 도출된 열들이 무엇을 의미하는지, 그리고 그 결과를 어느 정도까지 신뢰할 수 있는지에 대해 설명합니다. 이 글은 이러한 출력 결과를 활용하는 감정평가사와, 그 배후에 있는 규칙을 관리하는 모든 사람을 대상으로 작성되었습니다.

두 개의 파일이 이 작업을 수행하며, 어느 것이 어느 것인지 알아두면 도움이 됩니다:

file	이 글이 다루는 질문:
`mls_remarks.pl`	그 발언에서 이런 내용이 있었나요?
`architectural_styles.pl`	이게 무엇이며, 무엇과 관련이 있나요?

첫 번째는 문법입니다: 텍스트를 읽고 열을 출력합니다. 두 번째는 지식 기반입니다: 정의, 시대, 특징 및 관계 등이 포함됩니다. 이 두 가지는 서로 다른 이유로, 서로 다른 속도로 변화하기 때문에 분리되어 관리됩니다. 예를 들어, 'Craftsman' 을 표현하는 새로운 방식은 문법의 변화이며, 'Prairie' 가 'Arts and Crafts' 의 하위 유형이 아니라고 결정하는 것은 온톨로지 (용어와 그 관계에 대한 구조화된 목록) 의 변경에 해당합니다.

이 기사에 소개된 모든 쿼리는 실행 가능합니다. `?-`로 시작하는 코드 블록은 온톨로지를 불러온 후, 예를 들어 Trealla Prolog 에서 붙여넣을 수 있습니다.

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 핵심 개념: 4 가지 축

건축 분류에서 가장 흔히 저지르는 실수이자, 다중 매물 정보 서비스 (MLS) 의 설명문에 끊임없이 나타나는 실수는 바로 양식, 형태, 디테일을 하나의 개념으로 취급하는 것입니다. 이 세 가지는 서로 다른 개념입니다. 한 채의 주택에는 이 세 가지가 각각 따로 존재합니다.

```
  MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
             expressed BY styles; not itself a style
             arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

  STYLE      a specific design vocabulary
             craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

  FORM       the shape of the building
             bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

  DETAIL     a visible feature
             exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

따라서 한 대의 기계가 여러 축에서 동시에 깃발을 생산합니다:

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

   movement_arts_and_crafts = true
   style_craftsman          = true
   form_bungalow            = true
   detail_art_glass         = true
   detail_deep_eaves        = true
```

이는 축이 서로 멀어지는 경우까지 표현할 수 있다는 점에서, 단일 값 `"Craftsman Bungalow"`을 강제로 적용하는 것보다 훨씬 더 정확합니다:

```
"Two story Arts and Crafts home."     movement only — not a bungalow
"Charming California bungalow."       form only — not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."      detail only — asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."  style_contemporary + form_ranch
```

2.1 직교적이지만 독립적이지는 않다

각 축은 별도로 기록됩니다. 이들은 통계적으로 독립적이지 않으며, 온톨로지도 이를 달리 주장하지 않습니다. '크래프트맨' 스타일은 대개 방갈로 형태이며, '스페인 식민지' 스타일은 대개 기와 지붕을 가지고 있습니다. 이러한 연관성은 실제 존재하며 유용합니다.

규칙은 **'연관성' 이 증거가 될 뿐 , 결코 '수반 관계'**(자동적인 결론: A 라면 항상 B) 가 **증거가** 될 수 없다는 것입니다:

```
   P(bungalow | craftsman)  is high
   craftsman -> bungalow    is false
```

(즉, 대부분의 크래프츠맨 양식 주택은 방갈로이지만, “모든 크래프츠맨 양식 주택은 방갈로다” 라는 주장은 틀렸다.) 만약 온톨로지가 후자의 내용을 반영했다면, 데이터셋에 포함된 모든 크래프츠맨 양식 주택은 — 방갈로와는 전혀 무관한 2 층 크래프츠맨 양식 주택을 포함해서 — 묵시적으로 방갈로라고 주장하게 될 것이다. 반대의 규칙은 상황이 더 나쁠 것이다. 시카고 방갈로를 비롯해 평범한 시공사 주택까지 포함된 모든 방갈로가 크래프트맨 양식이며, 나아가 아츠 앤 크래프트 양식이라고 주장하게 될 것이다. 이러한 연관성은 규칙에 의해 인위적으로 생성되어 증거와 구별할 수 없게 되는 것이 아니라, 회귀 분석을 통해 발견될 수 있는 데이터 내에 그대로 남겨진다.

3 칼럼 읽기

모든 열은 모든 행에 존재하며 기본값이 있으므로, 값이 누락되었다고 해서 결코 “열이 없다” 는 뜻은 아닙니다.

접두사	개수	유형	기본값
`movement_`	3	부울	`false`
`style_`	33	부울	`false`
`form_`	5	부울	`false`
`detail_`	44	부울	`false`

한 축에 여러 개의 깃발이 함께 꽂혀 있는 것은 **정상적인** 현상 **이며, 오류가 아닙니다**. 1900–1930 년대의 베이 지역 주택은 크래프츠맨 양식에 쉐링글, 튜더 리바이벌 또는 콜로니얼 리바이벌 요소가 혼합된 경우가 많습니다. 그 시대에는 이러한 혼합 양식이 일반적이었으며, 기둥에 적힌 내용은 본문에 실제로 기술된 내용을 그대로 반영한 것입니다.

4 지붕 및 건물 형태

지붕 형태는 겉보기에는 쉽게 혼동될 수 있는 여러 건축 양식을 구분하는 데 있어 가장 확실한 기준이므로, 이를 파악하는 법을 익혀둘 가치가 있습니다.

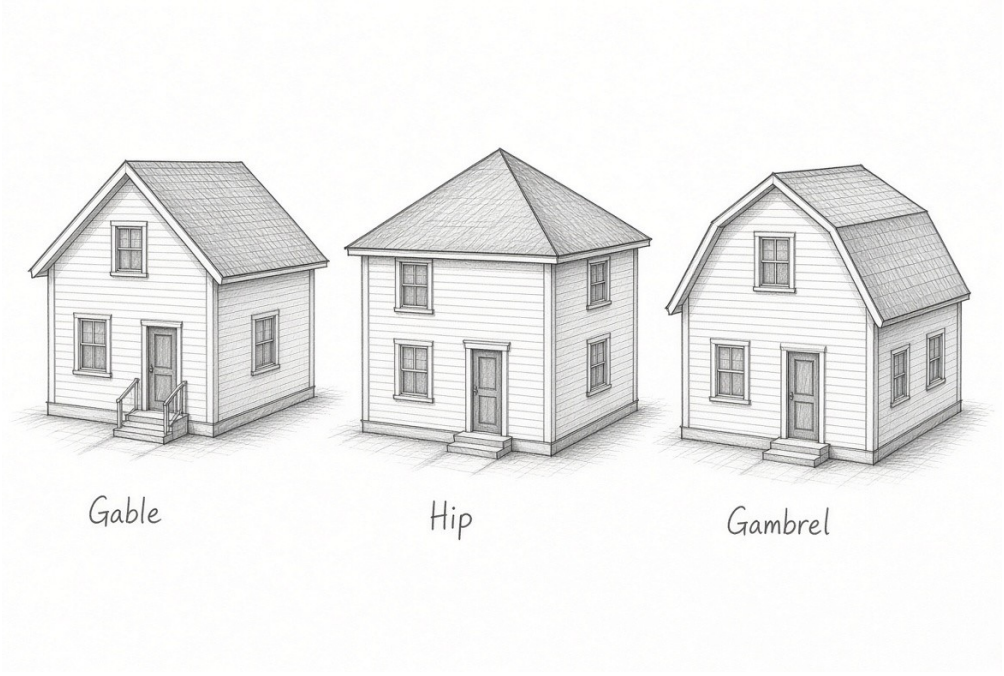


Figure 1: 박공지붕, 사면지붕, 갬브렐 지붕. 박공지붕이 가장 흔하며, 사면지붕은 프레리 양식과 프랑스 노르망디 양식 (그리고 포스퀘어 양식) 의 전형적인 특징이다. 갬브렐 지붕은 이 온톨로지에서 네덜란드 식민지 양식에만 해당한다고 한다.

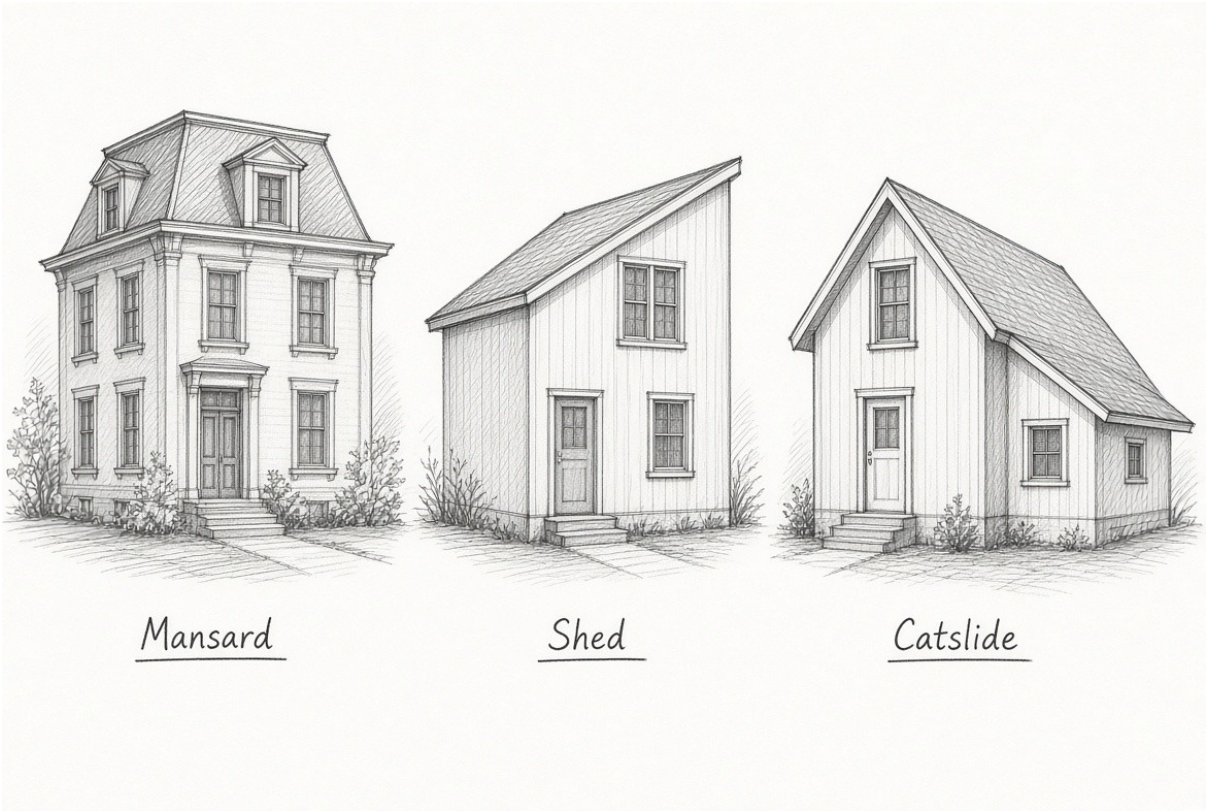


Figure 2: 망사르 지붕, 셰드 지붕, 캣슬라이드 지붕. 망사르 지붕은 제 2 제국 양식을 특징짓는 요소이지만, 온톨로지에는 아직 포함되어 있지 않습니다. 셰드 지붕은 씨 랜치와 셰드 양식에 속하며, 캣슬라이드 지붕은 잉글리시 코티지의 대표적인 특징입니다.

그 중 두 가지 구별은 실질적인 역할을 합니다:

- **가파른 박공 지붕과 가파른 사면 지붕의** 차이로 인해 **튜더 리바이벌 양식** (박공 지붕, 대개 하프팀버링이 적용됨) 과 **프랑스 노르망디 양식** (사면 지붕, 대개 둥근 입구 탑이 있음) 이 구분됩니다. 두 양식 모두 목록 설명에서는 흔히 '튜더' 로 통칭됩니다.
- **'캣슬라이드' 지붕은 잉글리시 코티지** 양식을 이 두 양식과 구별해 줍니다.

게이블, 힙, 감브렐, 캣슬라이드는 디테일 항목으로 기록되며 (셰드와 만사르드도 마찬가지), 가중치 계산이 나머지를 결정합니다: 이 온톨로지에서 감브렐은 네덜란드 식민지 양식만이 독점하고 있으므로 1 점을 부여받으며, 힙과 캣슬라이드는 각각 두 가지 양식이 주장하므로 0.5 점을, 게이블은 네 가지 양식이 주장하므로 0.25 점을 부여받습니다. 이것이 올바른 순서입니다. 게이블은 주 내에서 가장 흔한 지붕 형태이므로 그에 상응하게 설명하는 바가 적습니다. 감브렐은 가장 많은 정보를 제공하지만, 이는 이 온톨로지 내에서만 해당됩니다. 싱글 스타일 (Shingle Style) 도 감브렐을 사용하며 (그림 9 참조), 이는 '`typical_detail/2`' 에 추가될 후보입니다.

매싱 (건물의 전반적인 3 차원적 부피와 배열) 은 가장 흔한 두 가지 역사적 양식을 구분 짓는 요소입니다:

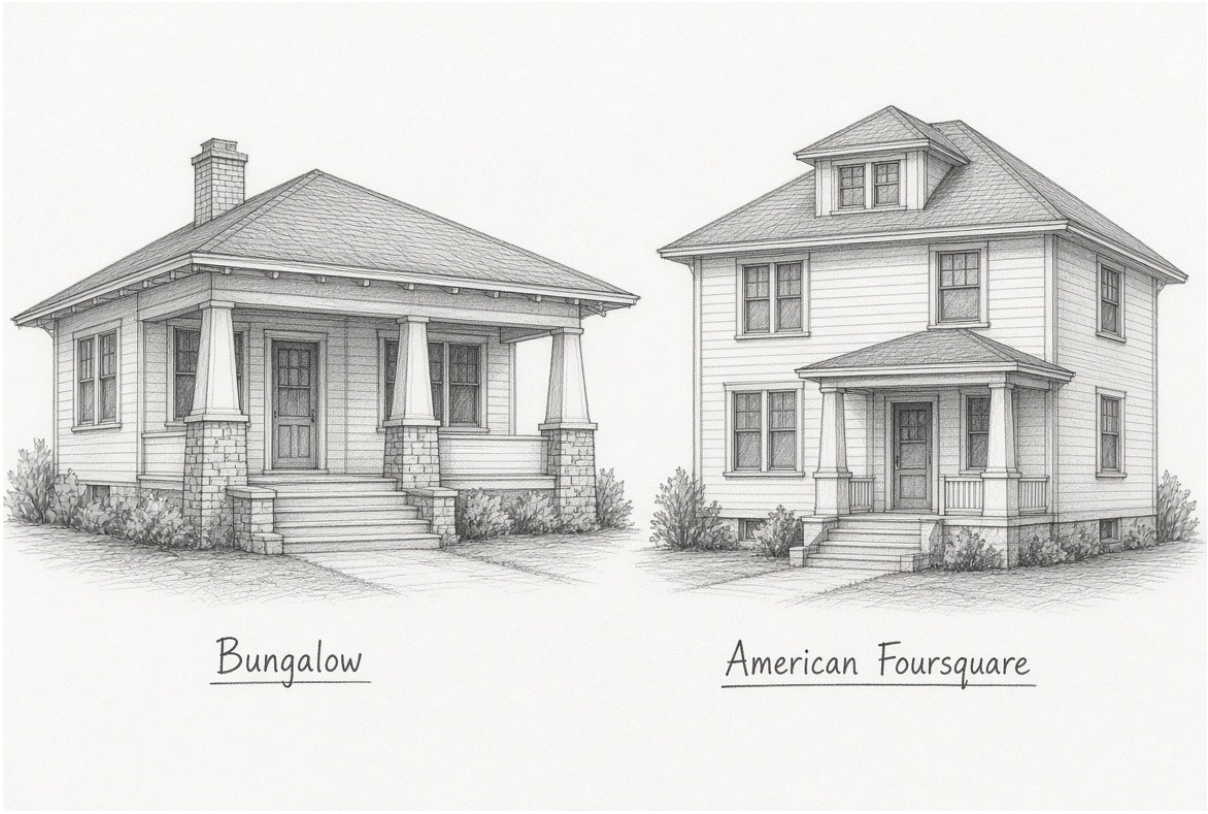


Figure 3: 가장 흔한 두 가지 역사적 건축 양식: 방갈로와 아메리칸 포스퀘어.

둘 다 특정 양식을 의미하지는 않습니다. 방갈로는 크래프츠맨 양식, 스페인 양식, 혹은 단순한 일반 시공사 건축일 수 있으며, 포스퀘어 주택은 크래프츠맨 양식, 프레리 양식, 콜로니얼 리바이벌 양식, 그리고 토착 양식 등 다양한 양식으로 지어졌습니다.

5 동영상

세 가지인데, 각각은 서로 다른 종류의 것들이다. — 이 점 자체만으로도 주목할 만하다. 왜냐하면 이것이 바로 이 세 가지가 다양한 양식들 사이에 흩어져 있는 것이 아니라 한 축을 공유하는 이유이기 때문이다.

5.1 예술과 공예

19 세기 후반 **영국의 디자인 운동으로**, 특정 건축 양식을 의미하는 것은 아니다. 이 운동은 화려한 빅토리아 양식 디자인과 대량 생산된 산업식 건축에 대한 반발로, 단순함, 장인 정신, 천연 자재, 그리고 주변 환경과 조화를 이루는 건축물을 중시했다.

이 양식을 표현하는 스타일은 하나가 아니며, 바로 그 때문에 이 양식은 '운동' 의 축에 속합니다. 미국에서는 **크래프츠맨** 양식이 이 양식과 가장 밀접하게 연관되어 있으며, 캘리포니아에서는 주로 크래프츠맨 방갈로가 대표적입니다.- 그러나 그린 앤 그린 (Greene and Greene) 의 정수라 할 수 있는 방갈로, 스틱리 (Stickley) 의 영향을 받은 포스퀘어 (Foursquare), 그리고 2 층짜리 아츠 앤 크래프트 (Arts and Crafts) 양식의 주택은 모두 아츠 앤 크래프트 양식에 속하지만, 이 중 어느 것도 이 용어가 일반적으로 지칭하는 콤팩트한 방갈로는 아닙니다.



Figure 4: 하나의 운동, 세 채의 주택, 그리고 그중 어느 것도 이 단어가 일반적으로 지칭하는 콤팩트한 방갈로와는 다르다. 첫 번째는 '궁극의 방갈로' 인데, 이는 그 형태 자체에 반하는 용어다. 세 채 모두 아츠 앤 크래프트 양식을 표현하고 있으며, '형태 축' 은 각 건물의 모양을 기록하고 있다. 이것이 바로 형태가 양식과 구분되는 이유다.

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2 빅토리아 시대의

엄밀히 말해 1840 년경부터 1910 년경까지의 **시대와 가문을** 지칭하며, 여러 가지 화려하고 그림 같은 양식을 아우릅니다. 특히 캘리포니아에서는 이탈리아풍, 스틱/이스트레이크, 퀸 앤 양식이 대표적입니다.

다섯 번째 축이 없다는 이유로 이 용어는 움직임의 축 위에 놓여 있으며, 이 점은 분명히 밝혀야 한다. 샌프란시스코의 통상적인 용법에서는 '빅토리아 양식' 을 마치 특정 양식인 것처럼 언급하므로, 이는 생략해야 합니다. 이는 양식이 아니기 때문입니다. 또한 이 용어의 적용 시기가 1901 년 빅토리아 여왕의 서거 시점에 그치지 않는다는 점에도 유의해야 합니다. 이러한 양식의 주택들은 그 이후로도 계속 지어졌습니다.



Figure 5: 캘리포니아의 매물에서 가장 흔히 볼 수 있는 세 가지 빅토리아 양식. 이탈리아네 양식은 정면이 평평하고 브래킷이 특징이며, 스틱 양식과 이스트레이크 양식은 벽 전체에 장식용 판자를 덧댄 것이 특징이고, 퀸 앤 양식은 불규칙한 형태를 띠며, 작은 탑과 건물을 둘러싼 현관이 특징이다. 이 양식군은 건축계의 논의 중심에 놓여 있는데, 업계에서는 '빅토리아 양식' 을 마치 하나의 양식인 것처럼 언급하기 때문입니다. 하지만 이는 하나의 양식이 아닙니다.

5.3 Bay Tradition

3 대에 걸쳐 이어져 온 **지역적 전통**: 도색하지 않은 레드우드 혹은 삼나무, 스타일 가이드보다는 부지 특성에 맞춰 자유롭게 설계된 평면도, 그리고 수입된 건축 양식보다 지역 자재를 선호하는 경향.

국제 양식에서 파생된 '미드센추리 모던' 과는 구별됩니다. 이 양식은 지역적 특색을 띠고 소재를 중시하며, 대개 건축가가 단독으로 설계한 작품입니다.

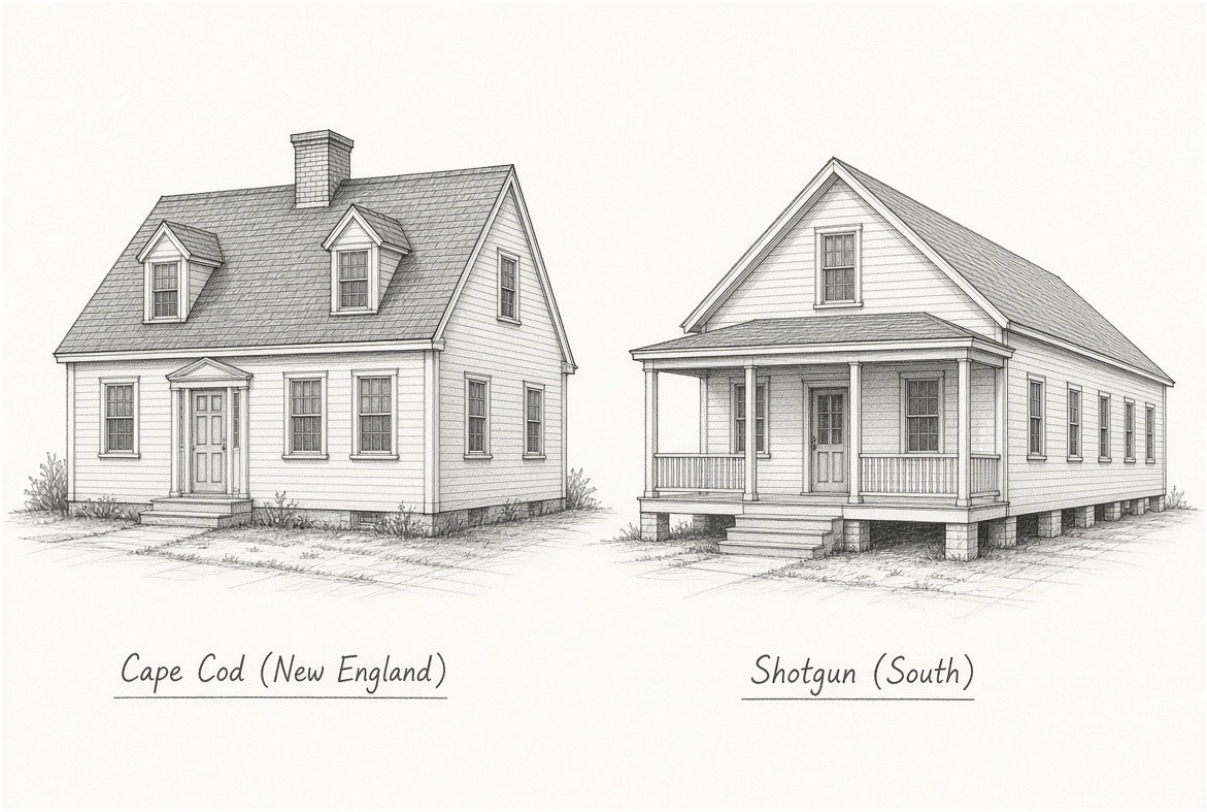


Figure 6: 캘리포니아 외부에서 바라본 지역 전통이란 무엇인지. 뉴잉글랜드의 '케이프 코드' 와 남부의 '샷건' 은 각각 지역 자재, 기후, 건축 관습의 산물이지, 스타일 가이드에 따른 것이 아닙니다. '베이 전통' 은 바로 그런 의미에서 스타일 가이드에 기반한 것입니다. 이 두 가지 모두 이 분류 체계에 포함되지 않습니다. 이 분류 체계는 캘리포니아 부동산 매물 목록에 자주 등장하는 스타일들을 다루고 있습니다.

6 스타일

6.1 아트 앤 크래프트 제품 라인

장인 — *1900–1930* 년, 캘리포니아에서 매우 흔함

이 운동에서 파생된 미국식 양식은 캘리포니아에서 주로 크래프츠맨 방갈로 형태로 구현되었다. 장식적인 요소보다는 눈에 띄는 장인 정신이 돋보인다.

- 노출된 목재 구조 — 서까래, 브래킷, 보, 튼튼한 현관 기둥
- 넓고 낮거나 경사가 완만한 지붕에 깊은 처마
- 두툼하고 테이퍼 처리되거나 사각형 기둥 위에 우뚝 솟은 현관
- 여러 개의 창살이 있는 상단 창틀, 대개 심플한 하단 창틀 위에 위치
- 붙박이 수납장, 벤치, 책장, 그리고 벽난로가 있는 아늑한 공간
- 천연 소재 — 목재 지붕널이나 사이딩, 강 돌, 클링커 벽돌

이 온톨로지 부분에서 유일한 포함 관계는, 'Craftsman' 을 명명하면 `movement_arts_and_crafts` 도 설정된다는 **점입니다**. 모든 Craftsman 은 Arts and Crafts 에 속합니다.

프레리 — *1900–1920* 년, 캘리포니아에서는 드물게 발견됨

라이트의 영향을 받았으며, 크래프츠맨 양식과 동시대에 등장했고, 그 양식의 세부 요소 대부분을 공유하고 있다. 바로 그 때문에 세부 요소만으로는 어떤 양식인지 판단할 수 없다.



Figure 7: 장인 정신이 가장 정교하게 드러난 작품: 그린 앤 그린 (Greene and Greene) 이 설계한 패서디나의 갬블 하우스 (Gamble House). 노출된 서까래 위로 깊게 뻗은 처마, 쉥글 외벽, 그리고 개방형 수면용 베란다. 사진: 캐롤 M. 하이스미스 아카이브, 미국 의회도서관, 판화 및 사진 부문 (LC 항목 2013631616).

- 수평적 요소가 강하게 강조되며, 높이에 비해 폭이 더 넓은 형태
- 처마가 넓게 뻗어 있는 낮은 경사의 사면지붕
- 대개 예술 유리창이 사용된 창문 띠
- 웅장한 중앙 굴뚝

프레리 양식은 아츠 앤 크래프트 운동의 산물이 아닙니다. 프레리 스쿨은 이 운동과 함께 발전했으며 그 영향을 받았습니다. 프레리 양식이 해당 운동에 속하는지에 대해서는 논란이 있습니다 (라이트는 시카고 아츠 앤 크래프트 협회의 창립 회원이었습니다); 존재론적 기록에서는 이를 '영향' 으로만 기술하여, 그로부터 어떤 결론도 도출되지 않도록 했습니다. 이러한 범주화는 모든 프레리 양식 주택이 아츠 앤 크래프트를 표방한다고 간주하게 만들겠지만, 역사적으로 이 점은 아직 명확히 정리되지 않았다:

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

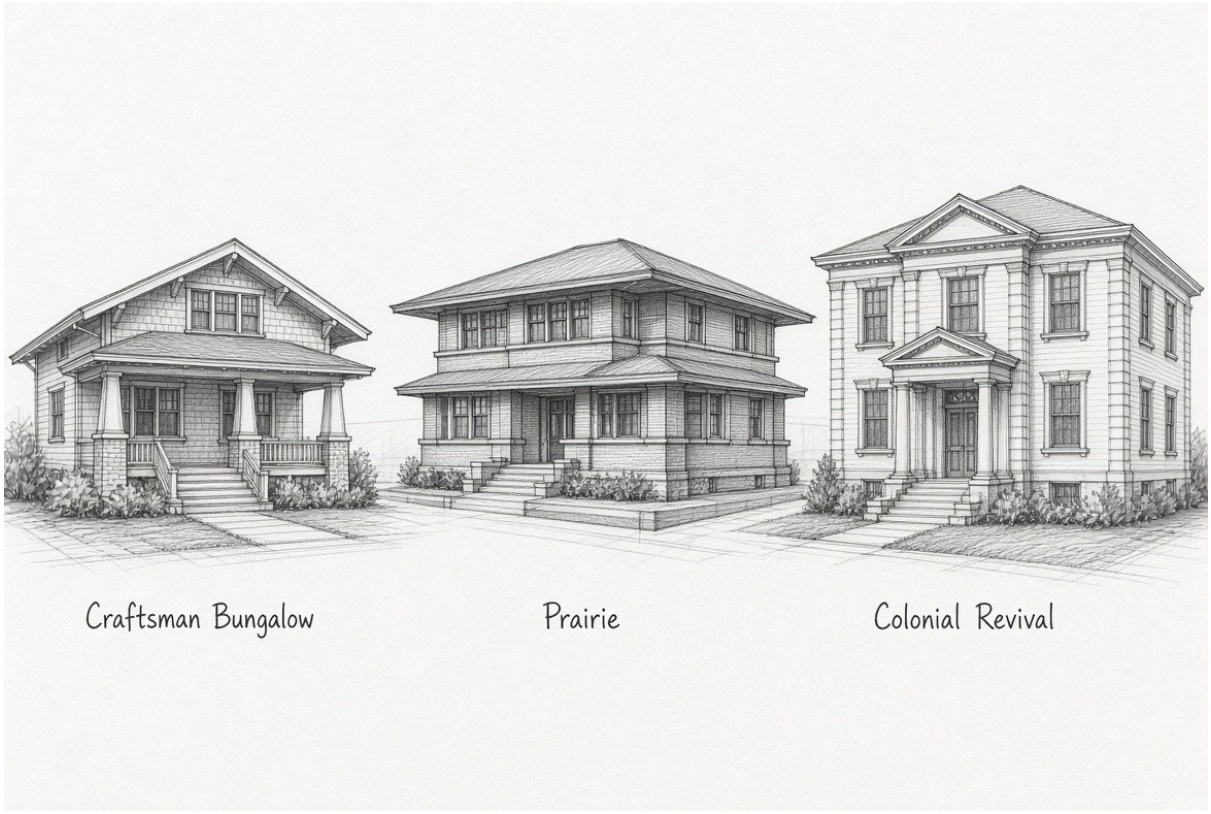


Figure 8: 비슷한 평면 구조를 가진 세 가지 양식. 크래프츠맨 방갈로와 프레리 하우스는 깊은 처마와 수평적 강조를 특징으로 하는 아츠 앤 크래프트 양식의 어휘를 공유하지만, 크래프츠맨만이 이 양식 운동을 직접적으로 표현하고 있으며, 프레리 하우스는 그 영향을 받은 것으로 기록되어 있다. 나중에 '시대 부흥 양식' 항목에서 다루게 될 콜로니얼 리바이벌은 대조를 이룬다. 대칭성, 고전적인 디테일, 격식 있는 현관을 특징으로 하며, 목록 설명문에서는 종종 동일한 용어로 지칭되곤 한다.

6.2 베이 에어리어 지역 노선

약 70 년에 걸쳐 이어진 세 세대—퍼스트 베이 (First Bay), 세컨드 베이 (Second Bay), 씨 랜치 (Sea Ranch)—는 이전에는 하나의 범주로 묶여 있었습니다. 이 세 세대 모두 싱글 스타일 (`movement_bay_tradition`) 을 정립했습니다. 먼저 다룬 싱글 스타일은 이 계보와 관련이 있지만, 그 계보를 정립한 것은 아닙니다.

싱글 스타일 — *1880–1910*

불규칙한 매스 위에 쭉 이어지는 목재 지붕널 외피가 펼쳐져 있으며, 디테일은 표면에 종속되어 있다. 벽과 지붕을 가리지 않고 끊김 없이 이어지는 지붕널 외장·불규칙하고 비대칭적인 매스·최소한의 마감재, 표면에 뚫린 개구부.

북부 캘리포니아의 '퍼스트 베이 전통 (First Bay Tradition)' 과 밀접한 관련이 있으며, 이 전통의 하위 범주가 아닌 '싱글 스타일 (`related`)' 로 기록되어 있습니다. 이 전통은 해당 스타일을 차용하고 있지만, 싱글 스타일 주택이 반드시 베이 전통 양식의 작품이라고 볼 수는 없습니다.

매물 설명문보다 실제 주택 재고가 이 스타일을 더 잘 반영하고 있습니다. 이 스타일은 베이 지역의 오래된 동네에서 찾아볼 수 있지만, 중개업자들은 이를 거의 명명하지 않습니다. — 그런 집은 크래프트맨 양식, 에드워디안 양식, 혹은 단순히 지붕널의 종류로만 묘사됩니다. 따라서 '`style_shingle`' 열의 수치가 낮다는 것은 실제로 지어진 주택의 양식보다는 매물 설명문의 용어 사용에 대해 더 많은 것을 말해줍니다.



Figure 9: 싱글 스타일: 외장재가 벽, 지붕, 지붕창을 끊김 없이 이어지며, 건물 형태는 정돈된 느낌보다는 불규칙한 형태를 띤다. 마감재는 최소한으로 사용되며, 개구부는 표면에 직접 뚫려 있다.

퍼스트 베이 전통 — *1890* 년경 *1920* 년경

버나드 메이벡, 어니스트 콕스헤드, 윌리스 폴크, 그리고 일부는 줄리아 모건의 작품. 아츠 앤 크래프트 운동과 싱글 스타일과 밀접한 관련이 있으며, 주변 경관에 조화를 이루도록 조정된 토착 건축 양식. 버클리와 오클랜드 언덕.

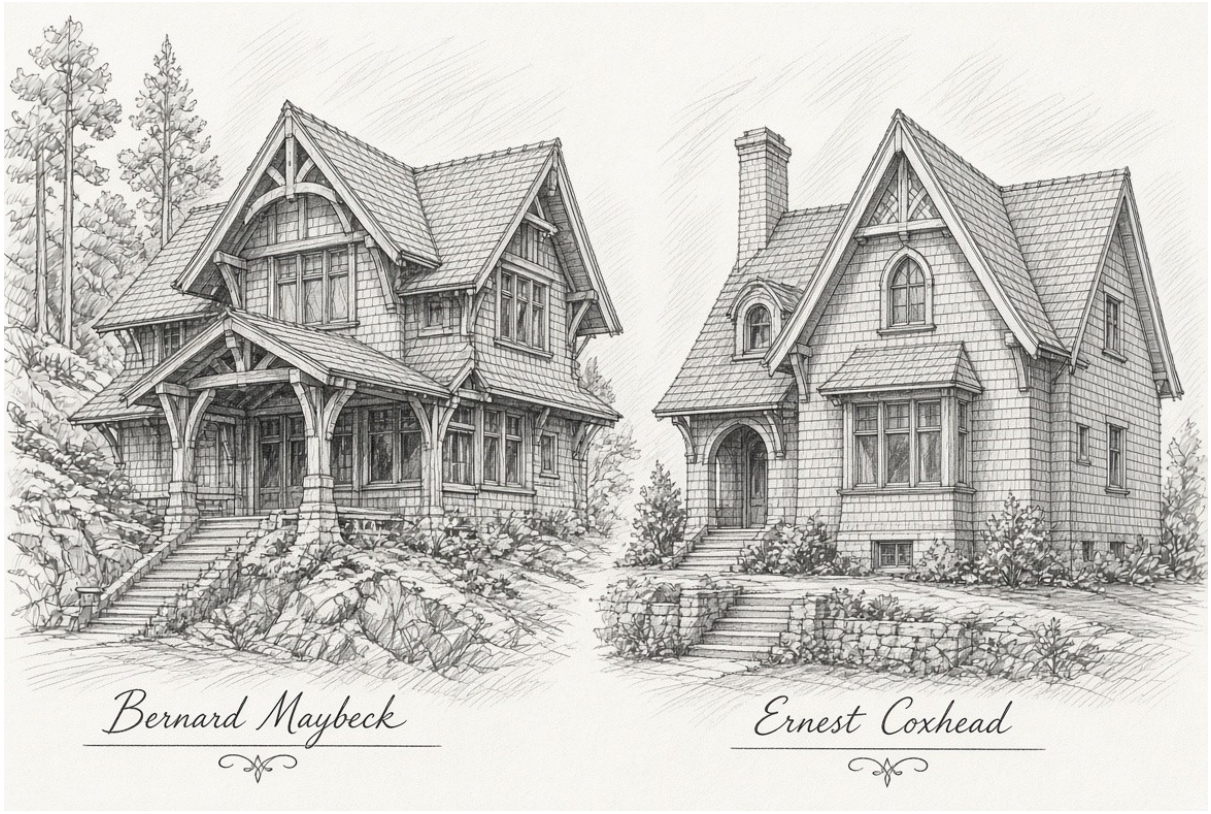


Figure 10: 메이벡과 콕스헤드의 양식을 따르는 퍼스트 베이 전통: 도색되지 않은 쉥글, 겉으로 드러난 굵은 목재, 그리고 스타일 가이드보다는 나무가 우거진 경사면을 따라 설계된 평면도.



Figure 11: 폴크와 모건의 양식을 따르는 동일한 전통으로, 지역적 소재를 바탕으로 고전적 디테일을 절제되게 사용했다. 이 도면들은 특정 주택에 대한 기록이라기보다는 각 건축가의 작품 특유의 스타일을 보여준다.

세컨드 베이 전통 — *1930* 년경 *1965* 년

윌리엄 워스터, 가드너 데일리, 조셉 에셔릭. 더 단순하고, 지역적 특색이 짙으며, 목재를 중시하는 모더니즘. **흔히 '베이 지역 양식' 이라는 단순한 표현으로 지칭되는 세대가 바로 이들이다**.

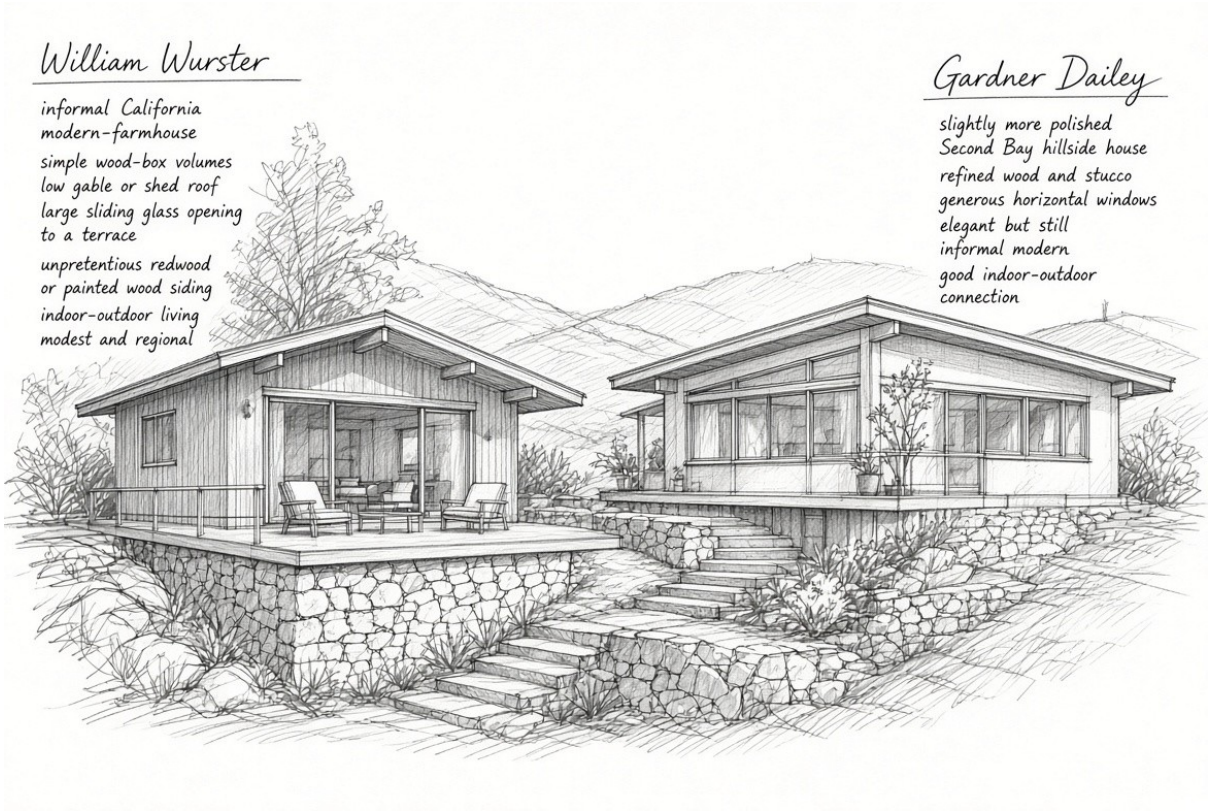


Figure 12: Wurster 와 Dailey 의 양식을 따르는 '세컨드 베이 (Second Bay)' 전통. 주석은 도면 작성자가 직접 남긴 것이다. 두 건물 모두 목재 구조를 기반으로 한 비정형적인 형태이며, 정면을 드러내기보다는 테라스로 이어지는데, 두 건물 중 Dailey 의 작품이 더 세련되어 보인다.

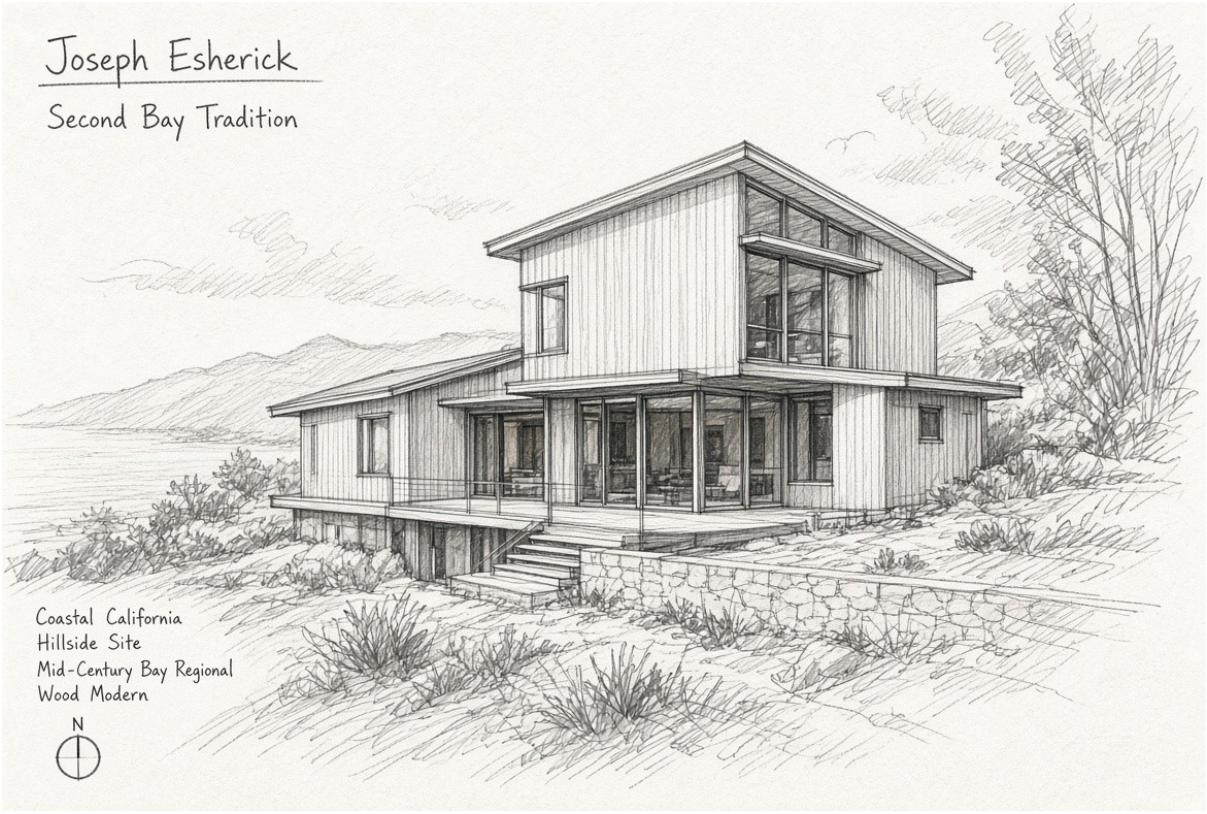


Figure 13: 에셔릭 (Esherick), 해안가까지 이어진 동일한 전통: 수직 판자, 일자 지붕, 그리고 깊은 처마 아래로 물러나 있는 창문. 이 양식은 이곳에서 시 랜치 (Sea Ranch) 로 이어집니다.

씨 랜치 — *1963* 년경부터

에셔릭과 MLTW(무어, 린든, 턴불, 휘태커) — 할프린의 조경 계획과 결합. 지역주의를 계승했으나 '제 2 의 전통' 과 동일시되지는 않는다. 일각지붕, 도색되지 않은 수직 사이딩, 처마나 장식 몰딩이 없다.

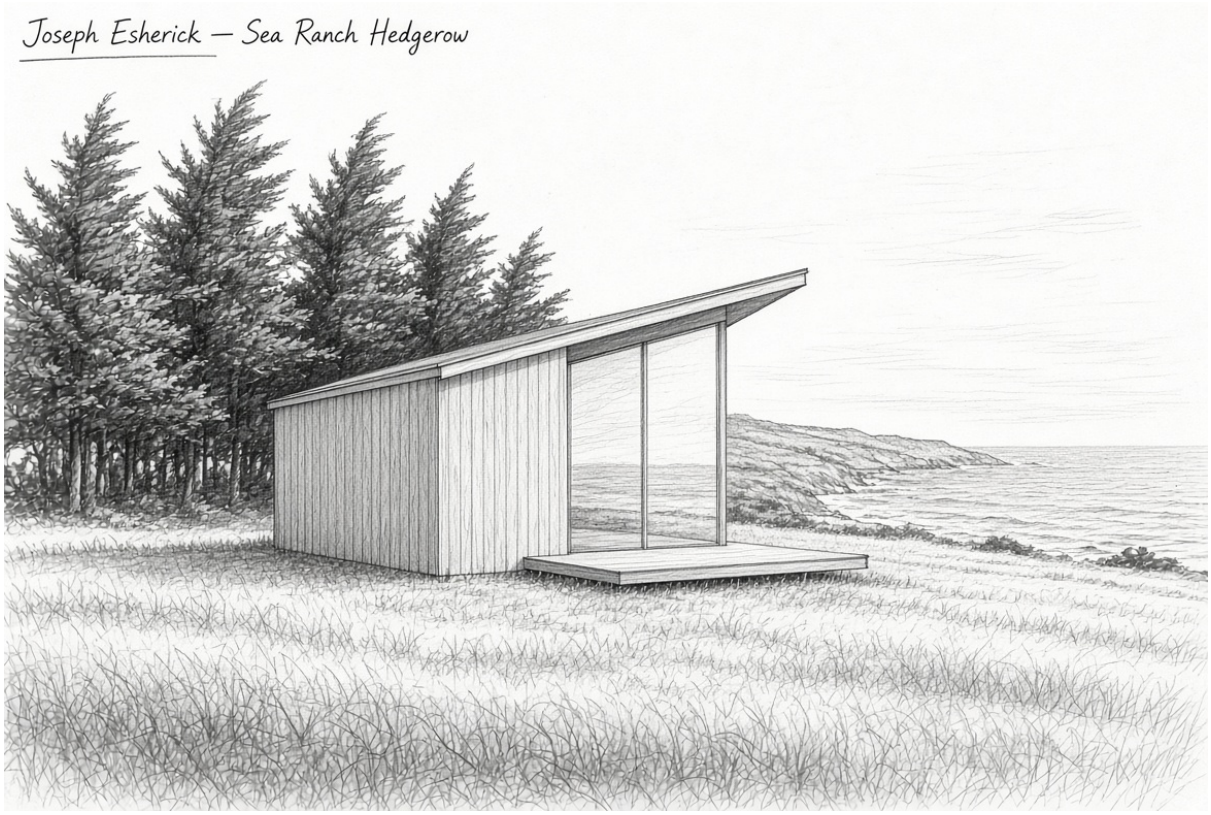


Figure 14: 에셔릭의 양식을 따른 '씨 랜치 (Sea Ranch)': 단일 박공지붕 아래에 페인트칠되지 않은 수직 판자로 이루어진 소박한 상자 형태의 건물로, 가장자리는 트림 없이 평평하게 다듬어져 있으며, 사이프러스 울타리의 바람이 덜 부는 쪽에 자리 잡고 있다. 지붕은 바다를 향한 유리창 쪽으로 점점 높아지는 형태를 띠고 있다. 부지 선정은 건물 그 자체만큼이나 중요한 디자인 요소이다.



Figure 15: 시 랜치 (Sea Ranch) 의 MLTW: 10 세대가 거주하는 건물 하나로, 바람을 피하기 위해 경사지게 지어진 처마 아래 절벽을 따라 계단식으로 내려앉아 있다. 도색되지 않은 수직 판자들로, 가장자리는 평평하게 다듬어졌으며, 처마나 장식재는 없고, 창문은 벽에 곧게 뚫려 있다. 이 건물의 위치는 할프린 (Halprin) 의 조경 계획에 따라 결정된다.

6.3 빅토리아 시대 가족

`movement_victorian` 를 설정하는 세 가지 하위 유형과, 이를 의도적으로 설정하지 않는 한 가지 기간이 있습니다.

퀸 앤 — *1880–1910*

가장 잘 알려진 하위 유형이며, 샌프란시스코에서는 별다른 수식어 없이 "빅토리아 양식" 이라고 할 때 대개 이 유형을 가리킨다.

비대칭적인 외관과 복잡한 지붕선·모서리 탑·주위를 둘러싼 현관 (선반이 달린 기둥 포함) ·박공 끝부분의 무늬가 있는 지붕널·스핀들 장식.

이탈리아 양식 — *1855–1890*

샌프란시스코에서 매우 흔하며, 특히 미션 (Mission) 과 웨스턴 애디션 (Western Addition) 지역의 평면 정면과 사선형 베이를 갖춘 연립주택에서 많이 볼 수 있다.

대개 깊이가 깊은 괄호 모양의 처마, ·높고 좁은 창문 (대개 둥근 아치형), ·난간 뒤쪽에 있는 평평하거나 경사가 매우 완만한 지붕, ·경사진 또는 직각 형태의 돌출부.

스틱 / 이스트레이크 — *1870–1895*

아래쪽 프레임을 표현하거나 장식하는 수직 및 대각선 판자를 적용했다. 이탈리아 양식과 퀸 앤 양식 사이의 과도기적 양식으로, 종종 두 양식이 혼용되기도 한다.



Figure 16: 퀸 앤 양식: 유레카에 위치한 카슨 맨션은 1884 년부터 1886 년까지 목재 재벌 윌리엄 카슨을 위해 지어졌다. 한쪽 정면에는 탑, 복잡한 지붕선, 문양이 새겨진 지붕널, 그리고 스핀들 장식이 돋보인다. 사진: 캐롤 M. 하이스미스 아카이브, 미국 의회도서관, 판화 및 사진 부문 (LC 항목 2011632002).

에드워드 시대 — *1901–1920,* **부모 없음**

20 세기 초의 주거 건축물을 지칭하는 베이 에어리어의 부동산 및 보존 용어로, 특히 샌프란시스코에서 사용된다. **빅토리아 양식의 하위 유형이 아니라**, 그보다 이후의 시대를 가리키며, 샌프란시스코에서는 사실상 1906 년 이후 재건축된 건축 양식을 의미한다.

이 용어는 별개의 공식적인 양식이라기보다는 주로 **시대를 지칭하는 용어입니다**. — 일반적으로 후기 빅토리아 시대 작품보다 소박한 편이며, 종종 고전주의 부흥 양식, 크래프트맨 양식 또는 과도기적 세부 요소를 포함합니다. 분류자는 이를 고정된 특징을 가진 것으로 간주해서는 안 되며, 이것이 바로 이 용어에 상위 범주가 없고 전형적인 세부 요소도 거의 없는 이유입니다.



Figure 17: 베이 에어리어에서 사용되는 '에드워디안' 이라는 용어는 특정 양식이 아닌 한 시대를 가리킵니다. 이곳의 세부 장식은 고전 부흥 양식이지만, 같은 명칭으로 같은 시기에 지어진 더 소박한 건축물이나 크래프츠맨 양식의 영향을 받은 건축물도 포함되기 때문에, 온톨로지에서는 이 용어에 상위 범주를 지정하지 않았으며 전형적인 세부 사항도 거의 제시하지 않았습니다.

6.4 시대적 부흥

가장 자주 잘못 분류되는 집단이자, 그 분류를 정확히 파악하는 것이 가장 중요한 집단이다.

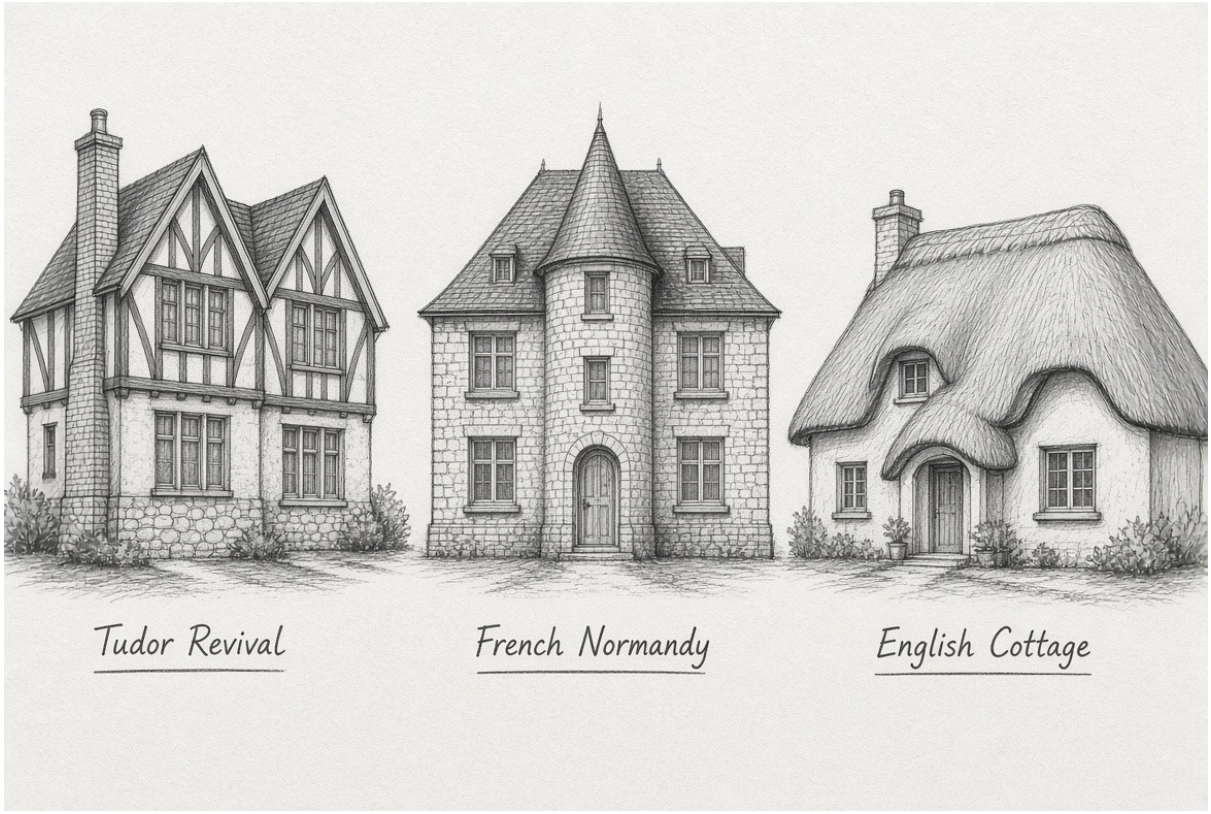


Figure 18: 이 목록 설명문에서 '튜더' 로 뭉뚱그려진 세 가지 시대 부흥 양식을 지붕 형태를 통해 구분해 보자. 반목조 구조가 있는 가파른 박공지붕은 튜더 부흥 양식이고, 둥근 현관 탑이 있는 가파른 사면지붕은 프랑스 노르망디 양식이며, 목조 구조 없이 현관 위로 낮게 뻗은 지붕은 잉글리시 코티지 양식이다.

튜더 리바이벌 — *1910–1940*

경사가 가파른 **정면 박공**·치장 벽토나 벽돌로 채워진 하프팀버 구조·군집을 이룬 높고 좁은 여닫이 창·웅장한 굴뚝.

캘리포니아의 매물 설명문에서는 지붕 경사가 가파른 모든 시대 부흥 양식 주택에 대해 지나치게 남용되는 표현이다. 이 표현이 대체하는 두 가지 표현은 다음과 같다:

영국식 코티지 — *1920–1940* 년

작고, 비대칭적이며, 그림처럼 아름답다. **눈에 띄게 없는 것은 반목조 구조이며, 눈에 띄게 있는 것은** 입구 위로, 때로는 머리 높이까지 낮게 뻗어 내려오는 **경사진 지붕이다**. 아치형 판자 입구 문.

프랑스 노르망디 — *1920–1940*

경사가 가파른 사면지붕 (HIPPED roof) — 튜더 양식과 가장 뚜렷하게 구별되는 특징·둥근 또는 다각형의 입구 탑으로, 대개 계단이 마련되어 있음·벽돌, 석재 또는 치장벽토로 지어짐.

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

동화책 — *1920–1940*

의도적으로 기발한 디자인: 과장된 지붕선, 모조 초가지붕, 작은 탑, 비뚤어진 디테일. 베이 에어리어와 남부 캘리포니아 특유의 양식이지만, 이 표현은 동시에 막연한 마케팅 문구일 뿐이며, '동화 같은 매력' 이라는 말만으로는 아무것도 입증되지 않는다.

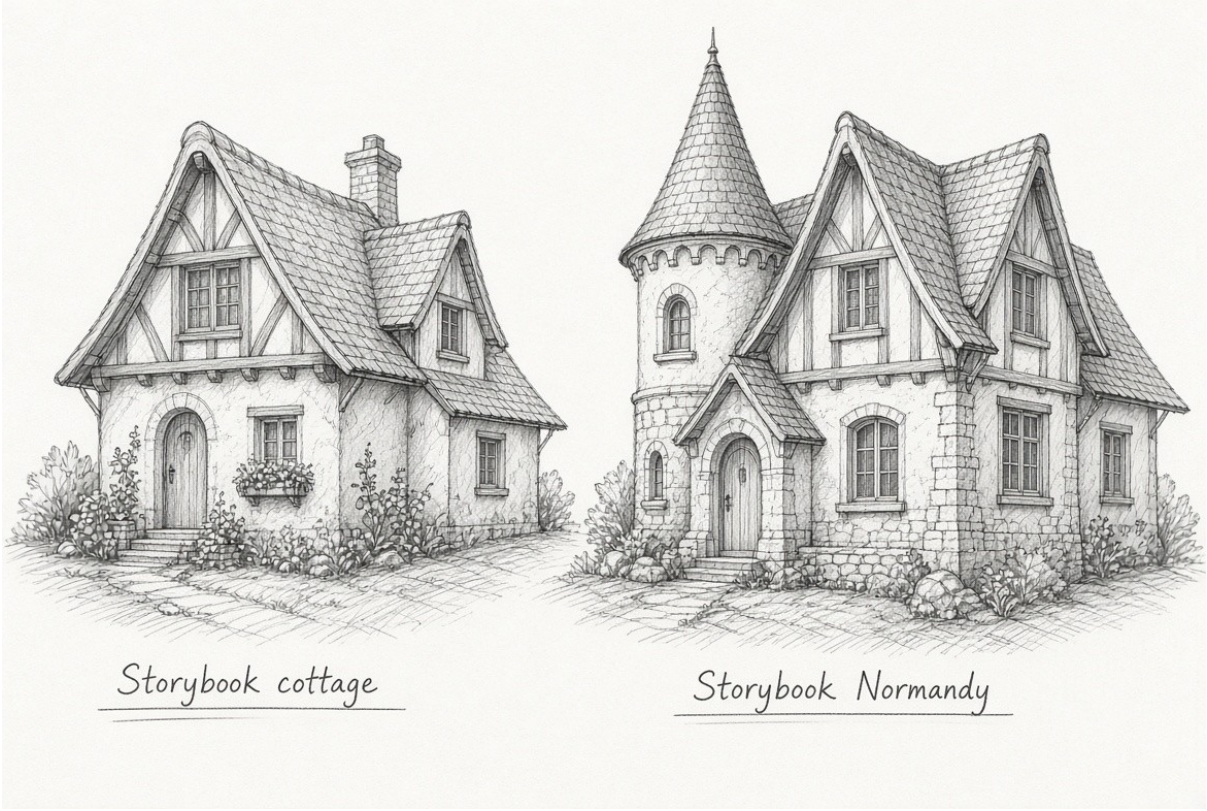


Figure 19: '스토리북' 양식은 가정적인 규모를 바탕으로 하며, 이것이 바로 이 레이블이 다른 두 가지 양식과 겹치는 이유입니다. 왼쪽의 오두막은 기발한 요소가 과장된 잉글리시 코티지이며, 오른쪽의 오두막은 프랑스 노르망디 양식의 작은 탑을 차용했습니다. 이 두 오두막을 모두 '스토리북' 양식으로 만드는 것은 원형 양식이 아니라 의도적으로 강조된 극적인 요소입니다.



Figure 20: 이 관용구가 극한까지 밀어붙여진 모습: 물결 모양의 가짜 초가지붕, 작은 탑, 비례가 완전히 어긋난 굴뚝, 그리고 이 모든 것에는 구조적인 요소가 전혀 없다. 이런 집들은 드물고 대개 랜드마크가 되지만, 마케팅에서 이 단어를 사용하는 것은 흔한 일이다.

콜로니얼 리바이벌 양식 — *1890–1955*

중앙에 출입구가 위치한 대칭적인 외관·고전적인 출입구 주변 장식·균형 잡힌 더블행 창틀. **단지 '스페인 식민지 부흥 양식 (Spanish Colonial Revival)' 이라는 이름만 같을 뿐인 이 양식과 혼동해서는 안 됩니다** — 자세한 내용은12 섹션을 참조하십시오.

네덜란드 식민지 양식 — *1895–1940*

이 온톨로지에서 오로지 '네덜란드 식민지 양식' 에만 속하는 **갬브렐 지붕**은, 대칭적인 조지아 양식에서 유래한 형태와는 공통점이 거의 없기 때문에 별도로 분류된다. 전체 폭을 차지하는 쉐드 도머.

신고전주의 — *1895–1950*

국내적 규모에서 인용하기보다는 고전적인 양식을 재현하고 있다: 기둥과 페디먼트가 있는 전체 높이의 포티코, 엄격한 대칭.



Figure 21: 동화 속 풍경: 베벌리힐스의 '마녀의 집' 으로 알려진 스페이드나 하우스. 과장되고 처진 지붕 선이 이 건축 양식의 대표적인 특징이다. 사진: 캐롤 M. 하이스미스 아카이브, 미국 의회 도서관, 판화 및 사진 부문 (LC 항목 2013632128).

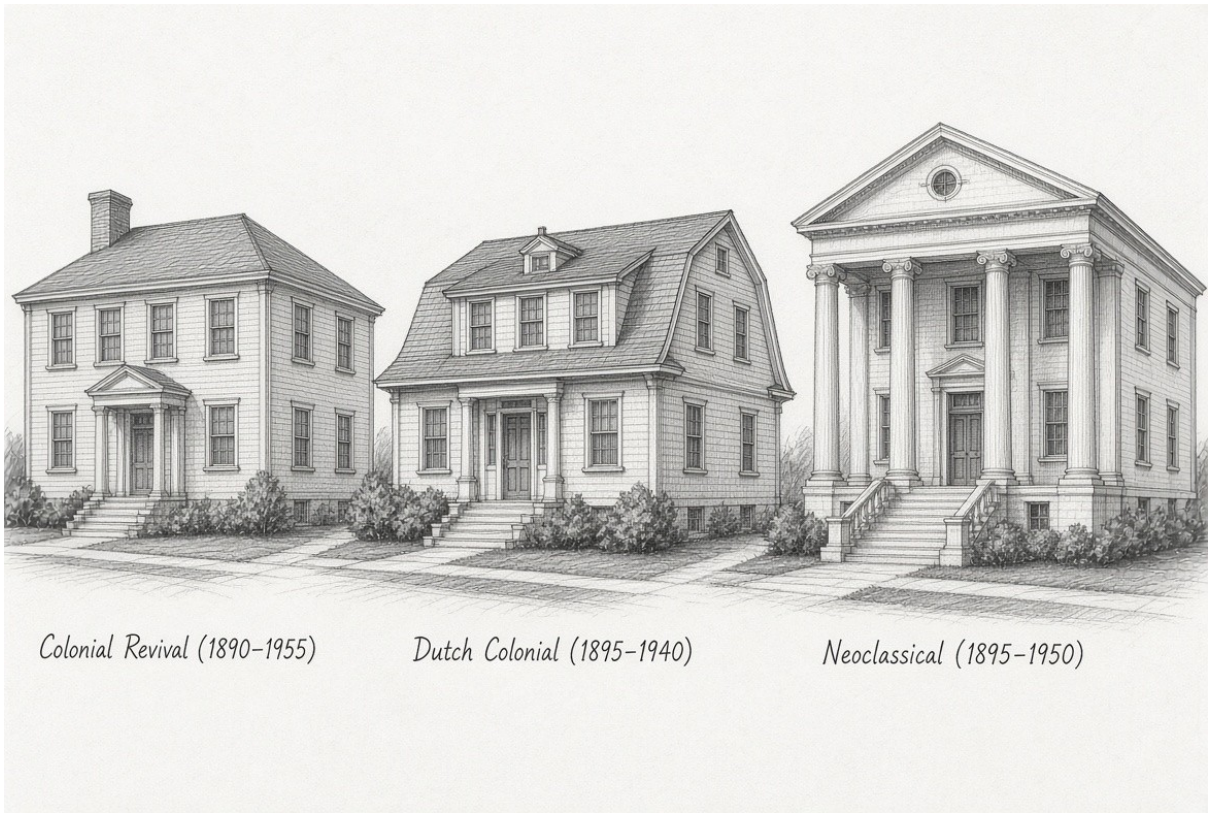


Figure 22: 고전 양식에서 파생된 세 가지 양식과, 이들을 구별하는 특징들. 이 세 양식 모두 대칭 구조와 새시 창을 공유하지만, 감브렐 지붕은 네덜란드 식민지 양식의 특징으로, 이 분류 체계에서 이 지붕을 가진 양식은 오직 네덜란드 식민지 양식뿐이며, 현관의 규모는 신고전주의 양식을 결정짓는다. 식민지 부흥 양식은 주거 규모에서 이러한 양식적 요소를 차용하는 반면, 신고전주의 양식은 이를 재현한다.

6.5 스페인어에서 유래한 그룹

의도적으로 상위 범주를 두지 않은 네 명의 **형제자매**: 그들 사이의 경계는 진정으로 논쟁의 대상이며, '가족' 이라는 개념을 만들어내는 것은 이 분야가 공유하지 않는 분류 체계를 강요하는 것이 될 것이다. 마지막에 언급된 '투스칸' 은 그들과 나란히 기록된 후기의 지역적 표현일 뿐, 다섯 번째 형제자매가 아니다. 연대기를 따르는 것이 가장 명확한 접근 방법이다.

미션 리바이벌 양식 — *1890* 년경 *1915* 년경

이 그룹 중 **가장 초기에 등장한 것으로**, 어휘를 캘리포니아 선교소에서 직접 차용했다. 그 이후에 등장한 것들보다 더 소박하고 초기 형태를 띠고 있다.

곡선형 난간 — 에스파다냐 박공·아치형 현관 또는 통로·장식이 없는 넓은 면적을 가진 매끄러운 치장 벽토·사엽형 창.

스페인 식민지 부흥 양식 — *1915* 년경 *1940* 년경, 매우 흔함

미션 리바이벌 양식을 대체한, 이후 등장한 더 폭넓고 훨씬 더 정교한 양식들로, 단순히 선교지 양식뿐만 아니라 스페인과 라틴 아메리카의 양식에서도 영감을 얻었다.

흰색 또는 크림색 치장벽토·처마가 짧게 뻗은 완만한 경사의 붉은 점토 기와 지붕·아치형 개구부·연철 격자 및 작은 발코니·대칭을 이루지 않는 형태 구성으로, 대개 안뜰을 중심으로 배치된다.

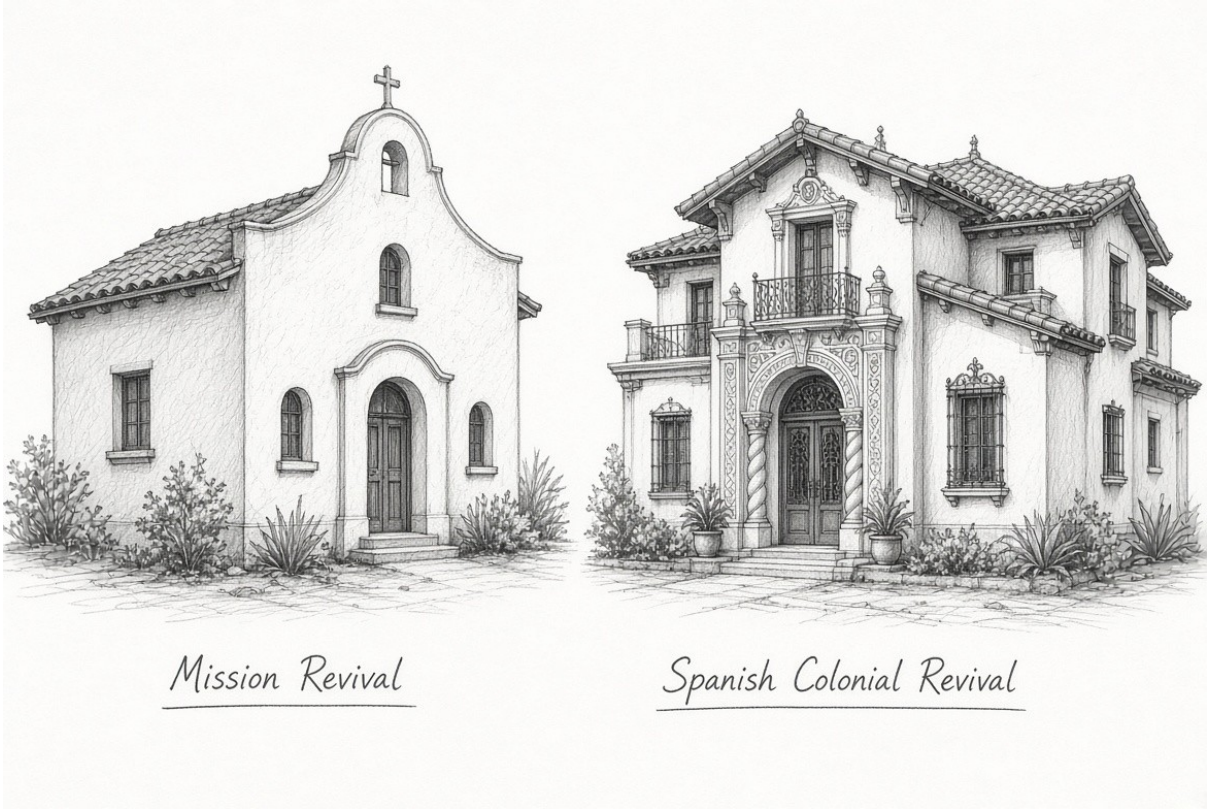


Figure 23: 이 그룹 중 처음 두 가지 양식, 그리고 구별을 위한 설명문에서 가장 자주 생략되는 부분입니다. 미션 리바이벌 양식은 소박하며, 미션 건축물 자체에서 볼 수 있는 특수한 형태의 난간과 장식이 없는 치장 벽토를 차용합니다. 스페인 식민지 리바이벌 양식은 이를 대체한, 훨씬 더 정교한 후대의 양식으로, 조각된 테두리, 연철 장식, 그리고 비대칭적인 매스 구성을 특징으로 한다.



Figure 24: 스페인 식민지 부흥 양식: 조지 워싱턴 스미스가 설계한 몬테시토의 카사 델 에레로. 흰색 치장벽토, 처마가 거의 없는 완만한 경사의 점토 기와 지붕, 연철로 만든 작은 발코니, 그리고 안뜰이 특징이다. 사진: 캐롤 M. 하이스미스 아카이브, 미국 의회도서관, 판화 및 사진 부문 (LC 항목 2013634667).

지중해 리바이벌 양식 — *1915* 년경 *1940* 년경

더 폭넓고 다채로우며, 대개 규모가 더 크고, 이탈리아 및 르네상스 양식과 스페인 양식을 혼합한 양식이다. **스페인 식민지 양식과의 경계는 논란의 여지가 있으며 모호하다**. 본 논문은 이를 달리 주장하지 않는다.

몬터레이 — *1830* 년대 *1940* 년대

캘리포니아 특유의 양식이며, 같은 이름을 가진 두 가지가 있습니다. 역사적인 '캘리포니아-뉴잉글랜드 양식 (*Monterey Colonial*, 1830 년대 40 년대)' 은 스페인·멕시코식 어도비 건축과 앵글로-아메리칸 및 뉴잉글랜드 양식의 요소가 혼합된 것으로, 몬터레이에 있는 라킨 하우스 (Larkin House) 가 그 원형입니다. *Monterey Revival*(1920 년대 1940 년대) 는 주로 투기성 건설업자들에 의해 지어진, 후대에 재현된 양식이다.

MLS 목록에서는 이 두 가지를 거의 구분하지 않기 때문에 하나의 식별자로 둘 다 지칭하며, 캘리포니아에서 '몬터레이' 라고 표기된 매물은 거의 모든 경우에 리바이벌 스타일을 의미합니다.



Figure 25: 이 그룹 중 마지막 두 가지 양식입니다. 지중해 리바이벌 양식은 더 크고 정형화된 양식으로, 스페인 양식뿐만 아니라 이탈리아와 르네상스 양식에서도 많은 영감을 얻었습니다. 아케이드가 있는 로지아, 난간, 대칭 구조 등이 그 특징입니다. 몬터레이 리바이벌 양식은 한 가지 특징으로 구분되는데, 바로 앵글로-아메리칸 양식을 기본으로 하면서도 정면 너비 전체에 걸쳐 2 층에 캔틸레버 방식으로 설치된 발코니가 있다는 점입니다.

Tuscan — 1985 년경 *2010* 년

캘리포니아 스타일의 주택 양식. 두툼한 질감의 스터코·쌓아 올린 돌 외장·아치형 현관·인위적으로 낡아 보이게 한 마감·정면을 향한 눈에 띄는 차고.

지중해 스타일로 통합되지 않고 별도의 스타일로 분류된 이유는, 이것이 뚜렷한 시장 시기이며, 모델이 지중해 스타일과 별도로 테스트할 수 있기 때문이다. 이는 스타일적 기원과 비교할 때 가치 평가에 있어 더 중요한 요소이다.



Figure 26: 몬터레이 식민지 양식: 1835–1837 년에 지어진 몬터레이의 라킨 하우스 (Larkin House)는 앞서 언급된 원형 건물이다. 2 층 전체 폭을 차지하는 발코니 아래에 어도비 벽돌로 지어졌다. 사진: 로버트 W. 케리건, 1936 년 5 월 13 일. 미국 역사 건축물 조사 (Historic American Buildings Survey), 미국 의회도서관 (HABS CAL,27-MONT,9--2).



Figure 27: 토스카나 양식의 특징: 질감이 살아있는 치장 벽토, 쌓아 올린 돌, 기와 지붕, 아치형 개구부, 그리고 탑. 1985 년부터 2010 년까지의 주택 단지 건축 양식은 이러한 요소들을 대규모로 적용하고, 스케치에는 나타나지 않은 눈에 띄는 정면 차고를 추가합니다. 이 온톨로지는 기원이 아닌 해당 시기를 기록하는데, 모델이 검증할 수 있는 것은 바로 그 시기이기 때문이다.

6.6 현대적인 라인

아르데코 — *1925–1940*

수직적 강조·계단식 또는 후퇴된 매스 구성·지그재그 및 셰브론 문양.

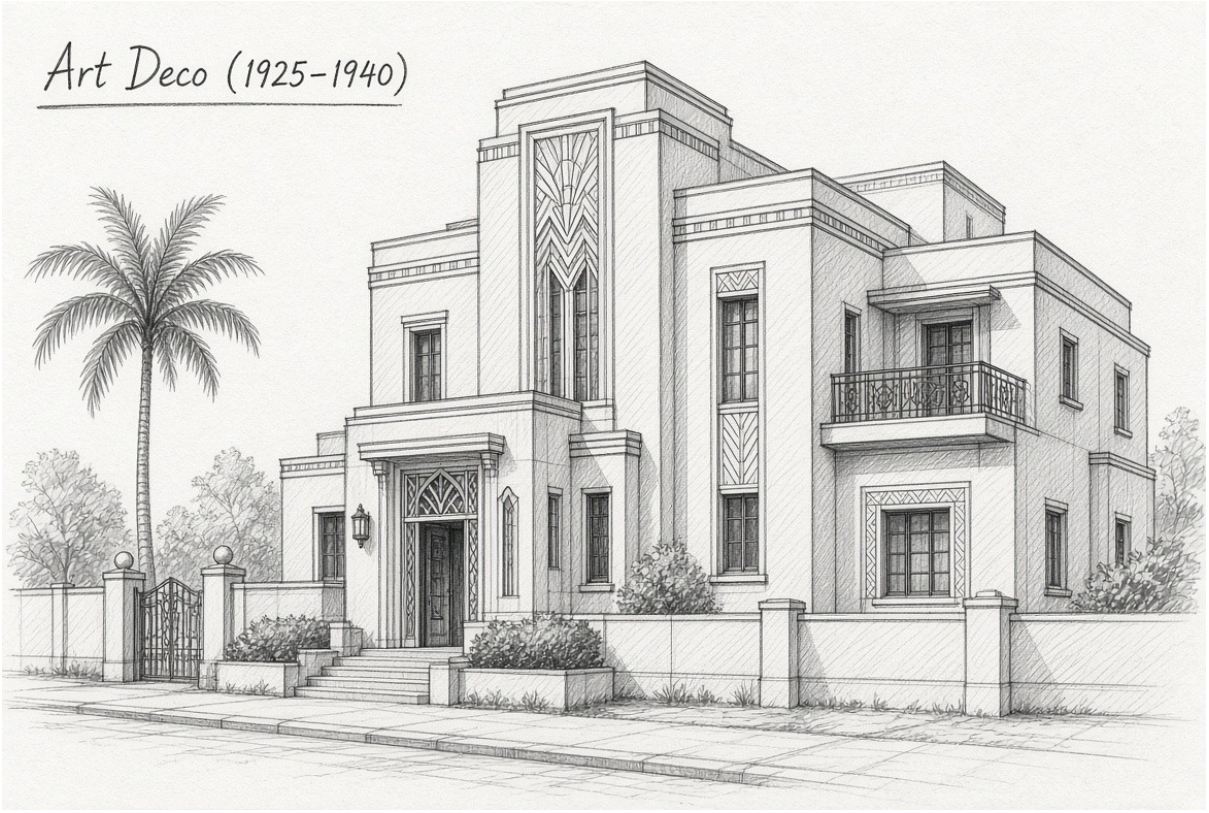


Figure 28: 아르데코: 건물의 매스가 위쪽으로 솟아오르며, 장식 요소들이 수직으로 이어집니다. 문 위의 핀, 셰브론 무늬, 선버스트 등 이곳의 모든 장식 요소는 시선을 건물 위쪽으로 끌어올립니다.

스트림라인 모던 — *1930–1945*

아르 데코의 수평적 계보로, 대양 여객선에서 영감을 얻은 **양식**. 둥근 모서리·수평 속도선·유리 블록, 현창, 파이프 난간·평평한 지붕, 매끄러운 파스텔 톤의 치장벽토.

이 두 스타일은 종종 혼동되곤 하지만 외관상 전혀 닮지 않았습니다. 데코 양식은 수직적이고 장식적인 반면, 모데른 양식은 수평적이고 매끄럽습니다.



Figure 29: 스트림라인 모던 (Streamline Moderne), 수평적 양식의 후속 양식: 모서리가 둥글게 처리되었고, 건물 전체를 둘러싼 띠 장식이 있으며, 현창과 유리 블록을 통해 해양적 요소가 뚜렷하게 드러난다.

국제 양식 *(International Style) — 1930–1960*

뉴트라와 신들러를 통해 캘리포니아에 전해진 유럽 모더니즘. 평평한 지붕, 처마 없음, 장식 없음·매끄럽고 끊김 없는 흰색 벽면·리본 창과 캔틸레버.

의도적으로 장소성을 배제함으로써 — 이는 지역주의적이고 목재를 중심으로 한 '베이 전통'과는 물론, 그보다 후대에 등장해 미국 내 주거 건축으로 발전한 '미드센추리' 양식과도 구별된다.

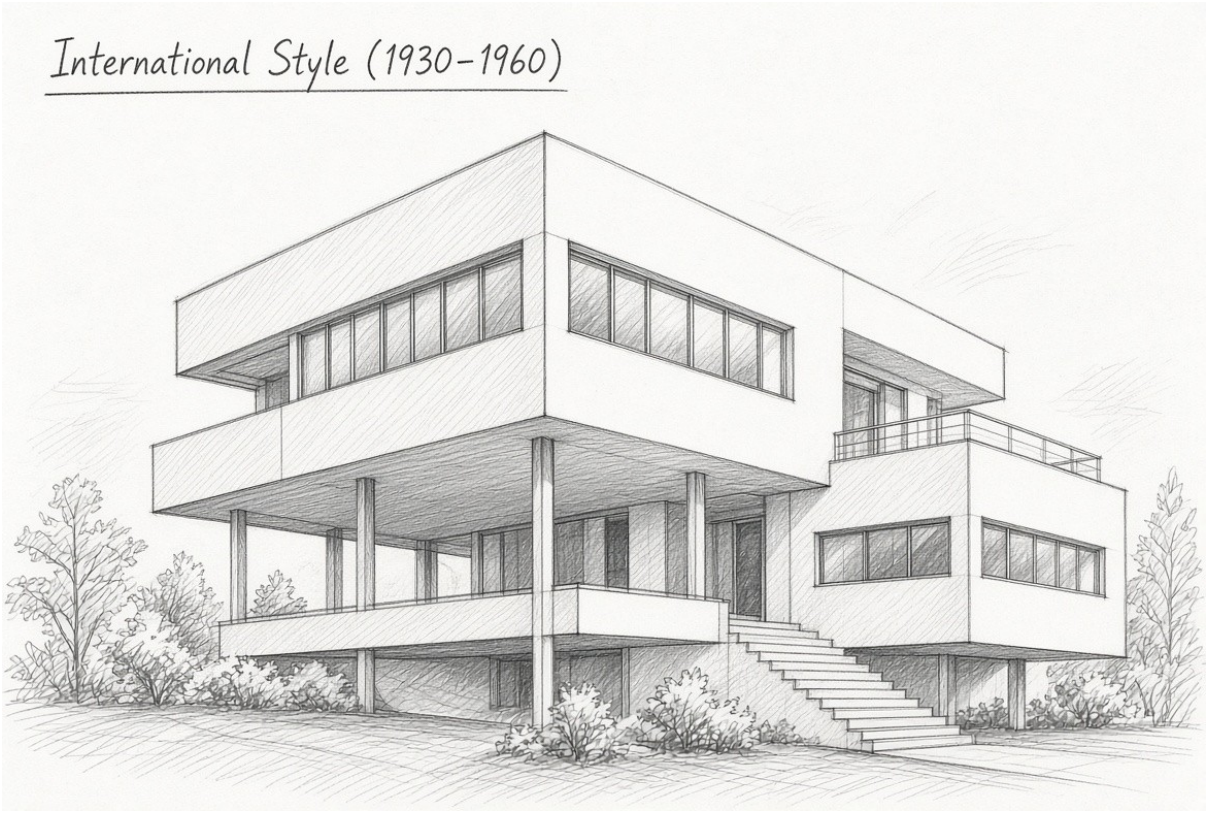


Figure 30: 캘리포니아에 도입된 국제 양식: 처마가 없는 평평한 지붕, 끊김 없는 흰색 면, 리본 창, 그리고 기둥 위에 지어진 상층부. 이 건축물은 부지와의 연관성을 전혀 드러내지 않는데, 바로 그것이 핵심이다.

미드센추리 모던 — *1945–1975* 년, 매우 흔함

개방형 평면·낮은 수평 매스·바닥에서 천장까지 이어지는 대형 유리창·클레어스토리 창·기둥과 보가 노출된 구조·넓게 돌출된 처마가 있는 평지붕 또는 완만한 경사의 지붕.

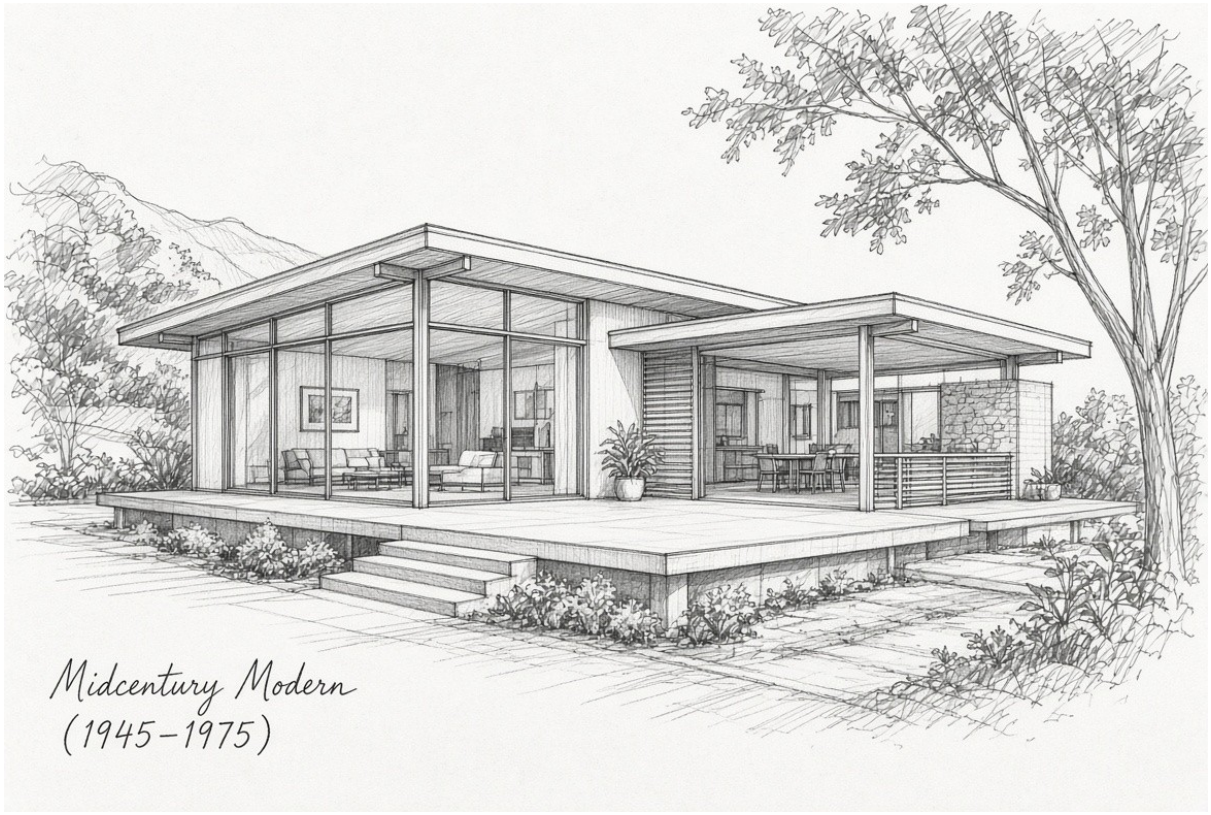


Figure 31: 미드센추리 모던: 기둥과 보 구조, 바닥까지 내려오는 유리창, 그리고 같은 높이의 데크로 이어지는 거실 공간. 지붕은 위쪽에 얹혀 있는 덩어리가 아니라, 지탱되어 있는 얇은 평면이다.

아이클러 — *1949–1974*

조셉 아이클러의 트랙 모더니즘. **엄밀히 말해 이는 건축 양식이라기보다는 건축 방식에** 가깝지만, 업계에서는 이를 양식 명칭으로 사용하며 팔로 알토, 서니베일, 산 라파엘, 웰넛 크릭에 위치한 아이클러 주택에 더 높은 가격을 매기고 있다. 건축사가들이 뭐라고 하든 간에, 이는 감정 평가 온톨로지에서 별도의 식별자를 부여할 만한 충분한 이유가 된다.

노출된 보가 있는 기둥-보 구조·외관이 단조로운 거리 정면 뒤편에 마당 쪽으로 이어지는 천장 높이까지 이어지는 유리창·중앙 아트리움 입구·복사 난방 슬래브.



Figure 32: 거리에서 바라본 아이클러 주택: 수직으로 나란히 배열된 판자로 이루어진 텅 빈 외관, 차고, 그리고 대문. 유리창은 모두 안쪽으로 향해 있어 개구부를 통해서만 내부가 보이는데, 이 때문에 평면도에서나 입면도에서나 이 건축 양식을 쉽게 알아볼 수 있다.

셰드 스타일 — *1960–1985*

서로 다른 각도로 맞닿은 여러 개의 박공 지붕·수직 목재 사이딩·최소한의 장식·의도적으로 부지 특성에 맞춘 설계. '씨 랜치 (Sea Ranch)' 는 이 건축 양식의 대명사라기보다는 그 가장 대표적인 표현이라 할 수 있다.



Figure 33: 대량 주택 단지의 미드센추리 모던 양식: 팜스프링스의 알렉산더 건설 회사 (Alexander Construction Company) 가 지은 주택. 낮은 수평 매스, 노출된 보 위에 벽을 넘어 이어지는 얕은 접힌 지붕, 스크린 벽 위의 클레레스토리 유리창, 입구의 브리즈블록 패널, 그리고 차고 대신 카포트; 대량 주택 단지의 모더니즘은 아이클러만의 전유물이 아니었다. 사진: 캐롤 M. 하이스미스 아카이브, 미국 의회도서관, 판화 및 사진 부문 (LC 항목 2010630222).

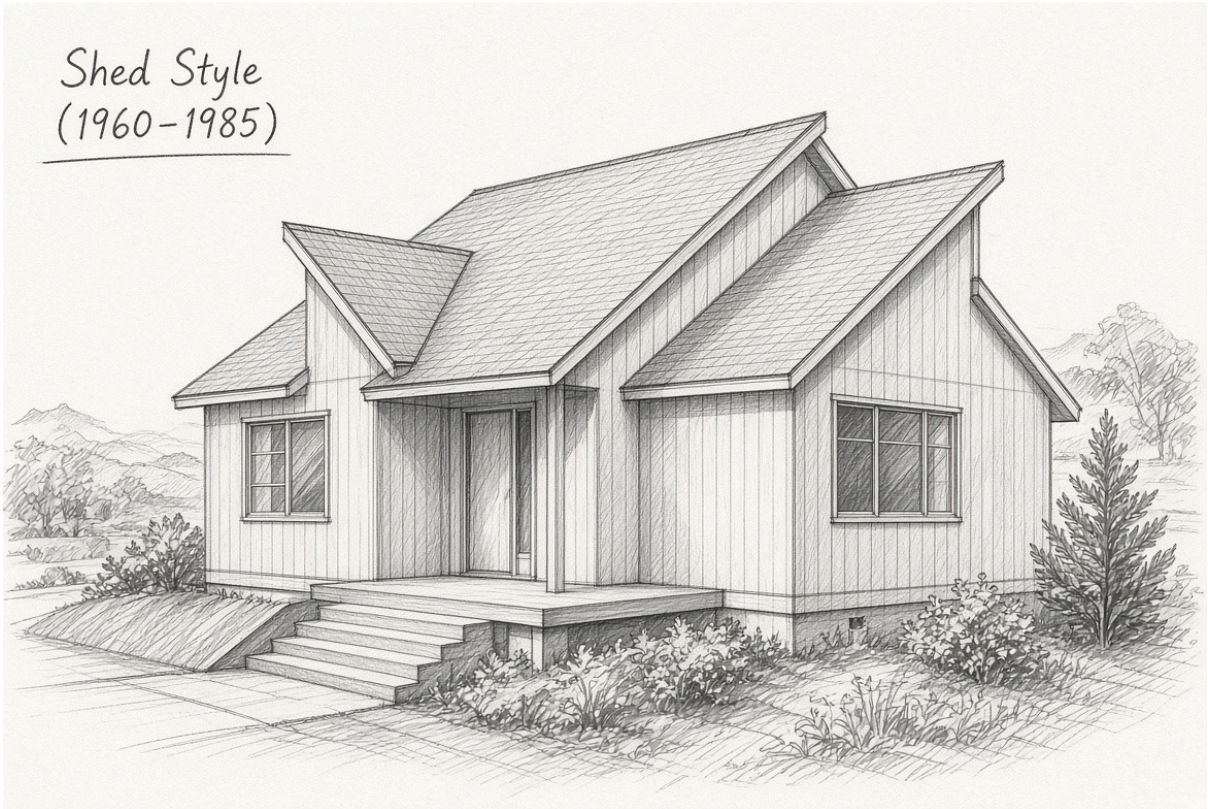


Figure 34: 셰드 스타일: 수직 판자 위에 서로 다른 각도로 맞대어 배치된 단경사 지붕으로, 처마가 짧고 디테일이 단순하다. 구성 자체가 장식이며, 별도의 장식은 전혀 없다.

6.7 전후 토속 건축 및 그 이후

미니멀 전통 양식 — *1935–1950* 년, 매우 흔함

대공황 말기, 전쟁 기간 및 전쟁 직후에 지어진, 소박하고 거의 장식 요소가 없는 주택으로, **전후 대량으로 등장한 '랜치 스타일' 주택의 직접적인 선구자이며**, 캘리포니아에서 매우 흔하게 볼 수 있다. 화려하지 않다는 이유로 대부분의 건축 양식 목록에서 눈에 띄게 누락되어 있다.

컴팩트한 규모로, 대개 단층 구조·지붕 경사가 완만하거나 중간 정도이며 처마가 낮음·유일한 디자인적 요소로 정면을 향한 잔존적인 박공이 있다.

> **제한 사항**. 이는 보존 용어입니다. 중개인은 '첫 주택' 이나 '1940 년대 코티지' 와 같이 표기하기 때문에, 매물 설명문에서 이 플래그가 작동하는 경우는 거의 없으며, 건축 연도, 작은 연면적, 단층 과 같은 구조화된 데이터에서 파생하는 것이 훨씬 더 효과적입니다.

목장 — *1935–1975* 년, 매우 흔함

이는 스타일이자 형식이며, 이 둘은 서로 분리되어 나타나기 때문에 각각 따로 기록된다:

	_ 목장의 스타일	_ 목장의 양식
1953 년식 트랙트 목장	✓	✓
2020 년식 현대식 랜치형 평면도		✓
목장 스타일의 영향을 받은 스플릿 레벨 주택	✓	

길고 낮으며 지면을 훑는 듯한 형태·처마가 넓은 낮은 경사의 지붕·길 쪽에 붙은 차고·파노라마 창·뒷쪽 파티오로 이어지는 실내외 통합 설계.

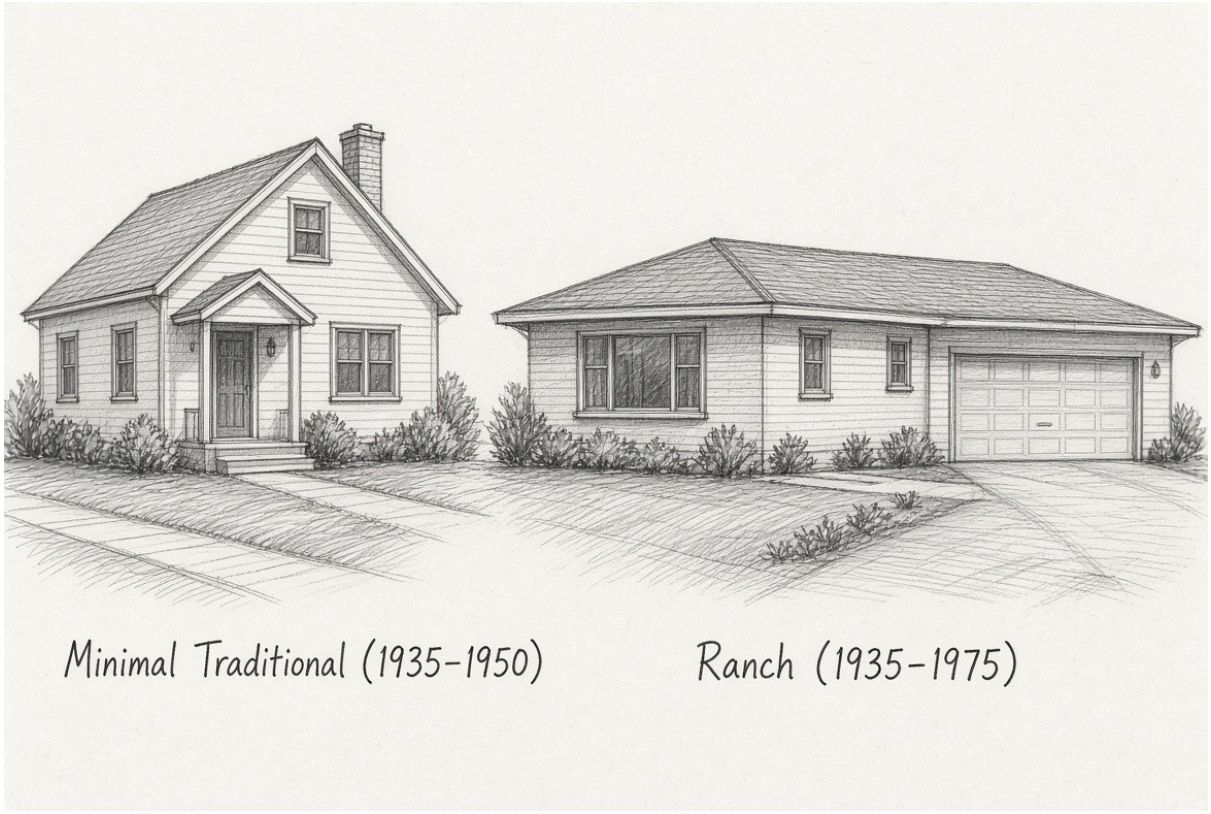


Figure 35: 캘리포니아 주택에서 가장 흔한 두 가지 양식으로, 오래된 교외 지역에서는 이 두 양식을 가장 자주 혼동하기도 합니다. '미니멀 트래디셔널' 은 콤팩트한 구조에 처마가 짧고 상징적인 박공 지붕을 갖추고 있는 반면, '랜치' 는 길쭉한 형태에 처마가 넓으며, 붙박이 차고를 중심으로 지어집니다.

모던 팜하우스 — *2010* 년 이후

진정한 현대적 스타일의 어휘를 갖추고 있으며, 그 기원을 둔 시골의 전통 양식과는 다른 특성을 지닌다. 보드 앤 배튼 (board-and-batten) 사이딩 (보통 흰색이나 매우 짙은 색) ·스탠딩 심 (standing-seam) 금속 지붕·검은색 프레임의 창문·크고 단순한 박공.

1900 년대의 농가 주택은 형태만 있을 뿐 스타일은 없는 반면, 2021 년에 지어진 건물은 대개 스타일은 갖췄지만, 애초에 농가로 쓰인 적이 없다.

신절충주의 — *1980* 년대 이후, 매우 흔함

어떤 특정 양식에도 얽매이지 않으면서 역사적 모티프들을 결합한 교외 주택: 한 면에 여러 부흥 양식의 단편들이 어우러져 있고, 다양한 마감재가 혼합되어 있으며, 차고가 눈에 띄게 돌출되어 있다. 1980 년 이후에 지어진 모든 건물을 '현대식' 이라고 일컫는 것보다 훨씬 낫다.

> **제한 사항**. 에이전트는 이 단어를 절대 사용하지 않으므로, 이 단어는 사실상 거래나 감정 평가 문구에서만 등장합니다.



Figure 36: 최근 등장한 두 가지 스타일과 이를 구분 짓는 차이점. '모던 팜하우스 (Modern Farmhouse)' 는 보드 앤 배튼 (board and batten), 금속 지붕, 심플한 박공 등 절제된 디자인 요소를 고수한다. 반면 '네오-에클레틱 (Neo-Eclectic)' 은 여러 요소를 한꺼번에 차용하지만 어느 하나에도 얽매이지 않는데, 이는 비판이라기보다는 이 스타일의 정의에 가깝다.

현대 — *1960* 년대 이후, 매우 흔함

역사적 부흥 양식을 고수하기보다는 **건축 당시** 유행하던 건축적 어휘를 강조한 디자인.

> **이 용어는 건축 시점을 기준으로 정해지며, 당시의 양식을 의미합니다.** 1975 년에 지어진 캘리포니아 주택은 엄밀히 말해 '컨템포러리' 양식이며, 수십 년이 지나도 그 성격이 변하지 않습니다. 컨템포러리 주택은 역사적 요소를 차용할 수도 있으므로, '역사적 요소가 전혀 없어야 한다' 는 해석은 지나치게 엄격한 해석입니다.

7 양식:

다섯 가지이며, 그중 어느 것도 특정 스타일을 암시하지는 않습니다.

form	정의
`bungalow`	낮고 콤팩트하며, 1 층 또는 1.5 층 구조로, 대개 눈에 띄는 앞쪽 현관이 있는 주택
`foursquare`	각진 2 층 큐브 형태의 건물, 중앙에 지붕창이 있는 낮은 사면지붕, 건물 전체 폭을 차지하는 현관, 층당 방 4 개
`ranch`	길고, 낮으며, 단층인
`farmhouse`	시골의 전통 건축 양식 — 단순한 박공 지붕 형태의 건물로, 대개 현관이 있으며 나중에 증축된 부분이 있다

form	정의
hacienda	안뜰형 평면도: 단층 구조로, 구불구불하게 이어지며, 열린 안뜰을 중심으로 방들이 배치되어 있다

hacienda 이 축에 의도적으로 배치된 것이다. 캘리포니아 MLS 광고 문구에서 이 단어는 모호하게 스페인어와 연관되고 널찍한 것을 거의 모두 의미하므로, 어떤 문체적 함의도 내포하지 않는다.

8 자세한 내용

44 개의 깃발은 **완전성보다는 구분력을** 기준으로 선정되었습니다. stucco 및 low-pitched roof 는 검토 후 제외되었습니다. 이 깃발들은 캘리포니아의 거의 모든 곳에서 볼 수 있어, 유용한 정보보다는 오히려 혼란만 가중시킬 것으로 판단되었기 때문입니다. 지붕 형태는 예외로, 기록에 포함되었습니다. 박공 지붕은 스터코 마감만큼이나 흔하지만, 가중치 산정 방식에 따라 0.25 점을 부여함으로써 이를 반영한 반면, 한 가지 스타일로 분류되는 갬브렐 지붕에는 1 점을 부여합니다.

group	자세히 보기
예술과 공예	노출된 _ 서까래, 박스형 _ 보, _ins 높이로 지어진, 테이퍼 처리된 _ 기둥, 깊은 _ 처마, 무릎형 _ 브레이스, 강가 _ 바위, 석재 _ 교각, 분할된 _ 조명, 예술적인 _ 유리, 벽판, 창가 _ 좌석
빅토리아 시대의	터렛, 물고기 비늘 모양 _ 지붕널, 스핀들 장식, 브래킷이 달린 _ 처마, 건물을 둘러싼 _ 현관, 베이 _ 창문, 포켓 _ 문, 만사르 _ 지붕
튜더 / 동화책	_ 의 절반 목재 지지 구조
스페인어 / 선교 / 몬터레이	점토 _ 타일 _ 지붕, 미션 양식 _ 난간, 아케이드, 아치형 _ 개구부, 연철 _, 안뜰, 2 층 _ 층 _ 발코니, 어도비
현대적인	게시물 _ 및 _ 보, 아트리움, 바닥 _ _ 천장 _ 유리, 클레레스토리, 복사난방 _ 슬래브, 띠 _ 창문, 유리 _ 블록
외벽 마감재와 지붕 형태	보드 _ 및 _ 배튼, 싱글 _ 사이딩, 쉐드 _ 지붕, 박공지붕 _ 지붕, 사면지붕 _ 지붕, 감브렐 지붕 _ 지붕, 캣슬라이드 지붕 _ 지붕, 포르테 _ 코셰르

8.1 세부 사항은 증거일 뿐, 확실한 증명은 아니다

이것이 온톨로지에서 가장 중요한 규칙입니다. **어떤 세부 항목도 스타일 플래그나 양식 플래그를 설정하지 않습니다.** 단 한 가지 예외가 있는데, 바로 ‘ *gambrel*’ 라는 단어 자체도 ‘ style_dutch_colonial’ 를 설정합니다. 이는 스타일 간에 동일한 어휘가 공유되기 때문입니다:

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

5 가지 빅토리아 양식의 세부 사항을 나열하고 특정 양식을 명시하지 않은 설명은 양식 플래그를 **0 으로** 설정합니다. 이러한 세부 사항들이 종합적으로 하나의 양식을 구성하는지는 판단의 문제이며, 이 프로그램은 이를 평가 엔지니어 (VE) 에게 맡기지만, 관찰된 세부 사항을 평가하는 섹션에서는 그 방법을 설명하고 있습니다.

9 관계 및 각 라이선스의 내용

이 온톨로지는 6 가지 종류의 관계를 기록합니다. **그중 단 하나만이 추론을 허용합니다**. 이러한 구분이 바로 전체 설계의 안전성을 보장하는 요소입니다.

relation	라이선스 추론?	예시:
`expresses`	**예 — 격리**	`craftsman` → `arts_and_crafts`
`influenced_by`	아니요	`prairie` ← `arts_and_crafts`
`related`	아니요	`sea_ranch` ↔ `shed_style`
`typical_form`	아니요	`craftsman` ~ `bungalow`
`typical_detail`	아니요	`craftsman` ~ `exposed_rafters`
`confused_with`	아니요	`english_cottage` ↔ `tudor`

예시에서: → 는 ‘ 를 나타낸다 (에 포함된다)’ 를, ← 는 ‘ 의 영향을 받는다’ 를, ↔ 는 ‘어느 쪽이든’ 을, ~ 는 일반적으로 ‘ 를 가지고 있다’ 를 의미합니다.

7 개의 포괄 규칙이 있으며, 각 규칙은 하나의 **스타일을 하나의 움직임에** 대응시킵니다. 스타일 간 포괄 관계는 존재하지 않습니다:

```
movement_arts_and_crafts     style_craftsman
                               (prairie is influence only)

movement_victorian         style_queen_anne
                               style_italianate
                               style_stick

movement_bay_tradition       style_first_bay_tradition
                               style_second_bay_tradition
                               style_sea_ranch
```

10 온톨로지

조회

이 모든 코드는 `architectural_styles.pl` 을 불러온 후에 실행됩니다.

전체 기록

```
?- describe(english_cottage).
english_cottage  [style]
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
```

```
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

무엇이 움직임을 나타내는가

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

특정 연도에 무엇이 건설되고 있었는가

```
?- era(1925, S).
```

세부 묘사가 무엇을 입증하는지, 그리고 스타일의 세부 묘사란 무엇인지

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

어떤 쌍이 뒤바뀌나요?

```
?- confusable(A, B).
```

편집한 후 온톨로지를 확인하세요

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` 8 가지 구조적 불변 조건을 검증합니다. — 모든 스타일에는 정의와 시기가 있으며, 모든 상위 요소는 운동이고 모든 하위 요소는 스타일이며, 참조된 모든 세부 사항과 형태가 존재하며, 어떤 것도 스타일과 운동을 동시에 가질 수 없습니다. 편집 후에는 반드시 이 기능을 실행하십시오.

11 관측된 세부 사항의 중요도 평가

> **이 프로그램에는 사진을 인식하는** 기능이 **전혀** 없습니다. 비전 모델도 없고 특징 탐지기도 없습니다. 아래의 입력은 집이나 그 사진을 보고 무엇을 보는지 판단한 **사람이 직접 입력한** 세부 사항 이름 목록입니다. 온톨로지가 기여하는 부분은 그 이후의 연산입니다. 즉, 관찰된 세부 사항의 집합이 주어졌을 때, 이를 설명할 수 있는 다양한 스타일들 간에 증거가 어떻게 분배되는지를 계산하는 것입니다.

이러한 구분은 매우 유용한 부분입니다. 왜냐하면 이는 감정사가 평소 머릿속으로만 계산하고 다른 사람에게 보여줄 수 없는 단계이기 때문입니다. 한 주택에 대한 여러 장의 사진에서 관찰된 세부 사항을 고려해 보면:

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
   70.0%   craftsman
   20.0%   prairie
   10.0%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       3.5000
   bay_tradition         0.5000
```

즉, 대부분이 크래프츠맨 양식이며, 나머지 *30%* 은 프레리 양식과 퍼스트 베이 전통 양식으로 나뉘어 있습니다. 이 두 양식 모두 아츠 앤 크래프츠 양식을 표현하지는 않습니다. 프레리 양식은 해당 운동의 영향을 받은 것으로 기록되어 있으며, 퍼스트 베이 전통 양식은 베이 전통 양식에 속하기 때문입니다. 그렇기 때문에 아래의 분류 기준에 따른 운동 지지도 집계에서는 아츠 앤 크래프츠 양식의 몫을 크래프츠맨 양식에만 할당하고 있습니다. 운동에 대한 지지는 가중치 점수로 표시됩니다. 5 가지 세부 사항이 총 5 점을 차지하며, 그중 크래프츠맨이 차지한 3.5 점은 70% 에 해당합니다.

11.1 가중치 산정 방식

특이성은 선언되는 것이 아니라 계산되는 것입니다. 한 가지 스타일이 주장하는 세부 사항은 구분되는 요소가 되지만, 여섯 가지 스타일이 주장하는 세부 사항은 거의 구분되지 않습니다. 가중치는 이를 주장하는 스타일의 수에 반비례하며, 별도의 수동 조정 테이블 없이도 `typical_detail/2` 을 통해 자연스럽게 도출됩니다:

상세 정보	에 의해 주장됨	무게
`tapered_columns`	장인 전용	1.00
`deep_eaves`	장인, 프레리	0.50
`bay_window`	4 가지 빅토리아 양식	0.25

이는 논증의 방어성에 중요한 요소입니다. VE 가 어떤 계수를 적합시켰다고 누구도 비난할 수 없습니다. 유일한 입력값은 어떤 세부 사항이 어떤 스타일에 속하는지에 대한 정보뿐이며, 의견 차이는 **단 한 곳의 단 한 가지 사실에** 관한 것으로, 이는 산술적 결과를 명확하게 바꾸게 됩니다.

11.2 판결을 유보할 경우

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).

observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
evidence divides as:
   37.5%   prairie
   37.5%   craftsman
   12.5%   international
   12.5%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       1.5000
   bay_tradition         0.5000
```

무승부입니다. 그리고 그럴 만도 합니다. 이 네 가지 세부 사항을 종합해 보면 크래프츠맨 양식과 프레리 양식을 구분할 수 없습니다. 두 가지는 공통되고, 서로 다른 두 가지는 각기 다른 방

향을 가리키기 때문입니다. 존재론적 정의에 따르면 프레리 양식은 크래프츠맨 양식의 세부 요소 상당 부분을 공유한다고 명시되어 있습니다. 블랙박스 분류기라면 그중 하나를 선택해 확신에 찬 결과를 내놓았을 수도 있습니다. 이는 시각적 평가자 (VE) 에게 사진에 판별 가능한 증거가 포함되어 있지 않음을 알려주며, 결과적으로 무엇을 촬영해야 하는지도 시사합니다. 바로 지붕 형태와 매스링, 즉 두 스타일이 실제로 다른 부분입니다. 나머지 두 가지 작은 공통점은 각각 다른 한 가지 스타일과 공유되는 세부 요소에서 비롯됩니다. 밴드 창은 인터내셔널 스타일과, 노출된 서까래는 퍼스트 베이 전통과 공통점을 보입니다.

11.3 증거의 분배는 확률과 다르다

이 결과는 관측된 디테일이 **이를 설명할 수 있는 여러 스타일 간에** 어떻게 **분포되어** 있는지를 보여줍니다. 이는 사실에 입각한 주장이며, 실제 사진에 맞춰 보정된 모델에서 도출되어야 하는 보정 확률과는 다른 개념입니다. 이는 그러한 모델이 활용하게 될 논리적 기반일 뿐, 모델을 대체하는 것이 아닙니다.

만약 **비전 시스템을** 구축한다면, **이 시스템이 추가해야 할 기능은** 세 가지로 요약됩니다. 첫째, 사진 속의 각 세부 사항을 인식하는 프로그램입니다. 둘째, CQA 점수를 검증해야 하는데, 예를 들어 약 0.8 점의 점수를 받은 주택들 중 약 80% 에서 해당 세부 사항이 실제로 존재하도록 해야 합니다. 셋째, 시스템이 실제로 처리하게 될 사진들과 유사한 사진들을 통해 훈련되어야 합니다. 현재로서는 이러한 요소 중 어느 것도 존재하지 않습니다. 온톨로지는 의도적으로 문제의 더 쉬운 부분으로 설정된 것입니다.

12 스타일 관련 용어가 왜 오해를 불러일으키는지, 그리고 이 프로그램이 이에 대해 어떤 조치를 취하는지

캘리포니아 부동산 매물 설명문에는 **주택이 아닌 다른 대상을** 수식하는 스타일 관련 단어들이 가득합니다. 단순히 단어만 일치시키려는 방식으로는 이 모든 경우에 실패하게 되며, 개발 과정에서 이 각각이 실제 실패 사례로 드러났습니다:

```
"Craftsman quality throughout."        workmanship
"Colonial doors and trim."             a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."     the weather
"Contemporary living at its finest."   marketing
"Ranch lifestyle in the country."      not a house
"Quiet mid-century neighborhood."      the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."      next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."             a school district
"Home on Prairie Street."              a street
"Tudor Drive location."                a street
"A home with storybook charm."         puffery
"Spanish tile roof."                   a roofing material
"Drive to Monterey Bay in an hour."    a bay
```

이제 이들 모두 스타일 플래그를 생성하지 않습니다. 오류는 일반적인 형태입니다 — 즉, 스타일 단어 뒤에 'house' 가 아닌 명사가 오는 경우 — 따라서 가드도 일반적인 형태입니다. 즉, 스타일마다 별도의 특수 사례를 두는 대신, 하나의 'house' 가 아닌 명사 목록을 모든 맨 앞의 스타일 단어에 적용하는 방식입니다.

다음과 같은 세 가지 보호 메커니즘이 사용되고 있습니다:

guard	예시:
다음 단어는 '집' 이 아닌 명사입니다.	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`

guard	예시:
앞의 단어가 의미를 바꾼다 해당 단어 자체가 완전히 삭제됩니다	`Spanish` **콜로니얼**, `Sea` **목장**, `horse` **목장** `mission` — 스타일이라기보다는, 한 지역, 한 거리, 그리고 한 성인이 먼저 있다

`"Spanish tile roof"` 한 가지 언급할 점이 있습니다. ‘ `Spanish`‘가 지붕 자재를 수정하고 있기 때문에 스타일 플래그가 억제되지만, ‘ `detail_clay_tile_roof`‘는 여전히 발동되므로, 스타일이 적용되지 않은 상태에서도 증거는 유지됩니다.

13 알려진 한계와 논란의 여지가 있는 점

이 정보를 숨기지 않고 여기에 기록해 둔 이유는, 이 분야를 잘 아는 독자라면 어차피 찾아낼 것이기 때문입니다.

`victorian` **이는 운동이 아니라 한 시대입니다.** 다섯 번째 축이 없기 때문에 운동의 축 위에 위치해 있습니다. 통상적인 용법에서는 이를 하나의 스타일로 취급하지만, 실제로는 그렇지 않습니다.

프레리 양식은 ‘포함’ 이 아닌 ‘영향’ 으로 기록되어 있다. 프레리 스쿨이 예술 공예 운동에 속하는지에 대해서는 논란이 있다. 라이트는 시카고 예술 공예 협회의 창립 회원이었다. 존재론적 기록에 따르면 프레리 양식은 예술 공예 운동을 표현하기보다는 그 운동의 영향을 받은 것으로 나타나므로, 프레리 양식을 상징하는 깃발은 결코 예술 공예 운동을 표방하지 않는다.

스페인 계열에는 상위 범주가 없습니다. 미션, 스페인 식민지, 지중해, 몬터레이 양식은 그 경계가 실제로 논란의 여지가 있기 때문에 서로 동등한 위치에 있습니다. 상위 범주를 임의로 만들어낸다면, 업계에서 공통적으로 인정하지 않는 분류 체계를 강요하는 꼴이 될 것입니다.

`monterey` 1830 년대 식민지 양식과 1920 년대 부흥 양식이라는 **두 가지 스타일을 혼용하고 있다**. MLS 설명문에서도 그렇게 표현하고 있기 때문이다.

`eichler` **이는 건축 양식이 아니라 건축 방식입니다.** 이 업계에서 이를 건축 양식으로 간주하고, 팔로 알토, 서니베일, 샌라파엘, 웰넛 크릭에 위치한 아이클러 주택에 더 높은 가격을 매기기 때문에 여기에 포함시켰습니다.

목록 설명문에서 다음 두 가지 플래그가 표시되는 경우는 거의 없습니다. — `minimal_traditional` 그리고 `neo_eclectic` 는 중개인이 작성하지 않는 보존 및 거래 관련 용어입니다. 두 가지 모두 구조화된 데이터에서 파생되는 것이 더 좋습니다.

`bay_window` 샌프란시스코에서는 빅토리아 양식 및 에드워드 양식 주택에 거의 예외 없이 적용되어 있어, 이 양식이 **너무 흔해서 별다른 유용성이 없을 수도 있다**. 이 양식은 랜치 양식과의 대비를 위해 남겨두었으며, 검토 대상으로 표시해 두었다.

CQA 는 세부 사항이 기록된 스타일만 대상으로 합니다. 콜로니얼 리바이벌, 네오클래식, 투스칸, 아르데코, 랜치, 네오-에클렉틱, 콜로니얼 리바이벌, 신고전주의, 투스칸, 아르데코, 랜치, 네오-에클렉틱 및 컨템포러리 —는 온톨로지에 전형적인 디테일이 없기 때문에, 어떤 관측된 디테일 조합으로도 이 스타일들을 식별할 수 없으며, 7 개 중 5 개는 캘리포니아에서 흔하거나 매우 흔한 스타일입니다. 7 개의 디테일 플래그는 어떤 양식에도 속하지 않으며 가중치를 부여받지 않습니다. 따라서 증거의 분배는 온톨로지가 CQA 를 적용할 수 있는 양식들 간의 분배이지, 전체 33 개 양식 간의 분배가 아닙니다. 마찬가지로 혼동 쌍은 지금까지 실무에서 발견된 것들입니다: 19 개 양식은 어떤 혼동 쌍에도 나타나지 않는데, 이는 데이터의 부재를 나타낼 뿐, 혼동의 부재를 의미하지는 않습니다.

아직 다루지 않은 내용: 빅토리아 양식 계열의 제 2 제국 양식과 고딕 리바이벌 양식; 보아르트 양식과 이탈리아 르네상스 양식; 그리고 형태 측면에서는 스플릿 레벨, 타운하우스, 듀플렉스, 캐빈, A 자형 주택, 로프트.

14 일러스트 찾기

이 기사에 실린 연필 스케치는 편집자의 지시에 따라 본 기사를 위해 Grok 을 사용하여 생성된 것입니다. 이 스케치들은 **특정 건물의 기록이라기보다는 일종의 일러스트레이션에** 가깝습니다. 스

케치에 건축가의 이름이 표기된 경우, 이는 해당 건축가가 지은 주택이 아니라 그 건축가 특유의 작업 스타일을 보여주는 것이며, 어떤 스케치도 실제 존재하는 건물의 기록으로 해석되어서는 안 됩니다. 생성된 이미지는 사진과는 달리 세부 사항에서 오류가 있을 수 있습니다. 각 스케치는 해당 설명과 대조하여 확인되었으며, 스케치와 본문 내용이 다른 유일한 부분—즉, 단면도가 정의하는 주택 단지의 전형적인 전면 차고가 생략된 토스카나 빌라의 경우—은 캡션에 명시되어 있습니다.

사진들은 사정이 다릅니다. 이 사진들은 그 안에 담긴 내용만큼이나 저작권 문제 때문에 선정되었으며, 미국 의회도서관의 두 컬렉션에서 가져온 것입니다.

HABS(미국 역사 건축물 조사) 는 미국 의회도서관에 소장되어 있으며, 공개 가능한 이미지를 구할 수 있는 가장 신뢰할 수 있는 출처입니다. 이 자료는 명백히 퍼블릭 도메인에 속하며, 고해상도이고, 전문가가 촬영한 사진으로 구성되어 있으며, 건축물을 기록하기 위해 특별히 제작되었습니다.

- 미국 의회도서관, HABS/HAER/HALS 컬렉션 (주소: 참고문헌 참조)

캐롤 M. 하이스미스 아카이브는 이에 대응하는 컬러 자료 모음으로, 1980 년부터 전국 각지에서 촬영된 건물 사진들로 구성되어 있으며, 사진가가 도서관에 기증한 것으로, 도서관 기록상 출판에 대한 알려진 제한 사항은 없습니다.

국가등록명부 등재 신청용 사진들은 사정이 다릅니다. 이러한 사진들은 연방 공무원보다는 주로 주 또는 지방의 문화유산 보존 담당자들이 제공한 경우가 많기 때문에, 국립공원관리청 (NPS)은 해당 자료를 퍼블릭 도메인으로 선언하기보다는 자체 콘텐츠 및 저작권 지침을 참고하도록 안내하고 있습니다. **이 사진들은 훌륭한 연구 자료이면서도, 출판 시에는 위험을 수반하는 자료이기도 합니다**.

이 작업의 기반이 되는 코퍼스 도구는 이러한 구분을 반영하고 있습니다. 모든 사진에는 `rights_status` 가 부여되며, 기본값은 `unknown` 로 설정되어 있습니다. 또한 `publishable_photos` 보기에서는 출처 표기가 필요한 경우, 해당 표기가 명확하게 기재된 이미지만 허용됩니다. **누락된 정보만으로는 게시할 수 없습니다**. 이 기사에 실린 여섯 장의 사진은 모두 이 기준을 충족합니다.

15 소프트웨어 이용 가능 여부

프로그램 파일과 관련 테스트 코드는 이 기사와 함께 별도의 다운로드 파일 (*Prolog code (zip)*) 로 기사 페이지에 공개되어 있습니다. 온톨로지는 Prolog 시스템 외부에 의존성이 없는 단일 Prolog 파일로, 표준 리스트 라이브러리를 사용하며, Scryer 환경에서는 아래에 언급된 두 가지 추가 표준 라이브러리를 사용합니다. 이 기사에 제시된 모든 쿼리와 출력은 SWI-Prolog 환경에서 검증되었습니다. 테스트 스위트와 출력된 `check`, `describe` 및 `report` 예제 역시 온톨로지가 처음 작성된 Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.) 환경과 Scryer Prolog 환경에서 실행되었으며, 세 시스템 모두 동일한 텍스트를 출력합니다. 사실, 관계 및 쿼리 술어는 순수한 ISO 표준 Prolog 입니다. 세 가지 출력 술어 (`describe/1`, `check/0` 및 `report/1`) 는 `format/2` 와 `forall/2` 를 사용하는데, 이들은 ISO 표준이 아닙니다. Trealla 와 SWI-Prolog 는 이를 내장하고 있으며, Scryer 는 해당 파일이 존재할 경우 스스로 불러오는 두 개의 라이브러리에 이를 보관합니다. 두 파일 모두 이 글의 마지막 부분에 재현되어 있습니다. 온톨로지는 부록 A 에 전체 내용이, 문법의 아키텍처 섹션은 부록 B 에 수록되어 있습니다.

이 온톨로지에는 구조적 불변 조건, 쿼리 술어 및 CQA(가중치, 지붕 형태 구분, 그리고 본문에 제시된 두 가지 증거 분류) 를 포괄하는 50 개의 테스트 케이스로 구성된 테스트 모음이 포함되어 있습니다. 이 테스트 모음에서는 본문에 제시된 모든 내용이 검증되므로, 온톨로지를 변경하여 본문에 제시된 수치를 반증하게 되면 해당 테스트에서 먼저 실패하게 됩니다. 이 테스트는 출력 술어를 피하며, Trealla, SWI-Prolog 및 Scryer Prolog 환경에서 모두 통과합니다.

파일	그게 무엇인지
`architectural_styles.pl`	온톨로지: 정의, 관계, CQA
`mls_remarks.pl`	문법: 입력 텍스트 → 열로 출력

16 출처:

이 문서의 정의는 표준 미국 스타일 가이드를 따르며, 캘리포니아의 관행을 참고하여 작성되었습니다. 『McAlester (2013)』는 다른 자료들이 기준으로 삼는 참고서이며, 이 책에서 다루는 양식과 자유로운 고전 양식인 퀸 앤 (Queen Anne) 스타일에 대한 설명은 본 문서에서 양식과 스타일을 구분하는 근거가 됩니다. Whiffen (1969) 는 동일한 주제에 대한 오래된 학술적 저서이며, Poppeliers and Chambers (2003) 및 Blumenson (1981) 는 감정사가 가장 흔히 손에 쥐고 있을 법한 짧은 삽화 가이드로, 이 가이드들의 용어들이 매물 설명문에 반영됩니다.

이 기사에서 캘리포니아 관련 내용을 다룰 때, 19 세기 건축 양식에 대해서는 Kirker (1960) , '베이 트래디션 (Bay Tradition)' 과 그 1 세대에 대해서는 Longstreth (1983) , 방갈로에 대해서는 Winter (1980) , 그리고 남부 캘리포니아의 시대 부흥 양식 (Period Revival) 및 스페인 양식에서 파생된 건축물에 대해서는 Gebhard and Winter (2003) 을 참고하였다. '랜치 (ranch)' 양식에 대해서는 그 역사의 양 끝단에서 기록된 자료를 모두 활용했는데, May (1946) 는 당시 판매 당시의 모습을, Hess (2004) 는 현재 해석되는 모습을 보여준다.

스타일을 산문 형식이 아닌 데이터 필드로 기록하는 관행은, 스타일 표기에 포함되어야 할 내용에 대해서는 '내셔널 레지스터 (National Register)'(National Park Service (1997a)), 등록 양식에서 요구하는 건축 분류에 대해서는 'National Park Service (1997b)', 그리고 여기에서 언급된 토착 양식 범주의 출처인 전후 주거 단지 개발에 대해서는 Ames and McClelland (2002) 를 따릅니다. 게티 (Getty) 의 J. Paul Getty Trust (n.d.) 는 양식과 시대에 대해 가장 근접한 기존 통제 어휘집입니다. 이 어휘집은 등재 목록을 읽는 데 필요한 것보다 범위가 넓고 깊이가 얕으며, 여기서 사용된 네 가지 축을 구분하지 않습니다.

이 사진들은 미국 의회도서관 (Library of Congress) 의 HABS (Library of Congress n.d.[b]) 및 캐롤 M. 하이스미스 아카이브 (Carol M. Highsmith Archive) (Library of Congress n.d.[a]) 에서 제공받았습니다.

References

Ames, David L. and Linda Flint McClelland (2002). *Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places*. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). *Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945*. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David and Robert Winter (2003). *An Architectural Guidebook to Los Angeles*. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). *The Ranch House*. New York: Harry N. Abrams.

J. Paul Getty Trust (n.d.). *Art and Architecture Thesaurus Online*. Getty Research Institute. URL: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (visited on 09/18/2026).

Kirker, Harold (1960). *California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century*. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.

Library of Congress (n.d.[a]). *Carol M. Highsmith Archive*. URL: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (visited on 09/18/2026).

— (n.d.[b]). *Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey*. URL: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (visited on 09/18/2026).

Longstreth, Richard W. (1983). *On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century*. New York and Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation and MIT Press.

May, Cliff (1946). *Sunset Western Ranch Houses*. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.

McAlester, Virginia Savage (2013). *A Field Guide to American Houses*. 2nd ed. New York: Alfred A. Knopf.

National Park Service (1997a). *How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

— (1997b). *How to Complete the National Register Registration Form*. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Poppeliers, John C. and S. Allen Chambers (2003). *What Style Is It? A Guide to American Architecture*. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons.

Trealla Prolog contributors (n.d.). *Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter*. MIT license. URL: https://github.com/trealla-prolog/trealla (visited on 09/18/2026).

Whiffen, Marcus (1969). *American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.

Winter, Robert (1980). *The California Bungalow*. Los Angeles: Hennessey and Ingalls.

A 온톨로지: `architectural_styles.pl`

이 문서는 본 기사에서 설명한 지식베이스로, 기사가 인쇄될 당시의 내용을 그대로 재현한 것입니다. 이 지식베이스는 Trealla, SWI-Prolog 및 Scryer Prolog 환경에서 실행되었으며, 표준 리스트 라이브러리만 있으면 되고, Scryer 환경에서는 '소프트웨어 이용 가능성' 섹션에 설명된 두 가지 추가 표준 라이브러리가 필요합니다. 827 행과 848–849 행의 주석은 'Arts and Crafts' 를 표현하는 두 번째 스타일을 암시하고 있으나, 실제로는 그런 스타일이 존재하지 않습니다 (11 절 참조).

Prolog 목록 길잡이

원자는 코드이며 모든 판에서 동일하다. 이 표는 원자와 본문을 연결한다.

원자	갈래	뜻
`arts_and_crafts`	운동	19 세기 후반 영국의 디자인 운동으로, 화려한 빅토리아 양식과 대량 생산된 산업식 건축에 대한 반발에서 비롯되었다.
`bay_tradition`	운동	3 대에 걸쳐 이어져 온 베이 에어리어의 지역적 전통: 도색하지 않은 레드우드나 삼나무, 특정 양식보다는 부지의 특성에 맞춘 자유로운 설계...
`victorian`	운동	1840 년경부터 1910 년경까지 캘리포니아에서 다양한 화려하고 그림 같은 주거 양식을 아우르는, 미국 전역에 걸쳐 활동한 부동산 및 문화유산 보존 가문...
`art_deco`	양식	기하학적, 수직적, 장식적인 모더니즘.
`colonial`	양식	미국 식민지 부흥 양식: 대칭적이며 고전적인 디테일을 갖추고, 조지안 양식과 페더럴 양식의 전통을 계승한 양식.
`contemporary`	양식	역사적 부흥 양식을 고수하기보다는 건축 당시의 건축적 어휘를 강조하는 디자인.
`craftsman`	양식	아트 앤 크래프트 운동과 가장 밀접하게 연관된 미국식 건축 양식으로, 캘리포니아에서는 주로 크래프츠맨 방갈로 형태로 지어졌다.
`dutch_colonial`	양식	콜로니얼 리바이벌 양식과 구분될 만큼 시각적으로 독특한 특징을 지니고 있다. 감브렐 지붕은 한눈에 알아볼 수 있을 뿐만 아니라 대칭적인...
`edwardian`	양식	20 세기 초반의 주거용 건축물, 특히 1900 년경부터 1920 년경까지의 샌프란시스코 건축물을 지칭하는 베이 에어리어의 부동산 및 문화유산 보존 용어.
`eichler`	양식	조셉 아이클러의 트랙 모더니즘.
`english_cottage`	양식	작고 비대칭적이며 그림 같은 고전 부흥 양식의 건물로, 흔히'튜더 양식'이라고 잘못 불리기도 한다.
`first_bay_tradition`	양식	베이 에어리어의 초기 지역 건축가들—버나드 메이벡, 어니스트 콕스헤드, 윌리스 폴크, 그리고 줄리아 모건의 일부 작품.
`french_normandy`	양식	프랑스 리바이벌 양식은'프랑스 노르망디 양식'또는'프랑스 절충 양식'이라고도 불린다.
`international`	양식	뉴트라, 신들러 및 그 추종자들을 통해 캘리포니아에 전해진 유럽 모더니즘.
`italianate`	양식	샌프란시스코에서 매우 흔히 볼 수 있으며, 특히 미션 (Mission) 과 웨스턴 애디션 (Western Addition) 지역의 평면 정면과 경사진 베이를 가진 연립주택에서 자주 나타납니다.

원자	갈래	뜻
mediterranean	양식	지중해 리바이벌 양식: 스페인 식민지 양식보다 더 폭넓고 절충적이며, 대개 규모가 더 크고, 이탈리아 및 르네상스 양식의 요소와 스페인 양식의 요소를 혼합한 양식이다.
midcentury	양식	전후 미국의 모더니즘 발전 양상은 국제 양식보다 더 부드럽고, 주거적이며, 자재 활용에 더 유연한 특징을 보였으며, 대규모 주택 단지에 건설되었으며...
minimal_traditional	양식	대공황 말기, 전쟁 기간 및 전쟁 직후의 소박하고 거의 장식 요소가 없는 주택은, 전후 대량 주택 건설의 직접적인 선구자였으며...
mission	양식	미션 리바이벌: 이 계열의'최초'로, 캘리포니아 선교지에서 직접 용어를 차용한 양식이다.
modern_farmhouse	양식	진정한 현대적 스타일의 어휘이며, 이를 차용한 시골의 토착적'형태'와는 다른 것이다.
monterey	양식	캘리포니아만의 독특한 특징이자, 같은 이름을 가진 두 가지.
neo_eclectic	양식	어떤 특정 역사적 모티프에도 얽매이지 않으면서 여러 모티프를 결합한 교외풍 작품.
neoclassical	양식	국내적 규모에서 고전적 어휘를 그대로 인용하기보다는 이를 재현하고 있는데, 이것이 바로 이 양식이 식민지 부흥 양식과 구별되는 점입니다.
prairie	양식	크래프트맨 양식과 동시대에 등장했으며, 세부 장식 요소를 상당 부분 공유하는, 라이트의 영향을 받은 중서부 양식.
queen_anne	양식	가장 친숙한 빅토리아 양식의 하위 유형이며, 샌프란시스코에서는 별다른 수식어 없이'빅토리아 양식'이라고 할 때 대개 이 유형을 가리킵니다.
ranch	양식	형태: 길고 낮으며 단층 구조.
sea_ranch	양식	소노마 해안 개발 프로젝트의 이름을 딴 3 세대: 조셉 에셔릭과 MLTW - 찰스 무어, 돈린 린든, 윌리엄 턴불, 리처드...
second_bay_tradition	양식	2 세대 - 윌리엄 워스터, 가드너 데일리, 조셉 에셔릭.
shed_style	양식	비대칭적인 건물 매스 위에 서로 반대 방향으로 기울어진 여러 개의 박공 지붕이 얹혀 있다.
shingle	양식	불규칙한 형태 위에 쭉 뻗은 연속적인 목재 지붕널 외피가, 세부 요소를 표면에 종속시키고 있다.
spanish_colonial	양식	스페인 식민지 리바이벌 양식: 미션 리바이벌 양식에 이어 등장한, 스페인과 라틴 아메리카의 영향을 받아 더욱 발전하고 폭넓으며 훨씬 더 정교해진 양식...
stick	양식	스틱 및 스틱-이스트레이크: 아래에 있는 틀을 드러내거나 장식하는 수직 및 대각선 판자를 적용한 방식.
storybook	양식	의도적으로 기발한 분위기를 자아내는 복고 양식으로, 때로는'동화 속 튜더 양식'이나'헨젤과 그레텔 양식'이라고도 불린다.
streamline_moderne	양식	아르데코의 수평적 계승 양식으로, 대양 횡단 여객선과 공기역학에서 영감을 얻었다.
tudor	양식	튜더 부흥 양식.
tuscan	양식	대략 1985 년부터 2010 년까지의 캘리포니아 지역 특유의 표현 방식.
bungalow	형태	A 형: 높이가 낮고 콤팩트하며, 1 층 또는 1 층 반 구조로, 대개 눈에 띄는 정면 현관이 있다.
farmhouse	형태	형태 A: 시골의 전통적 형태—단순한 박공 지붕 구조로, 대개 현관이 있으며 나중에 증축된 부분이 있는 경우가 많다.
foursquare	형태	미국식 포스퀘어 양식, 1895 년경 1930 년경: 각진 형태의 2 층 큐브형 건물로, 중앙에 지붕창이 있는 낮은 사면지붕과 건물 전체 폭을 차지하는 현관, 층당 4 개의 방으로 구성되어 있다.
hacienda	형태	무엇보다도 안뜰 중심의 평면 배치: 단층 구조로, 구불구불한 형태를 띠며, 방들이 열린 안뜰을 둘러싸고 배치되어 있다.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* architectural_styles.pl — the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
```

```
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow   is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
     describe(+Id)              print a full record
     styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
     confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
     era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
     axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ============================================================
   AXES
   ============================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a
↪  style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
```

```
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ============================================================
   MOVEMENTS
   ============================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

/* ============================================================
   STYLES — Arts and Crafts line
   ============================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial
↪  porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker
↪  brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
```

```
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES — Bay Area regional line
   ============================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or
↪  descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
```

```
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES — the Victorian family
   ============================================================ */

style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
```

```
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall
↪  plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or
↪  transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).

/* ============================================================
   STYLES — Period Revival
   ============================================================ */

style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the
↪  entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).

style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
```

```
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from
↪  Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much
↪  steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES — the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ============================================================ */

style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
```

```
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).

style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins,
↪  arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the
↪  facade').
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
```

```
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES — Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).

style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
```

```
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).

style(shed_style).
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES — post-war vernacular and after
   ============================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).
```

```
595
596 style(ranch).
597 period(ranch, 1935, 1975).
598 definition(ranch,
599   'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
600 the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
601 identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
602 without the other.').
603 characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
604 characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
605 characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
606 characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
607 typical_form(ranch, ranch).
608 prevalence(ranch, california, very_common).
609
610 style(modern_farmhouse).
611 period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
612 definition(modern_farmhouse,
613   'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
614 rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
615 the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
616 characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
617 characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
618 characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
619 characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
620 typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
621 typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
622 prevalence(modern_farmhouse, california, common).
623
624 style(neo_eclectic).
625 period(neo_eclectic, 1980, 9999).
626 definition(neo_eclectic,
627   'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
628 them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
629 NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
630 trade or appraisal text.').
631 characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
632 characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
633 characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
634 prevalence(neo_eclectic, california, very_common).
635
636 style(contemporary).
637 period(contemporary, 1960, 9999).
638 definition(contemporary,
639   'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
640 CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
641 TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
642 does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
643 borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
644 reading.').
645 characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
646 characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
647 characteristic(contemporary, 'Open plan').
648 prevalence(contemporary, california, very_common).
649
650 /* ============================================================
651    FORMS — the shape of the building, independent of style
652    ============================================================ */
653
654 form(bungalow).
655 definition(bungalow,
656   'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
657 prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
658 California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
659 not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
```

```
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).

form(ranch).
definition(ranch,
  'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
shape.').
prevalence(ranch, california, very_common).

form(farmhouse).
definition(farmhouse,
  'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
vocabulary that borrows from it.').
prevalence(farmhouse, california, common).

form(hacienda).
definition(hacienda,
  'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
prevalence(hacienda, california, uncommon).

/* ============================================================
   DETAILS — evidence, never proof
   ============================================================ */

detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
/* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
   there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
   other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
   is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
   the commonest roof in the state. */
detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
detail(catslide_roof).
detail(porte_cochere).

/* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
typical_detail(tudor, gable_roof).
```

```
typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
typical_detail(prairie, hipped_roof).
typical_detail(craftsman, gable_roof).
typical_detail(queen_anne, gable_roof).
typical_detail(storybook, catslide_roof).
typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).

/* ============================================================
   QUERIES
   ============================================================ */

/* the styles expressing a movement */
styles_of(Movement, Styles) :-
    movement(Movement),
    findall(S, expresses(S, Movement), Styles).

/* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
confusable(A, B) :- confused_with(B, A).

/* styles current in a given year */
era(Year, Styles) :-
    findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
            Styles).

/* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
   styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
   flag in the parser. */
evidence_for(Style, Details) :-
    findall(D, typical_detail(Style, D), Details).

/* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
   the point */
evidence_of(Detail, Styles) :-
    detail(Detail),
    findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).

/* ---------- printing ---------- */

describe(Id) :-
    axis_of(Id, Axis),
    format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
    ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
    ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
    ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
    ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
    ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
    ( characteristic(Id, _)
      -> format("  characteristics:~n", []),
         forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
      ;  true ),
    ( typical_detail(Id, _)
      -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
         forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
      ;  true ),
    /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
       directions, so a bare forall lists each pair twice */
    ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
      -> format("  routinely confused with:~n", []),
         forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
      ;  true ).

/* ---------- integrity checks ----------
```

```
   Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
   the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
    ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).

problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
                                \+ definition(Id, _).
problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
                                      ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).

/* ============================================================
   SCORING FROM OBSERVED DETAIL
   Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
   evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
   which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
   exactly which one to argue with.

   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:

       tapered_columns  -> craftsman only            weight 1.00
       deep_eaves       -> craftsman, prairie        weight 0.50
       bay_window       -> four Victorian styles     weight 0.25

   The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
   observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
   what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
   probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
   the logical layer that model would feed.
   ============================================================ */

/* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
detail_specificity(Detail, W) :-
    evidence_of(Detail, Styles),
    length(Styles, N), N > 0,
    W is 1.0 / N.

/* weight of evidence for one style from a set of observed details */
style_support(Details, Style, Support) :-
    style(Style),
    findall(W, ( member(D, Details),
                 typical_detail(Style, D),
                 detail_specificity(D, W) ), Ws),
    sum_(Ws, Support),
    Support > 0.

/* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
   is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
   to a sibling style under the same movement */
movement_support(Details, Movement, Support) :-
    movement(Movement),
    findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
    sum_(Ss, Support),
    Support > 0.
```

```
sum_([], 0.0).
sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.

/* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
   percentages sum to 100 across the styles with any support. */
style_shares(Details, Ranked) :-
    findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
    sum_pairs_(Pairs, Total),
    Total > 0,
    findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
                      Pct0 is (Sup / Total) * 100,
                      Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
    sort_desc_(Scored, Ranked).

/* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
   as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
   most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
sort_desc_([], []).
sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
    sort_desc_(Xs, Rest),
    insert_desc_(X, Rest, Sorted).

insert_desc_(X, [], [X]).
insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
    (  X @>= Y
    -> Result = [X, Y|T]
    ;  Result = [Y|Rest],
       insert_desc_(X, T, Rest) ).

sum_pairs_([], 0.0).
sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.

/* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
   else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
   reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
    style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).

report(Details) :-
    format("observed: ~w~n", [Details]),
    ( style_shares(Details, Ranked)
      -> format("evidence divides as:~n", []),
         forall(member(P-S, Ranked), format("   ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
      ;  format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
    ( movement_support(Details, _, _)
      -> format("movement support:~n", []),
         forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
                format("   ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
      ;  true ).
```

B 문법: `mls_remarks.pl` 의 건축 섹션

문법 파일은 총 2,431 줄로, 그중 대부분은 스타일 이외의 사항, 즉 품질, 상태, 부속 건물, 차량 보관, 판매 조건 등에 관한 내용입니다. 여기에는 이번 호에 사용된 파일의 426 행부터 1093 행까지, 즉 건축 관련 부분만 재현되어 있으며, 여기에는 스타일 단서, 스타일 단어 수식어 'guard', 베이 에어리어 지역별 기준, 건축 세부 사항이 포함됩니다. 행 번호는 전체 파일의 번호입니다.

```
/* ---------- Architectural style ----------
   `craftsman` was not in the grammar at all — only `craftsmanship`, a quality
   word — so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
   is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
   torn down, so it belongs beside geology here.
```

```
431
432     Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
433     as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
434     `eichler` and `victorian`; those stay where they are — %% REVIEW whether
435     they should move here too.) */
436 /* Styles are not a flat list — some CONTAIN others:
437
438           ARTS AND CRAFTS  (the movement)
439           |
440           +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
441               |                    is the "Craftsman bungalow"
442           BUNGALOW  ----------------+
443
444     Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
445     Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
446     crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
447     — Chicago and California bungalows are not Craftsman — so it sits partly
448     outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.
449
450     Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
451     bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
452     three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
453     the two are correlated but not redundant.
454
455     %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
456     Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
457     currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
458     likewise. */
459 /* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.
460
461       style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
462       form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey
463
464     You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
465     house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
466     that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
467     California only because the Craftsman bungalow became the commonest
468     expression of the movement — they are not interchangeable, and a house is
469     NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.
470
471     %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
472     ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
473     They sit in form for now. */
474 /* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
475     kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
476     unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
477     family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
478     sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.
479
480     Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement — there are no
481     style-to-style containments — so the two lists partition cleanly.
482
483     %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
484     sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
485     spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
486     it is not one. */
487 arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).
488
489 arch_styles([craftsman, prairie,
490              first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
491              queen_anne, italianate, stick, edwardian,
492              tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
493              shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
494              english_cottage, french_normandy,
495              monterey, minimal_traditional,
```

```
              ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
              art_deco, streamline_moderne, international,
              midcentury, eichler, contemporary]).

/* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
   1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
   form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
   style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style — it is
   a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
   vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).

arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
/* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
   ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
   it — historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
   Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
   a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
   influence instead, which carries no inference. */
arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
arch_related(prairie,   craftsman).
/* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
   Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
   NOT a subtype — it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
   generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
   It therefore has no parent. */
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall
↪  narrow
                                                 % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE — Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it — see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
```

```
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                      influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK — 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery — "storybook charm", "a storybook
   setting" — meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style — single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))          --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
                                                          architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                          eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept — but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
     "Eichler neighborhood"     ditto — next door to one is not being one
     "Tudor Drive"              a street
     "Mission schools"          a school district
     "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
```

```
   legitimately FOLLOW a style word — home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer — are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival — but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.

/* DUTCH COLONIAL — visually distinctive enough to warrant its own classifier:
   the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
   shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].

/* NEOCLASSICAL — full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
   and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
   classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].

/* ENGLISH COTTAGE — kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
   miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
   steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
   little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
   cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
                                                          revival]) }.
feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
                                                          period,fairytale]) }.

/* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL — 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
   or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
   substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
                                                         revival,country,
                                                         provincial,eclectic]) }.
feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].

/* SHED STYLE — c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
   massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
   responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
   expression rather than a synonym. */
```

```
feat(arch(shed_style))      --> [shed,style].
feat(arch(shed_style))      --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.

/* NEO-ECLECTIC — c.1980s onward suburban work combining historical motifs
   without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
   fragments of several revivals. Far better than calling everything built
   after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
   this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
feat(arch(neo_eclectic))    --> [neo,eclectic].
feat(arch(neo_eclectic))    --> [neoeclectic].

/* TUSCAN — the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
   stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
   than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
   with a distinct — and now often negative — buyer reaction. */
feat(arch(tuscan))          --> [tuscan].
feat(arch(tuscan))          --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
feat(form(ranch))        --> [rancher].
/* RANCH — a recognised architectural tradition AND a physical shape.
   Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
   long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
   have either without the other.

   Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
   blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
   a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).

/* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
   blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
   "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
   noun. */
feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
                         --> [ranch], not_modifier.

feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
                                                     suburban]) }.
feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
/* MONTEREY — uniquely Californian, and two things sharing a name.
   The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
   adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
   House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
   the later commercial style — two storeys, stucco, tile roof, and the
   defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
   Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.

   One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
   saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
   %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
/* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
   and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
   there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
                             not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
                                       marina,aquarium,pines,pier,wharf,
                                       cypress,carmel,salinas]).

/* MINIMAL TRADITIONAL — c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
   roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
   precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
   them.

   %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
```

```
   do NOT write it — they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
   bungalow" — so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
   better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
   footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
   exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
                                                              traditionalist]) }.

/* ART DECO (1920s-30s) — geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
   ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
   successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
   railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
   single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
   Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
feat(arch(art_deco))      --> [art,deco].
feat(arch(art_deco))      --> [deco], not_modifier.
feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].

/* INTERNATIONAL STYLE — the 1920s-40s European modernism that reached
   California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
   unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
   reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
   more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
   regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
                                                              modernism]) }.
feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.

feat(arch(midcentury))    --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
feat(arch(midcentury))    --> [mid,century], not_modifier.

/* EICHLER — Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
   floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
   Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
   designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
   San Rafael and Walnut Creek.

   Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
   Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
   nine counties. Same test as Craftsman — the meaning does not shift with the
   market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
   "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
   they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
feat(arch(eichler))       --> [eichler], not_modifier.
feat(arch(eichler))       --> [eichlers], not_modifier.
feat(arch(eichler))       --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
                                                        authentic]) }.

/* ---------- the Bay Area regional line ----------
   Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
   share a regionalism — unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
   the site rather than a style book — but they are half a century apart and
   built by different people for different clients.

   FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) — Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
   Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
   vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.

   SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) — Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
   Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
   the bare phrase "Bay Region style".

   SEA RANCH (c.1960s onward) — Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
```

```
   Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
   not synonymous with the Second Tradition.

   All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
   rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
   than tract.

   %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
   several are also ordinary names or places — `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames — so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                          tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
feat(arch(sea_ranch))            --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form — the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                             contemporary]) }.

/* FOURSQUARE — American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow — it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament — but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                             not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
   These are the visible-craftsmanship markers — exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
```

```
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
   than signal. `bay_window` is borderline — near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches — and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
               board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
               gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).

feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
                                                         beam,brackets,trusses]) }.
feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
                                                           bookcases,buffet,hutch]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
                                                        generous]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
/* `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
   and tokenizes as [multi, paned, windows] */
feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
                                                      twelve,true,divided]),
                                           member(X, [pane,paned,panes]),
                                           member(Y, [windows,window,sash]) }.
feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
                                         member(X, [pane,paned,panes]) }.
/* ORNAMENTED WINDOWS — decorative glass, as distinct from divided_light,
   which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
   Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
   lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
   separate from divided_light because a window can have either, both or
   neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
                                                        beveled,bevelled,
                                                        textured,antique]) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
```

```
feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.

feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
                                                        paneling,panelling]) }.
feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
feat(det(window_seat))      --> [inglenook].

/* Not a Craftsman detail — Spanish/Mission — which is why this group is named
   for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
   so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
   the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
   modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
   (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
   it alongside the style flags. */
feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
                                                       mission,terracotta]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].

/* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
                                                        masonry,rock]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.

/* --- Victorian --- */
feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
                                                            decorative]) }.
feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
                                                        gingerbread]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
                                                          decorative,deep]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
                                [porch].
feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W,
↪  [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
feat(det(gambrel_roof))     --> [gambrel].
feat(det(gambrel_roof))     --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
feat(det(catslide_roof))    --> [catslide].
feat(det(catslide_roof))    --> [cat,slide].
feat(det(catslide_roof))    --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X,
↪  [low,down]) }.
feat(det(mansard_roof))     --> [mansard].

/* --- Tudor / storybook --- */
feat(det(half_timbering))   --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
                                                        halftimbered]) }.
feat(det(half_timbering))   --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
                                                       timber]) }.

```

```
/* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
feat(det(mission_parapet))  --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
                                                  shaped,espadana]) }.
feat(det(mission_parapet))  --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
feat(det(arcade))           --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
                                             colonnade]) }, not_modifier.
feat(det(arched_openings))  --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
                                                doorway,doorways,
                                                entry,windows,window,
                                                passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                    upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                      porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                                 not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                           acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
                                                glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
feat(det(atrium))           --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                    windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
feat(det(clerestory))       --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))     --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))     --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                continuous]) }.
feat(det(band_windows))     --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))      --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))   --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                  shake]) }.
feat(det(shingle_siding))   --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))        --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))    --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).

/* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).

arch_features(Raw, Feats) :-
    arch_movements(Ms),
```

```
    findall(Key-Val,
            ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
              bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
            MFeats),
    arch_styles(As),
    findall(Key-Val,
            ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
              bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
            SFeats0),
    append(MFeats, SFeats0, SFeats),
    arch_forms(Fs),
    findall(Key-Val,
            ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
              bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
            FFeats),
    append(SFeats, FFeats, Feats).
```

브라질 감정평가사들의 흥미로운 사례

윌리엄 버트 크레이터

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 브라질에서는 부동산 평가가 공학 분야의 일부로 간주됩니다. ABNT NBR 14653-1 에 따르면, 부동산 감정사 (*engenheiro de avaliações*) 는 전문 교육을 이수한 대학 졸업생으로서 CREA 에 등록된 자로 정의되며, CONFEA 결의안 345/1990 은 공학 전문가들에게 검사, 전문가 조사 수행, 감정 평가 수행 및 이의 제기된 기술적 문제에 대한 결정 권한을 부여하고 있다 (*arbitramento*). 법령 제 6.530/1978 호에 따라 별도로 설립된 부동산 중개인 (*corretor de imóveis*) 은 기술적 자격을 보유하고 있으며, 중개인의 법정 권한은 중개 및 매매에 대한 의견 제시로 한정된다. 이러한 권한이 감정 평가까지 확대되는지에 대해서는 두 협회 간에 법적 분쟁이 있었다. 본 논문은 이 두 역할 간의 구분, 이를 규정하는 규제 조치, 그리고 그에 따른 책임을 검토한다. 또한 CNAI 의 중개인-감정인 등록 제도와 두 전문 협회 간의 의견 차이를 살펴본다. 본 논문은 브라질이 가치 산정 과정을 규제해 왔으나, 가치에 대한 견고한 기반을 마련하지는 못했다고 결론지으며, 이러한 방식을 독일의 이중 가치 체계와 비교한다. 부록에서는 Prolog 지식 기반 형식으로 책임 분담을 제시하며, 각 명제는 주요 출처를 참조하고 있다.

Keywords: 브라질, 감정 평가 역량, *engenheiro de avaliações*, *corretor de imóveis*, NBR 14653, CONFEA/CREA, COFECI/CRECI, CNAI, 독점 전문직

1

를 놀라게 한 한 가지 조치

브라질 감정평가 기준을 처음 접하는 미국 감정평가사는 대개 정의 부분에서 읽기를 멈추곤 한다. 브라질 국가표준기구 (ABNT) 에서 제정한 ABNT NBR 14653-1:2001 의 3.19 항에는 감정평가를 수행하는 사람을 다음과 같이 정의하고 있다:

> *engenheiro de avaliações* : 고등 교육 과정을 이수하고, 평가를 수행할 수 있는 법적 자격과 기술·과학적 역량을 갖춘 전문가로서, 공학·건축·농업 지역 협의회 (CREA) 에 정식으로 등록된 자. (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

평가 엔지니어는 대학 학위를 소지하고, 법적·기술적·과학적 자격 요건을 충족하며, 지역 공학·건축·농업 협의회에 등록된 자를 말하며, 이 직책은 면허를 취득했거나 인증을 받은 주거용 부동산 감정사와는 다릅니다. 이 기준은 2001 년에 제정되었습니다. 법령 제 12.378/2010 호 (Lei 12.378/2010) 가 시행된 이후, 건축가들은 별도의 건축 및 도시계획 협의회 (CAU) 에 등록하게 되었으며, CONFEA(연방 공학 및 농업학 협의회) 와 CREAs 는 공학 및 농업학 분야만을 담당하는 협의회가 되었다 (Brasil 2010).

브라질의 주요 차이점은 면허 발급 자체에 있는 것이 아니라 (이러한 관행은 국제적으로도 일반적이다) 면허의 관할 주체에 있다. 미국에서는 감정평가사가 전국적으로 정해진 기준에 따라 주 정부로부터 면허를 취득하며, 주 정부의 프로그램은 연방 정부의 감독을 받는다. 반면 중개인은 별도로 면허를 취득하며, 일반적으로 거래 수수료를 통해 보수를 받는다. 반면, 브라질에서는 감

정 평가가 구조물 및 공공 사업을 설계하는 엔지니어에게 면허를 부여하는 것과 동일한 위원회 체계를 통해 면허를 취득하는 공학적 활동으로 간주되는 반면, 중개인은 별개의 법적·전문적 체계의 대상이 됩니다.

이 논문은 관련 전문 기관들을 소개하고, 각 기관의 역할과 책임을 설명하며, 기관 간의 경계를 명확히 하고, 관련 비용을 살펴보고, 이러한 체계가 해결하는 문제와 해결하지 못하는 문제를 고찰한다. 이 글은 브라질의 방식이 더 낫다고 주장하지는 않지만, 브라질 제도가 일관성이 있고 명확하게 정의되어 있으므로 단순히 지역적 특이점으로 간주하기보다는 신중하게 검토해야 한다고 밝히고 있다.

2 평가 엔지니어

이 유보는 해당 표준에서 비롯된 것이 아닙니다. 이는 법적 근거에 기반한 것이며, 위원회가 이를 명시적으로 밝혔습니다. 1966 년 12 월 24 일자 제 5.194 호 법률 (Lei nº 5.194) 은 공학, 건축학 및 농학의 업무 수행을 규정하고 있으며, 제 7 조 (c) 항에서 해당 직종의 전문 활동 중 하나로 "토지 측량 및 측량 업무 (*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*)" 를 열거하고 있다. 제 8 조는 이러한 활동을 법적으로 자격을 갖춘 자연인 (Brasil 1966) 의 전유로 규정하고 있다. 제 6 조 (a) 항은 등록되지 않은 자가 해당 전문직에 배타적으로 귀속된 행위를 수행하는 것을 불법으로 규정하고 있다. 해당 법령은 구체적으로 어떤 행위들이 이에 해당하는지 열거하지 않았으나, CONFEA 결의안 제 345/1990 호는 평가가 해당 전문직의 "*atribuição privativa*" 에 속한다고 명시하며, 비전문가에 의한 평가를 무효로 선언하고 있다 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). 연방법에서는 감정평가를 엔지니어, 건축가 및 농업 전문가가 수행하는 업무로 명시하고 있다.

이사회 결의안은 이를 신설하기보다는 승인하는 내용을 상세히 설명하고 있다. NBR 14653-1 제 1 조 부기사항에는 CONFEA 결의안 1990 년 7 월 27 일자 CONFEA 결의안 제 345 호에 따라,

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

에서 수행하는 활동은 *atribuição privativa* — 전속적 권한 — 로서 CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 에 등록된 각 전문 분야의 엔지니어, 건축가, 농업 엔지니어, 지질학자, 지리학자 및 기상학자에게만 귀속된다는 점을 명시하고 있습니다. . 이와 관련된 결의안인 1973 년 6 월 29 일자 제 218 호는 어떤 직무가 직업의 어떤 유형 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) 에 속하는지를 규정하고 있습니다.

두 법안에는 정확히 동일한 행위들이 나열되어 있지 않으며, 이 차이점은 주목할 만합니다. '기술적 의견 (*Arbitramento*)' 은 결의안에는 등장하지만 제 7 조 (c) 항에는 나타나지 않는 반면, '기술적 의견 (*pareceres*)' 은 법령에 명시되어 있습니다. 따라서 브라질 법에서 '의견 (opinion)' 은 본질적으로 중개 업무에 속하는 것이 아닙니다. 1966 년부터 공학 전문직은 기술적 의견을 제시할 권한을 가지고 있었습니다. 이 두 가지 권한을 구별하는 것은 '의견' 이라는 단어 자체가 아니라 그 대상입니다.

영어에는 이러한 행위들을 모두 포괄하는 단일 단어가 없기 때문에, 행위 자체에 대한 정의가 필요합니다. '*Vistoria*' 는 '검증 (inspection)' 을 의미합니다. 즉, 원인을 규명하지 않고 해당 요소에 대한 상세한 조사 및 설명을 통해 사실을 확립하는 것입니다. '*Perícia*' 는 '전문가 조사 (expert examination)' 를 의미합니다. 이는 주로 법원을 위해 사건의 원인이나 주장된 권리의 근거를 규명하는 것입니다. '*Avaliação*' 는 '평가 (valuation)' 를 의미합니다. *Arbitramento* 는 기술적으로 논란의 여지가 있는 대안들 사이, 또는 주관적 요인 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 에 따라 결정되는 대안들 사이에서 판단을 내리는 것을 말합니다. 이 세 가지 업무는 동일한 전문직군에게만 부여됩니다. 본 저널의 해석에 따르면, 이 세 가지는 하나의 역량, 즉 물리적 대상을 조사하고 타인이 신뢰할 수 있는 기술적 결론을 도출하는 능력을 형성합니다.

이로부터 두 가지 결과가 도출되며, 바로 이 두 가지가 브라질 제도의 특징을 형성한다.

첫째, 이 자격은 특정 전문 분야가 아닌 직업군에 부여된다는 점입니다. 감정평가 권한은 어느 한 직업군만의 전유물이 아닙니다. 엔지니어, 건축가, 농업 엔지니어는 모두 동일한 법적 지위에 따라 이 권한을 보유하고 있으며, 건축가의 경우 현재는 CAU 를 통해 이를 행사하고 있습니다.

둘째, 이 작업에는 엔지니어로서의 책임이 따릅니다. 이 제품은 국가 인증 기술 문서 (*laudo de avaliação*) 이며, NBR 14653-2 규정에 따라 해당 문서에는 책임 기술자 (*qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação*) 의 완전한 법적 자격 및 서명이 기재되어야 합니다 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011). 기술 보고서 (*laudo*) 는 서비스 제공자가 제시하는 단순한 의견이 아닙니다. 이는 서명이 첨부된 기술 문서로, 작성자는 징계 권한을 가진 위원회에 대해 그 내용에 대한 책임을 져야 합니다.

3 부동산 중개업자

부동산 중개업 (*corretor de imóveis*) 은 완전히 별개의 법령인 1978 년 5 월 12 일자 제 6.530 호 법률에 의해 규제되며, 이 법률은 해당 직업에 현재의 형태를 부여했을 뿐만 아니라, 부동산 중개업자의 등록 및 징계 업무를 담당하는 COFECI(연방 부동산 중개업 협의회) 와 지역 CRECI(지역 부동산 중개업 협의회) 를 관장하고 있다 (Brasil 1978).

여기에는 두 가지 조항이 관련되어 있습니다. 제 2 조는 중등 수준의 기술 자격인 '*Técnico em Transações Imobiliárias*' 자격을 소지한 자의 입국을 허용하고 있습니다. 반면, NBR 14653-1 의 제 3.19 항은 대학 학위를 요구하고 있습니다. 이러한 구조적 차이는 두 직업이 본질적으로 서로 다르며, 동등한 경로가 아님을 보여줍니다.

제 3 조는 중개인의 자격 요건을 다음과 같이 규정하고 있다:

> 부동산 중개인은 부동산의 매매, 교환 및 임대 중개 업무를 수행할 수 있으며, 부동산 거래에 대해 의견을 제시할 수도 있다. (Brasil 1978)

중개인의 역할은 부동산의 매입, 매도, 교환 및 임대와 관련된 중개를 포함합니다. 또한, 중개인은 부동산의 상업화에 대해 의견을 제시할 수 있습니다. 해당 법령에서는 '*opinar*' 라는 동사와 '*comercialização*' 라는 목적어를 사용하여, 부동산이 어떻게 시장에 출시될지에 대한 의견을 제시할 권한은 부여하지만, '*avaliação*' 을 수행할 권한은 부여하지 않습니다.

영어에서는 "appraisal", "valuation", "estimate", "opinion of value" 와 같은 용어들이 서로 겹치는 경우가 많아 이러한 구분이 종종 모호해지며, 중개인의 가격 의견 (price opinion) 이 흔히 사용되고 일반적으로 받아들여지고 있습니다. 그러나 브라질에서는 이 두 가지 활동이 별도의 법령에 따라 서로 다른 위원회, 자격 요건 및 법적 결과를 가진 전문직에 배정되어 있습니다. 두 위원회 간의 분쟁은 '감정 (*opinar quanto à comercialização*)' 과 '평가 (*avaliar*)' 의 차이에서 비롯됩니다.

4 표준이 어디까지를 허용하는가

이 기준은 이러한 구분을 명확히 보여주고 있지만, 이러한 명확성은 배타적인 성격을 띠고 있다. '*corretor*' 라는 용어는 브라질 평가 기준에 등장하지 않는 반면, '*engenheiro*' 는 제 1 부에서 23 회, '*arquiteto*' 는 6 회 등장한다. '*engenheiro de avaliações*' 라는 문구는 제 2 부에서 20 회 등장한다. 이 기준은 중개인을 명시적으로 금지하지는 않으며, 단순히 그 적용 범위에서 제외하고 있을 뿐이다.

제 2 부의 두 조항은 이 기준의 요건을 규정하고 있습니다.

제 8.2.1.4.2 조는 비교대상을 요소별로 조정할 때 적용되는 조정 계수에 대해 규정하고 있다. 인정된 기술 기관이나 CONFEA/CREA 에 등록된 대학 또는 공공기관이 발행하고, 공학 또는 건축 전문가가 작성한 연구 결과를 바탕으로 한 공표된 계수는 허용됩니다. 그렇지 않은 경우, 감정평가사는 해당 계수를 도출하고 그 산정 방법 및 계산 과정을 보고서에 첨부해야 합니다.

앞서 인용한 제 10.1(m) 항에 따르면, 저작권 양도 계약서 (*laudo*) 에는 저작자의 완전한 법적 자격 정보와 서명이 기재되어야 합니다.

이 두 조항은 종합적으로 해당 절차를 규정합니다. 즉, 엔지니어링 표준 및 CONFEA 의 규정에 따라, 브라질 감정 보고서는 등록된 엔지니어링 전문가가 작성해야 하며, 엔지니어링 시스템이 그 출처를 관리하는 조정 계수를 사용해야 하고, 필요 시 위원회가 연락할 수 있는 사람이 서명해야 합니다. 본 기사에서는 기초 등급, 정밀도, 표본 크기, 유의 수준과 같은 표준의 정량적 방법론에 대해서는 다루지 않습니다. 이러한 내용은 본 호의 다른 기사인 "평가 공학 프로토콜을 향하여"에서 다뤄지고 있기 때문입니다. 여기서는 관할권에 초점을 맞추고 있습니다. 즉, 이 표준은 평가치를 산출하는 방법과 이를 수행할 자격을 갖춘 주체를 모두 명시하고 있습니다.

이 체계에서 '평가' 의 정의를 크게 좌우하는 또 하나의 조항이 있습니다. 제 1 부 제 3.8 조는 '합리적 추정 범위 (*campo de arbítrio*)' 를 다음과 같이 정의하고 있다.

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

이는 점 추정치 (point estimate) 를 중심으로 한 범위—제 2 부에서 양쪽 각각 15% 로 정한 범위—를 의미하며, 전문가가 해당 모델 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) 으로는 포착되지 않은 부동산의 특성에 의해 정당화되는 경우, 이 범위 내에서 가치를 결정할 수 있다. 이 표준은 모델이 미치지 못하는 부분에 대해 명확하게 정의되고 타당한 근거를 갖춘 전문가의 판단 영역을 설정합니다. 이를 국가 표준에 포함시킨 점은 주목할 만합니다. 즉, 허용 범위가 명시되어 있고, 타당한 근거가 요구되며, 자격을 갖춘 전문가가 보고서에 서명해야 합니다.

5 공급 문제

이 예약 제도의 효과는 이용 가능한 전문가의 수에 달려 있다. COFECI 는 수도권 외 지역의 엔지니어 부족을 이유로 CNAI 트랙의 필요성을 주장하고 있으나, 본지는 이를 검증할 만한 통계 자료를 찾지 못했다.

중개업 종사자 수는 시장 수요를 반영합니다. COFECI 의 2024 년 4 월 인구 조사에 따르면, 등록된 중개인은 404,316 명입니다 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). 감정 업무를 수행하는 CREA 등록 전문가의 수나 그들이 활동하는 지역에 대한 비교 가능한 통계는 확보되지 않았습니다. COFECI 가 언급한 인력 부족이 실제로 존재한다고 해도, 이것이 자격 제한 조치가 부적절하다는 증거는 되지 않습니다. 자격 제한 조치가 실질적인 가치를 제공하는 만큼, 이는 다른 어떤 면허를 요하는 직업군에 대해서도 마찬가지로 적용될 수 있는 논리입니다. 그러나 이는 전국적으로 불균등하게 분배되는 비용을 수반하며, 이것이 바로 COFECI 가 이 제한된 체계 내에서 문제를 해결할 수 있는 더 저렴한 방안을 제시하는 이유입니다.

6 병행 트랙

이에 따라 관련 기관이 설립되었습니다. COFECI 는 인증 제도를 바탕으로 '중개인-감정사 (*avaliadores de imóveis*)' 에 대한 전국 등록부를 관리하고 있습니다. 여기에는 '공인 감정 교육 기관 (*escolas credenciadas de avaliação*)' 목록, CNAI 인증서, 디지털 인장, 그리고 정기적인 CNAI 인구 조사 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) 가 포함됩니다. 인증 과정을 이수한 중개인은 등록부에 등재되며 CNAI(전국 부동산 감정사 등록부) 의 인증서를 받게 됩니다. 이 자격증은 법적 권한을 부여하지 않습니다. 모든 중개인은 이미 법률 6.530/1978 제 3 조에 따라 상업화에 대한 의견을 제시할 수 있습니다. 본지는 이 절차를 제정한 위원회 결의안을 검토하지 않았으므로, 해당 중개인이 발급한 문서를 확인하거나 설명하지 않습니다.

인구조사 데이터는 이 추세의 목적을 명확히 보여줍니다. 전국적으로 CNAI 에 등록된 감정사는 등록된 중개인의 9% 를 차지합니다. 감정사가 가장 많은 10 개 주가 전체의 60% 를 차지하는 반면, 5 개 주는 43% 를 차지합니다. 그러나 각 주의 중개인 비율을 고려할 때, 감정사가 가장 집중된 곳은 가장 큰 시장이 아닙니다. 토칸틴스주가 20% 로 1 위를 차지했고, 아마파주가 19% 로 그 뒤를 이었습니다 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

이 과정이 무엇을 제공하고 무엇을 제공하지 않는지 명확히 하는 것이 중요합니다. 이 과정은 중개인의 법적 권한을 확대하지 않습니다. 1978 년 제 6.530 호 법률 제 3 조는 상업화에 대한 의견 제시만을 허용하고 있으며, 공인 과정을 이수한다고 해서 이 규정이 변경되는 것은 아닙니다. CNAI 는 추가 교육, 자격증, 등록부 및 특정 서류를 제공합니다. 이러한 접근 방식이 진정한 인력 부족 문제를 해결하는 것인지, 아니면 배타적 권한을 침해하는 것인지는 두 협회 간에 소송으로 다투어졌으며, CONFEA 가 연방 대법원에 제기한 항소는 2012 년에 기각되었습니다.

7 갈등 중인 지방의회들

이 분쟁은 2012 년에 연방대법원에 회부되었습니다. 사건 번호 ARE 708.474(특별상고 접수 거부 결정에 대한 항소) 에서 항소인은 Conselho Federal de Engenharia, 건축 및 농학 연맹 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia) 이었으며, 피상고인은 부동산 중개인 연맹 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis) 이었고, 브라질 공학 평가 및 감식 연구소 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, IBAPE) 는 이해관계인 자격으로 참여했다. 이 사건은 연방 수도 제 1 지역 연방 지방법원 (원심 사건 번호 2007.34.00.010591-0) 의 항소를 통해 연방 대법원에 회부되었다. 2012 년 10 월 1 일, 해당 사건을 담당한 판사 (*relatora*) 인 카르멘 루시아 (Cármen Lúcia) 는 상고 허가를 기각하였으며, 2012 년 10 월 16 일 제 2 심판부는 그녀의 결정에 대한 심판부 상고를 만장일치로 기각하기로 결정하였다 (*agravo regimental*).[1]

본 저널은 당사자와 판결 결과가 모두 알려진 바에 따라 해당 소송에 대해 보도합니다. CONFEA 가 상고인, COFECI 가 피상고인, IBAPE 가 이해관계인이었습니다. 다만, 본 저널은 알려진 판결 결과를 넘어 법원의 판결에 대해 별도의 평가를 내리지는 않을 것입니다. 법원의 판결에 대한 자세한 내용을 알고자 하는 분들은 판결문 (*acórdão*; STF, 2ª Turma, ARE 708.474 AgR, rel. Min. 카르멘 루시아, 2012 년 10 월 16 일 판결, DJe 220, 2012 년 11 월 8 일 공표) 를 참조하시기 바랍니다.

8 브라질의 답변은 무엇이며, 무엇이 아닌가?

브라질의 접근 방식을 시장 가치에 대한 우려, 특히 변동성이 큰 시장에서 특정 날짜에 산정된 단일 수치가 향후 10 년 동안의 담보 가치로 신뢰할 수 없다는 비판에 대한 해결책으로 보는 유혹이 있을 수 있다. 그러나 이 표준이 명확히 밝히고 있듯이, 사실은 그렇지 않다. 제 1 부 제 3.44 조는 '합리적 시장 가치 (*valor de mercado*)' 를 "특정 기준일 () 에, 당시의 시장 조건 하에서, 해당 자산이 자발적이고 인지한 상태에서 거래될 수 있는 가장 가능성이 높은 금액 (*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*) 으로, 해당 기준일 ((Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001))" 로 정의하고 있다. 이는 기준일 당시의 시장 상황에서 해당 자산이 자발적이고 의도적으로 거래될 수 있는 가장 가능성이 높은 금액을 의미합니다. 이 정의는 다른 국제 표준과 마찬가지로 특정 시점의 현재 시장 상황을 기준으로 하고 있습니다. 브라질 표준은 내구성을 다루는 것이 아니라, 다른 문제를 다루고 있습니다.

이 두 개념은 종종 혼동되므로, 이러한 차이를 명확히 밝혀야 합니다:

- **브라질은 감정평가에 관한 세부 사항을 명시하고 있습니다.** 여기에는 감정평가를 작성해야 할 주체, 사용될 데이터, 요구되는 입증 수준, 명시된 판단 범위, 책임 있는 서명자 및 책임 기관이 포함됩니다. 이는 감정평가의 신뢰성과 그 근거가 무엇인지에 대한 문제를 다루고 있습니다.
- **독일은 두 번째 기준을 도입합니다.** 여기에는 연방 부동산 평가 규정 (ImmoWertV) 에 따른 시장가치와 더불어, 모기지 대출 가치 규정 (BelWertV) (Bundesrepublik Deutschland

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

2022) 에 따른 모기지 대출 가치 (*Beleihungswert*) 가 포함됩니다. 이는 대출 기간 내내 유효하도록 의도적으로 보수적으로 산정된 수치이며, EU 자본 요건 규정 (제 229 조, 2024 년 개정) 역시 신중하고 보수적인 기준을 요구하고 있습니다 (European Parliament and Council 2024). 이는 가치의 지속성에 대한 문제를 다루고 있습니다.

이러한 접근 방식들은 서로 경쟁 관계가 아니라 상호 보완적입니다. 두 번째 옵션에 대한 자세한 내용은 이번 호의 "국제 감정평가 기준 비교" 기사를 참고하시기 바랍니다. 이 기사에서는 독일의 이중 가치 체계를 상세히 다루고 있습니다. 한 국가는 두 체계 모두를 채택할 수도 있습니다. 브라질은 첫 번째 체계를 상당히 엄격하게 시행해 왔으나, 조사된 브라질 자료에서는 그와 같은 두 번째의 지속적인 가치 체계는 발견되지 않았습니다.

브라질의 사례는 평가에 대한 더 강력한 근거를 제시하는 것은 아니지만, 영어권 평가계에서 자주 논의되는 문제, 즉 평가의 신뢰성은 평가사 (감정인) 와 평가 절차에 달려 있으며, 이에 따라 규제될 수 있다는 점을 실증적으로 보여준다. 이 기준은 정의에서 전문가를 언급하고 있다. 법령은 해당 행위를 유보하며, 위원회의 결의안은 그 유보 사항을 구체화한다. 보고서에는 서명과 법적 자격이 포함된다. 허용되는 판단 범위는 수치로 명시되며, 반드시 서면으로 그 근거를 제시해야 한다.

COFECI 가 지적하듯이, 이로 인한 문제는 해당 전문직의 규모가 국가적 수요를 충족시키기에는 너무 작다는 점이며, 이에 따라 기존 자격 제도로 충족되지 않는 수요를 해결하기 위해 병행 자격 제도가 마련되었다. 두 위원회 모두 전적으로 옳다고 할 수는 없다. 한 쪽은 전문성과 책임성을 보장하는 반면, 다른 쪽은 전문성만으로는 해결할 수 없는, 자칭 '인력 부족' 문제를 다루고 있다. 이러한 긴장은 브라질에만 국한된 것이 아니라, 전문성이 특정 영역에 한정되어 있는 곳이라면 어디서나 발생하며, 브라질이 그 경계를 공식적으로 정의해 놓았기 때문에 이곳에서 특히 두드러지게 나타난다.

A 브라질 용어

아래 어휘는 독자가 브라질 부동산 등기법 (*laudo*) 에서 접하게 되는 용어들입니다. 조항 번호가 표시된 항목은 해당 표준에 정의되어 있으며, 표준에서 번역된 것입니다: 일반 부분은 Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001), 도시 부동산 부분은 Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) 를 참조하십시오. '현장 용어' 로 표시된 항목들은 브라질 실무자들 사이에서 현재 사용되고 있으나 두 부분 어디에도 정의되어 있지 않으며, 이 표준을 인용하는 보고서에 등장하기 때문에 포함되었습니다. 실무자의 관행은 규범적 정의가 지닌 권위를 전혀 갖지 않으므로, 이러한 구분을 명확히 하는 것이 중요합니다.

수치적 수치는 의도적으로 생략되었습니다. 기초 및 정밀도의 등급, 최소 표본 크기와 유의수준은 본 호의 다른 곳에 실린 "평가 공학 프로토콜을 향하여 *(Toward Valuation Engineering Protocols)*" 에 명시되어 있습니다.

A.1 사람, 시신, 문서

engenheiro de avaliações 감정평가사. 고등교육 과정을 이수한 전문가로서, 법적 자격을 갖추고 기술적·과학적으로 감정평가 업무를 수행할 수 있는 능력을 갖추었으며, CREA 에 정식으로 등록된 자 (1-3.19).

engenharia de avaliações 평가 공학. 자산의 평가에 적용되는 전문적인 기술 및 과학 지식의 총체 (1-3.15). 실무자와는 구별되는 학문 분야.

engenharia legal 법률 공학. 기술과 법의 접점에서 활동하는 공학의 한 분야로, 모든 종류의 평가 및 전문가 업무를 포괄한다 (1-3.18).

perito, perito avaliador 법원이 지정한 전문가. 별도의 직업이라기보다는 일종의 역할: 대상 분야에 이미 자격을 갖춘 전문가가 특정 사건에 배정되는 것. 실무 용법 — 이 표준은 활동 (*perícia*) 을 정의할 뿐, 직책 자체는 정의하지 않는다.

assistente técnico 당사 측에서 지명한 기술 보조원으로, *perito* 의 업무를 검토하거나 이의를 제기하는 사람. 현장 용어.

corretor de imóveis 부동산 중개인. 1978 년 제 6.530 호 법률에 따라 설립되었으며 CRECI 에 등록되어 있으며, 중개 업무 및 (Brasil 1978) 의 판매에 관한 자문 권한을 갖는다. 이 단어는 NBR 14653 의 어느 부분에서도 등장하지 않는다.

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*, COFECI 의 전국 중개인·감정사 등록부로서, 공인된 감정평가 교육 기관과 인증서를 바탕으로 운영됩니다. (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CONFEA, CREA 연방 공학 및 농업학 협의회와 그 지역 협의회 — 즉, *sistema CONFEA/CREA*. 이는 해당 표준의 표현 (2-3.20) 을 따릅니다. 감정평가사가 소속된 등록 기관.

COFECI, CRECI 1978 년 법률 제 6.530 호 (Brasil 1978) 에 따라 운영되는 연방 부동산 중개인 협의회 및 그 지역 협의회.

entidades técnicas reconhecidas 인정된 기술 기관: 평가 엔지니어를 대표하며 미국 공인평가사협회 (*sistema CONFEA/CREA*) 에 등록된 조직 (2-3.20).

IBAPE 평가 및 전문가 증언 연구소 (*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*). 학술 단체이며, 면허 발급 기관은 아니다. 제 2 부에서 11 회 언급된다.

laudo de avaliação 평가 보고서. 자산 (1-3.29) 의 가치를 산정하기 위해 평가 엔지니어가 해당 표준에 따라 작성한 기술 보고서. 제 2 부에서는 해당 보고서에 책임 전문가의 완전한 법적 자격 명칭과 서명이 포함되어야 한다고 규정하고 있다 (2-10.1(m)).

parecer técnico 기술적 의견. 유능하고 법적으로 자격을 갖춘 전문가가 자신의 전문 분야 내의 사안에 대해 발행한 상세한 보고서 또는 기술적 설명 (1-3.34). 이 표준 자체의 정의에는 자격 요건이 포함되어 있다는 점에 유의해야 한다. 이 용어집에서 기술적 의견은 규제 대상이 아닌 진술을 의미하지 않는다.

ART, RRT CREA 와 CAU 에 각각 제출되는 기술 책임 신고서로, 이를 통해 전문가가 특정 작업에 대한 책임을 기록한다. 본 기사의 출처에서 사용되는 용어이며, NBR 14653 에는 정의되어 있지 않다.

A.2 가치와 가치의 기초

avaliação de bens 자산 평가. 평가 엔지니어가 수행하는 기술적 분석으로, 특정 목적, 상황 및 시점을 기준으로 자산의 가치, 비용, 수익 및 권리를 파악하고, 해당 자산의 경제적 활용 타당성 지표를 결정하기 위한 것 (1-3.5). 이 행위의 정의에는 이를 수행하는 전문가의 명칭이 명시되어 있다.

valor de mercado 시장가치. 기준일 당시의 일반적인 시장 조건 하에서, 자산이 자발적이고 의도적으로 거래될 수 있는 가장 가능성이 높은 금액 (1-3.44).

valor em risco 위험가액 *(*Value *at Risk).* 보험에 가입할 자산의 해당 부분에 대한 가치 (1-3.45).

valor patrimonial 재산적 가치. 자연인 또는 법인의 전체 자산에 해당하는 가치 (1-3.46).

preço 가격. 자산, 산물 또는 권리에 대한 거래가 성사되거나 성사될 것으로 제안된 금액 (1-3.38). 본문 전반에 걸쳐 '가치' 와 구별된다.

custo 원가. 자산을 생산, 유지 또는 취득하는 데 필요한 직접 및 간접 지출의 합계 (1-3.9) 로, *custo de reprodução* (감가상각 전 재생산 원가, 1-3.9.4), *custo de reedição* (자산의 상태를 고려한 재생산 비용에서 감가상각을 차감한 금액, 1-3.9.3) 및 *custo de substituição* (동일한 기능과 유사한 특성을 가진 자산의 교체 비용, 1-3.9.5) 를 합한 금액이다.

campo de arbítrio 판단 범위. 평가 시 채택된 점 추정치를 중심으로 한 변동 구간으로, 모델 (1-3.8) 에서 고려되지 않은 특정 특성의 존재로 정당화될 경우, 이 범위 내에서 자산의 가치를 결정할 수 있다. 제 2 부에서는 이 범위의 폭을 중앙 경향 추정치의 양쪽에서 각각 15% 로 정하고 있다 (2-8.2.1.5.1).

liquidação forçada 강제 매각. 매각이 의무적이거나 시장의 평균 소진 기간 (1–3.30) 보다 짧은 기간 내에 이루어지는 것으로 가정되는 상황.

fator de comercialização 시장성 계수. 자산의 시장가치와 재생산비 또는 대체비용의 비율로, 1 보다 크거나 작을 수 있다 (1-3.20).

data de referência 기준일 — 평가의 효력이 발생하는 날짜로, 시장가치의 정의 (1-3.44) 를 포함하여 본 기준 전반에 걸쳐 등장한다.

aproveitamento eficiente 효율적인 이용. 기준일 당시 해당 부지에 대해, 주변 지역의 실제적이고 유효한 시장 동향을 고려하여, 법적으로 허용된 용도 범위 내에서 권장될 수 있고 기술적으로 가능한 이용을 말한다 (2-3.1). 브라질에서 '최고 및 최선의 용도 (highest and best use)' 에 해당하는 개념으로, 인근 지역의 시장 동향이 명시되어 있다는 점에서 미국식 용어보다 범위가 더 좁다.

situação paradigma 패러다임 상황. 자산의 가치를 평가하기 위한 기준으로 채택된 가상의 상황 (1-3.41).

A.3 부동산 및 그 현황

imóvel 부동산. 토지와 그 토지에 포함된 모든 개량물로 구성된 자산으로, 도시용 또는 농촌용으로 분류된다 (1-3.25).

benfeitoria 개량. 파괴나 파손 없이는 제거할 수 없는 자산에 대해 수행된 작업 또는 서비스의 결과 (1-3.7). 이는 *necessária*(자산을 보존하는 데 필수적인), *útil*(자산의 사용을 증진하거나 용이하게 하지만 필수적이지 않은) 및 *voluptuária* (단순한 즐거움이나 오락을 위한 것) (1-3.7.1–3.7.3) 으로 세분화된다.

gleba urbanizável 도시화 가능 구역. 효율적인 이용을 목적으로 토지 분할, 분할 매각 또는 개발을 통해 도시 인프라를 구축할 수 있는 토지 (2-3.30).

desmembramento 토지 분할. 새로운 공공 도로를 개설하지 않고 기존 도로 체계를 이용하여 토지를 건축 부지로 분할하는 것 (2-3.14).

domínio 지배. 재산을 법적으로, 절대적이며 배타적으로 특정 개인의 권한과 의지에 종속시키는 물권 (2-3.15). *domínio direto*, *domínio útil* 및 *domínio pleno* 에서는 *enfiteuse* 에 따른 소유권 (bare interest) 과 수익권 (beneficial interest) 을 구분하고 있다. — 엠피테우시스 (emphyteusis): 고정된 연간 지대 (ground rent) 를 지급하고 타인의 토지를 영구적으로 사용할 수 있는 권리로, 미국에는 이에 상응하는 개념이 없다; 2002 년 민법 (2-3.16–3.18) 이후로는 새로운 영구지권 (emphyteusis) 을 설정할 수 없다.

servidão 지상권. 한 부동산에 부과되어 다른 부동산에 이익을 주는 특정 부담 (1-3.40); *área de servidão* 은 직접적인 영향을 받는 종속 부동산의 일부를 말한다 (2-3.2).

estado de conservação 보존 상태. 자산이 겪어온 사용 및 유지보수의 결과로, 특정 시점에서 자산의 물리적 특성이 처한 상태 (2-3.21).

depreciação 감가상각. 자산의 상태나 품질 변화 (1-3.12), *decrepitude* (정상적인 사용 조건 하에서의 자연적 노화), *deterioração* (부적절한 사용 또는 유지보수), *mutilação* (원래 존재하던 구성 요소의 제거) 및 *obsoletismo* (기술적 또는 기능적 대체) (1-3.12.1–3.12.4) 에 따라 분류됩니다. *Depreciação física* 는 제 2 부 (2-3.12) 에서 별도로 정의됩니다.

idade real*, *idade estimada 실제 및 추정 연식: 건축이 실제로 완료된 시점부터 경과한 기간과, 해당 부동산의 구조적, 건축적, 기능적 특성을 바탕으로 산출된 대략적인 연식 (2-3.32, 2-3.31).

defeitos construtivos 시공 하자. 설계, 시공 또는 사용된 자재의 결함으로 인해 발생하며, 실제 손상을 초래하거나 사용자의 건강이나 안전을 위협할 수 있는 이상 현상 (2-3.11).

gabarito de altura 특정 위치에서 법적으로 허용되는 높이 제한 (2-3.29).

padrão construtivo 시공 기준. 설계 사양, 자재, 시공 기술 및 실제로 투입된 인력에 따라 결정되는 개보수 공사의 품질 (2-3.49); 실무상 SINDUSCON 이 발표하는 지역별 CUB 원가표에 근거하여 산정된다.

Ross–Heidecke 브라질에서 널리 가르치고 적용되는, 연식과 보존 상태를 결합한 감가 평가 기준. 현장 적용 시 — 이 표준은 감가 개념을 정의하고 있지만 구체적인 평가 기준은 제시하지 않는다.

matrícula 미주리주 부동산 등기소 (*cartório de registro de imóveis*) 에 등록된 부동산의 등기부 등재 정보로, 세무 평가관의 토지 구획 기록보다는 등기 요약서에 더 가깝다. 현장 용어.

A.4 방법, 데이터 및 추론

dado de mercado 시장 데이터. 특정 자산 (1-3.10) 과 관련하여 시장에서 수집된 정보의 집합.

pesquisa 연구. 시장 데이터에 대한 결과를 식별, 조사, 수집, 선별, 처리, 분석 및 해석하는 활동 (1-3.36).

amostra*, *população 표본과 모집단: 모집단을 대표하는 일련의 시장 데이터 (1-3.2), 그리고 분석 대상 세그먼트의 시장 데이터 전체 (1-3.37).

tratamento de dados 데이터 처리. 시장 데이터와 평가 대상 부동산 간의 속성 차이를 상대적 용어로 나타내는 연산을 적용하는 것 (1-3.43).

homogeneização 균질화. 관측된 가격을 수학적 변환을 통해 처리하여, 시장 데이터의 속성과 평가 대상 부동산의 속성 간의 차이를 상대적 용어로 표현하는 것 (1-3.24).

inferência estatística 통계적 추론. 표본을 바탕으로 모집단에 대한 결론을 도출할 수 있게 해주는 통계학의 한 분야 (1-3.26).

modelo*, *modelo de regressão 모델: 현실을 기술적으로 표현한 것 (1-3.31); 그리고 표본을 바탕으로 현상을 표현하는 데 사용되는 회귀 모델 (1-3.32).

nível de significância 유의수준. 귀무가설이 참일 때 이를 기각할 확률 (1-3.33); 귀무가설 자체는 1-3.23 로 정의된다.

estimativa pontual*, *estimativa de tendência central 점 추정치와 중앙 경향 추정치 (2-3.24, 2-3.23) — *campo de arbítrio* 을 기준으로 측정된 수치들.

códigos alocados*, *códigos ajustados 할당 및 조정된 코드: 질적 특성에 대한 순서형 논리 척도, 그리고 이분법적 변수에 대한 회귀 분석을 통해 표본 자체에서 추출된 척도 (2-3.7, 2-3.6).

conciliação 조정. 두 가지 이상의 방법이 사용된 경우, 도출된 결과를 바탕으로 적절히 근거를 제시하여 최종 값을 채택함 (2-3.8).

estrutura* , *conduta* , *desempenho do mercado 시장 구조, 행위 및 성과 — 주요 주체들의 분석적 분해, 거래에 영향을 미치기 위해 그들이 채택하는 관행, 그리고 일정 기간에 걸친 시장의 진화에 대한 증거 (2-3.25, 2-3.9, 2-3.13); 이 모든 내용을 종합한 것이 '*conjuntura do mercado* ' 입니다 (2-3.10).

A.5

보고서

finalidade 사용 목적 — 평가가 수행되는 목적 (매각, 담보, 회계, 보험, 수용 등).

objetivo 목적 — 산정 대상: 매각 시 시장 가치, 임대 가치 또는 기타 기준.

vistoria 검사. Lei 5.194/1966 제 7 조 (c) 항 및 CONFEA 결의안 345/1990 (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 에 의해 유보된 행위 중 하나이며, 이 용어는 제 2 부에서 14 회 등장한다.

perícia 전문가 감정. 특정 자격을 갖춘 전문가가 수행하는 기술적 활동으로, 사실을 확인하고 명확히 하며, 자산의 상태를 검증하고, 사건의 원인을 규명하며, 자산, 그 비용, 수익 또는 권리의 가치를 평가하기 위한 것이다 (1-3.35).

arbitramento 가치 중재. CONFEA 결의안 345/1990 에 따라 다른 세 가지 법률과 함께 유보됨 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990); 다만, 이 법률은 Lei 5.194/1966 제 7 조 (c) 항의 목록에는 포함되어 있지 않다.

grau de fundamentação, grau de precisão 브라질 보고서가 제시한 두 가지 독립적인 척도는, 분석의 타당성과 추정치 주변의 신뢰구간이 얼마나 좁은지를 나타냅니다. 이 두 가지는 서로 다른 개념이며, 시장이 변동성이 클 경우 보고서가 타당하더라도 추정치가 부정확할 수 있습니다. 관련 표는 이번 호의 다른 섹션인 평가 공학 프로토콜을 향하여에서 확인할 수 있습니다.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes 가정, 전제 및 제한 요인 — 미국의 제한 조건에 상응하는 브라질의 개념.

참조 사항. 조항 번호는 ABNT NBR 14653-1:2001 의 경우 1-*n* , ABNT NBR 14653-2:2011 의 경우 2-*n* 형식으로 표기됩니다. 인용은 ABNT NBR 14653-1:2019 로 대체된 2001 년판을 기준으로 하며, 현재판에서는 조항 번호가 다를 수 있습니다. 출현 횟수는 공식 포르투갈어 텍스트를 기준으로 합니다. 번역은 본 저널에서 수행한 것입니다. 브라질 기관에 미국 내 대응 기관이 없는 경우 (*enfiteuse* 가 가장 대표적인 사례임) 에는 오해를 불러일으킬 수 있는 등가어로 억지로 바꾸기보다는 포르투갈어 원문을 그대로 유지했습니다.

B 지식 기반으로서의 권한 분배

B.1 왜 굳이 공식적으로 표현해야 하나요

이 기사에서 설명한 브라질의 제도적 체계는 영어권 독자들에게 거의 전적으로 2 차 요약문을 통해 전달되는데, 이러한 요약문들은 서로 일치하지 않는다. 가장 흔한 불일치는 '*corretor de imóveis*' 를 일종의 감정인으로 취급하는 데서 비롯되는데, 브라질의 관련 문서들은 이를 그렇게 규정하지 않는다.[2] 서술형 설명 역시 같은 오해를 불러일으킨다. 그러나 형식적 진술은 그렇지 않습니다. 형식적 진술은 의문을 제기할 수 있고, 반박될 수 있으며, 그 안의 각 명제는 그것이 유래한 절을 명시하도록 할 수 있습니다.

아래 지식베이스는 권한 분할을 Prolog 팩트와 규칙으로 명시하고 있습니다. Trealla 는 이 저널에서 사용하는 Prolog 이며, SWI-Prolog 및 Scryer Prolog 와의 호환성은 필수 요건으로 유지되고 있습니다. 이에 따라 지식베이스는 특정 시스템에만 고유한 구문이 없는 순수한 ISO Prolog 로 구성되어 있습니다. `prolog/tests/test_valuation_roles.pl` 에 수록된 51 개의 테스트 케이스는 이 세 가지 환경 모두에서 정상적으로 실행됩니다.

[2]The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

B.2 출처 게이트

지식 기반의 어떤 내용도 직접적으로 단정되지 않습니다. 모든 명제는

$$\texttt{claim(Fact, SourceId, Status)} \qquad \texttt{Status} \in \{\ \texttt{verified}\ ,\ \texttt{unverified}\ \}$$

의 형태로 감싸져 있으며, 오직 `verified` 주장이 `fact/1` 를 통해 일반 관계에 도달합니다. 여기서 '검증됨' 이란 오직 한 가지만을 의미합니다: 인용된 원본 텍스트를 읽었다는 것입니다. `unverified` 주장은 `provisional/1` 및 감사 술어에만 표시되며, 그 외에는 아무것도 표시되지 않습니다.

이 글에서 '게이트' 는 실질적인 역할을 수행한다. 독자가 기대할 법한 두 가지 명제는, 그 근거가 되는 문헌을 검토하지 않았기 때문에 의도적으로 논증 과정에서 제외되었다. 바로 농업 엔지니어의 농촌 업무가 NBR 14653-3 에 의해 규율된다는 점과, 민사소송법에 따른 법원 지정 전문가의 처우에 관한 명제이다. 각 주장은 인용 출처와 함께 기록되어 있으나, 실제로는 효력을 발휘하지 못하고 있다. 건축사가 Lei 12.378/2010 에 따라 CREA 체계에서 CAU 로 이관된 사실은 이제 법령에서 확인되었으며, (Brasil 2010) 에서 검증된다: 이 지식 기반은 CAU 를 건축사를 등록하는 제 3 의 협회로 기록하는 한편, NBR 14653-1 및 결의안 345/1990 이 해당 직업을 분류하는 공학 협회 계열 내에 건축사를 계속 포함시키고 있다. 이는 전체 미국 대조 집합에도 동일하게 적용되며, 이 집합은 비교를 비교로서 명시할 수 있도록 존재하지만, 본 부록의 어떤 쿼리도 이를 참조할 수 없습니다.

`check/0` 라는 술어는 구조적 검증들을 함께 수행합니다. 즉, 모든 주장은 명시된 출처를 인용하고, 모든 역할은 위원회에 등록되어 위원회 계열에 할당되며, 어떤 역할도 단일 법안에 대해 상충되는 지위를 가지지 않고, 할당되지 않은 법안은 없으며, 모든 항목에는 영어 레이블이 붙어 있습니다.

B.3 지식베이스에 나와 있는 내용

이 지식 기반은 직무를 두 가지 위원회 계열로 분류합니다. — 이 용어는 본 저널에서 사용하는 것으로, 브라질에서 통용되는 용어는 아닙니다. 또한 이 분류는 전문가가 어느 연방 위원회 체계 (CONFEA/CREA 체계 또는 COFECI/CRECI 체계) 에 등록되어 있으며, 해당 체계에 따라 징계 조치를 받는지를 명시합니다.[3]

수준이 중요합니다. 공학 위원회 계열 내에서는 여러 전문직이 동일한 독점 업무를 공유하므로, 어느 한 역할도 '*avaliação*' 을 전적으로 소유하지는 않습니다. 중개 위원회 계열 내에서는 CNAI 자격증이 법정 권한을 확대하지 않으면서도 새로운 수단을 추가합니다. 따라서 이 기사에서 다루는 구분은 개별 역할보다 한 단계 위에서 이루어지며, 이를 표현하는 술어는 '`council_family_distinct_task/2`' 입니다.

이 표에서 두 가지 비대칭성을 언급할 필요가 있다. 첫 번째는 감정평가 (*avaliação*) 가 중개 협회 간에 단순히 침묵으로 일관하는 것이 아니라 실제로 논쟁이 벌어지는 유일한 전문 업무라는 점이다. — 결의안 345/1990 제 3 조는 CREA 에 등록되지 않은 자가 수행한 감정평가를 무효로 규정하고 있으며, 이 규정이 중개인에게도 적용되는지에 대해서는 두 협회 간에 소송이 벌어졌다. 두 번째는 중개인의 법정 권한이 감정 평가가 아니라 매매에 관한 의견이라는 점이다: 법률 6.530/1978 제 3 조는 중개인 (*corretor de imóveis*) 에게 중개 (intermediation) 권한을 부여하며, "매매에 관한 의견 (*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*)"(Brasil 1978) 을 명시하고 있다. 두 협회 간에 다툼의 대상이 되는 모든 사항은 바로 이 두 단어 사이의 간극에 존재한다.

진입의 비대칭성도 규정되어 있습니다. NBR 14653-1 제 3.19 조는 부동산 중개인 (*engenheiro de avaliações*) 을 부동산 중개사 (*nível superior*) 로서 법적 자격을 갖추고 CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001) 에 등록된 전문가로 정의하고 있습니다. 1978 년 법률 제 6.530 호 제 2 조는 '*Técnico em Transações Imobiliárias*' 라는 자격을 소지한 자, 즉 (Brasil 1978) 에서 인정하는 기술 자격을 갖춘 자를 중개업에 종사할 수 있도록 허용하고 있습니다. 시험 `qualification_levels_differ` 을 통해 이 두 가지 자격을 구분하고 있습니다.

[3] The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

행위	공학	중개업	출처
vistoria	독점	—	결의안 345/1990
perícia	독점	—	결의안 345/1990
avaliação	독점	다툼 있음 (결의안 345 호 제 3 조; 소송으로 다툼)	결의안 345/1990
arbitramento	독점	—	결의안 345/1990
intermediação	—	허용됨	1978 년 법률 제 6.530 호 제 3 조
opinião quanto à comercialização	—	허용됨	1978 년 법률 제 6.530 호 제 3 조

Table 1: `valuation_roles.pl` 에 명시된 관할권 분할. 어떤 행위도 두 단체가 모두 관할하는 경우는 없으며, `no_act_crosses_the_two_families` 에서 이를 명시하고 있습니다. 공학 협의회 계열은 CONFEA 결의안 345/1990 에 명시된 전문직으로, CREA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 에 등록되어 있으며; 중개 협의회 계열은 *corretor de imóveis* 및 CNAI 중개사-감정사 (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) 입니다.

B.4 출처

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.

   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                       a professional role
     task(?Task)                       a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing) Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                       contested}
     issues(?Role, ?Instrument)        the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)       a task no other role in the same
                                       jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)          two acts that are routinely confused
     check                             run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}

   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
```

```
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
:- discontiguous(source/3).

/* ========================================================================
   SOURCES
   ======================================================================== */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
       'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001,
       ↪  valid from 30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR
       ↪  2005)').
source(nbr_14653_2, standard,
       'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
       'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions
       ↪  of engineer, architect and agricultural engineer
       ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
       'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of
       ↪  the engineer, architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
       'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias
       ↪  de engenharia as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
       'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de
       ↪  Imóveis (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
       'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de
       ↪  Imóveis", "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO
       ↪  CNAI", consulted 20 September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
       'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture
       ↪  and Urbanism and creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
       'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
source(cpc_2015, statute,
       'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465
       ↪  -- the court-appointed expert').
source(uspap, standard,
```

```
       'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
source(firrea_title_xi, statute,
       'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12
       ↪  U.S.C. 3331 et seq.)').

/* ========================================================================
   THE PROVENANCE GATE
   ======================================================================== */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ========================================================================
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ======================================================================== */

jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)                    :- fact(council_family(R, F)).

/* ========================================================================
   JURISDICTIONS
   ======================================================================== */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ========================================================================
   BRAZIL -- the councils
   ------------------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ======================================================================== */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional
↪  councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional
↪  councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010,
↪  verified).

/* ========================================================================
```

```
   BRAZIL -- the roles
   ========================================================================== */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1,
↪  verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973,
↪  verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
```

```
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site,
↪  verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ---------------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   --------------------------------------------------------------------- */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* =====================================================================
   THE TASKS
   ---------------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
   ===================================================================== */
```

```
claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its
↪  condition and characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact,
↪  typically for a court'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and
↪  rights'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial
↪  alternatives, or between alternatives that turn on subjective factors'),
↪  confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of
↪  real property'), lei_6530_1978, verified).

claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'),
↪  lei_6530_1978, verified).

/* ---------------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   --------------------------------------------------------------------- */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the
↪  engineering professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966,
↪  verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
```

```
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).

claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978,
↪  verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site,
↪  verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990,
↪  verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal
↪  qualification'), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
```

```
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the
↪  appraisers'' register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ========================================================================
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   ------------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
   ======================================================================== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ========================================================================
   DERIVED RELATIONS
   ======================================================================== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
         belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.
```

```
   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).

/* contested(Role, Task) -- the role's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ========================================================================
   AUDIT
   ======================================================================== */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).

/* A task nobody may perform. */
```

```
orphan_task(T) :-
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Apr. 2001). *NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais*. Tech. rep. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June 2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 *campo de arbítrio*, 3.19 *engenheiro de avaliações*, 3.44 *valor de mercado*, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition, superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011). *NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. Tech. rep. Cited clauses: 3.20 (*entidades técnicas reconhecidas*), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the *campo de arbítrio* at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (Dec. 24, 1966). *Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências*. Cited articles: 7(c), listing *avaliações, vistorias, perícias, pareceres* among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (visited on 09/20/2026).

— (May 12, 1978). *Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to *opinar quanto à comercialização imobiliária*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (visited on 09/20/2026).

— (Dec. 31, 2010). *Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências*. Cited articles: 2(VI) (*vistoria, perícia, avaliação* among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of *Engenharia e Agronomia*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (visited on 10/06/2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). *Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI*. COFECI. URL: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (visited on 09/20/2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (June 29, 1973). *Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (visited on 10/06/2026).

— (July 27, 1990). *Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (visited on 10/06/2026).

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

비교 실무

Department: Comparative Practice

평가 의견서에 서명할 수 있는 자: 134 개 관할권의 최고 서명 권한에 관한 온톨로지

윌리엄 버트 크레이터

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 윌리엄 버트 크레이터. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 평가 주체를 규제하는 모든 관할 구역은 각기 고유한 감정평가사 분류 체계를 가지고 있습니다: 법적으로 감정평가 의견서에 서명할 수 있는 사람의 분류, 자체적인 등급 체계, 그리고 이를 구분하는 기준—미국에서는 감정평가액에 따라, 독일에서는 목적에 따라, 인도에서는 자산 유형에 따라, 브라질에서는 개인이 아닌 의뢰 대상에 따라, 일본에서는 전혀 구분 기준이 없음—을 가지고 있습니다. 이 논문은 본 저널의 조사 대상인 134 개 관할 구역에 대한 이러한 고유 온톨로지를 기록하고—8 개 참조 체제에 대해서는 전체 내용을, 나머지 관할 구역에 대해서는 요약 내용을 수록하며—각 범주를 하나의 공통된 참조 온톨로지 (다음과 같은 측면으로 구성됨) 에 대조하여 주석을 달고 있다: 범위 수준 (수습, 제한, 일반) 과 두 가지 독립적인 지위 패싯 (규제 목적 등록부; 법원 또는 선서), 법적 (de jure) 및 사실적 (de facto) 측면 모두를 고려한 것; 실제 진입 장벽을 집행하는 주체; 해당 분류가 구성되는 방식; 그리고 구조화된 진입 경로—교육 진입 장벽, 시험 난이도 지수, 경력, 임명 및 재직 연수. 주요 연구 결과는 다음과 같다. 교육 진입 장벽은 정보가 확인된 115 개 제도 중 96 개에서 특정 학위 취득을 요구하며, 미국, 퀘벡 주를 제외한 캐나다, 푸에르토리코 등 3 개 제도에서는 학사 학위라면 어떤 것이든 인정된다. 시험 난이도는 동아시아에서 가장 높으며, 난이도가 낮은 주 (州) 면허 시험이 난이도가 높은 민간 시험보다 하위 단계에 위치한 체제는 미국이 유일하다. 진입 요건 (교육, 시험, 경력, 실무자 밀도, 담보평가 수요) 만을 고려할 때—각 체제는 유형을 초월하여 두 가지 큰 그룹으로 나뉜다. 하나는 '모기지 시장형' 으로, 대출 시 대출 건당 감정평가가 루틴으로 요구되며 시험 난이도는 중간 수준이다. 다른 하나는 '주정부 시험형' 으로, 대출 시 감정평가가 필요하지 않으며 시험 난이도가 더 높다. 이러한 측면에서는 정부 등록 제도와 공인 기관 간의 경계가 뚜렷하지 않으며, 이러한 분류는 유형론을 재현하지 못한다 (조정 랜드 지수 0.14). 미국은 캐나다, 영국, 아일랜드와 함께 모기지 시장 계열에 속한다; 미국을 차별화하는 것은 단 하나의 측면, 즉 최상위 분할이다. 법이 최상위에 배치한 계층과 실제로 상위 시장을 관리하는 계층이 서로 다르며, 미국의 경우 관리 계층은 면허법에 근거가 없는 민간 지정 자격으로, 목록 중 가장 엄격도가 낮은 주 차원의 심사에 기반을 두고 있다. 다른 15 개 제도에서도 최상위 계층이 분할되어 있으며, 캐나다, 호주, 홍콩 역시 법률과 전문 기관을 결합하고 있다. 미국은 본질적으로 다르지 않고 정도만 다를 뿐이다. 미국과 면허 및 시험 제도를 공유하는 푸에르토리코만이 면허법상 근거가 없는 관리 계층과 목록 중 가장 난이도가 낮은 주 시험을 결합하고 있다.

Keywords: 감정사 면허, 감정 평가 전문직, 규제 비교, 온톨로지, 패싯 분류, 진입 기준, 고워 거리, 다차원 척도법

1

라는 질문

특정 국가에서 누가 가치 평가 의견을 작성할 권한이 있는지 묻는다면, 법, 규제 기관, 전문 기

관 또는 시장에서 가치 평가 수행 자격을 인정받은 자들의 범주 목록과 함께, 이들이 제시할 수 있는 가치의 유형 및 대상에 대한 정보를 얻을 수 있을 것입니다. 다른 국가에 대해 같은 질문을 하면, 단순히 세부 사항이 다른 것이 아니라 전혀 다른 종류의 목록이 나옵니다. 미국의 경우, 자격 체계는 자산의 가치와 복잡성에 따라 '면허 (Licensed)', '공인 주거용 (Certified Residential)', '공인 일반 (Certified General)' 으로 구분되며, 더 높은 단계는 민간 자격 인증 기관이 담당합니다. 독일에서는 목적에 따라 분류됩니다: 보호받지 않는 기본 자격, 인증 단계, 법원 용도로 위촉된 선서 공인 전문가, 그리고 거래 데이터를 보유한 별도의 법정 위원회로 나뉩니다. 인도에서는 자산 유형별로, 러시아에서는 '방향' 에 따라 분류됩니다. 브라질은 자격 요건을 제한하지 않습니다. NBR 14653(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019) 에 따라 공학 학위가 공학 감정 평가의 진입 관문이지만, CNAI 에 등록된 부동산 중개인은 COFECI 결의안에 따라 시가 평가 의견을 제시하며, 공학 협회는 이 관행에 대해 법정에서 이의를 제기한 바 있습니다 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007); 해당 표준에 따른 등급 분류는 업무에 적용됩니다. 일본은 시험을 통해 높은 수준으로 설정된 단일 자격 제도를 갖추고 있으며, 이 제도는 모든 경우에 적용됩니다.

이는 하나의 사다리를 여섯 가지 방식으로 배열한 것이 아니라, 여섯 가지 온톨로지입니다. 이들을 하나의 계층적 구조 안에 배치하려고 시도한다면 그중 다섯 가지를 잘못 표현하게 될 것입니다. 따라서 본 논문은 두 가지 과제를 수행한다. 즉, 이들의 고유성을 유지하면서 각 관할권의 온톨로지를 명시된 대로 기록하고, 소수의 패싯을 가진 공통 온톨로지를 참조하는 주석을 각 고유 클래스에 추가한다. 이러한 방식으로 비교는 이름이 아닌 주석을 기반으로 이루어진다. 이 접근 방식은 도서관학에서 사용되는 패싯 분류법 (Ranganathan 1967) 이다. 각 클래스는 여러 차원의 한 점으로 간주되며, 비교 시 한 차원은 일정하게 유지한 채 나머지 차원들을 검토합니다.

본 목록은 본 저널이 134 개 관할 구역을 대상으로 취재한 내용을 담고 있으며, 국제 평가 기준을 비교한 이번 호 기사 ((Craytor 2026)) 의 부록에 제시된 기준을 바탕으로 작성되었습니다. "관할권" 이라는 용어는 실무상 별도의 감정 규제 체계를 의미하는 데 사용됩니다. 이는 주권 국가와 일대일로 대응하지는 않습니다. 퀘벡은 독자적인 법적 규정을 갖추고 있으므로 캐나다와 별도로 나열되었으며, 푸에르토리코는 연방 기준에도 불구하고 별도의 면허 발급 기관으로 기능하므로 미국과 별도로 나열되었습니다. 두바이와 아부다비는 각각 자체 감정평가사 면허를 발급하므로 별도로 나열되었으며, 케이맨 제도와 버뮤다, 그리고 OECS(동카리브 국가기구) 회원국들은 각각 하나의 항목으로 나열되었습니다. OECS 회원국들은 통화 연합과 은행 감독 기관을 공유하기 때문이며, 케이맨 제도와 버뮤다는 동일한 비규제적, RICS 주도형 체계를 공유하기 때문입니다 (RICS 는 왕립 공인 감정사 협회 (Royal Institution of Chartered Surveyors) 를 뜻합니다). 이러한 이유로, 정량적 분석 부분에서 관찰 단위는 '체제 (regime)' 라고 불립니다. 부록에서는 각 관할 구역별로 적용되는 기준과 그 법적 지위, 면허나 등록이 실무 진입의 관문 역할을 하는지 여부를 1 차 자료를 바탕으로 모두 확인하여 제시한다. 본 기사에는 또한 등급, 측면, 진입 경로 등이 포함되어 있다. 이 기사는 각국에서 해당 분야의 정상에 오르기 위해 필요한 요건이 무엇인지, 그리고 오직 그 요인만을 고려했을 때 국가들이 어떻게 분류되는지를 살펴본다.

2 네이티브 온톨로지 및 하나의 참조 온톨로지

8 개 참조 국가, 즉 미국, 독일, 프랑스, 영국, 일본, 브라질, 스페인, 이탈리아—의 경우, 이 목록은 법정 등급, 등록부, 법원 목록, 인증, 민간 지정, 공공기관 및 법률상 보호를 받지 않는 공개 직함을 포함하여 모든 현지 직급을 상세히 제시하고 있습니다. 나머지 126 개 관할권의 경우, 이 기록은 상업 및 주거용 업무에 적용되는 최고 등급과, 제7항의 조사 과정에서 확인된 주요 규제 대상 또는 시장에서 인정받는 등급만을 제시하며, 완전한 목록은 작업의 다음 단계에서 작성될 예정입니다. 이는 의도적으로 각 관할 구역에서 해당 직업을 관리하는 최상위 등급에 대한 1 단계 온톨로지이며, 수치와 표는 그 등급과 진입 경로를 설명하는 것으로 해석되어야 하며, 그 아래에 있는 전체 계층 구조를 나타내는 것은 아닙니다. 우리는 원어 명칭을 그대로 유지하며, 부모-자식 관계를 기반으로 클래스를 계층적 구조로 배열했습니다 (예를 들어, MAI(감정평가협회 회원, Member of the Appraisal Institute) 는 Certified General 을 전제로 합니다). 표 1는 스키마를, 그림 1는 구조를 보여줍니다. 평가관 (assessors), 프랑스의 부동산 평가원 (*Direction de l'immobilier de l'État*), 영국의 평가청 (Valuation Office Agency), 독일의 부동산 평가원 (*Gutachterausschuss*) 과 같은

공공 기관도 포함되었는데, 이는 여러 국가에서 이러한 기관들이 규제된 기능을 수행하는 분류에 해당하기 때문입니다. 또한, 민간 실무자만 관심 있는 독자는 하나의 속성을 통해 이러한 공공 기관을 제외할 수 있습니다.

최상위 계층은 하나의 규칙에 따라 선정된다. 그것은 실질적으로 상업, 기관 및 법원 업무를 관장하고, 해당 직업 내에서 전문성의 재생산을 주도하는 계층을 의미한다. 즉, 그러한 업무와 무관한 법정 최고 직함이 아니며, 해당 업무로 통하는 실질적인 관문이 아닌 한 사적 칭호도 아니다. 명부에는 네 가지 예외가 표시되어 있다. 법적 최상위 계층과 실질적 최상위 계층이 서로 다른 계층인 경우— 미국의 공인 종합 감정사 (Certified General) 와 MAI; 독일의 선서 전문가와 HypZert(독일 모기지 대출 감정사 인증 기관) 가 대출용으로 인증한 감정사—두 가지 모두 기록되며, 명부에는 최상위 분할 항목이 포함되고, 주요 행—즉, 표와 거리 행렬에 입력되는 행—은 미국 체제뿐만 아니라 그러한 모든 체제에서 관리적 최상위입니다. 최상위 주체가 개인이 아닌 법인인 경우—예를 들어 스페인의 *sociedad de tasación*, 파키스탄 및 방글라데시의 은행 패널—해당 행에는 법인의 등록 정보와 그 법인을 대표하여 서명하는 개인의 정보가 기록됩니다. 법적 최고 책임자가 존재하지 않고 전문 기관의 등록이 전체 등록 정보인 경우—영국, 네덜란드, 북유럽 인가 제도 등—해당 행은 시장 전용으로 표시됩니다. 또한 최상위 주체가 공공 기관인 경우에도 동일한 체계로 관리됩니다. 이 규칙은 작성자 이외의 다른 사람도 적용할 수 있도록 명시되어 있으며, 명단의 ‘ `apex_note` ’ 열에는 각 제도별로 어떤 등급을 선택했는지 및 그 이유가 기록됩니다.

참조 온톨로지는 각 클래스에 3절에 명시된 패싯을 주석으로 달아줍니다. 이를 비교하면 세 가지 관계가 도출되며, 오직 이것들뿐입니다:

- 동등: 두 가지 현지 자격은 동일한 유효 등급, 동일한 자산 및 목적 범위, 그리고 동일한 집행 근거를 갖습니다. RICS 등록 감정사와 NRVT(Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, 네덜란드 감정사 등록부) 에 등재된 taxateur 는 동등한 자격을 갖습니다.
- 유사: 다른 제도나 집행 체계 하에서 동일한 기능을 수행하는 경우. MAI 자격을 보유한 미국의 공인 종합 감정사 (Certified General Appraiser) 자격증을 소지한 미국 공인 종합 감정사 (Certified General Appraiser) 와 독일의 공인 감정사 (*öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*) 는 유사합니다. 둘 다 소송 및 기관 업무에 실질적으로 진입할 수 있는 관문 역할을 하며, 하나는 대출 기관, 기관 및 법원이 자격 증명으로 인정하여 실무상 적용하는 민간 자격인 반면, 다른 하나는 상업 규제법 (Trade Regulation Act) 제 36 조 (§) 에 따른 상공회의소 임명직입니다. 이 비교에서 유용한 대부분의 내용은 이러한 유형에 속한다.
- 상응하는 개념이 없는 경우: 한 관할권에서는 채워지는 측면의 가치가 다른 관할권에서는 비어 있는 경우이다. 일본과 프랑스에는 제한된 주거용 감정사 등급이 없으며, 미국에는 법에 명시된 법원 등급이 없고, 브라질은 개인에게 등급을 매기지 않는다.

관계는 클래스 간에 명시적으로 정의되는 것이 아니라 어노테이션을 기반으로 계산되기 때문에, 새로운 체계를 추가하더라도 다른 체계들의 매핑을 다시 검토할 필요가 전혀 없습니다. 바로 이 점이 전체 목록을 관리하기 쉽게 만드는 요인입니다.

3 각면

3.1 범위 수준 및 상태,

를 두 번 읽어보세요.

중앙 패싯들은 클래스 소유자가 서명할 수 있는 내용을 설명합니다. 이들은 단일한 계층 구조를 이루지 않습니다. 첫 번째는 서수 범위 수준입니다:

L0
수습생 또는 보조원—감독 하에 업무를 수행하며, 서명할 수 없음;
L1
제한적—가액, 물량 또는 주거용도 등의 상한 범위 내에서 서명 가능;
L2
일반—모든 부동산, 일반적인 목적.

Table 1: 온톨로지 스키마. 엔티티, 그 속성 및 엔티티 간의 관계; 필드 이름은 데이터 파일의 이름을 따릅니다.

요소	의미
정권	규제 환경: 법적 계열, 계층화 축, 법원 계층, 담보평가 수요, 데이터 체제, 일반성 체제, 전문화 영역, 역량 모델, 실무자 수, 신뢰도
네이티브 클래스	지역적으로 인정받는 특정 직군으로, 본인의 명의로 가치 평가 의견서에 서명할 수 있는 자
`kind`	수업 구성 방식: 법정 등급, 등록부, 법원 명단, 인증, 지정, 공직, 공개 직함, 법인 면허, 배정 등급
`parent`	이 클래스가 전제하는 클래스 (각 체제를 구성하는 고유한 트리를 형성하는 선행 조건 관계)
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	공유 분류 체계에서 해당 수업이 무엇을 중요하게 여기며, 누구를 대상으로 하는지
`specialties[]`	법이나 시장에서 인정하는 전문 분야들, 각각에 따른 공식성 (법정, 자격증, 비공식)
`scope_level`	법적 정의: L0 수습, L1 제한, L2 일반 (서수)
`regulated_purpose`, `court_sworn`	범위 수준이나 서로와 무관한 법적 지위의 측면들
`de_facto`, `enforced_by`	시장이 보유자에게 허용하는 수준과, 이를 부과하는 주체
`entry`	교육 관문, 시험 (난이도 지수), 경험, 실기 평가, 임용, 목표 달성까지 소요되는 기간
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	주석 (제 2 절) 을 기반으로 계산된 관계
A 형 G 형	주석에 수동으로 지정된 체제 유형
클러스터 1–7	주석 정보를 바탕으로 산출된 경험적 클러스터 (6절);4 표에는 유형이 정의되어 있습니다.

나머지 두 가지는 범위 수준이나 서로와 독립적으로 존재하는 지위 측면입니다. '규제 목적 *(regulated-purpose)*' 은 대출, 과세, 수용, 파산 또는 펀드 평가와 관련하여 감독 대상 등록부에 등재되는 것을 의미하며; 그리고 '법원 또는 선서 전문가' 는 일반 증인과는 다른 법적 지위를 가진 전문가로 등재되거나, 선서하거나, 임명된 것을 의미합니다. 선서된 법원 전문가는 대출 등록부 감정인보다 상위 범주에 속하지 않으며, 대출 등록부 감정인도 선서된 법원 전문가보다 상위 범주에 속하지 않습니다. 이들은 오히려 별개의 분과에 속합니다. 스페인의 *sociedad de tasación* 서명자는 규제 목적 지위를 갖지만 법원 지위는 갖지 않는다. 독일의 *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* 는 법원 지위를 가지며, 대출의 경우 BelWertV(모기지 대출 가치 규정) 에 따른 추가 자격을 요구한다. 일본의 감정평가사는 단일 자격증에 이 두 가지 지위를 모두 갖추고 있다. 데이터 파일은 여전히 두 가지 지위 측면인 L3(규제 목적) 과 L4(법정 또는 선서) 로 분류하고 있는데, 이는 5 가지를 모두 하나의 계층으로 취급했던 초기 초안의 잔재이다. 그럼에도 불구하고, L2 와 두 지위 측면 사이, 또는 지위 측면들 사이에는 어떠한 순서도 주장되지 않는다. 명시된 것은 부분적인 순서일 뿐입니다. 즉, 각 지위는 최소한 L2 를 요구합니다.

각 등급은 이러한 측면을 두 번 나타냅니다. '법적 *(de jure)*' 주석은 법이 소지자에게 서명을 허용하는 수준을 기록합니다. 반면, '사실상 *(de facto)*' 주석은 시장이 실제로 소지자를 인정하는 수준과, 이 요건을 집행하는 주체 (법령, 법원, 금융 규제 기관, 대출 심사 위원회, 기관 고객, 전문 단체, 또는 아무런 주체도 없음) 를 나타냅니다. 이 구분은 단순한 세부 사항이 아니라, 비교가 이루어지는 핵심 지점입니다. MAI 는 공인 종합 (Certified General) 면허에 법적으로 아무런 기여를 하지 않지만, 고부가가치 상업, 기관, 토지 수용 및 소송 업무로 진입하는 실질적인 관문 역할을 합니다. 독일의 HypZert 인증은 민간 자격증이며, 대출 기관들이 '모기지 대출 가치 규정 (BelWertV)' 을 충족하는 일반적인 방식이다. 이 규정은 주 정부나 공인 기관이 임명하거나 인증한 감정인의 역량을 전제로 한다 (§ 6). 영국의 MRICS(RICS 회원) 는 법적 의미는 거의 없으나 (2011 년 자선법 제 119 조 (3) 항 등 소수의 법률에서 RICS 회원 자격을 명시하고 있음), 실무상 매우 중요합니다: 이 자격은 서명할 수 있는 법적 권한을 부여하지는 않지만, 동시에 기관 차원의 의뢰를 수주하기 위한 관문으로 널리 인식되고 있습니다. 따라서 서로 다른 제도 간의 비교는 사

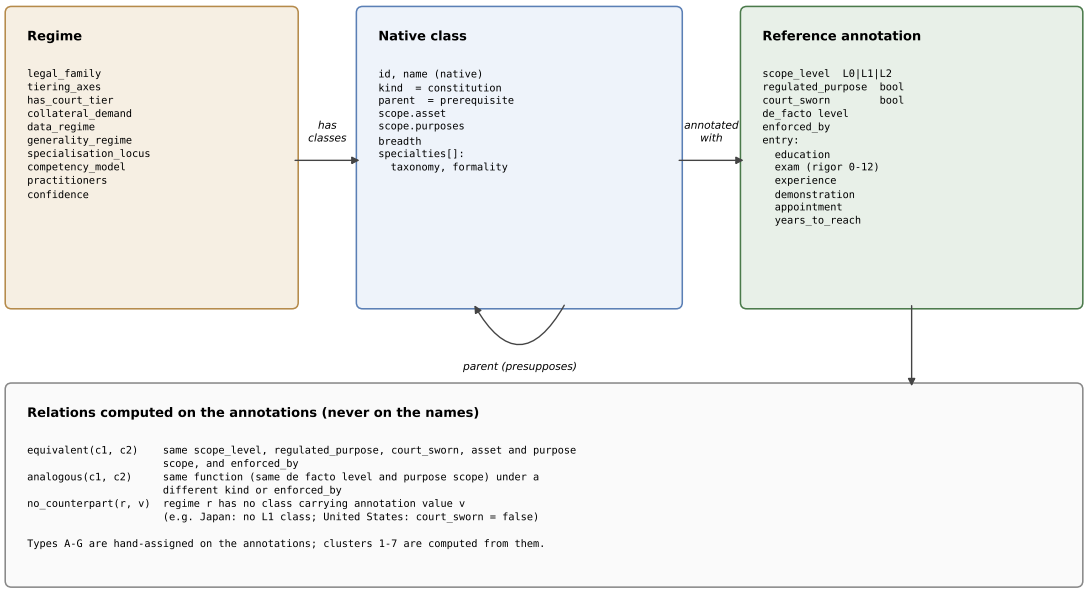


Figure 1: 온톨로지의 구조: 각 체제에는 고유 클래스가 있으며, 각 고유 클래스에는 참조 패싯에 대한 주석이 달립니다. 세 가지 체제 간 관계는 이러한 주석을 바탕으로 계산됩니다.

실상의 주석을 기반으로 하며, 실질적인 진입 경로가 법령, 규제 기관의 규칙, 또는 단순히 의뢰인의 관행에만 명시되어 있다는 사실 자체가 분류 기준이 되므로, 법적 주석도 함께 유지됩니다.

3.2 헌법, 전문, 일반

세 가지 추가적인 측면 그룹이 이 체계를 완성합니다. 구성 기록은 클래스가 어떻게 존재하는지를 나타냅니다: 법정 등급, 등록부, 법원 명단, 인증, 사적 지정, 공직, 공개 직함, 기업 면허, 또는—브라질의 경우처럼—개인보다는 보고서에 부여되는 할당 등급 등입니다. 또한 이 체계는 관할권이 계층 구조를 구분하는 기준축 (가치, 자산, 목적, 사적 선임권, 없음, 또는 배정 등급) 과 법원 계층이 존재하는지 여부를 기록합니다.

전문분야는 별도의 축으로 구분되는데, 이는 실무자들이 네 가지 측면—자산 유형 (사무실, 호텔, 포도원, 항공기, 공장), 지분 유형 (지분 소유 전문가는 어떤 자산군이라도 평가할 수 있으며, 임대료, 지상권, 상공권 업무도 마찬가지로 전문 분야입니다), 목적별 (통행권, 『엘로우 북』(연방 토지 매입을 위한 통일 감정 기준) 에 따른 연방 매입, 소송, 이전, 보전 지상권), 그리고 영업권 배분 및 부분 지분 할인과 같은 추상적인 범주별로 전문 분야를 세분화하기 때문입니다. 각 전문분야는 법적 면허 등급, 민간 자격증, 또는 명성만으로 인정되는 등 그 공식성에 따라 기록됩니다. 미국에서는 전문 분야가 자격 체계의 실질적인 상위 구조를 형성하며, 면허법에 명시된 전문 분야는 거의 없습니다. 인도와 러시아에서는 전문 분야가 주요 법적 축을 이루며, 네덜란드에서는 전문 등록부 (NRVT 협회) 의 주요 축을 구성합니다.

일반성—즉, 실무자가 다양한 종류의 업무를 수행하는지 아니면 한 가지 업무만 수행하는지—는 계층이 아닌 개인의 특성이므로, 기록만으로는 그 분포를 파악할 수 없다. 기록에 담기는 것은 제도가 어떤 방향으로 작용하는지, 즉 면허가 자산 종류별로 부여되는지 (강제적 전문가), 모든 것을 포괄하는지 (허용된 일반 전문가), 아니면 시장이 너무 작아 전문화를 할 수 없어 (필연적 일반주의); 전문화가 어디서 이루어지는지 (면허, 기업, 또는 개인); 그리고 특정 업무에 대한 역량을 누가 감독하는지—USPAP 의 '전문성 원칙 ((The Appraisal Foundation 2024))' 과 같은 역량 규정에 따른 감정평가사, 면허 등급, 또는 스페인의 *sociedad de tasación* 와 같이 면허를 보유한 기업 등.

3.3 관할권 차원의 두 가지 측면

주변 시스템에 관한 두 가지 사실이 나머지 상황을 상당 부분 예측해 줍니다. 담보평가 수요는 모기지 대출 시 독립적인 감정평가사가 대출 건당 감정평가를 수행하는지 여부를 나타냅니다. 감정평가가 이루어지는 경우, 대량의 주거용 대출 업무를 담당하는 L1 등급이 존재하는 경향이 있으며, 실무자 수도 많습니다. 반면 프랑스처럼 대출 심사가 주로 차주의 소득과 보증을 바탕으로 이루어지거나 프랑스의 경우처럼 차주의 소득과 보증에 주로 의존하거나, 일본의 경우처럼 공적 토지 가격 제도에 근거하여 대출 심사가 이루어지는 경우, 감정평가사 계층은 L2 부터 시작되며 규모가 작습니다. 데이터 체제는 거래 가격이 공개되는지 여부를 기록합니다. 제 5절의 증거에 따르면, 담보평가 수요는 해당 직업군의 규모와 밀접한 관련이 있습니다; 데이터 체제는 기록되어 있으나 아직 분석되지는 않았습니다. 이 두 가지 측면이 바로 프랑스나 일본의 실무자 수를 미국 의 수치와 이 두 가지 요소 없이 비교할 수 없는 이유입니다.

4 참가 자격

해당 전문 분야에서 최고 수준에 도달하기 위해 필요한 요건을 비교하려면, 이 진입 장벽을 구성 요소별로 세분화해야 합니다. 각 과정에는 체계적인 입학 기록이 있으며, 여기에는 교육 관문이 포함됩니다. 이 관문은 CQA('없음', '교과 이수 시간', '학사 학위 (종류 불문)', '특정 학위', '석사 학위' 중 하나) 로 기록되므로, 5 년제 공학 학위가 마치 시험 결과인 것처럼 취급되지 않습니다; 시험 (표2에 제시된 대로 난이도 지수가 0 에서 12 까지이며, 해당 시험이 없는 경우 공란으로 남김); 지도 하에 수행한 실무 경험; 실기 평가 (보고서, 포트폴리오 또는 제출된 *Gutachten* 의 형태); 임명 (선서, 명부 등재, 또는 협회나 법원의 결정으로 구성됨); 그리고 해당 수준에 도달하는 데 소요된 연수 (이는 상위 계통을 따라 누적됨). 각 관할 구역별 상업용 및 주거용 건축 분야에서 가장 높은 등급을 나타내는 지표는 경로를 추적하고 총합을 산출할 수 있게 해줍니다. 이러한 방식으로 미국의 총합—주 (州) 의 자격 체계와 협회의 자격 체계를 합친 것—을 독일의 총합 (학위, 수년간의 실무 경력, 협회 전문가 위원회 앞에서의 시험, 공직 임명, 선서) 과 비교할 수 있습니다.

Table 2: 시험 난이도 지수. CQA 0–12 점이며, 다음 네 가지 기준을 종합하여 산출됩니다: 이는 시험의 난이도를 심리측정학적으로 측정한 것이 아니라, 한 기관으로서 시험이 지닌 선발성과 복잡성을 나타내는 지표입니다. 시험이 없는 제도에는 CQA 가 부여되지 않습니다. 그 제도의 선발성은 '교육 진입 문' 에 있으며, 이는 CQA 가 아닌 범주에 속합니다.

기준	0	1	2	3
합격률	> 60%	40–60%	15–40%	< 15%
서식	객관식	MC + 단답형	에세이 또는 사례 연구	논문 + 구두 발표 또는 실습 보고서
범위	평가 절차만	+ 법	+ 경제, 금융, 회계	+ 정량적 방법 또는 공학
단계	한 번에	두 차례의 회의	두 가지 조건부 단계	다단계 + 지도 하에 진행되는 실습 (별도의 시험 포함)

평가 기준은 평가 기준일 뿐이며, 그 한계를 명확히 밝혀야 합니다. 응시자 전체를 대상으로 한 5 퍼센트의 합격률과, 300 시간의 교과 과정을 이수한 학위 소지자를 대상으로 한 65 퍼센트의 합격률은 동일한 선발 기준을 반영하지 않는다. 바로 그 이유로 교육 요건은 CQA 에 포함되지 않고 CQA 와 별도로 고려되며, 이 두 가지는 함께 평가된다.

표 3에는 기본 온톨로지가 완전히 기록된 8 개 체제의 진입 경로가 제시되어 있으며, 이는 나머지 목록에 대한 기준점이 됩니다.

나머지 명단을 추가하기 전에 세 가지 점이 눈에 띕니다. 미국은 주 정부와 민간 기관이라는 두 개의 독립된 시스템을 모두 통과해야만 실질적인 최고 평가사가 될 수 있는 유일한 체제이며, 어떤 분야의 학사 학위만으로도 교육 요건을 충족할 수 있는 유일한 국가입니다. 일본과 브라질은 정반대의 극단을 보여준다. 일본은 학력 요건이 없으며, 응시자 15 명 중 1 명도 채 통과하지 못하는 2 단계 시험을 실시한다. 반면 브라질은 5 년제 학위를 요구하지만 감정평가 시험은 없다. 두

Table 3: 완전히 기록된 8 개 체제에서 실질적인 최상위 계층으로 진입하는 경로. 각 행은 제 2 조의 규정에 따른 최고 관리 계층을 나타내며, 해당 규정 아래의 두 행은 분할 체제의 다른 계층을 나타낸다. 즉, 민간 지정 제도가 없는 미국의 경우와, 상공회의소 임명 제도 대신 대출 최고 기관이 있는 독일의 경우이다. "양쪽 모두" 는 상업용 및 주거용 업무 모두에서 동일한 등급이 최상위 등급임을 의미합니다. 예시: 표 2의 엄격도 지수, 경로 상의 최대값. 10 만 명당: 집계 가능한 등급이 존재하는 경우 인구 10 만 명당 실무자 수. SRA: 수석 주거용 감정사 (Senior Residential Appraiser), 감정평가협회 (Appraisal Institute) 의 자격 명칭. 브라질: NBR 14653 에 따라 공학 학위가 공학 평가의 진입 장벽이지만, CNAI 에 등록된 부동산 중개인은 COFECI 결의안 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007) 에 따라 시장가치 의견을 제시합니다.

정권	시장	실력 있는 최정상급	교육 포털	시험	년	10 만 명당
미국	상업용	MAI	학사 학위 소지자	9	6–8 누적	21
미국	주거용	SRA	학사 학위 소지자	6	4–6 누적	21
독일	둘 다	공인 및 선서된 감정인	특정 학위	9	8–12	6
프랑스	둘 다	부동산 평가 전문성 헌장에 서명한 기관의 회원	석사	—	5–10 (법정 전문가 명단은 추후 공개 예정)	5
영국	둘 다	RICS 공인 감정사	특정 학위	6	5–6	20
일본	둘 다	부동산 감정평가사	없음	11	3–5	7
브라질	둘 다	평가 엔지니어 / 평가 아키텍트	특정 학위	—	5 (학위)	—
스페인	둘 다	감정평가 회사 소속으로 서명하는 전문가	특정 학위	—	5–6 (학위, 그다음에 인증)	20
이탈리아	둘 다	법정 기술 자문위원 (CTU) — 법원 CTU 명부	특정 학위	4	5–7	—
미국 (면허만 해당)	상업용	MAI 자격을 제외한 공인 일반 자격	학사 학위 소지자	1	3–4	21
독일 (대출 최고 기관)	대출	BelWertV 에 따라 HypZert 인증을 받은 감정사이지만, 상공회의소 임명 자격은 없음	특정 학위	5	4–6	6

나라 모두 주택과 정유소를 똑같이 평가하는 단일 최상위 등급을 배출한다. 1 인당 감정사 수를 기준으로 보면, 이 8 개국은 3 배의 차이로 두 그룹으로 나뉩니다. 대출 시 건당 감정이 필수인 지역은 10 만 명당 약 20 명인 반면, 감정 요건이 완화된 지역이나 없는 지역은 5–7 명 수준입니다. 담보평가 수요 측면이 감정사 수를 예측합니다.

5 선수 명단: 주석이 보여주는 것

부록 A 에는 명단에 포함된 모든 관할권의 등재 경로가 명시되어 있습니다. 이 표의 '면허' 및 '상태' 열은 표준 부록을 위해 검증된 사실이며, '교육', '시험', '경력 기간', '인원 수' 열은 저자의 지식을 바탕으로 먼저 입력된 후, 섹션 7에 설명된 조사 과정을 통해 규제 당국의 공식 발표와 대조하여 확인되었으며, 각 행에는 신뢰도 등급이 표시되어 있습니다. 134 개의 행을 가로로 읽어보면, 주석들은 다음 네 가지 주장을 뒷받침합니다.

거의 모든 지역에서 교육 요건은 특정 학위 취득을 요구합니다. 교육 요건이 알려진 115 개 제도 중 96 개는 공학, 건축학, 측량학, 부동산학, 경제학 등 특정 분야의 학위나 특정 인가 프로그램을 요구합니다. 어떤 학사 학위라도 인정되는 곳은 단 세 곳뿐입니다. 미국 (감정사 자격 위원회 (Appraiser Qualifications Board) 의 2026 년 기준에 따름, (Appraiser Qualifications Board 2026a); 2026 년 초안에서는 학위 요건을 완전히 폐지할 것을 제안하고 있음, (Appraiser Qualifications Board 2026b)), 퀘벡주를 제외한 캐나다, 그리고 푸에르토리코입니다. 일본과 한국은 교육 요건을 전혀 두지 않고 시험만을 진입 기준으로 삼는 두 가지 체계를 운영합니다. 프랑

스, 룩셈부르크, 폴란드, 에스토니아 등 4 개국은 실무 분야나 최고 수준 자격 취득을 위해 석사 학위를 요구합니다. 10 개 국가는 학위 대신 과정 이수나 수료증을 진입 기준으로 삼습니다. 스위스의 연방 Fachausweis, 북유럽의 감정사 프로그램, 헝가리의 직업 자격증, 그리고 두바이, 바레인, 쿠웨이트, 요르단의 규제 당국이 직접 발급하는 수료증이 이에 해당합니다. 28 개 국가는 학위를 요구하지만 자격 평가 시험은 전혀 실시하지 않습니다. 여기에는 공학 분야 및 은행 등록 제도가 있는 국가들, 라틴 아메리카 대부분, 이베리아 반도가 포함되며, 이 경우 선발 기준은 전적으로 학위에 달려 있습니다.

동아시아에서 시험의 난이도가 가장 높다. 이 지수에서 일본은 11 점, 한국과 대만은 10 점을 기록했으며, 그 뒤를 이어 미국의 MAI 종합 시험과 독일의 상공회의소 시험이 9 점, 오스트리아, 슬로베니아, 중국, 이스라엘이 8 점, 폴란드, 체코, 슬로바키아, 베트남이 7 점을 기록했다. 미국 주 *(州)* 시험의 CQA 는 1 점을 기록했다. 대만은 두 가지 측면에서 동시에 가장 선발 기준이 엄격한 체제이다: 일본의 시험 모델을 따르고 있으며—재산법, 토지법, 부동산 경제학, 투자 분석 및 감정 이론을 다루는 시험원의 논술 시험으로, 합격률은 대개 15% 미만으로 유지되어 왔다—게다가 시험 응시를 위해 관련 학위를 요구하며, 실무 면허가 부여되기 전 2 년간의 지도 하에 실무를 수행해야 한다. 일본은 시험 전 학위 기반의 자격 요건을 적용하지 않는 반면, 대만은 이를 적용한다. 특정 직업이 누구를 채용하는지에 대한 질문에서, 이것이 바로 “누구나 도전할 수 있다” 와 “졸업생만 도전할 수 있다” 의 차이이다.

Table 4: 수동으로 지정된 체제 유형. 해당 직업의 구성 요인과 실질적인 상한선이 무엇인지에 대한 주석을 바탕으로 지정되었습니다. 그림과 표 5 에서 유형 문자에 이어 나오는 숫자 (“A: 38”) 는 코드가 아니라 해당 유형의 체제 수를 나타냅니다. 부록 A (“A/B”) 에 있는 슬래시는 두 유형에 걸쳐 있는 체제를 나타내며, 첫 번째 문자는 분석에 사용된 유형을 의미합니다.

유형	다음으로 구성됨	유효 게이트
A1	주	부처나 규제 당국이 정한 규정된 방식이며, 국가 시험을 통과해야만 진입할 수 있는 제도 (독일, 일본, 폴란드, 이스라엘, 러시아)
A2	주	정해진 절차에 따라, 해당 학위를 기준으로 정부 부처나 규제 기관에 등록하는 것을 요건으로 하는 경우 (스페인, 포르투갈, 페루, 걸프 지역, 구 소련 국가들의 자격증)
B	직업	공인 또는 전문 기관: 공인 학위, 기관 평가, 시장 주도형 등록 제도 (영연방)
C	직업	공학 또는 건축학 분야의 면허: 전문 학위와 면허 취득이 필수 조건이다 (브라질, 이탈리아, 아르헨티나, 코스타리카)
D	의뢰인	은행 감독 기관이나 은행 협회의 등록부 또는 심사위원회가 유일한 관문이다 (중앙아메리카, 남아시아, 태국, 이집트)
E	직업	면허가 없고 법적으로 보호되는 명칭도 없으며, 일반적으로 규모가 작고 기관 차원의 인가나 승인 (프랑스, 벨기에, 스웨덴, 스위스, 칠레) 을 받은 단체
F	주	공인 감정사; 민간 감정업 없음 (중국, 벨라루스, 쿠바, 부탄, 가이아나)
G	주 (제 11 편) 에 따라, 대출 기관의 요청에 따라	AQB 기준에 따라 가치 등급별로 구분된 법정 행위 면허로, 이에 대한 구체적인 방법은 규정되어 있지 않다 (미국, 푸에르토리코); 민간 지정이 이 면허보다 상위인지 여부가 핵심적인 차이점이며, 유형 자체는 아니다
X	—	‘valuer’ 클래스가 없습니다.

체제 유형별 개수. 각 관할 구역을 그 실효적 진입 장벽과 집행 근거 (표 4) 에 따라 암시되는 유형에 분류하면, 그 결과는 다음과 같다: 규정된 절차를 따르는 주 (州) 가 구성한 50 개의 체제 (이 중 22 개는 주 차원의 심사를, 28 개는 학위 기반 등록제를 채택함); 영연방의 전통을 이어받은 24 개의 헌장 또는 전문직 단체 제도; 금융 규제 기관이나 은행 협회의 심사위원회가 유일한 진입 장

벽인 24 개의 은행 감독 기관 등록 제도; 프랑스 및 북유럽식인, 단체 승인을 받는 14 개의 개방형 자격 제도; 7 개의 공학 분야 제도; 민간 전문직이 없는 5 개의 국가 관리 제도; 감정사 직군이 전혀 존재하지 않는 8 개 관할 구역; 그리고 미국식 유형 2 개, 즉 미국과 푸에르토리코 (이 두 곳은 AQB 행위 면허를 공유하지만, 그 상위 단계인 민간 관리 직군은 공유하지 않음). 이러한 측면에서 볼 때, 미국 모델은 목록에 포함된 제도 유형 중 가장 드문 유형이다. '주 (州) 공인 감정사만 존재하는' 5 개 제도에 비해 미국 모델은 단 2 개에 불과하다.

실무자 밀도는 담보평가 수요와 관련이 있다. 이 두 수치가 모두 알려진 곳에서는, 주택 대출 시 대출 건당 감정평가가 루틴으로 요구되는 국가 (미국, 영국, 스페인, 폴란드, 루마니아, 네덜란드, 호주—에서는 10 만 명당 약 20 명 수준인 반면, 담보 평가가 적게 이루어지거나 아예 없는—독일 (적은 편), 프랑스, 일본, 스웨덴, 대만, 그리고 아프리카와 아시아의 거의 전역—에서는 8 명 미만이다. 이러한 상관관계는 명단에서 나타나지만, 입증된 함수 형태로는 나타나지 않는다. 이러한 양상은 규제 방식보다는 대출 건별 담보 평가에 대한 수요가 해당 직업군의 규모를 좌우한다는 가설과 일치한다. 명단의 나머지 부분에 대한 실무자 수치가 채워지면 이 가설을 검증할 수 있을 것이다.

6 클러스터와 지도

수동으로 할당된 A G 유형은 제안된 분류 체계이며, 이 절에서 제시된 군집 분석은 해당 분류 체계에 대한 검증이 아닙니다. 유형은 '직업을 구성하는 요소' 와 '실질적인 진입 장벽을 시행하는 주체' 라는 두 가지 측면을 기준으로 할당되었으므로, 시행 측면을 포함하는 거리 행렬은 구조상 부분적으로 해당 유형론을 재현하게 됩니다. 군집 분석이 답할 수 있는 질문은 더 좁은 범위입니다. 즉, 최상위 계층으로 진입하는 방법만 코딩되었을 때, 그 방법들이 특정 계열로 묶이는지, 그리고 그 계열들이 유형들이 예측한 것과 일치하는지 여부입니다. 따라서 최소 두 가지의 알려진 진입 측면을 가진 각 체제—평가자 계급이 있는 126 개 체제 중 108 개 (8 개의 X 형 관할 구역은 해당 계급이 없음)—는 다음 다섯 가지 개념적 측면에 따라 인코딩되었다: 교육 진입 장벽 (서수형, 5 개 범주); 시험 (난이도 지수, 그리고 별도로 시험이 존재하는지 여부); 정상에 오르기까지 소요되는 기간; 1 인당 실무자 수의 로그; 담보평가 수요. 집행 지표는 1 차 인코딩에서 제외되고 2 차 지표로 유지된다. 모든 쌍 간에 고워 거리 (Gower 1971)(두 체제가 얼마나 다른지를 측정하는 지표로, 예/아니오, 순위형 및 수치형 측면을 결합할 수 있음) 를 계산하였으며, 누락된 측면은 쌍별로 건너뛰었다; 가중치는 개념적 측면별로 정규화되어 각 측면당 1 단위로 설정되었으며, '시험' 변수의 가중치는 지수 항목에 0.75, 존재 여부 항목에 0.25 로 분배되었다. 또한 모든 쌍에 대해 공동 관측 변수의 수 n_{ij} 가 기록되었는데, 각 쌍의 6 개 인코딩 변수 중 최소 4 개가 포함되었으며, 중앙값 기준으로는 5 개였다. 우리는 거리 행렬을 평균 연결법 계층적 군집 분석과 2 차원 메트릭 다차원 척도법 (Kruskal and Wish 1978)(체제 간의 거리를 가능한 한 가깝게 유지하면서 평면상에 배치하는 방법) 에 적용하였으며, 알려진 패싯이 2 개 미만인 18 개 체제는 누락된 데이터만으로 인해 하나의 군집으로 묶일 가능성이 높으므로 제외하였다. 7 가지 수동 지정 유형과의 직접적인 비교를 위해 계층 구조는 $k = 7$ 에서 잘라냈으며, 이 기준은 데이터 최적화가 아닌 비교를 위한 것입니다. 실루엣 폭은 각 체제가 인접한 클러스터보다 자신의 클러스터에 얼마나 더 가까운지를 측정하며, 1 이 완벽한 경우입니다. 코페네틱 상관관계는 계통도가 원래의 거리를 얼마나 충실하게 유지하는지를 측정한다. 평균 실루엣 폭은 $k = 2$ 에서 0.43, $k = 5$ 에서 0.49, $k = 9$–10 에서 0.55 이며, 코페네틱 상관관계는 0.74 이다; 그러나 $k = 2$ 의 분류 방식은 일본과 한국만을 다른 모든 국가와 분리할 뿐이며, 아래에서 설명할 두 계통군은 $k = 5$ 에서 처음 분리되므로, $k = 7$ 의 분석 결과는 이미 5 개 단계로 구성된 구조에 소규모 과정·수료증 및 국가시험 관련 특이치 그룹만을 추가할 뿐입니다. 체제별 파일은 $k = 4$ 부터 8 까지의 클러스터를 기록하고 있습니다.

그림 2은 명단에 'leaves' 로 표시된 수동 할당 유형을 보여줍니다. 그림 3은 지도이며, 그림 4은 7 단계에서 잘라낸 계층 구조로, 소속 정보는 표 5에 나와 있습니다. 또한 표 6은 주요 그룹들이 분석 범위를 H-신뢰도 영역으로 제한하거나 거의 완전한 사례로 제한했을 때 나타나는 민감도를 보여줍니다.

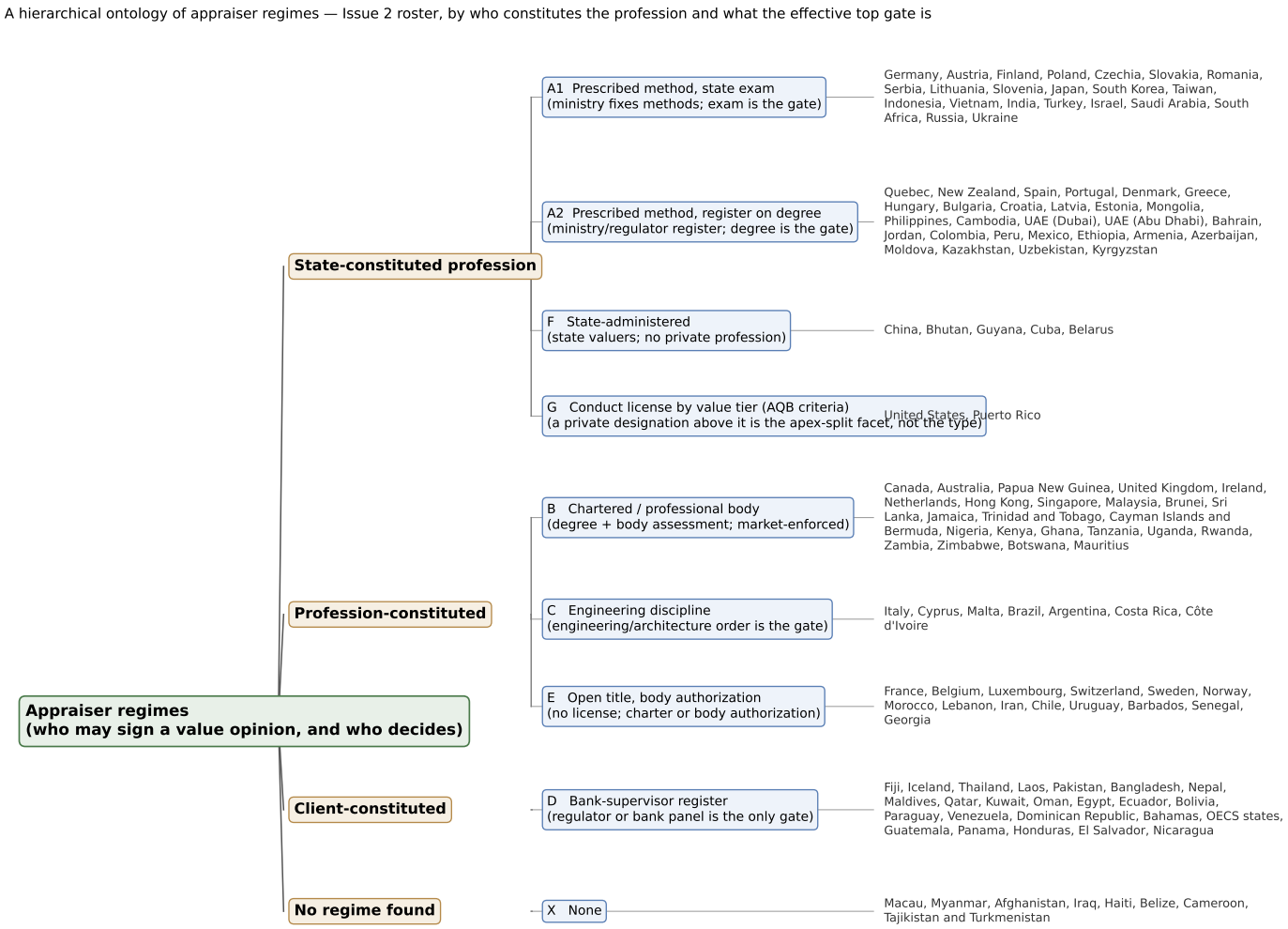


Figure 2: 감정평가 제도에 대한 계층적 온톨로지로, 누가 이 직업을 구성하는지 및 실질적인 최상위 진입 장벽이 무엇인지에 따라 구성되며, 명단에 포함된 관할 구역들이 잎 노드로 표시된다. 이 분류는 저자가 직접 수행한 것이며, 문자는 그림 3 및 4 , 그리고 부록 A 에서 사용된 것과 동일하다.

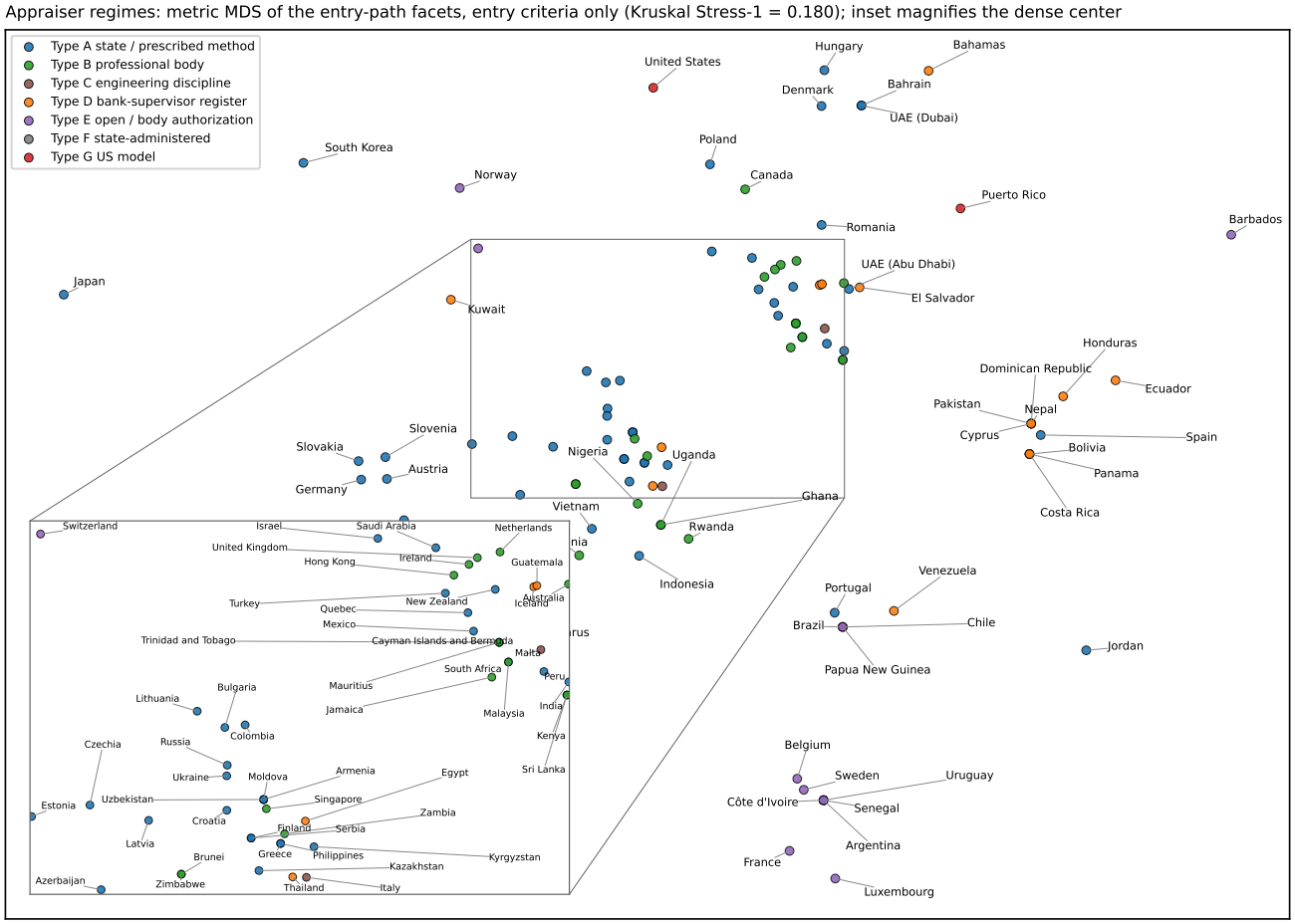


Figure 3: 입력 경로 패싯에 대한 108 개 체제의 메트릭 다차원 척도화, 입력 기준만 포함 (패싯 정규화 고워 거리). 크루스칼 스트레스-1 은 평면이 거리를 왜곡하는 정도를 측정하며, 0 은 완벽한 경우를 나타냅니다. 여기서는 0.180 으로, 크루스칼 척도상 “불량” 과 “보통” 사이에 해당하며, 이는 평면이 미세한 거리는 보존하지 못하지만 대략적인 구조는 보존하고 있음을 의미합니다. 색상은 Figure 2에 수동으로 할당된 유형입니다. 이상치는 주축에 라벨이 표시되어 있으며, 삽입도는 밀집된 중심부를 확대하여 보여줍니다. 이 그림은 시각화일 뿐이며, 이 절의 결론은 평면 내의 위치가 아닌 거리 행렬 및 계층 구조에 근거합니다.

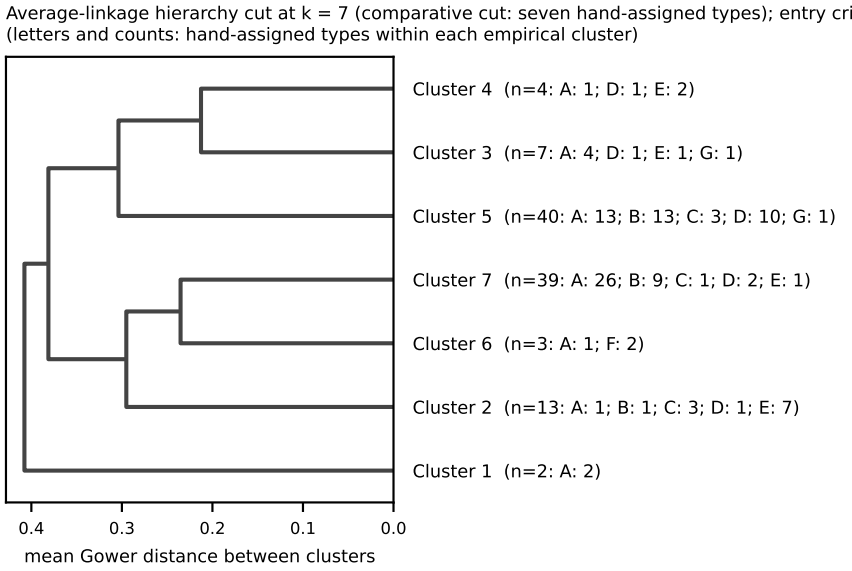


Figure 4: 동일한 108 개 체제에 대한 평균 연결 계층 구조, 진입 기준만 적용, $k = 7$ 에서 절단 (비교 기준). 문자와 개수는 각 실증적 클러스터에서 발견된 수동으로 할당된 유형을 나타내며, 소속 정보는 표 5 에 나와 있습니다. 전체 트리는 온라인 자료에 수록되어 있습니다.

수동으로 할당된 유형과 대조해 보면, 7 개의 경험적 클러스터 (표 5) 는 유형이 아닌 레시피 항목을 분류합니다. 조정 랜드 지수 (Adjusted Rand Index) 는 우연성을 넘어선 두 분류 간의 일치도를 측정하며, 0 은 우연, 1 은 완전히 일치함을 의미합니다. 유형과 분류 기준 간의 조정 랜드 지수는 0.14 입니다 (표 7). 이는 클러스터링이 유형론을 재현하지 못함을 의미합니다. 시행 지표를 다시 포함시켜도 이 수치는 0.27 로만 상승하며, 이는 평균 연결 방식에서만 나타납니다. 레시피들이 실제로 속하는 클러스터는 다음과 같습니다. 클러스터 1 은 일본과 한국으로, 교육 진입 장벽이 없으며 가장 엄격한 두 가지 시험 체계를 갖추고 있다. 클러스터 2(13 개 체제) 는 '시험 없는 학위' 계열로, 프랑스, 벨기에, 룩셈부르크, 스웨덴, 남미 남단 지역, 브라질, 포르투갈, 세네갈 등이 포함되며, 이 체제에서는 선발 기준이 전적으로 학위에 달려 있고 담보평가 수요는 낮은 편이다. 클러스터 3 과 4(총 11 개 체제) 는 '과정 또는 디플로마' 진입 장벽을 가진 그룹으로, 북유럽 및 걸프 지역 디플로마, 헝가리, 바하마, 바베이도스, 스위스 등이 포함되며, '학사 학위 소지자' 라는 진입 장벽과 난이도가 낮은 국가 시험을 가진 푸에르토리코도 여기에 속한다. 클러스터 6 은 벨라루스, 중국, 대만으로 구성되며, 엄격한 국가 시험이 시행되고, 실무자는 극소수이며, 담보평가 수요는 전혀 없는 유형입니다.

두 개의 큰 클러스터가 발견된 결과이며, 이는 유형 분석에서 예측한 결과와는 다릅니다. 클러스터 5(40 개 체제) 와 클러스터 7(39 개) 은 모두 특정 학위, 시험, 그리고 약 4–5 년을 중심으로 형성되어 있습니다. 이들 클러스터는 담보평가 수요 (3 점 척도 기준 평균 2.0 대 1.0), 심사 엄격도 (4.1 대 5.4), 실무자 밀도 (10 만 명당 약 10 명 대 5 명) 에서 차이가 있습니다. 클러스터 5 는 모기지 시장 계열로, 앵글로스피어 (캐나다, 호주, 뉴질랜드, 영국, 아일랜드, 홍콩, 말레이시아) 와 라틴 아메리카 및 걸프 지역, 인도, 이스라엘, 터키, 미국이 포함된다. 클러스터 7 은 담보평가 수요가 낮은 국가 시험 계열로, 독일, 오스트리아, 구소련 국가들의 자격증, 발칸 반도, 이탈리아, 이란, 인도네시아, 필리핀 및 아프리카 대부분이 포함된다. 이들 각각은 유형 A 와 유형 B 체제를 혼합하고 있다 (클러스터 5 에서는 13 개와 13 개, 클러스터 7 에서는 26 개와 9 개), 그리고 표 6의 세 가지 실행 결과 중 어느 것에서도 A 및 B 체제의 절반 이상이 하나의 클러스터에 속하는 경우는 없다 (49%, 48%, 43%; 표 6). 따라서 진입 요건만을 놓고 볼 때, 정부 등록 기관과 공인 기관 사이의 경계는 뚜렷하지 않으며, 뚜렷하게 드러나는 경계는 대출 시스템에서 대출 건당 심사를 루틴으로 요구하는 체제와 그렇지 않은 체제 사이에 존재한다. 어떤 측면이 그 경계를 그리는지 명확히 밝혀야 한다: 담보평가 수요와 실무자 밀도는 영향을 미치며, 시험 난이도는 약간 영향을 미치고, 교육 문턱 (5 점 척도에서 2.98 대 3.03) 과 경력 연수 (4.3 대 5.0) 는 거의 영향을 미치지 않

Table 5: 그림4 에 나타난 7 개의 실증적 클러스터의 구성원.

클러스터	n	유형: 개수	회원
1	2	A: 2	일본, 한국
2	13	A: 1; B: 1; C: 3; D: 1; E: 7	아르헨티나, 벨기에, 브라질, 칠레, 코트디부아르, 프랑스, 룩셈부르크, 파푸아뉴기니, 포르투갈, 세네갈, 스웨덴, 우루과이, 베네수엘라
3	7	A: 4; D: 1; E: 1; G: 1	바하마, 바레인, 바베이도스, 덴마크, 헝가리, 푸에르토리코, 아랍에미리트 (두바이)
4	4	A: 1; D: 1; E: 2	요르단, 쿠웨이트, 노르웨이, 스위스
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	호주, 볼리비아, 캐나다, 케이맨 제도 및 버뮤다, 코스타리카, 키프로스, 도미니카 공화국, 에콰도르, 엘살바도르, 과테말라, 온두라스, 홍콩, 아이슬란드, 인도, 아일랜드, 이스라엘, 자메이카, 케냐, 말레이시아, 몰타, 모리셔스, 멕시코, 네팔, 네덜란드, 뉴질랜드, 파키스탄, 파나마, 페루, 폴란드, 퀘벡, 루마니아, 사우디아라비아, 남아프리카공화국, 스페인, 스리랑카, 트리니다드 토바고, 터키, 아랍에미리트 (아부다비), 영국, 미국
6	3	A: 1; F: 2	벨라루스, 중국, 대만
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	아르메니아, 오스트리아, 아제르바이잔, 브루나이, 불가리아, 콜롬비아, 크로아티아, 체코, 이집트, 에스토니아, 핀란드, 독일, 가나, 그리스, 인도네시아, 이란, 이탈리아, 카자흐스탄, 키르기스스탄, 라트비아, 리투아니아, 몰도바, 몽골, 나이지리아, 필리핀, 러시아, 르완다, 세르비아, 싱가포르, 슬로바키아, 슬로베니아, 탄자니아, 태국, 우간다, 우크라이나, 우즈베키스탄, 베트남, 잠비아, 짐바브웨

는다. 이러한 구분은 그 자체로 독립된 진입 기준에 따른 구분이라기보다는 진입 방식이 내포하고 있는 시장 구조적 구분이며, 제 5절의 밀도 가설이 대상이다. 이는 법적 또는 정치적 체제에 대한 것이 아니라 진입 방식에 대한 진술이며, 그렇게 해석되어야 한다.

이러한 측면에서 미국만이 유일한 것은 아닙니다. 1 차 인코딩에서 미국은 클러스터 5 에 속하며, 가장 가까운 체제로는 캐나다, 영국, 아일랜드가 있다 (고워 거리 0.09, 0.12, 0.13). 또한 2 에서 10 까지의 모든 k 에서 이 세 체제와 같은 클러스터를 형성하며, $k = 12$ 에서는 캐나다와 같은 클러스터를 형성한다. 표 7는 이 기사의 초기 초안에서 보고된 '싱글톤' 현상이 어떻게 발생했는지를 보여줍니다. 즉, 미국은 집행 지표가 행렬에 포함되고 미국의 정점이 'Certified General' 과 'MAI' 로 코딩되었을 때, 그리고 평균 연결 방식 (average linkage) 하에서만 다른 모든 체제와 분리됩니다. '면허 전용 Certified General' 로 코딩된 경우, 미국은 푸에르토리코 (거리 0.04) 와 함께 '과정 또는 학위' 클러스터에 합류한다. 반대의 경우도 견고성 파일에 포함되어 있다. 명단의 첫 번째 행은 각 분할 체제의 관리 정점이다. 독일의 경우 법원 및 기관 업무를 관장하는 상공회의소 임명이 이에 해당하며, 분할 대상은 대출 정점인 HypZert 인증 감정사이다. 독일의 행을 해당 대출 최고 기관으로 재코딩하면 (엄격도 지수 5, 4–6 년; 표 3의 두 번째 독일 행), 독일의 가장 가까운 이웃 국가는 카자흐스탄, 이탈리아, 크로아티아로 이동하며, 미국의 클러스터는 모든 k 에서 변함없이 유지된다. 따라서 미국의 위치는 클러스터 공간에 관한 것이 아니라 한 가지 측면에 대한 사실일 뿐이다. 즉, 법이 최상위에 두는 계층과 상위 시장을 관리하는 계층은 서로 다른 계층이다. 이러한 분할 (명부상 최상위 분할로 기록됨) 은 다른 15 개 체제 (대출 분야의 독일, 푸에르토리코, 프랑스, 이탈리아, 캐나다, 호주, 인도, 싱가포르, 홍콩, 바레인, 덴마크, 헝가리, 벨기에, 룩셈부르크, 모로코) 에서도 공통적으로 나타나며, 추가로 17 개 체제는 법적 최상위 기관이 아예 존재하지 않습니다. 미국과 면허 및 시험 제도를 공유하는 푸에르토리코에서 특이한 점은, 관리 최고위 기관이 면허법에 근거가 없는 기관에 의해 부여되는 사적 지위이며, 명단 중 가장 낮은 난이도의 주 시험에 기반을 두고 있다는 사실이다. 이는 표 3에서 클러스터링 없이도 확인할 수 있다. 연방법은 이러한 자격을 매우 포괄적인 용어로만 인정하고 있다. 자선 기부의 감정 평가와 관련하여, 자격을 갖춘 감정인은 "인정된 전문 감정인 단체로부터 감정 자격을 취득한 자" 일 수 있다 (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) (United States Code 2026).

수동 배정에서 예상했던 두 그룹은 유지되지 않았으며, 그 사실이 기록되어 있습니다. 일본, 한국, 대만은 모든 실행에서 분리되었습니다. 대만의 학위 게이트와 극소수의 실무자 수로 인해 대

Table 6: 주요 그룹화의 민감도. $k = 7$ 에서 세 번의 실행에 걸쳐 계층 구조를 분할한 결과: 모든 적격 체제; H-신뢰도 체제만; 다섯 가지 진입 측면 중 최소 네 가지가 알려진 체제. “완전 (Intact)” 이란 해당 실행에 포함된 모든 나열된 체제가 하나의 클러스터에 속함을 의미하며, 마지막 열은 해당 실행에서 가장 큰 클러스터에 속하는 A 형 및 B 형 체제의 비율을 나타냅니다.

실행	n	미국	FR–BE–LU	영국–아일랜드–네덜란드	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	하나의 클러스터에 A+B
모든 적격 체제	108	40 개 클러스터 (가장 가까운 국가: 캐나다, 영국, 아일랜드)	온전한 (3)	온전한 (3)	분할 (3)	분할 (2)	분할 (2)	49% (35)
H-신뢰 구간만	91	35 개 국가로 구성된 그룹 (가장 가까운 국가: 캐나다, 영국, 아일랜드)	온전한 (3)	온전한 (3)	분할 (3)	분할 (2)	분할 (2)	48% (29)
거의 완전한 사례 (5 개 항목 중 4 개 이상이 확인된 경우)	86	29 개 국가로 구성된 그룹 (가장 가까운 국가: 캐나다, 영국, 아일랜드)	온전한 (2)	온전한 (3)	분할 (3)	분할 (2)	해당 사항 없음	43% (30)

만은 클러스터 6 에 배정되었습니다. 또한 공학 계열 쌍인 브라질-코스타리카와 이베리아 계열 쌍인 스페인-포르투갈은, 두 국가가 모두 등장하는 모든 실행에서 분리되는데, 이는 입력 규칙상 브라질과 포르투갈은 심사 대상이 없는 반면 코스타리카와 스페인은 높은 담보평가 수요 등록군에 속하기 때문이다.

7 데이터가 아직 밝혀주지 못하는 것

명단에 기초가 된 면허 및 자격 정보는 표준 부록에 기록된 10 건의 지역별 조사 과정을 통해 1 차 자료를 바탕으로 검증되었습니다. 본 기사에서 추가한 열—교육 요건, 시험 형식 및 합격률, 연도, 실무자 수—은 먼저 저자의 지식을 바탕으로 설정된 후, 2026 년 9 월 25 일 실시된 조사 과정에서 확인되었습니다. 이번 조사에서는 134 개 관할 구역 중 91 개 구역에 대해 규제 기관, 위원회, 협회 또는 법령이 직접 명시한 진입 기준을 확보했으며, 출처는 저널의 저장소에 행별로 기록되어 있습니다. 이번 검토를 통해 11 개 관할 구역 (스위스, 덴마크, 두바이, 바레인, 쿠웨이트, 요르단, 바베이도스 등) 에서 ‘학위’ 에서 ‘과정’ 또는 ‘디플로마’ 로 변경했으며, 5 개 관할 구역 (스웨덴, 포르투갈, 요르단, 에콰도르, 베네수엘라) 에서는 추정되던 시험 요건을 삭제하고, 3 개 관할 구역 (과테말라, 엘살바도르, 몰타) 에서는 시험 요건을 추가했으며, 가이아나를 민간 등록부에서 공공 기관으로 변경했습니다. 그 결과, 명단에서 99 개 관할 구역은 H 등급, 31 개는 M 등급, 4 개는 L 등급을 받았습니다. 아직 확인되지 않은 부분은 더 좁은 범위로 구체화되어 있습니다: 이스라엘, 폴란드, 베트남, 터키, 인도, 중국 (중국은 2 차 출처에서 가져온 정보) 의 공개된 합격률; 스리랑카 기관의 등급별 기준; 페이지를 읽을 수 없었던 페루, 벨라루스, 아르메니아의 등록 규정; 그리고 실무자 수로, 명부의 약 절반은 집계 가능한 직군이 존재하지 않거나 (공학 중심의 규제 체제에서 ‘감정사’ 는 누구도 집계하지 않는 직군임) 규제 당국이 총계 없이 명부를 공표했기 때문에 공란으로 표시되어 있다. 따라서 그림3의 지도는 검증된 표를 바탕으로 한 지도이며, 108 개 지점에 대한 크루스칼 스트레스-1(Kruskal Stress-1) 값이 0.180 인 것은 이 지도가 미세한 거리가 아닌 대략적인 구조만 보존하고 있음을 의미하며, 결론은 평면이 아닌 거리 행렬에 근거하고 있다.

두 가지 설계 결정 사항은 아직 확정되지 않은 채로 남아 있으며, 확정된 것이 아니라 기록된 상태입니다. 공공 기관은 여러 제도에서 규제된 목적이나 법원 지위를 갖기 때문에 민간 개업의와 동일한 온톨로지에 포함됩니다. 이에 동의하지 않는 독자는 ‘종류’ 패싯을 통해 이를 필터링할 수 있습니다. 전문 분야는 저자가 그 정확성을 보증할 수 있는 미국에 대해서만 전체 목록이 기재되어 있으며, 다른 제도의 경우 법률이나 자격증에 의해 공식적으로 인정된 전문 분야만 기록되어 있습니다.

다음 단계는 패스에서 남겨둔 사항들, 즉 발표된 합격률과 앞서 언급한 미검토 항목 규칙, 그리고 126 개의 요약 행을 지역별로 완전한 네이티브 온톨로지 블록으로 승격시키는 작업입니다.

Table 7: 독자가 이 클러스터링을 통해 도출할 수 있는 두 가지 주장의 타당성. 규칙 상단: 수동으로 분류된 유형과 '$k = 7$ ' 기준에 따른 분류 간의 조정 랜드 지수 (Adjusted Rand Index), 미국의 클러스터, 그리고 1 차 인코딩 (등록 기준만 적용) 및 2 차 인코딩 (집행 지표 포함) 하에서, 그리고 세 가지 연계 방식에 따른 한 클러스터 내 A 형 및 B 형 체제의 비율. 아래: 미국을 '인증된 일반 (Certified General)' 에 MAI(명단) 를 추가한 경우와, '인증된 일반' 중 면허만 있는 경우로 분류한 결과.

인코딩	연동	ARI	$k = 7$ 의 미국 팀	하나의 클러스터에 A+B
전체 (집행 포함)	평균	0.27	혼자	85%
전체 (집행 포함)	병동	0.14	다른 29 개국 (캐나다, 퀘벡, 호주, ...) 과 함께	44%
전체 (집행 포함)	완료	0.14	다른 29 개국 (캐나다, 퀘벡, 호주, ⋯) 과 함께	42%
단순한 참가 기준일 뿐 (실행되지 않음)	평균	0.14	그 외 39 개국 (캐나다, 퀘벡, 호주, ...) 과 함께	49%
단순한 진입 기준일 뿐 (강제 적용 없음)	병동	0.14	다른 29 개국 (캐나다, 퀘벡, 호주, ⋯) 과 함께	44%
단순한 진입 기준일 뿐 (강제 적용 없음)	완료	0.14	다른 29 개국 (캐나다, 퀘벡, 호주, ⋯) 과 함께	42%
두 가지 사양에 따른 미국, 평균 연결법, $k = 7$				
정회원, 공인 종합평가사 + MAI (명부 등재)	평균	—	단독; 캐나다 0.14, 영국 0.16, 아일랜드 0.17	—
전체, 면허 소지자 전용 공인 일반	평균	—	다른 11 개국 (스위스, 노르웨이, 덴마크, ⋯) 과 함께; 가장 가까운 곳은 푸에르토리코 0.13, 호주 0.15, 캐나다 0.17	—
집행 없음, 공인 일반 + MAI (명단)	평균	—	다른 39 개국 (캐나다, 퀘벡, 호주 등) 과 함께; 가장 가까운 캐나다 0.09, 영국 0.12, 아일랜드 0.13	—
집행 권한 없음, 면허만 보유한 공인 일반 전문가	평균	—	다른 7 개국 (덴마크, 헝가리, 아랍에미리트 (두바이), ...) 과 함께; 가장 가까운 곳은 푸에르토리코 0.04, 호주 0.11, 엘살바도르 0.13	—

7.1 데이터 및 재현성

데이터는 저널 저장소의 `docs/appraiser-regimes` 디렉토리에 있는 세 개의 파일입니다: `ontology.yaml` (8 개 기준 체제의 기본 온톨로지 및 패싯 스키마), `roster-paths.tsv` (체제당 한 행: 유효 최상위 클래스, 교육 관문, 엄격도 지수, 연도, 10 만 명당 실무자 수, 담보평가 수요, 시행 출처, 수동 할당 유형, 신뢰도 및 검증 날짜), 그리고 `research-log.tsv` (부록 B 의 출처 등록부이며, 온라인에서도 보충 자료 Table S1: 한 번의 조회당 한 줄, 결과 및 주소 포함) 로 구성됩니다. 라이선스 및 상태 열은 표준 부록 (Craytor 2026) 에서 가져왔으며, 2026 년 9 월 12 일에 1 차 출처를 대조하여 검증되었습니다; 진입 경로 열은 2026 년 9 월 25 일에 확인했습니다. 스크립트는 `analyze.py` (인코딩, 섹션6에 명시된 가중치를 적용한 Gower 거리, SciPy 를 이용한 평균 연결 클러스터링, SciPy 를 사용한 평균 연결 클러스터링, scikit-learn 을 사용한 메트릭 MDS(시드 0, 8 회 초기화 및 600 회 반복), 적합된 구성에서 계산된 Kruskal Stress-1, 3 회의 민감도 분석, 그리고6절의 모든 그림), `ontology-tree.py` 및 `ontology-schema.py` (그림 2 및 1), 그리고 `make-tables.py` (모든 표). 버전: Python 3.14.4, NumPy 2.5.3, SciPy 1.18.1, scikit-learn 1.9.1, Matplotlib 3.11.2, adjustText 1.4.0. 데이터를 바탕으로 네 개의 스크립트를 실행하면 이 기사의 모든 그림과 표가 다시 생성됩니다. 본문에서 인용된 수치들은 데이터가 변경될 경우 재계산해야 할 수치로서, 기사 원문의 맨 위에 나열되어 있습니다.

8 결론

비교 분석 결과, 각국의 감정평가사 제도를 단일한 면허 취득 단계 체계의 변형으로 간주하는 것은 타당하지 않다. 각 제도는 평가 권한을 부동산 범위, 자산 유형, 규제 목적, 전문직 지위, 업무 자체 등 다양한 축에 따라 구분하며, 실질적인 진입 장벽은 법률, 규제 기관, 전문직 단체, 대출 기관, 법원 또는 의뢰인의 관행에 의해 설정될 수 있다. 본 논문은 각 제도가 명시하는 대로 해당 제도의 본질을 유지하며, 범위 수준과 지위, 이를 집행하는 주체, 분류가 어떻게 구성되는지, 진입에 필요

한 요건 등 주석 사항만을 비교한다. 진입 요건만을 코딩하고 균등하게 가중치를 부여하면, 유형을 초월하는 두 가지 큰 계열—모기지 시장 계열과 국가 시험 계열—이 드러나며, 자격증을 누가 서명하느냐에 관한 문제인 부처 등록부와 공인 단체 간의 경계는 자격을 취득하는 데 필요한 요건 자체에서는 드러나지 않는다.

미국은 입학 요건 면에서 독자적인 유형을 이루는 것이 아니라, 앵글로스피어 및 대출 시스템상 대출 건마다 별도의 심사를 요구하는 다른 체제들과 같은 부류에 속한다. 미국의 특이성은 한 가지 측면에 있다. 법적 최고 기준—어떤 대상이든 학위를 소지하면 부여되는 일반 면허와 난이도가 낮은 시험—과 관리적 최고 기준—대출 기관, 공인기관, 기관 고객 및 법원이 자격 증명으로 인정하며 강제하는 감정평가협회 (Appraisal Institute) 의 자격 인증—은 서로 다른 범주에 속하며, 후자는 면허 법규상 어떠한 근거도 갖지 못한다. 다른 제도들 역시 정점을 분리하고 있다—변호사 협회와 대출 기관의 인증 기관 사이, 법원 등록 명단과 자격증 사이, 그리고 캐나다, 호주, 홍콩의 경우 법률과 전문 기관 사이로 나뉜다. 미국의 사례는 독자적인 유형이라기보다는 마지막 유형의 극단적인 사례에 가깝다. 미국과 면허 및 시험 체계를 공유하는 푸에르토리코만이, 면허법상 근거가 없는 관리 등급과 그 아래에 위치하며 해당 목록 중 가장 난이도가 낮은 법정 시험을 결합하고 있다. 이러한 체계가 국가가 필요로 하는 전문 인력을 선발해 내는지 여부는 주석이 제기하지만 답할 수 없는 질문이다.

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute[†]	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form `research-log.tsv`, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Table 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus $\geq$2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require $\geq$5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/0ac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C 부대 행사 (`who-may-sign`)

3–6 절에 소개된 방법을 아래에 Prolog 프로그램 형태로 다시 한 번 제시합니다. 이는 단순히 읽기만 하는 것이 아니라, 질의하고 반박해 볼 수 있도록 하기 위함입니다. 이 프로그램의 이름은 `who-may-sign` 이며, 이는 프로그램이 별도의 저장소로 옮겨질 때 사용될 이름입니다. 이번 호에서는 이 기사와 함께 게재됩니다. 이 프로그램은 세 부분으로 구성되어 있습니다. 여기에 게재된 파일인 `who_may_sign.pl` 에는 다음과 같은 규칙들이 포함되어 있습니다: 스킴 (scheme) 의 폐쇄 어휘; 두 개의 독립적인 상태 측면인 드 주르 (de jure) 와 드 팩토 (de facto) 를 가진 범위 레벨로서 소스 래더를 해석하는 규칙; Section 2의 정점 규칙; 동등 *(equivalent)*, 유사 *(analogous)*, 대응 관계 없음 *(no counterpart)* 이라는 세 가지 관계; Table 4의 체제 유형 (A1 과 A2 를 구분하는 임계값 포함); Section 6의 패싯 정규화 고워 거리 (로스터를 바탕으로 재계산된 값); 그리고 본문이 제시하는 모든 양화 주장이 데이터로부터 이를 도출하는 `computed/2` 규칙 옆에 `quantified_claim/2` 사실로 작성되어 있습니다. `make-facts.py` 를 통해 데이터로부터 생성된 두 개의 추가 파일은 출력되지 않습니다: `roster_facts.pl` 는 부록A 의 134 개 행을 사실로 담은 파일이며, `reference_facts.pl` 는 8 개 참조 체제의 60 개 네이티브 클래스를 담은 파일입니다. `check/0` 이 작업은 모든 어휘가 닫혀 있고, 모든 행이 올바르게 구성되었으며, 참조 온톨로지가 로스터의 apex-split 패싯과 어디에서도 모순되지 않으며, 정의에 맞지 않는 강제자를 가진 모든 유형이 예외로 주석이 달렸고, 출력된 모든 숫자가 재계산된 값과 일치할 때만 성공합니다. `claims_report/0` 는 재계산된 값 옆에 클레임을 출력합니다. Section 6에 나오는 세 가지 미국식 거리는 Prolog 에서 재계산되어, 해당 출력에 표시된 소수점 둘째 자리까지의 값으로 출력됩니다.

Trealla 는 본 저널의 Prolog 구현체이며, SWI-Prolog 및 Scryer 와 호환됩니다. Prolog 는 필수 요건으로 유지되므로, 이 프로그램은 특정 시스템에 고유한 구문을 포함하지 않는 순수한 ISO Prolog 입니다. 총 257 개의 테스트로 구성된 6 개의 테스트 스위트 (`tests/`) 가 세 시스템 모두에서 성공적으로 통과되었으며, `run-tests.sh` 에서 이를 실행합니다. 해당 프로그램, 팩트 파일, 생성기 및 테스트는 온라인에 보충 자료 파일 S2 로 공개되어 있습니다.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)           l0 | l1 | l2, de jure
     regulated_purpose(?Class)         status facet, de jure
     court_sworn(?Class)               status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)       the same three, read de facto
     effective_regulated_purpose(?Class)
```

```
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)       the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)    the class that in practice manages the
                                       upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)          the two differ in the reference ontology
     equivalent(?C1, ?C2)              the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)       a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)              facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)           the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)     what the article prints
     computed(?Id, -Value)             what the data give
     check                             every audit; true iff the program is clean
     claims_report                            print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/* ======================================================================== */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. `unknown` is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                            */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
open_vocabulary(enforcer(J, T))   :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))  :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))       :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))      :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).

/* Each regime carries each row facet exactly once. */
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).
```

```
facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)       :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)      :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)   :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)   :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/* ================================================================== */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                          */
/* ================================================================== */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)      :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)   :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)         :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */

default_enforcer(C, E) :-               % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.

/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */
```

```
appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/* ======================================================================== */
/* 3. THE APEX RULE                                                         */
/* ======================================================================== */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                          */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                           */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/* ======================================================================== */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                         */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).
```

```
analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/* ================================================================== */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                */
/* ================================================================== */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment,
     market-enforced registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration
     are the gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title
     XI, at lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.

refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                       */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
     institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,    'a professional body operates the register inside a statutory qualification
     framework; the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de
     Tasaciones de la Nacion (TTN) enforces for state work').
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
```

```
     register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states,
     whose statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).

/* ====================================================================== */
/* 6. THE DISTANCE                                                        */
/* ====================================================================== */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.                  */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).

cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).

cluster_mean(K, Var, M) :-
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
```

```
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/* ======================================================================== */
/* 7. THE CLAIMS                                                            */
/* ======================================================================== */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                            */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).

% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
```

```
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(l1)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer
     register and the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)            :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)          :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/* ====================================================================== */
/* 8. CHECK AND REPORT                                                    */
/* ====================================================================== */

check :-
```

```
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '   ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/* ================================================================== */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)              */
/* ================================================================== */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                       % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).

min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW, SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

참고문헌

Appraiser Qualifications Board (2026a). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). *Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (visited on 10/06/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *NBR 14653: Avaliação de bens*. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). *Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019); in COFECI, *Resolução Virtual*, pp. 145–149. URL: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (visited on 10/06/2026).

Craytor, William Bert (2026). "Comparison of International Valuation Standards". In: *The Valuation Engineer* 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, pp. 147–195. DOI: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). "A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties". In: *Biometrics* 27.4, pp. 857–871.

Kruskal, Joseph B. and Myron Wish (1978). *Multidimensional Scaling*. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). *Prolegomena to Library Classification*. 3rd ed. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition*. Washington, DC.

United States Code (2026). *26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser*. Legal Information Institute, Cornell Law School. URL: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (visited on 10/06/2026).

최근 판례

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.

측정, 날짜 및 기기

공증된 문서의 법정 양식 (C4)

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/1s3v9n44

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.

이 섹션의 내용과 포함되지 않는 내용

이번 편에서는 강제 수용 (), 즉 국가가 사유 재산을 징발하는 행위 (미국에서는 '에미넌트 도메인 ()' 또는 '콘데네이션' 이라고 함) 에 대해 다루며, 그 대상 내에서 이에 대한 보상을 규정하는 법률 조문의 형식에 대해 살펴봅니다. 이번 편은 이전에 C4 위치 (본 부서가 종합 분석란에 부여한 명칭으로, 첫 번째 지역별 편인 C5 보다 앞서 수록됨) 에 수록되었던 비교 종합 분석을 대체합니다. 이번 대체본은 의도적으로 범위를 좁혔으며, 검증된 법규의 형식에 대한 추상적 분석만을 다루고 그 외의 내용은 포함하지 않습니다.

아래의 모든 주장은 특정 문서의 본문에 관한 주장입니다. — 여기서 '문서' 란 효력을 갖는 공식적인 법률 문서, 즉 법령, 칙령, 규정 또는 조약을 의미하며, 금융 상품은 아닙니다. — 이는 명시된 날짜에 참조된 내용을 바탕으로 합니다. 해당 부서의 검증 절차에 따라 여기에 인용된 출처는 원본 코퍼스의 경우 2026 년 8 월 31 일, 이번 개정판에 추가된 행의 경우 2026 년 9 월 2 일에 완료되었습니다 — EU 추가 항목은 통과되었으며, 같은 날짜의 추가 항목인 9 개 관할 구역 (조지아, 아르메니아, 아제르바이잔, 에콰도르, 파라과이, 우루과이, 볼리비아, 가이아나, 태국) 도 통과되었습니다 — 또한 표 C 의 프랑스 제외 행의 경우 2026 년 9 월 19 일에 완료되었으며, 이 날짜에 다른 프랑스 행들과 독일 및 체코 행들도 현재 인용된 공식 포털에서 재확인되었습니다; 각 출처의 현황은 각 표의 표시 열과 부속 사실 데이터베이스에 행별로 기록되어 있습니다. 여기에는 소송이나 행정 실무에서 어떤 규칙이 어떻게 적용되는지, 어떤 판례가 정립되어 있는지, 또는 두 체제가 어떤 사항에 대해 일치하는지 여부에 대해서는 명시되어 있지 않습니다. 이 분류 체계와 표에 인쇄된 행별 주석은 해당 부서가 텍스트에 부여한 자체적인 해석일 뿐입니다: 공통된 분류 라벨은 해당 부서가 명명하기로 선택한 형식적 유사성을 기록한 것이지, 시스템 간의 일치를 의미하는 것은 아닙니다. 양화사는 오직 열거된 자료집에만 적용되며, 항상 "*N* 에 따른 검증된 문서" 를 의미할 뿐, "대부분의 관할권" 을 의미하지는 않습니다. 어떤 패턴에 대해서도 인과적 또는 계보적 설명은 제시되지 않으며, 표 내의 인접성으로부터도 그러한 설명을 추론해서는 안 된다. 표 B(Türkiye) 의 한 행은 제정된 법령이 아니라 인용된 사법 결정에 명시된 규칙을 기록하고 있으며, 해당 표시는 그러한 입장을 기록하고 있다.

목적 및 범위. 본 코퍼스는 국가에 의한 강제 매수를 다룹니다. 표 A 의 한 블록에는 전쟁 피해 보상 증서 (우크라이나) 가 기록되어 있는데, 이는 다른 법적 목적을 가지고 있으므로 별도의 항목으로 구분되어 있습니다. 민간 당사자 간 법정 매입 분야, 즉 개인이 매각을 강제할 수 있는 법정 권리에 대해서는 본 호의 '기초 (Foundations)' 항목 012 에서 다루고 있으므로, 여기서는 다루지 않습니다.

선정 및 조사 범위. 본 조사는 기본 법률을 열람 및 확인할 수 있는 관할권을 대상으로 하며, 각 법률 문서를 원문 그대로 보고합니다. 본 조사는 해당 법률 문서가 어떻게 적용되거나 집행되는지에 대해서는 보증하지 않습니다. 관할권은 다음 세 가지 사유로 제외되었다: 해당 정부가 권위주의적이며 법원 기록에 접근하기 어려운 경우 (중국 (홍콩 포함) 및 벨라루스 등 — 중화인민공화국에 대한 검증된 부정 사례는 이미 표 C 에 이미 기록된 바와 같이) 인 경우; 접근 가능한 기본법이 없는 경우 (투르크메니스탄 및 이번 호의 경우, 수리남—수리남의 수용 관련 법률에 접근할 수 없었음); 또는 조사 대상 범위 내에 있으나 아직 조사되지 않은 경우 (베트남, 중앙아시아 국가들, 그리고 이란 등) 입니다. 따라서 포함 여부는 법의 접근성 및 검증 가능성에 달려 있으며, 이는 법치와 관련이 있지만 동일하지는 않다; 그리고 사실만을 바탕으로 한 방법, 즉 관행이 아닌 문언을 근거로 할 때 비로소 권위주의 관할권의 법령에 대한 보고가 방어성을 갖게 된다. 이 보고서는 완전성을 주장하지 않는다.

출처 표시. P = 1 차 공식 출처; M = 통합된 비공식 미러; T = 표시된 전사본 (위키소스, 해당 부서의 수정된 전사본, 또는 공식 스캔본의 기계 전사본); C = 해설 또는 공식 요약. 1 차 출처에 기반하지 않은 행에는 추가로 대시 (†) 가 표시됩니다.

공보 명칭. 각 행에는 여러 공식 공보가 인용되어 있습니다. — 이는 법령과 칙령을 공포하는 국가 공식 간행물이므로, 공보를 인용하는 것은 즉, 정식 텍스트를 인용하는 것과 같습니다: 나로드네 노비네 (NN, 크로아티아), 리이기 테아타야 (에스토니아), 디 á 리오 다 레푸블리카 ú (포르투갈), 디아리오 오피시알 (멕시코의 데 라 페데라시 ó, 그리고 우루

과이의 관보 (IMPO 를 통해), Boletín Oficial del Estado(스페인, boe.es), Gaceta Oficial(볼리비아), Uradni list(슬로베니아), Journal officiel (룩셈부르크; 알제리), 가이아나의 공보, 그리고 태국의 왕실 공보.

전문 용어

이 코너의 편집 지침은 용어를 가능한 한 정확하게 정의하는 것이며, 특히 신조어가 기존 단어의 새로운 용법에 불과한 경우에는 더욱 그러합니다. 아래의 각 정의에서는 해당 단어가 통용되는 법적 용어가 아닌, 이 부문에서 독자적으로 사용하는 용어일 경우 이를 명시하고 있습니다. 이 범주들은 폐쇄적이며, 뒤따르는 절에서 외연적 정의가 제시됩니다: 모든 구성 요소가 나열되어 있으며, 목록에 포함되지 않은 항목에 대해서는 구성 요소로 간주하지 않습니다.

측정 단위. 우리는 *'측정값 (measure)'* — 여기서는 일반적인 영어 단어로서, 조사된 어떤 규정에서도 정의된 용어가 아닌, 해당 부서적 의미에서 사용되며 — 다음과 같은 의미를 지칭하기 위해 사용합니다: 해당 규정의 보상 조항이 지시하는 지급액으로, 문구에 명시된 공식의 수준에서 기술된 것이며, 공식이 산출하는 수치 수준에서 기술된 것이 아닙니다. 표 A 에서 사용된 측정 기준 분류는 폐쇄적이며, 다음과 같습니다: 시장가에 법정 비율을 더한 것; 일정 비율 감액된 시장가; 전액 보상 조항; 시장가; 공개 시장가; 직접적이고 필수적인 손해; 열거된 기준 중 더 높은 값; 열거된 제외 항목을 적용한 객관적 가치; 세무상 최저 한도가 적용된 상업적 가치; 구역별 공제를 적용한 위원회 산정 가치; 임대료 환급액에 개량비를 더한 금액; 면적에 단위 가치를 곱한 값 (상한 적용); 지적 가치 (주 토지 등기부인 지적에 행정적으로 고정된 가치; 미국에서 가장 유사한 개념은 과세 평가액) 에 상한선이 적용된 비율을 더한 것; 임대 및 매매 가치; 그리고 열거된 요소가 반영된 시장 가격.

device. 우리는 *'device'* 를 — 조사된 어떤 법령에서도 발견되지 않는 용어가 아닌 평범한 영어 단어로서 — '보상액에 미치는 수용 자체 또는 본문이 수용과 연관 짓는 공공 사업의 영향을 통제하는 구조적 메커니즘' 을 의미하는 데 사용합니다. 아래 코퍼스에서 그 사업은 수용 사업이며, 표에 명시된 7 개 행을 제외하고는: 독일의 조항은 임박한 수용에, 이집트의 조항은 사전 공익 사업, 포르투갈의 경우 공공 유용성 선언 자체, 키프로스의 경우 취득 권한 기관 (미국에서는 수용권자) 의 사전 징발 점유 기간 중의 공사에, 몰타의 경우 관할 당국의 개량 또는 공사에, 에콰도르의 경우 공공 공사 및 소유주의 행위와 무관한 기타 사유에, 그리고 프랑스의 경우 공사 발표 외에도 토지 이용 규정의 변경 전망 및 지난 3 년 간의 공공 공사에 근거를 두고 있습니다. 이 장치 분류는 폐쇄형이며, 총 다섯 가지로 구성된다: 무시, 날짜 지정, 사용 제한, 일방적 래칫, 부여 이며, 각각에 대한 정의는 다음에서 설명한다.

무시. 우리는 *'disregard'* — 여기서는 명사로, 해당 부서의 자체 용법임; 조사된 일부 문서의 번역본에는 동사 형태가 나타나기도 하지만, 이 분류는 우리가 정한 것임 — 를, 평가 과정에서 명시된 가치에 대한 영향을 고려 대상에서 제외하라는 텍스트상의 지시를 의미하는 용어로 사용합니다.

date-fixing. 우리는 *'date-fixing'* — 해당 학파가 독자적으로 만든 합성어로, 조사된 그 어떤 문헌에서도 발견되지 않음 — 을 다음과 같은 의미로 사용합니다: 평가 기준을, 텍스트상 그 영향이 아직 가치에 내재되지 않은 것으로 취급되는 시점 또는 그 이전의 시점에 고정함으로써 프로젝트의 영향력을 통제하는 것.

사용 제한. 우리는 '사용 제한' —— 해당 부서가 자체적으로 만든 합성어 ——을 다음과 같은 의미로 사용합니다. 즉, 감정인 (평가사) 이 고려할 수 있는 부동산의 상태나 용도를 프로젝트와 무관하게 독립적으로 정해진 상태나 용도로 제한함으로써 이루어지는 통제를 의미합니다.

일방향 래칫. 우리는 '일방향 래칫'—일반적인 기계적 은유이자 해당 학과에서 사용하는 용어—를 다음과 같은 의미로 사용합니다: 고정된 수치가 명시된 한 방향으로만 움직일 수 있도록 하는 규정으로서, 이를 통해 고정점이 하한선 (또는 상한선; 아래 코퍼스에는 상한선 관련 내용이 없음) 의 역할을 수행합니다.

conferral. 우리는 *'conferral'*—일반적인 영어 단어이지만, 여기서는 법적 용어로 사용됨—을 다음과 같은 의미로 사용합니다: '무시' 의 반대 개념, 즉 수용 목적 지정으로 귀속되는 가치가 수용된 소유주에게 유리한 경우 이를 반영하도록 명시한 법적 지침.

상계. 우리는 '상계' 라는 용어를 사용하는데 — 이 단어는 조사 대상인 일부 문서에서 번역본에 등장하기는 하지만, 우리가 독자적인 분류 명칭으로 채택한 것으로 — 다음을 의미한다: 해당 부분에 대해 지급되어야 할 보상금에서, 해당 작업으로 인해 보유한 부분의 가치가 상승한 만큼을 공제하는 것 — 통상적으로 '개량 *(betterment)*'이라 불리는 그 증가분을 말합니다. 표 D 의 분류 명칭은 해당 문서가 그 공제 사항에 대해 취하는 입장 — 허용, 상한선 설정, 또는 금지 — 을 나타내므로, 이 용어는 해당 처리를 지칭하고 행은 그 입장을 명시합니다.

위의 각 정의는 동반 팩트 베이스에 있는 `term_coined/2` 팩트와 일대일로 대응하며, 동반 팩트 베이스의 검증 결과 이 대응이 완벽하게 이루어졌음이 확인되었습니다.

A. 해당 법안

표 A 에는 35 개의 보상 산정 규칙이 기록되어 있다. 이 중 34 개는 강제 수용 조치이며, 나머지 1 개 (우크라이나) 는 전쟁 피해 보상을 목적으로 하여 별도로 분류되어 있다. 검증된 보상 규정 중 3 개는 시장 가치에 법정 비율을 가산하며 (스웨덴, 핀란드, 아르메니아); 1 개는 명시된 수용 범주에 대해 시장 가치에서 일정 비율을 차감하며 (이탈리아); 4 개는 열거된 기준 중 더 높은 금액을 적용하도록 규정하고 있으며 (노르웨이, 체코, 폴란드, 아제르바이잔); 6 개국은

전액 보상 조항을 규정하고 있으며 (덴마크; 벨기에; 룩셈부르크; 오스트리아; 라트비아; 그리스); 7 개국은 시가를 기준으로 삼고 있으며 (에스토니아; 리투아니아; 크로아티아; 조지아; 파라과이; 볼리비아의 농지 제도; 가이아나) 이며, 그중 몇 곳은 이에 더해 결과적 손해 항목을 규정하고 있다 (보상 항목 : 보상이 별도로 지급되는 별개의 손해 범주); 그리고 두 곳은 자발적 매각 시의 공개 시장 가격을 규정하고 있다 (키프로스; 몰타). 새로운 분류 중 하나는 이미 나열된 다른 분류와 정반대되는 방식이다: 에콰도르의 지적 가치는 상한선이 설정된 백분율을 더하여 협상 가격의 상한선으로 작용하는 반면, 멕시코의 과세 가치는 상업적 가치의 하한선 역할을 한다. 이러한 역전 현상은 두 문서의 형식에 대한 설명일 뿐, 각 제도의 운영 방식에 대한 설명은 아니다.

관할권	기기, 규정	본문에 명시된 대로 지급해야 할 금액	Src
스웨덴	《토지 수용법》(1972:719) 제 4 장 [riksdagen.se]	시가에 25% 를 더한 금액.	P
핀란드	법률 제 520/2025 호, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	시가에 25% 를 가산한 금액; 본문에서는 “가장 높은 가치를 산출하는” 신뢰할 수 있는 평가 방법을 지시하고 있으며, 이 지시는 루나스투스토이미쿤타 (토지 수용 위원회) 를 대상으로 하고 있다.	P
이탈리아	공화국 대통령령 (DPR) 제 327/2001 호 제 37 조, 법률 (L.) 제 244/2007 호에 의해 개정됨 [Normattiva]	시장가치 (*Valore venale*); 경제·사회 개혁을 위한 수용 시 25% 감액.	P
덴마크	Grundlov § 73 [grundloven.dk; retsinformation.dk 확인 시 접속 불가]	*Fuldstændig erstatning* (전액 배상).	† M
벨기에	플랑드르 수용령 (2017) 제 3 조, § 제 5 조, 헌법 제 16 조 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	공정하고 사전적인 손해배상 (fair and prior compensation) 은 헌법상 공정하고 사전적인 배상 보장을 재확인한 것으로, 이 법령에는 그 외의 구체적인 산정 방식이 명시되어 있지 않습니다. 플랑드르 법령을 기준으로 하며, 절차는 지역별로 적용됩니다.	P
룩셈부르크	헌법 제 36 조; 1979 년 3 월 15 일 법률 [Legilux]	*Juste indemnité* (공정한 배상); 1979 년 법률은 방식이 아닌 절차를 규정하고 있으며, 평가 공식을 명시하지 않고 있다.	P
오스트리아	철도 수용 보상법 ä (EisbEG) § 4(1), ABGB § 365 참조; 부동산 평가법 (LBG) § 2 [RIS]	수용으로 인해 발생한 모든 금전적 손실에 대한 손해배상 면제 (*Schadloshaltung*); 사법 절차에서는 LBG 가 *Verkehrswert* (시장가치) 를 기본 기준으로 규정하고 있다.	P
라트비아	소유권 이전법 (2010) 제 21 조, 제 22 조 (1), 제 22 조 (4) [likumi.lv]	이전 상황과 동등한 재정 상태를 보장하는 보상금 (제 21 조) 으로, 시장가액에 손실액을 더한 금액 (제 22 조 (1)) 으로 구성되며, 해당 부동산이 소유자의 유일한 주거지인 경우에는 시장가액의 5% 가 추가된다 (제 22 조 (4)).	P
그리스	헌법 제 17 조 제 2 항; N. 2882/2001 제 13 조 제 1 항 [등]	부동산의 가치에 상응하는 플리리스 아포지미오시 (전액 보상); 인접 및 동종 부동산, 그리고 수익이 증거 기준이 된다.	P
에스토니아	공익을 위한 부동산 수용법 (KAHOS) §§ 11(2), 12(4)–(5) [국가공보]	*Turuväärtus* (시장가치) 에 직접적인 금전적 손해 및 소득 손실을 더한 금액; 자연인의 주거용 주택의 경우 토지 시장가치에 건물 건축 비용을 더한 금액. KAHOS 는 2018 년부터 시행 중인 주요 법률이며, 제 § 48 조는 1995 년 부동산 수용법을 폐지했다.	P
리투아니아	Žemės įstatymas 제 47 조 제 1 항; 민법 제 4.100 조 제 2 항 [e-seimas.lrs.lt]	시장가액에 명시된 간접손실 (식재물, 재림목, 수확 손실, 투자 자금, 중단되거나 제한된 상업 활동) 을 더한 금액; 주택의 경우 최소 두 가지 평가 방법을 통해 산정된 가치 중 더 높은 금액을 지급한다.	P
크로아티아	Zakon o izvlaštenju (NN 74/14) 제 11 조, NN 69/17 에 의해 개정된 바와 같이; 제 46 조 제 1 항 [Narodne novine]	*Tržiš* 금전으로 표시된 가치 (시장가치); 예외적으로, 시장가치가 동등한 다른 적절한 재산.	P
키프로스	1962 년 법률 제 15 호, 제 10 조 (a) 항 [CyLaw 통합판]	해당 부동산이 공개 시장에서 자발적으로 매각되었을 경우 받았을 것으로 예상되는 금액.	† M
몰타	정부 토지법 (제 573 장) 제 61 조 (1)(a) (b) 항 [legislation.mt]	해당 토지가 자발적으로 매도 의사가 있는 매도자에 의해 공개 시장에서 매각될 경우 얻을 수 있는 금액으로, 강제 수용이라는 사실을 고려하지 않은 금액이다. ‘정부 토지법’ 이 관련 법령이며, 제 88 장 (1935 년 조례) 은 2017 년에 폐지되었다.	P
네덜란드	환경법 (Omgevingswet) 제 15.18 조 [iplo.nl]	손실로 인해 직접적이고 필연적으로 발생한 모든 손해.	P
노르웨이	Vederlagslova §§ 4–7 [Lovdata]	매각 가치 (§ 5) 와 사용 가치 (§ 6) 중 더 높은 금액; 재취득 비용 (§ 7) 은 재취득이 필요한 자가 거주용 주택, 휴가용 주택 또는 자영 사업의 경우에만 적용됩니다.	P
체코	법률 제 184/2006 호 § 10(4); 법률 제 151/1997 호 § 2 (Sb. = Sbírka zákonů, 법률 모음집) [e-sbirka.gov.cz]	*cena obvyklá* (§ 2 에 정의된 1997 년 제 151 호 법률 (Act 151/1997 Sb.) 의 통상 가격) 과 *cena zjištěná* (평가 규정에 따라 산정된 가격) 중 더 높은 금액.	P
폴란드	부동산 관리법 ś(UGN, 부동산 관리법) 제 134 조 제 3 항 제 4 항 [isap.sejm.gov.pl]	현재 용도상의 가치 또는 수용 목적 지정 시의 가치 중 더 높은 가치를 산출하는 쪽을 적용한다.	P

관할권	기기, 규정	본문에 명시된 대로 지급해야 할 금액	Src
아르헨티나	법률 제 21.499 호 제 10 조 [InfoLeg]	목표 가치 (objective value) 에 직접적이고 즉각적인 결과를 더한 금액; 개인적 사정, 정서적 가치 및 가상적 이익은 제외됨; “ *ál lucro cesante no se pagará”* (이익 손실에 대해서는 배상하지 않는다).	P
포르투갈	Código das Expropriações (CE), 법률 제 168/99 호, 제 23 조 제 1 항–(2) [ário da República I-A n.º 219, 1999 년 9 월 18 일, 보관된 공식 PDF; pgdlisboa.pt 통합본]	자산의 실제 및 현재 가치는 그 자산의 실제 또는 가능한 용도에 따른 *íçãómica normal* (자산의 실제 및 현재 가치는 정상적인 경제적 활용에 따른 실제 또는 가능한 용도에 따른 가치) 이며, 제 23 조 제 2 항에 열거된 예외 사항이 적용된다.	P
슬로바키아	법률 제 282/2015 호 Z. z. (Z. z. = Zbierka zákonov, 법률 모음집) § 4(3); 대통령령 제 492/2004 호 Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná* 2 년 이내의 전문가 의견에 근거한 (일반적) 평가액 인 경우, 보상액은 해당 금액 이상으로 책정되며, 이 결정의 부록 3 에서는 객관화된 가장 유력한 가격을 정의하고 그 산정 방법을 규정하고 있다.	P
멕시코	토지 수용법 ón 제 10 조; 2012 년 1 월 27 일자 연방 관보 ón (DOF) 에 게재된 이후 개정된 바 없음 [diputados.gob.mx]	상업적 가치 (commercial value) 는 과세 가치 (fiscal value) 를 하한선으로 한다.	P
카타르	법률 제 8/2022 호 제 27 조 제 29 조 [알-미잔]	일시불로 지급되는 정당한 보상; 두 개의 법정 평가위원회가 공식 정기 가격표를 기준으로 산정; 도시 및 마을 중심부 내에서는 취득 면적에 관계없이 공제 없이 전액 지급 (제 27 조, 제 1); 중심부 외곽이지만 도시 또는 마을 경계 내에서는 면적 구간별로 차등 공제 적용 — 첫 3,000 m^2 구간에서는 공제 없음, 1,000,000 m^2 이상 구간에서는 40% 까지 단계적으로 증가 (제 27 조 제 2 항); 도하 (Doha) 는 별도의 규칙을 적용하며, 제 4 순환도로 내 전체 구역과 그 도로에서 시 경계까지의 구간에서도 동일한 구간별 공제율이 적용된다 (제 28 조); 공익 결정이 관보에 공고된 시점에 존재하는 건물, 구조물 및 식생은 모든 경우에 전액 보상된다 (제 29 조).	P
나이지리아	토지이용법 제 29 조 [공식 요약]	토지이용법에 따라 모든 토지는 국가에 귀속되며, 토지 보유자는 토지 자체가 아닌 점유권 을 보유하므로, 보상은 토지 가치보다는 아직 소진되지 않은 개량물—즉, 유용 가치가 아직 소진되지 않은 건물, 시설물 및 농작물—에 대해 이루어집니다. 토지 자체에 대해서는 해당 연도의 지대 (ground rent) 를 환급받을 수 있을 뿐, 그 이상은 없습니다; 아직 소진되지 않은 개량물에 대해서는 감가상각비를 차감한 재구입 비용; 작물.	† C
조지아	법률 제 2349/1999 호 제 1 조 (f), 제 6 조 (2), 제 9 조 [matsne.gov.ge, 문서 번호 16480; 공식 영어 번역본]	“수용된 재산과 동일한 시장 가치를 지닌” 금전 또는 기타 재산 (제 1 조 (f) 항); 수용 주체가 독립 전문가에게 의뢰한 평가액은 법정 최저 한도이다 (“ 보다 적을 수 없다”, 제 6 조 (2) 항); 분쟁이 발생할 경우, 법원은 독립 전문가의 시장가치 감정 의견을 바탕으로 최종 평가액을 확정한다 (제 8 조 제 9 조).	P
아르메니아	법률 HO-185-N (2006) 제 11 조 (1), 제 11 조 (1.1), 제 11 조 (4.3) [arlis.am, 2026 년 2 월 17 일부터 발효된 공식 법인 설립]	시가에 15% 를 가산한 금액으로, 해당 법은 이 금액을 동등한 보상으로 간주함 (제 11 조 (1)); 두 번째로, 행위 조건부 합의 및 기한 내 퇴거 시 15%(제 11 조 (1.1)); 페허가 된 주거용 건물의 경우, 유사 건물의 양호한 상태 가치에서 30% 를 차감한 금액을 적용하는 예외 조항 (제 11 조 (4.3)).	P
아제르바이잔	법률 제 987-IIIQ 호 (2010) 제 54.1 조, 제 55.2 조, 제 58 조, 제 59 조 [e-qanun.az, 프레임워크 19613]	시장 가격 (제 58 조) 또는 복구 비용 (제 59 조: 감가상각비를 공제하지 않은 재구입 비용) 을 기준으로 산정되며, 두 가지 방법이 모두 적용 가능한 경우 더 높은 금액이 적용됩니다 (제 55 조 제 2 항); 생활 불편 보상금, 단계별 주거 곤란 보상금 및 이자는 가치 산정액에 포함되지 않습니다.	P
에콰도르	LOSNCP arts. 62–63, 전면 대체된 조항 (R.O. Cuarto Suplemento 140, 7-X-2025) [SERCOP 포털; Lexis 통합판]	협상된 가격은 시·군 지적 평가액 *úo* (사업 공고 또는 선언 이전의 부동산세 과세 연도 기준) 에 최대 10% 를 더한 금액에서 공사로 인한 가치 상승분 *ía* (가치 증가분) 을 차감한 금액을 상한으로 한다; 합의에 이르지 못할 경우, 행정 행위는 평가액 ú o 을 가격으로 간주하며, 소유자는 행정소송재판소에 정당한 평가액 *ón* 을 청구한다.	† M
파라과이	법률 제 5389/2015 호 제 2 조 (e), 제 10 조, 제 31 조 [bacn.gov.py]	*Justiprecio* (「정당한 가격」 — 스페인 법에 따른 수용 보상액으로,) 는 부동산의 시가에 설치된 개량물을 더한 금액 (제 10 조) 으로, MOPC 감정부서 (제 2 조 (e) 항) 가 산정하며, 사법적 이의 제기가 없는 한 보상 상한선을 정한다 (제 31 조). 도로 회랑 체계에 기반한, 유일한 일반 평가 규정이며, 농지 관련 사항은 사실 근거 자료에 기록되어 있을 뿐 별도로 처리되지 않는다.	P
우루과이	법률 제 3958 호 (1912 년) 제 29 조 및 제 28 조 [IMPO, 1912 년 4 월 3 일자 관보 스캔본]	수용 직전 시점의 부동산 가치에 수용으로 인해 불가피하게 발생한 손해를 더한 금액; 가상적이거나 장래의 이익 및 사건 개시일 6 개월 전까지 등기되지 않은 계약은 제외되며, 배상액은 행정 당국의 제안액과 소유주의 청구액 사이의 범위 내에서 결정된다 (제 28 조).	P
볼리비아	1879 년 4 월 4 일자 규정 제 7 조, 제 19 조, 1884 년 12 월 30 일자 법률에 의해 법적 효력을 부여받음 [lexivox.org, Gaceta Oficial 에서 인용]	해당 부동산 (제 19 조) 의 임대 및 매매 가치와 이에 따른 손해배상액 (제 7 조) 은, 당사자가 지정한 감정인들이 결정하되, 제 3 자가 이에 이의를 제기할 경우를 제외한다.	† M
볼리비아 (농업)	법률 제 1715 호 제 60 조, 법률 제 3545 호 (2006) 제 35 조의 문구에 따름 [관보, 규정 제 4015 호]	토지, 부대시설, 생산적 투자 및 보전 투자의 시장 가치는 행정적으로 산정되며, 1996 년 원문에서는 소유주의 2 년간 세금 신고 내역을 기준으로 산정했으나, 2006 년에 이 방식이 대체되었다.	P

관할권	기기, 규정	본문에 명시된 대로 지급해야 할 금액	Src
가이아나	공공목적 토지 수용법, 제 62:05 장, 제 15 조, 제 18 조, 제 19 조 [mola.gov.gy, L.R.O. 1/2012]	s. 3 명령이 관보에 게재된 시점의 토지 시가 (s. 18(a)), 분할에 따른 가치 감소 (취득된 부분과 단절됨으로써 잔여 토지에 발생하는 손해), 부정적 영향 (소유자가 보유한 토지의 가치 하락), 및 이전 항목; a 판결일 현재 시가에 대한 재량에 따른 추가 비율 (제 19 조).	P
태국	부동산 수용 및 취득에 관한 법률 불기 (B.E.) 2562 (불기 (B.E.) = 불교력; 그레고리력 2019 년) 제 20 조, 제 38 조 [왕실 공보, 보관된 공식 PDF]	위원회는 5 가지 요소를 '종합적으로' 고려하여 가격을 책정하며, 그중에서도 시장 가격이 가장 중요한 요소이며, 이 외에도 두 가지 공식 평가 가격, 상태 및 위치, 그리고 수용의 사유와 목적이 고려된다 (제 20 조 (1) (5) 항); 이는 수용 단계에서 결정된 보상액으로 이월된다 (제 38 조).	P
전쟁 피해 배상 — 다른 법적 목적; 강제 수용 대상 범위 외:			
우크라이나	법률 제 2923-IX 호 제 8 조 제 4 항; 우크라이나 내각 (CMU) 결의안 제 600/2023 호 [zakon.rada.gov.ua]	계수를 적용한 지역 × 단위 가치에 따른 파괴된 주택; 아파트의 경우, 면적 상한은 150 m^2 입니다.	P

상태 참고 사항 (표의 행이 아님). 다음 두 가지 법안은 제정되었으나 시행되지 않아 상기 표에 포함되지 않은 것으로 확인되었습니다: 남아프리카공화국의 2024 년 제 13 호 '' 수용법 (2024 년 12 월 20 일 승인, 미시행), 그리고 영국의 '임차권 및 자유지권 개혁법 () (LAFRA; 미시행, 요율 미정, 의견 수렴 진행 중). LAFRA 제도는 '기초 (Foundations)' 항목 012 에서 언급된 민간 당사자 간 법정 매입 분류에 속하며, 여기서는 그 현황을 알리기 위한 목적으로만 언급된다.

B. 날짜

표 B 에는 26 개의 날짜 관련 규칙이 기록되어 있다. 이는 가치를 산정하는 기준 시점을 정하는 규정, 즉 평가일 이며, 이는 가치 평가 의견이 적용되는 날짜로, 각 법령마다 그 기준이 다르게 정해져 있다. 이 표에 러시아 항목이 포함된 이유는 평가 기준을 과거의 상황에 고정시키고 있기 때문이며, 이는 이 자료집의 다른 부분에서 날짜 규정이 수행하는 역할과 동일하다. 분류는 이전과 마찬가지로 해당 부서의 것이다. 조지아, 파라과이, 볼리비아의 법률을 검토한 결과, 평가일자 규정이 포함되어 있지 않아 이 표에 해당 항목이 없습니다.

관할권	조항	본문에 언급된 앵커는	Src
일본	토지 수용법 제 71 조 [e-Gov]	프로젝트 승인 공고; 일반적인 가격 변동에 의해서만 이월됨.	P
룩셈부르크	1979 년 3 월 15 일 법률 제 12bis 조 [Legilux]	국가 계획 수단을 시행하는 수용의 경우에만: 해당 정부 내각 결정이 공보에 최초로 게재되기 전날의 가치를 기준으로 하며, 단, 일반적인 물가 변동 추세는 고려된다. 제 12bis 조를 제외하고는 법률상 별도의 날짜가 정해져 있지 않다.	P
대만	토지 수용법 제 30 조; 시행규칙 제 30 조 [law.moj.gov.tw]	수용 당시의 시가 (제 30 조) 는 공고 기간 종료 후 15 일째 되는 날에 확정된다 (집행규칙 제 30 조).	P
카타르	법률 제 8/2022 호 제 11 조 [알-미잔]	수용 결정일.	P
스페인	강제 수용법 ó(LEF) 제 36 조 [boe.es]	*justiprecio* 사건 (보상액 결정 절차) 의 개시.	P
포르투갈	Código das Expropriações 제 23 조 제 1 항, 제 24 조 제 1 항 [Diário da República, 보관된 공식 PDF; pgdlisboa.pt]	공공 유익 선언 (*declaração de utilidade pública* (DUP, 공공 유익 선언)) 의 공고; 해당 금액은 이후 주택을 제외한 소비자 물가 지수 (INE) 에 따라 최종 결정 시점에 맞춰 조정됩니다.	P
몰타	정부 토지법 제 61 조 제 1 항 (c) 호 [legislation.mt]	'공공 목적 선언' 이 공고된 시점의 토지 가치는 제 158 장 부표에 명시된 인플레이션 지수를 적용하여 지급 시점으로 이월된 금액이다.	P
프랑스	토지 수용법, 제 L.322-2 조 [legifrance.gouv.fr]	1 심 판결일. 이 경우 공청회 개시 1 년 전의 실제 사용만 고려되었다 (해당 조항의 배제 여부는 표 C 에 명시되어 있음).	P
크로아티아	Zakon o izvlaštenju 제 46 조 제 1 항 [Narodne novine]	1 심 수용 결정 시점 또는 합의 시점의 시가.	P
그리스	헌법 제 17 조 제 2 항; N. 2882/2001 제 13 조 제 1 항 [등]	보상금에 대한 잠정 결정에 관한 법원 심리; 최종 결정에 대한 직접 신청에 관한 심리; 최종 심리가 잠정 심리 이후 1 년 이상 경과한 시점에 열리는 경우, 최종 심리가 우선한다.	P
체코	법률 제 184/2006 호 § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	토지 수용 신청일 당시의 부동산 현황.	P
슬로베니아	공간 계획법 (ZUreP-3) 제 327 조 [공보]	수용 절차 개시 시점의 데이터.	P
에스토니아	KAHOS § 11(5) [Riigi Teataja]	전문 감정인 또는 절차를 진행하는 당국이 해당 절차에서 최초로 가치를 산정한 날짜; 당국은 정당한 사유가 있는 경우 해당 날짜를 갱신할 수 있다.	P
라트비아	소유권 이전법, 제 19 조 (1), 제 22 조 (2) [likumi.lv]	검사일 (*apsekošanas diena*) 에, 사용이 합법적으로 개시되었다.	P

관할권	조항	본문에 언급된 앵커는	Src
리투아니아	Žemės įstatymas 제 47 조 제 1 항 [e-seimas.lrs.lt]	평가 보고서 (유효 기간 12 개월) 작성 시, 계획 문서의 승인 시점과 보고서 작성 시점 사이의 가치 구역별 가격 변동을 반영하며, 고려 대상인 용도는 이전에 확정된 바와 같다 (표 C).	P
슬로바키아	법률 제 282/2015 호 Z. z. § 4(3); 대통령령 제 492/2004 호 부속서 3 [Slov-Lex]	법적 근거 없음: 전문가 의견은 (평가일 기준) *ňu ohodnotenia* 를 따르며, 평가일로부터 2 년을 초과할 수 없으며, 발효일은 전문가 보고서에 따라 결정된다.	P
아르헨티나	법률 제 21.499 호 제 20 조 [InfoLeg]	재산 몰수, 지급 시까지 적용되는 화폐 가치 하락 조정분을 반영한 금액.	P
키프로스	1962 년 법률 제 15 호, 제 10 조 (a) 항 [CyLaw 통합판]	매입 공고의 게시; 부분 수용 규정 (st) 및 (z) 항 역시 해당 게시 시점을 사실관계로 간주한다.	† M
아르메니아	법률 HO-185-N 제 11 조 (3.1) [arlis.am]	평가일이 기준이 되어 산정 및 확정된 시장가치.	P
아제르바이잔	법률 제 987-IIIQ 호 제 58.1 조 제 58.2 조, 제 57.1.5 조 [e-qanun.az]	평가일 (*siyahıya alınma tarixi*): 시가란 해당 날짜를 기준으로 한 토지의 현재 상태에 따른 예상 공개 시장 가격으로, 직전 3 개월 동안 공증된 유사 매매 사례를 바탕으로 산정되며, 평가일 이후의 개량 사항은 제외됩니다.	P
에콰도르	LOOTUGS art. 66, LOSNCP art. 62 [sot.gob.ec; SERCOP 포털]	프로젝트 공고 (project announcement): 공고일 (ú) 당시 공사 영향권 내 모든 부동산에 대한 담보 가치는 공고일 당시의 가치로 정해지며, 3 년 이내에 프로젝트가 시작되지 않을 경우 그 효력이 소멸됩니다; 적용되는 지적 담보액 ú 은 공고 (또는 선언) 전년도에 부동산세가 납부된 가액으로 한다.	† M
우루과이	법률 제 3958 호 제 29 조 [IMPO, 관보 스캔본]	" *En la época inmediata anterior à la réception de la terreón"* — 기간: 수용 직전 기간.	P
가이아나	법 제 62 장 제 5 조 제 18 조 (a) 항 [mola.gov.gy]	해당 공사를 공공사업으로 선언하는 제 3 조 명령을 관보에 게재해야 한다. — 토지 수용 명령 (제 6 조) 및 소유권 이전 (제 7 조) 이전에.	P
태국	B.E. 2562 (2019) 호 법률 제 20 조 (1) 항 및 제 8 조 [왕실 공보, 보관된 공식 PDF]	수용 대상 토지를 명시한 왕실 칙령이 발효되는 날; 이 칙령의 유효 기간은 최장 5 년이다 (제 9 조).	P
Tü rkiye	Yargı, 5. Hukuk Dairesi (HD, 민사부), 2020/4695 E. (*esas*, 사건번호), 2021/861 K. (*karar*, 판결), 2021 년 2 월 3 일 [인용된 해설 출처]	정식 절차 없이 재산을 수용하는 경우, 소송이 제기된 날짜.	† C
러시아	Zemelny Kodeks (토지법전, 로마자 표기) 제 56.8 조 제 5 항 [통합판 미러 사이트]	해당 용도가 해당 시설의 건설을 위해 변경된 경우, 이전 허가된 용도에 따른 시가. 법령 본문만 수록됨. 본 호의 '최근 러시아 판례 (C11)' 에 실린 수용 관련 판례에서는 이 조항을 다루지 않음.	† M

C.

장치

표 C 에는 31 개의 장치 행이 기록되어 있으며, 이는 앞서 정의된 5 개의 폐쇄형 분류에 걸쳐 분포되어 있다. 22 개 행은 '무시 대상' 분류에 속하고, 4 개는 '날짜 고정' 분류, 3 개는 '사용 제한' 분류, '일방향 래칫' 과 '부여' 분류는 각각 1 개 행씩을 차지한다. 세 개의 관할권이 두 가지 범주에 모두 포함됩니다. — 대만의 경우, 그 집행 규칙 제 30 조에서 기준가를 명시하고 있으며, 두 번째 문장에서는 공시 가격 하한선을 규정하고 있습니다; 프랑스의 경우, 제 L.322-2 조는 먼저 고려 대상 시점을 공청회 1 년 전으로 제한한 뒤, 마지막 항에서 공사 발표로 인한 가치 변동을 배제하고 있으며; 그리고 에콰도르는 LOOTUGS 제 66 조에서 보증금 ú o 를 사업 공고일로 고정하는 반면, LOSNCP 제 62 조에서는 사업으로 인한 양도차익 *ía* 를 가격에서 공제하고 있으며, 사실 관계는 각 조합을 명시적으로 주석으로 달고 있다.

날짜 기준점은 해당 지수의 자체 문구가 기준점을 '영향 발생 전' 값에 연동시키는 경우에만 지표 행으로 표시됩니다. 즉, 프로젝트 승인 발표 시점의 값을 기준으로 삼아 일반적인 물가 변동분만큼만 앞으로 조정하는 일본의 경우와, 발표 시점에 연동된 고정값에 래칫 메커니즘이 적용되는 대만의 경우가 이에 해당합니다. 프로젝트의 영향을 고려하지 않고 평가 시점을 고정하는 기타 날짜 앵커들은 표 B 에만 나타납니다. 라트비아의 제 19 조 제 2 항 행은 동일한 기준에 따라 날짜 고정으로 기록됩니다. 이는 표 B 의 기준점 (검사일) 이 아니라, 해당 기관의 자체 설계 작업으로 인해 가치가 변경된 경우에 적용되는, 유효 정보 날짜를 통지일로 조건부로 소급하는 방식이다.

일곱 줄의 문장에는 '수업 라벨' 만으로는 제대로 전달되지 않을 수 있는 미묘한 뉘앙스가 담겨 있습니다. 독일에서 , § 95(2) Nr. 2 (*Nummer* , 번호) 에 따른 Baugesetzbuch (BauGB, 연방 건축법) 의 규정은 구체적인 프로젝트가 아닌, 임박한 수용의 선행적 효력에 초점을 두고 있다. 이집트의 규정 , 법 제 10/1990 호 제 18 조는, 수용이 해당 공익 사업 시행 후 5 년 이내에 이루어지는 경우, 그 사업으로 인해 발생한 가치 상승분을 배제한다. 포르투갈의 예외 규정인《토지 수용법》(Có) 제 23 조 (2) 항 a) 호 ç õ es은 공익 선언 그 자체에 근거하며, 그 하위 항목 b) 는 이집트의 기존 프로젝트 요건과 유사하다. 키프로스의 경우, 법 제 10 조 (c) 항 는, 수용 당국이 수용법에 따라 토지를 점유하고 있는 동안의 공사에만 국한된다. — 이 조항에는 일반적인 범위 배제 규정 (공공 프로젝트가 가치에 미치는 영향을 계산에서 제외하라는 지시에 대해 영연방에서 통용되는 용어 — 미국 관행에서는 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위' 규칙

이라고 부르는 것). 몰타의 '배제' 조항인 정부 토지법 (Government Lands Act) 제 61 조 (1)(c) 항은 관할 당국이 수행한 개량 또는 공사에만 적용되며, 그 범위는 이보다 더 넓지 않다. 에콰도르의 배제 규정인 LOSNCP( ) 제 62 조는 공공 공사 및 소유자의 행위와 무관한 기타 원인 (일반적인 공공 공사, 단순히 수용 프로젝트에만 국한되지 않음) 에서 발생한 부가가치 *(ía)* 를 공제한다. 프랑스의 배제 규정인《토지 수용법》(Code de l'expropriation) 제 L. 322-2 조의 마지막 단락에 따른 프랑스의 배제 규정은, 공공의 유익 선언을 요구하는 공사의 공고뿐만 아니라, 토지 이용 규칙의 변경 가능성 및 공청회 전 3 년 동안 해당 지역에서 이행된 공공 공사까지 포함한다.

아르헨티나는 한 차례 '예외' 사례로 기록되어 있다. 제 21.499 호 법률 제 10 조는 시공될 공사가 부동산에 부여할 수 있는 가치 상승분을 배제하고 있다. 동법 제 20 조 (표 B) 는 점유 박탈 시점을 기준으로 정하고 있으나, 이 조항은 제외 조항으로 기록되지 않았는데, 이는 해당 조항이 그 시점을 공사의 영향이 발생하기 전의 시점으로 간주하지 않기 때문이다. 본문에서 명시한 기준은 제 10 조의 배제 조항이다.

클래스	관할권	해당 부서의 각주가 포함된 조항	Src
무시하다	온타리오	수용법 제 14 조 (4)(b): 개발로 인한 증감분이 고려되지 않은 경우. [e-Laws]	P
무시하다	체코	2006 년 제 184 호 법률 § 10(5): 수용 목적에 따른 변경 사항은 고려되지 않음. [e-sbirka.gov.cz]	P
무시하다	한국	토지보상법 제 67 조 제 2 항: "가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 않는다" (로마자 표기: *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — [사업으로 인해] 가격이 변동된 경우에는 이를 고려하지 아니한다). [law.go.kr]	P
무시하다	독일	BauGB § 95(2) Nr. 2: 명시된 특정 프로젝트가 아니라, 임박한 수용의 선행 효력을 기준으로 한다. [gesetze-im-internet.de]	P
무시하다	스페인	LEF 제 36.1 조: 플루스발 *(plusval)í*, 즉 공사 계획 또는 프로젝트 (plano *o proyecto de obras*) 의 직접적인 결과로 발생하는 (가치 상승분) 은 제외된다. [boe.es]	P
무시하다	포르투갈	CE 제 23 조 (2) 항 a 호: " *não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da* 수용 *ção"* (수용 자체의 공공 유익성 선언으로 인해 발생하는 가치 상승분은 고려 대상이 될 수 없음) — 특정 프로젝트가 아닌 토지 수용 선언 자체에 근거함; 하위 항목 b) (지난 5 년 이내의 기존 공공사업으로, 개선비가 부과되지 않은 경우) 는 이집트의 기존 프로젝트 조항과 유사하며, 이 메모에 별도의 행이 아닌 본문에 기록됨. [Diário da República, 보관된 공식 PDF; pgdlisboa.pt]	P
무시하다	Türkiye	Kamulaştırma Kanunu (토지 수용 법) m. 11 (m. = *madde*, 조항): *imar ve hizmet teşebbüsü* (개발 및 서비스 사업) 으로 인해 발생한 가치 상승은 고려되지 않는다. [위키소스]	† T
무시하다	이집트	1990 년 제 10 호 법률 제 18 조: 수용이 5 년 이내에 이루어지는 경우, 이전의 공익 사업으로 인한 증가는 산입되지 않는다. [정정된 필사본]	† T
무시하다	아르헨티나	법률 제 21.499 호 제 10 조: 시공될 공사가 해당 부동산에 부여할 수 있는 가치 상승분. [InfoLeg]	P
무시하다	벨기에	플람스 수용령 제 62 조 제 63 조: 수용 목적 자체 또는 그 승인을 받은 공사로 인해 발생하는 증감분은 고려 대상에서 제외된다 (제 62 조); 또한, 해당 계획이 수용 결정일로부터 5 년 이내에 확정된 경우, 시행 공간 계획의 규정도 마찬가지로 고려 대상에서 제외된다 (제 63 조). [Justel]	P
무시하다	룩셈부르크	1979 년 3 월 15 일 법률 제 12bis 조 제 1 항: 부문별 종합계획 또는 토지이용계획에 따른 토지 이용 규정 변경 전망으로 인해 발생한 가치 변동은, 매매계약서에 그 사실이 명시되어 있더라도 고려 대상이 되지 않는다. [Legilux]	P
무시하다	오스트리아	EisbEG § 7(2): 특별한 선호도 (*Wert der besonderen Vorliebe* — 특별한 애착 가치, 소유자의 개인적 또는 정서적 애착) 와, 철도 건설로 인해 해당 물건의 가치가 증가하는 부분은 고려 대상에서 제외된다. [RIS]	P
무시하다	그리스	헌법 제 17 조 제 3 항; N. 2882/2001 제 13 조 제 2 항: 수용 공고 발표 이후, 그리고 오로지 그 공고로 인해 발생한 수용 대상 재산의 가치 변동은 고려되지 않는다. [et.gr]	P
무시하다	키프로스	1962 년 제 15 호 법률 제 10 조 (c) 항: 징발법에 따라 징발 기관이 점유 중인 기간 동안 이루어진 공사, 증축, 개발 또는 개량에 대해서는 고려 대상에서 제외됨 — '공사' 에 한정된 규정; 해당 조항에는 일반적인 제외 규정이 포함되어 있지 않음. [CyLaw]	† M
무시하다	몰타	정부 토지법 제 61 조 제 1 항 (c) 호: 가치 는 관할 당국이 수행한 개량이나 공사를 고려하지 않고 산정한다. [legislation.mt]	P
무시하다	아르메니아	법률 HO-185-N 제 11 조 (4): 시장가치에는 처분 목적, 중대한 공익을 위한 처분 사실, 매수인의 사전 조치 (사전 조사 포함) 또는 해당 부동산에 대한 기존 재산권에 기인하는 감소나 증가는 포함되지 아니한다 — 양방향 배제 원칙. [arlis.am]	P
무시하다	아제르바이잔	법률 제 987-IIIQ 호 제 57.1.3 조 제 57.1.5 조: 토지의 향후 용도로 인해 발생할 수 있는 가격의 하락이나 상승은 모두 고려 대상에서 제외되며, 재고 조사 이후의 개량 사항도 마찬가지로 제외된다. [e-qanun.az]	P
무시하다	에콰도르	LOSNCP 제 62 조: *plusvalí* 는 " *proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del* propietario" (공공 사업 및 소유주의 행위와 무관한 기타 원인으로 인한 — 가격에서 공제됨. 이는 일반적으로 공공 사업 및 소유자의 행위와 무관한 원인에 기반한 것이며, 단순히 매입 프로젝트에만 국한되지 않음; 날짜 확정 논란도 참조; 사실 근거는 이 두 가지의 연관성을 설명한다. [SERCOP 포털]	† M
무시하다	파라과이	법 제 5389/2015 호 제 31 조: 시행될 도로 공사에서 발생하는 양도차익 *ía* (가상의 이익 또는 이득) 을 고려하지 않고 산정된 가치. [bacn.gov.py]	P
무시하다	우루과이	법률 제 3958 호 제 32 조 (거리, 대로, 광장 및 도로 수용): 먼저 공공 사업이 계획되지 않은 것으로 간주하여 전체 필지의 가치를 산정한 후, 잔여 부분에 대해서는 감액된 가치로 산정하며, 그 차액이 보상금이 된다. [IMPO]	P
무시하다	가이아나	법 제 62:05 조 제 18 조 (v) 항: 취득한 토지의 가치 상승분 중 향후 용도로 인해 발생할 가능성이 있는 부분은 고려되지 않음 — 연방식 제도에 따른 배제 조항. [mola.gov.gy]	P

클래스	관할권	해당 부서의 각주가 포함된 조항	Src
무시하다	프랑스	토지 수용법 제 L.322-2 조, 마지막 단락: 재산의 성격에 관계없이, 매도 기록에 기재되어 있더라도, 공청회 개최 전 3 년 이내에 일자 이후 공사 공고, 토지 이용 규정 변경 전망, 또는 공청회 전 3 년 동안 수행된 공공 공사로 인해 발생한 가치 변동은 — 가치 변동 (*changements de valeur*) 은 양방향 모두에 해당한다. [legifrance.gouv.fr]	P
경기 조작	일본	토지 수용법 제 71 조 (표 B). [e-Gov]	P
경기 조작	대만	시행규칙 제 30 조 (표 B). [law.moj.gov.tw]	P
경기 조작	라트비아	소유권 상실법 제 19 조 (2): 해당 기관의 자체 설계 작업으로 인해 가치가 변경된 경우, 평가 절차는 제 18 조에 따른 통지가 발송된 당일의 부동산 특성을 나타내는 정보를 바탕으로 진행된다. [likumi.lv]	P
경기 조작	에콰도르	LOOTUGS art. 66: 이 프로젝트의 공고는 ú 에 명시된 보증금을 공고일 기준으로 동결하며, 이는 " *a fin de evitar el pago de un sobreprecio"* (과다한 가격 지불을 피하기 위해) 즉시 또는 향후 이루어질 수용 시에 적용된다 (표 B). [sot.gob.ec]	† M
사용 제한	프랑스	토지 수용법 제 L.322-2 조: 공청회 개시 1 년 전의 실제 사용 현황만이 고려될 수 있다. [legifrance.gouv.fr]	P
사용 제한	리투아니아	Žemės įstatymas 제 47 조 (1) 항, 두 번째 문장: 수용 절차가 개시되었다는 법적 사실이 등기되기 전에 확정된 주요 토지 이용 목적 및 이용 방식에 따라 결정된 시가 [e-seimas.lrs.lt]	P
사용 제한	크로아티아	토지 수용법 štenju 제 46 조 제 1 항: 가치는 수용의 원인이 되는 용도 변경 이전에 해당 부동산이 가졌던 이용 특성에 근거하여 산정된다. [나로드네 노비네]	P
일방향 래칫	대만	시행규칙 제 30 조 제 2 문: 공시 가격은 최저 가격으로 작용한다. [law.moj.gov.tw]	P
수여	폴란드	UGN arts. 134(3)–(4): 수용 목적의 지정은 더 높은 가치를 창출하는 경우 유효하다. [isap.sejm.gov.pl]	P

확인된 부정 사례. 조사한 6 개 국가 시스템에서 해당 장치는 발견되지 않았습니다. 중화인민공화국 (PRC) 의 제도를 조사한 결과 — 민법상 국가 토지 제도로서, 도시 토지는 토지 사용권 으로 보유되며, 이는 자유 소유권이 아닌 기간권입니다 — 제 590 호 칙령 제 19 조는 공고일 기준의 시장 최저가를 규정하고 있으며, 2011 년 평가 지침은 임대, 저당권 및 압류 요인 [주요] 만을 배제하도록 지시하고 있습니다. 지방 차원의 규정은 조사 대상에서 제외되었습니다. 에스토니아의 KAHOS § 제 8 조 (2) 항은 인수한 채무, 그로 인해 발생한 소득 손실, 및 절차 통지서 송달 후 이행된 개량에 대해서만 보상을 거부하고 있으며 — 이는 소유자 측에 유리한 규정임 — 또한 해당 법에는 프로젝트가 가치에 미치는 영향을 고려하지 말라는 지침이 포함되어 있지 않다 [Riigi Teataja, 1 차 출처]. 슬로바키아의 경우, 법률 282/2015 호 에는 계획 무시 조항이나 가치 증대액 상계 조항이 포함되어 있지 않은 것으로 확인되었다 [Slov-Lex, 1 차 출처]. 조지아의 법률 제 2349/1999 호 에는 '계획 무시' 조항도 없고 '가치 증대 상계' 조항도 없으며, 제 11 조에서는 평가 후 소유자 측의 개조 공사만을 제외하고 있다 [matsne.gov.ge, 원문]. 볼리비아에서는, 1879 년 규정 (1884 년에 법률 효력을 부여받음) 이나 제 1715 호 법률 제 58–61 조 (법 제 3545 호에 의해 개정됨) 모두 제도 무시나 가치 증대 상계 조항을 명시하고 있지 않다 [lexivox.org; Gaceta Oficial — † 미러]. 태국의 경매법 ( ) 제 23 조는 소유자의 조작에 대한 무효화 조항에 국한되며, 제 20 조 (5) 항은 실제로 수용의 원인과 목적을 위원회가 고려하는 요소로 규정하고 있다 [Royal Gazette, 보관된 공식 PDF, 원본]. 이는 해당 부서가 검토한 문서에 대해서, 그리고 오로지 그 문서에 대해서만 내린 조사 결과입니다.

소유자 측의 제외 조항은 수단이 아닙니다. 통지 또는 가치 평가 이후 소유자가 행한 행위에 대해 소유자에게 보상을 거부하는 규칙은 소유자의 행위를 규제하는 것이지, 프로젝트가 가치에 미치는 영향에 관한 것이 아니며, 표 C 에 열거되어 있지 않습니다: 앞서 언급한 에스토니아의 '§' 제 8 조 (2 항), 조지아의 제 11 조, 태국의 앞서 언급된 제 23 조, 그리고 마찬가지로 크로아티아의 Zakon o izvlaštenju 제 49 조도 마찬가지이며, 이에 따라 소유자는 수용 제안 통지를 받은 후 이루어진 투자 비용에 대한 권리를 갖지 않으며, 단, 부동산의 사용 및 유지 관리에 필요한 비용은 예외로 한다 [Narodne novine, 1 차 자료]. 크로아티아의 유일한 쟁점은 제 46 조 (1) 항의 사용 제한 조항이다.

D. 나머지

표 D 에는 26 개의 잔여 재산 규칙이 기록되어 있다. 이 규칙들은 부분적 취득 이후 남은 재산의 가치가 변경되는 경우, 해당 법문이 어떻게 규정하고 있는지를 보여준다. 6 개 항목은 상계를 허용한다 ; 2 개 항목은 상계 한도를 각각 50% 로 제한한다 (Tü rkiye; 태국); 1 개 항목은 상계를 금지한다; 11 개 항목은 잔여 재산의 감가상각을 그 자체로 보상 대상 항목으로 규정한다; 그리고 6 개국은 '소유자의 요청에 따른 범위 확대' 라는 명칭 하에, 잔여지가 합리적으로 사용되거나 보유될 수 없는 경우 소유자의 요청에 따라 수용 범위를 잔여지까지 확대하는 조항을 명시하고 있다 (리투아니아; 슬로바키아; 크로아티아; 아르메니아; 에콰도르; 파라과이).

클래스	관할권	해당 부서의 각주가 포함된 조항	Src
상계 허용	프랑스	토지 수용법 제 L.321-5 조: 가치 상승분 (가치 증가액) 은 보상금에 포함된다. [legifrance.gouv.fr]	P
상계 허용	이집트	1990 년 제 10 호 법률 제 17 조: 미사용 부분의 증감에 관한 사항. [정정된 전사본]	† T

클래스	관할권	해당 부서의 각주가 포함된 조항	Src
상계 허용	브라질	Decreto-Lei (DL) 3.365/1941 제 27 조: 해당 잔여 재산의 가치를 상승시키거나 *çã* 또는 하락시키거나 *çã*(가치 상승 또는 하락) 한다. 최초 공표본 기준; 통합본은 재검증되지 않음. [플라날토, 1941 년 원본]	P
상계 허용	룩셈부르크	1979 년 3 월 15 일 법률 제 38 조: 공사 수행으로 인해 잔여 재산에 발생할 즉각적이고 특별한 가치 상승분은 보상금 산정 시 고려될 수 있다. [Legilux]	P
상계 허용	키프로스	1962 년 법률 제 15 호 제 10 조, (st) (z) 항: 취득으로 인해 해당 부분과 함께 보유된 다른 재산의 가치가 증가하거나 감소하는 경우 — 양방향 규칙, 개선분 상계 및 감가상각 보상 — 분할 손실은 규칙 (z) 에 따라 산정된다. [CyLaw]	† M
상계 허용	우루과이	법률 제 3958 호 제 29 조 (제 3 항): 해당 건축물이 부동산의 나머지 부분에 미치는 즉각적이고 특별한 가치 상승분은 감정평가사와 법원이 고려하며, 명시된 상한선은 없다. [IMPO]	P
상계 한도 설정	Türkiye	Kamulaştırma Kanunu m. 12: 최대 50 퍼센트까지 상계 가능. [위키소스]	† T
상계 한도 설정	태국	B.E. 2562 (2019) 년 법률 제 22 조: a 동일한 필지 내 잔여 토지의 가치가 사업으로 인해 상승한 부분은 공제되나, 어떠한 경우에도 보상금의 50% 를 초과할 수 없음; 소유자가 교통 인프라 개선세를 납부하는 경우에는 이 조항이 적용되지 않음; 사업으로 인해 잔여 토지의 가치가 하락한 경우 그 하락분 자체에 대해 보상해야 함. [왕실 관보, 보관된 공식 PDF]	P
상계 금지	일본	토지 수용법 제 90 조: 사업 이익 (*kigyōrieki*, enterprise benefit) 은 손실과 상계할 수 없다. [e-Gov]	P
상각분 보상 가능	알제리	법률 91-11 호 제 22 조: *nuqsan al-qima* (가치 감소; 아랍어에서 로마자 표기). 스캔된 관보 (JO) PDF 파일의 테세라크 OCR 결과에서 발췌 — 공식 출처, 기계 전사본.	† T
상각액 보상 가능	독일	BauGB § 96(1) Nr. 2: 잔여 부지의 가치 감소 (diminution in value). [gesetze-im-internet.de]	P
상각액 보상 가능	포르투갈	CE 제 29 조: 전체, 수용된 부분 및 잔여 부분에 대한 별도 평가; 감가상각 및 분할 손실을 항목별로 구분하여 합산. [Diário da República, 보관된 공식 PDF; pgdlisboa.pt]	P
상각액 보상 가능	오스트리아	EisbEG § 6: 부분적 수용의 경우, 양도된 토지의 가치와 잔여 토지의 가치 감소분을 모두 고려해야 한다. [RIS]	P
상각분 보상 가능	에스토니아	KAHOS § 13: 수용된 토지에 대한 직접적인 금전적 손해로서 명시적으로 배상 대상이 되는 것 — 건설 공사나 개량 시설이 무용지물이 된 경우, 건축 가능성의 상실 또는 감소, 접근로의 상실 또는 연장. [Riigi Teataja]	P
상각분 보전 가능	라트비아	소유권 이전법 제 25 조 (2)(2): 손실에는 어떠한 경우든 잔여 부분의 가치 감소 및 그 용도의 변경이 포함된다. [likumi.lv]	P
상각액 보상 가능	그리스	N. 2882/2001 제 13 조 (4), L. 4070/2012 제 128(2) 조에 의해 대체된 바와 같이: 의도된 용도에 비해 가치가 상당히 감소한 잔여 부분에 대한 이디아이터리 아포지미오시 (별도 보상). [et.gr]	P
상각액 보상 가능	조지아	법률 제 2349/1999 호 제 6 조 제 4 항: 매입 제안서에는 수용 대상 부동산 없이는 무의미하거나 가치가 낮으며 사용할 수 없는 관련 부동산에 대한 보상금이 포함되어야 한다. 해당 항목의 분류가 정확하지 않아, 사실 데이터베이스에서 편집 검토를 위해 해당 행이 표시되었다. [matsne.gov.ge]	P
상각분 보상 가능	아제르바이잔	법률 987-IIIQ 제 56.1.4 조, 제 60 조 제 62 조: 잔여 토지에 대한 분리 손해를 필수적인 평가 요소로 규정; 잔여 토지가 공사에 사용되는 경우 특별 보상; 부분 청구액이 전체 청구액과 같거나 이를 초과하는 경우, 매입 기관은 잔여 토지를 수용할 수 있음; 수용 없이 피해를 입은 인접 토지에 대해서는 보상이 이루어짐. 제 54 조 제 66 조에는 가치 상승분에 대한 상계 규정이 없음. [e-qanun.az]	P
상각분 보상 가능	볼리비아	1879 년 4 월 4 일자 규정 제 19 조: 부동산의 일부 점유 및 분할로 인해 발생할 수 있는 손해 (*é*) 는 보상 가능한 손해로 간주되며, 소유주의 감정 비용은 해당 가격에 포함된다. [lexivox.org]	† M
상각분 보상 가능	가이아나	법 제 62:05 조 제 18(b) 항, 제 21 항, 제 11 항: 퇴직 손해배상 가능; 평가 시 합의된 보상 공사를 전제로 할 수 있음; 토지가 수용되지 않은 경우, 유해한 영향 에 대한 배상이 가능함. 본문에는 가치 증대액 상계에 관한 규정이 나타나지 않는다. [mola.gov.gy]	P
소유자의 요청에 따른 연장	리투아니아	Žė, į, statymas 제 46 조 제 10 항: 소량 또는 사용할 수 없는 잔여 토지는 소유자의 요청에 따라, 인수된 토지와 함께 하나의 토지로 간주되어 — 그와 함께 인수된다. [e-seimas.lrs.lt]	P
소유주의 요청에 따른 연장	슬로바키아	법률 제 282/2015 호 § 2(4)–(5): 소유자가 해당 토지를 사용할 수 없거나, 지나친 어려움을 겪어야만 사용할 수 있는 경우, 소유자가 늦어도 구두 심문 시에 이의를 제기한 사안에 한해 수용 범위가 잔여 토지로 확대된다. [Slov-Lex]	P
소유자의 요청에 따른 연장	크로아티아	Zakon o izvlaštenju 제 10 조: 소유자가 그 부지의 사용에 경제적 이해관계가 없는 경우, 그 부지의 가치 감소를 고려하여 소유자의 요청에 따라 나머지 부분이 수용된다. [나로드네 노비네]	P
소유자의 요청에 따른 연장	아르메니아	법률 HO-185-N 제 5 조 (2): 잔여지분이 경제적 또는 기능적 중요성을 상실하거나, 전체의 최소 75% 가 수용되었거나, 잔여지분의 시가 가치가 최소 25% 이상 하락한 경우, 소유자는 잔여지분의 양도를 요구할 수 있다. [arlis.am]	P
소유자의 요청에 따른 연장	에콰도르	LOSNCP 제 64 조; COGEP 제 96 조 (5): 소유자는 면적 또는 가격 기준으로 부동산의 15% 미만이 남게 되는 경우 전체 수용 (total expropriation) 을 요구할 수 있으며, 시에서 정한 최소 대지 면적 미만의 잔여 토지는 반드시 수용되어야 한다. COGEP 제 96 조 (2) 항은 또한 부분 수용 시 플러스발 *(plusval)ía* 을 공제하도록 규정하고 있으며, 이는 이 행 옆의 사실 데이터베이스에 기록되어 있다. [SERCOP 포털; Defensoría Pública 도서관]	† M
소유자의 요청에 따른 연장	파라과이	법 제 5389/2015 호 제 6 조; 농업법 (Estatuto Agrario) 제 99 조: 소유주의 요청에 따라 도시 및 농촌의 정해진 기준 면적에 도달한 경우 전체 매입; 농업법상 예외 조항에 따라 생산적 이용 가치가 현저히 상실된 잔여 토지의 매입 또는 교환이 허용된다. [bacn.gov.py]	P

확실한 부정 사례. 한 건의 문서에 잔여지 규칙이 적용되지 않았음: 몰타의 '정부 토지법' 은 수용 대상의 범위를 제한함으로써 부분 수용을 규율하고 있다 — 즉, '주택 전체', '건축 부지' 및 제 X 조 제 X 항의 '최소 잔여지' 규칙에 따름. 46–48 — 분할 또는 가치 증대 항목을 근거로 하는 것이 아니라, 상계도 인정되지 않았습니다 [legislation.mt, primary]. 이는 해당 증서 문구에 대한, 그리고 오직 그것에 한해서만 본 부서가 내린 판단입니다.

E. 각 주

아래의 진술들은 이 학과에서 연구한 각 국가에 대해 다음과 같은 한 가지 질문에 답하고 있다. 즉, 국가 차원 바로 아래 단계의 법이 부동산 가치 평가에 어느 정도로 영향을 미치는가? 연방 정부나 중앙 정부는 어디서나 관여하고 있으며, 차이점은 그 아래 단계에서 무엇을 추가하느냐에 있습니다. 해당 단계가 부동산에 대한 입법 권한을 가지고 있지 않은 경우, 본 문장에서는 이를 명시하고 있습니다. 왜냐하면 아무런 정보를 제공받지 못한 독자는 조사 대상 국가와 조사 대상이 아닌 국가를 구분할 수 없기 때문입니다.

이 절에 담긴 내용은 해당 부서의 작업 요약본입니다. 표 *A D* 와 달리, 이 내용은 공식 문서를 통해 검증되지 않았으며, 위에서 *1* 차 자료에 근거한 것으로 집계된 행에는 포함되지 않습니다.

미국. 대출 및 감정평가사의 책임 문제를 제외하고는, 일반적으로 주 (州) 법이 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 토지 수용, 과세, 가족법, 유언 검인, 합자회사 및 보험은 주 법의 적용을 받으며, 각 주의 규정은 서로 다릅니다. USPAP 자체는 각 주의 면허 규정을 통해 감정평가사에게 적용되는데, 주마다 USPAP 의 어느 정도를 채택하는지에 따라 차이가 있습니다. 대출은 연방 차원에서 규제되며, 감정평가사의 책임에는 공정주택법 (Fair Housing Act) 및 ECOA 를 통해 연방 차원의 규제가 적용됩니다. 50 개 주와 컬럼비아 특별구는 일반적인 방식으로 명기되어 있으므로 여기에는 나열하지 않습니다.

캐나다. 일반적으로 말해, 각 주 (province) 는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 재산권과 민권은 주 관할에 속하며, 각 주마다 고유한 수용 법령과 심판 기구를 갖추고 있습니다. 연방법은 연방 차원의 수용에만 적용되며, 퀘벡주의 민법은 다른 주들의 관습법과 그 성격이 다릅니다. 10 개 주는 앨버타, 브리티시컬럼비아, 매니토바, 뉴브런즈윅, 뉴펀들랜드 및 래브라도, 노바스코샤, 온타리오, 프린스에드워드아일랜드, 퀘벡 (*Québec*), 그리고 서스캐처원이다. 3 개 준주는 노스웨스트 준주, 누나부트, 그리고 유콘이다.

아르헨티나. 일반적으로 주 (州) 는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 각 주는 국가 법률인 제 21.499 호에 따라 자체적인 수용 절차와 재산세를 제정하며, 주 평가위원회가 그 금액을 결정합니다. 23 개 주는 부에노스아이레스, 카타마르카; 차코; 추부트; Có rdo; 코리엔테스; 엔트레 Rí os; 포르모사; 후후이; 라 팜파; 라 리오하; 멘도사; 미시오네스; 네우쿠 é n; Rí o Negro; 살타; 산 후안; 산 루이스; 산타 크루스; 산타 페; 산티아고 델 에스테로; 티에라 델 푸에고; 그리고 투쿠 á n 이며, 여기에 부에노스아이레스 자치시가 포함됩니다.

브라질. 일반적으로 주 정부는 부동산법에 미치는 영향이 **미미합니다**. 수용은 연방 정부의 소관이며, 1941 년 제 3.365 호 법령을 통해 전국적으로 적용되며, 주 정부는 가치 평가와 관련된 법안을 거의 제정하지 않습니다. 재산세는 이 노트에서 다루는 수준보다 낮게 책정됩니다.

멕시코. 일반적으로 주 (州) 는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 각 주에는 연방 '토지 수용법 (Ley de Expropiación)'ó 과 별도로 각 주마다 고유한 토지 수용법과 *valor fiscal* 관련 제도가 마련되어 있으며, 주 지적 당국이 연방 기준의 최저 한도를 정합니다.

볼리비아. 일반적으로 말해, 각 주 (department) 는 다민족 자치 체제 하에서 부동산법에 **상당한** 영향을 미치지만, 이번 호에 소개된 농지 제도는 국가 차원에서 규정된 것이다.

칠레. 일반적으로 말해서, 각 지역은 부동산법에 **아무런** 영향을 미치지 않습니다. 수용과 과세는 국가 차원에서 이루어지며, SII 가 중앙에서 재평가를 실시합니다. 지자체는 세금을 부과할 뿐, *avalúo* 를 정하지는 않습니다.

콜롬비아, 페루, 코스타리카, 과테말라, 파나마, 우루과이, 파라과이, 에콰도르. 단일제 국가들. 각국에서 수용 조치와 평가 규칙은 국가 차원에서 정해진다.

영국령 버진아일랜드. 해외 영토로서, 이러한 목적상 영토 정부보다 하위 단계의 행정 단위는 존재하지 않는다.

독일. 일반적으로 주 (州) 는 부동산법에 **상당한** 영향을 미칩니다. 평가 방식은 연방 차원에서 통일되어 있으며, '바우게제츠부흐 (Baugesetzbuch)' 에 따라 '바우게제트스부흐 (*Immobilienwertermittlungsverordnung*)' 가 작성되며 이 방식은 일관되게 적용됩니다. 주 정부가 주관하는 것은 부동산 평가 위원회 (*Gutachterausschüsse*) 로, 이 위원회는 비교 평가의 기초가 되는 부동산 가격 목록 (*Bodenrichtwerte*) 을 발간합니다. 독자는 평가 방법이 무엇인지 알기 위해 주 정보를 알 필요는 없지만, 참조 데이터가 어떻게 산출되었는지 파악하기 위해서는 주 정보를 알아야 합니다. 16 개 주 (*Länder*) 는 바덴-뷔르템베르크 ü ; 바이에른 (*Bayern*); 베를린; 브란덴부르크; 브레멘; 함부르크; 헤센 (*Hessen*); 니더작센 (*Niedersachsen*); 메클렌부르크-서포메른 (*Mecklenburg-Vorpommern*); 노르트라인-베스트팔렌 (*Nordrhein-Westfalen*); 라인란트-팔츠 (*Rheinland-Pfalz*); 자르란트; 작센 (*Sachsen*); 작센-안할트 (*Sachsen-Anhalt*); 슐레스비히-홀슈타인; 튀링겐 (*Thüringen*). 베를린, 함부르크, 브레멘은 도시국가로, 각각 주이자 동시에 시의 지위를 갖습니다.

오스트리아. 일반적으로 주 정부는 부동산법에 **상당한** 영향을 미칩니다. 연방 EisbEG 및 LBG 는 이번 호에 다룬 수

용 사건을 규율하지만, 주 도로 건설을 위한 수용 및 건축·도시계획법의 상당 부분은 주 법률의 적용을 받습니다. 9 개 주 (*Länder*) 는 부르겐란트주, 카린티아 (*Kärnten*); 니더외스터라이히 (*Niederösterreich*); 오버 외스터라이히 (*Oberösterreich*); 잘츠부르크; 슈타이어마르크 (*Steiermark*); 티롤 (*Tirol*); 포어아를베르크; 그리고 빈 (*Wien*) 입니다.

스위스. 일반적으로 말해, 각 주 (州) 는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 연방 'Enteignungsgesetz(토지 수용법)' 은 연방 사업에만 적용되며, 그 외 모든 사항은 주 관할에 속합니다. 각 주는 자체적인 토지 수용 절차를 제정하며, 연방 기본법에 따라 도시 계획 권한도 주에 귀속됩니다. 이번 호에 소개된 '*Mehrwertabgabe* ' 사례가 이를 가장 명확히 보여줍니다. 연방 'Raumplanungsgesetz(토지 이용 계획법)' 은 이 기금의 징수를 의무화하되, 징수율과 적용 범위는 각 주에 위임하고 있으므로, 동일한 규정이 각 주마다 서로 다른 금액을 산출하게 됩니다. 26 개 주 (독일어 명칭 기준, 해당 주의 주요 언어가 프랑스어 또는 이탈리아어인 경우 해당 언어로 표기) 는 아가우 (Aargau); 아펜첼 아우세르로덴 (Appenzell Ausserrhoden); 아펜첼 인너로덴 (Appenzell Innerrhoden); 바젤-란트 (Basel-Landschaft); 바젤-슈타트 (Basel-Stadt); 베른 (Bern); 프라이부르크 (*Fribourg*); 제네바 (*Genève*); 글라루스; 그라우 ü nd; 쥐라; 루체른; 노이엔부르크 (*Neuchâtel*); 니드발덴; 오브발덴; 샤프하우젠; 슈비츠; 졸로투른; 생갈렌; 티치노 (*Ticino*); 투르가우; 우리; 바트 (*Vaud*); 발레 (*Valais*); 추크; 그리고 츠 ü rich.

벨기에. 일반적으로 말해서, 각 지역은 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 수용 절차는 지역별로 이관되었으며, 각 지역에서 별도로 규율하고 있습니다. 표 A 의 행은 플랑드르 법령을 기준으로 작성되었습니다. 세 지역은 플랑드르 (*Vlaanderen*), 왈로니아 (*Wallonie*), 그리고 브뤼셀-수도권 (*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*) 입니다.

스페인. 일반적으로 말해서, 각 자치주는 부동산법에 **상당한** 영향을 미칩니다. '강제 수용법 (Ley de Expropiación Forzosa)' 은 국가 차원의 법률이지만, 도시 계획은 자치주 관할이며 이를 통해 수용이 이루어집니다. 17 개 자치주는 안달루시아 (*Andalucía*); 아라곤 (*Aragón*); 아스투리아스; 발레아레스 제도 (*Illes Balears*); 바스크 지방 (*Euskadi / País Vasco*); 카나리아 제도 (*Canarias*); 칸타브리아; 카스티야-레온 ón (*Castilla y León*); 카스티야-라만차 (*Castilla-La Mancha*); 카탈루냐 (*Catalunya / Cataluña*); 에스트레마두라; 갈리시아; 라리오하; 마드리드; 무르시아; 나바라 (*Navarra / Nafarroa*); 발렌시아 (*Comunitat Valenciana*), 그리고 세우타와 멜리야 자치시.

이탈리아. 일반적으로 말해서, 각 지역은 부동산법에 **상당한** 영향을 미칩니다. DPR 327/2001 은 국가 차원의 법률이지만, 20 개 지역은 토지 이용에 관한 법률을 제정하고 있으며, 그중 5 개 지역은 더 광범위한 권한을 가진 특별법을 보유하고 있습니다: 프리울리-베네치아 줄리아; 사르데냐 (*Sardegna*); 시칠리아 (*Sicilia*); 트렌티노-알토 아디제 (*Südtirol*); 아오스타 계곡 (*Valle d'Aosta*).

프랑스, 네덜란드, 포르투갈, 그리스, 아일랜드, 룩셈부르크, 몰타, 키프로스, 덴마크, 스웨덴, 핀란드, 노르웨이, 에스토니아, 라트비아, 리투아니아, 크로아티아, 폴란드, 체코, 슬로바키아, 슬로베니아, 헝가리, 불가리아, 루마니아, 몰도바. 단일제 국가. 각 국가에서 표 A D 에 기재된 수용 조치 및 평가 규칙은 국가 차원에서 정해지며, 하위 행정 구역은 이에 대한 입법 권한을 갖지 않는다.

잉글랜드와 웨일스, 스코틀랜드, 북아일랜드. 영국은 이러한 목적상 하나의 관할 구역이 아니며, 본 부서는 이미 이를 세 개의 관할 구역으로 취급하고 있습니다. 스코틀랜드는 독자적인 토지법과 강제매수 법령을 갖춘 별도의 법체계를 가지고 있으며, 북아일랜드 역시 별도로 입법하고 있습니다. 또한 웨일스는 잉글랜드의 토지법을 공유하면서도 도시계획 및 주택 분야에 대한 권한이 이양되어 있습니다. 따라서 지방 차원의 영향은 **결정적이며**, 각 관할 구역 내에서는 해당 관할 구역의 판례가 권위로서 인정됩니다.

조지아, 아르메니아, 아제르바이잔. 단일 국가들이다. 각국에서 수용 조치는 국가 차원에서 이루어진다. 조지아의 아브하즈 및 아자르 자치공화국과 아제르바이잔의 나흐치반 자치공화국은 형식적인 자치를 누리고 있으나, 그 실질적인 범위는 이 글에서 명확히 다루지 않는다.

아랍에미리트. 일반적으로 말해서, 각 에미리트는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 토지 및 부동산 등기는 각 에미리트의 소관 사항이며, 두바이와 아부다비는 별도의 제도와 별도의 등기소를 운영하고 있습니다. 7 개 에미리트는 아부다비, 두바이, 샤르자, 아즈만; 움 알 쿠와인; 라스 알 카이마; 푸자이라입니다.

이라크. 각 주와 쿠르디스탄 지역은 대체로 부동산법에 **상당한** 영향을 미치며, 쿠르디스탄 지역은 별도로 법률을 제정하고 있으며, 토지 관리 방식도 연방 정부와 다릅니다.

이집트, 모로코, 튀니지, 알제리, 요르단, 쿠웨이트, 카타르, 오만, 사우디 아라비아, 이스라엘, Türkiye. 단일제 국가들. 각국에서 수용 조치 및 평가 규정은 국가 차원에서 정해지며, 주 (governorates) 및 지방 (provinces) 은 입법 권한이 아닌 행정 권한만을 행사한다.

나이지리아. 일반적으로 주 정부는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. '토지 이용법 (Land Use Act)' 은 각 주의 모든 토지에 대한 소유권을 해당 주 주지사에게 부여하므로, 권리 보유자는 주 정부로부터 점유권을 취득하게 되며, 보상금은 토지 가치보다는 아직 소진되지 않은 개량물에 대해 지급됩니다. 나이지리아에는 36 개의 주와 연방 수도 구역이 있습니다.

남아프리카공화국. 일반적으로 말해, 각 주 (province) 는 부동산법에 **상당한** 영향을 미치며, 수용은 공동 관할 사항이고, 도시 계획은 주 정부의 관할에 속합니다. 9 개 주는 이스턴 케이프, 프리 스테이트, 가우텡, 콰줄루-나탈, 림포포,

음푸말랑가, 노던 케이프, 노스웨스트; 그리고 웨스턴케이프입니다.

에티오피아. 지역 주들은 대체로 부동산 법에 **상당한** 영향을 미치며, 토지는 국유이며 지역 단위로 관리된다.

케냐. 일반적으로 카운티는 부동산법에 **상당한** 영향을 미칩니다. 케냐는 단일 국가이지만 권한이 이양된 체제를 갖추고 있으며, 47 개 카운티 에는 의회가 있으며, 토지 관련 권한은 중앙 정부와 카운티 정부가 공유하고 있습니다.

앙골라, 콩고 민주 공화국. 두 나라 모두 주 (州) 제도가 존재하지만, 토지에 대한 입법 권한의 범위는 본 문서에서 명확히 규정되어 있지 않다.

인도. 일반적으로 주 정부는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 토지는 '주 대상 사항' 에 속하며, 토지 수용 및 징발은 연방과 주의 공동 관할 사항입니다. 또한 여러 주에서 2013 년 제정된 연방법에 대한 자체 개정안을 제정했기 때문에, 적용되는 규정은 해당 주의 규정입니다.

파키스탄. 일반적으로 각 주는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미치며, 토지 관할권은 주에 속하고 각 주는 자체적인 토지 수용 규정을 제정합니다. 4 개 주는 발루치스탄, 카이베르 파크툰크와, 펀자브, 신드이며, 이슬라마바드 수도 구역이 있습니다.

말레이시아. 일반적으로 주 정부는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 연방 헌법에 따라 토지는 주 정부의 소관 사항이며, '국가 토지법' 에 따라 주 토지 관리청을 통해 관리되고, 사바와 사라왁은 별도의 토지 조례를 두고 있습니다.

일본. 일반적으로 말해, 각 현은 부동산법에 **상당한** 영향을 미칩니다. 토지법은 국가 차원에서 규정되지만, 현의 토지 가격 조사 결과는 국가에서 공표하는 토지 가격과 병행하여 이루어지므로, 현 당국은 감정 평가에 활용되는 기준 수치를 산출합니다. 일본에는 47 개의 현이 있습니다.

인도네시아. 지역 자치 체제 하에서 각 주는 일반적으로 부동산 법에 **상당한** 영향을 미치지만, 토지 등기 및 수용 업무는 중앙 기관을 통해 이루어집니다.

한국, 대만, 태국. 일반적으로 지방 정부 차원에서는 부동산법에 대한 입법적 영향력이 **없으며**, 이들 국가에서는 토지 수용 관련 법률과 평가 규정이 모두 중앙 정부 차원에서 정해져 있다.

호주. 일반적으로 주 정부는 부동산법에 **결정적인** 영향을 미칩니다. 토지법과 강제 수용은 주 정부의 소관 사항이며, 각 주에는 자체적인 수용법과 재판소가 있다. 연방법은 연방 차원의 수용에만 적용된다. 6 개 주는 뉴 사우스웨일스, 퀸즐랜드, 남호주, 태즈메이니아, 빅토리아, 서호주이며, 이 외에도 호주 수도 준주와 노던 준주가 있다.

뉴질랜드. 단일 국가이며, 각 지역은 부동산법에 대한 입법 권한이 없으며, '공공사업법' 이 전국적으로 적용된다.

검증

네 개의 테이블에 걸쳐, 관련 사실 데이터베이스는 총 118 개의 행으로 구성되어 있습니다. 이 중 98 개는 주요 공식 출처를 기반으로 하며, 나머지 행들은 에 표시된 마커를 가지고 있습니다 (통합 미러 13 개, 표시된 전사본 5 개, 해설 또는 공식 요약 2 개). 위에서 정의된 8 개의 전문 용어는 `term_coined/2` 의 사실들과 일대일로 대응됩니다.

검증 근거. 각 행은 이번 호와 관련하여 수행된 검증 단계, 즉 지역 요약 검증 및 2026 년 8 월 28 일 9 월 1 일 동안 수행된 용어 검증 단계 (그 결과는 출처와 함께' 기초' 항목 013(용어 불일치) 에 기록되어 있음); 그리고 2026 년 9 월 2 일자 EU 추가 검증 검토 단계 (이 단계에서는 유럽연합 11 개 관할 구역 (벨기에, 룩셈부르크, 오스트리아, 에스토니아, 라트비아, 리투아니아, 슬로바키아, 크로아티아, 그리스, 키프로스, 몰타) 의 행을 추가한 검증 작업; 같은 날짜에 수행된 추가 작업으로, 조지아, 아르메니아, 아제르바이잔, 에콰도르, 파라과이, 우루과이, 볼리비아, 가이아나, 그리고 태국) 의 행을 추가한 추가 승인; 그리고 2026 년 9 월 19 일, Legifrance 에서 표 C 의 프랑스 제외 행에 대한 검증과, 공식 포털 (Legifrance, gesetze-im-internet.de, e-Sbírka) 를 통해 다른 프랑스 행들과 독일 및 체코 행들이 재게재되었으며, 이는 사설 통합본에서 처음 게재된 내용이다. 지역별 요약본에 해당 법률이 수록되지 않은 행들은 이를 검증한 통과 내역에 근거한다. EU 추가 항목에 포함된 11 개 관할권 모두 EU 회원국이며, 유럽인권협약의 당사국입니다. 전체적으로와 마찬가지로, 각 항목은 해당 국가 법률의 문구에 대한 주장일 뿐이며, 초국가적 법률에 대한 주장은 제기되지 않습니다.

이 섹션에 포함된 모든 정량화된 비교 주장 — 즉, "N 규칙이 검증되었으며, k …" 형태의 모든 문장 — 은 동반 문서에서 `quantified_claim/2` 사실로 명시되며, `computed/2` 술어에 의해 사실 기반에서 독립적으로 재계산됩니다. 이 파일 내의 각 해당 문장 옆에는 해당 술어의 이름을 밝힌 소스 주석이 위치합니다. 컴패니언의 `check/0` 는 다음을 순서대로 검증합니다: 어휘 폐쇄성; 모든 사실이 `verified_source/2` 항목을 포함하고 있는지; 여기서 사용된 모든 신조어에 `term_coined/2` 미러가 있는지; 주장된 모든 숫자가 재계산 결과와 일치하는지; 명시적인 `both_classes/3` 주석이 없는 한, 어떤 관할권도 두 개의 장치 클래스에 동시에 속하지 않는지; 그리고 획득 프로젝트 이외의 키로 나열된 모든 행이 장치 행입니다. 이 텍스트는 인쇄 전에 `check/0` 를 통과했습니다. 관련 문서는 이 파일과 함께 이슈 소스 트리 내 `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl` 에 위치하며, 부록에 전문이 수록되어 있고, `swipl -g check -t halt devices.pl` 와 함께 실행됩니다.

부록: 관련 팩트 베이스 (devices.pl)

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
```

```
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

% devices.pl -- machine-checked companion to
%   "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
%    instruments verified (C4)"
%   The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
%   Recent Court Decisions department.
%
% Run:  swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
%   primary       -- official portal of the enacting state
%   mirror        -- consolidated unofficial mirror of the text
%   transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                    departmental transcription; machine OCR of an
%                    official scan)
%   commentary    -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence).  Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass.  The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31').  % original corpus
consulted_on('2026-09-02').  % EU-additions and additions passes
                             % (eleven EU + nine further jurisdictions)
```

```
consulted_on('2026-09-19').  % France disregard row; official-portal
                             % re-reading of the France, Germany and
                             % Czechia rows

% ---------------------------------------------------------------------
% Closed vocabularies
% ---------------------------------------------------------------------
valid_quality(primary).
valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).

valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).

valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).
```

```
% ----------------------------------------------------------------------
% Coined terms.  Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% ----------------------------------------------------------------------
term_coined(measure,
  'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').
term_coined(device,
  'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
      expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
      Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
      itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
      other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
      land-use-rule changes and recent public works generally)').
term_coined(disregard,
  'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').
term_coined(date_fixing,
  'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
      yet embedded in value').
term_coined(use_restriction,
  'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
      project').
term_coined(one_way_ratchet,
  'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').
term_coined(conferral,
  'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
      owner').
term_coined(set_off,
  'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
                     use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
                     set_off]).

% ----------------------------------------------------------------------
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ----------------------------------------------------------------------
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).

measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
             market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
             full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
             direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).
```

```
measure_rule(czechia,
             'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
% enumerated exclusions.  Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
             'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
             commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
             committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).

measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
             rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
             area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02.  All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed).  The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
             'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
             'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
             full_compensation_clause, primary).
```

```
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
             'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).

% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
             'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).

% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
             'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).

measure_rule(croatia,
             'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
             open_market_value, primary).
```

```
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand.  Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
             market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).

% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law HO-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).

% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially.  A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
             cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31).  The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
             market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).

% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
```

```
            objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.
measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
            rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404; BO-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
            market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
  'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
  'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
  market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% ---------------------------------------------------------------------
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

date_rule(taiwan,
          'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
          fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
          expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
          initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
% index excluding housing (INE).  NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
```

```
date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
          expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
          initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').

date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
          dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
          'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
          filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
          prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
          first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
          inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
          'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
          date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
          first_instance_decision, primary).
```

```
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
          provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
          notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(3.1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
          inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
          project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').

% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
          immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7).  Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
  expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
```

```
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% ---------------------------------------------------------------------
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').

device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').

% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project).  Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
       disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').

% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition.  Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').

device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
```

```
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
       disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
       one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').

% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors.  No device found.
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
       disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
                'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
       disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').

% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
% one held before the redesignation occasioning the taking.  Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
```

```
device(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',
       disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account.  The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
device(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
       primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
```

```
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% ----------------------------------------------------------------------
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat).  The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.
% ----------------------------------------------------------------------
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
  'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
  'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
  'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
  'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
  'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
      three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
  'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
no_device_found(georgia,
  'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
  'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
  mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').

% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
      valuation factor)',
```

```
  primary).
verified_source(no_device-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% ---------------------------------------------------------------------
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
               set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
               set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
               set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
               depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
                'Journal officiel (JO), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').

% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
```

```
% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.
remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').

% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
               'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
               set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
  'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
  primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken.  Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 5(2)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
```

```
% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62).  No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
% municipal minimum lot size must be taken.  COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
               extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
               depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3).  The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
  set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
       21)').

% ---------------------------------------------------------------------
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% ---------------------------------------------------------------------
fact_key(measure-J)   :- measure_rule(J, _, _, _).
```

```
fact_key(date-J)      :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C)  :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q)   :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q)      :- date_rule(J, _, _, Q).
quality_of(device-J-C, Q)  :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% ---------------------------------------------------------------------
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below.  The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% ---------------------------------------------------------------------
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).

count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
            rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
```

```
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-
    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% ----------------------------------------------------------------------
% Checks
% ----------------------------------------------------------------------
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
           ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
           ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
           ( computed(Name, Computed),
             (  Computed =:= Asserted
             -> true
             ;  format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                       [Name, Asserted, Computed]),
                fail
             ) )).
```

```
check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
           both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

run_check(Label, Goal) :-
    (  call(Goal)
    -> format('~w ... PASS~n', [Label])
    ;  format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
    ).

check :-
    run_check('(i)   vocabulary closure          ', check_vocabulary),
    run_check('(ii)  every fact sourced          ', check_sourced),
    run_check('(iii) coined terms mirrored       ', check_terms),
    run_check('(iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
    run_check('(v)   multi-class annotated       ', check_multi_class),
    run_check('(vi)  keyed-otherwise rows exist  ', check_keyed_otherwise),
    computed(n_rows, R),
    computed(n_primary_rows, P),
    format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
           [R, P]).
```

최근 북미 법원 판례

프랑스어 및 스페인어 원문을 AI 를 통해 영어로 번역함

퀘벡 및 멕시코 관련 자료는 사용 시점에 원어 출처로 표시 및 링크되어 있습니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/ra628555

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

조사 범위 및 출처

이번 편에서는 미국, 캐나다 및 멕시코에 대해 다룹니다. 본문은 다음에 이어지는 각 항목을 그 맥락에 맞게 이해할 수 있도록, 우선 세 가지 입장 진술을 제시하며 시작합니다: 수용 () — 미국에서 공공용지 수용권 행사을 지칭하는 용어 — 과정에서 평가 증거의 법적 지위, 즉 국가에 의한 사유재산 수용으로, 이번 호에서 조사한 대부분의 관할권에서 '수용 ()' 또는 '강제 취득' 이라고 부르는 것; 캐나다의 수용 및 소유권 법에 관한 동향; 그리고 멕시코의 관련 법률 및 이를 둘러싼 판례. 이어 8 개 범주별로 세 국가 모두의 2025–2026 년 판결들이 소개된다. 제 1 호에서는 미국 사건 네 건을 다뤘다: *Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*, 그린 록 (Green Rock) 보존 지역권 소송, 볼티모어의 핌리코 경마장 (Pimlico Race Course) 수용, 그리고 *Braxton v. Bank of America* (해당 사건명은 이번 호에서 재확인되지 않음). 이 중 오직 첫 번째 사건만이 '대출 (lending)' 항목에서 다시 다루어졌으며, 해당 사건의 소장 관련 판결이 보고되었습니다. 해당 기사는 수용 소송에서 전문가 평가 증거에 대한 입장을 밝히고 있으며, 이를 바탕으로 이번 호의 다른 부분에 실린 비교 자료를 참고할 수 있습니다.

미국의 소송 절차는 영어로 진행됩니다. 퀘벡 관련 자료는 프랑스어로, 멕시코 관련 자료는 스페인어로 읽혔으며, 각 자료에는 이에 따라 표시가 되어 있습니다. 온타리오의 보고서는 영어로 작성되어 있습니다.

1 차 자료는 인용된 부분에서 바로 인용해야 합니다. 판례 인용은 이를 근거로 삼기 전에 공식 보고서를 통해 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

미국 — 비난 및 평가 증거의 증명력

미국의 수용 절차는 이번 호에서 조사한 대부분의 관할권과는 달리 감정인을 절차의 중심에 두는 방식을 취하고 있습니다. 양측은 모두 감정 증거와 증언을 제시하며, 사실 판단자 (많은 관할권에서는 위원회나 배심원단, 다른 관할권에서는 배심원 없이 심리하는 법원) 는 해당 증거를 바탕으로 공정한 보상액을 결정하여 판정한다.

비교를 위해 두 가지 특징을 기록해 둘 필요가 있다. 최고·최적 용도는 법령에 의해 규정된 것이 아니라 증거의 문제로 소송에서 다뤄진다: 상업용으로 용도 변경된 구역 내의 주거용 토지는, 소유자 측 전문가가 상업적 잠재력을 입증하고, 상충되는 '최고 및 최선의 용도' 분석이 배상액 결정의 증거적 근거를 형성하는 경우, 상업적 가치에 따라 보상받을 수 있다. 또한 많은 관할권에서 항소 심사는 주로 전문가 증언의 증거 채택 여부를 중심으로 진행되며, 평가 증거의 오류 있는 채택 또는 배제, 증거에 의해 뒷받침되지 않는 평결, 또는 정당한 보상 기준에 대한 부정확한 재판 지침 등을 이유로 배상금 결정에 이의를 제기할 수 있습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 미국의 입장은 전문가 의견이 증거로 채택될 경우, 이를 사실 판단자에게 제출되며, 사실 판단자는 이를 채택할 수 있다는 것이다. 법원이 증거 채택 단계에서 방법론을 심사하는 경우, 이는 증거 채택 여부에 상응하는 더 큰 비중을 두게 되지만, 많은 주에서는 감정인의 방법론에 대한 이의 제기가 증거의 채택 여부가 아니라 증거의 신빙성 평가 단계에서 다루어집니다.

출처 — 기관 간 토지 매입 회의, *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (일명 "옐로우 북"), 법무부와 공동 발간 (공식 문서, 영어로 읽음): `https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf` ; 최신판: `https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook` ; 법무부 환경·천연자원국, 감정과: `https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit` .

캐나다 — 양방향으로 동시에 나아가는 연방 국가

캐나다의 대륙법 주와 영미법 주들은 최근 배상금 산정 기준에 있어 서로 다른 방향으로 나아가고 있다.

퀘벡: 소유자에 대한 가치의 폐지. 제 22 호 법안, 즉《토지 수용법 (2023)》(*Loi concernant l'expropriation*) 은 2023 년 5 월 25 일에 발의되어, 2023 년 11 월 29 일에 승인을 받았으며, **2023 년 12 월 29 일에** 발효되어 1973 년부터 적용되어 온《토지 수용법》(Expropriation Act)을 완전히 대체했다.

가장 큰 변화는 보상 기준에 있습니다. 기존 제도 하에서는 보상이 '소유자 기준 가치 (*valeur au propriétaire*)' — 즉, 소유자에게 귀속되는 가치 — 에 근거하여, 해당 부동산이 소유자의 손에서 가질 수 있는 가치를 보상했으며, 이때 부동산의 최선 및 가장 수익성 높은 용도와 해당 소유자에게 주어진 특별한 이점 등을 고려했습니다. 새로운 법안은 수용된 권리에 대한 보상금을 시세 (*valeur*

marchande,) 를 기준으로 삼고 있으며, 이는 시장의 즉각적인 실태, 즉 특정 시점의 공급, 수요 및 시장 상황을 반영하여 산정되는 시장 가치에 근거하는 한편, 수용으로 인해 직접적으로 발생한 손해에 대해서는 별도로 규정하고 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 퀘벡주는 50 년 동안 시행되어 온 소유주 중심의 평가 방식을 폐지하고 이를 시장 가격으로 대체했다.

목적지보다 가는 과정이 더 중요합니다. 소유자에게 주는 가치와 시장 가치는 하나의 양에 대한 두 가지 추정치가 아닙니다. 이 둘은 서로 다른 질문에 대한 답을 제공하며, 부동산이 시장보다 소유자의 손에서 더 큰 가치를 지닐 때 전자는 체계적으로 더 큰 수치를 보입니다. 퀘벡에서 활동하는 한 감정평가사는 자신이 받는 질문의 성격이 변화했음을 경험했으며, 기존 기준에서는 보조적 증거에 불과했던 비교 대상 부동산들이 이제는 그 자체로 평가 기준이 되었다.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 데이비스 워드 필립스 (Davies Ward Phillips) & 비네베르그 앤 랑글루아 (Vineberg and Langlois) 법률사무소의 제 22 호 법안 관련; 퀘벡 주정부 (Gouvernement du Qu)ébec 발표, `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`

출처 — 퀘벡주 의회 (Assemblée nationale du Québec), 법안 º 22 (프랑스어 원문): `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`.

온타리오주: 한 명이 아닌 네 명에 대한 보상. 1990 년 온타리오 주법 (RSO 1990, c. E.26) 에 따른 토지 수용법 (*Expropriations Act*) 은 보상금이 다음을 기준으로 산정된다고 규정하고 있습니다: 토지의 시가; 토지 사용 방해로 인한 손해 ; 유해한 영향에 대한 손해배상 (소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상); 그리고 이주에 따른 특별한 어려움. 시장 가치는 수용 시점에 자유 시장에서 의향 있는 매수인이 의향 있는 매도인에게 지불할 금액으로, 제 14 조 (4)(b) 항에 따라 수용을 필요로 하는 계획에 기인한 가치의 증가 또는 감소는 제외되며 — 여기서 '계획' 이란 수용의 배경이 되는 공공 사업을 의미하며, 이는 미국 관행에서 '프로젝트 영향 (project-influence)' (프로젝트 범위) 규칙 이라 부르는 원칙을 배제합니다. '손해 영향 (injurious affection)' 은 토지의 일부가 수용된 경우 잔여 토지의 가치 감소를 보상하는 것이며, *Antrim Truck Centre* 판례를 따르면 토지가 전혀 수용되지 않은 경우에도 적용될 수 있다. 분쟁은 온타리오 토지 재판소 (Ontario Land Tribunal) 에서 결정한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 온타리오주의 지침은 손해배상 지침으로, 그 첫 번째 항목이 감정평가이며, 부가적인 내용을 포함한 감정평가 지침이 아니다. 시장가치를 보고한 감정인은 항목 (a) 를 완료한 것으로 간주되며, (b), (c) 또는 (d) 항목 중 어느 것도 다루지 않은 것으로 간주되며, 부분 수용의 경우 잔여지에 미치는 손해는 수용된 부분의 가치를 초과할 수 있다.

뉴사우스웨일스주의 법정 제도 제외 규정에 대한 해석은 *Goldmate* 사건에서 다루어졌으며, 이 내용은 본 호의 '오세아니아' 코너에 실려 있습니다.

출처 — e-Laws, *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, 통합본 (영문 참조): `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`.

동일한 연방 내에서. 퀘벡주는 현재 수용된 권리에 대한 보상금을 시가 기준으로 산정하며, 수용으로 인해 직접적으로 발생한 손해는 별도로 보상하고 있다; 온타리오주는 시가를 포함한 네 가지 법정 보상 항목을 유지하고 있다. 퀘벡의 민법 체계와 온타리오의 관습법 체계는 모두 법률에 근거하며, 캐나다 헌법은 수용에 대한 보상을 보장하지 않는다. 현재 이 두 주는 동일한 행위에 대해 서로 다른 방식으로 보상을 하고 있다.

캐나다 — '피 심플 (fee simple)' 이란 무엇이며, 이것이 유효한지 여부

이번 조사 기간 동안 캐나다 법원 판례에서 제시된 두 가지 논지는, 본 호의 다른 부분에서 논의된 어떤 조치들보다 앞서 제기되는 질문, 즉 소유자가 자신이 보유하고 있다고 믿는 권리가 과연 실제 소유한 권리인지 여부에 관한 것이다.

절대소유권 (fee simple) 으로 보유된 토지에 대한 원주민 소유권. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* , 2025 BCSC 1490, 500 일 이상의 재판 끝에 2025 년 8 월 7 일에 선고된 이 판결은, 리치먼드 시 (City of Richmond) 내 청구 지역 일부에 대한 리치먼드 시 (City of Richmond) 내 청구 구역의 일부에 대한 원주민 소유권 을 인정하였으며, 여기에는 민간 당사자들이 완전소유권 (fee simple) 으로 보유한 토지도 포함된다. 법원은 특정 토지에 대한 캐나다와 리치먼드 시의 절대소유권 (fee simple) 을 하자가 있고 무효라고 판시했으나, 소송 당사자가 아니었던 민간 소유주들에 대해서는 어떠한 명령도 내리지 않았으며, 『토지 소유권법』(Land Title Act,) 의 불가침성 조항 — 불가침성이란 토렌스 등기 (Torrens-registration) 원칙에 따라 등기 자체로 소유권이 확정된다는 토렌스 등기 원칙을 의미하므로, 등기된 소유자는 일반적으로 미등기된 권리 주장에서 자유로워지는 — 이 원칙이 분쟁 대상인 소유권을 해당 청구로부터 보호하지 못한다고 판단하고, 캐나다와 리치먼드의 절대소유권 (fee simple) 이 결함이 있고 무효하다는 선언을 18 개월간 유예했다. 브리티시컬럼비아주 와 캐나다, 리치먼드는 항소한 당사자 중 일부이다.

출처 — Mandell Pinder LLP, *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* 사건 요약, 2025 BCSC 1490 (해설; 영어로 읽기): `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`.

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation 사건 (2025 NBCA 129) 에서, 2025 년 12 월 11 일에 선고된 판결에 따라, 뉴브런즈윅 항소법원은 산업계 피고들이 완전소유권 (fee simple) 으로 보유한 토지에 대한 원주민 소유권에 대한 청구를 기각한 판결을 유지하였으며, 그 근거로 그러한 선언이 절대소유권과 상충되는 권리를 부여하게 될 것이라고 판시했습니다. 월라스토키 원고들은 여전히 왕실에 대한 보상 청구의 근거로 소유권 인정 판결을 추구할 수 있습니다.

출처 — 뉴브런즈윅 항소법원, 2025 년 12 월 11 일 판결, 2025 NBCA 129 (공식 전문; 이번 호에서는 낭독되지 않음 — 아래 주석 참조): `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`.

뉴브런즈윅 판결의 적용 범위에 관한 참고 사항. 이 판결이 어느 정도까지 적용되는지 — 즉, 원주민 소유권과 절대소유권의 공존을 원칙적으로 배제하는지, 아니면 단지 본 소송에서 선언을 내릴 수 있는 가능성을 배제하는지에 대해서는 — 학계에서 논란이 있다. 본 부서는 해당 판결문을 직접 검토하지 않았으므로, 이러한 구분을 위해 위의 요약 내용만을 근거로 삼아서는 안 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이번 호에 실린 모든 감정 평가는 권리가 명확히 확인된 경우를 전제로 하고 있다. Cowichan 사건은 브리티시컬럼비아주의 특정 토지 유형에 대해 이러한 전제 자체에 의문을 제기한다. 즉, 토지 소유권법의 불가쟁성 조항이 등록된 소유권을 원주민 소유권 청구로부터 보호하지 못한다면, 등록은 소유권의 전체를 완전히 반영하는 것이 아니다. 이 판결은 1 심 판결이며, 판결의 효력은 유보된 상태이고, 현재 항소 중이므로 아직 아무것도 확정된 바가 없다.

평가상의 결과는 해당 토지가 무가치하다는 것이 아닙니다. 그것은 해당 권리에 대해 가치를 산정하기 전에 먼저 그 성격을 규명해야 하며, 시장 자체의 반응—즉, 소유권 보험, 대출, 시장성에 대한 반응—이 부담 없는 완전소유권 (unencumbered fee simple) 의 경우와는 달리 가치의 증거가 된다는 점입니다. 감정인의 의무는 일반적입니다. 즉, 먼저 법적 권리를 확인하고, 그에 대한 가치를 산정해야 합니다. 해당 토지에 대한 감정 평가에서 가정을 명시하지 않은 채 담보권이 없는 완전 소유권 (fee simple) 의 가치를 보고한 경우, 실제로는 존재하지 않을 수도 있는 권리에 대한 수치를 보고한 것이 됩니다.

이 사안은 현재 항소 중이며 아직 결론이 나지 않았습니다. 그 사실 자체가 감정인 (평가사) 에게 중요한 사실입니다. 왜냐하면 소유권의 성격에 관한 미해결 문제는 궁극적으로 완전소유권자에게 불리한 판결이 나든 그렇지 않든 간에 매매 가능 여부에 영향을 미치는 조건이기 때문입니다.

공공 토지의 적법 점유: *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28. 대법원은 5 대 4 의 표결로 다음과 같이 판시하였다. 온타리오주 토지법 (*Real Property Limitations Act*) 이 적대적 점유를 통한 시립 공원 부지의 취득을 전면적으로 금지하지는 않는다고 판결했다. 상고인들은 2017 년에 토론토의 한 부동산을 매입했는데, 이 부동산에 설치된 체인 링크 울타리는 적어도 1971 년부터 (1958 년과 1971 년 사이 어느 시점에 설치됨) 는 시 소유의 토지를 둘러싸고 있었으며, 해당 토지는 1958 년에 자연보전 당국에 의해 수용되었다가 1971 년에 시 당국에 양도된 것이었다. 신청을 심리한 판사는 적대적 점유에 대한 전통적인 판단 기준이 충족되었다고 인정했으나, 이전 항소법원 판례에서 도출된 사법적으로 정립된 "공익" 원칙에 따라 신청을 기각하였으며, 항소법원은 이를 확정하였다. 대법원은 이 판결을 뒤집었다. 해당 법령은 제 16 조에서 특정 공공 토지 (왕실 소유의 유휴지 및 공터, 도로 부지, 공공 도로) 를 면제 대상으로 규정하고 있으나, 시립 공원은 그 대상에 포함되지 않는다. 법원은 입법부가 제정하지 않은 면제 조항을 추가할 수 없다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이번 판결은 본 설문조사 결과의 대부분과 정반대의 방향을 보여줍니다. 다른 사례에서는 국가가 소유주로부터 재산을 수용하고, 그 대가로 얼마를 지급해야 하는지가 쟁점이 됩니다. 반면 이 사례에서는 소유주가 국가로부터 재산을 취득하며, 그것이 허용되는지가 쟁점입니다. 온타리오주에서는 법률에 달리 규정된 경우가 아닌 한, 소유주가 재산을 취득할 수 있다고 판시하고 있습니다.

실무상 중요한 점은, 오랫동안 존재해 온 울타리는 단순한 물리적 사실이 아니라 소유권상의 사실이며, 토지의 경계가 등록된 묘사상의 경계와 양방향으로 차이가 있을 수 있다는 것입니다. 지자체 소유주들은 현재 공원 부지를 소멸시효의 적용을 받는 상태로 보유하고 있는데, 이는 공공 토지 보유의 가치와, 측량이 아닌 점유를 통해 경계가 확정된 매수인에게 요구되는 주의 의무에 실질적이면서도 광범위한 영향을 미치고 있다.

출처 — CanLII, *Kosicki v Toronto (City)*, 2025 SCC 28 (영문 보기): `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`.

확인되었으나 검증되지는 않음. 해당 기간에 대한 캐나다 보도 자료에서는 다음 내용도 언급하고 있다: *Zardev Inc. v Dydzak*, 2026 SCC 27, 퀘벡 민법전 (C.C.Q.) 제 1718 조에 따른 부속물로서의 수중 강변 지대에 관한 판결; 2026 년 8 월 온타리오 항소법원의 판결로, 15 개 필지를 그린벨트로 환원하는 2023 년 법령에 대한 헌법적 이의를 기각한 사례로, 이 판결이 확정될 경우 스위스의 *materielle Enteignung* 사안과 가장 유사한 북미 사례가 될 것이며 — *materielle Enteignung* 사실상 수용 (de facto expropriation), 즉 미국 법리에서 '역수용 (inverse condemnation)' 이라 부르는 (규제적 또는 추정적 수용) — 이번 호의 유럽 관련 기사에 보도된 바와 같이; *Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, 상업용 부동산이 유일무이한 것으로 입증되지 않은 경우 특정 이행을 거부한 사례 — 유일성은 구제 조치에 앞서 감정 평가상의 문제이기 때문; 그리고 *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850, 40 년 전의 담보권 통지가 소유권의 근저에 영향을 미치는지에 관한 사건. 2026 년 5 월 28 일자 *Wolastoqey* 사건에서 항소 허가 신청이 기각되었다는 보도는 확인되지 않았으며, 본문에서는 이를 근거로 삼지 않는다. 이 중 어느 것도 원문을 직접 열람한 바 없다.

2025–26 년 결정 사항 — 미국, 캐나다, 멕시코

경매 가격으로 산정된 세금 경매 잉여금: *Pung v. Isabella County* . *Pung v. Isabella County* , 609 U.S. ___ (23–2026 년 6 월), 에 따르면 세금 경매에 대한 정당한 보상은 공정 시장 가치가 아닌

경매 가격이라고 판시하고 있다 . 이 기준은 해당 토지의 가치 자체가 아니라, 경매를 통해 실제로 실현된 금액입니다.

Source — https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/ ; https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-that-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensation/

통합된 용도로 사용되는 비연접 토지: *Pignetti v. PennDOT* . *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) 는 비연접 토지라도 통합된 목적으로 사용되는 경우 이를 일체로 평가한다. 즉, 대규모 토지 여부는 물리적 인접성보다는 용도에 따라 결정된다.

Source — https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/ ; https://klehr.com/publications/pennsylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/

중층 건물의 최상의 용도에 따른 부분 수용 가치: *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* . *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* , 온타리오 토지 재판소 (Ontario Land Tribunal) 는 2025 년 4 월 17 일, 본 (Vaughan) 에서 발생한 부분 수용 사건을 심리했습니다. 재판소는 중층 건물의 최상의 용도를 인정하고 약 $ 2.37 million 을 배상금으로 책정했습니다.

Source — https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/

Source — https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-expropriated-parties-rights-in-quebec ; https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-recent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation

멕시코: 칙령에 의한 수용, INDAABIN 이 평가. 연방 수용 칙령은 여전히 다음 기관이 작성한 상업적 감정평가에 근거하고 있다. INDAABIN이 작성한 상업적 감정평가에 계속 근거하고 있습니다. — 2026 년 텍스코코 및 INSUS 사건과 캄페체의 Tren Maya 토지 등이 그 예입니다. 이 평가 기록은 재판적 성격이 아닌 행정적 성격을 띠고 있으며, 이는 앞서 언급한 영미법 사례 파일들과의 구조적 차이점입니다.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

파이프라인 사용료를 누가 부담하는가: *Hoffmann* / WBI Energy. 미국 천연가스법 (*Hoffmann*) 및 WBI Energy 소송 (제 8 순회항소법원; 사건 번호 25-159, 2026 년 6 월 29 일 상고 허가) 는 천연가스법 (Natural Gas Act) 에 따른 수수료 및 이를 규율하는 주 (州) 보상 규정에 관한 것으로, 한 파이프라인 회사가 천연가스법에 따라 토지를 수용한 후, 토지 소유자들에게 $383,000 의 수수료가 부과된 사건이다.

Source — https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/

유수권: *Ablan v. United States* . *Ablan v. United States* , 사건번호 23-1363 (연방 제 순회항소법원, 2025 년 12 월 22 일), 홍수 및 유수권 평가와 관련된 사건입니다.

Source — https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html

판사 단독 판결이 확정되었다: *State v. Krismic Associates .* *State v. Krismic Associates, Inc.* (N.J. App. Div., 2025 년 11 월 7 일) 은 부분 수용에 대한 $ 447,000 의 판사 단독 판결을 확정했다.

Source — https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/

15 제곱피트: *Morgan v. City of Norfolk .* *Sharon Morgan v. City of Norfolk* (버지니아주 코네티컷주 항소심, 2026 년 1 월) 이 판결은 임시 역수용을 15 제곱피트로 제한했다.

Source — https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case

철도에서 산책로로: *Galt Automotive Warehouse v. United States .* *Galt Automotive Warehouse v. United States* , 사건번호 1:24-cv-01679 (연방 Cl., 2025 년 10 월 28 일), 임시 산책로 사용 통지서에 따른 철도에서 산책로로 전환에 대한 책임 문제를 다룬다.

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/

이 계획은 심사 과정에서 제외되었습니다: *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx .* *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx* (OLT 2025) 는 토론토 도심을 대상으로 합니다. 이 계획은 평가 대상 및 관련 임차권에서 제외되었으며, 낙찰가는 C$ 87.825 million 이었습니다.

Source — https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/

산업적 관점에서 제시된 상반된 수치: *S & R Sawmills .* *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage* , 2025 BCSC 2453, 2025 년 12 월 10 일, 상반된 시장 가치를 각각 약 C$ 37.7 백만과 C$ 40.8 백만으로 제시했다.

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

, 2025 ABCA 120 사건은 점유일과 수용 비용에 관한 것이다.

Source — https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

사유지에 대한 소유권: *Cowichan Tribes* 및 *Wolastoqey .* 두 판결 모두 는 위에서 "캐나다 — 절대소유권 (fee simple) 이란 무엇이며, 그 효력이 인정되는지 여부" 항목에 보고되어 있습니다.

Source — https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands

멕시코: 칙령 및 지급된 금액. 2026 년 2 월 18 일자《*Diario Oficial*》에 게재된, 텍스코코 (Texcoco) 의 INSUS 를 위한 산티아고 쿠아우틀랄판 (Santiago Cuautlalpan) 에히도 (ejido) 수용 관련 기사에 따르면, INDAABIN 이 지급한 보상금은 MXN 4,458,425.20 의 INDAABIN 보상금이 명시되어 있습니다. 트렌 마야 (Tren Maya) 가 에스콜라 á 르세가 (Escolara Rcega), 캄페체 (Campeche) 에 위치한 에히도 NCPA 를 수용한 사례에는 MXN 41,310 이 책정되었습니다.

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

멕시코: 주택 건설을 위해 수용된 붕괴 현장. 2026 년 3 월 25 일, Mérida 60, 로마 노르테 (Roma Norte)에 위치한 이 부지는 Secretaría de Administración y Finanzas 의 감정 평가에 따라 사회주택 건설을 위해 수용되었다.

Source — https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap

멕시코: 조약 중재에서의 배상액 산정. 세 건의 중재 판정이 국내 법원의 관할 범위를 벗어난 배상액 산정을 확정했다. *Vulcan Materials* (ICSID, 2026 년 7 월 28 일) 는 청구액 $ 15 million US$ 에 대해 약 US 1.5 billion 을 배상하도록 판정했다. *Access Business Group v. Mexico* (ICSID, 2025 년 11 월 21 일) 는 할리스코 주 토지 및 에히도 양도에 대한 관할권이 없다는 이유로 기각되었다. *ES Holdings and L1bre v. Mexico* 는 2026 년 3 월 26 일에 판결이 내려졌다.

Source — https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-millones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html ; https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-demanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/ ; https://www.italaw.com/sites/default/files/case-documents/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20of%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf

멕시코 — 법률은 변함없으나 판례는 변화한다

법적 근거: 수용법 (Ley de Expropiación) 제 10 조. 연방 수용법 은 *indemnización* (지불해야 할 보상금) 을 수용 대상 자산의 *valor comercial* (상업적 가치) 로 규정하고 있으며, 이는 *valor fiscal* (지적 사무소에 기록된 과세 가치) 보다 낮아서는 안 된다. 이 지적 가치는 (주 토지등기소에 행정적으로 책정된 지적 가치) 이며, 토지등기소에 기록된 재정가 () 보다 낮을 수 없으며, 이는 미국에서 가장 유사한 개념으로 '평가액 (assessed value)' 에 해당한다. 재정가는 최저 기준일 뿐, 평가 기준이 아니다. 평가 는 국립자산관리평가원 (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes (INDAABIN, 국가 자산 관리 및 감정 평가 연방 연구소) 또는 — 2012 년 1 월 16 일 Diario Oficial de la (DOF, 연방 관보) 에 게재된 개정안에 따라 추가된 제 10 조 제 2 항에 따라 — 신용 기관, 공인 중개인 또는 대학원 수준의 감정 자격을 보유한 전문가들이 수행합니다. 금액에 이의가 있는 경우, 제 11 조 및 제 12 조에 따라 차액에 대해 '*consignación* ' — 당국의 산정액을 판사에게 예치하는 절차 —를 거친 후, 당사자가 지정한 전문가를 통해 사법적 결정을 내리게 된다. 제 2 Bis 조에 따라 임시 점유에 대한 보상은 '*valor de mercado* ' 시장 가치 ' ' 기준으로 지급된다.

이 법의 마지막 개정안은 2012 년 1 월 27 일 DOF 에 공고되었으며, 그 이후로 개정된 바 없습니다. 이 점을 분명히 밝힐 필요가 있는데, 이는 흔히 있는 오해를 불식시키기 위함입니다. 즉, 2023–2025 년 사이에 '토지 수용법 (Ley de Expropiación)' 에 대한 개정안은 존재하지 않으며, 대법원 (Suprema Corte) 이 이를 무효화한 사례도 없습니다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 하원 (Cámara de Diputados), '토지 수용법 (Ley de Expropiación)' 의 통합본 및 개정 기록, https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm

에히도 토지와 19 세기 소유권 연쇄: 앰파로 재심 5934/2025. 먼저 배경 설명을 드리겠습니다. 2024 년 사법 개혁 이후, 선출된 9 명의 대법관으로 구성된 Suprema Corte de Justicia de la Nación 은 2025 년 9 월부터 직무를 수행해 왔으며, 두 개의 Salas(분과) 는 더 이상 존재하지 않습니다. 해당

날짜 이후의 판결은 Pleno, 즉 전체 재판부의 판결이며, 결코 특정 Salas 의 판결로 간주되어서는 안 됩니다.

전체회의 (Pleno) 는 2026 년 5 월 말, 휴고 아길라르 오르티스 (Hugo Aguilar Ortiz) 의 판례안 (ponencia, 판결 초안) 에 따라, 7 대 2 의 표결로 '재심 청원 5934/2025' — *amparo* (멕시코 헌법상 권리 구제 소송으로, 본 사건은 2 차 재심 단계에 있음) — 에 대한 결정을 내렸으며, 야스민 에스키벨과 로레타 오티즈는 법적 불확실성 (*inseguridad jurídica*) 을 경고하며 반대 의견을 냈습니다. 라 파스 (La Paz) 에 위치한 산 비센테 데 로스 플라네스 (San Vicente de los Planes) 의 에히도(멕시코의 사회 소유 제도에 따라 토지를 보유한 농업 공동체) 는 바하칼리포르니아수르 (Baja California Sur) 의 산 비센테 데 로스 플라네스 (San Vicente de los Planes) 에 위치한 이 에히도 () 는 개발업체 보카 데 라 살리나 (Boca de la Salina) 와 584 헥타르의 토지를 놓고 분쟁 중이며, "페닌술라 데 로스 수에뇨스 (Península de los Sueños)" 프로젝트는 이 분쟁 중인 토지에 위치해 있다. 법원은 항소법원의 판결을 뒤집고 상급 농지 재판소 (Tribunal Superior Agrario) 에 헌법 제 27 조를 적용하여 이 사안을 재심하도록 명령했다. 해당 조항들은 1876 년 12 월 1 일부터 1917 년 헌법 (제 VIII 항) 에 따라 연방 당국이 에히도 토지를 양도 및 매각한 행위를 무효로 하고, 토지 사재기 계약에 대한 재검토를 허용하는 조항 (제 XVIII 항) 을 적용하여 이 사안을 재심리하도록 지시했다. 대법원은 1893 년 소유권 증서를 직접 무효화하지는 않았으며, 헌법상 무효 여부에 대한 분석을 수행할 것을 요구했다.

참고. 이 항목은 언론 보도 자료 (2026 년 5 월 말 UnoTV, Milenio, Almomento 의 보도 모음) 를 바탕으로 한 것이며, 판결문은 아직 공개되지 않았습니다. 이 정보를 신뢰하기 전에 공개된 판결문을 바탕으로 재확인해야 합니다. 보도 자료들은 두 가지 세부 사항에 대해 서로 상충하는 내용을 담고 있으며, 해당 부서는 이를 아직 명확히 해결하지 못했습니다. 해당 사안은 '*amparo en revisión*' 와 '*amparo directo en revisión*' 로 모두 표기되어 있으며, 토지 면적은 584 헥타르와 548 헥타르로 각각 기재되어 있습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 19 세기 농지 제도가 기원인 소유권 연쇄는 헌법상 무효성 분석의 대상이 될 수 있다. 역사적으로 에히도 (ejido) 가 존재했던 개발용 토지의 경우, 농지 소송의 진행 상황은 그 어떤 것보다 우선하는 소유권 사실이며, 해당 토지에 대해 양도 가능한 소유권을 전제로 한 감정평가서는 그러한 전제를 명시해야 한다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 플레노 (Pleno) 의 결정에 대한 언론 보도 (UnoTV; Milenio; Almomento), 2026 년 5 월 말; 판결문은 아직 공표되지 않음, `https://www.milenio.com/`

루트 수준에서 인정된 등록 보호: 판례 1a./J. 177/2025 (11a.). 구속력 있는 판례 — 하급 법원에 구속력을 갖는 판결문 — 디지털 등록 번호 2031077, 2025 년 8 월 13 일 2025 년 8 월 13 일, 제 1 심판부에서 승인되었으며, 이는 해당 심판부가 사법 개혁에 따라 해체되기 며칠 전의 일이었다. 이 판례는 2024 년 10 월 23 일, 리오스 파르하트 (Ríos Farjat) 판사의 주심 하에 찬성 4 표, 반대 1 표로 결정된 직접 앰파로 재심 청구 2060/2021 호 () 입니다. 공식 표제 (rubro) 는 다음과 같습니다: "원소유자의 사유재산권 및 법적 안정성 권리. 양도 행위가 공공 이익 규범 위반에서 비롯된 경우, 제 3 자 취득자에 대한 등기상 보호보다 우선해야 한다." 소유권 연쇄가 공서양속 규범 위반에서 비롯된 경우 — 즉, 진정한 소유자의 동의 없이 이루어진 양도나 위조 문서에 근거한 양도 — 후일의 선의를 가진 매수인은 등기상의 보호를 받을 수 없다. 이 논문의 본문에는 다음과 같은 예외 조항이 명시되어 있다: 원소유자가 자신의 소유권을 등록한 적이 없는 경우에는 등기상의 보호가 유지된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 멕시코에서 등기부에 대한 신뢰는 근본적으로 제한적이며, 이는 양도성의 사실이다. 감정평가사가 통상적으로 전제하는 '양호하고 양도 가능한 소유권' 은, 이러한 근거로 소유권 연쇄에 의문이 제기되는 부동산의 경우, 비정상적인 가정이며, 그 사실을 명시해야 한다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Semanario Judicial de la Federación, 디지털 등록번호 2031077,

https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077

간략히 참고. 2026 년 8 월 말, 대법원 (Suprema Corte) 은 에밀리오 로조야 (Emilio Lozoya) 가 로마스 데 베자레스 (Lomas de Bezares) 저택 (평가액 약 5,100 만 멕시코 페소) 에 대한 민사 자산 몰수 (*extinción de dominio*) — 민사 자산 몰수 — 에 대해 제기한 최종 이의를 기각했으며, 2026 년 5 월, 한 합議法廷이 해당 몰수 조치를 확정했었다. 이 사안은 몰수된 자산의 등기된 가치를 통한 평가 문제와 밀접한 관련이 있다.

2026 년 6 월 10 일 전체회의에서 로레타 오티즈 (Loretta Ortiz) 의 보고를 바탕으로 만장일치로 판결된 재심 청원 520/2025 () 사건에서, 법원은 청소년이 법정 부양비 (*alimentos*) 의 주거 구성 요소를 충족하는 가정 주택이 이혼 재산 분할 과정에서 매각을 승인하는 사법 명령에 대해 이의를 제기할 자격이 있다고 판시하였다. 이는 소유권 배분 맥락에서 기록되어 있다.

각 한 줄씩. 마타모로스, 제 2 민사법원, 사건번호 157/2026 (2026 년 8 월 26 일): *información testimonial* — 증인 자발적 관할권 하에서 채택된 증거 — 미겔 이달고 광장에 대한 200 년 이상의 시 소유권을 인정 (7,196 m^2); 명시적으로 소유권 등기를 위한 자발적 관할 절차이며, 이의를 제기한 판결이 아님. 엘도라도 (차팔라 호수): 확인되었으나 검증되지는 않음 — 관련 소송은 실재한다 (2017 년 법원 암파로 판결이 2011 년 총회 결정을 무효화함), 그러나 보도된 2026 년 8 월 판결은 확인되지 않았으며 본 문서에서는 이를 근거로 삼지 않는다.

임대료 규제 유지 결정 및 이것이 소득 접근법에 미치는 영향. 2026 년 2 월 18 일부터 전체회의에서 심리된 Amparo en Revisión 546/2025 사건에서, 한 주택 임대 회사가 다음 조항들에 대해 이의를 제기했다. 2448 D ¶2 조 및 2448 F ¶¶3–4 조를 2024 년 8 월 28 일자로 공표된 멕시코시티 민법 규정에 근거하여 이의를 제기했다. 법원은 이 *amparo* 청구를 기각하였으며, 해당 조항들은 여전히 유효하다.

감정평가사에게 시사하는 바. 임대료 및 임대료 인상률에 대한 규제 상한선은 시장 데이터가 아니라 시장에 대한 법적 제한이며, 이는 소득법이 가장 민감하게 반응하는 지점, 즉 성장 가정에서 해당 접근법을 제약한다. 규제 조항이 향후 임대료 추이에 어떤 영향을 미치는지 명시하지 않은 채 계약 임대료나 시장 임대료를 자본화하는 멕시코시티의 감정평가는, 대법원이 이제 변경을 거부한 제한 사항을 가정에서 배제하고 있는 셈이다.

보호 구역 내에서의 이용 제한은 해당 소유권을 소멸시키지 않는다. 2026 년 9 월 3 일에 보고된 퀸타나로오 (Quintana Roo) 의 윰 발람 (Yum Balam) 과 관련된 두 건의 *amparos* 사건에서, 법원은 보호구역 지정령과 그 관리 계획 *(Programa de Manejo)* 을 모두 지지하며, 해당 구역 내 토지 이용 제한이 소유권을 소멸시키지 않는다고 판시했다 *propiedad ejidal*. 토지 소유권은 제한에도 불구하고 유지되며, 변화하는 것은 해당 토지에서 합법적으로 수행할 수 있는 행위일 뿐입니다. 이는 등기 변호사보다는 감정사의 문제이며, 칠레의 구역 지정 원칙 (코피아포 ó, 본 호의 남미 특집 기사 참조) 이 멕시코식으로 적용된 사례입니다.

공동소유권에 대해 간략히 설명합니다. 두 건의 소유권 등기가 각각 한 줄씩 기록되어 있습니다. 테시스 2031362(ADR 187/2025, 2025 년 6 월 5 일) 에 따르면, 공동소유자는 공동소유권을 먼저 해산하지 않고도 제 3 자 점유자에 대해 소유권 회복 소송 (*reivindicatoria*) 을 제기할 수 있습니다. 또한 멕시코시티 사법부는 2026 년 4 월 9 일, 긍정적 시효가 성립하려면 소유자로서의 점유 (possession *as owner*) 가 필요함을 재확인했습니다. 즉, 임차인이나 대차인은 아무리 오랜 세월이 지나더라도 점유에 의한 소유권 취득 (usucapt)을 할 수 없습니다.

확인 사항. 위에서 5934/2025 호로 보고된 사안 (관련 사안 805/2026 호 포함) 에 대해, 2026 년 5 월 26 일 판결에서, 전체회의 (Pleno) 는 바하칼리포르니아수르주 에히도 산 비센테 데 로스 플라네스 (ejido San Vicente de los Planes) 의 분쟁 대상 토지에 걸친 불법적 소유권 및 사용권에 대한 제 27

조 분석을 생략했던 합의를 번복하고, 전면적인 농지 재검토를 명령했습니다. 배상액은 결정되지 않았으며, 본 문서에도 명시되지 않았습니다.

출처 — Suprema Corte de Justicia de la Nació n, 서명일 *engroses* (공식 PDF, 스페인어로 읽음): Amparo en Revisió n 546/2025, `https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf` ; 관련 프로젝트 문서, `http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf` . 윰 발람 (Yum Balam) 및 에히도 (ejido) 재검토 내용은 스페인어 보도 자료에서 발췌한 것입니다: `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/` 및 `https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/` ; 학위 논문 2031362: `https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362` ; 점유권 취득 (usucapion) 재설명: `https://www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf` .

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.

매매 가격에 포함된 피어링 프리미엄: 캘리포니아 항소법원. 2026 년 9 월 1 일자 캘리포니아 항소법원 판결 이 판결은 로스앤젤레스에 위치한 한 통신 및 데이터 센터 건물을 대상으로 하며, $ 의 4 억 3,800 만 달러 매입 가격에 비과세 피어링 프리미엄이 포함되었는지 여부를 다룬다. 피어링 프리미엄이란 가격에는 반영되었으나 과세 기준가에는 포함되지 않는 무형자산이다.

Source — `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling`

하나가 아닌 세 가지 쟁점: 미네소타 세무법원. 미네소타 세무법원의 2025 년 판결 세 건 은 각기 다른 쟁점을 중심으로 이루어졌다. Diamond Lake Road Industrial 사건 (2025 년 4 월 22 일) 은 해당 부동산 자체의 최근 매매가 가지는 비중을 중심으로 다루었으며; 메이시스 (Macy's, 2025 년 7 월 10 일) 사건은 최고·최적 용도와 원가 접근법에 관한 것이었으며, 이 사건에서는 카운티 측이 승소했고; 월마트 # 1864 (2025 년 10 월 20 일) 사건만이 납세자의 감정평가와 대조된 카운티 검토 보고서를 다룬 사건이었습니다. 판결문이 아닌 실무자의 연도 리뷰를 통해 보고된 내용입니다.

Source — `https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review`

멕시코: 토지세가 비례성 원칙에 위배된다고 판시. *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) 에 따르면, 멕시코시티 *predial* 의 토지세는 비례성 원칙을 위반한다고 판시했다.

Source — `https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/`

보전 지역권 대상 습지: 사우스다코타주. *Pallansch v. Roberts County*, 2025 S.D. 52 (2025 년 9 월 18 일) 사건에서, 사우스다코타주 대법원은 연방 습지 지역 사용권 하에 있는 토지에 대한 평가에 대한 이의를 다시 심리하기로 결정했다. 지방법원은 소유주들에게 공인 감정인의 감정서를 제출할 것을 요구했었다. 대법원은 주 헌법이나 증거 규칙 어느 쪽도 평가액이 정확하다는 추정을 반박할 것을 요구하지 않는다고 판시했다: "자격을 갖춘 증인의 신빙성 있는 증언만으로도 충분하다." 대법원은 원심을 파기하고 사건을 환송했다.

Source — 판결문 (공식, 영어로 읽기): `https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf`; 보도 기사: `https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived`

선호되는 소득법: *Loch View LLC v. Town of Windham .* *Loch View LLC v. Town of Windham* (코네티컷주 고등법원 Ct., 2026 년 3 월 20 일) 은 한 폐공장에 대해 소득법을 선호했다.

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal

단일 특수목적 자산이 아님: 오리건 주 세무법원. 오리건 주 세무법원 치안판사부 , 2025 년 11 월 13 일, 기업 캠퍼스의 건물들은 단일 특수목적 자산이 아니라고 판시했다.

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments

법정 기간 외의 비교 대상: 몬태나주. 몬태나주 국세청 (Montana Department of Revenue) 을 상대로 2026 년 2 월 2 일에 제기된 집단 소송에서는, 법정 판매 기간 외의 자료에서 추출한 비교 대상이 사용되었다고 주장하고 있다.

Source — https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/

캐나다: 이 수준에서는 별다른 사항이 없다. 2025–26 년도의 캐나다 과세 평가 이의 제기 판결 중, 검토 대상인 미국 세무법원 연도 수준에 해당하는 사례는 없다. 지방 자치단체의 과세 평가 분쟁은 계속되고 있으나, 이번 조사 범위 내에서 전국적인 평가 기준이 될 만한 사례는 나타나지 않았다.

멕시코: 학교 요금 및 콘도미니엄 기준. 논문 2031687 2026 년 1 월 23 일자 문서는 누에보 레 ó 학교 부지에 대한 특별 요금에 관한 내용입니다. *reasunción* 7/2025 는 멕시코시티의 *valor catastral integral* 제 127 조에 따른 콘도미니엄에 관한 사항과, ADR 5829/2025 멕시코시티의 ISSSTE *predial* 에 관한 내용을 다룹니다.

Source — https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687 ; https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_345565_7247_firmado.pdf ; https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352

멕시코: 단위 가격 및 소유주의 자체 전문가. 할리스코 행정법원 (Tribunal de Justicia Administrativa de Jalisco) 의 0439-2025 호 판결 은 *catastro* 단위 가격 및 소유주가 *perito* 를 직접 제출할 수 있는 절차에 관한 것입니다.

Source — https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

***Pung* 사례.** *Pung v. Isabella County* 이 내용은 여기뿐만 아니라 '수용' 항목에서도 다루어집니다: 세금 체납에 따른 경매 자체가 보상 조치이며, 바로 이 점이 이를 수용만큼이나 대출 사례로 만드는 이유입니다.

재융자 감정평가에서의 편향 의혹: *DOJ v. Rocket Mortgage* . *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) 는 2025 년 9 월 기각 신청을 물리쳤다. 이 사건의 쟁점은 인종적 편향이 있는 재융자 감정평가와 이에 대한 대출 기관의 대응이다.

Source — https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/

의무는 의도된 사용자에게 귀속된다: *First National Financial Corp. v. Letterio* . *First National Financial Corp. v. Letterio* (Alta. KB, 2025 년 12 월 10 일) 에 따르면, 의도된 사용자가 아닌 대출 기관은 명확한 면책 조항이 명시된 보고서를 근거로 감정인을 상대로 소송을 제기할 수 없다.

Source — https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care

차주에게 은행의 감정평가 결과를 제시할 의무 없음: *Bank of Montreal v. Jain* . *Bank of Montreal v. Jain* (ONSC, 2026 년 3 월 12 일) 판결에 따르면, 저당권자 매각 시 은행의 감정평가 결과를 차주에게 공개할 의무는 없다.

Source — https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/

'기원 대 실현': *Instafund* . *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.* (2025 BCSC 1680, 2025 년 6 월 19 일) 사건에서 법원은 개발 잠재력 (약 C$ 3.9 million) 에 기반한 원가 평가액과 실현 가치 평가액 (약 C$ 2.6 C$ 2.88 million) 을 대조하여 판단했습니다. 이 격차는 산술적 계산이 아니라 전제 조건입니다.

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm

멕시코: 대출 기관 대 감정인 (lender-against-valuer) 관련 판결 사례는 보고된 바 없음. 2025–26 년 기간에 대해서는 해당 사례가 발견되지 않았음. 존재하는 것은 규제 및 법전상의 내용임: Infonavit 은 2026 년부터 6 개월 이내에 발급된 전자 감정 보고서 (*avalúo*) 를 요구하며, 이 보고서는 기술적 품질 기준을 충족해야 함 *dictamen*; Sociedad Hipotecaria Federal 은 2025 년 기준 평균 모기지 *avalúo* 금액이 약 MXN 1,863,965 라고 보고했으며, *Código Civil Federal* 의 제 2907 조 제 2909 조에서는 담보 부동산의 가치가 부족해지는 기준을 *a juicio de peritos* 규정하고 있습니다.

Source — https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/

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.

구매자의 예측 가능한 신뢰: *Aquidneck Trucking* . *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking* (D. Mass., 2025 년 7 월 31 일) 판결에 따르면, 예측 가능한 신뢰를 근거로 구매자가 회사 감정인을 상대로 제기한 과실 청구가 부분적으로 인정된다.

Source — https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/

괄호는 테스트 기준이 아닙니다: *Bratt v Jones* 및 *Letterio* . *Letterio* (위) 는 의도된 사용자에 따라 의무를 제한합니다. 표준 자체에 관하여 해당 기간의 북미 판례 중 이 판단 기준을 재확인한 사례는 없으며, 영국의 판례인 *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 —— 범위를 벗어난 수치만으로는 *Bolam* 의 요건을 충족하지 못할 경우 ——는 본 호의 대여 부록에 수록되어 있습니다.

Source — *Letterio* : `https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care`

멕시코: 출판된 평행 법리가 없음. 멕시코에는 2025–26 년 관습법상 과실 법리가 출판된 바 없다.. 대신 의무에 관한 쟁점은 INDAABIN 및 *perito* 등록, 그리고 계약법에서 다루어진다.

Source — `https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/`

캐나다: 해당 기간의 관세 사건. *Letterio* 위 링크는 2025 년 관세 결정문으로, *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* 및 *Nussbaum v. Hall*이 적용되었습니다.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

후자의 감정 평가가 우선시되었다: *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* , 워싱턴주 코네티컷주 항소법원 제 3 부, 2026 년 3 월 31 일, 실질적 증거 심사를 통해 이전의 $ 410,000 감정 평가보다 후자의 $ 340,000 감정 평가를 우선시하였다.

Source — `https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf`

특별한 판단이 필요하지 않음: *Allen v. Allen* . *Allen v. Allen* , 2026 WY 28 에 따르면, 규칙 52 에 따른 특별한 판단 없이도 더 늦게 이루어진, 더 높은 2025 년 주택 감정가 ($ 1.541 million) 를 근거로 삼을 수 있습니다.

Source — `https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view`

감정 평가 후 지시된 매각: *F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.* , 2026 N.Y. Slip Op. 50935(U) 에서는 $ 에 위치한 스테이튼 아일랜드 주택을 140 만 달러로 감정 평가하고, 이후 $ 에서 150 만 달러에 매각하도록 지시했다.

Source — `https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html`

평가일 관련 규정: *Ledingham* . *Ledingham v. Ledingham* , 2026 SKCA 4 에는 다음과 같은 평가일 관련 규정이 명시되어 있습니다: 신청일 이후에 추가된 구조물은 평가 대상에서 제외되며, 매매 주문은 감정가를 우선하여 무효화되었습니다.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571`

사후 감정 평가 거부: *Iredale v. Dougall* . *Iredale v. Dougall* , 2025 ONCA 266 사건에서, 법원은 재판 후 제출된 농장 및 주택에 대한 사후 감정 평가를 인정하지 않음으로써 균등화 조치를 유지했다.

Source — `https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html`

약정된 수치를 제외하기 위해 따로 둔 Zillow 수치: *Handschu v. Handschu.* *Handschu v. Handschu*, 사건번호 25A-DN-1949 (인디애나주 법원 항소심, 2026 년 3 월 6 일; 결정문, 구속력 없는 판례), 1 심 법원은 부부 공동 거주지의 가치를 $215,000 으로 산정하였는데, 이 수치는 반대신문 과정에서 남편에게 Zillow 의 자료로 제시된 것이었다. 항소법원은 이를 파기하고 양 배우자가 모두 참고했던 중개인의 서신에 기재된 가치인 $200,000 을 산정하도록 사건을 환송했다.

Source — `https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf`

Estate, Trust, and Probate

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

소득 청구권의 합의 해결은 가치를 감소시키지 않는다: *Estate of Kalikow v. Commissioner* . *Estate of Kalikow v. Commissioner* , 제 2 순회항소법원, 2025 년 3 월 4 일, 약정된 가치로 산정된 QTIP 파트너십 지분이 포함되어 있으며, 소득 청구권의 합의 해결은 공정시장가치를 감소시키지 않았다.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/`

위원 매각 후의 배분: *Robinson* . *Robinson* (매사추세츠주 토지법원 2026) 사건은 11 명의 형제자매가 공동으로 소유한 상속 토지와 관련된 사안입니다. 위원에 의해 매각이 이루어졌으며, 분쟁의 대상은 매각 대금 $ 853,911 의 배분 문제입니다.

Source — `https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf`

멕시코: *extinción de dominio* 내의 자산 가치. 로조야 (Lozoya) 가문이 소유한 로마스 데 베자레스 (Lomas de Bezares) 소재 주택 (*extinción de dominio*) 에 대한 위 내용은 상기 기사에서 수용 절차가 진행 중이라고 보도되었습니다. 이는 미국식 상속세 사건은 아니지만, 부동산 자산의 가치를 다룬 가장 최근의 주목할 만한 사례입니다.

Source — `https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/`

캐나다: 비교 가능한 감정 평가서가 없음. 2025–26 년 캐나다의 상속세 또는 사망일 기준 부동산 감정 평가서 중 *Kalikow* 사례에 필적할 만한 것은 없었다. 위에서 언급한 가족 관련 및 수용 관련 사례들이 공개된 감정 평가 분쟁 사례 중 가장 유사한 사례들이다.

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.

전문가 평가액을 상회하는 거래 가격: *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* . *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* 이는 여전히 2025–26 년 관행의 기준이 되고 있다: 제 3 자 간 거래 (arm's-length) $ 3 천만 거래 가격은 자본 대비 이익 (profits-against-capital) 문제와 관련하여 국세청 (Service) 의 $ 5,250 만 전문가 평가액을 상회했다.

Source — `https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny`

법인 소유자는 개인이 아니다: *Flouret v. Sagland, LLC* . *Flouret v. Sagland, LLC* (뉴욕주 항소법원 지부 제 2 부, 2026 년 8 월 19 일) 판결에 따르면, 신탁 및 유한책임회사 (LLC) 소유자는 "개인" 이 아니므로, '상속재산 균등분할에 관한 통일법 (Uniform Partition of Heirs Property Act)' 은 적용되지 않는다.

Source — `https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf`

캐나다: 이번 기간 동안 공정가치 관련 주요 판례는 없습니다. 이번 조사 기간 동안 2025–2026 년 캐나다의 부동산 관련 공정가치 또는 부당 압류에 대한 판결은 확인되지 않았습니다. 고액의 관련 권리 평가 사례로는 인프라 및 수용 관련 사건들이 있습니다. — 위의 *Metrolinx* 및 아래의 *Remington* 참조.

멕시코: 비교 가능한 판례 없음. 2025–2026 년에 발표된 멕시코의 기업 공정가치 또는 부동산 매입 관련 결정 중 케이맨 제도 제 238 조 판례나 미국 세무법원의 ' *ES NPA*' 판례와 비교할 만한 사례는 없다.

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.

캐나다 — 손해배상만으로는 충분하지 않을 때: 이행 청구 소송

독창성은 평가상의 판단 사항이다. 14 개월 동안 내려진 세 건의 항소 판결은 금전이 토지를 대체할 수 있는지 여부에 따라 결정되었으며, 그 문제, 즉 손해배상의 적정성은 구제 수단의 외피를 두른 '대체 가능성' 이다. *Culos Development v Baytalan*(2025 BCCA 265) 사건에서 브리티시컬럼비아 항소법원은 켈로나 개발 부지에 대한 매수권 계약의 특정 이행을 명령하며, 해당 부지의 독창성을 주거용 토지의 정서적 가치보다는 해당 부지에 특화된 도시계획 및 용도 변경 승인 현황에서 찾았다. *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.*(2026 BCCA 265) 사건에서 온타리오 항소법원은 독특성이 없는 45.7 에이커 규모의 칼레돈 (Caledon) 유휴 토지에 대한 특정 이행을 기각하였으며, 1 심에서 누락된 손해배상 청구는 나중에 추가될 수 없다고 판시했다; 미납 잔액 지급일에 적용되는 단계별 모기지 금리는 이자법 (Interest Act) 제 8 조에 따라 검토되었다. 또한 *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.* (2026 BCCA 168) 사건에서, $1100 만 달러 규모의 10 개 필지 매입 계약 ($) 이 무산된 경우 (보고된 통화 기준) 에 지급된 110 만 달러의 계약금에 대해서는, 구매자의 선취권 이 인정되어 소송 계류 증명서의 근거가 될 수 있다고 판시되었다. *1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775, 여전히 유효한 판례) 는 다음과 같은 기준을 제시합니다: 매입 선택권을 행사하는 임차인이 대금의 일부를 지불하지 않을 경우, 해당 선택권을 상실합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. '독창성' 에 대한 심사는 판사가 결정하는 감정평가상의 쟁점입니다. 즉, 손해배상액 수준에서 비교 가능한 대체물이 존재하는지 여부입니다. ' *Culos*' 사건에서는 개발 감

정평가에서 가격을 책정하는 대상인 '개발 권한' 에 독창성이 인정된 반면, ' *Rabinowitz*' 사건에서는 시장에 대체물이 존재한다는 이유만으로 단순 토지 면적에 대해서는 독창성이 인정되지 않았습니다. 감정인이 가치를 산정하기 위해 작성하는 대체 분석은, 구제 법원이 구제 조치를 결정하기 위해 수행하는 분석과 동일하다.

출처 — *Culos* 해설 (영어로 읽기): https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performance-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation; *Rabinowitz*: https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz; *RStyle*: https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-in-land-based-on-purchasers-lien/394043; *1785192 Ontario*: https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf. 이 항목들은 본 학과에서 검토한 판단문구가 아닌, 확인된 보도 및 해설을 기반으로 합니다.

감정 판정이 확정됨: *Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.* , 239 A.D.3d 840 (2d Dep't, 2025 년 6 월 18 일), 화재 감정 판정을 확정함: 사기, 편향 또는 악의가 없음.

Source — https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm

은닉된 손해는 명백한 오류에 해당하지 않는다: *One Church v. Brotherhood Mutual .* *One Church v. Brotherhood Mutual* , 2026-Ohio-2764 는 사기나 명백한 오류가 있는 경우에만 구속력 있는 보험 감정 결과를 무효로 하며, 나중에 발견된 손해만으로는 충분하지 않다.

Source — https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals

재산 범위의 결정은 중재인이 내립니다: *Cantina Enterprises II .* *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) 에 따르면, 화재에 대한 보험 적용이 인정된 경우 무엇이 사업용 동산으로 간주될지는 중재인과 감정 평가에 맡겨집니다.

Source — https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/

$ 에 대한 1 억 8,700 만 달러의 배상 판결이 취소됨: *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA .* *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA* (플로리다 북부 지방법원, 2025 년 9 월 22 일) 은 $ 에 대한 1 억 8,700 만 달러 규모의 허리케인 샐리 관련 배상 판결을 취소하고 새로운 중재 패널을 구성하도록 명령했다.

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367

재와 잔해는 직접적인 물리적 손실이 아닙니다: *Gharibian v. Wawanesa .* *Gharibian v. Wawanesa* , 108 Cal. App. 5th 730 (2025), 이 판결은 인근 산불로 인한 재와 잔해의 정리가 "직접적인 물리적 손실" 에 해당하지 않는다고 판시하고 있습니다. 이와 유사한 보상 프로그램 평가 논란은 이튼 화재 (Eaton Fire) 가치 감소 모델 (RAND, 2025) 에서 다루어지고 있다.

Source — https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developments ; https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf

송전선으로 인한 개발 지연: *Remington Development v. ENMAX*. *Remington Development v. ENMAX* (Alta. KB, 2025 년 9 월 15 일) 은 송전선으로 인한 개발 지연에 대해 C$ 1,108 만 페소를 배상하도록 판결했습니다.

Source — `https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999`

멕시코 관련 자료가 있는 곳. 멕시코는 첫 두 가지 범주—수용령 및 *predial* 판례—에서는 사례가 밀집되어 있는 반면, 발표된 항소심 평가 의견서 와 같은 나머지 여섯 가지 범주에서는 사례가 드문 편이다. 이러한 분쟁들은 가정법원이나 보험 감정 사건보다 *amparo* , *extinción de dominio* , 또는 ICSID 판정 (Vulcan; Access Business Group) 에서 더 자주 다뤄집니다.

보험 적용 여부가 다툼의 대상인 경우, 감정 평가를 강제할 수 없다: *FutureCare Health v. Affiliated FM*. *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.* , 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026), 보험 적용 여부가 여전히 다툼의 대상인 상황에서 감정 평가를 강제하는 것을 기각함 — 순서가 중요할 뿐, 숫자는 중요하지 않다.

Source — `https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/`

캐나다: 사라진 주택의 가치 평가. 2025 년 실무 종합 보고서 는 파괴된 주택에 대한 재취득 비용 손해배상을 다루고 있다. — 건물을 수리할 수 없을 때 무엇을 배상받을 수 있는가.

Source — `https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation`

멕시코: 해당 손해액 산정 기준은 조약상 판정 결과에 포함되어 있습니다. 2025–26 년 동안 멕시코에서 화재나 허리케인 관련 손해평가 조항에 대한 공개된 판정 사례는 발견되지 않았습니다.. 고액의 손해액 산정 판정 사례는 수용 관련 항목으로 기록된 조약상 판정 결과들입니다. — *Vulcan* 및 *L1bre.*

보도 범위 및 완료 현황

이번 호에서는 결정된 모든 사항이 아닌, 확인된 사실만을 보고합니다. 미결 사항:

- **미국**. 본문에 인용된 판결들은 법원 자체 웹사이트와 법률 보고서를 통해 확인되었으며, 각 출처 주석에 그 출처가 명시되어 있습니다. 토지 수용 또는 재산세 관련 판례집에 대한 체계적인 검색은 수행되지 않았으므로, 주 차원의 평가 이의신청 사건 (건수 기준으로 미국 내 감정평가 소송 중 가장 큰 비중을 차지함) 은 소수의 사례로만 반영되어 있습니다. 이번 호에서 확인된 한 건의 분할 매입 사건 (로스앤젤레스 고등법원, 2026) 은 기록된 출처가 다른 사건으로 판명되어 철회되었다.

- **캐나다**. 퀘벡과 온타리오는 해당 주 법률에 근거하여 기술되었으며, 퀘벡의 2023 년 법에 따른 판결 1 건과 온타리오 토지 심판소의 판결 1 건이 보고되었고, 브리티시컬럼비아, 앨버타 및 서스캐처원 의 판결은 다른 범주에 포함되었다. 뉴브런즈윅 항소법원의 원주민 소유권에 관한 판결문은 열람되지 않았으며, 몇몇 캐나다 관련 항목은 본문에 명시된 대로 확인되지 않은 채 수록되었다. 연방 원주민 토지법 (*Expropriation Act*) 은 조사되지 않았다.

- **멕시코**. 법령은 본문 그대로 인용되었다. Suprema Corte 의 웹사이트는 전반적으로 자동 접근이 거부되었으므로, 멕시코 판례는 다른 곳에 재게재된 법원의 주간 간행물과 언론 보도를 바탕으로 하며, 2026 년 5 월의 에히도 (ejido) 암파로 (amparo) 사건은 언론 보도를 출처로 하며 미발표된 판례입니다.

최근 중미 법원 판례: 코스타리카, 과테말라, 파나마

스페인어에서 영어로 AI 번역

각 번역 항목은 표시되어 있으며, 사용 위치에서 원어 출처로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/35aawn75

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호 또는 제 1 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 중미의 세 개 관할 구역인 — 과테말라, 코스타리카, 파나마 — 를 다룹니다. 이 중 어느 곳도 제 1 호에서는 다루지 않았던 곳입니다. 이번 호의 대상은 해당 지역에서 부동산이 어떻게 평가되는지와 법률이 그 평가액을 어떻게 확정하는지에 관한 것입니다. 토지 수용 () — 즉, 국가에 의한 사유 재산의 강제 수용으로, 미국 관행에서는 '에미넌트 도메인 ()' 또는 '콘데네이션 (condemnation)' 이라고 부르는 것 — 이 가장 긴 섹션을 차지합니다. 여기에는 과테말라를 상대로 한 두 건의 투자협정 판정, 코스타리카의 행정적 *avalúo* 과 사법적 *justiprecio* 의 분리, 그리고 아직 가격이 책정되지 않은 파나마의 토지 수용 사례가 포함됩니다. 이것이 이 대상의 전부는 아닙니다: 과테말라의 재산세 개혁, 파나마의 양도세 과세 기준 및 감가상각 기간, 파나마 사법 경매의 기준가, 그리고 코스타리카의 혼인 재산 분할에 대한 감정 평가는 아래에서 각 항목별로 다루고 있습니다.

이 중 법원 판결로 보고된 내용은 거의 없다. 과테말라의 두 건의 판정은 Jus Mundi 에서 영어로 게재되었으며, 코스타리카 헌법재판소 (Sala Constitucional) 의 한 판결은 사법부 자체 프로젝트 (Nexus) 에 인용되어 있다. 파나마 제 3 심판부 (Sala Tercera) 의 판결은 판결문 자체가 아니라 Procuraduría de la Administración 의 요약본을 통해 알려져 있습니다. 나머지 — PCCP 제출 서류, 과테말라 대통령령, 파나마 경매 기준, 운하·항만 중재 사례 및 코스타리카 가정법 실무 — 는 언론 보도나 실무자의 논평을 근거로 하며, 사용 시점에 그 출처를 명시하고 있다. 이 기사에서 어떤 수치도 그 출처를 명시하지 않고 인용해서는 안 됩니다.

출처. 스페인어로 읽은 자료는 사용된 부분에 원본으로 연결되는 **출처** 주석이 표시되어 있습니다. 이 부서가 그러한 결정에 대해 언급하는 내용은 모두 영어로 작성된 자체 요약일 뿐, 법원의 원문을 번역한 것이 아니므로, 이 저널의 스페인어판은 해당 구절들을 편집자 설명으로 제시하고, 이 영어 문장을 다시 스페인어로 역번역하지 말고 링크를 따라가도록 해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

과테말라 — 평가일 및 분석 결과를 바탕으로 가격을 산정한 재고

***Kappes* — 공정시장가치는 합의되었으나, 그 외 모든 사항은 이견이 있었다.** 2025 년 12 월 23 일자 탬보르 (Tambor)/라푸야 (La Puya) 광업권 청구와 관련된 판정에서, 당사자들은 기준이 공정시장가치라는 점에 합의했으나, 이를 산정하는 데 필요한 거의 모든 입력에 대해 이견을 보였다: 가치를 확정할 기준일 (2016 년 *ex ante* 대 판정일), 금 가격 추이, 할인 현금 흐름 대 매몰 비용, 그리고 압류된 금 농축물 재고의 가격 산정 —에 대한 가격 책정 등이 포함됩니다. 청구인 측 전문가는 이를 압류된 그램 수에 현물 가격을 곱하고 83 퍼센트의 지급 가능성을 적용하여 평가했습니다. 중재 재판부는 $,400 million US 를 초과하는 이 청구를 기각했습니다.

***Energía y Renovación* — 비용 산정액에서 경감되지 않은 부분을 차감한 금액.** 2025 년 3 월 31 일자 판정에서 손해배상액 논쟁은 원고가 주장한 매몰 비용 US$146.8 million 과 피고 측이 제시한 US$35.7 million 사이에서 벌어졌다. 중재 재판부는 원가에서 회수 가능한 자산과 세금을 공제한 후, 손해 경감 의무 불이행을 이유로 그 결과액에서 20% 를 감액했다.

감정평가사에게 주는 시사점. 두 판례 모두 개별 필지 감정평가에 관한 것이 아니며, 그 어느 것도 그러한 사례로 인용되어서는 안 된다. 이 판례들이 다루는 것은 '일자 문제' 가 소송에서 가장 순수한 형태로 나타난 사례이다. 즉, 동일한 자산이 가 평가되는 시점에 따라 — 즉, 이의 제기된 조치가 시행되기 전인지, 판결일인지에 따라 — 실질적으로 다른 수치가 도출되는 문제 —를 다루고 있으며, 집중분석 목록에서는 비교 방식이 아닌 분석 결과, 현물 가격 및 지급 가능성 요소를 기반으로 주가를 산정하는 이례적으로 명확한 사례를 제시하고 있다.

확인 사항. IUSI 지적·세제 개혁 (Decreto 18-2026) 은 해당되는 '조세' 항목 아래에 기재되어 있습니다. 2026 년 7 월 28 일에 보고된 IACHR 사건 13.550 호 (마야 아치 í/핀카 부에나 비스타) 의 미주인권재판소 회부 건은 공동 소유권과 관련되어 있으며, 공표된 적정 보상액이 없습니다. 따라서 이 사건은 평가 보유 건으로 분류되지 않습니다.

출처 — *Kappes* 수상 (영어): `https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025`; *Energía y Renovación* 수상 (영어): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; IUSI 개혁 관련 보도: `https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

코스타리카 — 행정적 제안 및 법원이 지정한 *perito*

두 가지 평가액이 제시되었으나, 그중 하나만이 구속력을 가집니다. '토지 수용법 (Ley de Expropiaciones)' 제 21–22 조, 제 30 조 및 제 32 조에 따른 구조는 이번 분기에 추가된 관할권 중 가장 명확한 *justiprecio* 법리입니다. 행정적 *avalúo* 제안은 국가가 제시한 제안일 뿐, 보상금이 아닙니다. 소유주는 영업일 기준 5 일 이내에 이의 제기할 수 있다. 이의가 제기된 경우, 사법적 *justiprecio* 평가액은 법원이 지정한 *perito*에 의해 결정되며, 이 평가에서는 지형, 건축물의 상태 및 용도, 인접 부동산의 매매, 상업 및 산업용도, 임차인의 권리, 그리고 저당권 등을 반드시 고려해야 한다. 법원은 임대료 (*avalúo*) 가 합법적으로 0 이 될 수 있다는 주장을 기각하고 있습니다.

예시적인 예치금. 공화국 검찰청 (Procuraduría General de la República) 자료에서 인용된 행정 서류에는 CRC 380.6 백만 규모의 예치된 제안이 기록되어 있으며, 이는 토지 대금 CRC 98.8 백만, 토지 비용 CRC 98.8 million, 부대 공사비 CRC 272.2 million, 임대차 보상금 CRC 9.6 million 으로 구성되어 있습니다. 이 비율은 주목할 만합니다. 해당 자료에 따르면 토지 비용은 입찰액의 4 분의 1 도 되지 않았습니다.

ó 의 결정 제 03364-2026 호 — 구체적인 금액이 명시되지 않은 제한. 2026 년 1 월 28 일, 헌법재판소는 그란 Á 메트로폴리타나 특별구역에 관한 제 25902-MIVAH 호 대통령령에 대한 위헌 소원에 대해, INVU 가 도시계획상의 이유로 토지 분할을 거부한 데 따른 것이다. 이 사건은 개발 권리에 대한 제한에 관한 것이지 보상액에 관한 것이 아니다: 가치상의 결과는 실재하지만 암묵적이며, 어떠한 금액도 배상되지 않았다.

감정평가사에게 주는 시사점. 코스타리카는 다른 많은 제도와 달리 두 가지 감정평가를 제도적으로 구분하고 있으며, 이러한 구분이 바로 실천적인 교훈이다. 제안서 형태로 작성되는 행정적 감정평가서 (*avalúo*) 와 법원 소속 전문가가 작성하는 사법적 감정평가서 (*justiprecio*) 는 대상 독자가 서로 다른 별개의 문서이며, 후자에 대한 법정 점검 항목은 유난히 상세하게 명시되어 있습니다. 즉, 임차인의 권리와 담보권은 별도의 항목으로 명시되어 있으며, 감정평가사의 재량에 맡겨진 조정 사항이 아닙니다.

검증 참고 사항. 2025–26 년에 판매 비교 및 원가 구성을 재조정하는 코스타리카의 결정은 발견되지 않았다. 현재 진행 중인 논쟁은 여전히 행정적 결정 *avalúo* 과 사법적 결정 *perito* 간의 대립이다.

출처 — 헌법재판소, 결의 ón 03364-2026 (스페인어 원문): `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`; *avalúo* 값이 0 인 경우: `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`; PGR *justiprecio* 파일 (스페인어): `https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nValor1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1`; 실무자 지침 (스페인어): `https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos`.

파나마 — 소유권 분쟁이 벌어지고 있는 가운데, *peritos* 은

을 배제했다.

PCCP, 행정령 90 호에 대한 소송 제기. 마르가리타 섬 컨테이너 항구의 전 운영사인 파나마 콜론 컨테이너 항만 (PCCP) 은 2025 년 12 월 19 일, 제 3 심판부 (Sala Tercera) 에 2025 년 10 월 20 일자 행정령 제 90 호에 대한 소송을 제기했다. 이 행정령을 통해 대통령실은 해당 섬에 위치한 41 개 *fincas* 부지에 대한 수용 명령을 내렸다. 평가와 관련된 쟁점은 가격 책정이 교착 상태에 빠진 데 있다. *La Prensa* 에 따르면, PCCP 측이 경제·재무부 (Ministerio de Economíaí y Finanzas) 산하 자산 관리국 (*peritos*) 과 감사원 (Contralarí General) 관계자들의 현장 진입을 막았으며, 국가가 지급해야 할 보상금 규모 는 아직 알려지지 않은 것으로 전해졌다. 이 칙령에 따라 수용이 명령되었으나, 이에

이의를 제기한 소유주가 국가의 감정평가사들의 토지 출입을 막은 것으로 알려졌으며, 따라서 정확한 평가액은 산정되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 보고서가 정확하다면, 이 사건에서 방해 요인은 주 정부가 아닌 소유주 측에서 비롯된 것이다. 수용의 적법성에 이의를 제기하는 소유주는 주정부의 감정 평가를 바로 그 이의 제기 대상인 절차의 한 단계로 간주하고 이에 협조하기를 거부할 수 있다. 이러한 입장을 취할 경우, 이의 제기가 심리되는 동안 보상액이 산정되지 않은 상태로 남게 된다는 대가를 치르게 된다. 감정이 이루어지지 않을 경우, 가치 산정 기준일이 미뤄지게 되며, 한 달씩 미뤄질 때마다 최종 금액이 어느 시장의 데이터를 바탕으로 산정될지에 대한 의문이 제기됩니다. 이 보고서는 누가 해당 부지(*fincas*)를 점유하고 있는지에 대해서는 언급하지 않았으며, 이 점에 대해서는 어떠한 가정도 하지 않습니다.

검증 참고 사항. 2025–26 년에 토지 수용 보상을 확정하는 파나마 제 1 고등법원 (*justiprecio*) 의 판결문은 공개된 자료에서 확인되지 않았습니다. 2026 년 5 월 13 일 제 1 고등법원이 *amparos* 가 Acuerdo Municipal 270 을 상대로 제기한 소송을 기각한 결정에 따라, 산 프란시스코 (San Francisco) 지역의 토지 이용 계획은 여전히 유효합니다. 이러한 종류의 구역 지정은 가치 결정적 요인이며, 이번 호의 '최근 남미 법원 판례 (C7)' 에 실린 칠레 관련 자료에서 확인할 수 있듯이, 그러나 법원은 구체적인 금액을 결정하지 않았습니다. '오페라시온 ón Génesis' 에 따른 주거지에 대한 형사상 *comiso* 는 가치 평가가 아닌 몰수 조치입니다. 둘 다 다루지 않습니다. 위의 PCCP 사건은 단일 언론 취재에 근거한 것으로, 소송 서류 자체는 검토되지 않았으며, 판결이나 감정 평가도 발표된 바 없습니다. 운하-항만 운영권 중재 사건은 아래의 '파트너십, 주주 및 매수 분쟁' 항목에서 다루어지며, 여기서 쟁점이 되는 가치는 토지가 아닌 운영권의 가치입니다.

출처 — PCCP 대 Decreto Ejecutivo 90, *La Prensa* 수사팀 (스페인어로 읽기): `https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/`; PLOT 샌프란시스코 / Acuerdo 270 (스페인어): `https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270`.

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.

과테말라 — IUSI 가 0 으로 설정됨. 2026 년 8 월 28 일자 Decreto 18-2026 에 따라 주거용 및 복합용도 부동산에 대한 IUSI 세율이 0 으로 설정되고, 상업용 세율이 재조정되었습니다. 이 개혁은 입법적 조치로, 법원이 평가하는 방식보다는 누가 납부할지를 변경하는 것이며, 과테말라 주거용 부동산이 평가되었던 주된 근거를 단번에 제거했기 때문에 여기에 기록됩니다. 2025 년에 45 개 지자체가 IUSI 를 전혀 징수하지 않은 것으로 보고되었는데, 이는 전국 대부분의 지역에서 지적 기록이 이미 명목상에 불과했음을 시사합니다.

ITBI — 등기 가격과 지적 평가액 중 더 높은 금액. 파나마의 양도세는 등기증서에 명시된 가격과 *valor catastral* 중 더 높은 금액의 2 퍼센트로 부과됩니다. 이는 모든 매매 체결 시 '등기가치 우선 원칙' 을 적용하는 것입니다. 이는 사법적 감정 평가가 아닌 재정적 조치이지만, 파나마의 감정평가사가 가장 자주 접하는 규칙입니다.

***Adama Real State v DGI* — 감가상각 기간의 하한선.** 대법원 제 3 부는 2025 년 7 월 22 일, 1993 년 행정령 제 52 조를 적용하여 부동산의 감가상각 기간을 30 년 미만으로 단축할 수 없다고 판

결했다. 170 호 제 52 조를 적용하여 부동산의 감가상각 기간을 30 년 미만으로 단축할 수 없다고 판결했다. 이 판결은 세법적 기원을 가지며, 그 효과는 직접적으로 방법론적인 것이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 해당 기간 동안 거래가 아닌 감정평가 입력 요소에 초점을 맞춘 파나마의 판결이다. 원가접근법 () 은 재취득원가에서 누적 감가상각액 () 을 차감하는 방식으로 진행되며, 해당 차감율은 가정된 경제수명에 따라 결정된다. 세무 당국과 현재 법원이 30 년을 최저 기준으로 삼고 있는 상황에서, 개량물에 대해 더 짧은 경제적 수명을 가정하는 파나마 감정 보고서는 제 3 심판부 (Sala Tercera) 가 수용하지 않은 주장을 하고 있는 것이므로, 그 이유를 명시해야 한다. 이 점은 일반화할 수 있습니다. 감가상각 기간은 중립적인 기술적 매개변수가 아니라 논란의 여지가 있는 사항이며, 이 문제에 대해 판결을 내린 유일한 법정인 이곳에서 바로 그 논란이 제기되고 있습니다.

Source — 과테말라 제 18-2026 호 법령, 보도 자료 (영어): `https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/`; ITBI, 실무자 지침 (영어): `https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026`; *Adama Real State, S.A. v DGI*, 제 3 심판부, 2025 년 7 월 22 일, Procuraduría de la Administración 요약 (스페인어로 읽음; 판결문 자체는 읽지 않음): `https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

파나마 — 새로운 법전에 반대하는 2023 년 제 415 호 법률. 2025–26 년 파나마의 시의적절한 평가 문제는 수용 보상액이 아니라 사법 매각 시의 기준가입니다. . 2023 년 11 월 22 일 제 415 호 법률은 Có digo Judicial 을 개정하여, 법원이 당사자들이 제출한 *avalúos* 에 근거하여 부동산의 시가에서 기준가를 산정하도록 하였습니다. Có digo Procesal Civil(2023 년 10 월 9 일 법률 제 402 호) 은 2025 년 2025 년 10 월 9 일부터 시행된 민사소송법 (C , Ley 402 de 9 October 2023) 은, 실무 해설에 따르면 당사자들이 저당권 증서에서 정한 금액을 기준가로 삼으며, 정해진 금액이 없는 경우 지적가액 과 *peritos* 에 따라 산정된 사법적 감정가 *avalúo* 중 더 높은 금액을 기준가로 삼는다고 설명되어 있습니다. 주어진 매매에 어느 쪽이 적용되는지는 실무상 '어떤 수치를 사용해야 하는가' 라는 논쟁을 야기한다. 이 항목과 관련하여 두 법령 모두 공식 문언대로 해석되지 않았으며, 새로운 규칙을 적용한 판례도 발견되지 않았다.

Source — 2023 년 제 415 호 법률 (공식 전문, 스페인어; 확인했으나 전체 내용은 읽지 않음): `https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`; J. Baso, "새로운 Có 민사소송법에서 법원 경매의 새로운 요소", IPAL, 2024 년 8 월 14 일 (스페인어로 열람): `https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

코스타리카 — *gananciales* 평가. 2025–26 년의 명명된 양자 결정은 발견되지 않았습니다. 이 기간에 제시된 내용은 확립된 관행이며, 해당 관행은 다음과 같이 보고할 수 있을 만큼 구체적이다: 가족법 제 41 조부터 제 54 조에 따라 *gananciales* 의 분할은 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos 에 등록된 전문가가 수행하는 사법적 *avalúo* 에 따라 진행된다. 실무 문헌에 제시된 예시는 모기지 잔액 $ 50,000 인 US$ 220,000 상당의 주택으로, 각 당사자가 US$ 85,000 씩 분할하는 사례입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 특징이 이를 미국의 방식과 구별 짓는다. 감정인은 당사자가 직접 선임하는 것이 아니라 법원이 전문가 명부에서 지명하므로, 대부분의 미국 이혼 재산 평가에서 주된 요인이 되는 상반된 의견 간의 대립이 같은 형태로 발생하지 않는다. 또한 담보권의 공제는 논쟁의 대상이 되기보다는 재산 분할 과정에 자연스럽게 반영되므로, 부채가 혼인 재산인지, 순자산이 혼인 재산인지에 대한 논쟁을 차단합니다. 감정이 단일하고 법원이 임명한 경우, 논쟁은 가치에서 평가 시점으로 옮겨가게 되는데, 코스타리카의 관행에서는 평가 시점에 관한 논의가 거의 이루어지지 않습니다.

Source — 코스타리카의 '*avalúo*' 에 따른 이혼 및 재산 분할 관련 실무 (스페인어로 읽기): `https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

운하-항만 운영권 문제, 참고. 2026 년 1 월, 대법원 (Corte Suprema) 은 CK Hutchison 의 자회사인 파나마 항만 공사 (PPC) 가 발보아 및 크리스토 항만을 운영하던 1997 년 운영권 계약을 위헌으로 선언했습니다.ó bal, 그리고 2 월에 국가가 두 터미널 모두를 인수했다. PPC 는 국제상업회의소 (ICC) 의 규정에 따라 계약상 중재를 진행 중이며, 이 중재에서 PPC 측의 청구액이 US$ 2 billion 을 초과하는 것으로 알려졌다; 2026 년 8 월 20 일, CK Hutchison 은 15 억 US 1$ .5 billion 을 청구하는 별도의 투자협정 중재를 발표했다.

Not real property — this decision measures the value of a port concession. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

중재 재판부가 어떤 기준을 적용할지는 아직 알려지지 않았다. 판정도, 청구액에 대한 주장도 공개된 바 없다. 이러한 청구가 제기하는 문제들—만료되지 않은 기간의 수익 및 예상되지만 확정되지 않은 갱신에 부여해야 할 비중—은 평가사가 임대차 계약이나 옵션 계약에서 흔히 마주치는 유형의 문제들이다. 여기서는 구체적인 수치를 제시하지 않으며, 이 사안은 언론 보도를 통해서만 전해지고 있다.

Source — 언론 보도 (스페인어로 읽기): `https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos`; `https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036`.

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.

No decisions in this category this quarter.

최근 남미 법원 판례: 아르헨티나, 볼리비아, 브라질, 칠레, 콜롬비아, 에콰도르, 가이아나, 파라과이, 페루, 우루과이

AI 를 통해 포르투갈어 및 스페인어에서 영어로 번역됨

각 번역 항목은 표시되어 있으며, 사용 위치에서 원어 출처로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/jw6ewt36

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호 또는 제 1 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

먼저 배경을 설명하자면, 이번 글의 대상은 남미에서 부동산이 어떻게 평가되는지와 법이 그 가격을 어떻게 결정하는지에 관한 것입니다. 이하 내용의 상당 부분은 수용 ( ) — 즉, 국가가 사유 재산을 강제적으로 취득하는 행위 (미국 관행에서는 '에미넌트 도메인' 또는 '콘데네이션' 이라 함) — 및 이에 대한 보상금 지급과 관련되어 있으며, 이는 해당 관할권에서 공개하는 자료의 주된 내용입니다. 이것이 대상의 전부는 아닙니다. 경매 기준가, 양도세 과세 기준가, 규제 임대료 및 감가상각 기간은 모두 아래에서 다루며, 등기된 소유권, 등기부 및 몰수에 관한 항목들은 해당 내용이 나오는 지점에서 그 명칭을 명시하여 설명합니다.

제 1 호에서는 원주민 공동 재산에 관한 미주 지역 판례를 조사했으며, 칠레와 페루의 외화 기준 감정평가 (*tasaciones*) 및 수용에 관한 자료도 함께 다뤘습니다. 이번 호에서는 남미 10 개 관할권을 다룹니다. 브라질과 콜롬비아가 첫 번째로 다루어지며, 각각 감정평가와 지급해야 할 보상금 간의 관계를 다룹니다. 이어 아르헨티나의 경우, 국내 법령과 해당 기간의 판례가 소개됩니다. 에콰도르, 볼리비아, 파라과이, 우루과이 및 가이아나에 대해서는 수용법에 대한 기초 연구 — 조치, 평가일, 평가 주체 및 평가액에 대한 이의 제기 절차 — 가 제공되며, 확인된 판례가 해당 내용 내에 수록되어 있다. 페루와 칠레는 제 1 호에 이어 다시 다루어지며, 칠레의 경우 이번에는 평가 방법 단계까지 다룹니다. 이어서 과세, 대출, 책임, 가족, 상속, 합명회사 및 보험 항목에 대한 간략한 항목들이 수록되어 있으며, 수리남과 프랑스령 기아나에 대해서는 별도의 범위 설명이 제공됩니다. 멕시코, 과테말라, 코스타리카, 파나마는 이 부문의 북미 및 중미 편에서 다루어집니다. 언론 보도에만 근거한 항목은 해당 사용 지점에서 표시되어 있으며, "보도됨" 으로 표기된 날짜는 보도된 날짜를 의미하며, 판결 날짜는 확인되지 않았습니다.

출처. 포르투갈어 및 스페인어로 읽은 자료는 사용된 부분에 원본으로 연결되는 **출처** 주석이 표시되어 있습니다. 본 부서가 이러한 결정에 대해 언급하는 내용은 모두 영어로 작성된 자체 요약일 뿐, 법원의 원문을 번역한 것이 아니므로, 이 저널의 스페인어 및 포르투갈어판은 해당 구절들을 편집자 설명으로 제시하고, 해당 링크를 따라가도록 해야 하며, 이 영어 내용을 다시 해당 언어로 번역해서는 안 됩니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

이번 분기의 남미 관련 자료는 압도적으로 수용 관련 내용으로 구성되어 있으며, 이는 판결 그 자체만큼이나 제도적 틀을 다루고 있습니다. 이 중 몇몇 관할권에서는 구체적인 배상액에 대한 판결이 거의 발표되지 않으므로, 보고할 수 있는 내용은 법령, 재판소, 그리고 각 기관이 규정하는 조치에 국한됩니다. 따라서 다음의 국가별 연구는 8 개 항목으로 분할하기보다는 전체적으로 다루었으며 — 보상 제도는 부분적으로만으로는 이해하기 어렵기 때문이다 — 이번 분기의 판결들은 각각이 속한 체계 내에 배치되었다. 수용과 관련이 없는 자료는 해당 주제를 다루는 항목으로 옮겨졌다.

브라질 — 소유권 없이 점유하는 경우, 보상 대상이 되는 권리가 있는가?

연방 헌법 제 5 조 제 24 항은 원칙적으로 토지 수용 시 공정하고, 사전 통지가 이루어지며, 금전으로 지급되는 보상을 요구하고 있으나, 헌법 자체는 특정 농지 개혁 및 도시 정책에 따른 토지 수용에 대해서는 예외를 두고 있으며, 이 경우 채권으로 보상하도록 규정하고 있다. 현재 연방대법원 (Supremo

Tribunal Federal) 에 계류 중인 한 가지 쟁점은 이 보장의 범위가 어디까지인지에 관한 것이며, 두 번째 쟁점인 지급 방식에 관한 문제는 2023 년에 결정된 바 있다.

등기된 소유권이 없는 수용 대상 부동산 (*posse*) 에 대한 보상. 법원은 등기된 소유권 없이 점유권만을 보유한 수용 대상 부동산의 점유자, 즉 본 사건에서 오랫동안 해당 부동산을 점유해 온 저소득 가구에게 보상이 지급되어야 하는지, 그리고 그 근거가 무엇인지에 대해 판결을 내려야 한다. 하급심 법원은 보상을 *benfeitorias*, 즉 개량된 시설물로만 제한하고, 점유 사실 자체는 무시하며 보상 이자와 지연 이자를 제외했다. 점유자들은 보상이 평화적이고 지속적으로 행사된 점유의 경제적 중요성까지 포함되어야 한다고 주장한다. 브라질 언론 보도에 따르면, 대법원은 일부 상황에서 점유에 대한 보상을 인정한 바 있으나, 구체적인 판결 내용은 확인되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 어떤 권리가 평가 대상이 되는지에 대한 문제입니다. 소유권이 없는 점유권도 보상 대상이 된다면, 이를 평가해야 합니다. 그리고 이를 평가하는 것은 완전 소유권을 평가하는 것과는 다르며, 토지에 세워진 건축물을 평가하는 것과는도 다릅니다. 이 지침은 일정 기간 동안 확립되고 안정된 점유권에 대해 시장이 얼마를 지불할지에 대한 의견을 요구하게 되는데, 이는 별개의 문제이자 익숙하지 않은 과제입니다.

브라질은 무허가 점유에 대해 국가가 지불해야 할 가치가 있는지 여부를 묻고 있으며, 그 답에 따라 브라질 내 수많은 부동산의 평가 지침이 결정될 것입니다. 토지 소유권이 없는 점유자에 대한 보상과 관련하여, 본 부서의 '사하라 이남 아프리카' 및 '아시아' 편에 수록된 나이지리아, 콩고 민주 공화국 및 인도네시아 관련 내용을 참조하십시오.

***precatório* 에 의한 차액 지급.** 이 문제는 해결되었습니다. 2023 년에 판결된 RE 922.144 (일반 파급 효과 제 865 호)에서, 연방대법원 (Supremo Tribunal Federal) 은 초기 예치금과 최종 사법 평가액 간의 차액은 원칙적으로 원칙적으로 *precatório* 제도 — 공공 기관에 대한 사법 지급 명령 대기열 —을 통해 지급되며, 해당 기관이 지급을 정상적으로 이행하고 있는 경우에는 이 제도를, 그렇지 않은 경우에는 직접 사법 예치 방식을 통해 지급된다고 판시했습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이번 판결은 보상이 선행되어야 한다는 헌법적 요건에 부담을 주며, 그 부담은 바로 감정평가사의 업무에 집중된다. 초기 예치금은 수용 당국의 자체 평가에 근거하며, 그 금액과 최종 사법적 결정 사이의 차액이 바로 소유자가 증거를 통해 입증하고자 하는 대상이며, 바로 그 차액이 배상금 지급 대기열에 포함된다. 실질적인 결과는 소유자의 감정 증거가 성공적일수록, 보상금 중 지급이 유예되는 부분이 더 커진다는 것이다.

이타이푸와 아브 á -과라니 사건. 2025 년 3 월, 연방대법원은 이타이푸 댐 건설을 위해 침수 및 수용된 토지를 둘러싼 오랜 분쟁을 종결지었다. 운영사는 아바 -과라니족을 á 위해 3,000 헥타르의 토지를 매입하고 사과해야 한다. 전체 3,000 헥타르에 대한 예산은 R$ 240 백만이며, 2026 년 4 월 기준 700 헥타르가 조금 넘는 면적이 R$ 84.7 백만에 매입되었다 — 헥타르당 약 R$ 120,000 으로, 예산된 R$ 80,000 에 비해 높은 금액이며, 이는 배상 프로그램의 비용을 시세에 따라 산정할 때 감정사가 염두에 두어야 할 비교 기준이다.

28 건의 칙령과 감정 의무. 2025 년 11 월 20 일에 서명된 칙령을 통해 연방 정부는 14 개 주에 걸쳐 있는 28 개의 *quilombola* 영토를 사회적 관심 대상으로 선포했으며, 이로 인해 INCRA 는 해당 영토 내의 사유지를 조사하고 보상 을 위해 감정을 실시할 의무를 지게 되었습니다. 아직까지 평가된 사례는 없습니다. 이 법령이 마련한 것은 공공사업의 필요성보다는 '사회적 이익' 이라는 기준에 따른 일련의 감정 절차를 마련한 것이며, 두 기준에 따른 가격 산정 결과가 항상 일치하는 것은 아닙니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 가지 사안은 모두 감정평가 업무가 아닌 소유권 등기 절차에 해당하며, 감정평가 업무를 발생시키는 요인입니다. 이 사안들이 가지는 관심사는 평소와 정반대입니다.

즉, 법원이 특정 토지의 가치를 얼마로 결정했는지가 아니라, 구체적인 수치가 나오기 전에 행정부가 어떤 기준을 선택했는지에 있습니다. 사회적 이익을 위해 수용이 선언된 경우, 중요한 비교 대상은 판결일 당시의 농촌 시장 사례이며, 프로젝트 자체, 즉 소유권 이전 프로그램은 '계획 무시'(미국 관행상 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위') 규칙이 제거하기 위해 존재하는 바로 그 종류의 영향입니다.

Source — 이타이푸 / Avá-과라니어 (영어): `https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border`; 매입한 헥타르 면적 및 비용, Agência Brasil, 2026 년 4 월 17 일 (포르투갈어): `https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana`; 28 개 법령, Planalto (포르투갈어): `https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados`; 및 (영어): `https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml`.

출처 — Portuguese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 연방대법원, 공고문 및 브라질 법원 판례집, `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

콜롬비아 — 감정평가액은 보상금이 아니라 입력일 뿐입니다.

헌법재판소가 해석한 1997 년 제 388 호 법률. 헌법재판소가 해석한 1997 년 제 388 호 법률 에 따르면, 판사가 수용에 대해 명령하는 보상금에는 *daño emergente* 및 *lucro cesante* — 간접손해와 이익상실이 포함된다. 수용된 재산의 가치는 첫 번째 범주에 속하며, 이를 산정함에 있어 판사는 *avalúo comercial*, 즉 상업적 감정가액을 고려한다.

2002 년 C-1074 호 사건에서 헌법재판소는 수용에 따른 보상은 소유권자에게 발생한 손해를 배상해야 하며, 수용된 부동산의 상업적 감정가액 지급에만 국한되지 않는다고 판시하였으며, 해당 판례에 따르면 보상은 단순한 보상적 기능, *daño emergente* 및 *lucro cesante* 에서 다루는 것과 같은 배상적 기능, 혹은 원상회복적 기능을 수행할 수 있다. 2023 년 C-020 호 사건 () 은 비공식 정착촌 내 토지의 행정적 수용과 관련하여 이를 다음과 같은 목록으로 정리했습니다: 보상액을 산정할 때 행정 당국은 다른 사항들 중에서도, 입법부가 정한 기준 (있는 경우), 해당 사건에서 보상이 수행해야 할 기능 (보상적, 배상적 또는 원상회복적 여부), 수용되는 권리의 내용; 영향을 받는 당사자가 처한 상황; 그리고 수용의 맥락과 목적 등을 고려해야 한다. 상업적 평가 자체는 매입 제안 시점에 유효한 시 또는 구의 도시계획 규정을 고려합니다 (법 제 388 호, 제 61 조) — 평가가 아닌 제안이 평가 대상이 될 도시계획 체계를 확정합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 콜롬비아는 다음과 같은 명제를 명시적으로 밝히고 있다. 즉, 감정평가 결과는 보상액의 산정 입력일 뿐, 보상 그 자체가 아니라는 것이다. '*avalúo comercial*' 는 '' 에 해당하는 손해 항목 중 하나의 구성 요소에 대한 증거로 제출된다. '*Lucro cesante*' 는 시장 가치 평가가 전혀 다루지 않는 별도의 손해 항목이다.

주목할 만한 두 가지 특징이 더 있습니다. 보상 기능을 고려할 때 그 성격이 — 보상적, 배상적 또는 원상회복적 — 인지를 검토하라는 지침은, 동일한 재산이라도 그 수용 목적에 따라 서로 다른 보상이 적용될 수 있음을 시사합니다. 또한 피영향 당사자의 상황을 고려하라는 지침은 결정 과정에 개인적 사정을 반영하게 합니다. 이 두 가지 모두 감정인이 의견을 제시할 수 있는 사안이 아니다. 이 두 가지 모두 감정인의 산정액이 어떻게 사용되는지와 관련이 있으며, 보고서에 그 범위가 무엇을 포함하고 무엇을 포함하지 않는지 명시하지 않으면 보고서의 오용을 초래할 수 있다.

IDU Resolución 2226 de 2025 — 세 가지 항목, 추가됨. 2025 년 도시개발원 (Instituto de Desarrollo Urbano) 의 행정적 수용 사례는 문서 상에 드러난 콜롬비아식 산술 방식을 여실히 보여줍니다: *avalúo* 에 명시된 약 128,263,000 콜롬비아 페소 (COP) 에 *daño emergente* 및 *lucro cesante* 가

더해져, 총 약 168,523,527 콜롬비아 페소 (COP) 가 산출됩니다. 이 감정가는 보상금보다 약 24% 부족한 금액이며, 그 차액은 감정가에 대한 이견에서 비롯된 것이 아닙니다.

2025 년 C-266 호 — 긴급 수용 조항 무효화. 헌법재판소는 2025 년 제 108 호 칙령 제 4 조를 무효화했는데, 이 조항은 카타툼보 비상사태 하에서 행정 처분에 의한 토지 수용을 허용했던 내용이었다. 이미 시작된 수용 절차는 협상 매수 절차로 전환되어야 한다. 감정평가사 입장에서 이는 조치의 변경이라기보다는 절차적 태도의 변화에 가깝습니다. 동일한 필지, 동일한 *avalúo comercial* 이지만, 이제 제안은 강제로 부과되는 것이 아니라 협상을 통해 이루어져야 하며, 이 협상 과정에서 소유주는 행정 당국이 더 이상 지름길을 이용할 수 없게 되었음을 알게 됩니다.

Source — 2025 년 제 2226 호 IDU 결의안 ó(공식 PDF, 스페인어로 읽기): `https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf`; 2025 년 제 C-266 호, SUIN-Juriscol (스페인어): `https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`.

Source — 2023 년 C-020 호, 헌법재판소 (공식, 스페인어로 읽기), 근거 42: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm`.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 콜롬비아 헌법재판소, 2002 년 C-1074 호 판결, `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

아르헨티나 — 목표 가치, 감정 재판소, 그리고 판결액의 재조정

법적 기준: Ley 21.499, 제 10 조. 1977 년 국가 수용법 은 *indemnización* 을 자산의 *valor objetivo* — 객관적 가치 — 및 수용으로 인해 직접적이고 즉시 발생하는 손해배상액으로 제한하고 있다. 여기서 제외되는 것은 개인적인 사정, 정서적 가치, 가상의 이익, 그리고 시행될 공사 자체에 의해 부여되는 가치 상승이다. — 이 마지막 제외 조항은 본 조사에서 '무시 방식' 이라 부르는 장치이며, 미국 관행에서는 '프로젝트 영향 (scope-of-the-project) 규칙이라 부르는 장치이다; 해당 조항은 "No se pagará lucro cesante" — 즉, 손실 이익은 지급되지 않는다고 명시하고 있다. 이 기구의 중심에는 국가 평가 재판소 (Tribunal de Tasaciones de la Nación) 가 이 기구의 중심에 자리 잡고 있다: 제 13 조에 따라 이 재판소의 최고 가치는 합의에 의한 직접 매입에 적용되며, 여기에 10% 가 자동으로 가산되고, 제 15 조에 따라 법원은 소송 중인 수용 사건에서 이 재판소의 의견을 구해야 하며, 의견은 90 일 이내에 제시되어야 한다. 제 20 조는 가치 산정 시점을 소유권 박탈일로 정하며, 예치금과 실제 지급액 간의 차액에 대해 통화 가치 하락분을 반영하여 조정하고, 연 6% 의 이자를 적용한다.

배경 정보로, '컨텍스트' 로 표시되었으며 이번 검토 단계에서는 확인되지 않은 사항: 아르헨티나에서는 법률 제 23.928 호 (1991)에 따라 금전적 의무에 대한 물가 연동이 일반적으로 금지되어 있으므로, 판정액의 갱신은 법률의 물가 하락 조항을 문자 그대로 해석하는 방식이 아니라 판례를 통한 우회적 해결 방식으로 이루어집니다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: InfoLeg, 법률 제 21.499 호 (규정 37292), `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

공공 도메인 전제 조건 및 정규화 등록부: CSJN, 2026 년 3 월 31 일. 아르헨티나 대법원 (CSJN) 은 FSM 61145/2016/9/RH6 사건 (*Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes…* — 퇴거 (*lanzamiento*) 절차는 제 17.091 호 법률에 따라 라 마탄자 (La Matanza) 의 시우다드 에비타 (Ciudad Evita) 에 위치한 948, 949A 및 949B 필지를 대상으로 진행되었으며 — 로사티 (Rosatti), 로젠크란츠, 로렌제티가 법원 명의로 서명; 이 판결은 미성년자 및 법적 행위능력 미비자 공익변호인 (Defensora de Menores e Incapaces) 이 제기한 항소 기각에 대한 직접 항소 (*queja*) 를 인정하였다. 하급심 판결은 두 가지 사유로 자의적이라는 이유로 파기되었다: 해당 필지가 법 제 27.453 호의 사회·

도시 정규화 제도 및 Nacional de Barrios Populares(RENABAP, 전국 비공식 정착지 등록부)에 해당하는지 여부를 검토하지 않았으며, 해당 토지가 국가의 공공 영역에 속하며 Ley 17.091 호 법에 따른 소송의 전제 조건인 "실질적이고 효과적인" — 실질적이고 효과적인 — 공공 용도로 지정되었는지 여부를 확인하지 않았다 (판례 339:1530). 주거권은 명시적인 판결이 아니라 아동권리법 (*queja*) 의 아동권리 프레임워크를 통해 도입된 것으로, 그 맥락에서 해석되어야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 특정 국유 토지가 목록에 등재된 비공식 정착지 내에 위치하는지 여부와, 해당 토지가 실제로 실질적이고 효과적인 공공 용도로 사용되고 있는지 여부는 이제 소송의 전제 사실이 되었습니다. 이 두 가지 사항은 해당 지분에 대한 가치가 산정되기 전에 평가 대상인 권리 및 점유 상태를 결정하는 핵심 요소입니다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 국방부 검찰청 자료실, 2026 년 3 월 31 일 판결, `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

확인되었으나 검증되지 않았으며, 한 건이 제외되었습니다. 편집자가 제공한 자료에서 확인되지 않은 내용: 2026 년 8 월 트렌케 라우켄 민사부 판결로, 부에노스아이레스주 주택연구소 (Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires (IVBA)) 의 기존 양도 제한 규정에도 불구하고 소유권 회복 소송인 '*reivindicación*' 를 인용한 판결입니다. (IVBA) 의 오래된 양도 제한 규정에도 불구하고 —— 소유권 회복 소송 —— 을 허용한 2026 년 8 월 트렌케 라우켄 민사부 판결. 2026 년 3 월 제 2 순회법원의 *Petersen v Argentina* 사건 판결은 아래 검증 주석에서 다루고 있다: 이는 아르헨티나 재산법이 아닌 YPF 정관에 관한 뉴욕 소송이며, 여기서 인용된 내용은 판례가 아닌 관할권에 관한 명제이다.

수용 가격은 이를 기준으로 산정되는 금액을 규정합니다. 2025 년 10 월 27 일 선고된 *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)* 사건에서 산타페 주 대법원 (Corte 산타페 대법원은 전문직 수임료의 산정 기준이 농촌 사건에 대해 200 *unidades jus* 로 정해진 카하 포렌세 (Caja Forense) 의 내부 요금표가 아니라, 사건 기록 자체에 확정된 수용 가격이라고 판시했습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이번 판결은 수수료에 관한 것이지만, 그 원칙은 더 광범위한 의미를 지니므로 명확히 밝힐 필요가 있다. 일단 수용 과정에서 가격이 확정되면, 그 수치—전문직 수수료 기준표나 행정적 산정표가 아닌—가 바로 그 이후의 모든 계산의 기준이 된다. 이는 칠레가 시세 목록을 거부하고 페루가 명목적 지수를 거부한 것과 동일한 논리에서 비롯된 것이다. 즉, 결정적인 기준이 되는 수치는 해당 사건의 증거를 바탕으로 실제로 결정된 수치이다.

동일한 토지를 두 번에 걸쳐 수용. 2025 년 4 월 1 일 선고된 I. 73.795 사건에서 부에노스아이레스주 대법원 (Suprema Corte de Buenos Aires) 은) 는 주 정부가 산 이시드로와 베카르 지역의 토지를 수용한 법안인 Ley 14.714 의 합헌성에 대한 이의를 심리했는데, 이 토지는 Ley 11.959 가 이미 수용하려 했으나 해당 법안이 무효화되기 전의 것이었다. 이 이의 제기는 후속 법률을 무효화된 법률의 재현으로 간주하고 헌법 제 2 조 제 1 항 (*cosa juzgada*) 및 제 2 조 제 2 항 () 을 근거로 삼았다. 판결문 중 열람 가능한 부분은 청구 요지 진술 부분에서 끝나며, 판결 결과는 확인되지 않았고, 이 사건은 제시된 쟁점에 대해 기록된 것이지 판결 내용 자체를 위해 기록된 것은 아니다.

검증 참고 사항. 2026 년 3 월 27 일 제 2 순회항소법원이 내린 ' *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* ' 사건 (사건번호 23-7370, 23-7376) 에 대한 판결은 해당 판결에서 명시한 관할 법원을 기재하기 위한 목적으로만 여기에 기록된 것이며, 어떠한 배상액 산정을 위한 것이 아닙니다. 미국 국제상사법원 ($) 의 161 억 계약 판결을 뒤집으며, 다수 의견은 YPF 의 정관이 손해배상 청구 대상으로 인정될 수 있는 양자간 주주 의무를 창출하지 않았으며 — 이와는 별개로 — 아르헨티나의 일반 수용법은 수용 관련 청구를 자체 절차로 이관하는 포괄적인 공법 체제라고 판시했다. 이번

파기로 인해 어떠한 평가액도 유효하지 않게 되었다: 법원은 매입 가격이나 평가 기준일을 확정하지 않았으며, 아래에 제시된 수치는 이를 뒷받침했던 판결과 함께 무효화되었다. 유지되는 것은 수용에 따른 보상금은, 법원이 매입 제안의 누락을 아무리 명백하다고 판단했더라도, 수용 국가의 자체 법률에 따라 결정된다는 명제이다. Aerolí neas/Marsans 수용에 대한 인정 절차에서, 2024 년 12 월 10 일 기준 US$ 390,907,115 에 대한 금액에 이자를 더한 금액이 3 년이 아닌 12 년의 소멸시효에 따라 회수 가능하다고 인정된 점은, 이미 오래전에 확정된 보상금의 집행에 해당하며, 마찬가지로 평가 근거로 간주되지 않는다. 2024 년 12 월 10 일 기준 미국 390,907,115 및 이자에 대한 배상금이 3 년이 아닌 12 년의 소멸시효 기간 내에 회수 가능하다고 판시된 사건은, 이미 오래전에 확정된 배상금의 집행에 해당하며, 마찬가지로 평가의 근거로 간주되지 않습니다. 아래 보험 항목에 포함된 네우콰 é n 및 라 플라타 관련 사안들은 본 부서가 직접 검토한 판결문보다는 언론 보도에 근거하고 있다.

Río Negro — 주 평가 위원회 (Junta) 가 제시한 수치로, 점유 박탈 시점부터의 이자가 포함됨. *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.*(2025 년 6 월 2 일자 판결 제 17 호) 사건에서 비에드마 (Viedma) 의 1 심 행정소송법원 — Unidad 행정소송 제 13 호 법원 (Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa No. 13) — 상급 법원이 아닌 —은 법원 감정인의 보고서가 방법론적으로 결함이 있다고 판단하여 이를 기각하고, 주 (州) 평가위원회 (Junta de Valuaciones) 가 산정한 금액인 $406,243.50 을 채택했다. 2021 년 10 월 7 일 소유권 박탈일로부터 판결일까지 연 8% 의 이자를 산정하여, 토지 가액은 US$525,022.60 이 되었으며, 이는 판결문에서 525,022.60 로 명시되었으며, 이는 판결문에서 ARS 630.0 백만으로 표기되었다. 울타리 설치 비용 ARS 8.4 백만을 포함하면 총액은 ARS 638.4 백만이다. 이자 규정은 다음과 같이 적용됩니다. 이자는 점유 박탈 시점부터 계산되며, 점유 박탈 시점부터 판결이 내려질 때까지의 지연 기간에 대한 이자는 소유주가 지급받아야 할 금액이지, 소유주가 부담해야 할 금액이 아닙니다.

Webuild — 평가일자, 단독으로 다룬 사례. *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* 사건에서 2025 년 4 월 28 일자 판정은 수용이 아닌 공정하고 형평성 있는 대우의 위반을 인정하였으며, 남은 쟁점은 거의 전적으로 평가일, 즉 문제된 행위가 시작된 2006 년과 2014 년 8 월 31 일 중 어느 시점을 적용할지에 관한 것이었다.

Not real property — this decision measures the value of a concession-holder's contractual position. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

이 사건을 부동산 판례집에 수록한 이유는 평가일자 논쟁이 책임 문제와 분리된 채 독립적으로 진행되었으며, 중재재판소가 8 년의 경과가 손실 산정에 어떤 영향을 미치는지 — 즉, 인플레이션, 통화 가치, 가상 시장 상황이 동시에 변화하는 상황 — 를 판단해야 했기 때문이다. 소급적으로 가치를 산정하도록 요청받은 감정평가사는 일반적으로 당사자들이 제출한 서면 자료를 참고할 수 없는 상황에서 동일한 작업을 수행하게 됩니다.

Source — Río Negro, UJCA 제 13 호 (비에드마), 2025 년 6 월 2 일자 판결 제 17 호, 주 프로토콜 (스페인어로 읽기 스페인어): `https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0`; *Webuild S.p.A. v Argentine Republic*, ICSID ARB/15/39, 2025 년 4 월 28 일자 판정, Jus Mundi (스페인어): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025`.

출처 — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ (공식, 스페인어): `http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-expropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf`; SCBA I. 73.795 (스페인어): `https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472`; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, Nos. 23-7370, 23-7376 (제 2 순회항소법원 27–2026 년 3 월), 판결문 초안: `https://www.courthousenews.com/w`

p-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf; YPF, 공식 성명 é: https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0.

에콰도르 — 지적 평가 (cadastral avalúo), 공시 동결, 그리고 10% 상한선

관련 법률. 헌법적 근거는 2008 년 헌법 제 323 조입니다.: 사회 발전, 지속 가능한 환경 관리 및 공동 복지를 위한 계획의 이행을 위해, 국가 기관은 "공공의 유용성 또는 사회적·국가적 이익을 이유로, 법률에 따라 사전 적정한 평가, 보상 및 지급을 거친 후 재산의 수용 (expropriation) 을 선언할 수 있다. " "모든 형태의 몰수는 금지된다"(공익 또는 사회적·국가적 이익을 이유로, 법에 따라 사전 공정한 평가, 보상 및 지급을 대상으로 한 재산의 수용 을 선언할 수 있으며, 모든 형태의 몰수는 금지된다). 제 321 조는 사회적 및 환경적 기능을 대상으로 하여 공공, 사적, 공동체적, 국가적, 협회적, 협동조합적 및 혼합 형태의 재산을 보장한다.

토지 수용 절차의 법적 근거는 — 본 설문조사와 관련해 유포된 주장과는 달리 — 2017 년 일반행정법 (Código Orgánico (COA, 2017 년 일반행정법전)에 있는 것이 아닙니다. 해당 법전에는 수용에 관한 조항이 전혀 포함되어 있지 않으며, 오히려 Ley Orgánica del 에 규정된《국가 공공조달 시스템 기본법》(Ley Orgánica delSistema Nacional de Contratación Pública, LOSNCP) (R.O. — 에콰도르 관보 (Registro Oficial) — 2008 년 8 월 4 일자 부록 395 호) 에 근거한다. 이 법의 취득 및 수용 관련 조항은 2025 년 10 월 7 일자 Registro Oficial, Cuarto Suplemento 140 에 게재된 기본법 개정법에 의해 전면 재작성되었으며, 현재 Sección IV, 제 61 조 제 72 조 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*) 로 규정되어 있다: 여기서 다루는 제 61 조 제 64 조는 선언, 보상금, 이의를 제기한 구간 및 부분적 수용을 규정하고 있으며, 제 65 조 제 72 조는 영향을 받는 사업체, 기타 손해, 일시적 점유, 담보권, 반환 및 국가 재산에 대해 다루고 있다. 분권화된 자치 정부 (GADs, gobiernos autónomos descentralizados) 의 수용에 대해서는, 영토법 (COOTAD)의 제 446–447 조 (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) 제 446 조 447 조는 "공정한 가격의 산정, 절차 및 기타 사항" 을 LOSNCP 에 위임하고 있다. 사법 절차는 일반 절차 기본법 (Código Orgánico General de Procesos (COGEP, 일반 절차법) 제 96 조, 제 143 조 제 6 항, 제 326 조 제 4 항 (e) 호 및 제 332 조 제 9 항에 따라 진행되며, 이는 2026 년 8 월 4 일자로 통합된版本에 따라 해석된다. 농지 목적의 농지 수용에 대해서는 별도의 법률에 명시적으로 위임되어 있다 (LOSNCP 제 61 조, 최종 조항).

해당 조치. 협상 절차는 시 토지대장 () 에 의해 제한을 받습니다. 제 62 조에 따라, 공공유용 선언 (declaratoria de utilidad pública) 통지를 받은 후 당사자들은 30 일 이내에 직접 합의를 도출해야 하며, 합의된 가격은 "시 지적에 등록된 감정가액의 10% 를 초과할 수 없으며, 이 감정가액은 건설 공사의 경우 프로젝트 공고 전년도, 또는 공공유용성 선언 및 사회적 이익 선언 시, 해당 평가액에서 공공 공사 및 소유주의 행위와 무관한 기타 공사로 인한 부가가치는 공제되어야 한다" — 이는 (건설 공사의 경우) 사업 공고 전 해 또는 (기타 취득의 경우) 공익 및 사회적 이익 선언 전 해에 지방법원 등기부에 등재된 평가액 (공식 평가액) 을 기준으로 재산세가 납부된 금액을 초과할 수 없으며, (공사인 경우) 또는 선언일 (기타 취득인 경우) 전년도에 지급된 재산세의 기초가 된 시 지방 지적부에 등록된 공식 평가액 (avalúo) 을 초과할 수 없으며, 여기서 공공 공사나 소유주의 행위와 무관한 기타 원인으로 인한 가치 상승분은 공제된다. 합의에 이르지 못할 경우, 해당 기관은 "정해진 공시가를 가격으로 삼아" 인증된 공시가의 100% 를 지급하고, 행정소송재판소에 즉시 점유 신청을 제기하며; 소유주는 "공정한 평가액, 보상금 및 지급액의 결정에 한해" (제 63 조) — COGEP 제 326 조 (4)(e) 항 및 제 332 조 (9) 항에 따른 약식 절차에서 오직 공정한 평가, 보상 및 지급에 대해서만 이의를 제기할 수 있다.

평가 주체는 누구인가. 'avalúo' 는 시에서 실시한다. 'declaratoria' 에는 "해당 지자체 또는 광역 자치정부, 혹은 지리 참조가 포함된 통합 국가 지적 관리 기관이 정한 평가액" (제 61 조) 을 첨부해야 하며, 법원에 소장을 제출할 때는 해당 평가액이 명시된 지적 증명서를 첨부해야 합니다 (COGEP 제

143 조 제 6 항). 지자체 평가액의 내용은 COOTAD 제 494–496 조에 따라 정해집니다. 부동산의 가치는 토지 가치와 건물 가치의 합계이며, 토지 가치는 "동일 구역 내 유사하거나 동질적인 부동산의 단위 판매 가격과의 비교 과정" (동일 구역 내 유사하거나 동질적인 부동산의 단위 판매 가격과의 비교) 로 산정된 토지 가치와, 감가상각된 재건축 비용에 따른 건물 가치의 합계이다. 지자체는 국가 지적 당국의 방법론에 따라 조례로 기준을 설정하며, 2 년마다 도시 및 농촌 부동산에 대한 전반적인 재평가를 실시해야 한다 (제 496 조).

날짜와 계획. 에콰도르는 자체적인 수단인'안운시오 델 프로예토 (프로젝트 공고)'(Ley Orgánica de (LOOTUGS, 국토 계획 및 토지 이용·관리에 관한 기본법, R.O. Suplemento 790, 2016 년 7 월 5 일) 제 66 조에 따른 'anuncio del proyecto(프로젝트 공고)' 라는 자체 수단을 통해 : 이 공고는 "공공 공사 영향권 내 부동산의 감정가를 해당 공사의 공시일 당시의 가치로 고정함으로써, 즉각적이거나 향후 발생할 수 있는 토지 수용 시 과다한 보상금 지급을 방지하기 위함" 이며 — 이는 "과다한 보상금 지급을 피하기 위해" 정확히 공고일 당시의 가치로 공사 영향권 내 모든 부동산의 감정가를 확정합니다. 공고는 의무 사항이며, 소유주와 시·군 평가 및 지적 사무소, 부동산 등기소에 통지되어야 하며, 프로젝트가 3 년 이내에 시작되지 않을 경우 그 효력이 자동으로 소멸된다. LOSNCP 제 62 조는 앞서 언급한 공공사업으로 인한 양도차익 공제 규정을 추가하며, 부분 수용의 경우 판결문 자체에서 "해당 부동산의 양도차익" 을 공제하고 — 잔여 부분에 귀속되는 증액분 —을 시세 세금과 함께 공제한다 (COGEP 제 96 조 제 2 항). 가치 동결, 공제 및 상계 — 공공 사업이 소유주가 보유한 토지에 부여하는 가치 상승분을 보상금에서 공제하는 상계 —는 동일한 목적을 지향하는 세 가지 별개의 수단이다.

부분 수용 및 잔여지. 부분 수용으로 인해 소유자가 해당 부동산의 15% 미만을 보유하게 되는 경우, "por extensión o precio"(면적 또는 가치 기준) 에 따라 소유자가 15% 미만을 보유하게 되는 경우, 소유자는 수용이 전체를 대상으로 이루어지도록 요구할 수 있으며, 수용 기관은 잔여지가 시 또는 광역 GAD 가 정한 최소 대지 면적 미만일 경우 이를 수용할 의무가 있다 (LOSNCP 제 64 조; 15% 규칙은 COGEP 제 96 조 (5) 항에도 재차 명시되어 있음).

평가 재검토 권한 사건. Dictamen 1-26-OP/26, 2026 년 6 월 4 일 (주심 판사 호세 루이스 테란 수아레스; 2026 년 8 월 11 일 법원에 의해 보고됨) 은 LOOTUGS 개정안에 대한 대통령의 위헌 이의 제기를 심리한 사건이다. 전원합의체는 이의를 일부 받아들여, 개정안의 9 개 조항에 대해서는 그 근거가 타당하다고 선언했다. 이 중 세 가지 판결 요지가 평가 실무와 관련이 있다: 토지 이용 계획, 이용 및 관리 감독청 (SOT) 은 컨설턴트의 추가적 책임을 근거로 삼기 위해 계획 문서 내의 '숨겨진 하자 (vicios ocultos)' 를 '판단' 해서는 안 된다 (제 84 조 제 1 항 제안안; 헌법 제 213 조 및 제 226 조에 위배됨); 해당 기관은 지방 자치 단체 (GAD) 가 계약하는 컨설턴트의 "적격성 및 기술적 역량 (idoneidad y competencia técnica)" 을 사전 심사할 수 없으며 (제 96 조 제안, 제 1 부, 제 15 호); 또한 "충분한 제한 없이" 직권으로 "지방 자치 단체의 행위나 가치" 를 감독할 수 없으며 — 직권으로 지자체의 행위나 재정을 감독할 수 없으며 — 「충분한 제한 없이」, 이는 법원이 헌법 제 213 조, 제 226 조, 제 238 조, 제 240 조, 제 264 조 제 5 호, 제 266 조 및 제 301 조와 양립할 수 없다고 판시하였다 (제 95 항). 법원은 SOT 가 여전히 "감시, 감사, 개입 및 통제" 를 담당하는 기술적 기관이며, 그 권한이 GAD 의 헌법상 권한을 대체해서는 안 된다고 명시적으로 밝혔다. 이러한 GAD 의 권한에는 제 264 조에 따라 시·군 지적 및 평가의 기초가 되는 시·군 계획 및 토지 이용 권한을 포함한다.

재산 제한 사건. 2026 년 7 월 23 일자 판결 92-22-IN/26 (주심 판사 알리 로사다 프라도; 찬성 8 표, 반대 없음; 2026 년 8 월 26 일 보도됨) 는 로하 (Loja) 칸톤의 조례 (조례 제 038-2021 호 제 274 조; 조례 제 045-2022 호 제 1186 조 및 1187 조, 이후 2023–2027 년 계획 조례에 편입됨) 에 대한 위헌 소송을 기각했다. 해당 조례들은 도시 개발 및 구획 분할 과정에서 강변 및 수자원 보호 구역을 지자체에 무상 양도 (*cesión obligatoria y gratuita*) 하도록 요구하고, 해당 구역 내 건축을 제한하고 있다. 원고들은 제 323 조 및 제 66.26 조에 위배되는 몰수 행위와 '레세바 데 레이 (reserva de ley, 법률 유보

원칙—특정 사안은 하위 규정이 아닌 법률에 의해서만 규제될 수 있다는 헌법적 원칙)' 위반을 주장하였다. 법원은 지자체에 조례를 통해 이러한 도시 계획을 부과할 헌법적·법적 권한이 있으며, 재산권은 사회적·환경적 기능을 이유로 제한될 수 있고, 해당 양도는 몰수가 아닌 비례적인 제한에 해당한다고 판시하였으며, 청구는 전액 기각되었다.

지상권 사건에 대한 간략한 설명. 2025 년 9 월 4 일자 판결 116-21-IN/25 (주심 판사 알리 로사다 프라도) 는 1974 년 6 월 19 일자 최고령 제 616 호 제 1 조에 대한 소송을 기각하였는데, 해당 조항은 라고 아그리오-에스메랄다스 송유관 양측 15 미터 폭의 구간에 대해 무상 법적 지상권을 부과하는 규정이다. 법원은 해당 지상권이 "no constituye una forma de expropiación, ni confiscación"(수용이나 몰수의 형태가 아님) 이라고 판시했다. 즉, 소유주들은 해당 구역 내에서 점유 및 사용권을 유지하며, 비례성 분석에 비추어 볼 때 보상 없는 제한 조치는 탄화수소 부문의 안전한 운영에 적합하고, 필요하며, 비례적이라고 판단했다. 원고는 헌법과 더불어 미주 인권 협약 제 21 조를 근거로 주장했으나, 법원은 국내 재산권 조항에 근거하여 이 사건을 판결했다.

이번 조사를 위해 배포된 두 건의 추가 판결이 확인되었으나 조사 대상 범위에서 제외됩니다: Sentencia 1532-25-EP/26 (2026 년 8 월 26 일 보고됨) 은 MEGADOME S.A. 가 관련된 토지 판결에 대한 연속적인 보호 소송에서 '동일 사안에 대한 이중 재판 금지 (non bis in idem)' 원칙을 다룬 것으로, 평가 문제가 아닙니다; 그리고 수쿰비오스 지방 법원 (Corte Provincial de Sucumbíos) 의 사건 번호 21333-2025-00130 에 대한 판결 (A'i 코판 데 시낭고 (A'i Cofán de Sinangoe) 집단 소유권) 에 대한 판결은 어떠한 보상 문제보다 선행하는 원주민 소유권 인정 판결이며 (검증 메모 참조), (2026 년 8 월 26 일 보고됨).

에콰도르는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아니며, '유럽 인권 협약' 의 대상이 아닙니다. 에콰도르는 미주 인권 협약의 당사국이며, 이 협약 제 21 조는 재산권을 보호하고, 미주 인권 재판소를 지역 재판소로 두고 있다. 배상액의 산정은 본 조사 전반에 걸쳐 나타난 바와 같이 여전히 국내법의 문제이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 에콰도르의 지침은 엄격한 상한선이 설정된 지적 지침입니다. 협상 시 가격은 공고 전 해의 시 (市) 감정가 (avalúo) 를 10% 이상 초과할 수 없으며, 공사로 인한 가치 상승분은 해당 상한선 내에서도 공제됩니다. 따라서 평가 기준일, 즉 평가 의견이 적용되는 날짜는 행정 행위인 '프로젝트 공고 (anuncio del proyecto)' 에 의해 정해지며, 이 행정 조치는 수용보다 최대 3 년 앞서 이루어질 수 있으며, 2 년 주기의 시·군 재평가 주기 (COOTAD 제 496 조) 에 따라 동결된 기준가가 얼마나 오래된 데이터가 될 수 있는지가 결정된다. 소유주가 제기할 수 있는 이의 제기는 법령에 따라 행정소송법원에서의 "정당한 평가, 배상 및 지급 (justa valoración, indemnización y el pago)" 으로 제한되며, Dictamen 1-26-OP/26 이후, 상급 기관에 의한 시 평가에 대한 재검토 권한은 국가 감독 기관이 아닌 GAD(지방 자치 단체) 자체 기구에 귀속된다.

검증 참고 사항 — 이 세 건의 판결은 헌법재판소 (Corte Constitucional) 가 직접 발행한 자료, 즉 Dictamen 1-26-OP/26, Sentencia 92-22-IN/26 의 전문, 그리고 판결문 116-21-IN/25 는 corteconstitucional.gob.ec 의 사건 페이지를 통해 법원의 esacc 저장소에서 다운로드했으며, 날짜, 주심 판사 및 판결 요지는 해당 PDF 파일에서 인용했습니다 (판결일은 2026 년 6 월 4 일, 2026 년 7 월 23 일 및 2025 년 9 월 4 일임; 앞의 두 건에 대해 유통된 2026 년 8 월 날짜는 헌법재판소 보도 자료의 날짜임). 법령 전문은 공식 포털에 게시된 통합판에서 확인했습니다: SERCOP 조달 포털의 LOSNCP(2025 년 10 월 7 일자 통합판); LOOTUGS(2024 년 1 월 30 일자 통합판), COOTAD(2024 년 6 월 21 일 기준 통합본) 및 헌법은 토지 이용 관리 감독청 (Superintendencia de Ordenamiento Territorial) 과 국방부 (Ministerio de Defensa) 포털에서; COGEP 는 2026 년 8 월 4 일 기준 통합본 (Defensoría Pública 도서관). 이는 관보 원본이 아닌, 국가 포털에 반영된 Lexis/Ediciones Legales 통합본이며; 상기 R.O. 인용문은 원본을 식별합니다. COA 에 수용 관련 조항이 포함되어 있다는 주장은 2026 년 1 월 13 일자 COA 통합본을 대조하여 확인한 결과 근거가 없는 것으로 판명되었으며, 법전 어디에도 수용에 대한 언급은 없습니다. 수쿰비오스 (Sucumbíos) 판결 21333-2025-00130 은 접근 가능한 1 차 출처와 대조하여 확인할 수 없었으며 (취재 시점에는 사법부의 SATJE 조회 서비스에 접속할 수 없었음), 단지 식별만 이루어졌습니다. lexis.com.ec 사이트 (유료 구독 필요) 와 registroficial.gob.ec 검색 기능은 텍스트 검색에 사용할 수 없었다.

퀸토 푸엔테 (Quinto Puente) — 잘못된 조치와 숫자 간의 불일치. 2026 년 과야킬에서 진행된 제 5 교량 공사는 평소와 다름없는 에콰도르식 분쟁을 유난히 눈에 띄는 형태로 드러냈다. *Expreso*

에 따르면, 행정 당국은 US$ 15,000, US$ 20,000 및 US$ 45,000 의 행정적 보상 제안이 있었다고 보도했다. 마지막 금액은 소유주가 감정가가 US$ 80,000 이상이라고 주장하는 부동산에 대한 것이다. 절차적 판단이 중요한데, 구야킬의 행정소송 지방법원 (Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo) 에 해당 부처가 제기한 22 건의 소송 중 2 건은 취하되었고 5 건은 기각되었으며, 법원은 해당 부처가 수용 절차가 필요한 상황에서 제안된 금액의 예치 (*consignación*) 에 해당하는 소송을 제기했다고 판단했다; 나머지 소송은 계류 중이었다. 법원에 예치된 제안금은 수용에 해당하지 않으며, 가격을 확정하지도 않는다.

Source — Quinto Puente 토지 수용, *Expreso* (스페인어로 읽기): `https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html`.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 국가 공공 조달 제도에 관한 기본법 ó, 제 IV 편 (, 제 61–72 조) 은 다음에서 공표된 개정안에 의해 대체됨 R.O. 제 4 호 부록 140, 2025 년 10 월 7 일 (SERCOP 포털의 통합본); 에콰도르 헌법재판소, 판결 1-26-OP/26 및 판결 92-22-IN/26, 116-21-IN/25, `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

볼리비아 — 1879 년 제정된 법적 효력을 지닌 규정 및 농업용 토지의 시장 가치

헌법적 근거. 2009 년 헌법 제 56 조는 개인 및 집단의 사유재산을 보장하며, “siempre que ésta cumpla una función social” — 즉, 사회적 기능을 수행하고 그 사용이 집단의 이익에 해를 끼치지 않는 한 — 를 전제로 한다. 제 57 조는 수용 규칙을 다음과 같이 규정하고 있다: “La 수용은 필요 또는 공공의 이익을 위해, 법률에 따라 적절하게 평가되고 적절한 보상을 받게 된다. La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión” — 수용은 공공의 필요성 또는 공익을 이유로, 법률에 따라 적격성이 인정되고 사전 공정한 보상이 이루어진 경우에 한해 시행되며; 도시 부동산은 환수 대상이 아니다. 농촌 토지의 경우 헌법은 이를 두 가지로 구분한다: 경제적·사회적 기능을 이행하지 않는 경우, 또는 라티푼디스트 (latifundist) 소유권 (*latifundio* 로 알려진 매우 대규모 토지 소유) 은 환수 (*reversión*) 의 근거가 된다. — 토지는 — 반면, 공공의 필요와 공익을 위한 토지 수용은 “y previo pago de una indemnización justa” (제 401 조) 에 따라 이루어집니다.

일반 제도: 1879 년 제정된 ‘레글라멘토 (reglamento)’, 1884 년부터 법으로 시행됨. 일반 수용 법령은 형식상 본 조사 대상 중 가장 오래된 법률 문서이다. 1884 년 12 월 30 일자 ‘레이 (Ley)’는 단 한 개의 조항으로 구성되어 있다: “필요 및 공공의 이익을 이유로 한 수용에 관한 1879 년 4 월 4 일자 행정부령이 국가 법률로서 적용된다” — 1879 년 4 월 4 일자 수용에 관한 행정부령 1879 년 4 월 4 일자 수용에 관한 행정부령은 특별한 광업 절차를 침해하지 않는 범위 내에서 주 법률로서 효력을 가진다. 따라서 실체적 규정은 1879 년 규정 (reglamento)의 규정이다. 제 1 조는 강제 양도에 앞서 네 가지 요건을 규정하고 있다: 계획된 사업이 공공의 이익에 부합한다는 엄숙한 선언; 재산의 전부 또는 일부의 양도가 불가피하다는 선언; “justiprecio” — 감정, 문자 그대로 정당한 가격의 확정, 양도 대상 스페인 법에서 수용 시 보상액을 지칭하는 용어 —인 양도 대상 재산에 대한 공정한 가격의 산정; 그리고 보상금의 지급.

누가 가치를 평가하며, 무엇이 평가되는가. 제 7 조: 일단 점유의 필요성이 선언되면, “그 가치와 수용이 소유주에게 초래할 수 있는 손해 및 손실에 대한 가치는, 각 당사자가 한 명씩 지명한 감정인, 또는 ‘분쟁 중재인 (tercero en discordia)’ 에 의해 결정된다” — 재산의 가치와 수용이 소유주에게 초래할 수 있는 손해는 전문가에 의해 평가되며, 각 당사자가 한 명씩 지명하고, 의견이 일치하지 않을 경우 ‘후에스 데 파르티도 (juez de partido)’ 가 지명하는 제 3 인이 참여하며, 이 제 3 인은 두 번까지 기피 신청이 가능하다. 감정 (Tasaciones) 은 자격 시험을 통과한 감정인 (peritos) 이 수행하며, 해당자가 없을 경우 공인된 지역 감정인 (*prácticos*) — 자격 시험보다는 실무 경험을 통해 자격을 갖춘 자 —가 시·군청 앞에서 선서한 후 수행한다 (제 16 조); 당사자 중 누구도 감정인을 지명하지 않을 경우, 행정 당국이 지명한 감정인을 수락한 것으로 간주된다 (제 17 조). 제 19 조는 모든 감정 (tasación)

의 내용을 규정하고 있다: 부동산의 종류, 품질, 위치 및 법적 면적 (점유 부분의 평면도로 표시됨), "그리고 이러한 모든 자료를 바탕으로 해당 부동산의 임대 및 매매 가치가 결정된다" — 이 모든 자료를 바탕으로 부동산의 임대 및 매각 가치가 결정되며 — 감정 평가 시 고려된 모든 사정이 명시되어야 한다. 부분 수용의 경우, 동 조항은 감정평가 시 "부분 점유 및 부동산 분할로 인해 수용 대상에서 제외된 부분에 발생할 수 있는 가치 하락을 고려하여, 그 감소된 가치를 배상 가능한 손해로 산정" 해야 한다고 명시하고 있다. — 수용되지 않은 부분의 가치 하락을 배상 가능한 손해로 지급하며 — 이 가격에는 소유주의 감정 비용도 포함된다. 전액은 소유권 박탈 전에 지급되거나, 제 3 자가 청구하는 경우 예치된다 (제 8 조 및 제 22 조); 가격을 거부할 경우 해당 금액은 Banco Nacional 에 예치되고 공사가 진행된다 (제 23 조). 일시적 점유에 대해서는 제 32 조가 감정인들에게 해당 부동산이 창출했을 임대료를 배상하도록 지시하며, 감가손실은 "부동산 점유 전 확인된 감정가액과 점유 전 확인된 감정가와 점유 후 적용된 감정가 간의 차액" — 점유 전후의 감정가 차이 — 및 정식으로 입증된 손해에 대해 배상하도록 규정하고 있다. 감정 결과에 대한 이의 제기는 행정 절차를 거쳐 행정소송법원으로 이관된다 (제 38 조 제 40 조). 이 규정 (reglamento) 에는 평가 기준일에 관한 조항이나, 예정된 공사가 가치에 미치는 영향을 고려 대상에서 제외하라는 지침이 포함되어 있지 않으며, 그 문구 어디에도 이를 무시하도록 하는 규정은 없다.

농지 관련 조항: 제 3545 호 법률에 의해 개정된 제 1715 호 법률. 농지 재산의 수용은「국유농지개혁법」(Ley del Servicio (Ley del Servicio Nacional de Reforma Agraria, 법률 제º 호 1715, 1996 년 10 월 18 일) 에 의해 규율되며, 이는「농업 개혁의 공동체적 재조정법」(Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria, 법률 제º 호 3545, 2006 년 11 월 28 일) 에 의해 개정되었다. 제 58 조 (법 제 3545 호 본문): 농지 수용은 법에서 정한 공익 사유가 있거나, 공동체의 요청에 따라 소규모 토지가 사회적 기능을 이행하지 못한 경우에, "previo pago de una justa indemnización"(정당한 보상금 지급 후) 에 한해 진행된다. 공익의 사유로는 토지의 재편 및 재분배, 생물다양성의 보전 및 보호, 그리고 공익 사업 (제 59 조) 의 수행이 있다. 이 조치는 제 60 조에 명시되어 있으며, 법 제 3545 호 제 35 조에 따른 문구는 다음과 같다: "토지 수용에 따른 보상금은 토지의 시장 가치, 부지 내의 개량 시설, 생산적 투자 또는 보전 투자, 그리고 공정한 보상을 보장하는 기타 검증 가능한 기준… 을 고려하여 결정된다" — 보상액은 농지감독청이 정한 기준에 따라, 토지, 부지 내의 개량 시설, 생산적 투자 및 보전 투자에 대한 시장 가치 를 고려하여 산정된다. 또는 소유자는 시장 가치가 동등한 토지로 전액 또는 일부를 보상받도록 요청할 수 있으며, 이 경우 다년생 및 반다년생 작물에 대한 투자 비용도 포함되며, 소유자는 전액 지급받을 때까지 토지를 양도할 의무가 없다 (제 60 조, II-III 항). 수용 결정은 국립농지개혁원 (Instituto Nacional de Reforma Agraria) 의 국장이 내리며, 30 일 이내에 행정소송 절차를 통해 국립농지재판소 (Tribunal Agrario Nacional) 에서만 이의 제기가 가능하다 (제 60 조 제 5 항, 제 3545 호 법률 조문). 2006 년 개정안 자체가 평가 기준이 된다. 1996 년 원래 제 60 조는 공공용지 수용에 대한 보상금을 수용 전 — 이는 소유주의 세금 신고서를 통해 수용 대상의 가치를 산정하는 자가 신고 방식이었으며, 소규모 농지 및 공동 소유지에 한해 시장 가치가 적용되었다. 제 3545 호 법은 이러한 세무상 자가 신고 방식을 전면적으로 시장 가치로 대체하였다.

시 정부 관련 규정. 2014 년 1 월 9 일자 제º 482 호 법안 (지방자치정부법, Ley de Gobiernos Autónomos Municipales), 제 16 조는 시 의회 (Concejo) 의 3 분의 2 이상 찬성으로 승인된 시 조례를 통해 시 의회의 3 분의 2 이상의 찬성으로 승인된 시 조례가 있어야만 사유재산의 수용이 허용되며, "공익에 대한 사전 선언, 공정한 배상금의 사전 지급, 전문가 보고서 또는 당사자 간 합의에 따른 감정평가 또는 적정가액 산정" — 공익에 대한 사전 선언 선행 선언, 공정한 배상금의 사전 지급, 그리고 감정평가서 또는 당사자 간 합의에 따른 'avalúo' 또는 'justiprecio' — 다른 공공 자산에 의한 현물 보상은 허용되지 않는다.

제외 사항. 이번 설문조사를 위해 배포된 다민족 헌법재판소 (Tribunal Constitucional Plurinacional) 의 판결 3 건 — SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 및 SCP 0228/2026-S3 —는 우수카피온 (취

득시효 , 대항점유의 민법상 대응 개념) 및 점유에 관한 헌법상 보호 (tutela) 사안으로, 가치 평가가 아닌 단순히 식별된 것일 뿐입니다. 1879/1884 년 제도의 보상 조항이나 법률 제 1715 호 제 58 조부터 제 61 조에 관한 2024–2026 년 판결은 이번 검토 과정에서 발견되지 않았다.

볼리비아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아닙니다. 볼리비아는 1979 년 7 월 19 일에 '미주 인권 협약'에 가입하였으며, 미주 인권 재판소의 분쟁 관할권을 수락했습니다; 이 협약 제 21 조는 제 56 조 및 제 57 조를 뒷받침하는 지역적 재산권 보장 조항이다. 배상 조치의 구체적인 내용은 여전히 국내법의 영역에 속한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 볼리비아의 지침은 우선 적용 대상에 따라 달라집니다. 일반 대상의 경우, 적용되는 문서는 19 세기 규정 (reglamento) 이며, 평가 기준은 임대 및 매매 시점의 부동산 가치와 임대료 및 매각가, 그리고 이에 따른 손해를 기준으로 하며, 이는 당사자가 지정한 감정인이 결정하고, 의견 불일치 시 제 3 자를 통해 조정되며, 법정 평가일이나 제도적 제외 조항은 없습니다. 즉, 평가일자와 프로젝트의 영향에 대한 처리는 감정인과 분쟁을 다루는 법원의 재량에 맡겨집니다. 농지 트랙의 경우, 산정 기준은 토지의 시장가치에 개량비 및 투자액을 더한 것으로, 행정적으로 평가되며, 2006 년 세금 자가신고 제도가 폐지됨에 따라 과거 세금 신고 내역은 더 이상 수용 가격으로 간주되지 않는다. 다만 이는 상대방이 제출할 수 있는 증거로 남아 있다. 농지에서는 가장 근본적인 문제가 가치 자체가 아니라 분류 기준이다: 경제·사회적 기능을 이행하지 않을 경우의 반환 (reversión) 에는 보상이 따르지 않으므로, 해당 토지가 그 기능을 충족하는지 여부가 평가 대상이 있는지 여부를 결정한다.

검증 참고 사항 — 법률 제 3545 호는 공식 관보 포털 (gacetaoficialdebolivia.gob.bo, 규정 보기 4015) 에서 전문이 게재되었습니다. 헌법 (제 56 조, 제 57 조 및 제 401 조), 1884 년 12 월 30 일자 법률, 1879 년 4 월 4 일자 시행규칙, 법률 제 1715 호 및 법률 제 482 호는 LexiVox 비공식 통합판 (lexivox.org) 에서 낭독되었으며, 1879 년 규정의 경우 출처로 가세타의 자체 법규 항목을 기록하고 있습니다. 가세타 포털의 무료 열람 기능에서는 해당 구법들의 머리말 정보만 제공되었으므로, 이 자료들은 1 차 자료가 아닌 미러 자료로 수록되었습니다. 1879 년 인용문은 원문의 19 세기 철자법 ("lei", "rejirá")을 그대로 보존하고 있습니다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 볼리비아 다민족 국가의 공보 (법률 제 3545 호); LexiVox (CPE; Ley de 30-12-1884; DS 4-4-1879; Ley 1715; Ley 482), `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

파라과이 — 개별 법령에 따른 수용, 도로 통로 내 시가, 라티푼디오의 과세 기준가

헌법적 틀. 1992 년 헌법 제 109 조 (*De la propiedad privada*) 는 사적 재산권을 보장하며, 그 내용과 한계는 "모든 사람이 이를 이용할 수 있도록 하기 위해" "경제적·사회적 기능을 고려하여" 법률로 정해진다. 이 헌법의 수용 조항은 다음과 같이 규정하고 있다: "누구도 사법 판결에 의하지 않고는 재산을 박탈당할 수 없으나, 공익 또는 사회적 이익을 위한 수용은 허용되며, 이는 각 사안에 따라 법률로 정해진다. 이는 "법률에 따라 정해질 수용 절차에 따라, 농지 개혁을 목적으로 하는 비생산적 대지주를 제외하고, 합의에 의해 또는 사법 판결에 의해 정해진 공정한 보상의 사전 지급을 보장한다" — 누구도 사법 판결에 의하지 않고는 재산권을 박탈당할 수 없으나, 공공의 유용성 또는 사회적 이익을 위한 수용은 허용되며, 이는 각 사례마다 법에 따라 결정된다. 법은 합의 또는 사법 판결에 의해 정해진 정당한 보상의 사전 지급을 보장하며, 농지 개혁을 목적으로 하는 비생산적인 대지주는 예외로 한다. 제 116 조는 농지 개혁을 위한 비생산적 대지주의 수용에 대해 "각 사안에 따라 법률로 정하며, 법률이 정하는 방식과 기한 내에 보상금이 지급된다" 고 덧붙이고 있다. 민법 (법률 제 1183/85 호)은 제 1964 조의 보장을 반영하고 있다. 즉, 공공의 이익이나 "법률에 의해 정의된" 사회적 이익을 위한 경우를 제외하고는 소유권을 박탈할 수 없으며, "정당한 보상 없이" 소유권을 박탈할 수 없다. —를 반영하고 있으며, 수용된 물건이 합리적인 기간 내에 그 목적에 사용되지 않을 경우 전 소유주에게 회수권을 부여하고 있다 (제 1965 조).

그 메커니즘. 파라과이에는 포괄적인 수용 법전이 없다. 헌법에 명시된 "각 사안에 대해 법률로 정한다 (determinada en cada caso por ley)" 는 문구가 문자 그대로 적용됩니다. 즉, 모든 수용은 의회에서 제정한 개별 법령에 의해 이루어지며, 공식 법률 모음집에는 "공공의 이익 [또는 사회적 이익] 을 선언하고 (declara de utilidad pública [o de interés social])" 특정 토지를 특정 기관을 위해 수용하는 법률로 가득 차 있다. 두 가지 부문별 틀이 평가 체계를 제공한다. 도로 및 인프라 회랑의 경우 2015 년 1 월 8 일자 제 5389 호 법률(2015 년 1 월 13 일 공표) 이 있으며, "공공사업통신부 (MOPC) 가 담당하는 인프라 공사 공공 관할 구역에 포함된 부동산에 대한 수용 및 보상 절차를 정하고 있는" 법으로, (MOPC) 가 담당하는 인프라 공사의 공공 소유권 구역 (franja de dominio) 에 포함된 부동산에 대한 수용 및 보상 절차를 규정하고 있습니다" — 이는 MOPC 인프라 공사의 공공 소유권 구역 (franja de dominio) 을 수용하기 위한 절차입니다. 농지 개혁에 대해서는 2002 년 1 월 30 일자 법률 제 1863 호인 『농지법 (Estatuto Agrario)』의 수용에 관한 장 (제 94 조 및 그 이후 조항) 이 있습니다.

복도 내의 측정 기준. 법률 제 5389/15 호는 'justiprecio(적정 가격)'를 제도적으로 다음과 같이 정의하고 있다. — "Ministério de Obras Públicas y Comunicaciones 의 Avalúo del Departamento 에서 실시한 공식 감정평가에 따라 산정된 가격 공공사업통신부 산하 감정과가 실시한 공식 감정 평가에서 도출된 가격"(제 2 조 (e) 항) — 이라고 정의하고, 실질적으로는 시장 가치에 따라 다음과 같이 규정하고 있습니다: "정당한 가격의 산정을 위한 기준은 부동산의 시장 가치에 해당 부동산에 도입된 개량 비용을 가산한 금액으로 한다" (제 10 조) — 부동산의 시장가치에 해당 부동산에 가해진 개량 비용을 더한 금액; 양도 비용은 소유주와 부처가 균등하게 분담한다. 법적으로 설립된 사업체나 산업체가 운영을 지속할 수 없는 경우, 소유주는 문서화된 증빙 자료를 첨부하여 해당 손실을 청구서에 포함시킬 수 있다 (제 8 조); 산업용 작물의 경우, 보상금은 "el daño emergente y el lucro cesante"를 포함해야 한다 — 즉, 입은 손실과 상실된 이익 (제 9 조).

평가 주체 및 공모전. 평가는 행정 절차가 우선이며 사법 절차는 그 다음이다. MOPC 산하 Departamento de Avalúo 는 "영향을 받는 소유주 한 명 또는 여러 명에게 의견 제시 기회를 부여" 하며 토지 및 부속 시설의 적정가 (justiprecio) 를 산정한다. 소유주는 5 영업일 이내에 동의 여부를 표명해야 하며, 부처 차원의 재검토를 요청할 수 있다 (제 17 조). 평가 결정은 최소 기재 사항이 규정된 평가 서류를 바탕으로 한 장관 결의 (Resolución Ministerial) 를 통해 이루어지며 (제 15 조), 부처는 민간 평가 컨설턴트와 계약을 체결할 수 있으며, 이들은 자신의 업무에 대해 민사적 및 형사적 책임을 집니다. 사법 단계에서 소유자는 "행정 감정 대상에 포함되지 않은 재산의 가격 또는 감정액 확정" 을 이유로 답변하거나 반소를 제기할 수 있으며 (제 30 조), 이후 재판은 분쟁 대상인 추가 부분만을 다룬다. 청구권은 — 민법상 소멸시효가 적용되는 의미에서 — 처분 통지를 받은 날로부터 10 년 후 소멸된다 (제 14 조).

해당 조항 (제 31 조) 은 다음과 같은 조건 하에 '계획 무시' 원칙을 적용합니다: "재산의 가치는 시행될 도로 공사에서 파생되는 부가가치 (가상의 이점 또는 이익) 를 고려하지 않고 산정되어야 한다" — 재산의 가치는 시행될 도로 공사로 인해 발생하는 가치 상승분 (가상의 이익 또는 이득) 을 고려하지 않고 산정되어야 한다. 동 조항은 반박이 없는 한, 부처의 평가액을 상한선으로 규정하고 있다: "보상금은 [MOPC] 가 산정하고 평가한 가치를 초과할 수 없으며, 반박이 있는 경우 법원 심리를 통해 평가된다." 이와 관련된 또 다른 예외 조항은 가치 조작을 방지하기 위한 것으로, '개량 사항 확인서'(acta de levantamiento de mejoras, 서명된 개량 사항 목록) 작성 이후에 도입된 개량 사항은 보상 대상이 되지 않는다 (제 12 조). 이 법안에는 이러한 기본 원칙 외에 별도의 평가일 관련 조항이 포함되어 있지 않으며, 시장 가치를 결정일, 양도일 또는 판결일로 고정하는 조항도 없다.

부분 수용 및 잔여지. 소유자의 요청이 있을 경우, 전체를 수용해야 하며, 도시 구역 내에서 기본 주거 대지의 50% 이상 (UBH, 360 m^2) 의 50% 이상 또는 기본 주거지 (VBH, 90 m^2) 의 30% 이상이 영향을 받는 경우; 그리고 농촌 지역에서, 농장의 나머지 부분이 Estatuto (Estatuto Agrario) 에 따른

‘기본 가족 경제 단위 (Unidad Básica de Economía Familiar)’ 기준 미만으로 떨어지거나, 주거지의 30% 이상이 피해를 입은 경우 (제 6 조). 이처럼 취득한 잔여 토지는 이후 관할 부처에 의해 공식 재평가 절차를 거친 후, 공공 기관에는 무상으로, 민간 당사자에게는 유상으로 양도될 수 있다 (제 7 조).

농업 부문. 농업법 (Estatuto Agrario) 에 따라 이 조치는 헌법상의 예외 조항에 따라 구분된다. 비생산적인 대지주 토지 (latifundio)로 선언된 토지의 경우, 보상금은 “se fijarán en base al valor fiscal del inmueble” — 즉, 과세 (지적) 가치 —에 따라 산정되며, 부속 시설에 대해서는 사전 감정가를 바탕으로 “실제 가치 (a valores reales)” 로 제 1 회 분할납부 시 지급된다 (제 102 조 (a) 항); 지급은 최대 10 회에 걸쳐 연간 예산 분할납부로 이루어질 수 있다 (제 103 조). 비생산적인 대지주 (latifundio)가 아닌 수용된 농지의 경우, 그 금액은 토지 당국 앞에서 진행되는 간이 절차에 따라 합의로 결정되며, 합의에 이루어지지 않을 경우 당사자 중 어느 한 쪽이라도 해당 부동산이 소재한 관할 구역의 민사 재판관에게 가격의 법원 결정을 청구할 수 있으며 (제 102 조 (b) 항), 당국은 헌법에 규정된 정당한 보상이 지급될 때까지 점유 허가를 내줄 수 없다 (제 101 조). 부분적인 농지 수용으로 인해 생산적 사용 가치가 “상당히” 상실된 잔여 토지가 남는 경우, 소유자는 해당 토지의 매입 또는 교환을 요구할 수 있다 (제 99 조).

두 가지 사항이 명시되어 있으나, 평가법으로 취급되지는 않습니다. 2025 년 1 월 9 일자 제 7424 호 법률 (2025 년 1 월 14 일 공고) 은 최고재판소 (Corte Suprema de Justicia) 산하 전국 통합 등기 및 지적 시스템 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral) 과 (RUN) 을 설립하여 지적과 공공 등기 제도를 통합하였으며, 제 187 조에 따라 이 법은 공포일로부터 1 년 후인 2026 년 1 월 14 일에 발효되었다. 이는 등기 및 지적 인프라 개혁이지, 평가 규정은 아니다. 또한, 미주인권재판소가 오랫동안 감독해 온 야키 악사 *(Yakye Axa)* 및 샤크모크 카섹 *(Xákmok Kásek)* 사건의 판결 — 파라과이를 상대로 한 원주민 조상 땅 반환 소송 — 은 본고에서 검토한 국내 평가 법령의 범위를 벗어난 미주인권 협약 및 미주인권재판소의 사안이며, 여기서는 단지 언급만 한다.

파라과이는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아니며, 『유럽 인권 협약』의 대상이 아닙니다. 파라과이는 미주 인권 협약의 당사국이며, 이 협약 제 21 조는 재산권을 보호하고 재산이 박탈된 경우 “el pago de indemnización justa” 를 요구하며, 미주 인권 재판소가 지역 재판소 역할을 맡고 있습니다. 다만, 배상액의 산정은 여전히 국내법의 문제입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. MOPC 회랑에서는 지침상 시장가치에 개량비를 더한 금액으로 산정하되, 제 31 조에 따라 도로 계획 자체가 미치는 영향은 배제된다 — 그러나 소유주가 이의를 제기하지 않는 한, 부처가 산정한 ‘타사시온 (tasación)’ 이 상한선이 되므로, 감정 분쟁은 (만약 발생한다면) 사법적 확정 절차에서만 벌어지며, 오직 청구된 차액에 대해서만 다투게 된다. 평가사가 개량물에 대해 준수해야 하는 법정 기준일은 어떤 평가일자가 아닌 ‘아크타 데 레반타미엔토 (acta de levantamiento)’ 의 실사일이다. 회랑 및 농지 구역 밖에서는 각 수용법이 독립된 근거가 되므로, 평가사는 헌법상 보상은 합의나 법원 판결에 의해 결정된다는 원칙에 따라 개별 법률을 해석해야 하며, 라티푼디오의 경우, 재정 가치로 평가되어 분할 지급되는 것이 사전 지급에 대한 유일한 헌법적 예외로 간주됩니다.

검증 참고 사항 — 모든 법령 전문은 국립의회 중앙도서관 및 기록보관소 (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, bacn.gov.py) 의 공식 포털에서 열람되었습니다: 법률 제 5389/15 호 (2015 년 1 월 8 일 공포, 2015 년 1 월 13 일 게재), 농지법 (Estatuto Agrario) 제 1863/02, 민법 제 1183/85 호 (제 4 편), 및 제 7424/2025 호 법률은 각각 도서관의 전문판에서 확인되었습니다. 헌법 제 109 조 및 116 조는 동일 도서관에서 발행한 1992 년 스캔본과 대조하여 검증되었으며 (CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf, 스캔본 30 쪽 및 32–33 쪽); 흔히 인용되는 “definida por ley, y previa justa indemnización” 라는 의역은 위에서 인용한 실제 조문 내용을 축약한 것이다. 개별 법률에 의한 수용 메커니즘은 도서관 소장 자료 자체에서 확인할 수 있다 (예: Ley 2730/05, “52,694 헥타르를 「국가 헌법 제 109 조 및 제 116 조에 규정된 바에 따라」 및 농업법 (Estatuto Agrario) 에 따라 수용한 사례). 가세타 오피시알 (Gaceta Oficial) 사이트는 필요하지 않았으며, 본문 검색을 위해 참조하지도 않았다. 2024–2026 년 동안 Ley 5389/15 또는 농업법 (Estatuto Agrario) 의 평가 조항에 대한 파라과이 법원의 판결은 본문 작성 시점에 접근 가능한 출처에서는 발견되지 않았으며, 보고된 사례도 없다.

감독 및 통합 지적. 2025 년 *Xákmok Kásek* 및 *Yakye Axa* 에 대한 미주인권재판소의 감독 명령은 계속되고 있으나, 첫 번째 사건만 심리되었다. *Xákmok Kásek* 사건에서는 반환 조치가 일부 이행되었다: 2025 년 8 월 28 일자 명령에 따르면 에는 공동체 소유로 주장된 10,700 헥타르 중 7,701 헥타르가 등기되어 있으나, 사법 측량은 미완료 상태이며, 판결 15 년이 지난 현재도 2,999 헥타르는 아직 소유권 등기 및 인도가 이루어지지 않은 상태이다. 이와는 별도로, 법률 제 7424 호/2025 는 지적과 등기 제도를 통합했다. 이 두 가지를 종합해 보면 파라과이의 현 상황을 정확히 파악할 수 있다: 보상 조치의 핵심은 난이도가 아니라 — 무엇이 누구의 소유인지에 대한 기록에 있다.

Source — *Xákmok Kásek*, 2025 년 8 월 28 일자 감독 명령 (공식 PDF, 스페인어로 읽기): `https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf`.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 5389 호/2015 및 파라과이 공화국 헌법 (1992), 전문, 국회 도서관 및 기록보관소 중앙 도서관 및 기록관, `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

우루과이 — 수용 직전의 가치, 그리고 도로 개통으로 인한 이중 효과 *tasación*

헌법의 근간. 헌법 제 32 조 는 이 권리를 보장하며, 다른 헌법에서는 찾아보기 힘든 다음과 같은 규정을 추가하고 있다: “La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establezcan por razones de interés general. 아무도 법으로 정해진 공공의 필요성 또는 공공의 유용성이 있는 경우를 제외하고는 재산권을 박탈당할 수 없으며, 항상 국고로부터 공정하고 사전적인 보상을 받아야 한다” — 재산권은 침해될 수 없으며, 법률에 의해 정해진 공공의 필요나 유용성이 있는 경우를 제외하고는 누구도 이를 박탈당할 수 없으며, 반드시 국고로부터 공정하고 사전적인 보상을 받아야 한다. 이어 이 조항은 수용이 선포된 경우, 수용 절차가 진행되는 기간 동안 소유자가 입은 손해에 대해, 수용이 완료되었는지 여부와 관계없이 보상받아야 한다고 규정하고 있으며, “incluso los que deriven de las 통화 가치 변동에서 비롯된 손해까지” 를 포함하여, 보상받아야 한다고 규정하고 있다.

법령 및 그 현황. 관련 법령은 여전히 28–3 월 1912 년 3 월 28 일자 ‘토지 수용법 (Ley de Expropiaciones)’, 법률 제º 호 3.958입니다. 1912 년 3 월 28 일자로, 1912 년 4 월 3 일자《디아리오 오피시알》(공보) 에 게재된 3.958 (해당 공보 자체에는 “reimpresa para salvar errores de copia” — 복사 오류를 수정하기 위해 재인쇄됨) 이라고 표기되어 있다). 공식적인 통합본은 존재하지 않는다: IMPO 법률 정보 데이터베이스는 1912 년 법률을 주석이 달린 등기 자료로만 수록하고 있으며, 개정된 조항의 현재 문구는 개정 법률 자체에서 추출해야 한다 — 주로 Decreto-Ley º 10.247 (1942 년 10 월 15 일, 제 15 조, 제 16 조 및 제 42 조),º 9.722 (1937 년 11 월 18 일), Nº 19.355 (2015 년 12 월 19 일, 제 15 조, 제 18 조, 제 19 조, 제 25 조 및 제 40 조), Ley Nº 19.924 (2020 년 12 월 18 일), Ley º(19.996) 호 2021 년 11 월 3 일자 (제 42 조) 및, 가장 최근의 Ley Nº(20.446) 호 2025 년 12 월 16 일자 (제 15 조, G 항). 아래 인용된 조항들은 1912 년 관보 스캔본과 IMPO 포털에 게재된 개정법 조문에서 발췌한 것입니다.

행정적 평가 (tasación) 가 먼저 이루어집니다. 제 18 조 (현행 조문: 법률 제 19.355 호, 제 355 조) 에 따라, 공사의 최종 경계가 확정되면 행정 당국은 “본법에 따라 자신의 기술 인력을 통해 수용 대상인 재산을 평가한다” — 즉, 자체 기술 인력을 통해 부동산 자체의 가치를 산정한다. 이 ‘tasación(평가)’ 결과는 소유주에게 통지되며, 소유주는 15 일 이내에 이를 수락하거나 이의를 제기할 수 있다. 이 경우, 보상금으로 청구하는 금액을 “comprensiva del valor del inmueble y los daños y perjuicios” — 부동산 가치와 그에 따른 손해 배상금을 포함하여 — 명시하고 그 사유를 제시해야 한다. 법령에서 벗어난 재평가액이나, 평가 관련 교육을 이수한 고등교육기관 또는 기술교육기관 졸업생이 서명하지 않

은 재평가액은 행정 서류에 포함되지 않는다. 침묵은 수락으로 간주되며, 수락 시 즉시 소유권 이전 및 동시 지급이 이루어지고, 이의 제기가 있을 경우 해당 사건은 법원으로 이송된다.

사법 절차와 보상액 결정 주체. 제 26 조는 사법적 수용 절차를 "전적으로 (exclusively)" 보상액의 산정과 점유권 취득으로만 제한하고 있으며, 법률에 의해 정해진 공공성 요건은 이의를 제기할 수 없다 (제 16 조). 조정 심문에서 각 당사자는 전문가 (perito,) 를 1 명씩 지명한다 (제 23 조); 불출석하거나 결석한 소유자의 경우, 법원이 대신 1 명을 지명한다 (제 24 조). 제 25 조 (현행 조문: Ley 19.355, 제 357 조) 공무원은 물론 소유주 측에 이해관계가 있는 자는 자격이 박탈되며, 법원이 지정한 감정인 (peritos) 은 "deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria" 여야 하며, 그 의견은 정당한 근거를 바탕으로 하여야 한다. 제 28 조는 판사, 감정인 및 전문가가 "사실에 근거하고 이 법이 정하는 일반 절차 및 평가 규칙에 따라" 금액을 확정하도록 지시하고, 절차적 범위를 다음과 같이 정하고 있다: 배상금은 어떠한 경우에도 행정 당국의 제안액보다 낮아서는 안 되며, 이해관계인의 청구액보다 높아서도 안 된다. 제 28 조의 나머지 두 조항은 지적 등기 가액에 명시된 비율을 더하여 배상금 상한선과 하한선을 정했으나, 1919 년 10 월 27 일자 법 제º 호 (7.012)에 의해 폐지되었으며, 이에 따라 지적 등기 가액과의 연동 관계는 사라졌다. 감정인 수수료는 사법 배상금의 1% 로 정해지며, 40 에서 400 unidades reajustables — 물가지수에 따라 조정되는 회계 단위 — (제 40 조, 현행문: 제 19.355 호 법률, 제 356 조) 사이이다.

조치와 날짜. 제 29 조는 한 문장 안에 다음 두 가지를 모두 명시하고 있다: "보상금은 수용이 요구되는 재산의 수용 직전 시점의 가치와, 또한 소유주에게 발생하는 손해 및 손해를"— 배상금은 수용 직전 시기의 부동산 가치와, 수용의 불가피한 결과로 소유주에게 발생하는 손해를 종합하여 산정된다. "모기지 이득이나 미래 이득" 은 고려 대상에서 제외된다 — 관보에 명시된 대로; 여기서 "futuras" 와 함께 가설적이거나 미래의 이익을 의미하며 — 또한 법적으로 등기되지 않은 계약의 경우, 두 경우 모두 적어도 6 개월 전에 수용의 근거가 되는 행정 절차가 개시되었거나 (또는 입법부에 특별 수용 법안의 제정을 요청하기 전) 이어야 한다. 계약의 해지 또는 무효화에 따른 손해배상은 1 년을 초과하여 산정할 수 없다 (제 29 조, 제 2 항). 제 31 조는 소유주에게 불리한 잘 알려진 조항을 추가하고 있다: 시공 시기나 기타 평가 사정에 비추어 "더 높은 보상금을 얻기 위한 목적으로 (con el objeto de obtener una indemnización más elevada)" 이루어진 것으로 판단되는 건축물, 식재 및 개량 시설은 — 소유자가 이를 제거할 수 있더라도 자재와 개량물을 제거할 수 있다. 또한 행정 당국이나 법원은 수용 결정이나 법안 발효 전 6 개월 이내에 이루어진 소유권 양도로 인해 발생한 가격을 결정적인 선례로 간주할 의무가 없다. 설비의 경우, 수용 당국은 수용된 토지에 있는 설비 및 기계의 해체 및 운반 비용을 보상하거나 부담한다 (제 31 조). 날짜 관련 참고 사항: 1937 년 11 월 18 일자 법률 제º 9.722 호 1937 년 11 월 18 일자 법률 제 9.722 호 의 제 10 조는, 해당 법률에 따른 수용과 관련하여 제 29 조 및 제 31 조 (최종항) 의 적용을 위해 1937 년 3 월 1 일을 효력 발생일 로 정하고 있다. 이는 공고 효력에 대해 평가일을 고정시킨 초기 법적 사례 중 하나이다.

잔여 부지에 대한 가치 증대 및 도로 개통 절차. 제 29 조 제 3 항은 상계 조항입니다: 만약 수용된 부지에 수행될 공사나 그 부지가 사용될 용도로 인해 나머지 부지의 가치에 "즉각적이고 특별한 가치 상승 (un aumento de valor inmediato y especial)" — 즉각적이고 특별한 가치 상승 —을 가져온다면, 그 상응하는 가치 상승분은 보상금 산정 시 감정인, 전문가 및 법원에 의해 반영된다. 새로운 거리, 대로, 광장 및 공공 도로를 목적으로 하는 수용의 경우, 제 32 조는 일반적인 산정 방식을 '이전-이후' 이중 감정 (tasación) 으로 대체하며, '' 원칙을 다음과 같이 명시하고 있다: "Se tasará todo el terreno como si no hubiera obra pública proyectada" — 전체 필지는 먼저 공공 사업이 계획되지 않은 것처럼, 건축물, 울타리 및 식재된 식물을 포함하여 평가되며, 그 후 새로운 거리의 노선 확정 및 수용이 완료된 뒤, 공공 용도로 할당된 면적을 제외한 남은 부분 또는 여러 부분은 독립적으로 평가된다; "첫 번째와 두 번째 감정 평가에서 산출된 적정 가격 간의 차액 중 소유주에게 유리한 부분이 보상금으로 간주된다" — 두 적정 가격 간의 차액 중 소유주에게 유리한 부분이 보상금이다. 제 4 조에

규정된 인접 구획이 동일 소유주로부터 동시에 수용되는 경우에는 이 절차나'*mayor valor*' 의 공제가 적용되지 않는다. 제 10 조부터 제 14 조까지는 수용 자체에 대한 보상 범위를 벗어나지만 전체 체계를 완성한다: 수용되지 않은 신규 공사 부지에 접한 부동산 소유주는 국가 또는 지방 자치단체에 해당 공사가 가져다주는 가치 증가분 (*mayor valor*) 의 절반을 지불해야 하며, 이는 해당 목적을 위해 공사 개시 시점으로 소급하여 산정된 감정평가 (tasaciones) 에 근거한다 (제 14 조).

긴급 점유. 제 42 조는 2021 년 11 월 3 일자 법률 Nº 19.996 (제 189 조) 에 의해 개정되었으며, '긴급 점유 (toma urgente de posesión)' 를 규정하고 있습니다: 수용 기관이 직접 긴급성을 선언하며, 임시 배상금은 해당 부동산 및 그 부대시설에 대한 감정가액으로, 행정부 또는 주 정부의 공무 기술자들이 작성한 근거가 명시된 의견서에 따라 산정되며, 점유 전 인플레이션 연동 단위—로 공화국은행 (Banco de la República) 에 예치되어야 합니다; 법정 공공용지 사용권은 보상 대상이 아니며; 실제 점유 개시 후 행정 당국은 30 일 이내에 수용 청구서를 제출해야 하며, 이를 통해 최종 보상액이 소송을 통해 결정된다.

배경 및 제외 사항. 배경을 설명하는 세금 평가 관련 내용 한 가지: 제º 호 334/025 호 (2025 년 11 월) 은 2025 년도 국가 부동산의 *valor real* 을 재산세, 부동산 양도세 및 초등교육세 세금에 대해 계수 1.0425 를 적용하여 2025 년 기준 해당 국가의 부동산에 대한 을 업데이트했습니다 — 지적-재정 평가액, 수용 보상금은 아님. 그리고 한 가지 확인된 내용: Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*) 는 평가액이 아닌 상속권 양도의 상속법상 효과에 관한 것으로, 이 문서에서는 다루지 않습니다. 2024–2026 년 동안 법 제 3.958 호의 보상 조항에 관한 대법원 (Suprema Corte de Justicia) 의 판결 중 확인된 것은 아래의 2026 년 제 183 호 판결뿐이다.

우루과이는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아닙니다. 우루과이는 1985 년 4 월 19 일에 '미주 인권 협약' 을 비준하였으며, 미주 인권 재판소의 분쟁 관할권을 인정하고 있습니다; 이 협약 제 21 조 (재산권, "정당한 보상") 는 본 호에서 검토한 유럽의 법규들에서 제 1 호 의정서 제 1 조가 제 32 조를 뒷받침하는 방식과 마찬가지로 제 32 조를 뒷받침한다. 보상액의 산정은 여전히 국내법의 문제이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 지침을 뒷받침하는 세 가지 특징이 있다. 날짜 —— "토지 수용 직전 시점" — 및 6 개월 등록 및 매매 증빙 규칙은 수용의 그늘에서 조작된 거래 증거를 파일에서 걸러내며, 감정인은 모든 비교 대상의 날짜를 수용 파일 개시일에 맞춰 기재해야 한다. 제 28 조의 괄호 표기 조항은 당사자들이 제시한 수치를 관할권의 한계로 정합니다. 즉, 소유주의 청구액은 상한선이며, 따라서 청구액이 이보다 적게 제기된 경우 후속 증거를 통해 이를 만회할 수 없습니다. 또한 도로 개통 사건에서 평가 는 단일한 것이 아니라 두 가지로 이루어집니다. 즉, 공사가 예정되지 않은 상태에서의 전체 가치와, 현 상태 그대로의 잔여 가치이며, 법령에 따라 즉각적이고 특별한 가치 상승분은 나머지 가치에서 상계됩니다.

검증 참고 사항 — 헌법 (제 32 조) 및 개정법 조문 (법률 제 19.355 호, 제 354–357 조, 제 365 조 및 제 368 조; Decreto-Ley 10.247, 제 2 조; Ley 9.722, 제 10 조; Ley 19.996, 제 189 조; Decreto 334/025) 는 IMPO 포털 (impo.com.uy) 에서 열람되었습니다. 인용된 1912 년 조문 (제 26 조 제 32 조) 은 IMPO 가 스캔한 1912 년 4 월 3 일자 공보 (Diario Oficial) 23–26 쪽에서 확인하였으며, 해당 인쇄본에는 앞서 언급한 대로 "ganancias hipotecarias" 라고 기재되어 있다. IMPO 의 무료 데이터베이스에는 법 제 3.958 호의 통합 조문 본문이 제공되지 않으며, 의회 조문 서비스 (parlamento.gub.uy) 는 접속을 거부했기 때문에, 위의 개정 연쇄는 해당 법률에 대한 IMPO 의 주석 등록부에 근거합니다.

***Los Eucaliptus* — 법원 자체 전문가는 배제되었으며, 평균 산출도 이루어지지 않았다.** 2026 년 3 월 18 일자 Sentencia 183 호를 통해 Suprema Corte de Justicia 는 말도나도 (Maldonado) 의 로스 에우칼리프투스 (Los Eucaliptus) 에 위치한 에로수르 *(Erosur)* 부지 ón 에 대한 수용 결정을 내렸습니다. 1 심 법원은 US$524,500 을 배상액으로 책정했으나, 제 4 민사항소법원 (º Turno) 은 시청 (Intendencia) 의 감정가 (*tasación*) 와 법원이 지정한 감정인 (경매인) 의 보고서 사이의 중간값을 취하여 이를 US$1,395,100 으로 상향 조정했습니다. 대법원은 이러한 평균 산정 방식을 기각했습니다. 감정인은 직접 시장 비교법을 언급했으나 이를 적용하지 않았으며 (유사하거나 인접한 필지가 고

려되지 않았음), 그의 보고서는 너무 간략하고 해당 필지와는 전혀 관련성이 없어 당사자나 법원 모두 이를 검증할 수 없었으므로; 이러한 상황에서 작성된 보고서는 다른 보고서와 평균을 내는 것이 아니라 기각되어야 한다. 그 후 대법원은 인텐덴시아 (Intendencia) 소속 기술자의 보고서를 바탕으로 US$603,100 을 산정했는데, 이 보고서는 인접 필지의 매매 사례를 근거로 했으며 토지의 불규칙한 입지 상황을 고려한 것이었다. 소유주가 제기한 상고 는 기각되었다. 지역 언론은 소유주의 청구액을 $11.8 million 로 보도하고 있으나, 이 수치는 언론의 추산일 뿐 판결문에는 명시되어 있지 않다.

콜로니아 해안 — 150 미터, 그리고 이를 취득하기 위해 필요한 것. 2025 년 12 월, 법원은 150 미터 해안 지대가 단순히 규칙의 적용만으로 공공 소유로 넘어가지 않는다고 판결했습니다. 이를 위해서는 수용 절차와 사전 정당한 보상이 필요합니다. . 지도상에 그려진 경계선만으로는 소유권이 이전되지 않으며, 해안 패드 ó n 의 가치를 평가하는 감정인은 해당 지대가 이미 상실되었다고 가정해서는 안 됩니다.

Source — *Los Eucaliptus* / Erosur, 판결문 183, 사법부 (공식 PDF, 스페인어로 읽기): `https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf`; 지역 보도 (스페인어): `https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/`; 콜로니아 해안 지대 (스페인어): `https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/`.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: IMPO — 헌법 제 32 조; 법률 ° 3.958 호 (1912 년 4 월 3 일 관보, 이미지) 및 개정법,
`https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

가이아나 — 공공사업 선언 공고 시점의 시장 가치

가이아나는 남미에서 영어를 사용하는 영미법 관할권이며, 이곳의 수용 관련 법률은 다음과 같이 규정하고 있습니다: 『공공 목적을 위한 토지 취득법』(가이아나 법률 제 62:05 장) 은 1914 년 제 31 호 법으로, 1972 년 제 4 호, 1975 년 제 35 호, 1990 년 제 23 호법, 2001 년 제 10 호법에 의해 개정되었으며, 여기에서는 법무부가 발간한 공식 텍스트 (L.R.O. 1/2012) 에 따라 법무부가 공표한 공인된 본문으로 인용되며, 이후 2024 년 공공목적 토지 취득 (개정) 법 및 2024 년 제 19 호 법률 (공보, 법률 부록 A, 2024 년 12 월 27 일) 에 의해 개정되었으며, 이 개정 내용은 아직 공인된 본문에 반영되지 않았습니다.

헌법의 근간. 헌법 (제 1:01 장, 공인된 본문 L.R.O. 1/2022) 제 142 조 제 1 항: “어떠한 종류의 재산도 강제로 점유될 수 없으며, 어떠한 종류의 재산에 대한 지분이나 권리도 서면 법률에 의하거나 그 권한에 따라 법률에 의하거나 그에 따른 권한에 의하고, 해당 점유 또는 취득에 적용되는 규정이 적정한 보상의 신속한 지급을 요구하는 서면 법률에 명시된 경우를 제외하고는, 어떠한 종류의 재산도 강제로 점유되어서는 안 되며, 어떠한 종류의 재산에 대한 권리나 이익도 강제로 취득되어서는 안 된다.” 제 142 조 (2) 항은 예외 사항을 열거하고 있는데, 그 범위가 광범위하다. 여기에는 세금 납부를 위한 취득, 임대차나 저당권의 부수적 효과, 판결 집행, 위험한 상태에 있는 재산의 취득 등이 포함되며, 특히 감정평가사들에게 주목할 만한 것으로는 “실질적으로 점유되고 있지 않거나, 실질적으로 점유되고 있는 경우라 하더라도 토지 소유권자나 그 가족 구성원에 의해 점유되고 있지 않은 토지” (제 142 조 (2)(a)(viii))

기계 설비. 장관은 명령을 통해 어떠한 철도, 도로, 운하, 부두, 간척지, 댐 또는 “어떤 종류의 공사, 조치 또는 사업” 이든 공공 사업으로 선포할 수 있다 (제 3 조); 조사 및 보고 후, 장관은 명령을 통해 공공 사업에 필요한 토지를 지정할 수 있으며 (제 6 조); 해당 명령이 내려진 날로부터 1 개월이 경과하면, 매입 대금 또는 보상금의 지급이 대상이 되어 해당 토지는 국가에 귀속된다 (제 7 조). 2024 년 제 2024 년 제 19 호 법은 제 7 조 (1) 항을 개정하여 “보상” 앞에 “신속한” 을 삽입하였으며 “지급” 앞

에 “신속한” 을, “보상” 앞에 “적정한” 을 삽입하고 — 이는 제 142 조의 문구와 일치함 — 또한 이것이 “주정부가 해당 토지를 비워둔 상태로 점유할 권리에 영향을 미치지 않는다” 는 내용을 추가하였다. 2001 년 개정 이후로는 토지에 건물이나 구조물이 세워져 있든 없든 상관없이 토지를 수용할 수 있게 되었다 (제 6A 조). 보상금은 당연히 양자 간 협상을 통해 결정되지 않으며, 법무장관의 일방적 신청에 따라 고등법원은 “명령서에 기재된 토지의 가치를 산정하고, 이에 이해관계가 있는 여러 사람에게 지급되어야 할 보상금을 결정하도록 지시해야 한다”(제 13 조) 며, 공고를 게시하고 모든 이해관계인의 증언을 청취하며 (제 14 조 및 제 16 조), 토지 소유자 및 정당한 권리, 소유권 또는 이해관계를 가진 모든 다른 사람들에게 지급될 금액을 직접 산정하며, 여기에는 “임차인에게 발생한 불편에 대한 적절한 보상” 도 포함된다 (제 15 조). 당사자들은 대신 상호 합의에 따라 분쟁을 중재에 회부할 수도 있다 (제 12 조, 2024 년 법 개정 이후로는 2024 년 중재법을 참조함). 산정된 금액은 관보 (국가의 공식 간행물) 에 게재되고, 법원 등기소에 예치되며, 법원을 통해 배분된다 (제 23 조 및 제 24 조); 소액 청구는 지방 치안판사가 처리할 수 있다 (제 26 조 및 제 27 조).

항목, 날짜 및 제외 사항. 제 18 조 (1975 년 및 1990 년 개정) 는 평가에 관한 조항입니다. 청구 사항을 판단함에 있어 법원은 다음 사항을 고려할 수 있다: (a) “제 3 조에 따른 명령이 관보에 게재된 날짜 기준 해당 토지의 시가 (해당 토지에 대한 공사를 공공 사업으로 선언하는 명령)”; (b) 분할로 인한 손해 (수용된 부분으로부터 단절됨으로써 잔여 토지에 발생한 손해); (c) 토지 수용으로 인해 청구인의 다른 재산이나 소득에 해를 끼치는 경우의 손해 — 해로운 영향 (미국에서는 분리 손해배상 또는 잔여지 손해배상), 소유자가 보유하는 재산의 가치 하락; 및 (d) 강제적인 거주지 또는 사업장 변경에 수반되는 합리적인 비용. 일자 규정은 항 (a) 에 명시되어 있다: 시가는 취득 명령, 권리 확정 또는 배정 시점이 아니라, 해당 사업이 공공 사업임을 선포한 공고가 관보에 게재된 시점—즉, 프로젝트가 공표된 순간—을 기준으로 산정된다. 이어 이 조항은 법원이 “고려해서는 안 되는” 사항들을 명시하고 있다: 수용의 배경이 되는 긴급성이나 필요성의 정도; 어떠한 *pretium dilectionis* (특별 애착 가치 — 소유자가 해당 부동산에 대해 갖는 개인적 또는 정서적 유대감) 또는 토지를 양도하기를 꺼리는 소유자의 태도; 민간인이 초래한 경우 소송 대상이 되지 않을 손해; 토지의 향후 사용으로 인해 발생할 예상되는 손해로서, 종속권, 지상권 또는 법적 권리에 대한 침해에 해당하지 않는 것; “(v) 취득한 토지가 향후 사용될 용도로 인해 발생할 가능성이 있는 토지 가치의 증가분”; 및 “(vi) 보상금을 증대시키려는 의도로 이루어졌거나, 착수되었거나, 이행된 것으로 보이는 토지에 대한 지출 또는 개량”. (v) 항은 계획 무시 규정 이며, (vi) 항은 가치 창출 배제 규정으로, 둘 다 고전적인 연방 양식의 전형적인 형태이다. 제 19 조는 재량적 가산액을 추가하고 있다: 법원은 “강제 매입에 대한 보상과 관련하여, 본 조항에 명시된 사항 외에, 법원이 적절하다고 판단하는 범위 내에서 보상 결정 시점의 토지 시가 의 일정 비율을 초과하지 않는 금액을 추가로 부여할 수 있다” — 이는 추가적인 비율에 따른 배상금으로, 배상 결정일 당시의 시가를 기준으로 산정되며, 현행 법문상 명시된 상한액 없이 법원의 재량에 맡겨져 있다.

인접 토지 소유자, 분할 공사 및 선급금. 토지가 수용되지 않았으나, 수용된 토지 위의 공공 공사 시공으로 인해 피해를 입은 토지 소유자는, 소멸되거나 방해받은 지상권, 통행권 또는 부속권에 대해 보상을 받을 권리가 있다 (제 11 조). 분할과 관련하여, 법원은 장관을 대신하여 합의된 특정 공사, 횡단 시설 또는 통행로가 제공될 것이라는 전제 하에 보상을 산정할 수 있으며, 해당 합의는 서면으로 작성되어야 하며 법적 구속력을 가진다 (제 21 조). 주 정부 양도 시 유보 조항에 따라 또는 『주 토지 회수법』 에 따라 회수된 토지에 대해서는 보상이 지급되지 않는다 (제 20 조). 1975 년에 삽입된 제 24A 조는 장관이 보상을 전액 또는 일부 토지 채권으로 지급할 수 있도록 허용하였으나, 2024 년 제 19 호 법이 이를 대체하였다. “선급금” 이라는 제목을 단 새로운 제 24A 조는, 이 법에 따라 토지를 수용하는 경우, 장관이 “법원에 일방적 신청을 통해 등기소장에게 등기소장에게 법원에 대한 일방적 신청을 통해, “이 법에 따라 지급되어야 할 것으로 장관이 추정한 매입 대금 또는 적정한 보상금에 해당하는 금액의 80% 에 해당하는 선급금” 을 신속히 제출” 하도록 규정하고 있으며, 합법적인 권리가 있고 정식으로 권한을 위임받은 사람은 누구나 법원에 지급을 신청할 수 있다. 선급금이 최종적으로 합의되

거나 결정된 금액을 초과하는 경우, “초과분은 환불되어야 한다” (제 2 항); 토지가 저당권 설정된 경우, 장관은 저당권자의 권리 해제를 보장하기 위해 필요한 만큼의 선급금을 지급하며 (제 3 항); 정착지 또는 신탁 토지에 대한 선급금은 자본금으로 간주된다 (제 4 항).

제외 사항. 1899 년 중재 판정 및 에세키보 지역과 관련하여 국제사법재판소에서 진행된 가이아나와 베네수엘라 간의 소송은 국가 간 영토 분쟁이며, 재산 가치 평가와 무관하므로 본 조사에서는 단지 참조 목적으로만 언급됩니다. 본 조사를 위해 배포된 2023 년 고등법원 점유 관련 사건 (2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 구획 739 관련) 은 일반적인 점유 집행 영장이며, 마찬가지로 참조 목적으로만 제시된다. 2024–2026 년 가이아나 판결은 이번 조사에서 확인되지 않았습니다.

가이아나는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아닙니다. 우루과이, 볼리비아, 수리남과 달리 가이아나는 ‘미주 인권 협약’ 의 당사국이 아닙니다. — 미주기구 (OAS) 서명 현황표에는 서명이나 비준 기록이 모두 없습니다 — 따라서 미주인권재판소의 분쟁 관할권은 가이아나에 미치지 않으며, 헌법 제 142 조가 재산권을 보장하는 실질적인 근거가 됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 가이아나 지침은 영연방 보상 규정에 해당하며, 특히 주목해야 할 날짜가 하나 있습니다. 시장 가치는 제 3 조에 따른 공공사업 선언이 관보에 게재된 시점에 확정되는데, 이는 제 6 조에 따른 수용 명령, 제 7 조에 따른 소유권 이전 및 보상금 지급보다 훨씬 앞서 발생할 수 있습니다. 선언과 보상 결정 사이의 기간 동안 발생하는 시장 변동은 제 19 조에 따른 보상 시점에 적용되는 가치에 대한 재량적 비율만이 조문상 유일한 상쇄 장치이다. 따라서 감정인은 초기에 제 3 조에 따른 관보 게재일을 확정하고 해당 시점을 기준으로 가치를 산정하며, 그 이후 시장 변동 상황을 별도로 명시해야 한다. 제 18 조 (v) 항 및 (vi) 항의 제외 조항은 가치 산정에 있어 익숙한 ‘계획 미적용’ 해석과 후기 개량에 대한 필터링을 요구한다. 2024 년 제 19 호 법이 시행된 이후로 모든 사건 기록에는 두 번째 수치가 포함되는데, 바로 장관의 추정액이며, 그 중 80% 는 제 24A 조에 따라 즉시 법원에 예치된다. 이 추정액은 법원이 어느 당사자의 진술도 듣기 전에 산정된 감정가이며, 청구 절차가 진행되는 동안 소유주가 받게 될 금액을 정하고, 최종 판정액보다 초과된 금액은 반환해야 하므로 — 소유주의 감정사에게 조기에 장관의 추정액이 어떤 근거에 기반하는지 물어봐야 한다.

검증 참고 사항 — 해당 법안은 공인된 장 (章) 본문 (L.R.O. 1/2012) 과 헌법은 Cap. 1:01(L.R.O. 1/2022) 의 공인된 텍스트로 낭독되었으며, 두 문서 모두 법무부 (mola.gov.gy) 의 ‘가이아나 법률 (Laws of Guyana)’ 모음집에서 다운로드한 것입니다; 상기 조항 인용문은 해당 텍스트에서 그대로 인용한 것이며, 여기에는 인쇄된 그대로의 제 19 조 문구도 포함됩니다. 2024 년 제 19 호 법안은 가이아나 의회가 관보에 게재한 텍스트 (`https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`) 를 바탕으로 인용되었으며; 이 법은 제 7 조 (1), 제 12 조 (1) 및 제 24A 조만을 개정하며, 상기 인용문은 원문 그대로입니다. 개정된 제 7 조 (1) 의 통합본은 발견되지 않았으므로, 개정된 해당 조항은 설명만 하고 전문을 인용하지는 않았습니다. 미국 인권 협약에 따른 가이아나의 지위는 OAS 의 해당 협약 조약 서명표 (B-32) 를 기준으로 확인되었다.

페루 — 가치를 앗아가는 물가 연동제는 몰수나 다름없다

사건번호 01350-2024-AA — 농지 채권 갱신. 헌법재판소는 2026 년, DS 242-2017-EF 의 부속서 1 이 구 농지개혁 수용 채권을 명목가치 기준으로 갱신함으로써 몰수적 결과를 초래한다 고 판시하며, 해당 조항은 적용되어서는 안 된다고 판결했습니다. 이 판결은 인덱스화 방법론 과 직접적으로 관련이 있습니다: 보상금의 실질 가치를 소멸시키는 가치는 보상금 지급 의무를 면제하지 않습니다.

사건번호 00004-2025-PI/TC — 긴급 칙령에 의한 수용 승인, 기각. 2025 년 12 월 1 일자 판결 (전체 재판부, 판결 20/2026, 2026 년 1 월 공표) 에서 재판소는 푸에블로 (Pueblo) 의 í a del 푸에블로 (Defensor) 가 제기한 긴급령 018-2019 제 11 조 제 1 항, 제 2 항 및 제 4 항에 대한 이의 제기를 기각했다. 이 조항은 의회가 해산된 상태에서 행정부가 입법권을 행사하여 국가 인프라 계획 프로젝트를 위한 토지 수용권을 승인한 것이다. 해당 승인 조치는 유효하다. 이 판결문은 법령 제 1192 호 제 4.4 조의 정의를 인용하고 있는데, 이는 국회의 명시적 법률에 의해서만 승인되는 강제 이전이며, 사전 현금 지급 (*indemnización justipreciada*) 을 조건으로 하며, 이에 따른 손실 (consequential loss)

에 대한 보상 을 포함하는 것으로, 헌법 제 70 조에 따라 헌법 제 70 조에 따라 를 현금으로 선지급받고 그에 따른 결과적 손실 에 대한 보상을 포함해야만 허용되는 강제 수용을 규정하고 있습니다 — 그러나 이는 인용된 법령일 뿐, 판결 요지가 아닙니다; 또한 판결문은 승인 기간이 만료되었으나 아직 토지 취득이 이루어지지 않은 프로젝트의 경우, 이번에는 의회가 제정한 새로운 법률에 의해서만 수용될 수 있다고 명시하고 있습니다. 어떤 토지도 감정평가되지 않았다. 판결문에 기록된 행정부의 수치에 따르면, 1,232 건의 토지 취득 사례 중 1,172 건 (95 퍼센트) 은 협상을 통한 매입이었고, 60 건 (5 퍼센트) 은 협상이 결렬된 경우에 적용되는 수용 절차로 진행되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 채권 관련 결정은 보고서에 반영해야 할 사항이다. 보상금이 유예되었다가 이후 공식 지수에 따라 재산정되는 경우, 지수의 선택은 단순한 행정적 절차가 아닙니다. 이는 보상금 산정의 일부이며, 실질 가치가 사라진 상황에서 명목상의 수치만을 반영하는 지수는 그 이유만으로도 이의를 제기받을 수 있습니다. 95% 라는 수치는 두 번째 교훈을 시사한다. 페루에서 중요한 감정평가는 대개 협상을 통해 이루어진 매입을 뒷받침하는 것으로, 이 경우 법원은 이를 검토하지 않는다.

루파카 (Lupaka) — 접근이 차단되었을 때 산정되는 손실. *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* 사건에서 2025 년 6 월 30 일자로 내려진 판결은, 광산에 대한 지역사회 봉쇄로 인한 결과에 대해 이자 포함 4,040 만 달러 (US$) 를 배상하도록 명했는데, 이 농민 공동체 *(comunidad campesina)* 의 행위는 국가에 귀책되는 것으로 간주되었다.

Not real property — this decision measures the value of a mining enterprise and its deposit. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

그럼에도 불구하고 이 판결의 논리는 토지 문제에서 양도권 문제와 마찬가지로 쉽게 제기되는 질문, 즉 평가 대상물에 접근할 수 없을 때 무엇이 상실되는가 라는 점에 이른다. 봉쇄 조치는 자산 자체에 손상을 입히지는 않지만, 자산의 수익에 필수적인 접근권을 차단하며, 법원은 이것이 가치의 몰수인지 아니면 단순히 가치 실현의 중단에 불과한지 판단해야 했습니다. 내륙에 고립된 토지, 철회된 지상권, 또는 공공기관에 의해 폐쇄된 도로를 마주한 감정인은 더 적은 금액의 맥락에서 동일한 질문을 던지게 되며, 재판소의 답변—즉, 지속되고 구제되지 않은 접근권 상실은 일시적인 감소가 아닌, 그 가치가 가지고 있던 가치의 손실로 측정되어야 하며, 일시적인 감소로 간주되어서는 안 된다는 — 답변은 반드시 명심해야 할 부분이다. D. Leg. 1192 에 관한 2025 년의 학술 연구는 이러한 실무상의 격차를 부실한 지적 제도와 스페인이 운영하고 있는 것과 같은 독립적인 감정 위원회의 부재로 지목하고 있다.

DS 135-2026-EF — 60 년 만의 지급. 이 법령은 헌법재판소가 제기한 농지개혁 채권 문제를 종결 짓는다. 채권 보유자들에게는 약 $ 10 억 달러로 추산되는 채무에 대해 현금, 국채, 또는 새로운 국유지로 보상해야 한다. 이 중 세 번째 옵션이 감정평가사와 관련된 부분이다. 1969 년에 수용된 토지에 대한 보상이 2026 년에 다른 토지로 이행되는 경우, 두 차례의 감정평가가 필요하며, 두 평가 모두 분쟁 대상 토지에 대한 것이 아닙니다. 그리고 이 두 평가 간의 등가성이 보상 문제의 핵심입니다.

Source — DS 135-2026-EF, 『*Infobae*』에 실린 기사 (스페인어로 읽기): `https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-reforma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/`.

출처 — 헌법재판소, 사건번호 01350-2024-AA (공식 PDF, 스페인어로 읽기): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf`; 사건번호 00004-2025-PI/TC (공식 PDF, 스페인어): `https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf`; *Lupaka* 해설 (스페인어): `https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/`.

칠레 — 성사된 거래, *sana crítica*, 그리고 검토의 한계

법적 틀. DL 2.186 에 따라 3 인으로 구성된 *Comisión de Peritos* 가 잠정적 배상액을 결정하며, 양 당사자 중 어느 쪽이든 확정된 배상액을 청구할 수 있다. 제 38 조는 배상액을 *daño patrimonial efectivamente causado*, 즉 실제로 발생한 직접적이고 즉각적인 재산적 손해로 정의한다. 법원은 이를 일반적인 불법행위 배상 기준이 아닌, 몰수된 물건의 시장 가치로 해석한다. 민사소송법 제 425 조는 *sana crítica*에 따라 전문가 보고서를 평가할 것을 요구한다: 논리, 경험 및 확립된 전문 지식.

***Walmart* — 매물 정보는 비교 대상이 아닙니다.** 대법원, 사건번호 11.215-2024, 2025 년 9 월 8 일. 도로 확장 공사를 위해 아베니다 산 마르트 í n 에 위치한 121.5 m^2 의 일부를 수용. 위원회와 국세청 (Fisco) 은 성사된 매매 사례를 근거로 삼았으나, 소유주의 더 높은 단가 요구 (제곱미터당 12 UF 이상, 부대 공사 포함) 는 부분적으로 매도 희망가에 근거한 것이었다. *sentencia de reemplazo* 사건에서 법원은 매물 가격이 단지 매도인의 희망 가격일 뿐 실제 거래가치를 나타내지 않는다고 판시했으며 ( ), 이에 따라 위원회가 산정한 금액을 원상복구시켰습니다. 이는 매매 비교 데이터의 구성에 대한 직접적인 판례입니다.

산티아고 — 조립권 (assemblage) 은 취득된 권리가 아니다. 2025 년 9 월 4 일에 보고된 판결에서 법원은 산티아고의 한 토지에 대한 위원회의 *tasación* 을 산티아고 소재 한 필지에 대한 위원회의^2 결정을 지지하고, 소유주가 제기한 두 가지 주장을 기각했습니다. 그 주장은 위원회가 제시한 2,500 m 이상의 비교 대상 사례들이 인접 토지와의 통합을 통해 달성할 수 있는 더 크고 더 나은 용도를 반영하지 못했다는 점과, 기존 임대차 계약에 따른 임대료 손실은 회수 가능하다는 점이었습니다. 잠재적인 토지 통합은 취득된 권리가 아니며, *lucro cesante* 은 그 자체가 수용으로 인한 직접적이고 즉각적인 재산적 손해인 경우가 아니라면 제 38 조에 따른 별도의 청구 사유가 되지 않는다.

푸츄ンカブ (Puchuncav)í — 및 카사시 (casaci) 의 한계 ó n. 대법원, 사건번호 29.007-2025, 2026 년 4 월 30 일, 노갈레스-푸츄ンカブ (Nogales–Puchuncav)í 도로와 관련하여: 4,343m^2 에 대한 부분 수용. 위원회는 이 수용에 대한 가치를 약 2,807 만 칠레 페소로 산정했다. 1 심 법원은 위원회의 보고서가 방법론적으로 미흡하다고 판단하여, 소유주가 제시한 제곱미터당 10,000 칠레 페소의 단가를 채택함으로써 약 4,544 만 칠레 페소에 달하는 금액을 산정했다. 대법원은 이를 뒤집지 않기로 결정했다. 두 가지 *peritajes* 를 저울질하는 것은 논리나 확립된 감정 기법이 위반되지 않는 한 해당 심급의 판사들에게 달려 있다. 따라서 칠레는 위원회가 항상 우위를 차지하는 관할권이 아니라, 감정 방법이 설명되어야 하며, 그 후에야 단가가 확정되는 관할권이다.

Copiapó — homologación, 그리고 검토할 수 없는 구역 지정. 대법원, 사건번호 15.141-2024, 2025 년 12 월 29 일자 파기 및 재심 판결 (2026 년 1 월 10 일 공표), 엘 팔로마르 (El Palomar) 소재 SERVIU 도로 프로젝트의 5 번 필지에 관한 사항: 5,693m^2 제곱미터당 CLP 10,800. 이는 도시 토지에 대해 통용되는 방법을 가장 명확하게 명시한 사례이다. 위원회는 해당 구역의 매매 및 매물 정보를 수집하여 *homologación* 위치, 용도지역, 현재 용도, 도시화 수준, 접근성, 지형 및 토양 등의 요소를 고려하여 조정하였으며, 비교 대상은 대부분 대상지와 동일한 *Plan Regulador Comunal* 구역에 위치해 있었고 면적은 모두 5,000 m^2 범위에 걸쳐 있었다. 소유주의 감정인은 강변에 적용되는 제한적인 용도지역을 인정했으나, 근거 없이 해당 계획이 업데이트 중이라고 주장하며, 용도지역 B 및 C 에서 비교 대상지를 선정했다. 법원은 용도지역을 가치 결정의 결정적 요인으로 간주하고, 기술적 엄밀성이 부족하다는 이유로 해당 보고서를 기각하며, 하급심 판결을 파기하고 청구를 전적으로 기각함으로써 위원회의 산정액을 그대로 유지했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 칠레는 현재 유례없이 구체적인 지침 체계를 갖추고 있다. 성사된 거래 내역을 담은 매매 표를 먼저 제시하고, 특정 매물이 제외된 이유를 명확히 설명하라. 용도지역 및 도시화 요인을 명시적으로 반영하고, 제한적인 계획 구역을 단순히 가정하여 배제해야 할 장애물이 아

닌 평가 대상의 일부로 취급하라. Rol 15.141-2024 사건에서 위원회가 그랬던 것처럼, 식재물 및 기타 개량물을 토지와 별도로 세분화하여 명시하십시오 (산림 수종: CLP 1,973,855; 판결문에는 그 방법이 명시되어 있지 않음), 그리고 제 38 조에 따른 직접적이고 즉각적인 피해로 연관될 수 없는 한, 할인된 임대 수입을 추가해서는 안 된다. 부분적 수용의 가치는 수용된 구역에 따라 산정되며, 잔여지에 대해서는 공개된 판례에서 이론적 근거가 미흡하므로, 이에 대한 손해는 가정하는 대신 동일한 매매 비교 기준을 적용하여 입증해야 한다.

검증 참고사항. 콜로니아 디그니다드/빌라 바비에라의 약 117 헥타르에 대한 수용은 미공개 전문가 보고서 *tasación* 에 근거한 것으로, 약 470 억 칠레 페소로 추산되었으나, 정치적으로 논란이 되어 2026 년 정권 교체 이후 지연되고 있다. 이는 정책상 기준이자 미공개 수치일 뿐, 법원의 최종 판결 금액이 아니며, 그러한 성격으로만 기재되었다. 산티아고, 레아후스테스, 카테무 사건에 대한 판결은 *Diario Constitucional* 의 보고서에서 인용한 것으로, 해당 보고서의 작성 날짜는 명시되어 있으나, 판결문 자체는 열람되지 않았으며 각 판결의 날짜와 사건 번호는 확인되지 않았다. 푸츄카브 (Puchuncav)í 사건에 대한 CLP 수치는 보고된 대로 재현되었으며, 수용된 면적에 적용된 소유주의 요율은 보고된 총액과 정확히 일치하지 않습니다.

1 심 판결액의 재조정; 이자는 판결 확정 시점에 한함. 2025 년 10 월 7 일에 보고된 판결에서, 산 페드로 데 라 파스 (San Pedro de la Paz) 에서 푸엔테 인더스트리얼 (Puente Industrial) 양도권과 관련하여 체결된 1,979 m^2 계약에 대해, 대법원은 혼동되었던 두 가지 기한을 명확히 정리했다. 물가상승률 조정 (*reajuste*) — 즉, 인플레이션 조정 — 은 제곱미터당 가치를 확정한 1 심 판결일로부터 적용되므로, 1 심 법원이 산정한 수치는 그 산정 시점부터 실질 가치로 유지된다. 반면 이자는 판결이 확정된 시점부터만 계산됩니다. 이 차이는 단순한 산술적 문제가 아니라, 항소를 제기한 당사자에게 항소 비용을 부담시키는 효과를 갖습니다.

엠발세 카테무 (Embalse Catemu) 사건 — 초범위 판결 (*ultra petita*) 및 손실 이익 배상 취소. 2025 년 11 월 29 일에 보고된 판결에서 대법원 (Corte Suprema) 은, 수용 당국이 이미 포기한 수용에 대해 손실 이익을 추가한 판정을 '초과 청구 *(ultra petita) '* 를 이유로 무효화했다. 2016 년 *tasación* 의 금액은 CLP 813,636,452 였다. '*desistimiento*'—즉, 수용 철회—로 인해 소유자는 토지를 보유하게 되며 중단된 절차로 인한 비용에 대한 청구권을 갖게 되지만, 법원은 청구되지 않은 손해 항목에 대해서는 배상 판결을 내릴 수 없으며, 완료되지 않은 수용에 대한 기대이익은 청구되지 않은 항목에 해당한다.

출처 — *Walmart* / SERVIU Quilicura (스페인어로 읽기): https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/; 산티아고 토지 구획: https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/; 푸츄카브 (Puchuncav)í: https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/; 코피아프 (Copiap)ó, 2026 년 1 월 10 일자 보고서: https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/; 대체 판결, 사건번호 15.141-2024 (PDF): https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf; DL 2.186, 제 4 조 및 제 38 조: https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/; 재조정 및 이자, 2025 년 10 월 7 일자 보고서: https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/; 엠발세 카테무, 2025 년 11 월 29 일자 보고서: https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/; 빌라 바비에라 보고서: https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285.

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.

과세는 이 지역에서 두 번째로 비중이 큰 범주이며, 수용과 달리 판결이 아닌 법률 및 장관 결의에 따라 진행됩니다. 가이아나는 세금을 폐지했고, 페루는 과세 단가를 재조정했으며, 콜롬비아는 의회에 관련 법안을 상정해 놓은 상태입니다. 이 기간 동안 재산세 산정 기준에 관한 법원 판결은 발견되지 않았습니다.

재산세 폐지, 지방세율 유지: 가이아나 2026 년 예산안. Budget 2026 가이아나 국세청 (GRA) 이 부과하던 개인 대상 순재산세가 폐지되었습니다. 지방세는 계속해서 평가국 (Valuation Office) 이 산정한 연간 임대 가치를 기준으로 부과됩니다.

Source — `https://592hub.com/guides/property-tax-guide`

페루 — 2026 년 아란셀레스 (aranceles). 2025 년 10 월 29 일자 장관령 제 514-2025-EF/15 호 (Resolució n Ministerial 514-2025-EF/15) 는 2026 년 토지세 (*predial*) 산정에 사용되는 전국 토지 단위 가격 *aranceles* 을 정하고 있다. 이는 가치에 대한 견해가 아닌 관리상 단위 가치이며, 페루 소유주의 과세 기준은 이를 바탕으로 산정됩니다. 관세율과 시세가 차이를 보일 경우 — 실제로 체계적이고 의도적으로 차이가 발생하듯이 — 그 차이는 과세 평가에 대한 이의 신청 시 주장할 수 있는 근거의 범위를 결정합니다.

콜롬비아 — *Avalúo Justo*, 인물보다는 밴드에 가깝습니다. '법적 대지대 (*Avalúo Justo*)' 법안 (2025 년 제 188 호 및 제 291 호 법안, 2026 년 가세타 (Gaceta) 378 호에 게재됨) 은 법정 대지대 (*catastro*) 가 상업적 가치의 60–80% 범위 내에 위치하도록 규정하며, 그 결과 산정된 대지대 (*predial*) 에 상한선을 설정하고 있습니다. 법정 범위 (statutory band) 는 이례적인 제도이며 그 자체만으로도 주목할 만합니다. 이는 지적 평가액이 대략적인 수치임을 인정하고, 이를 없애는 척하기보다는 그 대략적인 범위의 크기를 규제하는 방식이기 때문입니다.

콜롬비아 — 상한선이 유지된다. 2025 년 11 월 26 일자 Auto 1915 호에 따르면, Sala Plena 는 논거 부족을 이유로 다음 조항에 대한 이의를 제기하는 것을 거부한 결정에 대한 항소를 기각했다. 2019 년 제 1995 호 법률 제 2 조 (일부) 에 대한 이의를 제기한 사건에 대한 항소를, 논거 부족을 이유로 기각했다. 해당 조항은 칼리 및 요팔의 산업·상업세 (*predial*) 의 연간 인상률을 상한선으로 규정하고 있다; 이로써 이의 제기는 종결되었으며, 상한선 규정은 실질적 타당성에 대한 심리를 거치지 않은 채 유지된다. 이와 함께 배포된 2026 년 SU-047 호는 칼리 (Cali) 와 요팔 (Yopal) 의 산업·상업세 (ICA) 와 관련되어 있으며, 법원은 주도 (州都) 들이 보고타 á 의 세율에 구속되지 않는다고 판시했으며, 이는 재산세에 관한 판결이 아니다.

Source — Auto 1915/25, 헌법재판소 (공식, 스페인어로 읽기): `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm`; SU-047/26: `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm`.

칠레 — 누가 부동산 평가액 (*avalúo*) 을 결정하는가. 이 지역 전반의 상황을 살펴보면, 칠레에서는 Servicio de Impuestos Internos 가 4 년마다 부동산 평가 (*reavalúo*) 를 실시하며, 지자체는 부동산 평가액 (*avalúo*) 을 전혀 결정하지 않는다. 과세 권한이 중앙 정부에 있고 지출 권한이 지방 정부에 있는 경우, 과세 평가에 대한 이의 신청은 세수에서 아무런 이해관계가 없는 기관을 대상으로 이루어지는데, 이는 미국 감정사가 카운티 과세 평가관과 진행하는 협상과 다른 양상입니다.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

이 관할권에서 2025–26 년에 내려진 어떤 판결도, 캐나다의 ‘ *Letterio*’ 사건에서와 같이 대출 기관을 ‘ *tasador*’ 와 대립시키는 것은 아닙니다. 이는 검색상의 공백이라기보다는 하나의 발견에 가깝다. 이 지역의 수용 관련 서류에는 모기지 가치가 명시되어 있다. 칠레의 카테무 (Catemu) 사건은 부분적으로 수용 절차가 진행 중인 동안 소유주가 저당권을 설정할 수 없었던 점에 기인한다 — 또한 경매 절차 내에서도 나타나지만, 감정평가사가 대출 기관에 부과된 독립적인 의무로서가 아니라. 이 지역에서 반복적으로 제기되는 문제는 경매 시 어느 공인된 수치가 최저가를 결정하는가 하는 점이다.

칠레 — 과세 가치는 최저 기준일 뿐, 평가 기준이 아니다. 2026 년 6 월 29 일에 보고된 판결에서 헌법재판소는 경매의 기준 가격으로 과세 가치 (*avalúo fiscal*) 를 사용하는 것에 대한 이의 제기를 기각했으며, 채무자는 시장 가치 약 약 CLP 500 백만인 시장 가치에 비해 약 CLP 141 백만으로 책정했음에도 불구하고; 비공개 *tasación* 에 대한 요청은 기한을 넘겨 제출된 것이었다. 과세 가치는 강제경매 최저가로서 유효하게 유지된다. 이는 수용의 기준이 아니다.

아르헨티나 — 단독 주택은 강제집행이 가능합니다. *Pasquali c/ Scurzi* (Cámara 2ª Civil y 상사법원 (Sala II, 2026 년 9 월 3 일 선고) 사건 (C mara 2 Civil y Comercial de La Plata, Sala II, 2026 년 9 월 3 일 선고) 에서, 주법 Ley 14.432 제 *vivienda única* 에 따른 보호 조항은 분할되지 않은 지분에 대한 강제집행을 차단하지 않는 것으로 판단되었으며, 주법의 양도 금지 규정은 부에노스아이레스 대법원 (Suprema Corte de Buenos Aires) 의 판례에 따라 무효로 판시되었다. 주거지를 보호하는 면제 조항은 공동소유자의 지분이 경매 () 에 회부되는 것을 막지 못한다.

감정평가사에게 주는 시사점. 두 판결 모두 채무자와 강제 매각 사이에 무엇이 놓여 있는지에 관한 것이며, 어느 쪽에서도 그 요소는 감정가치가 아니다. 칠레에서는 공식 수치가 최저가 역할을 하며, 채무자의 141 대 500 사례는 그 최저가가 어떤 가치를 지니는지 보여줍니다. 시장 가치의 28% 로 정해진 이 수치는 희생 매각을 막아주는 보호 장치가 아니라, 오히려 그러한 매각을 허용하는 면허나 다름없습니다. 이를 대체할 수 있었던 감정평가서는 이미 준비되어 있었으나, 단순히 요청이 너무 늦게 이루어졌을 뿐이다. 강제집행 대상 채무자를 위해 위임받은 감정평가사는 먼저 사적 경매 (*tasación*) 를 위한 절차적 기한이 언제 종료되는지 먼저 확인해야 한다.

Source — *Avalúo fiscal* 를 경매 기준으로 한 2026 년 6 월 29 일자 보고서 (스페인어): `https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/`; *Pasquali* (스페인어): `https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable`.

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.

이 10 개 관할 구역의 어느 법원도 해당 기간 동안 감정인에게 손해배상을 명령한 사례는 없었다. 이번 분기에 내려진 가장 규모가 큰 두 건의 수용 판결이 손해배상 명령에 근접했으나 결국 그 단계에서 멈췄기 때문에, 이러한 사례가 없었다는 점을 명확히 언급할 가치가 있다.

기각되었으나 책임은 인정되지 않음. 칠레의 ‘*Puchuncaví*’ 사건에서 1 심 법원은 수용 위원회의 보고서가 방법론적으로 미흡하다고 판단하고 소유주의 감정인을 채택했으며, 우루과이의 *‘Erosur’* 사건에서 대법원은 특정 방법을 제시하고도 이를 적용하지 않은 법원 자체 감정인의 보고서를 기각했다.

두 사건 모두에서 기각된 보고서는 배제되었으나 그 작성자는 아무런 제재를 받지 않았다. 전문가 중 한 명을 선택하는 것은 선정되지 않은 전문가에 대한 과실 인정이 아니며, 두 판결 모두 그와 달리 시사하는 바가 없다. 이 지역에서 작성한 보고서를 검증할 수 없는 감정인은 소송에서 패소하거나, 법원이 지정한 감정인인 경우 법원의 신뢰를 잃게 되는데, 이것이 지금까지 적용된 제재의 전부이다.

브라질 — IBAPE-SP 의 2025 년 수용 및 지상권에 관한 규정. 상파울루 ã o Paulo 연구소는 2025 년에 수용 *ção* 및 *servidão* 감정 평가에 관한 규정을 발표했다. 이는 판결이 아닌 전문적 기준이며, 기준이 책임에 미치는 영향을 설명하기 위해 여기에 기록된 것입니다. 일단 공인된 기관이 특정 목적을 위해 방법을 문서화하면, 그 방법에서 벗어나는 행위는 반드시 설명해야 할 사유가 됩니다. 이 규범은 수용 및 지역권 설정 시 도시 및 농촌 부동산을 어떻게 감정해야 하는지를 명시하고 있으며, 감정평가사들에게 유리하게 인용되기 훨씬 전에 그들에게 불리하게 인용될 것입니다.

Source — IBAPE-SP, *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025 년, 공식 PDF, 포르투갈어로 읽음): `https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

재량적 분할, 공개된 통계 자료가 거의 없음: 가이아나. 2025–2026 년에 적용된『혼인 사건 (개정) 법 2024』는 자동적인 균등 분할 없이 성평등한 재량적 분할을 규정하고 있다. 공개된 재산 분할 액수에 대한 판례는 여전히 드물다.

Source — `https://592hub.com/guides/divorce-guide`

Estate, Trust, and Probate

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

***López Sánchez* — 해당 아파트는 부에노스아이레스 관할에 속합니다.** 2025 년 11 월 10 일, Cá mara 나시오날 시빌 (C mara Nacional Civil) 은 파라과이 법원이 부에노스아이레스의 한 아파트에 대해 내린 상속인 선언을 인정하지 않았으며, *lex rei sitae* 조항을 적용했습니다. 즉, 부동산 상속은 해당 부동산이 위치한 장소의 법에 따라 규율되며, 외국 법원의 상속인 결정만으로는 아르헨티나 등기부에 변경이 이루어지지 않습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이번 판결은 관할권 관련 사항이지만, 어떤 사망일 기준 감정평가서가 유효한지를 명확히 해줍니다. 국경을 넘는 상속 재산의 경우 두 가지 감정평가서가 작성될 수 있는데, 하나는 피상속인이 거주하고 상속 재산이 관리되던 곳에서 작성된 것이고, 다른 하나는 상속재산법 (*situs*) 관할권이 인정하는 것입니다. *situs* 원칙이 적용되는 경우, 오직 후자의 감정평가서만이 의무를 이행하는 것으로 간주되며, 전자의 감정평가서만을 의뢰한 유언집행자는 어떤 등기소도 묻지 않을 질문에 대한 답을 담은 감정평가서를 구입한 셈이 된다.

Source — 외국 판결의 집행에 관한 아르헨티나의 관행, *López Sánchez* (영어) 포함: `https://iclg.com/practice-areas/enforcement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/`.

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.

***Codelco v Enami EP* — 청구액은 528, 판정액은 34–50.** 2025 년 7 월 11 일자 최종 판정에서는 에콰도르 광산 프로젝트에 대한 49% 의 합작 투자 지분 가치를 산정했다. 청구인이 제시한 $ 528 million 에 달하는 수치는 기각되었으며, 대신 중재 재판부는 비교 가능한 거래 사례와 원가를 바탕으로 산정하여 $ 34 to 50 million 정도의 금액에 도달했다.

Not real property — this decision measures a joint-venture interest in a mining project. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

이 사례를 다루는 이유는 의견 불일치의 양상 때문인데, 이는 수익 접근법과 원가 접근법이 서로 대립하고 그 차이가 한 차원 (order of magnitude) 에 달할 때 감정평가사가 항상 마주하게 되는 상황입니다. 중재 재판부는 양 방법의 차이를 반으로 나누거나 평균을 산출하지 않았습니다. 재판부는 소득 접근법에 기초한 수치를 그 근거가 되는 가정들이 입증되지 않았다는 이유로 기각한 뒤, 관측 가능한 사실에 기반한 두 가지 방법을 채택했습니다. 이는 조정 절차의 원칙이며, 토지 관련 대부분의 판결보다 이 판결에서 더 명확하게 명시되어 있습니다.

***Agrometal* — 합의가 인정되었다.** 2025 년 6 월 27 일, Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo 연방 행정소송법원 (C mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) 은 1,500 만 미국 달러 ($) 규모의 합의금에 관한 파나마 판결에 대해 *exequatur* 를 부여했다. 이 평가의 관심사는 간접적이지만 실질적이다: 협상을 통해 결정된 금액은 일단 외국 판결에 명시되고 인정되면, 그 금액이 어떻게 산정되었는지 어떤 법원도 검증하지 않은 채 그대로 집행 가능해진다.

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.

이 항목에는 해당 지역의 민사 손해 배상 관련 자료가 수록되어 있으며, 아르헨티나의 경우 특히 유익한 정보를 제공합니다. 이 기간의 세 건의 판결은 부동산에 대한 손해를 세 가지 서로 다른 방식으로 산정하고 있는데, 그 중 어느 것도 수용에 의한 것이 아닙니다.

손해배상 판결에서의 원가법: 라 플라타. *Infobae* 가 2026 년 9 월 1 일에 보도한 바와 같이, 라플라타 민사·상사 제 2 항소법원 (Cá mara Segunda de Apelació n en lo Civil y Comercial de La Plata) 은 미완공 다세대 주택의 구조적 결함에 대해 두 명의 건축가와 한 보험사를 상대로 한 손해배상액을 약 7,800 만 페소로 증액했으며, 철거 및 재건축 비용으로 6,000 만 페소 이상, 정신적 손해배상금으로 1,800 만 페소 — 여기에 이자 및 소송 비용을 더한 금액이며, 이 배상금은 국립통계 í 및 Censos (INDEC) 의 건설비 지수 (*índice del costo de la construcción* , ICC) 에 따라 조정되어야 하며, Cá mara Argentina de la Construcció n (CAC) 의 지수는 적용되지 않는다. 이는 부에노스아이레스 대법원 (Suprema Corte de Buenos Aires) 의 "바리오스 (Barrios)" 판례에 따른 것이다.

주의 사항. 이 내용은 본 부서의 검증 절차가 진행된 당일에 게재된 단일 출처에 근거한 것이며, 보고서에는 해당 판결문 자체의 날짜가 명시되어 있지 않습니다. 이러한 제한 사항을 감안하여 게재되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 원가법 (cost-approach) 의 의미는 두 가지입니다. 즉, 평가 기준이 수리 비용이 아닌 철거 및 재건축 비용으로 산정되었으며, 산정된 가치는 지정된 건설비 지수를 통해 조정되어야 한다는 점입니다. 다만, 어떤 지수를 적용할 것인가는 그 자체로 논란의 여지가 있으며, 평가 결과에 영향을 미치는 중요한 문제입니다.

시장 임대료를 기준으로 산정된 사용권 박탈. 2026 년 9 월 4 일 보도된 네우콰 é n 민사 법원 판결에 따르면, 임대차 계약 기간이 만료된 후에도 거주한 임차인은 2024 년 8 월 2 일부터 사용권 박탈에 대해, 사용권 박탈에 대한 배 상 금으로, 이는 유사한 부동산의 시장 임대 가치를 기준으로 산정되며, 임대 시장의 변동을 반영하여 조정된 금액이다. 법원이 기각한 것은 소유주가 특정 임대 기회를 상실했음을 입증해야 한다는 주장이었다: “El perjuicio indemnizable no radica en la frustració n de una contratació n especí fica sino en la privació n misma de la disponibilidad econó mica del inmueble” — 보상 대상이 되는 손해는 특정 계약의 불이행이 아니라 부동산의 경제적 가용성 그 자체의 상실이다 (언론 보도에서 인용). 시장 임대료가 그 기준이며, 임차인을 잃은 사실은 그 조건이 아니다.

페소로 결제되는 달러 표시 리스: CSJN, 2025 년 11 월. *Ámbito* 가 2025 년 11 월 19 일에 보도한 바에 따르면 — 이 기사는 언론 보도를 인용한 것이며 아직 출처 확인을 완료하지 못했으므로 해당 표시와 함께 게재됨 — CSJN 은 Cámara Federal de Tucumán 사건에서, 미국 달러로 표시된 부동산 임대차 계약 (산티아고 델 에스테로 소재 부동산에 대한 2006 년 계약으로, 취소 불가능한 매입 옵션이 포함된) 은 계약상의 대체 지급 조항에 따라 지급 당일의 Banco Nación 환율에 따라 페소로 정산될 수 있다고 판시하였으며; 하급심 법원은 “la literalidad de la cláusula pactada” — 즉, 합의된 조항의 문자적 내용 — 을 무시했습니다.

우루과이 — 몬테콘 *(Montecon)* 사업 중단. 몬테비데오 항만 운영권 연장과 관련된 ICSID 소송은 2026 년 9 월 4 일 대주주에 의해 취하되었다.

Not real property — this decision measures the value of a port concession extension. It is carried for its reasoning on the measure of value, not as authority on the appraisal of land and improvements.

중도 취하 자체가 일종의 가치 평가 사건에 해당하기 때문에 이를 기록해 둔다. 판결 없이 포기된 청구는 손해배상액에 대해 아무것도 확정하지 않으며, 다른 곳에서 인용된 이 사안을 접하는 독자는 어떤 재판부도 가치 평가를 수행하지 않았음을 알아야 한다.

관련 판례. *Lupaka Gold v Peru* 및 *Webuild v Argentina* 는 모두 앞서 ‘수용’ 항목에서 논의된 바와 같이, 이곳에도 포함되어야 한다. 이들 각 사건은 실질적으로 조약 기준에 따른 손해액 산정 판례이며, 각 사건 모두 보상 (compensation) 이 아닌 손해배상 (damages) 으로 주장되었다.

검증 참고 사항. 2025–26 년 볼리비아의 수용 보상액 또는 보험 평가에 관한 판결은 확인되지 않았다. 더 오래된 투자자-국가 분쟁 관련 자료인 『*Aguas del Tunari*』 및 그 후속 판결들이 여전히 볼리비아 문헌에서 인용되고 있으나, 이는 해당 시기의 판결이 아닙니다. 이 공백은 공백으로 보고됩니다.

Source — 라 플라타 건축 하자, *Infobae*, 2026 년 9 월 1 일 (단일 출처; 판결일 미기재, 스페인어로 열람): `https://www.infobae.com/`; 네우콰 é 의 점유권 유지 (스페인어): `https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123`; CSJN 달러 리스 사건, *Ámbito*, 2025 년 11 월 19 일 (언론 보도; 인용 정보 미확보): `https://www.ambito.com/`; *Montecon* / 넬투메 항만 사업 중단 (스페인어): `https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/`.

보도 참고 사항 — 수리남 및 프랑스령 기아나

수리남. 헌법상의 기본 원칙은 확인되었으나, 법령은 그렇지 않다. 수리남 공화국 헌법 (Grondwet) 제 34 조는 De Nationale (dna.sr) 가 발행한 본문에 따르면, 재산의 방해받지 않는 향유를 보장하며 제 2 항에서 다음과 같이 규정하고 있다: "Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen 사전에 보장된 배상금에 한해" — 수용은 오직 공익을 위해, 법률로 정할 규정에 따라, 그리고 사전에 보장된 배상금에 한해 이루어질 수 있다 — 단, 즉시 수용이 필요한 긴급 상황의 경우 (제 3 항), 그리고 공익을 위해 관할 당국에 의해 재산이 파괴되거나, 사용 불가능하게 되거나, 사용이 제한되는 경우의 법정 보상권 (제 4 항) 을 제외하고는 말이다. 이 네덜란드계 민법 체계의 토지 수용 시행법 — 식민지 시대의《Gouvernementsblad》에서 계승된《Onteigeningswet》— 은 이번 조사 과정에서 접근 가능한 1 차 자료에서 확인할 수 없었습니다: 이 법은 국회가 발간한 'geldende teksten' 모음집에 수록되어 있지 않으며, 정부 포털에서도 검색 결과가 나오지 않았기 때문이다. 따라서 이 법의 적용 범위, 평가일 및 평가 담당자는 본문에 명시되지 않았으며, 2024–2026 년 기간의 사유재산 평가 관련 판례는 매우 드물다. 수리남은 1987 년 11 월 12 일에『미주 인권 협약』에 가입하였으며, 미주 인권 재판소의 분쟁 관할권을 수용하였습니다; 수리남은 유럽 연합의 회원국이 아닙니다.

프랑스령 기아나 (Guyane). 프랑스령 기아나는 별도의 관할 구역 이 아닙니다. 이곳은 프랑스의 해외 영토 공동체로서, 프랑스 본토와 마찬가지로 '공익을 위한 수용법 (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)' 이 적용되며, 이 부서의 이 부서의 유럽 편에 수록된 프랑스 항목에는 해당 조치의 내용, 날짜 및 담당 수용 재판관 (juge de l'expropriation) 이 명시되어 있습니다. EU 최외곽 지역으로서, 프랑스를 통해 유럽연합 및 유럽인권협약의 적용을 받으며, 이 편에 수록된 지도상 해당 지역이 이에 해당하는 유일한 영토입니다. — 확인된 행정법 체계 중 하나는, 별도의 시스템이 아닌 프랑스 법에 따른 것으로, Tribunal des conflits, 2026 년 2 월 9 일, 사건 번호 C4366 , 레미르-몽졸리 (가이아나) 의 토지 구획을 둘러싼 분쟁에 대한 관할권 배분에 관한 이 판결은 편집자의 자료에서 확인되었으며, 이번 검토 단계에서는 원본 자료를 통해 검증되지 않았습니다.

보도 범위 및 완료 현황

- **아르헨티나**. 위에서 처음으로 조사되었다. 법령과 CSJN, 산타페 및 Rí o Negro 판결문은 공식 문서를 통해 확인되었으며, SCBA I. 73.795 의 판결 결과는 결정되지 않았으며, 라플라타, 네우콰 é n 및 CSJN 의 임대 관련 항목들은 언론 보도를 근거로 하며, 사용 시점에 표시되어 있다.
- **에콰도르, 볼리비아, 파라과이, 우루과이 및 가이아나**. 수용법에 대한 기초 연구로, 각각 별도의 검증 메모가 첨부되어 있다. 2024–2026 년의 국내 배상액 결정 사례는 우루과이 (2026 년 제 183 호 판결) 와 언론 보도를 통해 확인된 에콰도르 (Quinto Puente 소송) 에서만 확인되었으며, 볼리비아, 파라과이, 가이아나에서는 확인된 사례가 없습니다. 가이아나 연구는 2024 년 제 19 호 법안 (Act No. 19 of 2024) 을 관보에 게재된 원문 그대로 다루고 있다.
- **칠레와 페루**. 위에서 조사한 바와 같다. 칠레는 이 지역에서 2025–26 년 '*tasación* ' 기록이 가장 충실하며, 방법론적 차원에서 다루어졌다; 칠레의 판결 중 세 건은 보고서. 페루 항목은 농지 채권의 물가 연동 및 비상령에 따른 수용 승인 을 지지한 판결에 초점을 맞추고 있다. 두 섹션 모두 부분적 수용에 대한 나머지 부분을 다루지 않았으며, 이는 발표된 칠레 판결문에서 이론적 근거가 미흡하여 향후 검토 대상으로 남게 되었다.
- **콜롬비아**. 헌법재판소의 판결과 자의적 결정 (auto) 은 재판소 웹사이트에서 열람했으며, '*Avalúo Justo* ' 법안은 법안으로 보고되었다.

- **수리남 및 프랑스령 기아나**. 보도 참고 사항만 포함됨; 수리남의 수용 법령은 다루지 않았다. 베네수엘라는 조사 대상에서 제외되었다.
- **멕시코, 과테말라, 코스타리카 및 파나마**. 이번 호에는 포함되지 않음: 본 코너의 북미 및 중미 호 참조.
- **브라질 판결문 자체**. 상기 사안들은 재판소의 공표된 공고문과 브라질 법률 보고서를 바탕으로 보고된 것입니다. 판결문은 직접 검토하지 않았으며, 점유권 문제는 본문 인쇄 시점에 아직 계류 중이었습니다.
- **미주인권재판소**. 제 1 호에서는 원주민 공동 소유 재산의 경계를 조사했으나, 본문에서는 업데이트되지 않았습니다.

최근 법원 판례: 카리브해 지역

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/7est1f86

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

케이맨 제도 · 자메이카 · 세인트키츠 & 네비스 · 버진 제도 (영국령) · 버진 제도 (미국령)

앵귈라, 바하마, 바베이도스, 벨리즈, 쿠바, 푸에르토리코, 트리니다드 토바고는 간략한 항목이나 주석 형태로만 등장하며, 음영 처리되지 않습니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 케이맨 제도 (케이맨 법원에서 제기된 사설평의회 상고 사건 포함), 자메이카, 세인트키츠 네비스 (동카리브 대법원의 회원국), 그리고 미국령 버진아일랜드를 다룹니다. 또한 영국령 버진아일랜드의 인지세 관련 사항, 앵귈라, 바하마, 벨리즈, 쿠바, 푸에르토리코, 트리니다드 토바고에 대한 간략한 소개, 그리고 바베이도스의 한 사안에 대한 간략한 설명이 포함되어 있습니다.

이번 호 전체를 관통하는 두 가지 배경 사항이 있습니다. 첫째, 강제 매수는 이 글에서 다루는 내용 중 비교적 작은 부분을 차지합니다. 언론에 보도된 자메이카의 한 판정 (*Hyde*), 이에 첨부된 헌법 및 헬름스-버튼 관련 자료, 그리고 배경 정보로 소개된 2022 년 앵귈라의 사법자문위원회 판결이 그 예입니다. 반면, 이 글에서 상세히 다루는 판결들은 평가 대상인 권리들—등기된 소유권 및 그 예외, 분양권 제도 (미국에서는 콘도미니엄), 지상권, 담보부 채무의 우선순위, 그리고 법정 상환권—에 초점을 맞추고 있으며, 적용되는 보상 규정은 해당 규정이 활용되는 지점에서 명확히 제시된다. 이는 본 부서의

대상에서 벗어난 것이 아니라 그 대상을 공정하게 보여주는 사례입니다. 이번 호의 다른 부분에서 수용 관련 내용이 주를 이루는 이유는 해당 사례들이 공개되는 반면, 일반 시장에서의 분쟁은 종종 공개되지 않기 때문입니다. 카리브해 관할권들은 일반 시장에 대한 정보를 보고하며, 이번 호는 이를 다룰 기회를 마련했습니다. 둘째, 다루는 관할권 중 몇 곳은 런던에 소재한 영연방 카리브해 및 해외 관할권 다수를 위한 최종 항소 법원인 사법위원회 (JCPC)의 항소 체계에 속해 있습니다. "국왕 폐하와 각료회의 (His Majesty in Council)" 는 해당 위원회에 항소할 때 사용하는 공식적인 호칭입니다.

이번 호에는 편집자가 제공한 자료를 반영하였으며, 2026 년 9 월 2 일에 확인되었고, 2026 년 9 월 19 일에 추가 확인을 거쳤습니다. 판결문 자체는 *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman* , *Strata Plan No. 608* , *Cayman Shores* , *Changyou.com* , *Cunningham v Hall* , *Frongillo* , *Miller Enterprise* , *Carib Ocho Rios* , *Estate of Dame Bernice Lake QC* 에서 열람할 수 있으며, *Social Security Board v First Caribbean International Bank* 에는 1 심 판결문과 상고허가 결정문이 수록되어 있습니다. *Wheatley v Ramlal* 는 사법 위원회 자체 요약본에서 인용되었으며, *Braynen Turnquest* 는 위원회 사건 페이지에 기재된 계류 중인 항소 사건입니다. 다음 사례들은 언론 보도나 실무자의 논평에 근거한 것이며, 판결문은 열람되지 않았습니다: *Hyde* (언론), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (법원 기록), *Havana Docks* (로펌 기록), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (사건 추적 사이트), 리조트 홀딩스 (Resort Holdings) 세금 경매 (보도), 푸에르토리코 상원 법안, 클레멘테 (Clemente) 상표 및 PREPA 관련 기사 (보도), *Sina Corporation* (로펌 페이지), 그리고 바베이도스 사건 (보도). 이들 각 항목은 원본 출처가 보도한 대로 수록되었으며, 본 항목의 판례로 인용되어서는 안 됩니다. 모든 출처는 해당 관할권의 법원에서 사용하는 언어인 영어로 열람되었으며, 따라서 별도의 번역 기능은 제공되지 않습니다. 주요 출처는 케이맨 제도의 경우 케이맨 제도 사법행정국 (Judicial Administration of the Cayman Islands) 의 판결문 저장소 (judicial.ky) 및 legislation.gov.ky 이며, 사법자문위원회 (Privy Council) 의 경우 caselaw.nationalarchives.gov.uk; 자메이카 대법원 및 자메이카 항소법원 (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm); 동카리브 대법원 (eccourts.org); 그리고 버진아일랜드 대법원의 공개된 판결문입니다. 단일 출처나 2 차 출처에 근거한 사실은 사용 시점에 해당 사항이 명시됩니다. 판례 인용은 실무 적용이나 추가 출판을 위해 참고하기 전에 공식 보고서를 통해 반드시 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

날짜가 기재되지 않고 선서되지 않은 감정평가서는 아무런 효력이 없다: *Hyde* . 언론 보도에 따르면 — 판결문은 낭독되지 않았으나 — 자메이카 대법원 은 2026 년 고속도로 2000 2A 구간 강제 수용에 대한 J$ 1,200 만 자메이카 달러의 배상금을 유지했다. 소유주 측이 제시한 약 $ 1,648 만 자메이카 달러였던 소유주 측의 감정가는 날짜가 기재되지 않았고 선서되지 않은 상태였으며 , 이를 뒤집을 수 없었다. 여기서 얻을 수 있는 교훈은 실체법적이라기보다는 증거법적인 것이다: 해당 보고서를 접수할 수 없었기 때문에 그 금액에 도달하지 못한 것이다.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

배경, 해당 기간 외 — 관련 법규가 불분명한 경우의 해고: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 사건은 2022 년 5 월 10–11 일에 심리되었으며 2022 년 8 월 15 일에 판결이 선고되었다. 이 판결은 해당 기간의 판결이 아니며, 해당 쟁점에 대한 권위 있는 판례로서만 인용된 것이다. 2003 년 정부는 윌블레이크 공항의 활주로를 확장하기 위해 110 에이커 규모

의 토지 중 26 에이커를 수용했으나, 결국 10 에이커만 필요하게 되었다. 평가위원회는 126 만 US$ 을 인정했으나, 항소법원은 이를 1,950 만 US$ 으로 수정했다. 사법위원회는 법무장관의 항소를 전적으로 인용하고 유산 측의 항소는 기각했다. 『토지 수용법』 제 18 조 (2) 항은 수용된 토지의 가치를 독립된 필지로 간주하여 공개 시장에서 산정하도록 규정하고 있으며; 유지된 토지에 대한 손실은 '분리' 및 '손해 영향'(미국에서는 분리 손해배상 또는 잔여지 손해배상) 으로 별도로 보상되며, 당사자들은 제 18 조가 이를 포함하는 것으로 해석되어야 한다는 데 합의했다. 평가위원회는 "전후 비교" 방식을 사용할 수 있으나, 반드시 그렇게 해야 할 의무는 없다.

Source — 판결문, `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023` .

규제는 영업권의 간접적 수용이 아니다: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 2025 년 11 월 20 일, LPG 수입 규정이 영업권의 간접적 수용에 해당하지 않는다고 판결하였다.

Source — `https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate`

손해배상 기준이 되는 인증된 손실액: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. ___ (2026 년 5 월 21 일), 이는 제 3 편에 규정된 압수된 하바나 부두의 불법 거래와 관련이 있습니다. 외국 청구 해결 위원회 (Foreign Claims Settlement Commission) 가 인증한 약 US$ 9.18 million 의 손실액이 손해배상 기준액이 됩니다.

Source — `https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf` ; `https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks`

몰수된 자산에 대한 면책권 박탈: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* . *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , 제 24-699 호, 2026 년 6 월 23 일, 헬름스-버튼법은 쿠바 산하 기관이 몰수된 에소 (Esso) 자산에 대해 갖는 면책권을 박탈한다고 판시하고 있다.

Source — `https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act`

실질적으로 무의미한 정당한 보상: 푸에르토리코 상원 법안 #1212. 상원 법안 1212(2026) 및 Ley 114-2024 에 따른 관행은, 지연된 예치금 지급과 세금 및 벌금 상계를 동반한 공해성 수용 절차를 규정하고 있어, 공표된 정당한 보상금이 결국 $ 0 이 될 수 있도록 합니다.

Source — `https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/` ; `https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261`

보상금에 대한 연방 최저 기준: HUD 의 2025 년 URA 면제 조치. R3 재해 수용에 대한 2025 년 통일 이주법 (URA) 면제 조치 는 정당한 보상금을 PRDOH 공정 시장 가격 또는 법원이 산정한 금액 이상으로 정하고 있다.

Source — `https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf`

유료로 의뢰된 연구는 "재산" 에 해당하며, 보상 없이 공개하는 것은 제한된다: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman.* [2026] CIGC (Civ) 22, 사건번호 G 103/2024, 그랜드 법원, Asif J, 2026 년 6 월 8 일. 옴부즈맨은 정보자유법 (FOIA)에 따라, 한 공익사업자가 비용을 지불한 두 건의 기밀 연구 보고서—서비스 원가 연구와 영향 연구—의 공개를 명령했다. 판결: 해당 연구 보고서는 케이맨 에 따른 "재산" 에 해당한다고 판시하였으며, 이 분석은 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (2025 년 3 월 11 일) 사건을 근거로 한 것이다. 이 케이맨 제도 상고 사건에서 사법자문위원회는 유럽인권협약 제 1 의정서 제 1 조에 관한 판례를 통해 케이맨 제도 권리장전 제 15 조에 대한 해석을 제시했으며, 에 따른 판례를 통해 제 15 조를 해석한 바, 이는 협약이 보장하는 재산권을 의미합니다. 케이맨 법상 강제 공개로 인해 발생하는 권리 박탈에 대한 보상 규정이 없기 때문에, 정보공개법 (FOIA) 제 21 조는 — 헌법상 유효성을 유지하기 위해 헌법상 유효성을 유지하기 위해 — 2009 년 케이맨 제도 헌법 명령 제 5 조 () 에 따라 제 15 조와 부합하도록 — 제 21 조를 좁게 해석하여, 제 3 자의 재산권이 부정적으로 영향을 받을 경우 기록 공개를 면제하도록 했다. 판사는 판사는 공익 심사 기준인 제 26 조를 축소 해석하는 것 또한 거부했으나, 옴부즈맨이 그로 인해 발생하는 제 15 조 위반을 공개에 매우 부정적인 요인으로 간주한다는 전제 하에 그러했다 (140 항). 옴부즈맨의 결정은 절차적 불공정성을 이유로 파기되었다. 연구 자료의 제 3 자 소유자에게 의견 진술 기회가 주어지지 않았기 때문이다.

감정평가사에게 주는 시사점. 핵심적인 결함은 보상 없는 재산권 박탈이었으며, 이것이 바로 정보 관련 법 사건이 이 부서에서 다뤄진 이유입니다. 상업적 가치가 있는 의뢰 연구는 재산권적 이익에 해당하며, 이에 대한 대가를 지불하지 않고 기밀성을 박탈할 수 있는 법적 장치는 적용되기보다는 그 범위가 축소 해석되었습니다. 감정평가 실무에는 바로 이러한 유형의 자산, 즉 비용을 지불하고 확보한 연구 결과, 모델 및 기밀 유지 조건 하에 사용 권한을 부여받은 데이터가 포함되어 있으며, 이번 판결은 이러한 정보의 기밀성을 케이맨 법상 헌법적 보호를 받는 재산권으로 간주하고 있다.

Source — 판결, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf`.

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.

세금 경매에 대한 이의 제기, 항소 심리는 아직 계류 중: 리조트 홀딩스 / LRA-OBB. 바하마 대법원 은 2026 년 7 월 31 일, 약 US$ 26 million 에 달하는 1,143 acres 규모의 세금 경매에 대한 이의 제기를 심리했다. 소유주가 제시한 감정가는 $ 12.66 million US 였으나, 국세청의 산정액과는 차이가 있었으며, 세무 항소위원회는 아직 판결을 내리지 않은 상태입니다.

Source — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

소유권 이전 후 가처분 해제: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer.* *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer* 사건 (SCCivApp No. 79 of 2025, 바하마 항소법원, 판결 이유 28–2026 년 1 월) 에서, 대법원 판사는 부동산세법에 따른 매각 권한을 제한하는 일방적 가처분 명령에 대해, 중대한 사실 은닉을 이유로 이를 해제했습니다. 에 따른 매각 권한을 제한하는 일방적 가처분 명령을 기각한 바 있다. 해당 부동산은 가처분 명령이 발부되기 전에 이미 매각 및 소유권 이전이 완료된 상태였다. 이후 그녀는 항소 허가 및 집행 정지 신청을 기각했다. 항소법원은 이러한 기각 결정에 대한 항소를 기각했다.

Source — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

영국령 버진아일랜드 — 가격과 시장가 중 더 높은 금액을 기준으로 관세 부과

두 금액 중 더 높은 금액을 기준으로 취득세가 부과됩니다. 해당 영토에 속하지 않는 자 (비거주자)는 '비거주자 토지 소유 규정법' (Cap. 122) 에 따라 토지를 소유하기 위해 허가를 받아야 합니다. 양도 인지세는 거주자의 경우 4 퍼센트, 비거주자의 경우 12 퍼센트이며, — 여기서 주목할 점은 — 대금 또는 시가 중 더 높은 금액을 기준으로 산정됩니다. 해당 법이 적용되는 매각 이외의 토지 양도에는 시가의 5 퍼센트에 해당하는 인지세가 부과됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 파나마의 ITBI 와 칠레의 강제경매에서 볼 수 있는 것과 동일한 구조로, 계약 가격 아래에 최저 한도로 설정된 공식적인 기준이 있어, 거래 금액은 평가된 금액을 초과하는 경우에만 적용됩니다. 두 금액 중 더 높은 쪽을 기준으로 세금이 부과되는 경우, 시장가치 평가는 단순히 가격을 입증하는 증거에 그치지 않고 대체 과세 기준이 되며, 매매가 그 가격에 성사되든 아니든 간에 감정평가사의 산정액은 재정적 기능을 수행하게 된다.

범위 설명. 2025–26 년 상업부 소속 사건 3 건을 검토한 결과, 이 사건들은 채택되지 않았으며, 해당 사건들은 부동산에 대한 관할권, 파산 절차에서 외국 판결의 인정, 그리고 사기 소송에서의 관할권 이의 제기와 관련된 사안들이다. 이 중 어느 사건도 가치를 산정하지 않았으며, 해당 부서의 선별 기준에 따라 가치 산정 문제가 결정되지 않은 소유권 및 파산 관련 분쟁은 제외되었다.

출처 — 버진아일랜드 정부, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (공식; 영어로 읽기): `http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax`; 및 *Non-Belongers Land Holding Licence*: `https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

이번 기간에는 대출기관 대 감정평가사 간 분쟁에 대한 명확한 판결이 없습니다. 2025–26 년 카리브해 지역에서는 대출기관이 감정평가사를 상대로 소송을 제기한 사례가 발견되지 않았습니다. 가장 유사한 사건으로는 아래의 가처분 신청과, 과세 항목에 기록된 바하마의 세금 경매 및 매각 권한 관련 사건들이 있습니다.

항소 심리가 진행 중인 동안 매각 금지: *Carib Ocho Rios .* *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (2026 년 3 월 3 일 판결 이유) 에서 항소 심리가 진행되는 동안 매각 또는 저당권 설정을 금지하는 가처분 명령을 내렸으며, 2025 년 12 월 23 일 Brown JA 에 의해 집행 정지 명령이 이미 내려진 바 있다. 매각 감정 평가가 의뢰된 바 있다. 제 1148 권 93 페이지 및 제 1121 권 470 페이지에 기재된 분실된 소유권 증서는 제 1606 권 160, 161 및 355 페이지로 재발행되었다.

Source — `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf`

법정 채무는 등기된 저당권을 우선시하며, 이 문제는 사령원 (Privy Council) 으로 이송될 예정입니다: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd.* 동 카리브해 대법원 (Eastern Caribbean Supreme Court) 에서 진행된 소송 절차는 세 단계로 이루어집니다. 1 심: 청구 번호 SKBHCV2012/0371, 파리아싱 (Pariagsingh) 판사, 2022 년 5 월 9 일 2022 년 5 월 9 일. 채무자 회사의 저당권 설정 부동산이 $540,000 US 에 매각되어 그 대금이 법원에 납부되었으며, 사회보장 위원회의 우선권 주장은 기각되었는데, 이는 소득세법 제 75 조에 규정된 "재산" 이 부동산을 포함하지 않는 것으로 해석되었기 때문이다. 항소심: SKBHCVAP2022/0007, 2024

년 7 월 25 일 판결 — 항소가 인용됨: "재산" 에는 부동산이 포함되며, 집행 절차 (소득세법 제 75 조, 사회보장법 제 44 조를 통해 적용됨) 은 독립적으로 성립한다; 법원은 위원회의 EC$757,697.92(동카리브 달러) 가 등기법에 제 81 조에 따른 분할 체계에서 은행의 모기지 채무보다 우선한다고 선언했다. 세 번째 단계: 2026 년 6 월 17 일 (심리일: 2024 년 11 월 12 일), 엘리스 (Ellis) 항소법원 판사는 벤토스 (Ventose) 및 헨리 (Henry) 항소법원 판사의 찬성을 얻어, 은행이 국왕 자문회의 (His Majesty in Council) 에 상고 허가를 신청한 건에 대해 판결을 내렸다. 판결: 법에 따라 당연히 상고할 권리는 없다. 해당 결정은 중간 판결이었으며, "재산에 대한 청구 또는 문제" 를 포함하지 않는 것으로 판단되었다. 재산에 대한 청구 또는 문제" 를 포함하지 않는 것으로 판단되었으나 — 해당 사안이 매우 중대한 일반적 또는 공익적 중요성을 지닌 사안임을 고려하여, 사법자문위원회에 대한 조건부 상고 허가가 승인되었다. 따라서 이 핵심 판결은 현재 사법자문위원회에 상고된 상태이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 담보대출 관련 자료입니다. : 법정 분담 채무가 법원 명령에 따른 매각 대금 분배 시 등록된 저당권보다 우선한다고 판시되었습니다. 세인트키츠네비스에서 저당권자의 담보물 또는 상환권 (저당권 설정자의 잔여 지분 — 채무를 상환함으로써 부동산을 되찾을 권리) 을 평가할 때, 등록된 담보권에 대한 법정 채무의 우선순위는 현재 항소 중인 선언된 우선순위이며 —- 따라서 해당 권리에 대한 보고서에는 어떤 법적 상황을 전제로 하고 있는지 명시해야 한다.

Source — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

국왕과 각료회의에 대한 조건부 허가. 항소에 대한 항소법원의 판결은 2024 년 7 월 25 일에 선고되었다. 헌법 제 99 조에 따른 사법자문위원회에 대한 조건부 상고 허가는 동일한 상고 사건에서 별도의 결정으로, 2024 년 11 월 12 일 심리가 진행되었으며 2026 년 6 월 17 일 엘리스 (Ellis) 항소법원 판사가 벤토스 (Ventose) 및 헨리 (Henry) 항소법원 판사와 함께 판결을 선고했다. 이 허가 판결문에는 "2024 년 7 월 25 일에 선고된" 판결에 대해 허가를 청구한다고 명시되어 있습니다.

출처 — 2026 년 6 월 17 일자 조건부 기각 판결 (PDF, 영어로 읽기): `https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf`. 2024 년 7 월 25 일자 본안 판결에 대한 공개 PDF 는 확인되지 않았으며, 동카리브 최고법원 색인은 `https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis`에서 확인할 수 있습니다.

법정 상환 기간은 소급 확인을 통해 단축될 수 없다: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, 버진아일랜드 대법원, Hodge CJ, 2026 년 3 월 9 일 의견 제출. 법원 경매에 의한 압류 경매 이후, 채무자는 버진아일랜드 법전 제 28 편 제 535 조에 따라 6 개월간의 법정 상환권을 보유한다. 고등법원은 매각을 확정하는 명령 *nunc pro tunc* 을 내렸는데, 이 명령은 이전 날짜로 소급 적용되도록 작성되어 — 상환 기간을 149 일 단축시켰습니다.

판결: 소급 적용이 취소되었다. 149 일은 대법원 판결일로부터 시작되는 상환 기간에 다시 포함되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 담보대출 관련 자료를 다시 살펴보면, 상환권은 채무자의 재산권이며, 그 기간은 법률로 정해져 있다. 버진아일랜드에서 진행되는 법원 경매에서 매수인이 취득한 소유권은 버진아일랜드에서 경매를 통해 취득한 소유권은 법정 상환 기간 전체가 대상이며, 법원 명령이 소급 적용되어 해당 기간을 단축할 수는 없다. 상환 기간 중 차압 매수인의 지위에 대한 모든 평가는 남은 기간이 얼마나 되는지에 달려 있는데, 이 점에 대해 대법원은 정확한 날짜까지 명시하여 답변했다.

Source — 버진아일랜드 대법원, 판례집, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. 사건번호 2025-0034, 2026 년 3 월 9 일자 판결문 (공식 PDF, 영어로 읽기): `https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

이번 기간 동안 과실 관련 판결은 발표된 바 없다. *Bratt v Jones* 패턴에서는 2025–26 년 카리브해 지역의 판결을 찾을 수 없었다. — 한 평가사가 과실로 고소당했다. 이와 관련하여 기록해 둘 만한 두 가지 관련 동향이 있다.

승인된 감정인 명단: 2025 년 케이맨 실무 지침 제 1 호. 2025 년 실무 지침 제 1 호 , 2025 년 12 월 5 일, 법원 업무를 수행할 RICS 공인 감정평가사 승인 — BCQS, Integra Realty Resources (Caribbean) 및 Charterland 등이 포함됨. 자격 요건은 소송을 통한 판단이 아닌 명단 등재를 통해 결정되고 있음.

Source — `https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88`

감정 평가에 문제가 있었음에도 감정인은 소송을 당하지 않았습니다. 앞서 언급한 자메이카의 '*Hyde*' 인수 사건에서, 소유주들이 패소한 이유는 감정 평가서가 날짜가 기재되지 않았고 선서되지 않아 증거로 채택될 수 없었기 때문이지, 누군가가 감정인을 상대로 소송을 제기했기 때문이 아닙니다.

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

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

12 명의 형제자매와 4.75 에이커: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 2026 년 2 월 23 일, 2026 년 상속 토지 관련 주요 판례: 형제자매 12 명, 4.75 에이커, 그리고 "언덕 위의 토지 (Land on the Hill)" 에 대한 무단 침입 청구.

Source — `https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054`

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.

재산권에 대한 간섭으로서의 주식 소각: *Changyou.com* . *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (2025 년 3 월 11 일) 은 간이 합병 시 소수주주의 주식 취소는 재산권에 대한 침해이며, 따라서 간이 합병에 반대하는 주주들은 장형 합병에 반대하는 주주들과 동일한 제 238 조에 따른 평가권을 가진다고 판시하였다. 이사회는 해석이 아닌 수정 절차를 통해 이러한 결론에 도달했습니다. 즉, 회사법 제 238 조는 2009 년 케이맨 제도 헌법령 제 5 조에 따라, 권리장전 제 15 조에 부합하도록 필요한 변경 사항을 반영하여 해석됩니다 (107–108 항).

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

실무상 공정가치 판정: 케이맨 제도 제 238 조 적용 관행. 2026 년까지의 제 238 조 적용 관행 , *Sina Corporation* (2021 년 FSD 128 호) 는 여전히 실무상 공정가치 판정으로 취급됩니다.

Source — `https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/`

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.

다른 이름의 분할: 이의 제기 없는 평가 증거에 근거하여 종결된 스트라타 제도 사건. 이 판결을 여기에 수록한 이유는, 해당 판결의 평가가 이 제목이 다루는 목적, 즉 보상과 함께 공동소유권을 종료시키는 데 부합하고, 나머지 일곱 가지 목적 중 어느 것에도 해당하지 않기 때문이다. 해당 법률은 소유주에게 자신의 지분 시장가치를 지급함으로써 문제를 해결할 수 있도록 규정하고 있으며, 법원의 판단 기준은 나머지 소유주들이 가치를 상실했는지 여부였습니다. 이는 영연방식 스트라타 형태에서 제기된 분할 문제입니다.

건설되지 않은 분할 소유권 건물에 대해 파손으로 간주 — 이의를 제기하지 않은 평가 증거를 바탕으로 '정의롭고 공평한 기준' 이 적용됨: *In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates").* *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")* [2026] CIGC (Civ) 26, 사건번호 G 55/2026, 그랜드 법원, 램지-헤일 대법원장; 심리 2026 년 5 월 12 일, 판결 2026 년 8 월 14 일. 스트라타 플랜 (strata plan) — 스트라타 제도가 설립되는 데 기초가 되는 등록된 도면으로, 스트라타 소유권은 개별 세대 소유권과 공유 공용 부지를 통합하는 연방 콘도미니엄 형태이다 — 이 도면은 그랜드 케이맨 사바나 (Savannah) 의 블록 28C, 필지 531 에 등록된 이 도면은 8 개 건물로 구성된 단지를 나타내고 있었다. 1 단계 (블록 B, C, E 및 F) 는 건설되어 해당 유닛이 판매되었으나, 2 단계 (블록 A, D, G 및 H) 는 건설되지 않았다. 2 단계 부지들은 이 계획의 총 4,640 개 유닛 권리 중 2,500 개를 차지하고 있었다(부지의 유닛 권리는 해당 계획 내에서의 의결권 및 부과금 분담 지분을 의미한다). 개발자인 제임스 브루스 핸포드가 사망했고, 제 18 조 (3) 항에 따른 계획 수정안 — 이는 향후 개발될 모든 대지의 소유주를 포함한 모든 소유주의 만장일치 동의를 필요로 했으나 — 부결되었다 (6–7 항). 그의 유언집행인들은 2026 년 3 월 9 일 제 23 조에 따라 청원을 제기했으며, 워커스 (브렛 바스데오와 데이비드 리) 가 청원인 측을 대리하여 출석했다.

판결: (a) 고인은 제 2 단계 향후 개발 부지에 대해 별도의 등기부가 개설되지 않았음에도 불구하고 해당 부지의 "소유자" 였으며, 그 권리는 고인의 유산으로 귀속되어 유언집행자에게 제 23 조 (4) 항에 따른 소송 자격을 부여한다 (24–30 항); (b) "건물" 은 제 2 조에 따라 "분양 계획도에 표시된 건물 또는 건물들" 로 정의되며 도면에 표시된 건물 또는 건물들" 로 정의되며, 제 23 조 (2)(b) 항의 추정 권한은 물리적 파괴에만 국한되지 않는다 — 도면에 표시되었으나 실제로 건축되지 않은 블록도 파괴된

것으로 간주될 수 있다 (33–39 항); 그리고 (c) 해당 선언을 내리는 것이 정당하고 공평했다. 이 세 번째 점에 대해서는 청원인들의 평가 증거가 결정적인 역할을 했다: DDL 스튜디오의 감정 평가에 따르면, 2 단계 부지의 철거는 완공된 개발 단지 및 개별 분할 소유권 구획의 가치에 " 미미한 영향" 만을 미칠 것이라고 전망했으며, "해당 증거에 대한 이의는 제기되지 않았으며", 1 단계 소유주 중 누구도 보상 청구를 제기하거나 그 밖의 재정적 손해를 제시하지 않았다 (46 항). 법원은 "평가 증거가 가치의 중대한 감소를 나타내지 않는다" 는 점 (47 항) 을 인정했다. 어떠한 보상도 청구되지 않았으며, 제 23 조 (3) 항에 따라 보상 명령도 내려지지 않았다 (50 항). 명령 내용: A, D, G 및 H 블록은 파괴된 것으로 간주; 2 단계 토지는 계획에서 제외되어 새로운 A1 및 A2 필지로 전환되어 유산에 귀속; 1 단계는 그대로 유지; 소유주들의 라르바 드라이브 (Larva Drive) 접근권 및 공과금 서비스 이용권을 보장하기 위한 지상권이 설정됨.

이 조항의 한 가지 법적 특징은, 비록 본 사건에서는 적용되지 않았지만 주목할 만합니다. 즉, 동일한 구제 조치를 얻기 위한 대안적 경로, 즉 청원이 아닌 소유주들의 결의에 관해, 제 23 조 (2A)(a) 항은 소유주에게 그 지분의 시장가치를 지급함으로써 문제를 해결할 수 있도록 규정하고 있으며, 이는 법정 시장가치 매입에 해당한다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이 교착 상태에 빠진 계획이 타개될 수 있었던 계기는 가치 평가 문제였다. 이 법은 '공정하고 형평에 부합하는' 근거에 따라 추정 명령을 재량적으로 내리도록 규정하고 있으며, 법원의 해당 근거에 대한 판단은 미개발 구역을 분리하더라도 개발된 구역의 가치에 실질적인 감소가 발생하지 않을 것이라는, 이의를 제기받지 않은 감정 증거에 근거한 것이었다. 이러한 사안에 대해 위임받은 감정인은 양도될 토지의 가치를 평가하는 것이 아니라, 양도가 남은 토지에 미치는 영향을 평가하는 것이며, 만약 해결 방안을 채택할 경우, 제 23 조 (2A)(a) 항에 따라 정해진 기준은 소유자의 지분에 대한 시장가치이다.

Source — 판결문, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf`; 지분 소유권 등기법 (2013 년 개정판), legislation.gov.ky.

소유권이 인정될 경우의 중간 수익: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation*. *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050 사건은 660 에이커 규모의 토지와 저수조를 대상으로 하며, 소유권이 인정될 경우 중간 수익 및 인프라 손해가 뒤따르게 됩니다.

Source — `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050`

무형자산의 압류: 클레멘테 상표권. 클레멘테 상표권 압류 사건 (제 1 순회항소법원 2026, 상고 신청 중) 은 무형자산 과 정당한 보상을 핵심 쟁점으로 삼고 있다.

Source — `https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/`

30 억 대 100 억: PREPA 의 합의 제안. 2026 년 PREPA 합의 제안 약 US$3 billion 은 대략 US$10 billion 에 달하는 전력 회사의 부채와 대조된다.

Source — `https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html`

이번 기간에는 감정 조항 관련 판결이 없습니다. 2025–26 년 카리브해 지역의 화재 또는 허리케인 보험 감정 조항 관련 판결 중, 북미 다이제스트에 수록된 미국의 *Koffler*, *One Church* 및 *Portofino* 사례와 비교할 만한 판결은 발견되지 않았습니다.

소유권 및 권리 — 평가 이전

이 절에 수록된 두 판결은 8 가지 목적 중 어느 하나에도 분류되어 있지 않으며, 그 이유는 이 판결들이 분류에 저항하기 때문이 아니다. 8 가지 항목은 평가가 이루어진 목적에 따라 사건을 분류한다. 이 두 판결은 그보다 선행하는 문제, 즉 평가 대상이 될 권리가 과연 존재하는지 여부를 결정한다. 한 판결은 이전 리조트에 대한 등록된 레크리에이션 권리가 소유권 변경 후에도 존속한다고 판시했는데, 이는 지배권 대상 부동산에 대한 가치 요소이자 종속 토지에 대한 부담이다. 다른 하나는 사기를 이유로 등록된 소유권을 완전히 무효화하는데, 토렌스 원칙이 그 자체의 예외에 양보하여, 장기간의 점유로 인해 명목상 소유자의 구제 수단이 소멸된 경우입니다. 어느 쪽도 부동산의 가치가 얼마인지에 대한 답을 주지 않으며, 둘 다 부동산의 본질을 바꾸어 놓습니다. 범주별로 정리된 요약집에는 이를 위한 공간이 필요하며, 바로 이곳이 그 자리입니다.

이전 리조트에 대한 휴양권은 설립 시부터 유효한 것으로 인정됨: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79.* *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27, 사실평의회 사법위원회, 2025 년 4 월 30 일 5 월 1 일 심리, 2025 년 6 월 23 일 판결; 호지, 세일즈, 햄블렌, 리처즈 경과 함께 구성된 재판부에서 브릭스 경이 단독으로 판결을 내림. 이 분쟁은 그랜드 케이맨의 세븐 마일 비치에 위치한 구 브리타니아 리조트와 관련되어 있으며, 약 193 개의 주거 단지가 리조트 시설 (골프 코스, 수영장, 비치 클럽) 에 대한 레크리에이션 이용권을 보유하고 있었는데, 이는 리조트 토지에 대해 "제한적 계약" 으로 등기되어 있었다. 다트 리얼티 (케이맨) 유한회사의 자회사인 케이맨 쇼어스는 2016 년에 리조트 부지를 매입하고 해당 권리에 대해 이의를 제기했다.

판결: 이러한 종류의 레크리에이션 권리는에 따라, *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57 의 판례에 따라 지상권으로서 존속할 수 있으며; 『등기 토지법』 제 92 조의 등기 요건이 충족되었고, 규정된 양식에서 벗어난 사항은 제 105(1) 조에 따라 승인되었으므로, 따라서 등기는 처음부터 유효했다 — 적절히 등기된 지상권과 적절히 등기된 제한적 합의는 본질적으로 종속 부동산에 대한 부담권과 동일한 효력을 가진다. 위원회의 표현을 빌리자면, 해당 등기 내용은 "적어도 우아하지 못했다" — 지상권이 제한 계약으로 잘못 표기된 경우 —이며, 위원회는 토지등기소장에게 제 139 조 (1)(a) 항에 따른 권한을 고려하여 등기부와 증서를 정정할 것을 요청했는데, 이는 어떤 소유주의 이익에도 영향을 미치지 않는 오류에 대해 행사할 수 있는 권한이다. 등기부에서 해당 권리를 말소하라는 항소법원의 명령은 취소되었다.

결과만큼이나 그 과정도 중요합니다. 하급심 두 법원 모두 해당 권리가 적절하게 등록되지 않았다고 판단했습니다. 1 심에서 세갈 판사는 등기 정정을 명령함으로써 해당 권리를 구제했으나, 항소법원은 정정을 거부하고 등기 사항을 말소하도록 명령했습니다. 위원회는 다른 '라시오'(판결 중 결정하고 구속력을 갖는 부분) 에 따라 1 심 판결과 동일한 결론에 도달했다. 즉, 등기는 처음부터 유효했으므로 이를 유지하기 위해 정정이 필요하지 않았다. 워커스 (Walkers) 는 토지 소유자들을 대리했고, 애플비 (Appleby) 는 다트 (Dart) 측 피고들을 대리했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 193 개 유닛의 휴양권은 부속 재산권으로, 등기되어 있으며 승계자가 소유한 리조트 부지에 대해 집행력을 가진다. 주권 유닛의 경우, 해당 권리는 평가 대상의 구성 요소이며, 종속 리조트 토지의 경우, 이는 소유권 변경과 10 년에 걸친 소송을 견뎌낸 담보권이다. 등기 항목의 잘못된 표기가 해당 권리를 무효화시키지는 않았으나, 위원회가 등기관에게 요청한 사항은 등기부에 '권리' 로 표기된 것과 실제 그 권리가 무엇인지가 다를 수 있으며, 감정인은 단순히 표기된 명칭뿐만 아니라 문서를 해석해야 한다는 점을 상기시켜 줍니다.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

장기간 점유에 대한 사기 혐의로 등기된 소유권 취소: *Cunningham v Hall.* *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, 청구 번호 SU2019CV00533, 자메이카 법원, 앤더슨 J 판사, 2025 년 9 월 26 일. 이 분쟁은 소유권 등기부 제 1471 권 제 698 호에 등기된 972 제곱미터의 토지와 관련이 있었다. 이 소송은 소멸시효법 제 3 조 및 제 30 조와 소유권 등록법 제 68 조, 제 70 조, 제 71 조, 제 158 조, 제 161 조 및 제 163 조에 따라 진행되었으며, 대리인을 통해 행사된 사실상의 점유를 포함한 적대적 점유에 관한 *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* 판결을 적용하였다.

판결: 청구인들은 12 년 이상 해당 토지를 점유해 왔다. — 이 사건에서 민간 소유자에 대한 12 년의 소멸시효는 법적으로 확인되었으며, 제 1 피고의 등기된 소유권은 사기로 취득된 것이었고; 그 후 증여를 통한 양도는 무효였으며, 소유권 증서는 『소유권 등록법』 제 158 조에 따라 취소되었고, 분쟁 대상 토지에 대해 청구인들에게 새로운 증서를 발급하도록 명령되었으며, 관련 서류는 검찰총장에게 회부되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 소유권 유효성과 관련된 사항으로, 평가 대상에 어떤 권리가 존재하는지 여부와 직결되므로 평가에 앞서 검토되어야 한다. 일반적으로 자메이카 감정평가의 근간이 되는 등기 소유권 증명서가 완전히 무효화되었습니다. 사기는 불가쟁성의 예외에 해당합니다 —— 토렌스 등기 원칙에 따르면 등기부 자체가 소유권을 최종적으로 입증하므로, 등기된 소유자는 일반적으로 미등기된 청구권으로부터 자유로워집니다 —— 『소유권 등기법』에 따라, 장기간의 적대적 점유로 인해 서류상 소유주의 구제 수단이 소멸되었습니다. 등기증을 결정적인 증거로 간주하는 감정 평가는, 이와 같은 사실 관계 하에서 법원이 인정하지 않을 권리를 기술한 것이 됩니다.

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

바베이도스 —

에 기재됨

바베이도스 사건에서, 앞서 다룬 법원 체계와는 명백히 별개의 한 가지 사안이 주목된다. 바베이도스 고등법원에서 H. 패트릭 웰스 판사는 ‘ *Leisure Properties (BVI) Ltd*’ 사건에서 ‘Sea Shed’ 운영자들을 상대로,에 따른 침범 및 Mullins 해변 부지에 대한 무단 침입이 2018 년경부터 이루어졌다고 판단했습니다. 해당 부지에는 식사용 데크, 계단, 나무에 고정된 디스크 자키 부스, 대여용 의자 등 — 2018 년경부터 설치된 것으로 알려진 시설들에 대해, 2026 년 5 월 28 일에 선고된 것으로 보고된 판결에서, $308,000 의 손해배상금과 $50,000 의 징벌적 손해배상금 (보고된 통화 기준) 을 지급하도록 명했으며, 이자에 대해서는 송달일로부터 판결일까지 3 퍼센트, 그 이후에는 6 퍼센트를 적용하고, 90 일 이내에 구조물을 철거하고 실제 경계를 복원하라는 명령도 함께 내렸다.

확인 사항. 손해배상 항목과 배송 날짜는 모두 2026 년 6 월 4 일에 발표된 언론 보도를 인용한 것이며, 판결문은 직접 확인하지 않았고 중립적인 인용 출처도 찾지 못했습니다. 이 사안은 이러한 전제 하에 다루어지며, 명령문 자체 없이 본 항목에서 배상액을 인용해서는 안 됩니다.

출처 — *Nation News* (바베이도스), “바, 불법 점유로 인해 수십만 상당의 손해배상금 지급해야”, 2026 년 6 월 4 일 (영문 기사): `https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`. 이 기사는 2026 년 9 월 19 일에 검색하여 읽었습니다.

기록되었으나 처리되지 않은 결정 사항

확인 사항: 케이맨 제도 판결은 기록되었으나 처리되지 않음. 다음 각 항목의 존재 여부는 판결문을 대조하여 확인되었으며, 각 항목은 한 줄씩 기록되어 있다. 아쿠아 베이 (Aqua Bay) 도시계획 사건에 대한 행정소송 및 사법심사 사건: [2026] CIGC (Civ) 11 (2026 년 3 월 5 일, 취소 신청 허가 거부)

및 [2026] CIGC (Civ) 21 (2026 년 6 월 3 일, 58 페이지 분량의 판결문에서 사유가 불충분하다는 이유로 계획 항소 재판소 의장의 기각 결정이 파기되고 사건이 환송됨); 중앙 도시계획청의 허가 서한은 2024 년 11 월 19 일자로 발행되었으며, 도시계획 상의 타당성 여부는 아직 결정되지 않았다. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (2026 년 6 월 25 일): 일방적 재산권 금지명령 신청이 기각되었다.

확인됨: 자메이카 판결은 기록되었으나 처리되지 않음. 다음 각 항목의 존재 여부는 해당 판결을 대조하여 확인되었으며, 각 항목은 한 줄씩 기록되어 있음. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P Williams JA; 2026 년 2 월 19 일 명령, 2026 년 3 월 2 일 판결 이유): 2025 년 11 월 27 일 Brown Beckford J 판사가 내린 소유권 회복에 대한 약식 판결 이후, 신청인들이 포트 로열 (Port Royal) 에 위치한 5 개의 미등기된 크라운 (Crown) 토지에 대한 임대차권에 대한 적대적 점유 주장을 제기했으나 집행 정지가 기각됨. (*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 은 상기 "대여" 항목에서 다루어짐.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 2026 년 3 월 12 일): 공동소유권 및 법정신탁.

출처 — 자메이카 항소법원, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (공식 PDF, 영어로 읽기): `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

확인됨: 미국령 버진아일랜드의 결정이 기록되어 있으나 처리되지 않음. 다음 각 판결의 존재 여부는 판결문과 대조하여 확인되었으며, 각각 한 줄씩 기록되어 있습니다. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (2025 년 12 월 15 일). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (2025 년 3 월 4 일). *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 년 6 월 12 일 (2024 년 3 월 6 일): 강제퇴거 소송에서는 임대료도 함께 지급하도록 판결할 수 없다.

보도 범위 및 완료 현황

- **출처**. 이번 호에는 편집자가 제공한 단서를 2026 년 9 월 2 일자 1 차 자료와 대조하여 검증한 내용이 포함되어 있습니다. 판결문이 선고된 사건과 언론 보도나 논평을 근거로 한 사건은 '범위 및 출처' 항목 아래에 명칭별로 나열되어 있습니다.

- **확인되었으나 다루지 않은 관할권**. 바베이도스 (언급된 단일 사건 이외) 및 세인트키츠 네비스를 제외한 동카리브 국가기구 (OECS) 회원국들. 트리니다드 토바고와 바하마, 앵귈라, 벨리즈, 쿠바, 푸에르토리코는 상단에 간략한 항목으로만 기재되어 있습니다. 향후 게재 예정 대상.

- **계류 중인 항소 사건**. *Social Security Board v First Caribbean International Bank* 사건의 우선권 선언은 2026 년 6 월 17 일 조건부 허가 승인에 따라 사법자문위원회 (Privy Council) 에 계류 중이다. 아쿠아 베이 (Aqua Bay) 사건의 경우, 재심 후에도 계획의 타당성에 대한 판단은 아직 내려지지 않았다.

- **출처 정보 누락**. 2026 년 6 월 17 일 세인트키츠네비스 허가 결정은 검증 시점에 동카리브 최고법원 미디어 아카이브에 수록되어 있지 않았으며, 제 3 자 미러 사이트를 통해 검증되었습니다. 바베이도스 사건은 중립적인 인용 출처를 찾을 수 없는 언론 보도에 근거하고 있습니다. 두 사례 모두 사용 시점에 표시되어 있습니다.

최근 법원 판례: 영국

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권 제 2 호 • 2026 년 가을호

DOI: 10.67330/495v7b98

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사한 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

네 개의 구성 국가가 명시되어 있으며, 세 개의 법적 관할 구역은 잉글랜드 & 웨일스 (공동 관할), 스코틀랜드, 북아일랜드입니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 토지 권리의 평가와 관련된 최근 법원 판례 및 입법 동향을 다룹니다. 주로 임대권 자유보유권 취득권(주거용 임대차권자가 자유보유권을 매입하거나 임대차 기간을 연장할 수 있는 법정 권리) 및 이에 대해 (해당 권리를 취득하기 위해 지불하는 대가) 에 관한 내용과 더불어, 재산권 침해에 대한 손해배상 및 건물 안전 보수 비용의 분담에 대해서도 다룹니다. 스코틀랜드와 북아일랜드의 경우, 강제매수 (미국에서는 ‘eminent domain’ 또는 ‘condemnation’ 이라 함) 에 따른 보상금 및 법정 과세 평가액 (미국에서는 ‘재산세 평가액’ 이라 함) 에 관한 내용을 다룹니다.

이번 편에서는 잉글랜드, 웨일스, 스코틀랜드가 그레이트브리튼 섬을 공유하고, 여기에 북아일랜드가 더해진 네 개의 구성 지역으로 이루어진 단일 주권 국가인 ‘그레이트브리튼 및 북아일랜드 연합왕국’ 에 대해 다룹니다. 이 구성 지역들은 그 자체로는 주권을 갖지 않으며, 영국 의회가 여전히 최고 권위를 가집니다. 본고에서 다루는 법률의 관점에서 볼 때, 영국은 잉글랜드와 웨일스, 스코틀랜드, 북아

일랜드라는 세 개의 관할 구역으로 구성되며, 각 구역은 고유한 강제매수 및 평가 제도를 갖추고 있다. 북아일랜드는 아일랜드 섬을 별도의 주권 국가이자 유럽연합 (EU) 회원국인 아일랜드 공화국과 공유하고 있으며, 아일랜드 공화국의 감정평가법에 대해서는 본 호의 '유럽연합' 편에서 다루고 있으므로 여기서는 다루지 않습니다. 영국은 2020 년에 유럽연합을 탈퇴했으나, 영국과 아일랜드 공화국 모두 여전히 '유럽 인권 협약' 의 당사국으로 남아 있습니다.

이번 호에는 편집자가 제공한 자료를 반영하였으며, 1 차 자료를 바탕으로 사실 관계를 확인했습니다. 제 1 호의 '영국' 관련 내용은 이번 호를 통해 대체됩니다.

여기에 수록된 모든 판결문은 해당 관할권의 법원에서 사용하는 언어인 영어로 작성된 원문을 바탕으로 했으므로, 별도의 번역본은 포함되어 있지 않습니다. 주요 출처는 legislation.gov.uk, caselaw.nationalarchives.gov.uk 및 잉글랜드와 웨일스의 경우 영국 정부 웹사이트 gov.uk 의 의견 수렴 페이지입니다. 스코틀랜드의 경우 스코틀랜드 토지 재판소 (lands-tribunal-scotland.org.uk) 와 스코틀랜드 정부 (gov.scot) 이며, 북아일랜드의 경우 북아일랜드 사법부 (Judiciary NI) 판결 사이트 (judiciaryni.uk) 와 토지·주택·부동산 서비스 (Land& Property Services, finance-ni.gov.uk) 를 참조했습니다. 아일랜드에 관한 내용은 본 호의 유럽연합 (EU) 관련 섹션에 수록되어 있습니다. 단일 또는 2 차 출처에 기초한 사실은 사용 시점에 표시되어 있습니다. 판례 인용은 실무 적용이나 추가 출판을 위해 참고하기 전에 공식 보고서를 통해 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

영국에는 평가 관련 판례가 다수 발표되어 있으며, 이는 수용 분야에만 집중되어 있는 것이 아니라 8 개 범주 전반에 걸쳐 분포되어 있습니다. 이 항목에서는 강제매입과 관련하여 세 관할권을 별도로 다루고 있으며, 다른 범주에 속하는 해당 관할권의 판결은 해당 범주를 관할하는 항목 아래에 수록되어 있습니다.

잉글랜드 및 웨일스

공식에 따른 평가 — 제정되었으나 아직 시행되지 않음: 2024 년 임대권 및 자유지권 개혁법. 2024 년 임대권 및 자유지권 개혁법 (c. 22) 은 임대권 해방 프리미엄에 대한 시장 증거 기반 평가를 법정 공식으로 대체할 것입니다. 해당 평가 제도는 제 37 조 및 부표 4 에 명시되어 있습니다. 부표 4 의 제 5 부 에는 "표준 평가 방법" 이 명시되어 있습니다. 이는 명목 상한 임대료 (평가를 위해 가정된 임대료로, 법에 의해 상한이 정해짐 — 자유보유권 가치의 0.1 퍼센트 — 실제 지급 임대료와 무관하게) 를 사용하여 임대료를 자본화하여 산출한 기간 가치; 환원 가치; 그리고 규정될 유예율 및 자본화율 (유예율 은 임대인의 환원권 (임대차 기간 종료 시 소유권 회복) 을 평가하는 데 사용되는 할인율임). 부표 4 의 제 17 항은 결혼 가치 (임차권과 자유보유권 이익을 통합함으로써 발생하는 이익) 와 기대 가치 (미래에 해당 이익을 실현할 수 있을 것이라는 전망에 기인하는 가치) 가 없다고 가정하도록 규정하고 있다.

평가 관련 조항 중 현재 시행 중인 것은 없습니다. 시행 법령 (SI) 은 단 세 건뿐입니다: SI 2024/1018 은 건축 안전에 관한 제 114–116 조 및 제 120 조를 2024 년 10 월 31 일부터; 제 27 조 (2 년 소유권 규칙의 폐지) 를 2025 년 1 월 31 일부터 시행한 SI 2025/57; 그리고 SI 2025/131 은 관리권 (right-to-manage) 에 관한 제 49–52 조 및 제 64 조의 일부를 2025 년 3 월 3 일부터 시행하도록 규정하고 있습니다. 유예 기간이나 자본화율은 규정되어 있지 않습니다. 주택·지역사회·지방정부부 (MHCLG) 가 유예율 및 자본화율에 대해 실시한 "임대차권 매입 평가율" 에 관한 공청회는 2026 년 7 월 15 일에 시작되었으며, 9 월 7 일에 4 주 연장되어, 본 호가 인쇄되는 시점을 기준으로 2026 년 10 월 21 일에 마감됩니다. 본 호가 인쇄될 당시 의견 수렴 절차는 진행 중입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 시장 증거에 기반한 평가를 공식에 의한 평가로 법적으로 대체하는 것 — 본 부서의 핵심 대상 — 이며, 이와 관련된 모든 사항은 여전히 장래를 향한 성격을 띤다. 만약 평가 조항이 규정된 요율로 시행된다면, 소유권 취득에 따른 프리미엄은 거래 증거가 아닌 규정된 유예율 및 자본화율에 따라 산정될 것이며, 평가사 (감정사) 의 업무는 해당 요율을 입증하는 것에서 이를 적용하는 것으로 전환될 것입니다. 시행 전까지는 현행법이 계속 적용되며, 지분 매입권 가치와 관련된 모든 보고서는 어떤 체계를 전제로 하는지 명시하고, 변경 시기가 미정임을 밝혀야 합니다.

Source — legislation.gov.uk — 해당 법률, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`; 시행 규정 (SI), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`, `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`; 및 gov.uk 의 MHCLG 의견 수렴 페이지.

헌법소송은 1 심에서 기각되었습니다: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)*. *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin) 사건에서, 분과법원 (Holgate LJ 및 Foxton J) 은 2025 년 10 월 24 일에 판결을 내렸습니다. 6 개의 원고 단체들 — 카도건 (Cadogan) 및 그로스브너 (Grosvenor) 부동산, 존 라이언 자선재단 (John Lyon's Charity), 포털 트러스트 (Portal Trust) 등 — 은 2024 년 법 (2024 Act) 에 따른 평가 시 지대 상한선 0.1%, 결혼 가치 (marriage value) 의 폐지, 및 비용 회수 개혁에 대해 이의를 제기했다. 모든 청구는 기각되었으며, 법원은 해당 조항들이 유럽 인권 협약 (A1P1) 의 제 1 의정서 제 1 조, 즉 협약이 보장하는 재산권 보호 조항과 양립한다고 판시했다.

항소법원은 2026 년 4 월 1 일에 항소 허가를 승인했으나, 그 근거는 보고되지 않았다. 이 사실은 2 차 출처인 'Leasehold Knowledge Partnership'(2026 년 4 월 30 일자) 에 기인하며, 해당 출처에 따라 '2 차 출처' 표시가 붙어 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법정 제도에서 결혼 가치를 보상 없이 제외시킨 조치는 1 심에서 이의 제기를 이겨냈으며, 현재 항소심이 계류 중이다. 회수권 및 지대 포트폴리오의 경우, 소송 자체가 시장성 여부를 좌우하는 요소이다. 즉, 영향을 받는 권리의 가치는 평가 조항이 시행되지 않고, 요율이 의견 수렴 단계에 있으며, A1P1(영국 인권법 제 1 조 제 1 항) 과의 양립 여부가 항소법원에서 심리 중인 법률에 달려 있다. 이러한 권리에 대한 보고서에서 이러한 불확실성을 명시하지 않은 경우, 해당 권리를 적절히 기술한 것으로 볼 수 없다.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. 항소법원 허가: Leasehold Knowledge Partnership, 2026 년 4 월 30 일 (2 차 출처).

상급심판소의 보상 연도. 토지분과 (미국에는 이에 상응하는 기관이 없는 전문 감정 법원으로, 미국에서는 배상 가치가 배심원단이나 위원회에 의해 결정됨) 는 2025–26 년에 최근 어느 시기보다 더 많은 보상 관련 분쟁 사건을 심리했으며, 이들 중 대부분은 HS2 프로젝트에서 비롯된 것이었다. 아래의 판결들은 날짜별이 아니라 각 판결이 다루는 쟁점별로 분류되어 있습니다.

변경 전후, 해당 날짜 이후에는 없음: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport.* [2026] UKUT 319 (LC), 2026 년 8 월 26 일. HS2 우회도로 건설을 위해 27 에이커 중 2.7 에이커의 토지가 수용되었으며, 평가일은 2022 년 5 월 18 일. 심판소는 — £10,150,000 대 £190,000 —에 대한 평가 전후 잔여 가치 산정을 수행하였으며, £12.8m 의 청구액과 £6m 의 제안액에 대해 £9,960,000 을 배상하도록 판결하였다. 두 필지에 대해서는 다음과 같은 내용이 적용됩니다: 평가일 이후에 발생한 어떠한 사항도 고려 대상이 될 수 없으므로, 이후의 접근권에 대한 보장은 관련이 없었으며, 전문 은퇴 주택 개발업체는 잔여 토지를 무조건적으로 매입하지 않았을 것이므로, 이로 인해 '평가일 이후' 의 가치가 확정되었습니다.

£ 의 이익 손실액 2,990 만: ***Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport.*** [2025] UKUT 376 (LC), 2025 년 11 월 18 일, [2025] UKUT 138 (LC) 의 잠정 판정에 이어. 버밍엄 워시우드 히스에 위치한 철도 침목 공장에 대한 규칙 6 에 따른 청구권은 2020 년 5 월 15 일에 확정되었다: 계획 미적용 시 이익 £45,666,000 에서 계획 적용 시 이익 £15,733,000 을 차감한 금액, 즉 £29,933,000. 방법론적 입장은 비용이 생산량에 따라 달라진다는 것이며, 청구인의 단위당 고정 마진은 기각되었고, 이를 가정할 경우 생산량 감소 사례마다 손실이 과대 산정될 것이라는 교란 (미국에서는 이전 지원금) 모델이 적용되었다.

구매자가 아닌 소유주에게 주는 가치: ***WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport.*** [2026] UKUT 207 (LC), 2026 년 6 월 26 일. 수용에 의해 소멸된 사업은 £491,167 의 지속 가능한 EBITDA 를 기준으로 5.5 배의 배수 (£2,701,419) 를 적용하여 평가되었으며, — 이는 명시적으로 공개 시장 구매자가 아닌 소유주에게 귀속되는 가치로 산정되었으며, £1,330,524 의 그림자 손실을 반영하여 총액은 £4,907,348 이 되었다. 이 배수는 아무도 매입하려 하지 않는 사업에 대해 책정된 것이었다.

감가 대신의 정화 비용: ***Brookhouse v Environment Agency.*** [2026] UKUT 209 (LC), 2026 년 6 월 12 일, 1991 년 수자원법 에 의거. 심판소는 평방피트당 약 £320 을 기준으로 한 비교 대상 부동산을 바탕으로 훼손되지 않은 가치를 £1,850,000 으로 확정하였으며, 두 전문가의 산정액인 £1.4m 와 £1.9m 를 모두 기각한 뒤, 감가 대신 £320 만 이상의 복구 비용을 인정했는데, 이는 그것이 실제로 입은 손실이었기 때문이다. 복구 비용이 영향을 받지 않은 가치를 초과하는 경우는 이례적이며, 이를 근거로 삼기 전에 해당 논거를 반드시 검토해야 한다.

원가 기준 자산: ***Samra v Sandwell MBC.*** [2026] UKUT 83 (LC), 2026 년 2 월 27 일, 평가일 2014 년 5 월 7 일. £400,000 을 합의된 기준액으로 하고, £54,000 을 차감한 뒤, 청구인들의 자체 공사비인 £121,000(개발 전 공사비 원가 및 별채 건축비의 절반) 을 더한 결과, 총액은 £467,000 이 되었으며, 기본 손실액은 £33,675 로 산정되었습니다. 가상의 매수인은 인근 주민들과 정화 비용을 분담할 것으로 가정되었는데, 이는 청구인이 아닌 시장에 대한 가정입니다. 배상 비용은 [2026] UKUT 323 (LC) 에 따라 산정되었습니다.

기계적 추론에 반대하여: ***Khan v Wolverhampton City Council .*** [2025] UKUT 335 (LC), 2025 년 10 월 9 일. £ 의 양호한 상태 가치 235,000 에서 £ 의 수리비 84,356 을 공제하면 £150,000 이 산출되지만, 재판소는 리모델링된 가치에서 리모델링 비용을 단순히 산술적으로 공제하는 것에 대해 경고했다. 구매자는 지연에 따른 위험 과 지연, 그리고 청구서를 모두 고려하여 가격을 책정하며, 공제는 단순한 뺄셈이 아닌 판단이다.

이미 확정된 계획상 감가는 여전히 무시되고 있다: ***Nofax Station Road Ltd v LB Barnet.*** [2025] UKUT 241 (LC), 2025 년 7 월 28 일, 평가일 2019 년 11 월 1 일. £2.1m 의 잔여 가치와 £590,000 의 잔존 가치에 대한 전후 비교: £1,510,000, 수수료 £62,845.20 및 기본 손실 £75,000. 원칙적인 요점은, 해당 계획 (미국 관행에서는 '프로젝트') 으로 인해 발생한 가치 하락이 평가일 이전에 이미 시장에 반영되었더라도, 제 6A 조에 따라 이는 무시된다는 점입니다. 즉, 계획이 없는 상황이 단순히 관찰되는 것이 아니라 재구성되는 것입니다.

통행권 (wayleave) 에는 사용료가 없다: ***Miller v National Grid Electricity Distribution.*** [2026] UKUT 265 (LC), 2026 년 7 월 16 일, 1989 년 전기법 (Electricity Act 1989) 에 의거. £ 의 감가액 43,800 은 영향을 받지 않은 가치의 백분율로 산정되었으며, 15 년에 걸쳐 자본화 및 재자본화되었고, 여기에 £5,000 의 방해 손해가 가산되었다. 선로를 우회하지 않음으로써 운영자가 절약한 비용

을 근거로 한 "상업적 가치 "에 대한 청구는 기각되었습니다. 통행권은 소유주에게서 빼앗는 것에 대해 보상받는 것이지, 취득자에게 절약되는 비용에 대해 보상받는 것이 아닙니다.

제 1 부, 그리고 이후 매각된 주택: *Cochrane v Stockport MBC.* [2025] UKUT 395 (LC), 2025 년 12 월 2 일. 2024 년에 £560,000 에 매각된 주택은 는 2019 년 11 월 16 일 평가일 기준으로 약 £430,000 으로 환산되었으며; 계획 미적용 가치는 약 £440,000 이었고, 물리적 요인에 따른 감가상각액은 £10,000 — 2.3 퍼센트로, 이는 £25,000 을 청구한 것과 대비된다. 이후의 매각은 "이후" 수치에 대한 가장 확실한 증거이자 "이전" 수치에 대한 가장 신뢰할 수 없는 증거이다.

간략히 언급함. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): 한 기업이 소멸되었고, 그 기록은 신뢰할 수 없었으며, £ 총 804,950 의 배상금이 지급되었는데, 그중 £657,500 은 재고였으며 — 청구인은 재고와 그로 인해 얻었을 미래 이익을 동시에 가질 수는 없다. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): 1965 년 법 제 15 조에 따른 저당권자의 청구, £45,000(비교 대상 자산 기준) 대 £76,164.80 의 채무 — 대출자는 대출액이 아닌 자산 가치를 인정받는다. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): £30,000 으로 합의된 수목 보존 명령에 따른 보상은 비용에 대한 "유해 영향 소송" 입니다.

인증서 관련 사례. HS2 노선에 대한 적절한 대체 개발 인증서와 관련된 네 건의 결정이 취소된 개발 계획의 사례를 활용하게 만들었는데, 그중 한 건은 런던의 올드 오크 커먼 (Old Oak Common) 에서, 나머지 세 건은 버밍엄의 커즌 스트리트 (Curzon Street) 종착역에서 이루어졌다. 올드 오크 커먼 (Old Oak Common) 의 경우, *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) 은 소음 및 개방 공간 문제를 이유로 722 세대의 주거용 개발을 거부하고 상업용 개발을 승인했으며; *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) 은 181,260 제곱미터 규모의 계획을 약 138,000 제곱미터로 축소했는데, 이는 고고학적 평가가 필요했을 것이기 때문이었다; *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) 는 복합 용도 면적을 82,805 제곱미터로 제한했다; *Quintain* [2025] UKUT 312 (LC) 사건에서는 75,017 로 확정되었다. 각 사건에서 심판소는 계획 심사의 엄격성을 바탕으로 감정인이 수행하는 '최고 및 최선의 용도' 분석과 동일한 작업을 수행하며, 이 인증서는 이후 진행될 감정 평가의 가정을 확정하는 역할을 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 종합해 보면, 잉글랜드의 '연도' 원칙은 네 가지 원칙을 제시한다. 평가일은 벽과 같으며, 그 뒤에 있는 것은 아무것도 고려되지 않는다. '전후 비교' 는 단 한 번의 평가와 산술적 추론을 통한 것이 아니라, 두 번의 진정한 평가를 바탕으로 구축되어야 한다. 소유자에게의 가치는 구매자에게의 가치와 다른 수치이며, 심판소는 어느 쪽을 적용할지 명시할 것이다. 또한 '평가 기준이 없는' 상황은 가상적인 가정일 뿐이므로, 이미 해당 평가 기준의 영향을 받은 시장 증거는 그대로 수용되기보다는 수정된다.

Source — 위의 모든 고등심판소 (토지분과) 판결문은 'Find Case Law' 의 공식 텍스트에서 확인했습니다: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312`.

불법점유: *Brown v Ridley* [2025] UKSC 7. 2025 년 2 월 26 일, 브릭스 경. 2002 년 토지등기법 ( ) 에 따르면, 부칙 6, 제 5 조 (4)(c) 항에 따라, 적대적 점유 기간 내에 포함된 10 년 기간 동안의

합리적인 신념이 있으면 충분하다. 이 부분에 대한 설명은 간략한데, 이는 문제가 소유권에 관한 것이기 때문이다 — 평가 이전의 문제: 즉, 평가 대상이 되는 권리가 무엇인지에 관한 것이다.

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`.

확인 사항: 본 부서의 평가 범위를 벗어난 임대인-임차인 관련 판결. 다음 각 항목의 존재 여부가 확인되었으며, 임대인-임차인 법 자체가 본 부서의 평가 범위를 벗어남에 따라 각 항목은 한 줄씩 기록되었습니다. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (2026 년 8 월 27 일, 브릭스 경): 관리권 (RTM) 청구는 초청 통지서 한 건을 송달하지 못한 사실만으로 무효화되지 않으며, 법정 미준수 사항에 대해 ' *Soneji*' 의 접근 방식을 적용함. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (2026 년 3 월 13 일): 1987 년 집주인과 세입자법 (Landlord and Tenant Act 1987) 제 1 부 하에서 "건물 (building)" 의 의미. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: 행사되지 않은 갱신 선택권은 1954 년 집주인과 세입자법 제 28 조에 따른 「합의」에 해당하지 않는다 . *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: 보증금에 관한 규정된 정보 및 실질적 준수.

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

스코틀랜드

이 섹션에서는 영국 (United Kingdom) 의 세 가지 법적 관할 구역 중 하나이며 잉글랜드 및 웨일스와는 별개로, 독자적인 강제매입 및 평가 제도를 갖춘 스코틀랜드에 대해 다룹니다. 강제 매입에 대한 보상은 1963 년 토지 보상법 (스코틀랜드)(Land Compensation (Scotland) Acts 1963) 및 1973 년 토지 수용 (승인) 절차 (스코틀랜드) 법 에 규정되어 있으며, 토지 수용 절차는 1947 년 토지 수용 (승인 절차) (스코틀랜드) 법 1947 년 에 의해 규정되며, 도시 및 국가 계획 (스코틀랜드) 법 1997 년 에 의해 규정된다. 보상금 분쟁은 스코틀랜드 토지 재판소 (Lands Tribunal for Scotland) 에서 결정한다. 2026 년 크로프팅 및 스코틀랜드 토지 법원법 (asp 17; 2026 년 5 월 18 일 왕실 승인을 받음) 제 57 조에서는 스코틀랜드 토지 법원과 스코틀랜드 토지 재판소의 통합을 규정하고 있으나, 이번 호를 작성하는 시점에서는 해당 통합이 시작되었는지 여부가 확인되지 않았으며, 본 호가 인쇄되는 시점에서도 재판소는 여전히 자신의 이름으로 판결문을 계속 발표하고 있다.[1] 이 섹션의 주요 출처는 legislation.gov.uk, lands-tribunal-scotland.org.uk 에 있는 재판소의 판결 프로젝트, 그리고 gov.scot 에 있는 스코틀랜드 정부의 간행물 페이지입니다. 이 섹션은 위의 범위 설명에서 밝힌 바와 같이 스코틀랜드 관련 내용을 다룹니다.

강제 수용 개혁: 의견 수렴 종료, 단일 법안 제정 약속. 스코틀랜드 정부의 강제 수용 개혁에 대한 의견 수렴 은 2025 년 9 월 19 일부터 12 월 19 일까지 진행되었습니다. 2026 년 8 월 26 일, 스코틀랜드 정부는 「스코틀랜드의 강제매수 개혁: 향후 방향」( ) 을 의견 수렴 응답 요약과 함께 발표했습니다. 『앞으로 나아갈 길』 은 기존의 파편화된 법률을 단일한 '강제매수법' 으로 대체하기 위한 입법안을 마련하겠다는 의지를 밝히고 있으며, 이 법안에는 강제매수 명령 (CPO — 토지를 수용하는 수단) 절차와 보상 규정을 통합하고, 수십 년간의 판례를 법제화하여 보상 규정을 현대화하겠다는 내용이 담겨 있습니다. 평가와 관련하여, 이 문서는 법정 손실 보상금 산정 방식과 CPO 보상이 기대가치 (미래에 더 높은 가치를 지닐 것으로 예상되는 용도로 인한 가치) 를 어느 정도까지 반영해야 하는지에 대해서는 추가적인 검토가 필요하며, 기대가치에 대한 연구를 의뢰할 것이라고 명시하고 있습니다.[2]

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17`.

[2] gov.scot — `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`; responses summary, `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-respons`

감정평가사에게 시사하는 바. 스코틀랜드의 토지 수용 가치를 산정하는 기준이 되는 보상 규정 — 현재 1963 년 및 1973 년 법과 이에 관한 판례법 — 은 법률에 의해 재정립될 예정이며, '기대 가치' 의 처리 방식은 명시적으로 유보되어 있다. 모든 사항은 향후 적용될 예정이며, 본 기사가 인쇄되는 시점에는 관련 법안이 존재하지 않습니다. 스코틀랜드에서 수용 대상인 토지에 대한 보고서는 현재의 제도를 전제로 하며, 개혁이 발표되었으나 아직 제정되지는 않았음을 명시해야 합니다.

해당 권리는 임대차 계약에 따라 정의됩니다: *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* . [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), 더시 경 (Lord Duthie) 및 C C 마윅 (Mr C C Marwick) FRICS, 2024 년 2 월 26 일 결정 발표. 아치일드 (Archyield) 는 글래스고 조지 스퀘어에 위치한 밀레니엄 호텔의 임차인으로, 2109 년까지 만료되는 125 년 임차 계약을 체결하고 있었다. 네트워크 레일 (글래스고 퀸 스트리트 역) 2007 년 교통 및 공사 (스코틀랜드) 법 에 따라 제정된 2017 년 네트워크 레일 명령에 의거하여, 네트워크 레일은 호텔의 1970 년대 증축 부분을 수용하여 철거하였으며, 임차인은 철거된 부분에 대한 자신의 권리에 대한 강제 수용에 대해 법정 보상금을 청구하였고, 잠정 보상금은 이미 지급된 상태였다. 당사자들은 임대차계약서 (제 3) 조항에 따른 임차인의 수리 의무 범위가 지급되어야 할 보상의 근거와 가치에 실질적인 영향을 미칠 것이라는 점에 합의하고, 예비 판정을 요청했다. 재판소는 해당 조항이 무조건적이고 객관적인 수리 기준을 부과한다고 판단했다. 즉, 입주 당시 건물의 상태를 기준으로 한 예외 조항은 '상태 목록' 에 의해서만 적용되며, 그러한 목록은 작성된 적이 없으므로, 1984 년 당시 건물의 상태를 이를 대체할 외부 증거로 현재 입증할 수 없다고 판단했다.[3]

감정평가사에게 시사하는 바. 강제 수용된 임대권 에 대한 보상은 임대차 계약서에 정의된 바에 따른 해당 권리의 가치이며, 이 사건에서 선행된 쟁점, 즉 해당 권리에 어떤 수리 의무가 부과되었는지에 대한 문제는 평가 절차가 진행되기 전에 계약 해석의 문제로 해결되었다. 보상금 산정을 의뢰받은 감정인은 이러한 질문에 대한 답을 임의로 가정해서는 안 되며, 채택한 가정 (또는 도출된 결론) 은 권리 가치에 직접적인 영향을 미치므로 이를 명시해야 한다.

조건 준수에 소요된 비용에 대한 보상 없음: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* . [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), 더시 경 (Lord Duthie) 및 C C 마윅 (Mr C C Marwick) FRICS, 2025 년 12 월 17 일. 신청인은 던바턴셔의 쉴프 힐에서 휘스트스톤 채석장을 운영하고 있으며, 그 부지 내에는 지정 유적 (유리화 요새) 이 위치해 있습니다. 해당 요새를 완전히 제거하게 될 채석 작업에 대한 지정 유적 허가는 2023 년 8 월 31 일에 승인되었으며, 고고학적 조사 및 기록을 요구하는 조건이 대상입니다. 신청인은 1979 년 고대 유적 및 고고학 지역법 제 7 조에 따라 지출, 손실 및 손해에 대한 보상을 청구하였으며, 이는 실질적으로 조건 준수에 소요된 비용을 의미합니다. 심판소는 제 7 조 (3) 항은 해당 청구를 배제한다고 판시했다. 해당 조항에 따른 보상 청구권은 승인 없이 이루어진 불법 개발에 근거하는 것이지, 조건 이행 비용에 근거하는 것이 아니며, 보상은 개발이 실제로 금지된 상황으로 한정된다는 것이다. 이 신청은 관련성이 없다는 이유로 기각되었다 (스코틀랜드 절차상, 주장된 바와 같이 법적으로 성립할 수 없는 청구).[4]

감정평가사에게 시사하는 바. 문화유산으로 지정된 토지에 대한 개발 허가가 조건부로 승인된 경우, 해당 조건을 준수하는 데 드는 비용은 제 7 조 (3) 항에 따라 보상 대상이 되는 손실이 아니며, 이는 광물 채굴 사업에 대한 개발 평가에서 허가를 획득하기 위한 비용으로 처리되어야 할 뿐, 국가를 상대로 한 청구 대상에는 해당하지 않는다. 이 판결은 또한 강제매수 규정을 제외한 보상 청구 근거가 법률상 매우 제한적임을 보여준다. 각 근거는 해당 조항의 문언에 따라 결정된다.

---

es-summary/.

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

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

대규모 토지 소유권 양도 제한 — 제정되었으나, 대부분 시행되지 않음: 2025 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법. 2025 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법 (asp 15; 2025 년 12 월 16 일 왕실 승인) 은 2003 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법 에 대규모 토지 소유권의 관리 및 양도에 관한 제도를 삽입한다. 삽입된 조항에 따라, 1,000 헥타르를 초과하는 토지 (제 67H(2) 조: "면적이 1,000 헥타르를 초과하는 토지") 는 분할 결정에 의해서만 양도될 수 있습니다. 분할 결정이란 삽입된 제 67N 조, 제 67O 조 또는 제 67T 조에 따라 스코틀랜드 장관이 해당 토지를 구획별로 양도할지 여부에 대해 내리는 결정을 말합니다. 신설된 제 67X 조는 구획 결정으로 인한 손실에 대한 보상을 규정하고 있으며, 신설된 제 67W 조는 토지를 구획 단위로만 양도할 수 있다는 결정에 대한 이의신청 절차를 규정하고 있다. 지역사회 참여 의무 및 토지 관리 계획은 별도의 신설 조항에 따라 대규모 토지 소유권에 적용된다. 현재까지의 시행 범위는 제한적입니다. 2025 년 토지 개혁 (스코틀랜드) 법 (시행 제 1 호) 2026 년 규정 (SSI 2026/119 (C. 11)) 은 제 8 조, 제 9 조 및 제 12 조 — 토지 위원회의 기능 및 표준 오두막 임대료 — 을 2026 년 3 월 16 일부터 시행하고 있으나, 양도 및 구획 분할 관련 제도는 아직 시행되지 않고 있다.[5]

감정평가사에게 미치는 시사점. 분할이 시행될 경우, 헥타르 기준을 초과하는 부동산의 시장성에는 직접적인 제약이 가해집니다. 소유주는 해당 토지를 통째로 매각할 수 없게 될 수 있으며, 법적으로 의무화된 분할에 따른 각 부분의 가치가 반드시 전체 가치와 일치하지는 않을 수 있습니다. 삽입된 보상 조항 (제 67X 조) 은 그 차이에 대해 법적으로 정해진 수치를 제시할 것입니다. 시행 전까지, 적격 토지에 대한 감정평가서에는 해당 제도가 제정되었으나 아직 시행되지 않았음을 명시해야 합니다.

적용 범위 참고 사항 (스코틀랜드). 스코틀랜드 항소와 관련된 토지 평가 항소법원, 세션 법원 및 영국 대법원의 판결은 이번 호에서는 조사 대상에서 제외되었습니다. 스코틀랜드 토지 심판원의 판결 프로젝트는 검증 당시 잘못 구성된 보안 인증서가 제공되었으며 (관련 없는 호스팅 도메인의 인증서가 제시됨) 이 제공되었으나, 그럼에도 불구하고 위에서 인용된 판결문들은 해당 프로젝트에서 직접 검색하여 전문 또는 관련 부분을 검토하였으며, 인용 내용은 심판소가 공개한 그대로 수록되었습니다.

북아일랜드

이 섹션에서는 영국 3 대 법적 관할 구역 중 하나이며 잉글랜드 및 웨일스와는 별개로, 독자적인 강제 수용 및 평가 제도 를 갖춘 북아일랜드에 대해 다룹니다. 토지는 일반적으로 양도 명령 (vesting order) 을 통해 수용되며 (이 명령 자체가 소유권을 이전하며, 그 발효일이 평가일을 확정함), 보상금에 대한 분쟁은 1964 년 토지 재판소 및 보상법 (북아일랜드) 에 따라 구성된 북아일랜드 토지 재판소에서 결정합니다. 보상 규정은 1982 년 토지 보상 (북아일랜드) 명령 에 명시되어 있습니다: 제 6 조는 규칙 (2) 인 '개방 시장 가치 기준' 을 포함한 평가 규칙을 규정하고 있으며; 제 8 조는 토지 분할 및 유해한 영향 (잔여 토지에 대한 손해 — 토지 분할은 토지 소유권을 분할함으로써 발생하는 손해를, 유해한 영향은 토지 수용 또는 공사로 인해 잔여 토지의 가치가 하락하는 것을 의미함) 을 다루고 있으며; 제 18 조는 제 8 조에 따라 보상이 지급되지 않는 경우, 공사 시행으로 인해 발생하는 유해 영향 (미국에서는 분할 손해 또는 잔여 토지에 대한 손해) 을 다룹니다. 개발 가치에 대한 보상은 별도의 법률인 1965 년 토지 개발 가치 (보상) 법 (북아일랜드) 1965 (c. 23) 에 근거합니다. 도시 계획은 도시 계획법 (북아일랜드) 2011 (c. 25) 에 의해 규율됩니다. 재산세 는 1977 년 재산세 (북아일랜드) 명령 에 근거하며, 재무부 산하 과세 및 평가 기관인 토지·& ·부동산 서비스 (LPS) 가 이를 관리합니다. 주거용 부동산은 자본 가치에 따라 과세되며, 북아일랜드 평가 재판소 (NIVT) 에 제기된 이의 신청은 토지 재판소로 이관됩니다. 이 섹션의 주요 출처는 judiciaryni.uk 에 있는 북아일랜드 사법부의 판결 페이지, legislation.gov.uk, 그리고 finance-ni.gov.uk 에 있는 재무부 페이지입니다.

개별 항목별로 정리된 전체 보상 관련 참고 자료: *Logan v Department for Infrastructure* . R/1/2023, 북아일랜드 토지 재판소 (헨리 스펜스 MRICS Dip.Rating IRRV (우등)), 2025 년 8 월 22

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

일. 발리메나 인근 6 곳의 토지는 글래리포드에서 A44 드론스 로드까지 이어지는 A26 도로의 2 차선 확장 공사를 위해 수용되었으며, 2013 년 11 월 28 일자 수용 명령의 발효일은 2014 년 1 월 7 일(평가일) 로 정해졌습니다. 신청인들은 수용 가치, 통행권 상실, 유해한 영향 및 방해 항목에 걸쳐 총 £2,150,667 을 청구하였으며, 부처 측의 산정액은 총 £422,955 였다. 심판소는 £1,002,325 를 인정하였다. 평가와 관련하여 세 가지 요점이 있다. 첫째, 방법: 부서의 감정인은 평가 목록에 기재된 자본가치를 기준으로 영향을 받은 주택의 시가를 산정하고 여기에 10 퍼센트를 가산했으나, 재판소는 이를 "어떤 부동산의 자본 가치를 평가하는 데 있어 적절한 방법" 으로 간주하지 않았다 — "자본 가치는 시장 매매 사례와 비교하여 산정되어야 한다." 둘째, 손해 정도: 심판소는 잔존 상업 단지의 감가액을 £2,930,000 의 자본 가치 (£586,000) 의 20 퍼센트로 평가하여 청구된 40 퍼센트를 기각하고, 토지가 귀속되지 않은 채 직접 도로 접근이 차단된 부동산을 포함하여 다른 보유 부동산들에 대해서는 15–20 퍼센트를 적용하였으며, 이는 제 18 조 에 따라 £145,000 가치의 20 퍼센트로 보상받았습니다. 셋째, 이중 산정은 허용되지 않는다: 임대 소득 손실에 대한 £81,915 의 방해 배상 청구는 0 으로 평가되었는데, 심판소는 해당 손실이 이미 피해가 있는 영향 및 단절 평가에 반영되었으며, 그 외에는 정확한 증거로 입증되지 않았다고 판단했기 때문이다.[6]

감정평가사에게 시사하는 바. 이 판결은 북아일랜드 보상 기준에 대한 실무적 지침이 됩니다: 제 6 조 제 2 항에 따른 권리 이전일 기준의 공개시장가치, 분할 및 유해한 영향은 잔여 토지의 자본가치에 대한 감가율로 산정되며, 방해는 이미 토지 항목에 반영되지 않은 손실에 한해, 증거가 있을 때에만 적용됩니다. 이 판결에서 제시된 방법은 다음과 같이 적용됩니다: 법정 과세 평가액에 가산치를 적용한 금액은 시장가치의 증거가 될 수 없으며, 시장 매매 사례와의 비교만이 시장가치의 증거가 됩니다.

평가 기준일은 지역 감정평가사의 증명서 날짜입니다: *Commissioner of Valuation v McAteer*. VT/2/2023 (제 2 부), 북아일랜드 토지 재판소 (헨리 스펜스 MRICS Dip.Rating IRRV (우등)), 2024 년 6 월 5 일. 뉴리 (Newry) 인근의 한 코티지가 NIVT 에 의해 주거용 평가 목록에서 제외되었는데, 이는 항소 접수 당시의 부동산 상태와 상황을 기준으로 한 조치였다. 세무 위원장의 항소 — 납세자가 항소를 철회함에 따라 반박 없이 진행됨 — 에 대해, 재판소는 NIVT 가 법리상 오류를 범했다고 판시했다. 올바른 날짜는 항소를 유발한 지역 감정인의 증명서 발행일인 2020 년 10 월 5 일이며, 해당 날짜를 기준으로 부동산은 사실 그대로 (*rebus sic stantibus* , 즉 현 상태) 평가되어야 한다. 이러한 전제 하에서, 이후 발생한 사건들 (공사 개시 예정, 가처분 신청, 2020 년 도시계획 허가) 은 관련이 없었으며; 해당 부동산은 실소유자가 점유 중인 과세 대상 부동산이었고; 『세금 (북아일랜드) 명령』에 따라 자본 가치는 법정 가정 하의 공개 시장 매각 가격이며, 여기에는 실제 내부 상태와 무관하게 가정된 평균적인 내부 보수 상태가 포함된다. 해당 부동산은 £105,000 의 자본 가치로 평가 목록에 재등재되도록 지시되었다.[7]

감정평가사에게 시사하는 바. 법정 평가와 관련된 두 가지 원칙이 재확인된다. 첫째는 '기준일 원칙' 으로, 상태와 상황은 청문회 시점이 아닌 법정 기준일에 고정된다는 점이며, 둘째는 '가정 원칙' 으로, 법정 수리 가정이 부동산의 실제 내부 상태를 대체한다는 점이다. 이 두 가지 모두 법령에 의해 정해진 가치 산정의 근거이며, 감정인이 판단할 수 있는 사항이 아니며, 둘 다 시장 실사를 통해 도출된 가치와 실제 산정된 금액 사이에 차이를 초래할 수 있다.

확인됨: 보상 회부 후 발생한 비용. 다음 내역의 존재가 확인되었으며, 이는 평가가 아닌 비용과 관련된 사항이므로 한 줄로 기록되었습니다. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (제 1 부 및 제 2 부), 북아일랜드 토지 재판소 (스펜스 판사), 2025 년 10 월 13 일 및 11 월 3 일: 랜달스타운 (Randalstown) 데리고완 로드 (Derrygowan Road) 에서 발생한 보상 사건에 대한 소송비용의 배

[6] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (결정 해당 페이지에 링크된 PDF).

[7] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2` (해당 페이지에 링크된 결정문 PDF).

분 및 금액.[8]

적용 범위 참고 사항 (북아일랜드). 이번 호에서는 북아일랜드 고등법원 및 항소법원의 판결을 조사하지 않았습니다. 토지 개발 가치 (보상) 법 (북아일랜드) 에 따른 2024–2026 년 판결은 없습니다. 에 따른 2024–2026 년 판결은 이번 호를 위해 검토된 토지 심판원의 공개 판결문에서 확인되지 않았습니다. 이는 검색 결과로 기록된 것이며, 해당 판결이 존재하지 않는다는 것을 의미하는 것은 아닙니다.

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.

평가: 해당 연도의 산정 방식. 2025–26 년 토지심판소의 평가 결정은 개별적으로는 사소한 것이지만, 종합해 보면 지침서 역할을 한다. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] UKUT 70 (LC) 는 대상 부동산이 2017 년 11 월 £ 에서 90,000 에 임대했던 사례를 평가일 이후의 "현저한 이례 사례" 로 기각하고, 비교 대상 임대료를 선형 조정하여 £109,000 에 도달하도록 수정했다 — 이는 실제 임대료가 기준 임대료보다 낮은 수준이다. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] UKUT 291 (LC) 는 조정되지 않은 평가일 이후 임대료와 담당관이 이에 적용한 상승률 조정치를 모두 기각하고, £16,000 으로 확정했다. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] UKUT 224 (LC) 는 비교 대상 사례가 도움이 되지 않는 경우, B 등급 인테리어 공사의 상각 원가가 임대료 인상분의 기준이 된다고 판시하였으며, *Dyer* [2026] UKUT 158 (LC) 은 인테리어가 완비된 사무실의 경우 프리미엄이 적용되므로 비교 대상 임대료에 대한 조정이 필요함을 확인하였다. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) 는 3 개월간의 인테리어 공사비 공제액과 10 년에 걸쳐 분할 지급되는 인센티브를 반영하여 두 창고의 임대료를 £65.75 per square meter 로 낮춘 후, 최종 금액에서 12.6 percent 를 추가로 감액했습니다. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) 는 £171,916 에 따른 재개발 프로젝트의 일환으로 £1 에 위치한 창고를 산정 대상에 포함시켰습니다. 그리고 *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) 는 교육용 부동산이 아니라는 이유로 [2026] UKUT 200 (LC) 는 교육 아카데미를 계약자 기준에 따라 4.4 (2.6 퍼센트가 아닌) 자본 감액률을 적용했는데, 이는 해당 시설이 교육용 부동산이 아니었기 때문이다 — £191,000 은 심판소의 £113,000 과 대조된다.

위험 프리미엄을 반영한 수입 및 지출: *Bay Farm Power v Prescott.* [2026] UKUT 238 (LC), 2026 년 6 월 29 일. 수입 및 지출을 기준으로 평가된 혐기성 소화조, 분할 가능한 잔액은 운전 자본을 포함한 명목상 자본 출자액과 15% 의 위험 프리미엄으로 분할됨: £270,000 및 £129,000. 재판소에서 수익 및 지출 방식에 따른 평가가 실제로 진행된 사례를 한 번도 본 적이 없는 평가사라면, 이 자료를 꼭 읽어보아야 합니다.

대가가 아닌 시가에 대한 인지세: *Tower One St George Wharf v HMRC.* [2025] EWCA Civ 1588, 2025 년 12 월 10 일. 조세 회피 방지 조항에 따라, 과세 대상은 £30.2m 의 대가가 아닌 약 £200m 의 시가로 정해졌으며, £8m 의 과세액이 확정되었다. 법령이 대가를 시가로 대체하는 경우, 감정인의 평가액이 과세 기준이 되며, 이를 낮추기 위한 협상은 불가능하다.

요양 시설: 부동산 및 영업권: *Nellsar v HMRC.* [2025] UKUT 164 (TCC), 2025 년 6 월 2 일. 부동산과 영업권 간의 배분은 부동산을 감가상각된 재구입 비용이 아닌, 영업 잠재력을 반영한 이익

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

법 (profits method) 에 따른 식별 가능한 자산으로 평가해야 한다. 당사자 간의 견해 차이가 그 이유를 보여준다: HMRC 는 한 요양원의 부동산 가치를 £1,865,000, 영업권을 £75,000 영업권을 책정한 반면, 납세자는 £840,000 과 £1,100,000 으로 산정했습니다. 영업과 관련된 부동산의 가치는 주로 그 영업 잠재력에 기인하며, 이러한 잠재력을 영업권으로 이전하는 것이 바로 심판소가 거부한 배분 방식이었습니다.

지방세, 간략히. 파손된 부동산은 합리적인 수리를 거친 후 거주 가능해질 경우 목록에 남아 있습니다 ([2026] EWHC 993 (Admin)); 또한 별채가 본채와 하나의 부동산을 구성하는지 여부는 과거 등재 방식이 아닌 현재의 사실관계를 바탕으로 결정됩니다 ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

북아일랜드 — 자본 가치 이의신청. 2026 년 7 월 20 일자 두 건의 평가심판소 결정에서 항소가 기각되었는데, 이전에 결정된 감액액 — £50,000 및 £80,000 — 이 적절하다고 판단되었으며 명백한 오류도 발견되지 않았기 때문이다. 스코틀랜드 토지 심판소는 해당 기간 동안 평가 결정안을 발표하지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 등급 결정 단계는 비교 대상 선정의 원칙이 가장 뚜렷하게 적용되는 단계이다. 평가 대상 부동산의 임대료 자체는 증거일 뿐 정답이 아니며, 평가 시점 이후의 증거는 조정되거나 배제되며, 결코 표면적인 가치 그대로 받아들여지지 않습니다. 또한 증거가 부족할 경우 심판소는 추측이 아닌 시세를 기준으로 삼습니다. 이러한 규칙은 모든 과세 평가 이의신청에 동일하게 적용되지만, 이처럼 명료하게 명시되는 경우는 드뭅니다.

Source — 모두 Find Case Law 의 공식 문서를 참조하십시오 — Espresso Rooms: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70`; Wei Xiaoli: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291`; Hitchings v Shoosmiths: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224`; Dyer: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158`; Robert Dyas: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163`; BNPPDS: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104`; Formela-Osbourne: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200`; Bay Farm Power: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238`; Tower One: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1588`; Nellsar: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164`; Harnoczi: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993`; Haley: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383`; McCoy and Byrne, 북아일랜드 평가 재판소: `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224` 및 `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825`.

Reval2026 — 비주거용 부동산 재평가가 발표되었다가 일시 중단되었습니다. Land & Property Services 는 북아일랜드 내 모든 비주거용 부동산에 대한 재평가 ("Reval2026") 를 진행 중이며, 2024 년 4 월 1 일 기준 임대 가치에 부합하는 과세 기준가 (기준 평가일 — 평가액이 확정되는 기준일) 을 기준으로 산정되며, 새로운 평가 목록은 2026 년 4 월 1 일부터 시행될 예정입니다. 재무부의 Reval2026 페이지에는 다음과 같이 명시되어 있습니다: "2026 년 1 월 29 일 목요일, 2026 년 1 월 29 일, 존 오다우드 (John O'Dowd) 재무장관은 Reval 2026 절차를 일시 중단한다고 발표했습니다."[9]

감정평가사들에게 시사하는 바. 북아일랜드의 비주거용 부동산 과세 평가에 어떤 목록이 적용되는지, 즉 과세 기준 가치가 어떤 선행 평가일을 반영하는지는, 본 호가 인쇄에 들어가는 시점에서, 발표된 일시 중단 조치로 인해 아직 확정되지 않은 상태입니다. 과세와 관련된 모든 분석 (소득 접근법에서 세금을 지출 항목으로 간주하거나, 과세 가치를 검증 수단으로 사용하는 경우 등) 은 어떤 목록과 평가일을 기준으로 삼았는지 명시해야 한다.

확인 사항: 재산세 및 건축물 안전 관련 법규. 다음 각 항목의 존재 여부가 확인되었으며, 각 항목에 대해 간략히 기록되어 있습니다. 「비주거용 재산세 (공실 부동산에 대한 납세 의무) (스코틀랜드) 법 2026 (asp 1; 2026 년 1 월 7 일 왕실 승인) 은 공실 부동산 소유주의 비주거용 세금 납부 의무에 대

[9] Department of Finance — NI Reval2026, `https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026`.

해 규정하고 있으며, 이는 공실 상업용 부동산의 보유 비용과 관련된 사실입니다. 건물 안전 부담금 (스코틀랜드) 법 (asp 14; 2026 년 5 월 13 일 왕실 승인) 는 스코틀랜드 건축 안전 부과금을 도입하고 있으며, 이는 특정 신축 건물의 건축 또는 개조 공사가 완료된 후 건축 규제 절차의 한 단계와 관련하여 부과되는 세금으로, 세수는 스코틀랜드 장관들에게 건축 안전 지출을 위해 납부되어야 하며, 이는 스코틀랜드 개발 평가의 비용 항목으로, 아래에 보고된 잉글랜드 및 웨일스의 건축 안전 자금 조달 소송과 목적이 유사합니다.[10]

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

'레드 북' 위반, 괄호 안의 수치: *Skykomish v Gerald Eve* . [2025] EWHC 1031 (Ch), 2025 년 5 월 1 일. 메자닌 대출 기관이 2015 년 2 월 18 일자로 평가된 £16,580,000 의 임대형 학생 기숙사 평가액을 근거로 소송을 제기했으나 2015 년 2 월 18 일자로 작성된 16,580,000 평가액을 근거로 소송을 제기했다. 감정인은 현장 실사가 이루어지지 않았음을 인정했으며 —— 이는 '레드 북 (Red Book)' 위반에 해당한다 —— 또한 지대 및 임대료 재검토 조건에 대해 충분한 경고를 제공하지 않았다. 그럼에도 불구하고 청구는 기각되었다. 법원은 피고 측 전문가를 더 신뢰하여 실제 가치를 £1,510 만 파운드로 판정했으며, 이에 따라 £1,658 만 파운드는 해당 범위 내에 속하므로 이 수치는 과실에 해당하지 않는다고 판단했다. 의뢰 계약서는 다른 면에서도 위반되었으나, 그러한 위반 사항들은 "손실의 원인이 아니었다". 대출 기관 측의 자문 전문가가 제시한 할인 현금 흐름 (DCF) 방식의 평가 결과는 채택되지 않았다. 동일한 부동산에 대한 이전 평가액인 £16.57m 과는 £10,000 의 차이가 있었다.

감리 측량사의 £2.5m: *Eiger Funding v Ridge and Partners* . [2026] EWHC 609 (TCC), 2026 년 3 월 16 일. 감정사가 아닌 자금 관리 측량사로서, 약 £2.9m 에 달하는 완공 예상 비용 견적을 제시했으나 이는 £5.4m 인 기준치와 상충되었으며, 이 측량사에게는 이해 상충 문제가 있었다. £12.9m 를 대출해 준 대출 기관에 대해 £2.5m 의 손해배상금이 인정되었다. 이 사건은 *Skykomish* 사건과 정반대이다: 신뢰는 실재했으며, 바로 그 신뢰가 책임을 발생시켰다.

수취인, 가이드 가격 및 차용인의 전문가: *Fairmont v Venus Bridging* . [2025] EWCA Civ 1513, 2025 년 11 월 26 일. 관리인들은 £475 만 파운드의 가이드 가격으로 매각을 진행했으며, 평가액은 £460 만 파운드에서 £530 만 파운드 사이였습니다. 최고 입찰가는 £502 만 5 천 파운드였으며, 차주 측 전문가는 £723 만 파운드라고 평가했습니다. 이번 매각은 제한을 받지 않았습니다. — 기준은 명백한 불공정성이며, 경쟁 평가액이 아무리 높더라도 그에 해당하지 않습니다.

간략히 언급함. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) 은 현재 진행 중인 소송의 중간 판결입니다: 2018 년 평가액인 £2375 만 파운드에 대해 주장된 실제 가치는 £1690 만 파운드이며, 대출 사이의 비율 (LTV) 약정 위반으로 약 £620 만 파운드가 청구된 사건으로, 향후 추이가 주목되는 사안입니다. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): 2017 년 감정가 £2m 에 비해 2018 년 보고서를 근거로 £1m 에 매각한 저당권자; 책임 인정, 배상액 미정. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): 한 저당권자가 £40m 에 매각한 경우, 매매대금 외에도 받은 비금전적 이익 —£2.4m 상당의 간선 도로 —에 대해 정산해야 하나, 주장된 £2m 의 "가격 할인" 은 증거 부족으로 기각되었다.

[10] legislation.gov.uk — `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1`; `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14`.

감정평가사에게 주는 시사점. ‘ *Skykomish*’ 사건은 참고해야 할 판례입니다. 법원은 실제 의뢰 계약 위반 사항 (현장 조사 미실시, 부적절한 경고 등) 을 인정했음에도 불구하고, 해당 평가액이 유능한 감정평가사가 도출할 수 있는 범위에 속했고 위반 사항이 손실을 초래하지 않았기 때문에 감정평가사는 승소했습니다. 이는 양면성을 지닙니다. 즉, 절차상의 결함이 있더라도 산출된 수치가 잘못되었거나 그 결함으로 인해 손실이 발생하지 않는 한 책임이 따르지 않는 반면, 절차상의 결함으로 인해 실제로 손실이 발생한 경우, 방어할 수 있는 수치라 하더라도 감정인을 구제해 주지는 못합니다.

Source — Skykomish: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031`; Eiger: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/609`; Fairmont: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513`; ICG: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346`; Conditioning House: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260`; Brooke Homes: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305`. 모두 공식 문서입니다.

매각 후 재임대 (Sale-and-rent-back) 및 후속 매수인. 항소법원은 2026 년 3 월 23 일, 2000 년 금융서비스 및 시장법 (Financial Services and Markets Act 2000) 제 26 조에 따른 — 무허가 매매 후 재임대 사업자를 통해 체결된 계약은 집행할 수 없으므로 — 해당 부동산의 후속 매수인에게는 적용되지 않는다고 판시했다. 즉, 원 소유주들은 그 주택을 재매입한 당사자로부터 해당 주택을 되찾을 수 없었다. 소유권이 시장을 통해 이전된 시점에서는 원상회복 조치가 중단된다.

Source — Sale-and-rent-back: `https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-back-deal`. 이 항목은 본 부서가 직접 확인한 판결문 내용이 아니라 법적 보고서에 근거한 것입니다.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

15% 구간: *Bratt v Jones*. [2025] EWCA Civ 562, 2025 년 5 월 2 일. 82 개 유닛으로 구성된 부지의 매수권 가격은 £4,075,000 으로 결정되었으나, 판사는 올바른 가치가 £4,746,860 이라고 판시했다. 허용 가능한 오차 범위는 10–15% 로 설정되었으며, 15% 가 채택되었다. 평가액은 14.15% 낮게 산정되어 오차 범위 내에 있었으므로, 원고는 1 심과 2 심 모두에서 패소했다. 항소법원은 ‘합리적인 의심의 여지가 없는’ 기준 (*Bolam*) 과 평가가 “과학이 아닌 예술” 이라는 주장을 재확인했다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이를 유럽 편에서 다룬 네덜란드의 10% 허용 오차 범위와 독일의 20% 편차와 나란히 비교해 보자. 세 가지 법체계, 세 가지 기준, 그리고 각각 10% 에서 20% 사이의 범위가 존재한다. 영국에서는 평가 오차가 7 분의 1 인 경우 과실로 간주되지 않지만, 5 분의 1 인 경우에는 과실로 간주될 가능성이 높다. 영국의 기준 범위가 가장 넓으며, 항소법원은 이 기준이 고정된 것이 아니라고 신중하게 밝혔다.

너무 많은 것을 알고 있던 전문가들: *Regal BA v Zhang*. [2026] EWHC 1446 (Ch), 2026 년 6 월 23 일. £ 의 1,025 만과 £ 의 1,475 만이라는 평가를 내린 두 명의 감정인은 의뢰 측이 주장한 입장을 미리 알고 있어 “신뢰성이 훼손된” 것으로 판단되어 그 평가에 거의 비중을 두지 않았으며, 법원은 재판매 가격을 시장이 스스로 내린 답변으로 간주하여 이를 우선시했다. 이 논리에 따르면, 견해를 형성하기 전에 소장 내용을 읽은 전문가는 이미 그 견해를 형성한 것이나 다름없다.

간략히 언급하자면, *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) 사건은 변호사의 과실에 대한 청구 사건이지만, 법원은 상반된 감정평가사들의 증거를 바탕으로 2016 년 9 월 시점의 시가 가치를 산정하였으며, £ 에서 제시한 387 만 5 천이라는 수치보다는 잔여가치 모델 전문가의 의견을 채택

하였다. 해당 기간에 대한 RICS 의 규제 결정은 확인할 수 없었으며 (협회 웹사이트에 접속할 수 없었음), *Jones v Kaney* 와 같은 전문가 면책 관련 결정도 발견되지 않았다.

Source — Bratt v Jones: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562`; Regal BA: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; Gordeno: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136`. 모두 공식 전문.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

아무도 고려하지 않는 매각에 대해서는 할인이 적용되지 않는다: *NI v AD.* [2025] EWHC 2997 (Fam), 2025 년 10 월 31 일. 두 전문가 모두 지분 가치에 30% 의 소수주주 할인율을 적용했으나, 법원은 매각이 고려된 바 없으며 해당 할인율이 지분 보유자가 결코 입지 않을 손실을 측정하는 것이라며 이를 기각했다. 가족 주택의 가치는 £4.1m 로 합의되었으며, 평가일은 2023 년 12 월 31 일로 확정되었고, 배수는 전문가들의 중간값인 8.0 으로 적용되었다.

허용된 할인액: *Michael v Michael.* [2025] EWCA Civ 1668, 2025 년 12 월 18 일. 한 부동산 회사의 지분 가치는 £3,050 만 파운드로 평가되었으며 — 남편은 £2,890 만 파운드, 아내는 £4,700 만 파운드라고 주장함 — 여기에는 한 부지의 £500 만 파운드 상당의 개발 가치, 다른 부지의 £800 만 파운드 순이익, 그리고 £380 만 파운드 상당의 20% 소수주주 할인율이 포함되어 있다. 항소 허가가 기각되었습니다. *NI v AD* 를 참조하면, 이 할인은 지분 보유에 대한 사실 인정일 뿐, 소수주주에 관한 관행이 아님을 알 수 있습니다.

Wells* 지분 공유 및 가격에 이미 반영된 유동성 부족: *Culligan. [2025] EWFC 1, 2025 년 1 월 14 일, 항소심 [2026] EWCA Civ 948, 2026 년 7 월 24 일. 자금 조달 라운드 증거에 근거하여 국제 평가 기준에 따라 £1,900 만 파운드로 평가된 비상장 회사의 지분으로, 자금 조달 라운드에서 이미 가치가 산정되었기 때문에 추가적인 유동성 할인 (illiquidity discount) 은 적용되지 않았다. 항소법원은 주식의 현물 분할이 최후의 수단이라는 원칙은 없다고 판단하고, 명령을 수정하여 주식을 균등하게 분할하고 £7m 에 달하는 주택을 매각하도록 했다.

간략히 참고. *BS v CL* [2025] EWFC 215: €2.24m 및 €4.05m 의 전문가 평가액이 €3m 로 수렴함; €6.7m 에 매입하고 €4.8m 로 평가된 아파트에 대한 손실이 실제 손실로 인정됨; 유동성 위험에 대해 58:42 비율로 분할함. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): £3.5m 인 주택의 경우, 법원은 전신주 철거 가능성을 반영한 중간 가격 산정을 거부했다. *AB v CD* [2025] EWFC 958: 전문가가 제시한 캐러밴 파크 회사의 순부채 평가액은 기각되고, £3.3m 에서 £5.75m 에 이르는 실제 시장 매도 제안이 채택되었으며, 비상장 기업의 평가액은 법원이 접수하는 증거 중 "가장 신뢰도가 낮은" 증거 중 하나로 간주되었다. *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85: 약 £1,490 만 파운드 상당의 주택, £1,050 만 파운드 상당의 포르투갈 빌라, 그리고 £1,630 만 파운드 상당의 러시아 부동산 등, 아내 측이 제시한 비교 대상 자산이 채택되었으며, 남편 측의 규정 미준수에 대해 불리한 추론이 도출되었다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이번 조사에서 영국 가정법원은 할인 적용에 대해 가장 회의적인 입장을 보인 기관이다. 가격에 이미 반영된 유동성 부족은 중복하여 공제되지 않으며, 매각이 이루어지지 않을 경우 소수 할인 적용은 거부되고, 시장 매도 제안이 평가 모델보다 우선한다. 재정적 구제 조치와 관련하여 위임받은 감정인은 모든 할인이 '누가 실제로 이 손실을 언제 부담할 것인가' 라는 질문에 비추어 검증될 것임을 예상해야 한다.

Source — NI 대 AD: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997; Michael: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1668; Culligan: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1 및 https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/948; BS 대 CL: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215; TF 대 SF: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659; AB 대 CD: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958; Kroupeeva: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85. 모두 공식 문서입니다.

Estate, Trust, and Probate

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

전문가 의견에 따른 유산 평가액: *Key v Key.* [2026] EWHC 2098 (Ch), 2026 년 8 월 14 일. 유언 검인을 위해 회부된 부동산 이 £2m 로 책정되었으나, 법원은 전문가의 £1,650,000 을 수용하고, 적절한 가격은 공실 상태의 공개 시장 가치라고 판시하며, 독립적인 관리인을 선임하였다. 유언 검인 가액은 집행인의 주장일 뿐 판결이 아니며, 증거에 따라 변경될 수 있다.

두 건의 사건, 하나의 농장: *Hodgson v Hodgson.* [2026] EWHC 922 (Ch), 2026 년 4 월 23 일. 단일 공동 감정인은 2020 년 10 월 20 일 사망 당시 농장의 가치를 £1,075,000 으로, 2025 년 6 월 12 일 당시에는 £1,250,000 으로 평가했다. 이 청구는 유언장의 해석 문제로 기각되었으나, 이 두 수치는 4 년 반이라는 기간이 농지에 어떤 영향을 미치는지, 그리고 왜 평가 시점이 모든 상속 업무 지시에서 가장 먼저 다루어지는 문제인지를 잘 보여줍니다.

간략히 기록함. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): £ 에 위치한 한 채의 코티지가 2019 년 £800,000 에 775,000 으로 평가되었으며, 2021 년 £972,000 에 매각됨; 유언집행인은 £49,990.90 상당의 공사비를 부담하고 점유 임대료 £64,500 을 지급했다. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC), [2026] EWCA Civ 894 에서 확정됨: 주택 대출 제도 하에 유산에 포함된 £1.8m 규모의 주거용 부동산의 경우, 채무 증서 부채는 공제 가능 — 토지 재평가 없음. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT 328 (TC): 휴가용 임대 주택에 대한 사업용 부동산 공제 거부, 사망일 기준 단위 가치는 £290,000 에서 £450,000 까지이며 이에 대한 이견 없음. 관련 부동산 또는 공동 소유에 대한 할인 적용 기간에 대한 결정은 확인되지 않음.

Source — Key: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098; Hodgson: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/922; Fisher: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508; Elborne: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59 및 https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894; Tanner: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328. 모두 공식 텍스트임.

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.

펍, 임대료, 그리고 소수 지분 할인 없음: *Re BS Enterprises Ltd .* [2026] EWHC 1851 (Ch), 2026 년 7 월 22 일. 펍을 자산으로 가진 준합자회사에서 제기된 부당 편파 청원: £ 의 자유보유권 (freehold) 은 투자 목적으로 610,000, £ 는 공실 상태로 875,000, 연간 시장 임대료는 £65,000 인 반면 누적 미납액은 약 £142,750 이며, 2026 년 3 월 24 일, 소수주주 할인 없이. 두 가지 자유소유권 가치는 모두 타당합니다: 동일한 건물도 임차인이 없을 경우 가치가 40% 더 높으며, 어느 수치가 적용될지는 법원이 해당 건물에 대해 어떤 처분을 명령하느냐에 달려 있습니다.

사적 매매 할인 없음: *Rued v Dormer* . [2026] EWHC 1074 (Ch), 2026 년 5 월 8 일. 토지 개발 합자회사의 해산 시, 한 필지의 토지는 독립 공인 감정평가사에 의해 공시시가 기준 및 공실 상태로 평가되어야 했으며, 매수가 시장이 아닌 합자회사의 파트너에게 이루어졌다는 사실에 대한 할인은 적용되지 않았고, 해당 파트너의 매수권은 오직 그 전액 가치에 대해서만 행사할 수 있었다.

간략히 언급함. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch) 사건에서, 부동산 회사가 아닌 상사 기업은 동일한 준합자회사 논리를 적용했다: 평가일 2025 년 3 월 31 일, £289,000, 소수주주 할인 없음. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) 사건에서는 가족 소유 부동산 회사에서 불공정한 편파성이 인정되었으며, 평가 결정을 유보했다.

Source — BS Enterprises: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851`; Rued: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074`; Stevens: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231`; Taylor: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106`. 모두 공식 원문.

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.

영국은 이번 조사에서 감액 및 민사 손해배상 관련 자료를 가장 포괄적으로 제공했으며, 아래에 제시된 판결 중 상당수는 두 값의 차이 이외의 다른 기준을 근거로 하고 있다.

제 84 조: 수정된 약정의 가치. 해당 기간 동안 토지심판소가 내린 약정 수정 결정들은 '감소액' 과 '비율' 의 차이에 대한 지속적인 교훈을 제공한다. *Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC) 사건에서 이의 제기 측 전문가가 손실액을 £230 만 파운드의 10% 인 £230,000 으로 산정했으나, 판정은 £25,000 으로 내려졌다. *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC) 사건에서 £545,000 의 10% 는 약 2.66 퍼센트가 되었으며: £15,000. *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) 사건에서 전문가들은 0 을 제시했고, £172,000 — 부동산 가치의 10% 에 £52,000 을 더한 금액 — 이 제시되었으나, 두 제안 모두 기각되어 £10,000 이 결정되었다. *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) 는 £10,000, £5,000 및 £3,500 을 가치 감소가 아닌 생활 편의 상실에 대한 배상금으로 인정하였으며, 전문가들의 산정 방식은 근거가 부족하다고 판단했습니다; *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) 사건에서는 £50,000 을 £5,000 으로 감액하였다. 적어도 7 건의 추가 신청 사건에서 배상액은 0 으로 결정되었으며, *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) 사건에서는 한 전문가가 제시한 '몸값 기준' 증거가 단순히 관련성이 없다고 판시되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 약정 해제 시 적용되던 10% 라는 경험적 기준은, 이 기준이 제시되었던 기간 동안의 모든 사건에서 재판소에 의해 기각되었습니다. 심판소는 혜택을 받은 토지에 대한 증거를 바탕으로 산출된 가치 감소를 요구하며, 그러한 증거가 없는 경우에는 생활 편의성에 대한 소액의 보상금을 책정합니다. 백분율 수치만을 제시하는 전문가는 방법론을 찾기 위해 미리 결론을 내린 것과 다름없습니다.

시정 조치 후 잔여 가치 감소: *Wilson v HB (SWA).* [2025] EWCA Civ 1360, 2025 년 10 월 29 일. 화재 안전 결함에 대해 항소법원은 "잔여 가치 감소… 가 적절한 손해 항목" 임을 인정했으나, 이는 보수 조치 후에도 마찬가지였으며, 이후 £317,000 의 손해 명세서는 잘못된 날짜를 근거로 제기되었고 보수 조치가 이미 합의된 후에 제출되었다는 이유로 기각했다. 이 원칙은 여전히 유효하지만, 해당 청구는 기각되었다.

시공 결함 시정 비용, 그리고 시장의 대응책으로서의 재판매. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): 기초 결함은 £423,243 에서 언급된 바와 같이 기초 보강 공사로 시정되었으며, 철거는 과도한 조치로 판단됨. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): £ 의 1,690 만 계약 가격에서 £ 의 1,016 만 재판매 가격을 차감한 금액으로 산정된 구매 실패 사례 — 약 £670 만 — 재판매 가격이 시장 테스트로 인정되었으나, 두 전문가 간의 의견 불일치로 인해 법원은 이 테스트가 신뢰성을 잃었다고 판단했다.

노트위드와 보험. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] EWCC 39 사건에서, 시의회가 해당 침범 사실을 알기 전부터 침범이 발생했던 경우, £2,635 의 치료비 청구를 기각하고, 감가액 산정을 하지 않기로 결정했다. 보상금에 대한 원상복구 및 보험 부족과 관련하여, 해당 기간에 대해서는 인정된 사항이 없었으며, 유일한 후보 사례인 *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm) 사건은 회피 및 소멸시효에 관한 판결이었으며, 평가에 관한 판단은 없었다. 스코틀랜드의 소유권 조건 관할권에서는 감가 증거가 부족하다는 이유로 보상 거부가 한 건 (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) 있었으나, 보상 판정은 없었다.

Source — 제 84 조 관련 판결은 모두 'Find Case Law' 의 ' `ukut/lc` ' 항목에서 확인할 수 있습니다: 2025/295, 2026/22, 2026/260, 2025/339, 2026/51, 2026/182, 그리고 배상금 없음 판결: 2026/310, 2026/287, 2026/139, 2026/270, 2025/242, 2025/209, 2025/121; 윌슨: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360`; 말라스: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581`; 리갈 BA: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446`; 사티슈쿠마르: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewcc/2026/39`; 모드 매니지먼트: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035`; 스콧 앤 앨런: `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09`.

가치 감소가 아닌 손해배상금 협상: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt 판사, 2025 년 7 월 8 일 — 채광권 (채광 지상권) 런던 뱅크사이드 야드 (Bankside Yards) 사건. 아보르 타워를 철거하거나 높이를 낮추라는 가처분 신청은 기각되었으며, 법원은 대신 협상 손해배상을 인정했다 — 해당 손해배상액은 당사자들이 해당 권리의 포기를 위해 합리적으로 협상했을 가격을 기준으로 산정되었다: £500,000 을 파월 (Powells) 측에 500,000, 쿠퍼 (Cooper) 측에 £350,000 을 지급하도록 판결했다 (384 항; 금액 표기 방식은 이렇다). 이 산정 방식은 2019 년 8 월 시점의 가상 협상을 바탕으로 한 것으로, *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] UKSC 20 및 *Wrotham Park* 판례에서 제시된 이와 같은 배상금 산정 기준을 따랐다. 판사는 개발사가 제시한 장부 가치 배수 적용을 기각하고, 원고들이 주장한 개발 가치 상승분의 1/3 에 대한 청구 (£9.41m 및 £6.59m) 도 기각했다; 개발 이익 중 약 £3,000 만 4,000 만 (£125 만, 58:42 비율로 분할) 의 소폭 지분을 인정하고, 이후 한 걸음 물러서서 해당 수치를 £500,000 및 £350,000 으로 조정했다. 청구인들의 아파트 가치 하락분은 부수적 의견 (obiter)(판결의 일부가 아닌, 부수적으로 언급된 내용) 에 따라 £60,000 및 £20,000 에 불과한 것으로 판명되었으며, 배상액은 이 가치 하락분의 약 8 배에 달했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 사건의 감정평가 핵심은 법원이 가치 감소를 손실 산정 기준으로 인정하지 않았다는 점이다. 여기에는 두 가지 뚜렷이 구분되는 요소가 작용하고 있습니다. 하나는 침해 행위가 청구인의 재산 가치에 미치는 영향이고, 다른 하나는 권리 포기 시 협상을 통해 얻을 수 있었을 가격입니다. 후자는 청구인의 손실이 아니라 개발자의 이익에 근거를 두고 있습니다. 채광권 사건에 대한 의뢰를 받은 감정인은 이 둘 중 어느 쪽을 요구받고 있는지 반드시 파악해야 한다. 왜냐하면 이 사건의 사실관계에 따르면 두 금액의 차이는 대략 8 배에 달했으며, 가치 감소액 (즉, 익숙한 감정 산정 방식) 은 배상액의 산정 기준이 아니었기 때문이다.

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

소송비용*, 2026* 년 *3* 월 *5* 일. [2026] EWHC 484 (Ch) 판결은 소송비용에 대해서만 결정하고 있다. 이 판결문에는 이자에 대한 합의에 따라, 2025 년 7 월의 판정액인 £397,484.64 및 £567,835.21 —

즉, £350,000 및 £500,000 에 이자를 더한 금액 —에 대한 판결이 선고되었으며, 각각 £3m 을 초과하는 청구액과 소송 전 제안액 £23,000 에서 £36,000 에 대해.

Source — *Cooper v Ludgate House Ltd* (소송비용), [2026] EWHC 484 (Ch), 공식 전문: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484`.

임대권 가치의 결정 요인으로서의 보수 비용: 2022 년 건축 안전법 관련 소송. 2025 년 7 월 8 일자 두 건의 판결은 2022 년 건축 안전법: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 및 *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856 에 따른 건축 안전 정화 비용의 분배 문제를 다루고 있다. *Hippersley Point* 사건에서 법원은 다수 의견 (Nugee 및 Holgate LJJ; Newey LJ 는 이 점에 대해 반대 의견), 법 제 8 부 표 제 9 항이 2022 년 6 월 28 일을 기준으로 선을 긋는다고 판시하였으며: 이미 납부된 관리비는 변경되지 않으나, 해당 날짜부터는 기초 비용이 이미 발생했는지 여부와 관계없이 관련 종류의 비용은, 해당 비용이 이미 발생했는지 여부와 관계없이, 지급할 의무가 없다고 판시하였다. 임대인의 상고는 기각되었다. 영국 대법원은 2025 년 11 월 6 일, 소급 적용에 대한 근거에 한해 두 사건 모두에 대해 상고 허가를 내주었다 (UKSC 2025/0156 및 2025/0157); *Adriatic* 사건은 2026 년 11 월 18 일 심리가 예정되어 있다.

건설 책임 명령에 관하여: *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd* [2026] EWHC 789 (TCC) (기술 및 건설 법원) 사건에서, 콘스터블 판사는 2026 년 4 월 1 일, 책임이 확정되기 전에 내려진 사전 명령을 포함하여 명령을 승인하였다; 대조적으로 *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd* [2025] EWHC 434 (TCC) 사건과 대조되며, 해당 사건에서는 법 제 132 조에 따른 정보 제공 명령이 기각되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이제 정화 비용 배분은 임대권 가치의 실질적인 결정 요인이 되었습니다. 결함이 있는 건물의 정화 비용을 궁극적으로 누가 부담할 것인지 — 임차인, 임대인, 개발업자, 또는 시공사 — 는 이번 소송에서 조항별로 결정되고 있으며, 현재 대법원에 계류 중인 소급 적용 여부에 대한 어느 정도의 과거 비용을 임차인의 부담에서 제외할 수 있는지를 결정하게 될 것입니다. 영향을 받은 아파트나 건물 단지에 대한 감정평가에서 정화 책임에 대한 가정을 명시하지 않는다면, 중대한 불확실성을 명시하지 않은 채 남겨두는 것이 됩니다.

Source — legislation.gov.uk — 2022 년 건축 안전법, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`; 관련 결정문, `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`; `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`.

무엇이 "건물" 로 간주되며, 누가 우선 매수권을 갖는가. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (항소법원, 2026 년 3 월 13 일) 사건에서 쟁점은 1987 년 임대인 및 임차인법 제 5 조 (3) 항에 따른 임차인의 우선매수권 대상 단위가 무엇이었는지였습니다. 제 5 조 (3) 항에 따른 임차인의 우선매수권 대상 단위가 무엇인지가 쟁점이었습니다. 여기서 "건물" 이란 기능적으로 통합된 외피를 의미하므로, A 동은 B 동, C 동 및 E 동과 별개로 존재했습니다. 이 정의는 법정 권리—그리고 그에 대한 모든 평가—가 적용되는 자산을 확정합니다.

Source — *SGL 1*, 공식 문서: `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`, 관련 보도: `https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article`.

석탄 지반 침하에 대한 배상 청구는 단번에 종결되는 것이 아닙니다: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*. [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), R A Smith KC, A Oswald FRICS 씨 및 D Lovell 여사, 2025 년 4 월 17 일. 보니브리지에 위치한 디아지오 (Diageo) 의 보세 위스키 숙성 창고 중 두 곳에서 지반 침하가 발생했으며, 한 곳에서는 침하구가 형성되었다. 디아지오는 1991 년

석탄 채굴 지반 침하법 제 40 조에 따라 당국이 제 2 조에 따라 시정 조치를 취해야 하는지 여부에 대한 판정을 신청하였으며, 제 3 조에 따른 손해 통지서는 2020 년 5 월 12 일경 송달되었다. 소멸시효에 관한 예비 심리에서 심판소는 2009 년 이전에 발생한 피해에 대한 구제 조치 청구는 소멸시효가 경과했다고 판단했습니다. 해당 통지서가 피해 발생 후 6 년 이상 지난 후에 송달되었기 때문이다 — 그러나 2017 년에 발생한 손해 및 싱크홀과 관련된 청구에 대해서는 사실 관계에 대한 합의된 가정에 따라 소멸시효가 만료되지 않았으므로 절차를 진행하도록 허용했다. 2025 년 10 월 1 일자 비용 명세서 ([2025] LTS 23) 에서 재판소는 심문 당시의 논쟁이 "단일 손실" 주장 — 즉, 해당 청구를 하나의 일시적 손실로 취급해야 하는지 여부 — 에 집중되었으며, 이에 대해 신청인들이 승소했고, 승소를 부분 승소로 간주하여 디아지오 (Diageo) 측에 심문 비용을 20% 감액한 금액으로 인정하고, 수석 변호사의 수임료는 승인했다.[11]

감정평가사에게 시사하는 바. 1991 년법에 따른 지반 침하 복구 조치는 석탄청의 법적 의무일 뿐 시장 거래가 아니며, 본 판결은 연속적으로 발생한 피해 사건들을 각각 별도의 시기에 제기된 독립적인 청구 사유가 될 수 있는 것으로 간주하고 있다. 과거 석탄 채굴지가 위치한 자산의 경우, 평가 시 고려해야 할 사항은 어떤 손해가 당국의 비용으로 복구 가능한지, 그리고 통지가 제때 이루어졌는지 여부입니다. 오래되어 발견되지 않은 손해 사건은 기존 비용 상태를 유지하는 반면, 새로운 손해는 시효 계산을 다시 시작합니다. "석탄 침하 위험" 을 단일 할인 요인으로 취급하는 감정은, 이 판결이 시점에 따라 달라진다는 점을 보여주는 책임 사항들을 혼동하는 것이다.

보장 범위 및 완료 현황

- **출처**. 이번 호에는 편집자가 제공한 자료를 1 차 자료와 대조하여 검증한 내용이 포함되어 있습니다. 제 1 호의 '영국' 관련 내용은 영국에 한해 이번 편으로 대체됩니다.

- **스코틀랜드 및 북아일랜드**. 이제 상단의 별도 섹션에서 다루고 있습니다 (스코틀랜드 토지 재판소의 보상 결정 및 강제 매입 개혁 프로그램; 북아일랜드 토지 재판소의 보상 및 과세 결정). 앞서 언급된 바와 같이, 토지 평가 항소 법원 및 북아일랜드 고등 법원에 대해서는 조사를 실시하지 않았습니다.

- **토지 소유권 부여율**. MHCLG 의 유예율 및 자본화율에 대한 의견 수렴 () 은 2026 년 10 월 21 일에 마감되며; 현재 규정된 비율은 없으며, 2024 년 법안의 평가 조항에 대한 시행일도 정해지지 않았습니다. 향후 추이를 지켜봐야 합니다.

- **계류 중인 항소 사건**. *ARC Time* 사건은 항소법원에 계류 중이며 (2 차 출처에 따르면 항소 허가가 승인된 것으로 보고되었으며, 이는 위에서 언급됨); 건축 안전법 (Building Safety Act) 관련 항소 사건들은 영국 대법원에 계류 중이며, *Adriatic* 사건은 2026 년 11 월 18 일로 심리 일정이 잡혀 있습니다.

- **심판소**. 상급심 재판소 (토지 분과) 의 판결은 전편에 걸쳐 보고되어 있습니다. 1 심 재판소 (부동산 분과) 의 판결은 이번 호에서는 조사되지 않았습니다.

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

노르웨이, 스위스, 우크라이나를 포함한 최근 유럽연합 법원 판례

조사 대상 회원국의 각국 언어로 작성된 자료를 AI 를 통해 영어로 번역함

번역된 각 항목은 표시되어 있으며, 사용 위치에서 원어 출처로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/nebcv492

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 국가들 — 아일랜드를 포함한 유럽연합 (EU) 회원국들과 노르웨이, 스위스, 우크라이나 — 는 윤곽선이 그려져 있고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 이번 호에서 조사 대상인 유럽연합 (EU) 회원국들의 토지 권리에 대한 평가 관련 국내법, 즉 주로 강제 수용 (수용) 및 이에 대한 보상금 지급과 더불어, 법정 평가 및 과세 평가, 토지 가치 상승분, 그리고 재산세 과세에 사용되는 과세 기준가에 관한 내용을 다룹니다. 아일랜드 공화국은 회원국이며 이번 편에서 다루고 있습니다. 반면, 아래 루마니아 섹션에서 다루게 될 몰도바는 회원국이 아닙니다. 이 분야에서 EU 회원국 지위가 무엇을 의미하고 무엇을 의미하지 않는지, 그리고 이러한

공통된 틀이『유럽 인권 협약』에 따른 더 광범위한 보장 과 어떻게 관련되는지는 서두의 종합 분석에서 다루었으므로 여기서는 반복하지 않겠습니다.

대부분의 항목은 회원국의 자국어로 작성되었으며, 해당 항목이 사용된 위치에 원문 출처가 표시되고 링크가 연결되어 있습니다. 일부 항목은 영어로 작성되었습니다. 자료는 1 차 출처 (공보 및 해당 법원이나 부처가 직접 발행한 문서) 를 기준으로 검증되었으며, 단일 출처나 2 차 출처에 근거한 사실은 해당 부분마다 명시되어 있습니다.

회원국. 노르웨이, 스위스, 우크라이나는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아닙니다. 노르웨이는 유럽경제지역 (EEA) 을 통해, 스위스는 양자간 협정을 통해 단일 시장에 참여하고 있으므로, 여기에 수록된 법규의 상당 부분이 이들 국가에도 적용됩니다. 우크라이나는 가입 후보국으로, 협정 (Association Agreement) 에 따라 자국 법을 EU 법에 근접시켜야 할 의무가 있습니다. 아래에서 루마니아와 함께 다루어질 몰도바 역시 가입 후보국입니다. 이들 모두는 회원국들과 마찬가지로 '유럽 인권 협약' 의 당사국입니다. 특정 판결의 근거가 회원국에게만 구속력을 갖는 문서에 있는 경우, 해당 사실은 표시되어 있습니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

유럽은 다른 지역과 달리 보고되는 방식이 다르며, 그 이유는 자료에 있습니다. 이 국가들 대부분은 보상 규정을 법령으로 공표하고, 판례는 드물게 공개하거나 유료 구독 서비스로만 제공하므로, 확인할 수 있는 것은 기본 틀, 즉 보상 기준, 시행일, 금액을 결정하는 기관, 그리고 법이 고려 대상에서 제외하도록 규정하는 사항뿐이다. 따라서 다음의 국가별 연구는 주로 법령에 기초하며, 8 가지 항목으로 나누지 않고 전체를 그대로 다루고, 해당 기간의 판결은 각 국가가 속한 체계 내에 배치되었다. 어떤 연구에서 판결을 찾을 수 없었다고 보고한 경우, 이는 공개된 자료에 대한 결과일 뿐, 소송이 제기되었는지 여부에 대한 것은 아니다.

독일 — 행정적 가치가 양보해야 할 때

독일는 법적으로 완전히 체계화된 평가 인프라를 운영하고 있으며, 해당 기간 동안 최고 재정법원은 이번 연재물 전반에 걸쳐 다루는 핵심 쟁점, 즉 행정적 산정식에 따라 산정된 가치가 납세자가 입증할 수 있는 가치와 일치하지 않을 경우 어떻게 되는지에 대해 판결을 내렸다.

인프라. 《매사추세츠주 부동산 평가법》(*Baugesetzbuch*) 의 제 192 조부터 제 199 조까지가 그 틀을 마련하고 있습니다. 제 194 조는 *Verkehrswert* — 시가 (market value)를 정의합니다. 제 195 조는 *Kaufpreissammlung*(구매 가격 기록부) 의 유지 관리를 의무화하고 있으며, 이는 구매 가격을 모아둔 자료로, 이 시스템이 수행하는 모든 업무의 증거적 토대가 됩니다. 제 196 조는 표준 토지가치인 *Bodenrichtwerte* 의 결정 및 공표를 규정하고 있습니다. 이 업무는 법정 전문가 위원회인 *Gutachterausschüsse* 가 수행하며, 해당 위원회의 데이터는 공개됩니다.

2021 년에 제정되어 2022 년 1 월 1 일부터 시행된 부동산 가치 평가 규정 (*Immobilienwertermittlungsverordnung*, , 이하 ImmoWertV, 연방 가치 평가 규정) 은 기존에 별도로 존재하던 일련의 지침들을 하나의 규정으로 통합했습니다. 이 규정의 제 10 조에는 "모델 준수 원칙 (*Grundsatz der Modellkonformität*)"() 이 명시되어 있으며, 이는 당국과 감정평가위원회 (Gutachterausschüsse) 에 직접적으로 적용되며, 민간 감정평가사가 위원회 데이터를 사용할 경우 간접적으로 적용됩니다. 즉, *Bodenrichtwerte* 또는 기타 위원회 데이터를 사용하는 감정평가사는 ImmoWertV 규정을 준수해야 합니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 두 가지 특징이 두드러집니다. 첫 번째는 강제 매매가 수집입니다. 법령에 따라 모든 거래 가격을 수집하여 파생된 형태로 제공하는 관할 구역은, 인프라 차원에서 비교 대상 선정 시 발생하는 증거 문제를 해결한 것입니다. 두 번째는 모델의 일관성으로, 이는 모델 자체에 제약을 가한다: 한 가지 가정을 바탕으로 도출된 데이터는 다른 가정에 적용될 수 없다. 위원회의 토지 가치를 가져와 여기에 자신만의 감가상각 또는 자본화 가정을 적용하는 감정사는, 이 원리에 따르면, 내부적으로 일관성이 없는 수치를 산출한 것이다. 이러한 불일치가 단순한 방법론적 결함이 아닌 법적 결함에 해당한다는 점은 본 부서의 판단이 아니라 추론에 불과하며, 이 추론은 아래 '과세' 항목에서 논의될 법정 '더 낮은 가치 입증 (*Nachweis*)' 의 맥락에서 적어도 방어할 수 있다고 간주됩니다.

BVerwG 10 C 3.25 — 다른 곳에서의 사용만으로는 감액 조치가 해소되지 않는다. 2026 년 3 월 26 일, 연방행정법원 (Bundesverwaltungsgericht) 은 자연보호 제한의 대상인 소유자가 나머지 부분에서 사용을 계속할 수 있다는 이유만으로 토지 일부에 대한 보상 없는 가치 감소를 수용할 의무가 없다고 판시했다. 이 논리는 모든 부분적 제한 사건에서 제기되는 질문, 즉 부동산을 전체적으로 보아 한 부분에 가해지는 부담이 다른 부분의 자유로 상쇄되는지, 아니면 부분별로 보아 각 손실을 개별적으로 계산해야 하는지에 대한 독일의 답변이다. 법원은 후자의 견해를 채택했다 .

BVerwG 11 A 21.24 — 우선 점유, 이후 보상. 2025 년 7 월 23 일자 판결은 § 44b EnWG 에 따라 110/380 kV 송전선에 대한 조기 점유를 허용하였으며 (*vorzeitige Besitzeinweisung*), 보상은 추후 *Entschädigungsverfahren* 에서 다루기로 했다. 평가에 있어 중요한 시점은 다음과 같습니다: 보상 절차 심리가 열리기 수년 전에 점유권이 이전되는 경우, 평가사는 법률이 어떤 시장을 기준으로 삼도록 규정하고 있는지 명확히 파악해야 하며, 그 답은 심리가 진행되는 시점의 시장이 아닙니다.

함바흐 노천탄광 (Tagebau Hambach) — 그 존재 이유를 넘어선 목적. 2026 년 7 월 24 일, 뮌스터 고등행정법원 (Oberverwaltungsgericht Münster, 21 D 84/24.AK) 은 BUND 가 2018 년에 함바흐 노천 탄광 인근의 초원을 수용한 조치에 대해, 해당 지역 지하에서 더 이상 석탄이 채굴되지 않을 것이므로 이를 철회해 달라고 제기한 소송을 기각했다. 이 토지 수용의 목적은 포기된 것이 아니었다. 이는 결코 석탄 채굴만을 위한 것이 아니었으며, 광산 복원 — 계획된 호수의 제방을 위한 토사 확보 — 까지 포함된다. 항소 허가는 거부되었으며, BUND 는 8 월 말에 행정심판 (*Nichtzulassungsbeschwerde*) 을 제기했다. 이 판결은 수용 조치가 유효한지에 관한 것이며, 보상이나 가치에 대해서는 아무런 언급도 없다.

BVerwG 8 C 12.23 — *Entgelt* 에 해당하지 않는 대가. 《재산법》(Vermögensgesetz) 에 따른 반환 소송에서, 2024 년에 판결이 내려졌으며 2025 년 9 월 2 일에 *Anhörungsrüge* 가 선고된 재산법 (Vermögensgesetz) 에 따른 반환 소송에서, 법원은 양도된 것이 *Entgelt*, 즉 대가가 아니라고 판시했다. 양도에 대가가 지급되었는지, 그리고 무엇이 지급으로 간주되는지는, 그 어떤 평가만큼이나 반환 여부를 직접적으로 결정한다.

BVerwG 11 A 5.24 — 허가권, 광물 매장량이 아님. 해상 모래 및 자갈 광구에 대한 채굴 허가 (*bergrechtliche Bewilligung*) 구역에 케이블 노선이 교차하는 경우, 2025 년 1 월 15 일자 판결에 따르면 보상 기준은 프로젝트로 인해 발생한 허가권의 가치 감소분이며, 광물 매장지 자체의 지반 가치 (*Verkehrswert*) 는 해당하지 않는다고 판시하였다. 원고는 약 255 헥타르 (약 420 헥타르 규모의 광구 면적 중 약 60% 에 해당하는 약 255 헥타르를 채굴 불가 지역으로 지정하고 광상 가치에 대한 보상을 청구했으나, 법원은 채굴 비용과 채굴에 수반되는 법적·실질적 위험이 통상적인 공제 항목이며, 행정절차법 (VwVfG) 제 74 조 제 2 항 제 3 문 (§) 은 *Übernahmeanspruch* 을 부여하지 않는다고 판시했다. 취득되는 것은 채굴권이며, 채굴권의 가치는 채굴을 방해하는 모든 요소를 고려한 후 채굴로 인해 순수익으로 남게 될 금액과 동일하다.

VGH München 8 ZB 26.146 — 예금은 시장이 이를 인정할 때만 유효하다. 2026 년 3 월 17 일자 바이에른 법원의 *Leitsatz* 판결은 이 시기의 유럽 관련 자료 중 해당 요점을 가장 명확하게 명시한 것이다. 자갈, 모래 및 점토는 다음 조항에 따라 *Grundstücksqualität* 에 영향을 미친다. BayEG 제 10 조에 따라 자갈, 모래 및 점토에 대한 보상은, *Grundstücksverkehr* 해당 자원이 이미 가격이 책정되어 있고, 채취가 객관적으로 가능하며, 예측 가능한 기간 내에 실현 가능하고, 법적으로 아무런 장애가 없는 경우에만 적용됩니다. 수용 당국이 나중에 직접 자갈을 채취했다는 사실 (이 경우 고속도로 저수지 용도로) 은 무관합니다: “nur, was dem Kläger genommen worden ist”, 즉 청구인으로부터 취해진 것에 한한다. €12,033 에 대한 보상이 인정되었으며, 매입 제안은 2015 년 기본 감정 보고서를 근거로 하였다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 최근 내려진 두 가지 판결은 종합적으로 볼 때, 전 세계 어디에서나 광물 및 개발 잠재력에 요구되지만 거의 적용되지 않는 원칙을 제시하고 있다. 잠재적 용도는 다음 세 가지 조건이 동시에 충족될 때만 가치에 반영된다. 즉, 시장이 그에 대한 대가를 지불하고, 채굴이 실제로 가능하며, 법이 이를 금지하지 않을 때이다. 그리고 잠재적 용도가 가치에 반영될 경우, 그 실현에 드는 비용을 차감한 순가치로 반영된다. 당국의 후속 조치는 이 세 가지 요인 중 어느 하나에 대해서도 아무것도 입증하지 못한다.

Source — BVerwG 10 C 3.25, NWB 프로젝트 (독일어): `https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/`; BVerwG 11 A 21.24 (독일어): `https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976`; 뮌스터 행정법원 (OVG Münster), 21 D 84/24.AK, 2026 년 7 월 24 일자 법원 보도자료 (독일어; 판결문 자체는 확인되지 않음): `https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php`; 후속 판결 *Beschwerde*, WDR 보도 (독일어): `https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html`; BVerwG 8 C 12.23, 공식 판결문 (독일어): `https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0`; BVerwG 11 A 5.24, 공식 판결문 (독일어): `https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0`; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (공식 PDF, 독일어): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False`.

스웨덴 — 시장 가치를 의도적으로 상회하는 조치

스웨덴의 ‘’ 는 법령에 따라 명시된 근거를 바탕으로 시가보다 높은 가격으로 출발한다.

2010 년 ‘토지 수용법’ 개정안. *expropriationslagen*의 제 4 장은 2010 년 8 월 1 일부터 발효되도록, Prop. 2009/10:162(Prop., 제안, 스웨덴 정부 법안) 에 따라 개정되었습니다. 여기서 주목할 만한 세 가지 변경 사항이 있습니다.

시장가치보다 **25%** 높은 **일반 가산액이** 추가되었는데, 이는 부동산의 시장가치를 기준으로 산정되거나, 일부만 수용되는 경우에는 시장가치 하락분을 기준으로 산정되었습니다. 명시된 목적은 평가 정확성이 아니었다. 이는 소유주가 자신의 의지와 무관하게 부동산을 상실한다는 사실에 무게를 두고, 불공정함에 대한 인식을 완화하여 — 수용이 임의적인 조치로 인식되지 않도록 하기 위함이었다.

용인 공제가 폐지되었습니다. 이제 더 이상 수용 보상금이나 환경법상 환경 피해에 대한 손해배상금에서 *toleransavdrag*(용인 공제) — 즉, 소유자가 보상 없이 감내해야 할 것으로 예상되는 피해 규모만큼 보상금을 감액하는 공제 — 를 적용할 수 없습니다.

기대값 개념이 도입되었다. 보상액은 시장 가치에 더 가깝게 조정되었으며, 이제 해당 부동산에 대해 이전에는 허용되지 않았던 새로운 용도가 허가될 것이라는 기대에 기반한 시장 가치의 일부가 포함되었다.

특히, 이 법률에는 시장가치에 대한 정의가 명시되어 있지 않다. 준비 자료에는 가능한 평가 방법들이 검토되어 있으며, 어떤 방법을 선택할지는 개별 사안의 상황에 따라 결정되어야 한다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 세 가지 요점이 있는데, 그중 첫 번째가 가장 핵심적인 내용입니다.

이 추가 요금은 평가 조정 항목이 아니며, 그렇게 취급되어서는 안 됩니다. 감정인의 산출 결과는 시장가치이며, 25% 는 법령에 따라 이에 가산되는 것으로, 이는 해당 부동산의 가치와는 전혀 무관한 이유로 부과됩니다. 이 프리미엄을 자신의 평가 의견에 포함시키는 감정인은 두 구성 요소를 모두 잘못 기술한 것이며, 시장가치라고 칭하면서도 시장가치가 아닌 수치를 산출한 것입니다. 법정 또는 형평법상 가산액이 시장가치 수치에 가산되는 경우, 이 두 가지는 별도로 보고되고 명기되어야 합니다.

기대 가치는 '최고 및 최선의 용도' 에 대한 질문을 법적 형태로 표현한 것입니다. 현재 허용되지 않는 용도가 향후 허용될 것이라는 전망에 대해 시장에서 일정 금액을 지불할 의향이 있다면, 그 차액은 보상 대상이 됩니다. 이를 정량화하려면 계획 결정의 확률과 시기에 대한 견해가 필요하며, 이는 구매자가 그 전망에 대해 지불할 의사가 있는 금액을 통해 표현된다. 이는 기존 용도의 가치를 평가하는 것과는 별개의 과정이며, 평가 지침에 명시되어야 할 사항이다.

법적 정의가 없는 것은 의도적인 선택이며, 독일과의 대조는 시사하는 바가 큽니다. 두 나라 모두 성숙한 감정평가 전문직이 존재하는 유럽 민법계 법체계입니다. 독일은 감정평가 방법을 법령으로 규정하고 있습니다. 즉, ImmoWertV는 당국과 위원회에 구속력을 가지며, '모델 준수 원칙' 은 위원회 데이터를 사용하는 민간 감정평가사들에게도 적용됩니다. 스웨덴은 기준을 명시하고 있지만, '시장가치' 라는 용어나 이를 산정하는 방법에 대해서는 정의하지 않고, 두 가지 모두 해당 사건의 상황과 준비 자료에 맡기고 있다. 두 국가를 오가며 활동하는 감정인은 독일에서는 방법론적 일탈이 법적 하자가 될 수 있는 반면, 스웨덴에서는 해당 방법을 사실에 근거하여 전문가가 정당화해야 한다는 점을 이해해야 한다.

출처 — Swedish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법안 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation* 및 리크스다그 민사위원회 보고서 2009/10:CU21,
`https://lagen.nu/prop/2009/10:162`

프랑스 — 두 번의 데이트, 그리고 이사를 도와준 대가로 지급된 금액

주요 배상금과 그 두 가지 시점. *indemnité principale*는 수용된 재산의 *valeur vénale* 을 나타내며, 일반적으로 소유자가 정상적인 시장 조건에서 동등한 재산을 재구매할 수 있도록 충분한 금액으로 설명된다. 토지 수용법 (Code de l'expropriation) 제 L. 322-2 조는 그 시점을 다음과 같이 정하고 있습니다: 가치는 1 심 판결일 현재를 기준으로 산정됩니다.

그러나 해당 부동산의 용도는 다른 날짜를 기준으로 확정됩니다. 동일한 조항인 L. 322-2 에 따르면, 공청회 개시 1 년 전의 부동산 실제 용도만 고려될 수 있습니다. 유사한 부동산의 최근 매매 사례와 비교하여 평가하는 방식은 해당 조항의 문언보다는 수용 법원의 확립된 관행에 따른 것입니다.

이 기사는 용어에 대한 무시로 끝을 맺는다. 부동산의 성격이 어떠하든, 매매 기록에 반영되어 있더라도, 해당 기준일 이후 공사의 발표, 토지 이용 규정 변경의 전망, 또는 조사 개시 3 년 전 조사 전 3 년 동안 해당 대도시권에서 수행된 공공사업으로 인해 발생한 가치 변동은 고려 대상이 아닙니다. 본문에는 "*changements de valeur* " 라고 명시되어 있습니다. 즉, "증가" 가 아닌 "변동" 이므로, 이 규칙은 양방향으로 적용됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 프랑스는 평가일 과 사용일을 구분하며, 이러한 구분은 일반적으로 두 가지 근거로 설명됩니다. 평가일은 늦게 정해집니다 (판결 시점) — 이는 소유자가 지연으로 인해 불이익을 받지 않고, 당시 시장 상황에서 자산을 대체하기에 충분한 금액을 받을 수 있도록 하기 위함입니다. 부동산의 상태는 조기에 —— 조사 1 년 전 —— 고정되므로, 소유자는 수용 () 배후의 공공 — 미국 관행에서 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위' 규칙으로 논의되는 — 이 공개된 후에는, 소유자가 용도를 변경하여 가치를 인위적으로 창출할 수 없게 되며, 당국은 자신의 프로젝트로 인해 소멸된 용도로부터 이익을 얻을 수 없습니다. 마지막 단락은 이 기법을 완성합니다. 가격이 이미 발표된 공사를 반영하고 있는 비교 대상 부동산은 해당 계획이 실재한다는 증거이며, 조정되거나 배제되어야 합니다.

따라서 프랑스의 평가 지침은 특정 과거 시점의 상태와 용도대로인 부동산의 현재 시가 기준 가치를 산정하도록 요구하고 있다. 부동산을 현재 상태 그대로 평가하는 감정인은 아무도 묻지 않은 질문에 답한 셈이다.

***indemnité de remploi*( ) 제 R. 322-5 조 ()** 는 재투자 비용에 대한 추가 금액을 규정하고 있습니다. 실무에서 적용되는 감액 비율 — €5,000 까지 20%, €15,000 까지 15%, 그 이상은 10% — 은 해당 조항의 문언보다는 오히려 확립된 관행에 따른 것입니다. 공익 선언 전 6 개월 동안 해당 부동산이 이미 매물로 나와 있지 않은 한, 소유주가 실제로 재매입 여부와 관계없이 배상금이 지급됩니다. 추가적인 부수적 배상금을 청구할 수도 있습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 스웨덴의 마크업과 마찬가지로, 이는 평가 조정이 아니며, 그 이유도 동일합니다. 즉, 재투자가 전혀 이루어지지 않았음에도 지급해야 하므로, 실제로 발생한 비용을 측정하는 척도가 될 수 없습니다. 이는 거래를 강요당했다는 사실에 대한 보상입니다. 이미 매물로 나와 있던 부동산의 예외 사례는 이 점을 정확히 뒷받침한다. 즉, 매각을 선택한 소유주는 강제로 무언가를 하도록 요구받는 것이 아니며, 그 대가로 아무것도 받지 않는다.

Cass. 3e civ., 2025 년 10 월 9 일 — 침묵하는 소유주. º 24-12.637 사건에서 대법원은 소유자가 출석하지 않는 경우에도, 판사가 수용 당사자가 제시한 금액보다 더 많은 금액을, 토지평가위원회 (*commissaire du gouvernement*) 가 제안한 금액 한도 내에서 지급하도록 판시했다. 침묵이 보상액을 수용 당국이 제시한 금액으로 제한하지는 않는다. 이는 실질적으로 매우 중요한 원칙인데, 출석할 가능성이 가장 낮은 소유주들은 감정인에게 지시를 내릴 여력이 가장 부족한 사람들이기 때문이다. 수치만 봐도 그 가치가 명백합니다. €3,819 에 €763.80 의 재투자 비용이 포함된 제안이 €10,830 에 €1,874.50 으로 확정되었습니다.

Cass. 3e civ., 2026 년 3 월 12 일 — 명령에 따라 수행된 공사는 투기적 성격이 아니다. 수용 전에 수행된 리모델링은 *travaux spéculatifs* 가 아니다 — 보상액을 부풀리기 위해 이행된 개량 — 행정 명령에 따라 수행된 경우. 구분은 수용에 대비하여 개량한 소유자와 당국이 요구하여 개량한 소유자 사이의 것이며, 오직 전자의 경우만 고려되지 않는다 .

Cass. 3e civ., 2025 년 10 월 23 일 — ZAD 의 기준일. 제 24-15.040 호는 *zone d'aménagement différé*(선매권 구역) 내의 *date de référence*(선매권 대상 부동산) 과 관련되며, 카엔 (Caen) 으로 환송되었다. 선매권 제도가 수년간 시행되어 온 경우, 적용되는 기준일은 매수 시점보다 훨씬 이전일 수 있으며, 해당 기준일이 반영한 시장 상황은 더 이상 존재하지 않을 수도 있다.

간략히 언급함. 2025 년에 내려진 세 건의 추가 판결은 해당 조치 자체보다는 그 실행 절차에 관한 것이다: CE 2025 년 7 월 22 일, nº 501042 (즉시 집행에 관한 판결); Cass. 2025 년 6 월 5 일, nº 501042 상속인 수색에 관한 것; 및 대법원 2025 년 5 월 28 일, 사건 번호º 23-19.940, 필지 경계를 변경하는 부분적 수용의 경우 사전 측량 문서가 필요하므로 수용 명령을 무효화한 판례 (*procès-verbal d'arpentage*). 대지 분할에 관해 올해의 권위 있는 판례는 제 3 심판부의 2025 년 3 월 20 일자 의견 (nº 25-70.001) 이다: 소유자의 매입 요구권 (*droit de délaissement*) 은 도시계획법 (Code de l'urbanisme) 제 L. 311-2 조에 따른 소유주의 매입 요구권 () 은 "à une partie d'un bien organiséé en volumes" 에 적용되지 않는다 — 이는 토지가 아닌 분할된 부피 단위의 가치를 산정해야 하는 모든 감정평가사에게 중요한 사항이다.

민사 3e, 2025 년 3 월 6 일 — 전체 필지가 해당 부분의 자격을 결정한다. 부분 수용의 경우, 기준일 당시 토지의 자격, 즉 *terrain à bâtir* 인지, 특권적인 입지를 누리고 있는지 여부는 "au regard de l'entière parcelle dont l'emprise aétédétachée", 즉, 해당 구획이 분리된 전체 필지를 기준으로 하

여 평가되며, 구획 자체만을 보고 평가하는 것이 아닙니다. 보상금은 이후 실제로 수용된 면적을 기준으로 산정됩니다. 개발 구역으로 지정된 토지에서 분리된 도로 또는 주차 구역은 해당 구역의 외관이 아닌, 토지 자체의 성격에 따라 평가됩니다.

민사 3e, 2026 년 1 월 8 일 — 그리고 네트워크가 부적절하다는 사실을 누가 입증해야 하는가. L. 322-3 조에 따른 '개발 구역 (*terrain à bâtir*)' 으로의 분류가 해당 서비스가 개발 구역 전체에 대해 불충분하다는 이유만으로 이의를 제기되는 경우, 그 불충분함을 입증할 책임은 개발 구역 관리자 (*expropriant*) 에게 있으며, 이 관리자는 해당 구역을 개발하고 관련 서류를 단독으로 보관하고 있다. 참조일은 공청회 1 년 전이다. 문서를 보유한 당사자에게 증명의 부담을 지우는 것은 평가 규칙은 아니지만, 이는 대부분의 평가 규칙보다 더 많은 평가 사안을 결정한다.

민사 3e, 2025 년 11 월 13 일 — 잔여 부분은 현금으로 지급된다. 잔여 토지의 가치 감소 — 여기서는 공공 도로에 대한 통행권 상실을 의미함 — "ne peut être réparé en nature qu'avec leur accord": 수용자가 제안한 통행권은 소유자가 이를 거부하는 경우 금전적 배상금으로 대체될 수 없다. 토지 수용자는 자신이 선택한 구제 수단을 강요함으로써 분할로 인한 손해를 보상할 수 없다.

헌법위원회, 2026 년 6 월 19 일 — 다중 사이트 구역. 결정 2026-1206 QPC 는 제 L.322-3 조 제 2 항º 의 두 번째 문장을 다음과 같은 유보 조건 하에 유지하였다: 전체 다중 부지 *ZAC* 단위의 서비스 적절성 평가는 해당 부지들이 공통의 네트워크나 용량을 공유하는 경우에만 허용된다. 그렇지 않은 경우 각 부지는 별도로 평가된다. 이 유보 조항이 중요한 이유는, 대안인 — 서비스 제공 여부에 대한 구역 전체에 걸친 단일 판단 — 이 허용될 경우, 당국이 도시 반대편에 위치한 서비스가 제공되지 않는 부지를 지적함으로써, 서비스가 제공되는 부지의 건축용지 지위를 무효화할 수 있게 되기 때문이다.

Source — Cass. 3e civ., 2025 년 10 월 9 일, nº 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (공식 문안, 프랑스어로 낭독): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`, 및 `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`, 그리고 법원 자체의 공문 nº 19 (2026 년 1 월): `http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique`; nº 24-16.458, 실무자 해설 (프랑스어): `https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/`; º 호 24-15.040, Légifrance (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513`; 간략히 언급된 세 건의 판결, 실무자 리뷰 (프랑스어): `https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/`; º 호 23-19.940, Légifrance (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573`; 의견 번호º 25-70.001, L gifranceé(프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943`; nº 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971`; nº 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511`; nº 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413`; 헌법위원회, 결정 é, 결정 번호º 2026-1206 QPC (공식): `https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm`.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 공공의 이익을 위한 수용법 통합본 (codes.droit.org; Legifrance 는 기사 작성 시점에 자동 접속을 차단함), `https://codes.droit.org/`

네덜란드 — 전액 보상, 가치에 따른 보상이 아님

***Volledige schadeloosstelling* 'Omgevingswet' 에 따라.** '토지 수용법 (Onteigeningswet)' 은 2024 년 1 월 1 일부터 발효되는 '환경법 (*Omgevingswet*)' 에 통합되었습니다. 기본 원칙은 변함없이 유지되며, 법률에 다음과 같이 명시되어 있습니다: 토지를 수용당한 사람은 강제 수용의 직접적이고 필연적인 결과로 발생한 모든 손해에 대해 전액 보상을 받을 권리가 있습니다.

따라서 배상금은 세 가지 항목으로 구성됩니다. 첫째, '실제 손실 (*vermogensschade*)' 은 상실된 재산의 가치를 의미하며, 둘째, '소득 손실 (*inkomensschade*)' 은 토지 상실로 인한 것이든 대체용 토지에

대한 투자 비용 증가로 인한 것이든 상관없이 발생하는 소득 손실을, 셋째, '부수적 손해 (*bijkomende schade*)' 는 철거 및 개조 비용과 같은 부수적 손해를 말합니다. 개정된 절차에는 또한 '예비 지급금 (*voorlopige schadeloosstelling*)' 이 규정되어 있습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 네덜란드의 지침은 추가 사항이 붙은 단순한 가치 평가 지침이 아니라, 가치 평가가 한 가지 항목으로 포함된 손해배상 지침이다. 이러한 구분은 본 조사에서 반복적으로 나타나는 실질적인 결과를 낳습니다. 즉, 부동산의 가치를 보고하는 감정인은 '*vermogensschade* ' 을 완료한 것이지 나머지 두 항목을 다루지 않은 것이며, 상업용 또는 농업용 부동산의 경우 '소득' 항목이 '자산' 항목을 상당히 초과할 수 있습니다.

Hoge Raad, 2025 년 10 월 17 일 — '*eliminatieregel* ' 원칙 재확인. ECLI:NL:HR:2025:1567 은 해당 기간 동안 가장 중대한 유럽의 '계획 무시 (scheme-disregard)' 판결이다. 만약 해당 계획이 없었다면, 해당 토지는 평가일 당시 다른 용도로 사용되었을 것이며, 그 가상의 용도가 평가의 출발점이 되며 — 계획이 부과한 용도와 대조하여 고려해야 할 요소가 아닙니다. 림부르크에서 내려진 807.898 €의 판정은 취소되었으며, 해당 사안은 호프스헤르토겐보스 (Hof 's-Hertogenbosch) 로 환송되었다.

Rb. 로테르담, 2025 년 12 월 3 일 — 6 개 세대, 임대 시 30% 할인. 전문가들은 6 개 아파트에 대한 권리를 €1,107,500 으로 평가했으나, 법원은 €1,175,000 으로 책정하며, 그중 한 세대에 대해서는 평가액에서 벗어났는데, 해당 세대는 임대 시 €157,500 이 아닌, 비어 있는 상태에서의 가치를 €225,000 으로 평가했다. 따라서 €242,500, €247,500 및 €225,000 에 해당하는 세 세대가 공실 상태였고, 세 세대는 임차인이 입주해 있었다. 전문가들은 임차 상태인 경우 30% 의 감액을 "gebruikelijk(통상적)" 라고 규정하며, 이를 시장 데이터에서 도출했다고 밝혔고, 법원은 소유주의 이의 제기에 대해 이 감액이 충분히 입증되었다고 판단했다. €157,450 및 €5,000 에 해당하는 회계사 재투자 비용이 간접 손실로 추가되어 배상액은 €1,337,450 에 이르렀으며, 시장 출시 시 예상되는 프리미엄이나 향후 투자 이익에 대해서는 어떠한 보상도 인정되지 않았습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 점유에 대한 30% 공제액은 전문가들이 이를 시장 데이터와 연계했고, 법원이 소유주의 이의 제기에 대해 이를 검증했기 때문에 인정되었다. 즉, 출처가 명시된 경우 관례적인 수치는 받아들여진다. 판결을 좌우한 것은 한 세대가 임대 중이었는지 공실이었는지에 대한 사실 인정이었으며, 동일한 법원은 상대측이 제기한 두 가지 추측성 추가 주장을 기각했다.

호게 라드 (Hoge Raad), 2025 년 5 월 16 일 — 확정된 평가일자에 대한 합리성. 법정 평가일자가 사실 관계를 규율하지만, "de redelijkheid" 은 소유자가 진정한 가치를 보상받도록 보장하기 위해 필요한 경우 그 평가일자에서 벗어나는 것을 정당화할 수 있다. 소유자가 평가일 이전에 잔여 토지를 이미 매각했으나, 해당 매각이 임박한 수용과 직접적인 관련이 있는 경우 (즉, 그 경계가 전적으로 수용 계획에 의해 결정되는 경우), 토지는 전체적으로 평가될 수 있다. 사업으로 인해 강제로 이루어진 처분은 소유주의 자발적인 행위가 아니며, 평가일 규정이 이를 소유주의 자발적인 행위로 간주하도록 허용해서는 안 된다.

, Oost-Brabant, 2026 년 4 월 8 일 — 임차인의 주장. 임차인의 *schadeloosstelling* 는 €4,700 으로 확정되었으며, 수용 당사자는 소유주에게 대금을 지급하여 임차인들과의 분쟁을 해결함으로써 이 의무를 면제받을 수 없다. 전문가 비용은 €9,571 에 달했는데, 이는 판정액의 두 배 이상으로, 소액 보상 청구에 대한 경제적 측면을 고려할 때 기록해 둘 가치가 있다.

판사, 제란트-웨스트-브라반트 — 토지 대신 금전. '환경법 (Omgevingswet)' 에 따라 부여된 권리는 금전적 보상일 뿐이며, 토지 교환은 권리 대상이 아니며, 보상액 결정은 민사 절차에서 이루어집니다. 합의 과정에서 대체 토지를 제안한 감정인은 소유자가 이를 거부할 권리가 있음을 알고 있어야 합니다.

Source — HR 17–2025 년 10 월, ECLI:NL:HR:2025:1567 (네덜란드어 원문): https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/ 및 https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g; 로테르담 지방법원 (Rb.), ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 공식 PDF(네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756; 최고법원 2025 년 5 월 16 일, ECLI:NL:HR:2025:757, 공식 전문 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757; 지방법원 오스트브라반트, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233; Rb. 젤란트-웨스트브라반트, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (네덜란드어): https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/.

출처 — Dutch, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 생활환경 정보센터 (IPLO), 환경법 (Omgevingswet) 에 따른 토지 수용 관련 페이지, https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/

스페인 — 배심원이 결정한 가격

***Justiprecio* 그리고 *Jurados*.** 1954 년 12 월 16 일자 강제 수용법 (Ley de Expropiación Forzosa) 은 여전히 적용되는 법률로 남아 있습니다. 당사자 간에 합의가 이루어지지 않는 경우, *justiprecio* — 스페인 법상 수용에 따른 보상액인 "정당한 가격", 즉 스페인 법상 수용에 따른 보상액 —은 각 *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa* 에 의해 결정되며, 이 위원회는 각 주도 (省都) 에 설치되어 아우디엔시아 (Audiencia) 의장이 지명한 판사가 의장을 맡고, 국가 법무부 (아보가도 델 에스타도 (Abogado del Estado)), 기술 공무원, 관련 부동산 부서, 공증인 협회 및 지역 감사관 중에서 선발된 5 명 또는 6 명의 위원 (보칼레스) 으로 구성됩니다. 여러 자치 공동체는 자체적인 지역 또는 주 단위의 상응 기관을 운영하고 있습니다. 양측은 20 일 이내에 감정 평가서를 제출하며, 심사위원회는 제출된 전문가 자료를 바탕으로 근거를 제시한 결정을 내립니다. 가치는 토지 보상 (*justiprecio*) 사건의 개시 시점을 기준으로 산정되며, 적용되는 기준은 토지 관련 법률인 — 왕실 입법령 7/2015 및 평가 규정인 왕실 령 1492/2011에 따른 것이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 부동산 평가 위원회 (*Jurado*) 는 법원도 아니며 일반 행정 기관도 아니며, 이러한 혼합적 성격이 중요합니다. 사법적 주재 하에 운영되며, 비슷한 성격의 수용 사례를 지속적으로 다루고, 법제화된 평가 규정을 적용하는 상설 기구가 내린 판정은 그 자체로 확립된 관행을 형성하게 될 것이며, 이 기구 앞에 출석하는 감정인은 이를 반드시 숙지해야 하며, 이는 법률 조문을 읽는 것만으로는 파악할 수 없는 사항이다. 스페인과 독일은 동일한 문제에 대해 서로 다른 제도적 해법을 도출해 냈습니다. 독일은 데이터와 모델을 법정 전문가 위원회에 위임하는 반면, 스페인은 결정 자체를 상설 혼합 재판소에 위임합니다.

Piña de Campos — 배심원단의 규모가 거의 4 배로 늘어난 경우입니다. 2026 년 7 월 2 일, 카스티야이레온 고등법원 (Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León) 은 AVE 고속철도 건설을 위해 수용된 토지에 대한 국제중재재판소 (*Jurado*) 의 판정액을 €105 만에서 €393 만으로 상향 조정했다. 증액분의 대부분은 토지 가치에 기인한 것으로, 법원은 해당 토지의 가치를 €300 만 이상으로 산정하며, 배심원단의 산정액이 토지의 실제 가치를 적절히 반영하지 못했다고 판단하고, *ocupación rápida* 및 경작지 상실에 대한 배상금을 추가했습니다. 이 총액에는 *premio de afección*, 즉 강제 수용 자체에 대한 법정 가액 상향분이 포함되어 있습니다. 이 판결은 아직 확정되지 않았으며, 이곳에서는 단 한 건의 언론 보도를 통해 알려졌을 뿐인데, 해당 보도에는 평가 방법에 대한 내용은 전혀 언급되어 있지 않습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 주로 토지 가치에 기인한 거의 4 배에 달하는 재평가 결과는, 감정평가사 협회 (*Jurado*) 가 산정한 수치가 법원이 인정하는 수준과 얼마나 동떨어져 있을 수 있는지를 보여준다. 앞서 설명한 제도적 관행은 양방향으로 작용한다. 즉, 상설 기구는 확립된 평가 관행을 발전시키며, 항소 절차는 바로 그러한 관행이 검증되는 장이다.

STS, 2025 년 2 월 6 일 — 실제 임대료와 잠재 임대료 중 더 높은 금액. 군 기지 건설을 위해 수용된 농지의 경우, 수용된 토지 소유자가 임대인이고 수용 행정 기관이 임차인인 경우, TRLS 2015 년 7 월호 제 36.1 조 에 따라 임대료 자본화 방식을 통해 가치가 산정되며,TRLS 7/2015 제 36.1 조 a 항에 따라, 실제 임대료와 잠재 임대료 중 더 높은 금액을 적용하며 — 이 경우 실제로 수령한 임대료가 해당된다. *justiprecios* 의 산정 결과는 €9,521,103.64 와 €20,267,761.91 에 이자가 가산된 금액이다. 이 규칙을 명확히 밝힐 필요가 있는 이유는 일반적인 상식과 정반대이기 때문이다. 즉, 법령이 실제 또는 잠재적 수입을 규정할 경우 소유주는 둘 중 더 큰 금액을 선택하며, 임대료를 직접 지급해 온 행정 당국은 시장에서 지불되었을 임대료가 더 적었을 것이라고 주장할 수 없다.

STSJ 발렌시아 자치주 27/2026 — 어떤 계획도 뒷받침하지 않는 가능성. 법원은 발렌시아 지방 농림청 (*Jurado*) 이 감귤나무가 심어진 *suelo rural* 부지에 대해 €제곱미터당 17.01 을 적용한 자본화 가치를 인정했으며, — 2,472 제곱 미터에 대해 €42,048.72 를 산정하였으며, 이는 자본화율 1.82 퍼센트 및 입지 계수 2.67 을 적용하여 산출되었으며, 5% 의 *premio de afección* 을 적용한 €2,102.44 — 또한, 어떠한 도시계획 문서도 승인되지 않았기 때문에 상실된 개발권에 대한 보상은 거부되었으며 (RDL 7/2015 제 38 조). 따라서 스페인에서 '합리적으로 예상 가능한 미래 용도' 에 대한 해석은 형식적인 성격을 띤다. 즉, 계획이 존재할 때 비로소 잠재적 가치가 인정되며, 그 이전에는 인정되지 않는다.

Source — 카스티야-레온 고등법원 (TSJ Castilla y León), 2026 년 7 월 2 일, 보도 자료 (스페인어): `https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html`; 대법원 (STS), 제 3 부ª, 2025 년 2 월 6 일, 사건번호 49/2024, 해설 (스페인어): `https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas`; 발렌시아 자치구 고등법원 (STSJ Comunidad Valenciana) 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, 프로젝트 등재 내용 (스페인어): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038`. 카스티야 이 레온 고등법원 (TSJ Castilla y León) 의 판결문은 본 부서에서 검토하지 않았습니다.

출처 — Spanish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 1954 년 12 월 16 일자 강제 수용법, 통합본 (BOE), `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

포르투갈 — 실질 가치 및 현재 가치에서 수용 자체로 인한 이익을 차감한 금액

법전. 수용은 1999 년 9 월 18 일자 제 168/99 호 법률에 의해 승인되고 그 이후 5 차례 개정된 (가장 최근에는 2008 년 4 월 9 월 제 56/2008 호 법률에 의해 개정됨) 『수용법 (Código das Expropriações)』에 의해 규율됩니다. 2008 년 9 월 4 일자 법률 제 56/2008 호에 의해 개정되었다. 본 부서는 통합본을 검토하고 여기에 수록된 조항들을 원본 공보 (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 년 9 월 18 일자) 와 대조하여 확인하였다; 아래에 인용된 모든 내용에 있어 두 문서는 단어 하나하나까지 일치하며, 개정 사항이 인용된 조항에 영향을 미치는 경우에는 그 사실을 명시하였습니다.

해당 규정 및 날짜. 제 23 조 제 1 항은 해당 조치, 즉 '*justa indemnização*(공정한 보상)' 을 명시하고 있으며, 동일한 문장에서 날짜를 규정하고 있습니다. 이 보상은 수용 기관 (*entidade expropriante*) 이 얻은 이익을 양도하는 것을 목적으로 하는 것이 아니라, 수용으로 인해 소유자에게 초래된 손실을 보전하기 위한 것으로, 이는 — "해당 자산의 실제 및 시가 (valor real e corrente) 에 상응하며, 정상적인 경제적 이용 하에서 그 자산의 실제 또는 가능한 용도에 따른 것" — 정상적인 경제적 이용에서 해당 자산의 실제 또는 가능한 용도에 따른 실제 및 시가 가치에 상응하며, *declaração de utilidade pública*(이하 DUP) 의 공고일 당시의 상황과 사실적 조건을 반영하여 산정된다. 제 24 조 제 1 항은 보상액에 대한 날짜 규정을 반복하고 있다: 보상금은 DUP 날짜를 기준으로 산정되며, 자산이 소재하는 지역에 대해 국립통계청 (Instituto Nacional de Estatística) 이 발표한 주택을 제외한 소비자

물가지수에 따라, 절차의 최종 결정일까지 자산이 소재한 지역의 국가통계청 (Instituto Nacional de Estatística, 이하 국립통계원) 이 공표한 주택을 제외한 소비자물가지수를 기준으로 조정된다.

고려 대상에서 제외되는 사항. 제 23 조 제 2 항은, 수용된 자산의 가치를 산정할 때 다음에서 기인하는 가치 증가 (*mais-valia*) 를 "고려 대상에서 제외해야 한다" — "não pode tomar-se em consideração" — 고 규정하고 있다:

a) 수용 자체에 대한 공공필요 선언 ("da própria declaração de utilidade pública da expropriação");

b) 5 년 미만 5 년 미만으로 완료된 공공사업 또는 사업으로, 그로 인한 가치증가부과금 (*encargo de mais-valia*) 이 부과되지 않은 경우, 해당 부과금 한도 내에서;

c) 제 10 조 제 5 항에 규정된 통지 이후 제 10 조 제 5 항에 규정된 통지 — 즉, DUP 가 신청되었다는 통지 — 이후 이루어진 사치성 또는 실용적인 개량 (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*);

d) 해당 통지 이후에 신청된 타당성 정보, 면허 또는 행정 승인.

제 3 항은 보상을 늘리기 위해 고안된 어떠한 요인, 정황 또는 상황도 고려되지 않는다고 덧붙입니다. 제 5 항은 이에 대한 균형점을 제시합니다. 즉, 제 26 조 및 그 이후 조항의 기준에 따라 산출된 가치는 정상적인 시장 상황에서 자산의 실제 가치 에 상응해야 하며, 그렇지 않은 경우 어느 당사자든 요청하거나 법원이 직권으로 그 가치를 산정하기 위해 평가에 다른 기준을 적용하도록 결정할 수 있다. 과소 평가된 재산세를 공제하던 기존 제 4 항은 법률 제 56/2008 호에 의해 폐지되었다.

토양 분류가 계산의 기준이 됩니다. 《 》제 25 조에 따르면, 보상 목적에 한해 토양을 '건축용 토지 (*solo apto para a construção*)' 와 '기타 용도 토지 (*solo para outros fins*)' 로 분류합니다. 토지는 도로 접근성이 확보되어 있고, 그 위에 건물을 짓는 데 필요한 적절한 상수도, 전기 및 하수도 네트워크가 갖춰져 있는 경우, 또는 해당 인프라의 일부만 갖췄더라도 기존 도시 중심부에 위치해 있는 경우, 혹은 지역 계획 문서에 따라 해당 특성을 갖추도록 지정된 경우; 또는 DUP 시점에 유효한 구획 분할 허가 (*alvará de loteamento*) 나 건축 허가를 보유하고 있으며, 해당 허가가 제 10 조 제 5 항 공고 이전에 신청된 경우입니다. 그 외의 모든 토지는 기타 용도 토지입니다.

제 26 조는 정상적인 경제적 이용 하에서 해당 토지에 건축될 수 있는 건물을 기준으로 토지의 가치를 산정한다. 주요 기준은 동일 및 인접한 시골 행정구역 (*freguesias*, 민사 교구) 내의 비교 가능한 부동산에 대한 매입 단가와 세무 평가액 중, 최근 5 년 중 3 년 동안의 최신 산술 평균을 반영하며, 연간 평균을 적용하며, 도시 주변 환경에 따라 최대 10% 까지 조정된다. 이러한 근거가 없는 경우, 법규는 비용 기반 기준을 적용합니다. 즉, 토지 가치는 건축 비용의 최대 15% 로 책정되며, 이 비율은 위치, 환경 품질 및 지역 편의 시설에 따라 달라지며, 해당 토지에 실제로 서비스를 제공하는 인프라에 대해 다음과 같이 고정된 가산치를 더하여 산정됩니다 — 포장 도로 접근성 1.5 퍼센트, 보도 0.5, 상수도 1, 하수도 1.5, 전기 1, 빗물 배수 0.5, 정수장 2, 가스 1, 전화 1 — 또한 건축 활동에 수반되는 위험과 노력이 부재함에 따라 최대 15% 의 추가 보정 계수가 적용된다. 제 27 조.º 기타 용도의 토지 가치는 매입 가격과 과세 평가액의 동일한 평균치를 적용하여 산정하며, 그것이 불가능할 경우, 토지 및 지하층의 성질, 지형, 접근성, 주된 작물, 기후, 수확 가능 작물 및 기타 객관적인 사정을 고려하여 DUP 날짜 기준의 실제 또는 잠재적 소득을 기준으로 산정한다.

보상액을 결정하는 주체는 누구인가. 합의에 이르지 못할 경우, 보상액은 중재를 통해 결정되며, 이에 대해서는 일반 법원에 항소할 수 있다 (제 38 조 제 1 항); 항소는 전속적 효력만을 가지며 (하급심 결정의 집행을 정지시키지 않고 사건을 상급심으로 이송함), 자산이 소재한 지역의 법원에 제기된다 (제 3 항). 중재는 3 명의 중재인 (arbitrators) 가 주관하며, 이들은 해당 관할구의 *Tribunal da Relação*(항소법원) 장관이 *peritos*(전문가) 의 공식 명단에서 선정한다 (제 45 조). 중재인의 판정은

20 일 이내에 항소할 수 있다 (제 52 조). 항소 시에는 평가 (*avaliação*) 가 이루어져야 하며, 이는 법원이 주재하고 5 명의 전문가 (peritos) 가 수행한다: 각 당사자가 1 명씩 지명하고, 나머지 3 명은 법원이 공식 명단에서 임명한다 (제 61 조 및 제 62 조). 두 번째 감정은 실시되지 않으며 (제 61 조 제 6 항), 판사가 금액을 결정한다 (제 66 조).

부분 수용. 부동산의 일부만 수용될 경우, 소유자는 잔여 부분이 전체 부동산이 제공하던 것과 비례적으로 동일한 편의성을 보장하지 못하거나, 잔여 부분이 보장하는 편의성이 소유자에게 경제적 이익을 제공하지 않는 경우, 전체 부동산의 수용을 요구할 수 있으며, 이는 객관적으로 판단될 경우 (제 3 조 제 2 항), 소유자는 전체 부동산의 수용을 요구할 수 있다. 부분 수용의 경우, 중재인 또는 전문가는 항상 전체 부동산과 수용된 부분 및 수용되지 않은 부분의 가치와 수익을 별도로 산정하며; 분할로 인해 잔여지의 가치가 하락하는 경우 또는 분할이 총 건축 가능 면적의 감소나 철거된 것과 유사한 울타리 설치 등 기타 손실이나 부담을 초래하는 경우, 해당 금액은 별도로 항목화하여 취득된 부분의 가치에 가산한다 (제 29 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 포르투갈의 지침은 성문화된 기준에 따라 시행되는 시장 부합성 지침이며, 제 23 조 제 5 항은 기준이 아닌 부합성을 결정적인 요소로 규정하고 있다. 즉, 제 26 조 27 조에 따른 산술적 계산에 따른 감정평가라 하더라도 여전히 정상적인 시장에서 형성된 실제 및 현재 가치에 비추어 검증되어야 하며, 두 가치가 일치하지 않을 경우 산술적 계산에서 벗어날 수 있는 절차는 법령 자체에 명시되어 있다. 일자 규정은 엄격합니다 — DUP 공고 시점의 상황을 기준으로 하며, 그 공고로 인해 발생한 가치 상승분은 제 23 조 제 2 항 a 호에 의해 제외됩니다 — 그리고 제 25 조에 따른 토지 분류는 모든 양도에서 가장 먼저 결정되어야 하는 사항이며, 이는 이후의 계산 방식을 선택하기 때문이다. 부분 수용의 경우, 법전은 전체, 수용된 부분 및 잔여 부분에 대해 별도의 수치를 요구하며, 감가상각 및 분할 항목은 병합하지 않고 별도로 명시해야 한다.

STJ, 2026 년 4 월 16 일 — 그리고 revista 의 상한선. 사건 번호 1522/23.0T8PNF.P1.S1 에서 Relaçã 는 13 번부터 15 번까지의 필지에 대해 €604,074.41 을 확정하였으며, Supremo Tribunal de ç 는 법전 제 66 조º , 제 5 항º 에 따라 손해배상액에 대한 *revista* 가 자신에게 없다고 판시하였습니다. , n. 5 2025 년 11 월 24 일자 Relaç ã o 의 자체 판결문은 이와 함께 읽어볼 가치가 있다: 토지 분류가 평가 방법보다 우선하므로, 생태 구조 구역 또는 자연 보호 구역 내 토지는 제 26 조º 에 따라 평가되며, n.º 12 에 따른 보호를 받는 반면, RAN 및 REN 토지는 제 27 조에 따라 *solo para outros fins* 로 분류되어야 합니다.º . 핵심은 구조적인 문제이며, 단순히 수치 이상의 의미를 지닙니다: 포르투갈에서는 항소법원이 금액에 대한 최종 결정권을 가지므로, 감정 평가에 대한 이의 제기는 본안 심리를 담당하는 대법원에 익숙한 실무자가 예상하는 것보다 한 단계 낮은 법원에서 결정됩니다.

마이아 (Maia) 필지 — 지하 주차장은 토지 가치에 반영됩니다. 마이아의 47.1 및 47.2 필지에 대해, 공용수용 선언일 (declara *ção de utilidade pública*) 을 기준으로 정당한 보상금은 €1,420,579.61 로 책정되었으며, 법원은 지하 주차장이 별도의 개량물로 가격 책정되는 것이 아니라 토지 가치에 포함되어야 한다고 판결했습니다. 지하 용량은 토지의 일부이지, 토지에 추가된 것이 아닙니다.

TRP, 2025 년 2 월 10 일 — 조정 요인들은 입증되어야 합니다. 포르투 지역 개발청 (Relaç) ã은 €225,086.60 을 확정했는데, 이는 제곱미터당 €750 의 건설 비용과 PDM 최대치 기준 1.1 m^2 /m^2 PDM 상한치, 기존 인프라에 대한 10%, 입지 및 환경 품질에 대한 12% 의 가중치, 그리고 인프라 제공 또는 보강 비용에 대해 각각 7.5% 씩 공제 (제 26 조.º , º 9) 및 건설 위험이 없는 경우 (º 10) 에 대해 각각 7.5% 씩 공제됩니다. 단순 산술적 계산 이상의 두 가지 요소가 중요합니다. 가치는 선언 *ção de utilidade pública* 시점을 기준으로 산정되며, 건설에 적합한 토지 *çã* o 의 경우 *aproveitamento económico normal* 에 따라, 상승분은 25 퍼센트로 상한이 정해집니다. 또한 제 26 조의 감가상각 조정 계수 º , n.ºs 9 및 10 은 구체적인 증명을 요구하며 — 이는 수용자가 주장할 수 있는 할인율이 아닙니다.

TRG, 2025 년 5 월 8 일 — 만장일치로 승인된 *laudo*, 그리고 누가 위험을 부담하는지. €573,464.22 를 39,522 제곱미터에 대해 확인함 — €325.71 비주거용 건축물 평방미터당 건축 가치, 입지 요인에 9 퍼센트 및 위험 요인에 10 퍼센트 적용 — Relação de Guimarães 는 만장일치 *laudo pericial* 결정이 *erro grosseiro* 가 없거나 법적으로 인정되지 않는 기준이 없는 한 재검토될 수 없다고 판시했다. 위험 공제의 근거가 되는 논리가 흥미로운 부분이다: 제 26 조.º, n.º 10 은 계산된 수치를 시장 가치 쪽으로 하향 조정하는데, 이는 바로 수용된 소유주가 건설 위험을 전혀 부담하지 않기 때문이다. 소유주는 잠재적 이익을 실현할 위험을 감수하지 않고도 그에 대한 대가를 받는 것이다.

TRP, 2025 년 6 월 4 일 — 구역 지정으로부터의 안전장치. 제 26 조.º , n.º 12 는 단독 *apto para construçã* o 에 국한되지 않으며, 녹지 또는 레저 구역 내 토지에까지 적용되어, 지자체의 용도지역 조작 에 대항하여 주변 건물을 기준으로 가치를 산정할 수 있도록 허용하는 *cláusula de salvaguarda* 역할을 합니다. 912 제곱미터 규모의 부지에 대해 €7,012 라는 중재 산정액은 €37,480 으로 5 배나 상향 조정되었으며, 이는 수용 가능성을 염두에 두고 채택된 용도지역 지정이야말로 보호 장치가 존재하여 무효화해야 할 대상임을 상기시켜 줍니다.

Source — STJ, 사건번호 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 2026 년 4 월 16 일, DGSI (공식 문서, 포르투갈어로 열람): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument`; STJ, 사건번호 6520/18.3T8MAI.P1.S1, 공식 판례 포털 (포르투갈어): `https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY`; TRP, 사건번호 1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (공식, 포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a`; TRP, 사건 번호 1522/23.0T8PNF.P1, 2025 년 11 월 24 일, Relação 아래 판결문 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=`; TRG, 사건번호 222/20.8T8VFL.G1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=`; TRP, 사건번호 210/21.7T8ESP.P1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument`.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 리스본 지방검찰청 (Procuradoria-Geral Distrital de) 이 제공하는 통합본 (Lei n.º 56/2008 까지 반영된 최신판) 에서 호스팅하는 통합본 (Lei n.º 56/2008 까지 반영) 에서 확인하였으며, 제정 당시의 Lei n.º 168/99 관보 본문 (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 1999 년 9 월 18 일, 공식 `files.dre.pt` PDF 의 보관본으로 검색됨) 과 대조 검증하였습니다. 제 23 조 제 1–3 항, 제 24 조, 제 25 조, 제 26 조, 제 27 조, 제 29 조, 제 3 조, 제 38 조, 제 45 조, 제 61 조 및 제 62 조는 여기에 명시된 모든 사항에 관하여 두 법문에서 실질적으로 동일하며; 제 23 조 제 5 항 및 제 7 항은 Lei n.º 67-A/2007 에 의해 개정되었으며, 앞서 언급한 바와 같이 제 4 항은 Lei n.º 56/2008 에 의해 폐지되었다. 앞서 보고된 두 건의 Supremo Tribunal de Justiça 의 두 건의 소송 기록은 공식 DGSI 및 STJ 판례 포털에서 열람하였으며, 중재 판정은 열람하지 않았습니다.

출처 — Portuguese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Código das Expropriações (Lei n.º 168/99, de 9 월 18 일), 통합본, 리스본 지방검찰청; 공보 원문은 『디아리오 다 레푸블리카 (Diário da República)』 I Série-A, 제 219 호, 1999 년 9 월 18 일, `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

이탈리아 — 위헌 판결을 받은 법안

'테스토 우니코 (Testo Unico)' 와 헌법재판소. 수용은 DPR 327/2001 (DPR, 대통령령 , 대통령령) 인 통합법전에 의해 규정되며, 이는 2003 년 6 월 30 일부터 시행되고 있다. 일반적인 수용의 경우, 보상금은 현재 해당 부동산의 시가 (*valore venale*) — 시장 가치 () —에 상응한다.

그 직위에 오르기까지의 과정은 헌법재판소를 거쳤지만, 마지막 단계는 입법 절차였다. 2007 년 10 월 24 일 제출된 2007 년 제 348 호 판결에 따라, 헌법재판소는 1992 년 법률 제 359 호 제 5-bis 조를 위헌으로 선언하였으며, 그에 따라 2001 년 대통령령 제 327 호 (DPR 327/2001) 제 37 조의 첫 두 항도 위헌으로 판시했다. 그 근거는 이 조항들이 정한 산정 방식이 부동산의 실제 가치와 크게 동떨어져 있으며, 지급되어야 할 보상금을 상당히 축소시켰다는 점이었다. 이 위헌 판결을 받은 기준은 1885 년 나폴리 법 (1885 년) 의 평균 산정 공식 — 즉, 시가의 평균 — 을 채택하고, 공식의 원래 항인 재

평가된 토지 가치 (*reddito dominicale*), 즉 지적 토지 소득 () 을 대체한 뒤, 자발적 양도가 없는 경우 40% 를 추가로 감액하는 방식이었으며, 실질적으로는 시가의 대략 30 50% 에 해당하는 결과를 산출했다. 법원은 보상이 전액 *valore venale* 과 반드시 같아야 한다고 판시하지 않았으며, 시장 가치와 *ragionevole legame*(합리적인 연관성) 을 갖는 *serio ristoro*(상당한 구제) 를 요구했다. 일반적인 보상 기준을 시장 가치에 연동시킨 것은 입법부였으며, 이는 법률 제 244/2007 호 제 2 조 제 89 항을 통해 통합본 제 37 조를 개정함으로써 이루어졌다; 그리고 개정된 제 37 조는 경제·사회 개혁 조치를 수행하기 위한 수용의 경우 25 퍼센트 ("ridotta del venticinque per cento") 의 감액을 유지하고 있다. 2010 년 10 월 8 일자 판결 제 293 호에 따라, 법원은 동 법전의 제 43 조를 위헌으로 선언하였다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이탈리아의 일반적인 지침은 시장가치 지침이며, 감정평가사의 산출 결과는 *valore venale* 이다. 경제·사회·개혁 목적의 수용에 대한 25% 감액은 감정평가사가 아닌 법령에 의해 해당 수치에 적용되며, 두 가지는 별도로 보고되어야 한다. 이 법률의 근거가 되는 헌법상 최저 기준은 법률이 정한 기준보다 낮습니다. 헌법이 요구하는 것은 완전한 시장 가치가 아니라, 그와 합리적으로 연관된 상당한 구제이며, 시장 가치를 일반적인 기준으로 선택한 것은 법원이 아니라 입법부였습니다.

Cass. civ. I, n. 23429/2025 — 백분율 및 잔여지. *acquisizione sanante* 의 제 42-bis 조에 따라, 2025 년 8 월 17 일자 판결은 10% 및 5% 의 법정 가산액이 수용된 토지와 잔여지의 감가상각에 적용된다고 판시하였다. 법령이 보상을 백분율 상향 조정으로 규정하는 경우, 해당 백분율이 적용되는 기준이 핵심 쟁점이며, 이탈리아는 이제 이 문제에 대해 소유주에게 유리한 판결을 내렸습니다.

Cass. n. 22345/2025 — 영구적 손해 및 합법화된 건축물. 구 제 46 조 및 DPR 327/2001 호에 따른 영구적 손실은 사업 착수 전 존재하던 건물이 사후에 합법화된 경우에만 인정된다. 무허가 건축물은 손실이 아무리 실질적이라 하더라도 보상 대상인 영구적 손실을 발생시키지 않는다.

대법원 , 사건번호 26240/2025 — 실라 (Sila) 및 반환 대신의 부당이득 배상. 실라 (Sila) 식민지화 법령에 따라 수용된 토지 중 이후 위헌으로 판정된 토지는 반환될 수 없었으며, 구제 수단은 부당이득 배상이 되었고, 임목에 대해서는 별도로 대가가 지급되었다. 한 사건에서 두 가지 기준이 적용되었다: 토지는 부당이득으로 평가되었고, 생목은 그 자체의 가치로 평가되었다.

헌법재판소 판결 제 37/2025 호 — 5 년, 10 년이 아님. 수용으로 이어지는 도시계획 제한에 대해 10 년 동안은 보상금을 지급하지 않도록 규정한 볼차노 주 법이 위헌 판결을 받았다. DPR 327/2001 제 9 조에 명시된 5 년은 "합리적인 균형점" 이며, 이를 초과할 경우 보상 의무가 발생한다. 매입권 설정은 5 년 동안은 무료이며, 그 이후부터는 비용이 발생한다. 이는 평가상의 사실일 뿐만 아니라 헌법적 사실이기도 한데, 이는 토지 가치가 하락하여 보상 대상이 되는 시점을 확정하기 때문이다.

Cass. n. 4673 및 n. 4781/2025 — 농부와 불법 건축물. 제 40 조 및 제 42 조에 따라 경작자에게 지급되어야 할 추가 배상금은 단순히 토지 가치 (*valore agricolo medio*) 에만 근거할 수 없으며, 작물 및 생육 중인 작물의 가치를 포함한 시장 가치를 반영해야 하며, 헌법 제 42 조가 요구하는 토지 가치 (*valore venale*) 와의 "합리적인 연관성 (ragionevole legame)" 을 유지해야 한다. 또한 제 38 조 (2) 항은 무허가 건축물을 보상 대상에서 완전히 제외한다. 즉, 토지와 합법적인 부분에 대해서만 보상금이 지급되며, 경미한 위반 사항도 포함되지만, 전액 보상은 지자체가 진행 중인 정규화 절차가 성공적으로 완료될 수 있음을 인증하는 경우에만 이루어진다.

Cass. n. 16036/2025 및 n. 22638/2026 — 금지되지 않은 용도. 후퇴 구역 내 토지는 자동으로 농업용지로 평가되지 않습니다: 보상금은 해당 제한이 금지하지 않는 모든 용도 — 이번 판결 사례에서는 주유소 — 를 고려하여 실제 시장 가치를 반영해야 합니다. 그리고 2026 년 7 월, 법원은 농업용

으로 분류된 토지에 대해서도 “valore venale pieno(전체 시장가치)” 를 적용할 것을 요구했으며, 해당 토지가 주거 용도지구로 둘러싸인 도시 경계 내에 위치한 경우 전문가는 중간적 및 대체적 용도를 종합적으로 고려해야 했습니다. 농업 생산성만을 근거로 한 약 €10,000 의 보상 제안은 기각되었습니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이탈리아는 다른 경로를 통해, 칠레 사례 (남미 편에 수록된) 와 스페인 사례 역시 핵심으로 삼고 있는 질문, 즉 지정이 가치를 결정하는 것인지, 아니면 단순히 가치를 기술하는 것에 그치는지에 이르게 되었다. 이탈리아의 대답은, 용도 지정은 합법적인 범위의 외부 경계를 설정할 뿐이며 나머지는 시장이 결정한다는 것이다. 따라서 감정사의 임무는 여전히 허용되는 모든 용도를 파악하고 그중 가장 가치가 높은 것에 가격을 매기는 것이지, 용도 지정 표기만 읽고 거기서 멈추는 것이 아니다.

평가 기준일과 잘못된 지수. 보상액은 수용 결정일 기준으로 산정되며, 법원이 지정한 전문가는 해당 날짜의 시장 가치를 재구성해야 합니다. 그 이후의 평가액을 가져와 국가 소비자물가지수로 디플레이션 조정을 하는 것은 부적절합니다. 소비자 물가는 부동산 시장과 무관하기 때문입니다. 주의: 이 내용은 단일 해설 출처에서 인용된 것이며, 표시된 날짜에 내부적 불일치가 있습니다. 이 내용을 신뢰하기 전에 인용 출처를 확인해야 합니다.

Source — 이탈리아 대법원 민사부 I, 사건번호 23429/2025 (이탈리아어 원문): `https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/`; 이탈리아 대법원 , 사건번호 22345/2025, ANCI 해설 (이탈리아어): `https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/`; 대법원 (Cass.) , 사건번호 26240/2025 (이탈리아어): `https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/`; 헌법재판소, 사건번호 37/2025, 공식 요약서 (이탈리아어): `https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37`; 대법원 (Cass.) 제 4673/2025 호, 제 4781/2025 호, 제 16036/2025 호 및 제 21545/2025 호, 전문 요약 (이탈리아어): `https://tutelaespropri.it/`; 대법원 (Cass.) 사건번호 22638/2026, 해설 (이탈리아어): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/`.

출처 — Italian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 헌법재판소, 판결 제 348/2007 호 (giurcost.org); 법률 제 244/2007 호에 의해 개정된 대통령령 제 327/2001 호 제 37 조 (Normattiva), `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

노르웨이, 덴마크, 핀란드 — 북유럽의 입장, 그리고 한 건의 반대 의견

이 연재물이 시작될 당시, 앞서 언급한 스웨덴의 마크업은 국가적 특이점으로 보였습니다. 하지만 그렇지 않습니다. 조사 대상인 북유럽 4 개국 중 3 개국은 현재 세 가지 서로 다른 방식을 통해 시장 가치보다 높은 보상을 제공하고 있으며, 나머지 한 나라는 이를 거부하고 있습니다.

노르웨이: 두 기준 중 더 높은 금액과 제한된 제 3 의 기준. 헌법 제 105 조 는 국가에 재산을 양도하는 사람에게 — *fullt vederlag* — 전액 보상을 보장한다. 1984 년 제정된《재산 수용법》(*vederlagslova*) 은 다음 두 가지 기준 중 더 높은 금액을 지급함으로써 이를 시행하고 있습니다: *salsverdi* (§ 5), 즉 일반 구매자가 지불할 금액과, *bruksverdi* (§ 6), 즉 재산의 현재 또는 예상되는 미래 용도에 따른 경제적 가치입니다. 세 번째 기준인 재취득 비용에 대한 보상 — “utgifter til attkjøp”, § 7 — 은 선택 사항이 아닙니다. 이는 자택, 휴가용 주택 또는 소유주의 사업장인 경우에만, 그리고 재취득이 필요한 경우에만 적용됩니다. 전반적으로, 소유주는 이러한 개입을 통해 이익을 얻어서는 안 된다.

핀란드: 개정된 법률과 두 번째 25%. *lunastuslaki*는 법률 520/2025 에 의해 대폭 개정되었으며, 이 법은 2025 년 8 월 1 일부터 시행되며, 토지 소유자의 지위를 강화하고 보상액을 헌법이 보장하는 전액 보상에 더 가깝게 하는 것을 명시된 목적으로 하고 있다. 세 가지 변경 사항이 중요합니다.

평가 기준이 "*käypä hinta*" 에서 "*markkina-arvo*" 로 개정되었으며, "시장가치" 는 개혁 자료에서 수준 변경이 아닌 용어의 명확화를 위한 것으로 설명되었습니다. 보다 실질적인 변화로는, 법령에서 더 이상 평가 방법의 우선순위를 정하지 않는다는 점입니다. 시장가치는 해당 부동산의 최고 가치를 산출할 수 있는 신뢰할 수 있는 방법 하나 또는 여러 가지에 의해 결정되어야 합니다. 또한 시장가치에 더해, 물적 보상과 손실 보상 모두에 대해 25% 의 고정 증가분 (새로운 38 a §) 이 이제 자동으로 가산됩니다. 토지 이용 계획으로 인해 발생하는 가치는 명시적으로 고려되어야 합니다.

덴마크: 그 이상도 그 이하도 아니다. 《*Grundlov*》 제 73 조 는 재산의 불가침성을 선언하며, 공익상 필요할 경우에만 법률에 따라 전액 보상을 조건으로 한 수용만을 허용한다. 덴마크 법학에서는 전액 보상을 상업적 가치로 해석하며, 표준적인 표현에 따르면 소유자는 일반적인 자유 매매가 이루어졌을 때와 비교해 더 나을 수도, 나쁠 수도 없는 상태에 놓이게 됩니다. 합법성과 보상액 모두 법원에 제기될 수 있습니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 네 개의 북유럽 법역의 사례를 나란히 비교해 보면, 이 조사에서 제기된 핵심 질문을 어느 한 곳만 단독으로 살펴볼 때보다 훨씬 더 명확하게 파악할 수 있다.

스웨덴은 재산 박탈이 비자발적인 행위라는 점을 고려하여 일률적으로 25% 를 가산합니다. 핀란드는 2025 년 8 월부터 동일한 25% 를 가산할 뿐만 아니라, 신뢰할 수 있는 평가 방법 중 가장 높은 가치를 산출하는 방법을 우선적으로 적용하도록 규정하고 있습니다. 노르웨이는 백분율을 가산하지는 않지만, 매각 가치와 사용 가치 중 더 높은 금액을 인정함으로써 구조적으로 유사한 효과를 도출합니다. 덴마크는 이러한 가산 방식을 모두 배제하고 소유주를 일반 판매자와 동일한 지위에 두도록 규정합니다.

위쪽으로 기울어진 세 가지 견해는 시장 가격이 부정확하다고 말하는 것이 아닙니다. 그들은 시장 가치가 기꺼이 매도하려는 사람이 얻는 대가를 측정하는 것이며, 법정에 선 사람은 그런 사람이 아니라고 주장하는 것입니다. 덴마크는 보상금이 재산에 대한 것이지 소유자의 기피 의사에 대한 것이 아니라고 반박한다. 두 주장 모두 논리적으로 타당하며, 아무리 평가 전문 지식을 동원해도 이 둘 사이를 조율할 수는 없는데, 이는 이견이 보상의 목적을 둘러싼 것이지 무언가의 가치 자체에 관한 것이 아니기 때문이다.

감정인에게 있어 실질적인 결과는 이 네 가지 경우 모두 동일합니다. 시장 가치는 감정인이 산출한 결과물이며, 가산액, 산정 기준 간의 선택, 또는 두 가지 모두를 거부하는 것은 입법부의 몫입니다. 이를 통합하여 보고할 경우, 실제로 논쟁의 대상이 되는 유일한 쟁점을 모호하게 만들 것입니다.

지침 초안 작성에 있어 그 결과는 더욱 뚜렷합니다. 핀란드에서는 가장 높은 가치를 산출하는 방법을 우선시하라는 지침이 보상액을 결정하는 기관—즉, 토지청 (*lunastustoimikunta*) 과 토지 수용 위원회—에 구속력을 가지며, 해당 기관을 위해 작성된 감정평가서는 이 지침에 비추어 해석됩니다. 노르웨이에서는 매각가치와 사용가치를 비교하는 데 있어 하나의 의견이 아닌 두 가지 의견이 요구된다.

노르웨이 — 자본화율은 4% 를 유지하고 있다. 2025 년 11 월 28 일, 노르웨이 대법원은 대법정에서 HR-2025-2364-S 및 HR-2025-2365-S 사건에 대한 판결을 내렸으며, 수용 보상 에 적용되는 자본화율 은 여전히 4% 로 유지된다고 판시했다. 법원이 정한 이자율은 이례적인 수단이며, 그 장점은 소득접근법 산정치를 결정하는 데 가장 자주 사용되는 단일 가정을 감정평가사로부터 제거한다는 점에 있다. 4% 가 적절한지에 대한 질문은 법원이 이미 두 차례에 걸쳐 답을 내렸으며, 감정평가사가 이에 대해 할 수 있는 일은 아무것도 없다.

핀란드 — 법령 개정 및 *KKO* 2025:19. 2025 년 8 월 1 일부터 시행되는 개정법은 스웨덴에서 이미 익숙한 25% 의 가산율을 도입한다. *KKO* 2025:19 는 최고 및 최선의 용도 ( ) 와 산림 토지의 마스트 소득 처리를 다루고 있습니다. 이는 겉보기에는 좁아 보이지만 적용 범위가 광범위한 판례로, 목재 가치로 평가되는 토지에 세워진 구조물에서 발생하는 소득은 바로 비교 가능한 매매 사례만으로는 답을 찾기 어려운 복합 용도 문제이기 때문입니다.

스웨덴 — 기준은 변함없으나, 지침서가 개정되었습니다. *expropriationslagen* 의 제 4 장에는 여전히 시가에서 25% 를 가산한 금액이 명시되어 있습니다. 이 기간 동안 변경된 점은 지침입니다: Lantmäteriet 의 평가 핸드북은 2026 년 6 월 10 일에 업데이트되었습니다. 반면 HFD 2025 에서는 그렇지 않았습니다.2025 년 10 월 15 일자 36 호에서, 대법원 행정부는 산림 벌채 거부 시 지급되는 *intrångsersättning* 의 과세 처리에 관한 사전 판정 신청을 기각했습니다. — 따라서 보상금 자체에 대한 이의가 가장 적은 바로 그 사례에서, 보상금 지급에 대한 과세 방식 문제는 여전히 미결로 남아 있습니다.

Source — HR-2025-2364-S 및 HR-2025-2365-S, 실무자 참고 자료 (노르웨이어): `https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente`; 핀란드 개정법 및 *KKO* 2025:19, 보레니우스 (Borenius) 법률 알림 (영어): `https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/`; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, 2026 년 6 월 10 일 업데이트 (공식 PDF, 스웨덴어): `https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf`; HFD 2025 not. 36 (공식 PDF, 스웨덴어): `https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf`.

출처 — Norwegian, Danish and Finnish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: *vederlagslova* 에 대한 노르웨이 실무자의 해설; Grundloven 에 대한 덴마크 해설 § 73; 2025 년 8 월 1 일자 '*lunastuslaki*' 개혁에 대한 핀란드 해설, `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

벨기에 — 하나의 헌법적 보장, 세 가지 지역별 절차

헌법적 조치. 벨기에 헌법 제 16 조에는 다른 모든 것의 토대가 되는 보장이 명시되어 있습니다: "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" — 누구도 공익을 위한 사유가 없는 한, 공익을 위한 사유가 있는 경우, 법률이 정한 경우와 절차에 따라, 그리고 정당한 사전 배상을 조건으로만 누구도 재산권을 박탈당할 수 없다. 헌법은 기준을 제시할 뿐, 절차를 규정하지는 않는다.

지역별 구분. 이제 이 절차는 지역별로 진행됩니다. 플랑드르 지역에서는 2017 년 2 월 24 일자 '공익을 위한 수용에 관한 칙령' (Vlaams Onteigeningsdecreet,, 플랑드르 수용 칙령; 벨기에 관보 (Belgisch Staatsblad), 2017 년 4 월 25 일, 번호 2017040219) 에 의해 규율되며, 2018 년 1 월 1 일부터 시행되었고 2024 년 3 월 8 일자 칙령에 의해 마지막으로 개정되었습니다. 왈룬 지역에서는 2018 년 11 월 22 일자 Décret relatif à la procédure d'expropriation (numac 2018206236) 이 2019 년 7 월 1 일부터 시행되었으며, 2019 년 7 월 1 일부터 시행되었다. 이 각 법령은 해당 지역에 한해, 1962 년 7 월 26 일자 연방 법률인 '극히 긴급한 절차에 관한 법률'(Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique) 을 각 지역에서 폐지하였으며; Justel 통합본에 따르면 1962 년 법률에 대한 Justel 통합본에는 지역별 폐지 사항이 모두 기록되어 있을 뿐만 아니라, 이 법률이 여전히 브뤼셀-수도권에서 적용되고 있음을 보여주며, 따라서 해당 지역에서는 연방 법률이 여전히 절차의 기준이 됩니다.

플랑드르 법령: 기준 및 관할. 제 3 조, § 제 5 조는 헌법상의 조치를 해당 법령의 조항으로 재확인하고 있다: "수용은, 헌법 제 16 조에 따라, 공정하고 사전적인 보상이 있을 경우에만 가능하다. 이 칙령은 해당 지침 이외의 평가 공식을 명시하지 않습니다. 사법 절차는 평화판사 (*vrederechter*) 앞에서 진행됩니다: 수용 주체는 소유주를 소환합니다 (제 46 조); vrederechter 는 수용의 적법성과 잠정적 보상금에 대해 판결을 내린다 (제 48–53 조, 잠정적 금액은 제 52 조에 명시, § 제 1 항); 수용이 합법적이라고 판단될 경우, 그는 동일한 판결에서 감정인 (*deskundige*) — 전문가 —를 선임하며, 이 감정인의 임무에는 부지의 실측 기록 (*plaatsbeschrijving*) 과 최종 보상에 대한 자문 보고서 작성 모두 포함된다 (제 50 조, § 제 2 항). 잠정 보상금은 15 일 이내에 공식 예치 기금인 Deposito- en Consignatiekas 에 예치되어야 한다 (제 53 조). 그 후 vrederechter 는 최종 보상금을 확정한다 (제 58 조, § 제 2 항); 만약 그 금액이 임시 보상금보다 적을 경우, 소유주는 차액에 이자를 더하여 상환해야 한다 (제 58 조, §

제 2 항). 적법성에 대한 항소와 최종 배상액에 대한 항소는 별도로 규정되어 있다 (제 54 조 제 56 조 및 제 59 조 제 61 조).

고려 대상에서 제외된 사항. 제 62 조는 다음과 같은 일반적인 배제 조항을 규정하고 있다: "수용된 부동산 또는 물권 (zakelijk recht) 에 대한 보상액을 산정할 때에는 수용 목적 자체 또는 수용이 허용된 공사의 시행에서 비롯된 가치 상승이나 가치 하락은 에서 비롯된 가치의 증감 또는 감소를 고려하지 않는다" — 보상금을 산정할 때, 수용 자체의 목적이나 수용이 허가된 공사의 시행에서 비롯된 가치의 증감 또는 감소를 고려하지 않는다. 제 63 조 (§ 1) 는 동일한 지침을 시행 중인 공간 계획 (*ruimtelijk uitvoeringsplan*, plan van aanleg, voorkeursbesluit 또는 projectbesluit) 의 규정에까지 확대 적용하며, 제 § 2 는 이러한 계획에 따른 가치 반영 제외를 토지 수용 결정 전 5 년 이내에 확정된 계획으로 제한하고 있다. 이 법령에는 평가 기준일을 정하는 조항이 포함되어 있지 않다.

부분 수용. 토지의 일부만 수용된 경우, 토지 소유자는 수용 기관에 토지 전체를 수용할 것을 요구할 수 있으며, "op voorwaarde dat de niet-onteigende grond door de onteigeningen geen reële waarde meer heeft voor de eigenaar" — 단, 수용되지 않은 토지가 수용으로 인해 소유자에게 더 이상 실질적인 가치를 가지지 않는다는 조건 하에 (제 74 조, § 제 1 항); 부분적으로 수용된 건축물의 소유자는 건축물의 미수용 부분에 대한 인수를 요구할 수 있으며 (제 74 조, § 제 1 항), 분쟁이 있는 사건은 1 차 심리를 통해 평화판사에게 회부된다 (제 75 조).

왈룬 법령에 대한 간략한 설명. 2018 년 11 월 22 일자 왈룬 법령 é 은 사건의 사법 절차를 *tribunal de première instance*(1 심 법원) 로 이관하며, 평의법원 (justice of the peace) 이 아닌 에서 제안 금액의 최소 90% 에 해당하는 잠정 배상금을 지급하도록 규정하고 있습니다. 이 법은 그 기준을 다음과 같이 정의합니다: "La valeur vénale des biens immobiliers est le montant obtenu en vendant le bien immobilier dans des conditions normales de publicitéé suite d'un concours suffisant d'amateurs" — 부동산의 시장 가치는 정상적인 광고 조건 하에서 충분한 수의 관심 있는 구매자가 참여하는 상황에서 해당 부동산을 매각하여 얻은 금액이며 — 이는 적어도 잠정 판결일과 가능한 한 가까운 시점에 이루어진 유사 부동산의 양도 사례를 비교하여 산정된다 (제 53 조). 제 56 조 는 두 가지 측면에 대한 배제를 명시하고 있다: 시행 중인 계획, 안 또는 구역으로 인해 발생한 가치 상승 또는 하락은 고려하지 않으며, 공공의 이익을 위한 목적의 수행으로 인해 발생한 가치 변동도 고려하지 않는다.

감정평가사에게 주는 시사점. 벨기에의 수용 절차는 지방 자치단체에서 시작되는데, 이는 지방 자치단체가 절차, 관할 법원 및 수용 통지서 작성을 결정하기 때문이다. 플랑드르 조례는 수용 목적에 부합하는 공정하고 사전적인 보상을 규정하며 공사 비용은 제외된다 (제 62 조). 또한 5 년 이내에는 시행 계획도 보상 대상에서 제외된다 (제 63 조); 왈룬 법령은 시가 (市場價) 를 정의하고 비교 대상 매매 사례를 잠정 판결 일자로 고정하며; 브뤼셀에서는 1962 년 연방 절차가 여전히 적용된다. 플랑드르에서는 평의관이 결정하는 금액이 법원이 지정한 단일 전문가의 자문을 바탕으로 하며, 최종 보상에 대한 이 전문가의 자문 보고서는 임명 판결문 자체에 명시되어 있으며, 부분 수용의 경우 잔여지가 소유주에게 더 이상 실질적인 가치를 가지지 않는 경우에만 전체 인수를 요구할 수 있다.

RvVb-A-2526-0327 — 지방법원 (*vrederechter*) 이 사건을 인계받은 후. 2025 년 12 월 11 일, Raad voor Vergunningsbetwistingen(허가 이의신청 위원회) 는 *vrederechter*(평의관) 이 해당 사안을 심리하게 되면, 계획 위원회는 최종 *onteigeningsbesluit* 에 대한 관할권을 상실한다고 판시했습니다. 이 판결은 관할권에 관한 것이며, 플랑드르 지역의 보상 분쟁이 실제로 어디에서 결정되는지를 명확히 합니다. 즉, 계획 결정을 심사한 행정법원이 아니라 1 심 단독 판사 앞에서 결정된다는 것입니다.

Source — RvVb-A-2526-0327, 2025 년 12 월 11 일, 공식 PDF (네덜란드어로 읽기): `https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf`.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 공식 `ejustice.just.fgov.be` 포털에 호스팅된 Justel 통합본에서 확인되었습니다: Vlaams Onteigeningsdecreet(2024 년 3 월 8 일자 법령에 따른 최신 통합본 2024 년 3 월 8 일자) 의 통합본, 2018 년 11 월 22 일자 왈룬 법령 é, 그리고 1962 년 7 월 26 일자 연방법 (이 통합본에는 플랑드르 및 왈룬 지역의 폐지 조항과 브뤼셀에 대한 계속적 적용이 기록되어 있음) 을 확인했습니다. 헌법 제 16 조는 `senate.be` 에서 확인되었다. 플랑드르 법령의 Staatsblad 게재 PDF 를 성공적으로 검색하지 못했으므로, 조항 번호는 Justel 통합본에 표시된 대로이다. 벨기에 판례 중에서는 위에서 보고된 RvVb-A-2526-0327 사건만 검토되었으며, 이 판결은 배상보다는 관할권에 대해 판결을 내렸습니다.

출처 — Dutch and French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 2017 년 2 월 24 일자 플랑드르 수용령 (numac 2017040219) 및 Dé2018 년 11 월 22 일자 2018 년 11 월 22 일자 (numac 2018206236), Justel 통합 법전, 벨기에 연방 사법 포털,
`https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

룩셈부르크 — 1979 년의 절차 및 계획법에 따라 추가된 날짜 규정

관련 법률. 토지 수용은 다음 법률에 의해 규율된다. 1979 년 3 월 15 일 공공의 이익을 위한 토지 수용에 관한 법률 é (Mé morial A — 룩셈부르크 관보 — º 1979 년 3 월 28 일자 중 25 호, p. 500), 이는 1859 년 12 월 17 일자 법률 (제 55 조) 을 폐지한 것이다. 해당 부서는 원본 관보와 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 Legilux 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 통합판에서 해당 법률을 검토하였는데, 여기에는 세 건의 개정법이 기록되어 있다: 2004 년 6 월 25 일 법률 (평의원의 관할권 및 절차), 2013 년 7 월 30 일 법률 및 2018 년 4 월 17 일 법률 (둘 다 '*aménagement du territoire* ', 즉 토지 이용 계획에 관한 것으로, 후자는 전자가 삽입한 내용을 재구성함). 수용은 "par autorité de justice" — 즉 사법 당국의 권한에 따라 이루어진다 (제 1 조er).

이 조치는 헌법에 명시되어 있습니다. 1979 년 법률은 평가 공식을 규정하고 있지 않습니다. 이 조치는 헌법에 부합합니다: 헌법 제 36 조 (2023 년 1 월 1 일부터 2023 년 7 월 1 일부터 시행 중인 개정본에 따르면, "누구도 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" — 누구도 공공의 이익을 위한 사유가 있고 정당한 보상을 받는 경우를 제외하고는, 법이 정한 경우와 방식에 따라만 그 재산을 박탈당할 수 없다. re d termin s par la loi"

금액을 결정하는 주체는 누구인가. 공공용지는 법률 또는 필지 계획 (제 12 조) 을 승인하는 *arrêté grand-ducal* 에 의해 지정되며, 법령이 정한 기간 (최대 5 년) 내에 점유권을 취득해야 한다. 친화적 단계에서, 행정 등기 및 국유재산 관리청 (administration de l'enregistrement et des domaines) 의 공무원은 일정 한도까지 보상금을 합의할 수 있으며, 이를 초과하는 금액에 대해서는 국유재산 취득 위원회 (comitéédʼacquisition de l'État) 가 결정한다 (제 13 조). 합의에 이르지 못할 경우, 수용권자는 해당 부동산의 소재지 관할 지방재산위원회 (*tribunal d'arrondissement*) 에 이 사안을 회부한다 (제 23 조). 재판소가 신청을 인용할 경우, 동일한 판결에서 간이 평가를 통해 수용인이 제시한 금액의 90% 이상에 해당하는 임시 보상금을 확정하고, 동일한 판결로 1 명 또는 3 명의 감정인을 선임하여 부동산에 대한 실측 기록서를 작성하고 및 가치를 산정하도록 1 명 또는 3 명의 전문가를 선임하며, 한 명의 판사가 보고서를 작성하고 당사자 및 전문가들과 함께 현장에 동행하도록 위임한다 (제 28 조). 현장에서 선서를 한 전문가들 (제 30 조) 은 "l'é" 평가 "motifé" 및 "des indemnités qu'ils proposent" — 즉, 그들이 제안하는 보상금에 대한 근거를 제시한 평가 보고서 (제 33 조) 를 제출하며, — 당사자들의 진술을 청취한 후 (제 34 조); 배상액을 결정하는 판결은 변론 종결 후 1 개월 이내에 선고되며 (제 35 조), 잠정 배상액을 초과하는 추가 금액은 보증금 관리 기금 (caisse des consignations) 에 예치된다 (제 36 조).

날짜 규정 및 고려 제외. 제 12bis 조 , 2013 년 7 월 30 일 법률에 의해 삽입되고 2018 년 4 월 17 일 법률에 의해 재작성된 이 조항은, 국가 계획 수단과 관련된 수용에 대해 두 가지 사항을 모두 규정하고 있다. 먼저 고려 제외 조항: "Quelle que soit la nature des biens, il ne peut ê tre tenu compte,

mê me lorsqu'ils sont constaté s par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de ré fé rence visé eà 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" — 자산의 성격에 관계없이, 매매 증서에 의해 입증된 경우라 하더라도, 부문별 종합계획 또는 토지 이용 계획에서 비롯된 토지 이용 규칙 변경의 전망으로 인해 발생한 기준일 이후의 가치 변동은 일절 고려되어서는 안 된다. 다음은 기준일: 자산의 가치는 다음의 공보가 관보 (Journal officiel) 에 최초로 게재되기 전날 시점의 자산 가치만을 고려하여 산정된다. 토지 이용 계획에 관한 2018 년 법률 제 17 조 4 월 토지 이용 계획에 관한 법률 의 제 12 조 제 2 항 또는 제 19 조 제 2 항에 따라 채택된내각 결정이 관보에 최초로 공고된 날 전날의 자산 가치를 기준으로만 평가된다. — "Il est cependant tenu compte de l'é volution gé né rale du prix des biens": 그러나 물가 전반의 변동은 고려된다. 제 12bis 조에 따른 계획 사례 이외에는 법에서 평가일을 정하지 않는다.

잔여지, 상계 및 조작. 일부를 매입해야 하는 건물 의 경우, 보상금 지급을 명하는 판결이 내려지기 전에 소유자가 그렇게 요구할 경우 해당 건물을 전체적으로 매입하며; 분할 로 인해 총 면적의 4 분의 1 로 축소된 필지에 대해서도 동일하게 적용되며, 단 소유자가 직접 인접한 토지를 보유하지 않고 축소된 필지의 면적이 10 아레 미만인 경우에 한한다 (1 아레는 100 제곱미터임, 제 37 조). 제 38 조는 상계 를 허용한다: "Si l'exé cution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immé diate et spé ciale au restant de la propriétéé té , cette augmentation peut ê tre prise en considé ration dans l'é valuation du montant de l'indemnité " — 공사의 수행이 잔여지에 즉각적이고 특별한 가치 상승을 가져올 경우, 그 증가분은 배상금 산정 시 고려될 수 있다. 건축물, 조림지, 채석장 개척 및 개량 시설은, 재판소가 이를 더 높은 보상금을 얻기 위해 설치되었다고 판단하는 경우, 보상 대상이 되지 않는다 (제 39 조). 토지를 매입했으나 공공 목적으로 사용되지 않은 경우, 이전 소유자가 이를 되찾을 수 있으며, 그 가격은 재판소가 결정하고 수령한 보상금을 상한으로 한다 (제 51 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 룩셈부르크의 지침은 법원이 지정한 전문가를 통해 집행되는 헌법상의 적정 배상 조치이다: 해당 법령은 절차만을 규정할 뿐 평가 방법은 규정하지 않으며, 제 33 조에 따른 근거를 갖춘 평가서는 지방법원 (tribunal d'arrondissement) 이 판단의 근거로 삼는 문서이다. 수용이 부문별 종합계획 또는 토지 이용 계획 (plan d'occupation du sol) 을 이행하는 경우, 제 12bis 조는 해당 정부 각료회의 결정의 첫 공고 전날 기준 가치로, 이는 일반적인 물가 변동분만 반영하며, 매매 기록에 명시된 경우라 하더라도 계획에 따른 예상 가치 변동은 제외된다. 제 38 조의 상계는 잔여 부분에 대해 적용되므로, 부분 수용의 경우 수용되지 않은 토지의 즉각적이고 특별한 가치 증가는 무시되지 않고 항목별로 산정되며, 제 37 조는 소유자에게 전체 수용을 요구할 수 있는 명확한 기준을 제시한다.

확인 참고 사항 — 해당 법안은 관보 원문에서 발췌되었습니다 (Mémorial A n° 1979 년 3 월 28 일자 25 호, 공식 Legilux PDF 로 검색됨) 및 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 Legilux 통합판 (HTML) 에서 확인되었으며, 여기에는 2004 년 6 월 25 일, 2013 년 7 월 30 일 및 2018 년 4 월 17 일자로; 제 28 조, 제 33 조, 제 35 조, 37 조, 38 조, 39 조 및 51 조는 본문에 명시된 모든 사항에 관하여 두 텍스트에서 실질적으로 동일하며, 제 12bis 조는 앞서 언급한 바와 같이 통합본에만 등장한다. 헌법 제 36 조는 2023 년 7 월 1 일부터 적용되는 Legilux 통합 헌법 조문에서 인용되었습니다. 수용 평가와 관련된 룩셈부르크 법원이나 헌법재판소의 판결은 인용되지 않았으며, 2024–2026 년 토지 수용 평가에 관한 판결은 발견되지 않았습니다.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 1979 년 3 월 15 일 공공 유틸리티 é 를 위한 토지 수용에 관한 법률, Mémorial A n°25, 1979 년 3 월 28 일, p. 500, 및 2018 년 4 월 24 일부터 적용되는 통합본 é 2018 년 4 월 24 일, Legilux (룩셈부르크 대공국 관보 é de , `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

오스트리아 — *Verkehrswert*, 그리고 법원을 위해 작성된 평가 법령

헌법상 최저 기준. 1867 년 12 월 21 일자 시민의 일반적 권리에 관한 국가기본법 (Staatsgrundgesetz) 제 5 조 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867 — RGBl., *Reichsgesetzblatt*, 제국 법률 공보) 는 여전히 헌법으

로 효력을 발휘하며, 다음과 같이 규정하고 있다: “Das Eigenthum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt” — 재산권은 침해받을 수 없다. 소유자의 의사에 반하는 수용은 오직 법률이 정한 경우와 방식에 한해서만 이루어질 수 있다.

단일 법령 없음: 철도법을 모델로 함. 오스트리아에는 일반적인 수용법이 없으며, 부문별 법률에 보상 규정이 명시되어 있고, 그중 다수는 철도법 (Eisenbahn-Enteignungsentschä digungsgesetz , EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 — BGBl., *Bundesgesetzblatt* , 연방 법률 공보 — BGBl. I Nr. 111/2010 에 의해 마지막으로 개정됨). 이 조치의 내용은 명시된 금액이 아닌 전액 배상입니다: “철도 사업자는 수용 대상자에게 fü r 수용으로 인해 발생한 모든 vermö gensrechtlichen Nachteile gemä ß § 365 ABGB. schadlos zu halten” — 철도 사업자는 민법 (ABGB) 제 § 365 조 (§ 4, Abs. 1 EisbEG) 에 따라 수용으로 인해 발생한 모든 금전적 불이익에 대해 수용 대상자를 면책시켜야 한다. 용익권자 (— 소유권 없이 타인의 재산에 대해 사용하고 수익을 취득할 수 있는 민법상 권리), 사용권자 및 임차인이 입은 불이익도 고려된다 (§ 5). 예외 사항은 § 7 에 명시되어 있습니다: 더 높은 청구권을 주장하기 위해 명백히 조성된 상황은 고려되지 않습니다 (제 1 항), 그리고 “특별한 선호의 가치, 즉 Werterhö hung, die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erfä hrt, bleiben bei der Berechnung der Entschä digung außer Betracht” — 특별한 애착 가치 (: 소유자의 개인적 또는 정서적 애착) 및 철도 건설로 인해 수용 대상물이 경험한 가치 상승분은 계산 시 고려 대상에서 제외된다 (Abs. 2). 보상은 금전으로 지급된다 (§ 제 8 조, 제 1 항).

부분 수용. § 6 EisbEG: 토지 소유권의 일부만이 수용되는 경우, 보상액의 산정은 양도된 토지의 가치뿐만 아니라 잔여 토지의 가치 감소도 고려하여 이루어지며 — 분리됨으로써 발생한 손실과 수용되지 않은 부분의 가치 하락은 동일한 보상금 내에서 보상된다.

누가 평가하며, 어디에서 그 금액을 재검토할 수 있는가. 행정 당국은 수용 여부를 결정하고, ‘Enteignungsbescheid’(수용 결정서) 를 통해 보상금을 결정한다 (§ 17, Abs. 2 EisbEG). 그 후, 어느 당사자라도 결정이 확정된 날로부터 3 개월 이내에 관할 Landesgericht(지역 법원) 에 보상금 재확정을 청구할 수 있습니다: “수용 대상자와 철도 기업은 수용 결정이 확정된 날로부터 3 개월 이내에 보상금 ä 의 산정을 관할 ä Landesgericht… 에 요청할 수 있다” (§ 18, Abs. 1). 합의에 이르지 못할 경우, “hat diese das Gericht festzusetzen” — 법원이 이를 결정한다 (§ 22, Abs. 1). 연방상소법 (Bundesstraßengesetz) 1971 년 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971) 는 연방 도로에 대한 부문별 패턴을 보여줍니다: “Dem Enteigneten gebü hrt fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile (§ 1323 ABGB)” (§ 18, Abs. 1); 도로 조성 조치로 인한 가치 상승분은 고려되지 않으며, 잔여 토지의 가치 하락분은 고려되며, 잔여 토지를 기존 용도로 더 이상 사용할 수 없게 된 소유자는 전체 토지의 매수를 요구할 수 있으며, 보상액은 지자체가 계획 구역 또는 프로젝트에 대한 공고를 통해 연방 정부의 계획 의도를 알게 되었을 당시의 (Widmung) 을 기준으로 한다. 보상액은 계획 구역 또는 프로젝트에 대한 공고를 통해 지자체가 연방 계획 의도를 인지했을 당시의 용도 지정 상태를 기준으로 한다. 보상액은 §§ 4–8 EisbEG 를 준수하는 선서된 공정한 전문가들의 의견에 따라 수용 결정에서 확정된다 (§ 20, Abs. 2 BStG) 를 준수한 선서하고 공정한 전문가들의 의견을 바탕으로 토지 수용 결정에서 확정되며, 해당 금액에 대한 이의 제기는 3 개월 이내에 주법원 (Landesgericht) 에 제기해야 하며, 이때 EisbEG 절차가 적용됩니다 (§ 20, Abs. 3 및 5).

평가 관련 법률. 사법 절차 단계에서는 평가 방법이 법제화되어 있습니다: 부동산평가법 (Liegenschaftsbewertungsgesetz) (부동산의 사법적 평가에 관한 연방법 ü — LBG, 연방관보 제 150/1992 호) 는 “모든 사법 절차 (allen gerichtlichen Verfahren)” — 모든 사법 절차 (§ 제 1 항) 에서 부동산의 평가에 적용된다. 이 법의 기본 기준: “법률 또는 법률 행위 ä 에 의해 달리 규정되지 않는 한, 해당 물건의 시가를 산정하여야 한다” (§ 제 2 조 제 1 항); 정의: “시가란, Veräußerung der Sacheüblicherweise

im redlichen Geschäftsverkehrür sie erzielt werden kann” — 시장 가치는 일반적으로 정직한 상업 거래에서의 매매 시 해당 물건에 대해 얻을 수 있는 가격이다 (§ 2, Abs. 2); 특별한 선호도 및 기타 개인적이고 비경제적인 가치 부여는 평가 대상에서 제외된다 (§ 제 2 조 제 3 항). §§ 제 3 항부터 제 7 항까지 는 비교법, 수익법, 원가법을 규정하고 (비교가치법, 수익가치법, 실물가치법) 을 법제화하고, 방법의 선택은 과학적 지식의 현황과 통용되는 시장 관행에 따라 전문가에게 맡긴다. 법원은 해당 전문 분야의 법원 선서 전문가의 의견을 참고한다 (§ 8, 제 1 항) 에 따라 법적으로 선서한 전문가를 선임하며, 결정적인 평가일(Stichtag) 은 소송 절차에서 확정된다 (§ 제 8 조 제 2 항) — EisbEG 자체는 평가일에 대해 언급하지 않으며, BStG 는 앞서 설명한 바와 같이 용도지역 상태만을 규정하고 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 오스트리아의 수용 평가는 해당 사안이 법원에 회부되면 LBG 에 따른 Verkehrswert 산정 절차가 적용되며, 전 과정에 걸쳐 EisbEG 방식의 배상이 이루어집니다. 즉, 산출된 금액은 소유주가 입은 모든 금전적 손해를 전액 보상해야 하며, 잔여 가치의 감소분은 배상액 범위 내에서 (§ 6 EisbEG) 에 포함되어야 하며, 프로젝트로 인한 가치 상승분 및 그 외의 특별 선호 가치는 보상 범위에서 제외된다 (§ 7, Abs. 2). 이 두 단계의 관할권은 배상금 산정에 중요한 의미를 가진다: 행정 결정은 선서한 전문가의 증거를 바탕으로 배상액을 확정하며, 양측은 3 개월 이내에 해당 사안을 란데스게리히트 (Landesgericht) 로 이관할 수 있는데, 이곳에서는 LBG 가 절차를 규정하며 결정적인 기준일 (Stichtag) 을 명시하도록 요구한다. 도로 수용의 경우, 평가 대상이 되는 구역 지정은 연방 계획 의도가 알려지기 전에 존재하던 것으로, 이를 기준으로 그 시점 이후의 양방향 계획 변경은 모두 제외된다.

VfGH E 1783/2025 — 침묵은 거부권이 아니다. 2025 년 10 월 7 일, 연방헌법재판소는 소유자가 협상에 응하지 않는다고 해서 수용 절차를 막을 수 없다고 판결했다: 협상을 통한 매입을 위한 진지한 시도는 전제 조건을 충족하며, 반드시 답변을 받아야 할 필요는 없다. 평가에 미치는 영향은 간접적이지만 실질적이다. 법에서 요구하는 ‘진정한 사전 제안’ 은 제안 자체에 관한 요건이지 응답에 관한 요건이 아니므로, 해당 제안을 뒷받침하는 감정평가서는 그 시도가 진지했음을 입증하는 데 전적인 무게를 지닌다.

Source — VfGH E 1783/2025, 실무자 참고 자료 (독일어로 읽기): `https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html`.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 공식 RIS 포털 (`ris.bka.gv.at`) 의 통합본에서 확인되었습니다: StGG 제 5 조; EisbEG §§ 제 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 조 및 제 22 조 (제 1 항); BStG 1971 §§ 제 18 조 및 제 20 조; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 및 10. 인용된 구절은 RIS 에서 그대로 인용한 것입니다; BStG § 18, Abs. 1 의 경우, 첫 문장만 RIS 텍스트에서 그대로 인용되었으며, 해당 Absatz 의 나머지 부분은 RIS 텍스트를 바탕으로 요약되었습니다. 이번 검증 과정에서 RIS 를 통해 2024–2026 년 간의 토지 수용 보상과 관련된 오스트리아 법원 판결을 확인할 수 없었습니다. 앞서 보고된 VfGH E 1783/2025 사건은 판결문의 RIS 본문이 아닌 실무자 노트에서 확인되었습니다.

출처 — German, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 부동산평가법 (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954) 및 Bundesstraßengesetz 1971, geltende 판, 연방 법률 정보 시스템 (RIS), `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 =10003036`

에스토니아 — 공익을 위한 취득, 수용 최후의 수단으로서

관련 법률. 적용되는 법률은 ‘공익을 위한 부동산 취득법 (*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*, KAHOS)’ 입니다 — ‘공익을 위한 부동산 취득법’, 에스토니아의 관보인 ‘Riigi Teataja’(국가 공보) 에서 발행한 영어 번역본에 따르면 — 2018 년 6 월 6 일에 제정되어 2018 년 7 월 1 일부터 시행되고 있습니다. 이 법의 § 48 조는 이전의 *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*(KASVS, 1995 년 부동산 수용법) 을 다음과 같이 폐지했습니다: “Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks” — 부동산 수용법이 폐지됨 — 또한 제 41 조 (§) 는 2018 년 7 월 1 일 이전에 수용 결정이

내려진 절차에 한해 구법에 따라 완료하도록 규정하고 있다 2018 년 7 월 1 일 이전에 내려진 경우에만 해당된다. 따라서 수용법을 명시한 지침은 2018 년 중반 이후에 시작된 모든 절차에 대해서는 대신 이 법을 적용한다. 여기에 수록된 통합본은 RT I, 2024 년 12 월 4 일, 10 호이며, 2025 년 1 월 1 일부터 시행됩니다.

이 법의 구조는 법명에서 그 취지를 설명해 준다. 주 또는 지방 자치 단체는 먼저 소유주와의 합의를 목표로 하는 행정적 취득 절차를 진행하며 (§§ 22, 26–27), 합의에 이루어지지 않은 경우에만 해당 사안이 공식적인 수용 결정 단계로 진행된다 (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). 제 3 장의 보상 규정은 두 노선 모두에 동일하게 적용됩니다.

해당 조항 (§ 11(1)–(2)) 에는 다음과 같이 명시되어 있습니다. 취득자는 소유자에게 대가 (*tasu*) 를 지급해야 하며, "Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad" — 대가는 부동산의 가치와 취득으로 인해 직접 발생하는 재산적 손해 및 소득 손실에 대한 보상 (해당하는 경우) 으로 구성된다. § 제 12 조 (3) 항은 평가 방식에 관한 기본 원칙을 제시한다: 평가는 배상 목적으로 이루어지며, 배상이란 피해자를 "매수가 이루어지지 않았을 경우 해당 피해자가 처해 있었을 상황에 가능한 한 근접한 상황으로 되돌리는 것" 을 의미한다.

평가 기준은 시장가치(*turuväärtus*) 이며, 한 가지 명시된 예외가 있습니다. § 12(5) 에 따라, 건축물이 있는 부동산은 해당 부동산의 시장가치 또는 토지의 시장가치와 건물의 감가상각 후 건축비를 합산한 금액 중 더 높은 금액으로 평가됩니다; 또한 해당 부동산을 자연인으로부터 취득하고 그 자연인의 주거용으로 사용되는 건물이 포함되어 있는 경우, 평가액은 토지의 시장 가치와 건물의 건축 비용의 합계를 기준으로 한다 (RT I 개정, 2023 년 7 월 6 일, 제 2 조, 2023 년 7 월 16 일 발효). 이 법에는 시가 에 대한 정의가 어디에도 명시되어 있지 않으며, § 제 12 조 (7) 항은 감정 보고서를 작성할 때 "적절한 감정 관행을 고려하여 " 작성할 것을 요구하고 있다 (*hindamise hea tava*).

날짜. § 11(5): "Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse" — 대가액은 전문 감정인 또는 절차를 진행하는 당국이 절차 내에서 해당 부동산의 가치를 최초로 산정한 날짜를 기준으로 결정된다. 정당한 사유가 있는 경우, 당국은 가치 산정 날짜를 갱신할 수 있다.

평가 주체. 절차 진행 당국이 평가를 주선한다 (§ 12(1)). 2025 년 1 월 1 일부터 효력이 발생하는 개정안에 따라 § 12(2) 에 의거하여 (RT I, 2024 년 12 월 4 일, 1), 평가액은 '전문직법' 에 따라 7 급 전문 자격증을 소지한 부동산 감정평가사에게 의뢰하여 산정하거나, 토지 및 공간계획위원회 (*Maa- ja Ruumiamet*) 가 '토지 지적법' 에 따라 관리되는 국가 거래 프로젝트의 및 시장 분석을 바탕으로 결정되어야 하며, 당국은 또한 토지평가법, 자연보전법, 국유재산법 또는 기타 관련 법률에 따라 승인된 방법론을 적용할 수도 있다.

고려 대상에서 제외되는 사항. § 8(2) 는 이 법의 유일한 배제 규정으로, 인수 절차 통지서 송달 이후에 부담하게 된 채무, 그로 인해 발생한 소득 손실, 그리고 부동산에 가해진 개량에 대해서는 보상이 이루어지지 않는다. 이 법에는 수용 기관 (미국에서는 수용권자) 의 사업으로 인해 발생한 가치의 증감분을 평가에서 제외하도록 규정하는 조항이 없으며, 잔여 가치에 대한 개량분 상계 규정도 없다.

부분 수용. 부동산의 일부만 수용된 경우, 그로 인해 부동산이 분할되거나 가치가 하락하여 해당 부분이 더 이상 목적에 맞게 사용될 수 없게 된 경우, 소유자는 전체 (또는 추가적인 부분) 를 수용하거나, 토지 합병 (§ 10(1)) 을 실시할 것을 요구할 수 있다; 반대로, 일부를 수용함으로써 목적을 달성할 수 있는 경우, 소유자는 나머지 부분이 수용되지 않도록 요구할 수 있다 (§ 10(2)). § 12(4) 는 분리된 토지의 평가 규칙을 규정하고 있다 (*äralõige*): 단독으로 사용 가능한 분리된 토지는 판매 가능한 대상

으로 평가되며, 단독으로 사용 불가능한 분리된 토지는 해당 분리로 인해 전체 부동산의 시장 가치가 감소한 정도와 주변 환경의 변화에 따라 평가된다. § 제 13 항은 잔여 토지에 대한 직접적인 재산적 손해로서, 기타 항목과 더불어, 무용지물이 된 건축물이나 개량 공사, 건축 가능성의 상실 또는 감소, 그리고 공공 도로로의 접근로 상실 또는 연장 등을 보상 대상으로 규정하고 있다.

추가 보상. 대가 금액에 더해 세 가지 금액이 추가되며, 이 중 어느 것도 기업 가치 평가에 따른 산출액이 아닙니다. 성사 수수료 (*motivatsioonitasu*) 는 대가의 20% 로 — 국가 평균 월 총급여의 0.8 배를 하한으로, 50 배를 상한으로 하여 — 인수 절차 (§ 15) 에서 합의에 도달한 대가로 지급되며; 거주용으로 사용되던 주택을 상실한 경우, 대가의 10% 가 지급되며 (§ 16); 또한 비교 감정 보고서 의뢰 비용을 포함한 절차 비용은 정해진 요율에 따라 보상되며, 초과 비용에 대해서는 증빙 자료를 바탕으로 한 추가 보상금이 지급된다 (§ 17). 토지가 수용된 지자체는 보상금을 수령하지만, §§ 15–17 에 명시된 추가 보상금은 (§ 11(2^1)) 전혀 받지 못합니다.

에스토니아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이며 유럽인권협약의 당사국이다. 배상액의 산정은 본 조사 전반에 걸쳐 그러하듯이, 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 주는 시사점. 에스토니아의 지침은 시장 가치를 통해 적용되는 보상 지침이며, 이 지침의 세 가지 특징이 감정 업무에 직접적인 영향을 미칩니다. 평가일은 절차상의 일자이지 사법적 일자가 아닙니다. 즉, 가치는 절차상 첫 번째 결정 시점의 가치를 기준으로 하며, 이후 갱신이 가능하므로 감정인의 보고서 자체가 이후 모든 절차에 적용될 평가일을 확정할 수 있습니다. § 12(5) 에 따른 주거용 부동산에 대한 예외 규정은, 시장가치와 토지 및 건축비 합산 기준이 가장 자주 차이를 보이는 경우, 즉 자가 거주용 주택의 경우, 시장가치 대신 토지 및 건축비 합산 기준을 적용하며, 개량된 부동산에 대한 일반 규칙은 이 두 기준 중 더 높은 쪽을 채택한다. 또한 §§ 15–16 에 명시된 백분율들은 법정 가산액으로, 각각 별도의 하한선과 상한선이 적용되며, 이 가산액들은 산정 대상이 되는 가치와는 별도로 보고되어야 합니다.

검증 참고 사항 — 상기 조항은 2025 년 1 월 1 일부터 시행 중인 에스토니아어 통합본 (RT-I, 2024 년 12 월 4 일, 10) 에서 확인되었으며, Riigi Teataja 공개 API 를 통해 검색되었으며, Riigi Teataja 에서 발행한 영어 번역본 (통합 번호 523122024011) 과 함께 확인되었습니다. 에스토니아어 본문이 공식적인 것입니다. KASVS 의 페지는 KAHOS 의 원본 제정문 (RT I, 2018 년 6 월 29 일, 1), § 48 에서 확인되었다. 모든 인용문은 해당 문헌에서 그대로 인용한 것이다. 이 법을 적용한 법원 판결문은 확인되지 않았으며, 이 문제에 대한 판례 조사도 실시되지 않았고, 2024–2026 년 기간의 판결도 보고된 바 없다.

출처 — Estonian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), 전문 RT I, 2024 년 12 월 4 일, 10; 영어 번역본 “Acquisition of Immovables in Public Interest Act”, Riigi 테아타야,
`https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

라트비아 — 특정 법률에 따른 수용 및 강제 토지 사용료 부과 조치가 위헌 판결을 받음

법령. 공공 필요를 위한 재산 양도는 *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums* 에 따라 규율되며, 이는 공공 필요에 필요한 부동산 양도에 관한 법률 —로, 2010 년 10 월 14 일에 제정되어 2011 년 1 월 1 일부터 시행 중이며, 여기에 수록된 통합본에는 2016 년 4 월 14 일, 2022 년 3 월 31 일 및 2025 년 2 월 13 일의 개정법이 반영되어 있습니다. 이 법의 구조는 독특합니다. 취득 기관은 먼저 자발적인 합의를 모색하며, 합의에 이루어지지 않을 경우 해당 재산은 “예외적인 경우에만 공정한 보상을 지급하고 특정 법률에 근거하여” 수용 (제 4 조 및 제 5 조) — 해당 재산에 대해 사이마 (Saeima) 가 별도의 법률을 제정해야 한다.

해당 법안 ( ) 제 21 조는 이를 한 문장으로 명시하고 있습니다: “Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko āvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim” — 전 소유주 에게는 이전의 재정적 상황과 동등한 재정적 상

황을 보장하는 보상이 결정되어야 한다. 제 22 조 (1) 항은 그 구성을 다음과 같이 규정한다: 보상금은 부동산의 시가 (*tirgus vērtība*) 와 소유권 이전과 관련하여 소유자에게 발생한 손실에 대한 보상금, 그리고 일부가 양도된 경우에는 양도된 부분의 사용과 관련하여 발생한 손실에 대한 보상금으로 구성된다. 해당 부동산이 통지서가 발송된 날 소유자가 거주하고 있던 유일한 주거 공간인 경우, 해당 기관은 시장 가치의 5% 에 해당하는 금액을 보상금에 가산한다 (제 22 조 제 4 항). 해당 기관이 자비 부담으로 토목 구조물이나 통신 시설을 건설하는 등 현물로 해소하기로 한 손실은 보상금에 포함되지 않는다 (제 24 조).

날짜. 시가 (Market value) 는 "조사 당일을 기준으로 법령의 요건을 준수하여 시작된 부동산의 용도에 따라" 결정된다 (제 22 조 제 2 항) — *'apsakošanas diena'*, 즉 조사일은 가치 산정일이자 동시에 사용일이다. 이 규칙은 법정에서도 적용된다: 제 27 조 제 3 항에 따라 법원은 조사일 당시의 부동산 상태를 기준으로 삼아, 해당 기관이 이를 결정한 날을 기준으로 보상금을 산정한다.

평가 주체는 누구인가. 해당 부동산이 필요한 기관이 "공인 부동산 감정사의 감정 평가" (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) 및 발생한 손실을 고려하여 보상액을 결정한다 (제 20 조 제 1 항); a 미개발 토지의 경우, 그 금액이 최저월급 1 개월분을 초과하지 않을 때 적용되는 'de minimis' 예외 규정에 따라 면적당 평균 가치를 대신 적용할 수 있다 (제 20 조 (1^{1})). 제 23 조 (2) 는 평가가 반드시 고려해야 할 사항, 즉 수익성 및 — 제 23 조 (2)(5) — 소유자가 해당 가능성을 활용하기 위한 활동을 수행한 경우, 건축 및 경제적 이용 가능성을 포함한다. 소유자는 특정 양도법이 발효된 날로부터 20 일 이내에 민사소송법에 따라 일반 법원에 해당 금액에 대해 이의를 제기할 수 있다 (제 27 조 (1) (2) 항).

고려되지 않은 사항. 제 19 조 (2) 항은 이 법이 무시한 부분입니다: "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. 항 ā minētais paziņojums" — 해당 부동산의 가치가 기관 자체의 설계 작업으로 인해 변경된 경우, 평가 절차는 제 18 조 통지가 발송된 날 당시 해당 부동산의 특성을 나타내는 정보를 바탕으로 진행된다. 발효일을 통지일로 소급 적용함으로써 해당 프로젝트가 미치는 영향은 배제됩니다.

부분적 수용. 일부만 필요한 경우, 그리고 나머지 부분은 면적 부족, 권리 설정, 형상 또는 지방 정부의 공간 계획에 따른 기타 사정으로 인해 사용할 수 없는 경우, 별도 합의가 없는 한 해당 기관은 전체를 처분할 것을 제안해야 하며, 이에 대한 분쟁은 법원에서 처리된다 (제 6 조). 부분 양도 시 손실에는 어떠한 경우에도 "부동산의 잔여 부분에 대한 가치 감소" 와 용도 변경에 대한 보상 — 접근로 상실 또는 새로운 접근로 설치 비용, 담보권 변경, 및 공간 계획에 따른 제한 — 이 포함된다 (제 25 조 (2)(2) 항). 손해액은 일반적으로 민법에 따라 산정된다 (제 25 조 제 1 항).

헌법재판소, 2025 년 12 월 10 일 판결, 사건 번호 2024-21-0103. 이 기간 동안 헌법재판소가 내린 가장 중대한 재산 평가 관련 판결은 양도법에 근거한 것이 아니라, 이와 밀접한 관련이 있는 강제 분할 재산 제도 (*dalītais īpašums*) — 즉, 아파트 건물이 타인의 소유지에 세워져 있는 토지 개혁의 유산과 관련된 사안에서 비롯되었습니다. 1937 년 민법 (*Spēkā stāšanās likums*) 의 발효에 관한 법률에 대한 2021 년 개정안은 기존의 강제 임대를 법정 토지 이용 권 (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*) 으로 대체하였으며, 이는 건물을 위한 물권적 지상권으로 구성되며, 제 38 조 (2) 항 두 번째 문장에 따라 수수료가 정해져 있습니다: "법률 ās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā" — 사용 중인 토지의 지적 가치의 4% 를 연간 부과하되, 연간 50 유로 이상이어야 한다; 제 42 조 제 7 항은 주거용 건물의 연간 인상률을 30% 로 제한했다. 지적 가치는 국가 토지 등기부 (지적) 에 대량 평가를 통해 행정적으로 확정된 가치이며, 미국에서 이에 가장 가까운 개념은 과세 평가액입니다.

수수료의 근거가 된 평가 체계가 이 사건의 일부였습니다. 2025 년 1 월 1 일부터《지적법》의 경과조항 (제 43 조.[1] – 제 43 조.[3]) 에 따라 모든 지적 대상에 대해 두 가지 지적 가치가 산정 및 등록되어야 합니다: 부동산 재산세에 사용되는 '재정 지적 가치' 와, 법정 토지 이용료 등을 산정하는 데 사용되는 '보편적 지적 가치' 가 그것이다. 보편적 지적 가치는 2012–2022 년 시장 거래 데이터를 바탕으로 산출된 2022 년 7 월 1 일 기준 평균 가격 수준의 80% 를 상한으로 한다. 이 사용료는 보편적 가치를 기준으로 산정되었고, 세금은 재정적 가치를 기준으로 산정되었으며, 법원은 그 결과 산출된 수치를 기록했습니다. 한 신청자의 경우, €의 재산세 1,353.15 인 반면, 받은 사용료는 €1,079.92 였으며, 또 다른 사례에서는 세금이 €555.54 인 반면, 사용료는 €210.32 였습니다. 토지 소유자가 받은 사용료는 동일한 토지에 대한 세금을 충당하기에 부족했습니다.

법원은 판결문 본문에서 제 38 조 제 2 항, 두 번째 문장, 제 42 조 제 7 항, 그리고 — 법정 토지 이용 관계와 관련된 범위 내에서 — 지적법 (Cadastre Law) 의 경과 조항 및 2020 년 2 월 18 일자 내각령 제 103 호 의 제 40 항 및 제 42 항은 '사트베르스메' 제 105 조 제 1 문 및 제 3 문 (재산 조항) 과 양립할 수 없으며, 2027 년 1 월 1 일부터 무효라고 판시하였다. 또한 법원은 사이마 (Saeima) 가 2026 년 6 월 1 일까지, 2025 년 1 월 1 일부터 발생하는 토지 소유자의 기본권 부당 침해에 대해 토지 소유자가 적절한 보상 (*atbilstīgs atlīdzinājums*) 을 받을 수 있는 절차를 마련해야 한다고 지시했다. 법정 사용료가 토지에 대한 재산세를 충당하지 못하거나, 단순히 그 금액과 같거나, 세금을 납부한 후 비례에 맞지 않게 적은 잔여금이 남는 경우를 대상으로 합니다. 이 판결은 확정되었으며 선고와 동시에 효력을 발생했습니다. 이는 해당 토지 사용권에 대한 법원의 두 번째 판결입니다. 2023 년 5 월 2 일자 판결 (사건 2022-02-01)는 권리 자체 (제 38 조 (1)) 를 인정하고 4% 사용료 (제 38 조 (2), 제 42 조 (1) 참조) 를 2024 년 7 월 1 일부터 무효로 선언했으며; 입법부는 50 유로의 최저 한도를 둔 4% 요율을 재제정하였으며, 이것이 2025 년에 무효화된 조항입니다. 법원이 또한 인용하고 있는 2018 년 4 월 12 일자 판결 (사건 번호 2017-17-01)은 검토되지 않았습니다.

라트비아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이자 유럽인권협약의 당사국이지만, 배상액의 산정은 여전히 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 양도법에 따라 이 지침은 등가성 지침으로, 시장가치에 손실을 더한 금액으로, 합법적으로 시작된 용도에서 감정일 기준 가치를 산정하며, 제 19 조 (2) 항의 날짜 변경에 따라 기관 자체의 설계 영향은 배제되고, 나머지 부분의 가치 하락은 부분 수용 시 명시적인 손해 항목으로 간주됩니다. 2025 년 12 월 판결은 다른 이유로 감정 실무에 중요한 의미를 지닌다. 즉, 행정적으로 산정된 가치, 즉 새로운 두 자리 수 형식의 지적 가치가 민간 소득 흐름을 확정하는 데 사용될 때, 이를 헌법상 하한선에 대상로 삼는다는 점이다. 시장 가격 수준 이하로 상한이 설정된 보편적 지적 가치에 대한 4% 의 규제 수익률은 동일한 토지에 대해 다른 방식으로 산정된 재정 가치에 부과된 세금과 비교되었으며, 순잔여 가치가 불균형적으로 작거나 마이너스인 경우 인정되지 않았고, 2025 년 1 월 1 일부터의 기간에 대해 보상이 지급되어야 한다. 분할 재산 제도 하에서 활동하는 감정평가사들은 수수료 산정 기준, 매입 관행 및 사이마 (Saeima) 가 제정하도록 명령받은 보상 절차가 2026 년까지 시행될 것으로 예상해야 하며, 무효화된 규정은 2027 년 1 월 1 일에 효력을 상실하게 된다.

검증 참고 사항 — 법령 조항은 라트비아어 원문을 바탕으로 확인하였으며, State 언어 센터의 영어 번역본 (`likumi.lv`, 공식 발행처; 2025 년 2 월 13 일까지의 개정 사항을 반영한 통합본) 과 대조하여 검토하였으며; 인용된 라트비아어 구절은 라트비아어 원문을 그대로 인용한 것입니다. 사건 번호 2024-21-0103 에 대한 판결문은 Satversmes tiesa 가 발행한 라트비아어 원본 PDF(54 페이지; 판결 요지 및 상기 인용된 구절은 원문 그대로); 사건 메타데이터 (제기, 합병, 심리 및 판결 날짜) 는 법원의 사건 페이지와 대조하여 확인하였다. 사건 번호 2022-02-01 에 대한 2023 년 5 월 2 일 판결은 법원의 라트비아어 PDF(보관본) 에서 판결 요지를 확인하였다. 본 부서는 2018 년 판결문을 직접 열람하지는 않았으며, 법원이 직접 인용한 바에 따라 그 존재를 확인합니다.

출처 — Latvian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Satversmes tiesas 2025 년 12 월 10 일 판결, 사건 번호 ā Nr. 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv),
`https://likumi.lv/ta/id/220517`

리투아니아 — 의무적 평가, 개시 시점에 사용이 동결됨

법령. 공공 필요를 위한 토지 수용 (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) 은 *Žemės įstatymas*(토지법)의 제 VIII 장 — 제 45 조부터 제 48 조까지 — 및 1994 년 4 월 26 일자 제 I-446 호, 2022 년 6 월 30 일자 제 XIV-1311 호 법률에 의해 전면 개정되어 2023 년 1 월 4 일부터 효력을 발생함; 여기서 제시된 통합본은 2026 년 8 월 1 일부터 시행되는 버전으로, 2023 년 6 월 29 일자 법률 제 XIV-2114 호 2023 년 제 XIV-2114 호 법률 및 2025 년 12 월 18 일자 제 XV-704 호 법률에 의한 수용 조항 개정 사항을 반영하고 있습니다. 그 상단에는 민법 제 4.100 조 (2000 년 제 VIII-1864 호 법률에 의해 승인됨) 가 위치하며: 재산은 공공의 필요를 위해 "tik išimtiniais atvejais ir tikįstatymųnustatyta tvarka" — 오직 예외적인 경우에 한해, 그리고 법률이 정한 절차에 따라 — 수용될 수 있으며, 소유자에게는 "pinigais to daikto (turto) rinkos kaina" — 재산의 시장 가격에 따라 현금으로 — 또는 당사자 간의 합의에 따라 다른 재산을 양도함으로써 보상받으며; 합법성, 가치 및 손실에 관한 모든 분쟁은 법원에서 결정한다 (제 4.100 조 (2) (3) 항).

누가 결정하고 누가 가치를 평가하는가. 이 절차는 국토관리청 (*Nacionalinė žemės tarnyba*) — 현재 환경부 산하에 편입된 국가토지청 —이 주관한다. 토지 수용을 신청하는 국가 기관이나 시의회는 객관적으로 구체적인 공공의 필요성이 존재하며, 해당 특정 필지 없이는 이를 충족할 수 없음을 입증해야 하며, 이를 위해 정부가 정한 방식에 따라 수행된 비용-편익 분석을 근거로 제시해야 한다 (제 46 조 제 1 항); 국가토지청장은 절차 개시 여부를 결정하며 (제 46 조 제 2 항), 토지 수용에 대한 결정을 내립니다. 감정 평가 자체는 수용에 이해관계가 있는 기관이 의뢰하고 비용을 부담하며, 「재산 및 사업 강제 감정 평가법」(*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) 에 따른 의무 감정 평가로 수행되며, 감정 평가 방법은 재산 및 사업 감정 평가를 규제하는 법령에 따라 선정된다 (제 47 조 제 1 항) 에 따라 선정된다. 감정 보고서의 유효 기간은 12 개월이며, 해당 기간 내에 수용 계획이 승인되지 않을 경우, 보고서를 갱신해야 한다.

해당 법안 ( ) 제 47 조 제 1 항은 다음과 같은 기준을 제시하며 시작됩니다. "žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama už žemę … pinigais pagal rinkos vertę" — 소유자 및 (또는) 기타 사용자에게는 해당 토지에 대해 시장 가치에 따라 현금으로 공정하게 보상되어야 하며, 시장 가격에 따라 현금으로 정당하게 보상받아야 한다 — 또는, 소유자의 서면 동의가 있는 경우, 수용된 토지와 인접한 국유 토지 중 동등하거나 더 낮은 가치의 토지를 양도하고, 그 차액은 현금으로 지급해야 한다 (제 47 조 (4) 항). 또한 현금으로 보상되는 항목으로는 식재물, 농장 및 입목량의 가치, 수확하지 못한 작물, 농업 생산 및 산림 육성에 투자된 자금, 그리고 수용으로 인해 발생한 소유자나 사용자의 기타 손실 (해당 토지에서 수행되던 상업 활동의 종료 또는 제한과 관련된 손실 포함) 이 있습니다. 주거용 건물이 지어진 토지의 경우, 주택에 대한 보상금은 평가 관련 법률에 따라 선정된 최소 두 가지 평가 방법을 사용하여 의무적으로 산정되며, 소유자는 그 중 더 높은 금액으로 보상을 받는다 (제 47 조 제 1 항, 2023 년 개정).

날짜 및 용도는 동결됩니다. 제 47 조 (1) 항 은 절차 개시 시점의 해당 토지의 상태를 다음과 같이 규정합니다: "Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , naudojimo bū dą , nustatytus iki juridinio fakto apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje" — 해당 토지의 시가는 토지 수용 절차가 개시되었다는 법적 사실이 부동산 등기 정보 시스템에 등기되기 전에 확정된 주된 토지 이용 목적 및 이용 방식에 따라 산정됩니다. 그 후, 평가 자체는 해당 절차 중에 수행되며, 잔여 사례의 경우 산정 시 토지 가치 지도의 동일한 가치 구역 내에서 공공 필요를 규정하는 지역 계획 문서의 승인 시점과 평가 보고서 작성 시점 사이에 체결된 거래 내역을 통해 나타난 가격 변동을 고려해야 한다.

합의에 이르지 못한 경우. 취득 및 보상에 관한 계약이 체결되지 않은 경우, 분쟁이 존재하는 것으로 간주되며, 이해관계가 있는 기관은 60 일 이내에 법원에 신청해야 하며, — 먼저 결정서에 명시된 보상금을 공증인, 은행 또는 기타 신용 기관의 예치 계좌로 이체해야 한다 (제 47 조 제 5 항). 법원은 해당 기관이 사용의 긴급성을 입증하지 못하거나, 평가 보고서가 작성되지 않았거나, 금액이 예치되지 않은 경우, 해당 토지를 국가 명의로 등기하고 사용을 시작하는 것을 허가하지 않는다 (제 47 조 제 6 항); 허가가 승인되면 소유자는 예치된 금액의 소유자가 되며 (제 47 조 제 7 항), 법원은 그 후 본안에 대한 분쟁을 심리하여 다른 가치와 다른 손해를 산정할 수 있으며, 이 경우 정산은 법원의 판결 조건에 따라 이루어진다 (제 47 조 제 8 항). 수용 계획의 작성 및 승인, 그리고 보상금 액수에 관한 분쟁은 해당 토지가 소재한 지역의 일반 관할 지방법원 (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) 에서 심리한다 (제 46 조 제 9 항).

부분 수용. 토지를 분할한 후, 수용되지 않은 잔여 토지의 면적이 0.04 ha(기타 용도) 또는 0.1 ha(농업 또는 임업 용도) 이하인 경우, 또는 잔여 토지가 해당 토지에 부과된 특별한 토지이용 조건으로 인해 주요 토지이용 목적 및 방식에 따라 사용할 수 없는 경우, 해당 잔여 토지는 사업 제안 기간 종료 전에 소유자가 요청할 경우, 수용된 필지와 함께 단일 필지로 간주되어 — 즉, 해당 필지와 함께 수용된다. 이 규칙은 잔여 토지가 동일한 소유자의 다른 필지와 인접해 있는 경우에는 적용되지 않는다 (제 46 조 제 10 항). 이 외에도, 제 47 조 제 1 항의 일반적 손실 조항은 분할에 따른 결과를 규정하며, 법은 잔여 토지에 대한 가치 상승분의 상계를 인정하지 않는다.

리투아니아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이자 '유럽인권협약' 의 당사국이지만, 배상액의 산정은 여전히 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 다음 세 가지 특징이 이 업무의 성격을 규정합니다. 감정은 규제 대상 행위입니다. 즉, 감정법에 따른 의무적 감정이며, 매입 기관이 의뢰하고, 유효 기간은 12 개월이며, 주거용 부동산의 경우 소유주에게 유리한 방향으로 결정되는 규정된 '두 가지 방법 비교' 가 적용됩니다. 용도는 고정되지만 가격은 그렇지 않습니다. 가치는 절차가 등록되기 전의 토지 이용 목적과 방식에 따라 결정되지만, 동일한 조항은 기초가 되는 계획 문서의 승인 이후 발생한 가치 구역별 가격 변동을 반영해야 한다고 규정하고 있다. 즉, 분류는 초기 시점에 확정되고, 가격 수준은 후기 시점에 반영되는 것이다. 또한 보증금 제도에 따라 수용 결정에 명시된 금액은 법정 다툼이 시작되기 전에 지급되며, 지방 법원의 본안 심리 단계에서야 다른 감정 평가에 대한 주장이 심리된다.

검증 참고 사항 — 위의 조항들은 세이마스 (Seimas) 법률 포털 (`e-seimas.lrs.lt`) 에서 공개한 리투아니아 통합 법전에서 확인한 내용입니다: 2026 년 8 월 1 일부터 시행 중인 토지법 버전과 2026 년 7 월 31 일부터 2026 년 7 월 31 일부터 시행되는 민법입니다. 인용된 모든 구절은 해당 텍스트에서 그대로 인용한 것입니다. '재산 및 사업 강제 평가법' 은 토지법 본문에서 이를 참조하고 있으므로 인용되었습니다 (법률 XV-704 호 법률에 의해 개정됨); 해당 법률의 전문은 별도로 검색되지 않았습니다. 2024 년 2026 년 사이에 제 45 조 제 48 조 또는 제 4.100 조를 적용한 법원 판결은 발견되지 않았으며, 리투아니아 대법원 (Lietuvos Aukščiausiasis Teismas) 또는 지방 법원에 대한 판례 조사는 수행되지 않았습니다. Lietuvos Aukiausiasis Teismas 또는 지방 법원에 대한 판례 조사가 수행되지 않았으며, 보고된 판결도 없습니다.

출처 — Lithuanian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Lietuvos Respublikosžemės įstatymas Nr. I-446, suvestinėredakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); 리투아니아 공화국 민법전, 제 4.100 조 제 4.103 조, `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

그리스 — 전액 배상, 법정 날짜 표기

헌법 전문. 헌법 제 17 조 (*Syntagma* , 2019 년 11 월 25 일 결의에 따라 성문화되었으며, 정부 관보 — *Efimerida tis Kyverniseos* , FEK — A' 211, 2019 년 12 월 24 일) 에 명시된 대로, 해당 조항은 조치 내용, 날짜 및 관할 법원을 그 자체의 문구로 규정하고 있습니다. 제 2 항: 정식으로 입증된 공익을 위한 경우를 제외하고는 누구도 재산을 박탈당하지 아니하며, 이는 법률이 정하는 바에 따라, 그리고 항상 사전 완전 보상 (*pliris apozimiosi*) 를 받은 후에야 가능하다. 이 보상은 보상액 에 대한 잠정 결정에 관한 법원 심리 당시 수용된 재산이 가졌던 가치에 상응해야 한다. 최종 결정에 대한 신청이

직접 이루어지는 경우, 해당 심리 시점의 가치가 적용되며, 최종 결정에 대한 심리가 잠정 결정 심리 후 1 년 이상 경과한 시점에 이루어지는 경우, 최종 심리 시점의 가치가 기준이 된다. 제 3 항은 고려 대상에서 제외되는 사항 을 규정한다: 토지 수용 공고문 게시 이후 발생한 수용 대상 재산 가치의 변동은 수용의 경우 (kai *mono exaitias tis*) 발생한 변동은 고려되지 않는다. 제 4 항은 관할 법원을 규정한다 ("보상은 관할 법원에 의해 결정된다", *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*) 을 규정하고, 사전 지급을 점유 취득의 조건으로 삼으며, 결정일로부터 18 개월 이내에 지급할 것을 요구하고, 이를 준수하지 않을 경우 수용이 자동으로 소멸되며, 보상금 자체는 어떠한 세금, 공제 또는 수수료도 면제된다.

법전. 해당 법령은 법률 제 2882/2001 호, 즉 *'Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton'* — 즉, — 이 법 제 1 조에 의해 비준되었으며 FEK A' 17 (2001 년 2 월 6 일) 에 게재되었습니다. 이 법은 여러 차례 개정되었으며, 평가와 관련된 주요 개정 사항은 법률 4070/2012 (FEK A' 82 호, 2012 년 4 월 10 일) 에 의해 이루어졌으며, 본 부서는 관보 전문에서 해당 법률의 제 128 조 및 제 129 조를 확인하였습니다. 그리스는 무료 공식 통합본을 발행하지 않으므로, 현재의 전문은 관보에서 직접 발췌하여 정리해야 합니다.

조치, 날짜 및 방법. 제 13 조, 제 1 항은 헌법을 따르고 있다: 보상은 전액이어야 하며 (*pliris*) 보상액의 잠정 결정을 위한 법원 심리 시점, 혹은 최종 결정을 위한 직접 신청 시 해당 심리 시점에 수용된 재산의 가치에 상응해야 한다. 이어 동 항은 증거 기준을 명시하고 있다: 가치를 산정하는 기준으로 인접하고 유사한 부동산 (*parakeimena kai omoeidi akinita*) 이 해당 시점에 가지는 가치와 수용된 부동산의 수익 (*prosodos*) 을 고려한다. 이것이 바로 그리스 관행에서 채택된 비교적 단위 가치 접근법의 법적 근거이다. 즉, 법원은 인접한 동종 부동산에 대한 증거를 바탕으로 해당 부동산의 단위 가치를 결정하며, 소득은 부차적인 지표로 활용한다.

무시된 사항. 《 》 제 13 조 제 2 항은 헌법상의 무시 원칙을 법전 차원에서 반복하고 있다: a 수용 공고 발표 이후, 그리고 오로지 그 공고로 인해 발생한 수용 대상 부동산의 가치 변동은 고려되지 않으며, 제 3 조에 따른 수용 공고 발표 이후 소유자가 해당 부동산에 대해 행한 행위로 인해 발생한 가치 상승 또한, 오로지 그 공고로 인해 발생한 것에 한해 고려되지 않는다. 법 제 4070/2012 호 제 128 조 제 1 항은 추가적인 조항을 더했다: 마찬가지로, 도시 재생 구역 (*zoni astikis anaplasis*) 의 지정 이후 또는 향후 도시 계획을 위해 지정된 구역에서 발생한 가치 변동도 고려되지 않는다.

부분 수용. 제 13 조 제 4 항 (법 제 4070/2012 호 제 128 조 제 2 항에 의해 대체됨): 부동산의 일부가 수용되어 소유자에게 남아 있는 부분의 가치가 주요 — 또는 명백히 존재하는 부차적 — 용도에 비해 현저히 감소하는 경우, 보상액을 결정하는 결정에서는 잔여 부분에 대한 별도의 보상 (*idiaiteri apozimiosi*) 을 정할 수 있으며, 이는 수용된 부분에 대한 보상과 함께 지급된다. 법원은 특히 수용 전후의 부동산 상태, 기하학적 특성 및 경제적·상업적 이용 가능성의 현저한 악화, 그리고 수용된 부분이 분리되면 남은 부분에 대한 손해가 확실히 발생할지 여부를 고려해야 한다. 소유자가 먼저 행정적 사전 평가 절차에서 이를 제기하지 않은 경우, 별도 배상 청구는 허용되지 않는다 (개정된 제 18 조 제 6 항).

누가 평가하는가. 두 단계로, 하나는 행정적 단계이고 다른 하나는 사법적 단계이다. 수용이 선언된 후, 위원회 (제 15 조) — 지역 키티마티키 (Ktimatiki *Ypiresia*) 의 수장이 위원장을 맡고, 공공재정 담당 공무원 및 전문가로 구성된 위원회 —가 제 13 조 제 4 항에 따른 수용 대상 부동산의 가치 및 별도의 보상금을 평가한다. 법 제 4070/2012 호 이후, 경제적 중요성이 큰 수용의 경우 양 당사자 중 어느 한 쪽이라도, 또는 양 당사자가 동시에, 독립 공인 감정사 (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) 로부터 감정 평가 보고서를 획득할 수 있습니다. 해당 법령은 해당 보고서가 수용된 부동산의 전체 가치, 잔여 부분의 가치 감소, 그리고 법률 653/1977 호 에 따라 인접 소유주 (parodioi idioktites) 에게

혜택이 있는지 여부를 포함해야 한다고 규정하고 있다. 이 법은 도로 공사 관련 특별법으로, 공사로 인해 혜택을 받는 인접 소유주에게 비용을 부담시킬 수 있는, 법전 외부에 있는 가치 상승 분담 메커니즘 을 규정하고 있으나, 본 부서는 이를 검토하지 않았다. 이 견적서는 어떠한 법원에도 구속력을 갖지 않습니다. 합의에 실패할 경우, 보상은 사법적으로 확정됩니다: 제 19 조 제 1 항에 따라, 잠정적 결정에 대한 관할권은 수용된 토지 또는 그 대부분이 소재하는 지역의 단원제 제 1 심 법원 (*monomeles protodikeio*) 에 있습니다; 제 20 조 제 1 항에 따라, 최종 결정을 내릴 관할권은 해당 지역의 항소법원 (*efeteio*) 에 있으며, 1 심 판결 송달일로부터 30 일 이내에 소송이 제기되어야 한다; 제 21 조는 잠정 신청이 계류 중이지 않은 경우 최종 결정을 위해 항소법원에 직접 신청할 수 있도록 허용하고 있다. 가처분 결정에 대해서는 항소할 수 없으며, 최종 결정은 제 22 조에 따라 대법원의 파기심 (*anairesi*) — 사실관계가 아닌 법적 오류에 한해 검토됨 —의 대상이 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 그리스 날짜 규칙은 그 적용 대상이 특이하다. 즉, 신고, 통지 또는 수용이 아니라 법정을 가리킨다. 즉, 가치는 심리 당일의 시점을 기준으로 산정되며, 두 단계가 1 년 이상 벌어질 경우 어느 심리를 기준으로 할지는 헌법이 결정한다. 따라서 평가 지침서에는 어떤 심리를 대상으로 작성되었는지 명시해야 하며, 잠정 단계를 위해 작성된 보고서는 최종 단계에서 자동으로 사용될 수 없다. 증거 기준은 결정적 시점에서의 인접 및 동종 부동산과의 비교로 법제화되어 있으므로, 비교 대상 집합은 법에 의해 종류와 위치 모두에서 제한된다; 또한, 비교 대상에서 제외되는 기준은 수용법 자체의 공고에 연동되며, 인과적 제한 — 그리고 오직 그 제한 때문에만 — 다른 곳에서 체계적 정의가 수행하는 역할을 대신한다. 부분 수용의 경우, 잔여지에 대한 별도의 보상은 행정 단계에서 제기되어야 하며, 그렇지 않으면 사법적 청구는 기각된다.

***StE* 1034/2025 — 34 년 만에 해제된 구속력.** 국가평의회 (*Symvoulio tis Epikrateias*) 는 1991 년에 부과된 코린티아 해변 부지의 내륙 구역에 대한 구속력을 34 년 만에 해제했으나, 해안가 자체는 여전히 공공 소유로 남게 되었다. 수용으로 전환되지 않는 유보권은 익숙한 평가 문제입니다 — 토지가 취득된 것도 아니고 자유로운 것도 아닙니다 — 그리고 그리스의 답변은 이를 무기한으로 유지할 수 없다는 것입니다.

Source — *StE* 1034/2025, 보고됨 (그리스어로 낭독됨): `https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleyt herosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/`.

검증 참고 사항 — 헌법 전문은 성문화된 관보 (FEK A' 211, 2019 년 12 월 24 일, 국립인쇄소, `et.gr`) 에서 확인하였으며, 법률 2882/2001 은 원본 관보 전문 (FEK A' 17, 2001 년 2 월 6 일); 그리고 법률 4070/2012 의 개정안 (FEK A' 82, 2012 년 4 월 10 일) 을 모두 `et.gr` 다운로드 API 를 통해 확인하였습니다. 제 13 조, 제 15 조, 제 19 조, 제 20 조, 제 21 조 및 제 22 조는 2001 년 본문으로 참조하였으며, 제 13 조 (2), 13(4) 및 15(6) 에 대한 2012 년 개정본을 2012 년 본문에서 확인하였으며, 2012 년 이후 해당 조항에 대한 개정 사항 (있는 경우) 은 그리스가 무료 공식 통합본을 공개하지 않기 때문에 철저히 검증되지 않았습니다. 법률 제 653/1977 호는 개정된 제 15 조 (6) 항에 인용된 내용을 바탕으로 간접적으로 보고된 것이다. 판례의 경우, 앞서 보고된 StE 1034/2025 만 수록되었으며, 이는 판결문 본문이 아닌 언론 보도를 통해 확인된 내용이다.

출처 — Greek, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, 제 128–131 조 (FEK A' 82/10.4.2012), 국립인쇄소 관보 PDF 파일, `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

키프로스 — 통지 시점의 시장가액, 민사 법원에서 결정

헌법 전문. 헌법 제 23 조 는 공화국, 지방 자치 단체 또는 법률에 의해 해당 권한이 부여된 공법상 기관에 의한 강제 수용 (*anagkastiki apallotriosis*) 을 허용하며, 제 4 항 (c) 호에서 해당 권한의 조건으로서 보상 규정을 다음과 같이 명시하고 있다: "현금으로 사전에 공정하고 적정한 보상 (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) 을 지급하는 경우" 에 한하며, "이견이 있을 경우 민사법원 (*politikon dikastirion*) 이 결정" 해야 한다. 제 3 항은 제한 및 제약에 대해서도 유사한 규칙을 적용합니다: 재산의 경제적 가치를 실질적으로 감소시키는 모든 조건, 제한 또는 제약에는 정당한 보상이 따르며, 이 역시 의견이

일치하지 않을 경우 민사 법원이 결정합니다. 제 5 항은 반환 제안을 추가하고 있다: 강제 수용된 재산은 수용된 목적에 한해 사용될 수 있으며, 해당 목적이 3 년 이내에 달성되지 않을 경우, 수용 당국은 해당 재산을 수용 가격으로 반환해야 한다. 제 11 항은 모든 이해관계자에게 법원에 소송을 제기할 권리를 부여하며, 이는 수용 절차에 대해 정지 효력을 가지며, 항소 절차를 규정하고 있다.

법령. 제 23 조 (4)(a) 항에서 언급한 일반법은 1962 년 제 15 호 법률, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962*, 즉 1962 년 '강제 수용에 관한 — CyLaw 의 통합본에서 확인할 수 있으며, 여기에는 25/1983 호부터 61(I)/2014 호에 이르는 개정 법률이 수록되어 있다. 제 3 부는 보상 규정을 다룹니다: 수용 당국은 수용 공고 게시일로부터 14 개월 이내에 합의된 보상액을 협상해야 하며, 그렇지 않을 경우 지체 없이 자체 산정액을 제시해야 합니다 (제 8 조); 소유자는 사법적 결정에 영향을 미치지 않는 범위 내에서 제안을 수락할 수 있으며, 단 해당 재산이 즉시 해당 기관에 등기되고 75 일 이내에 법원에 소송이 제기되어야 한다 (제 8 조 (2)); 합의에 이르지 못할 경우, 당국 또는 이해관계인은 법원에 보상금 결정 및, 적절한 경우 배분을 신청할 수 있다 (제 9 조). "법원" 은 제 2 조에 따라 관할 지방법원 (*Eparchiakon Dikastirion*) 로 정의된다. 이 법률은 어떠한 중재 위원회나 행정 재판소도 명시하지 않으며, 제 23 조 (4)(c) 항이 규정하는 바와 같이, 보상액 산정은 합의에 의하거나 민사 법원을 통해 이루어진다.

평가 규칙. 제 10 조에는 (*kanones*) 보상금 산정 기준이 명시되어 있습니다. 규칙 (a) 항은 기준 및 날짜 를 한 문장으로 규정하고 있습니다: 해당 부동산의 가치는 관련 취득 공고 (ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis dimosieuseos tis oikeias) 가 게시된 시점에 해당 수용 공고가 게시된 시점에 공개 시장에서 자발적으로 매각되었을 경우 받을 수 있었던 금액으로 간주한다 (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosiosis tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). 나머지 규칙들은 그 수치를 구체적으로 규정하며, 항목 표기는 법령 본문에 사용된 그리스 알파벳 기호를 음역한 것입니다. — *st*(stigma) 는 여섯 번째 문자-숫자이며, *z*(제타) 는 일곱 번째, *i*(이오타) 는 열 번째, *ib*(이오타-베타) 는 열두 번째, *id*(이오타-델타) 는 열네 번째입니다. 따라서 공백은 본문에 재현되지 않은 규칙을 나타냅니다:

(b) 수용이 강제적이라는 사실은 전혀 고려되지 않는다 — 단, 해당 수용이 광업 목적을 위한 경우를 제외하고는;

(c) 해당 부동산이 이미 징발법에 따라 취득 당국이 점유하고 있던 경우, 당국이 점유하는 동안 이루어진 공사, 증축, 개발 또는 개량 사항은 는 고려 대상에서 제외된다;

(d) 해당 목적을 실현하기 위해 법정 권한의 행사만이 유일한 수단인 경우, 또는 특정 구매자의 특별한 필요나 수용 당국의 특별한 필요를 제외하고는 해당 목적에 대한 시장이 존재하지 않는 경우, 해당 부동산이 그 목적에 특히 적합하다는 점은 고려되지 않는다; 취득 당국의 필요를 제외하면 해당 부동산에 대한 시장이 없는 경우, 해당 부동산이 특정 목적에 갖는 특별한 적합성은 고려 대상에서 제외된다;

(e) 법원이 제한할 수 있거나, 불법적이거나 건강에 해로운 용도로 인해 발생한 가치 상승분은 고려 대상에서 제외된다;

(st) 부동산의 일부만 취득되는 경우, 해당 부분과 함께 소유자가 보유한 다른 부동산의 가치에 발생한 증가 또는 감소 가 고려된다 — 이 양방향 규칙에 따라 보유 토지의 가치 증대분 은 상계되고 그 감가상각분은 보상됩니다;

(z) 해당 부분이 함께 보유되던 다른 재산에서 분리됨 (*diachorismos*) 으로 인해 소유주가 입은 손해도 계산됩니다;

(i) 해당 재산이, 그리고 취득이 없었다면 일반적인 수요나 시장이 없는 종류의 목적에 계속 사용되

었을 경우, 다른 장소로의 복원 의도가 진정하다면, 보상액은 동등한 복원에 소요되는 합리적인 비용을 기준으로 산정될 수 있습니다 — 시장이 없는 특수 목적의 부동산을 동등한 시설로 대체하는 데 드는 비용을 기준으로 한 보상, 즉 해당 부동산에 대한 비용 접근법의 유사 사례;

(ib) 사업, 무역 또는 전문직이 영위되던 장소의 경우, 점유권 상실로 인해 직접적으로 입은 손실은 고려된다;

(id) 보상금에는 취득 공고 게시일로부터 지급일까지 연 3% 의 단리가 적용된다 부터 지급일까지 연 3% 의 단순 이자가 적용된다; 2014 년 개정안 (법률 61(I)/2014) 이전에 게시된 공고의 경우, 개정안의 발효일까지 기존 이자율인 9% 가 계속 적용된다.

마지막 문장은 부분 수용 규칙 (st) 및 (z) 에 대해서는 수용 공고 게시 시점에 존재하던 사실들을 고려하도록 규정하고 있으며, 이는 규칙 (a) 와 동일한 날짜입니다. 이 조항에는 취득 당국의 근본적인 계획 그 자체에 기인하는 가치를 배제하는 일반적인 조항이 포함되어 있지 않다. 인용된 규칙 중에서는 (c)(징발 기간 중의 공사) 와 (d)(특별한 적합성) 만이 사업에서 파생된 가치와 관련이 있으며, 각각은 명시된 사례로만 한정된다.

대헌법재판소, 크리스토두로스 카르미오티스 유한회사 대 키프로스 공화국 (교육문화부), 행정법원 판결 제 5/16 호 및 104/19 호에 대한 항소, 2025 년 5 월 12 일. 리마솔에 위치한 해당 회사의 부동산 — REGAL 영화관 부지와 인접한 등록 문화재 건물들 — 은 2009 년 5 월 22 일 수용 통지 대상이 되었으며, 2009 년 12 월 11 일 2009 년 12 월 11 일, 키프로스 기술대학교의 문화 센터로 사용하기 위해 2009 년 5 월 22 일 '매수 통지서' 의 대상이 되었으며,2009 년 12 월 11 일 '매수 명령' 이 내려졌다. 2010 년에 제기된 이 명령에 대한 회사의 이의신청은 2016 년 당국이 15/1962 호 법률 제 7 조에 따라 해당 명령을 철회했을 당시에도 여전히 계류 중이었으며, 이 철회 결정은 2016 년 7 월 1 일자 관보에 게재되었다. 이후 행정 법원은 해당 회사가 소송 절차를 계속할 정당한 사유가 될 만한 잔여 손해 (*kataloipo zimias*) 를 입증하지 못했다고 판단하여, 소송이 소멸되었다는 이유로 항소를 기각하고, 회사에 소송 비용을 부담시켰다.

최고헌법재판소 (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*) 는 과도기적 2 심 관할권 하에서 다수결로 해당 판결을 파기하였다 (Kalligerou 판사, Santis 판사가 이에 동의; Oikonomou 판사는 반대 의견). 다수 의견은 — 마이클리데스 대 법무장관 (1984) 사건에 대한 전원합의체 판결, 3 CLR 1956, 그리스 행정법원의 판례, 그리고 스트라스부르 법원의 판례를 인용하며 — 수용 통지 시점부터 수용 명령이 취소되기 전까지 그 효력이 지속되는 동안, 해당 부동산의 향유 및 이용은 법률의 규정에 따라 제한된다고 인정했다: 취득 명령이 유효한 동안에는 소유자가 해당 부동산을 양도하거나 담보로 제공하거나, 또는 그 위에 공사를 수행할 수 없다. 따라서 무효 소송을 계속할 수 있는 특별한 정당한 이익은 취소 이후에도 존속하며, 이는 7 년 동안 지속된 그러한 제한에 대한 사법적 보호를 포함한다 —- 소송 비용 문제와 함께; 궁극적으로 배상금이 지급되어야 하는지, 그리고 그 금액은 얼마인지는, 무효화가 인정될 경우 헌법 제 146 조 제 6 항에 따라 민사 법원이 결정해야 한다. 동 조항은 구제 절차에서 무효화된 행위로 인해 피해를 입은 사람에게 법원이 결정하는 공정하고 적정한 배상을 청구할 권리를 부여한다. 이 소송은 구성원이 변경된 행정법원에서 계속 진행하도록 명령되었다. 또한 법원은 증거 채택을 중간 기각한 결정에 대한 동반 상고 (사건번호 5/16) 를 인용하며, 청구인이 사실 오류나 적정한 조사 미흡이라는 무효 사유에 대한 증거를 제시할 수 있다고 판시했다. 반대 의견은 해당 회사가 적어도 표면상 잔여 손해를 입증할 것을 요구했으며, 단순한 제한 조치 자체만으로는 배상 가능한 손해 *per se* 를 인정해서는 안 된다고 경고했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 판결은 어떠한 보상액도 확정하지 않았으며, 취소된 수용 조치라도 여전히 감정평가 의뢰가 발생할 수 있다는 점만을 명확히 한 것이다. 해당 의뢰의 대상은 부동산 자체가 아니라 제한 사항이다. 즉, 겉보기에는 합법적으로 보이는 명령으로 인해 7 년 동안 매각, 담보 설정 및 공사 수행이 불가능했던 데서 비롯된 손실이다. 이는 민사 법원에 회부된 손해배상 문제이며, 그 산정 방식—즉, 부동산이 궁극적으로 소유자에게 귀속된 상태에서 정해진 기간 동안 감소한 효

용 및 시장성—은 임차권 및 유해 영향 (injurious affection) 관련 실무의 영역에 더 가깝다 ('유해 영향'은 소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상을 의미하며, 미국에서는 '분리 손해배상' 또는 '잔여지권 손해배상' 이라 함) 에 더 가깝고, 제 10(a) 항의 '개방 시장 원칙' 과는 거리가 멀다.

항소법원, Bank of Cyprus Public Co Ltd 대 토지 및 측량국 (파포스) 국장 및 기타 피고, 민사 항소 제 285/2018 호, 2024 년 6 월 20 일. 항소법원은 만장일치로 (*Efeteio*, 민사 관할: 키치오스, 앰피자스, 투마지 판사) 1965 년 제 9 호 부동산 (양도 및 저당) 법 제 VIB 부의 "갇힌 매수인" 조항이 법 제 139(I)/2015 호에 의해 삽입된 —에 의해 삽입된 것으로, 이에 따라 국장은 매도인에게 대금을 전액 지급한 매수인에게 소유권을 이전하고, 매수인의 계약서가 등기되기 전에 등록된 저당권을 소멸시키거나 해제할 수 있도록 한 — 조항은 제 23 조 (3) 항에 따른 저당권자의 재산권에 대한 허용된 제한이 아니라 그 권리의 폐지를 초래한 것이며; 또한 재산의 박탈은 제 23 조 (4) 항에 따라 공정하고 형평성 있는 보상을 수반하는 강제 수용의 경우에만 정당화될 수 있으나, 해당 법률은 그러한 보상을 규정하지 않았으며 (저당권을 매도인의 다른 부동산으로 이전하는 가능성은 이에 해당하지 않음), 따라서 해당 조항들은 위헌이었다. 입법부는 이에 대응하여 법 제 110(I)/2025 호(관보, 제 1 부 (I), 제 5045 호, 2025 년 7 월 4 일) 을 제정하였으며, 이 법의 서문에는 민사 항소 제 285/2018 호 사건과 그 판결 요지가 명시되어 있으며, 매수인, 매도인 및 저당권자의 헌법상 권리를 균형 있게 조화시키기 위한 '갇힌 매수인' 절차를 재제정하였다.

검증 참고 사항 — 헌법 및 법률 제 15/1962 호는 키프로스 변호사 협회의 법률 데이터베이스인 CyLaw 에서 발행한 통합 그리스어; 관보 원문은 확인되지 않았으므로, 법률 인용은 해당 통합본 (법률 61(I)/2014 에 대한 개정 사항 반영) 을 근거로 합니다. 두 판결문 모두 CyLaw 보고서에서 전문을 확인하였으며, 카르미오티스 (Karmiotis) 판결은 최고헌법재판소 프로젝트에서, 키프로스은행 (Bank of Cyprus) 판결은 항소법원 프로젝트에서 확인하였다. 법률 110(I)/2025 는 CyLaw 가 재게재한 관보 PDF 에서 확인하였다. 그리스어 조항 및 판결 요지의 영어 번역은 본 부서에서 직접 수행한 것입니다. 2024–2026 년 동안 제 10 조에 따라 보상액을 결정한 판결은 발견되지 않았습니다.

출처 — Greek, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: *1962* 년 강제 수용법 (*O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* (N. 15/1962)), 통합본 및 인용된 판결, CyLaw (Pankyprios Dikigorikos Syllogos), `http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

몰타 — 조례는 폐지되었으나 위원회는 유지됨

먼저 정정 사항이 있습니다. 오랫동안 몰타의 강제 수용에 관한 근거로 인용되어 온 법률인 '토지 수용 (공공 목적) 조례 (제 88 장, 1935 년부터 시행)는 더 이상 적용되는 법이 아닙니다. 공식 포털에는 이 조례가 "폐지됨; 단, 2017 년 제 XVII 호 법 제 84 조를 참조하시기 바랍니다" 라고 기록되어 있으며, 이는 2017 년 4 월 25 일부터 2017 년 4 월 25 일부터 효력을 발휘합니다. 현재 적용되는 법률은 바로 그 법, 즉 **몰타 법률 제 573 장「정부 토지법」**(2017 년 제 XVII 호 법률, 2023 년 법률 공고 제 212 호에 따라 개정됨) 이며, 이 법은 공공 목적을 위한 토지 취득을 규제하고, 토지 중재 위원회를 유지하며, 해당 조례에 따라 시작된 계류 중인 사건 및 미완료된 취득 절차를 자신에게 이관합니다.

헌법 전문. : 어떠한 종류의 재산도 강제적으로 압류될 수 없으며, 재산에 대한 어떠한 지분이나 권리도 강제적으로 취득될 수 없다. 단, 해당 압류 또는 취득에 적용되는 법률에 다음과 같은 규정이 마련된 경우는 예외로 한다 — *(a)* "적정한 보상의 지급"; *(b)* 해당 보상을 청구하는 누구에게나 재산에 대한 그의 권리, 보상 금액 및 그 지급을 결정하기 위해 "법률에 의해 설립된 독립적이고 공정한 법원 또는 재판소에 접근할 권리" 를 보장하고; 그리고 *(c)* 해당 판정에 대해 항소법원에 항소할 권리를 보장하는 경우. 단서 조항은 의회가 국익을 위한 특별한 경우, 법에 따라 보상금을 결정할 기준 — 요인 및 기타 사정 — 을 정할 수 있도록 허용한다.

제 573 장 에 따른 절차. 토지 취득은 토지청 이사회 의장이 공공 목적을 위해 토지가 필요하다는 선언 (제 38 조) 을 하고, 이를 관보와 두 개의 신문에 공고함으로써 시작됩니다. 이 선언문에는 토지청이 지급할 의사가 있는 보상액이 명시되어야 하며, 법령에 따라 작성된 감정평가서와 부지 배치도

가 첨부되어야 한다 (제 39 조 (2) 항). 보상액에 이의를 제기하는 소유주는 토지 중재 위원회에 신청해야 하며, 해당 신청서는 무효가 될 위험이 있으므로 신청인이 적정하다고 여기는 보상액을 명시해야 하고, 선언 공고일로부터 5 년 이내에 제출되어야 한다. 이를 준수하지 않을 경우, 소유주는 예치된 금액과 이자만을 받을 수 있다 (제 55 조). 이 위원회는 몰타 대통령이 임명한, 현재 판사 직을 역임했거나 현재 판사 직 또는 치안판사 직을 역임 중인 위원장으로 구성되며, *periti*(페리티법 (제 390 장) 에 따라 면허를 소지한 감정인 중 실무 경력 7 년 이상인 자로, 마찬가지로 대통령에 의해 임명된 "" 패널의 보조를 받아 회의를 진행한다 (제 56 조); 위원회의 절차에는 『조직 및 민사소송법』의 규정이 적용된다. 이 법에 따라 위원회의 결정으로 인해 불이익을 입은 당사자는 헌법 제 37 조 (1)(c) 항에 따라 20 일 이내에 항소법원 (상급 관할권) 에 항소할 수 있다 (제 74 조).

평가 규정. 제 61 조 (1) 항에 따르면, 절대 매입에 의한 취득의 경우, 위원회는 통합된 영어 본문에서 인용된 다음의 규정에 따라 조치를 취해야 한다: *(a)* "취득이 강제적이라는 이유로 어떠한 공제도 이루어져서는 안 된다"; *(b)* "토지의 가치는, 후술하는 바에 따라, 기꺼이 매도하려는 매도인이 가 자발적으로 매각했을 경우 얻을 수 있는 금액으로 간주되어야 한다"; 및 *(c)* "토지의 가치는 선언 공고 기간 내에 해당 토지가 가진 가치로 하며, 이는 주택 (규제 해제) 조례 부칙에 공표된 인플레이션 지수에 따라 연도별로 갱신된 값을 기준으로 한다" (제 158 장), "그리고 관할 당국이 수행한 어떠한 개량이나 공사도 고려하지 않는다". 단순히 점유 및 사용권만 취득하는 경우, 취득 임대료는 기꺼이 임대하려는 소유자가 자유 시장에서 해당 토지를 임대했을 때 기대할 수 있는 금액을 말한다 (제 61 조 (2) 항). 위원회는 소유자의 신청서 제출일로부터 최종 보상금에 대해 연 8% 의 단리 이자를 가산할 수 있으며 (제 61 조 (3) 항), 예치금을 초과하는 보상금은 결정일로부터 3 개월 이내에 지급되어야 한다 (제 62 조).

부분 수용. 이 법은 분리 보상 공식을 적용하기보다는 수용 가능한 범위를 제한함으로써 부분 수용을 규제한다. 소유자가 주택이나 기타 건물의 전체를 매각할 의사와 능력이 있는 경우, 그 일부만을 매각하도록 요구받을 수 없다 (제 46 조). 소유자가 건축 부지의 나머지 부분이 220 제곱미터 미만이거나, 위원회가 나머지 부분이 건축에 적합하지 않다고 판단하는 경우, 소유자에게 건축 부지의 일부만 매각하도록 요구할 수 없다. 이러한 경우, 소유자가 인접 토지를 소유하고 있으며 위원회가 다르게 결정하지 않는 한 (제 47 조), 당국은 부지 전체를 매입해야 한다. 또한, 잔여 토지의 면적이 1,124 제곱미터 미만이고 위원회가 달리 선언하지 않는 한 (제 47 조). 또한 소유자가 인접 토지를 소유하지 않은 상태에서, 잔여 면적이 1,124 제곱미터 미만인 경우, 소유자에게 토지의 4 분의 3 을 초과하는 부분을 양도하도록 요구할 수 없다 (제 48 조). 제 573 장에는 분할으로 인해 잔여 토지에 발생하는 별도의 보상 항목이나 잔여 토지에 미치는 유해한 영향에 대한 규정이 발견되지 않았으며, 지대 차액 상계 조항도 발견되지 않았다.

구 선언. 본 법 제정 이전에 발효된 선언에 따라 수용된 토지의 경우, 제 63 조부터 제 66 조까지의 규정에 따라 동일한 위원회에서 다음과 같은 구제 조치를 규정하고 있다: 10 년 이상 미사용된 선언의 철회, 미사용 기간에 대한 물질적 및 정신적 손해배상; 선언 공고 기간 중 토지가 가졌던 가치에 따라 매입을 강제 완료하는 것 (해당 가치는 제 158 장 인플레이션 지수로 조정되며, 과도한 지연에 대해서는 다시 물질적 및 정신적 손해배상을 지급함); 그리고 구 조례에 따라 협상 통지가 발부되었으나 이의를 제기한 경우, 위원회가 선언 당시의 가치를 인플레이션 지수로 조정하여 산정한 보상금을 지급하되, 하한은 협상 통지 금액으로, 상한은 소유주 본인의 청구액 (제 65 조 (6) 항)) 로 책정되며, 이에 대한 이자는 선언 공고일로부터 연 8% 의 이자율이 적용된다 (제 66 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 몰타의 지침은 세 가지 특징으로 정의된다. 그 근거는 강제성을 명시적으로 배제한 자유 시장에서의 자발적 매도자 가격이지만, 기준일 적용 방식은 이례적이다: 가치는 공시일 기준으로 산정된 후, 재평가가 아닌 명시된 법정 지수를 통해 지급 시점으로 이월된다. 따라서 감정인의 의견은 공시일을 기준으로 하며, 그 이후의 모든 사항은 제 158 장 부칙에 규정된 산정 방식에 따르게 된다. 제외 대상은 제한적입니다: 관할 당국이 수행한 개량이나 공사만 해당되며, 그 이상

으로 확대되지 않습니다. 또한 전문가의 역할은 재판부 내에 위치합니다 — 위원회의 전문가 (periti) 들이 심판관을 직접 보좌합니다 — 따라서 민간 감정 평가 결과는 자체적인 감정 평가 체계를 갖춘 기관 앞에서 당사자 증거로 제출됩니다.

검증 참고 사항 — 헌법은 법무부 포털 `legislation.mt` 에서 발행한 통합 PDF 파일에서 확인하였으며 (확인 시점: 2026 년 7 월 28 일, 현행), 정부 토지법은 통합 Cap. 573 의 통합 PDF(시점: 2023 년 9 월 19 일, 발효 중, 2023 년 L.N. 212 반영) 에서 확인하였으며, Cap. 88 의 폐지는 동일 포털 내 해당 장의 현황 기록에서 확인하였습니다. 2017 년 제 XVII 호 법 제 84 조 (폐지 조항) 는 통합된 제 573 장 PDF 에 포함되어 있지 않으며 별도로 검토되지 않았습니다. 몰타 법률은 몰타어와 영어로 공표되며, 본 검토에서는 전반적으로 영어 본문을 참조했습니다. 이번 검증 과정에서 제 573 장에 따른 토지 중재 위원회나 항소 법원의 어떤 결정도, 또한 2024–2026 년 간의 수용 보상과 관련된 어떤 헌법 판결도 1 차 자료에서 확인되지 않았으며, 보고된 바도 없습니다.

출처 — 몰타 헌법 및 정부 토지법 (Cap. 573), 통합 영어본, 몰타 정부, `https://legislation.mt/eli/const/eng` 및 `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 현황: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`.

폴란드 — 거래 가격 및 공인 감정인

『부동산 관리법』제 134 조. 수용에 대한 보상은 해당 부동산의 추정 시가를 기준으로 산정된다 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* 1997 년 8 월 21 일, 제 134 조 제 1 항). 해당 가치를 산정함에 있어서는 특히 부동산의 종류, 위치, 용도, 도시계획상 지정 용도, 상태 및 부동산 시장에서 현재 형성되고 있는 시세를 고려한다.

제 134 조 (3) (4) 항은 소유주에게 유리한 대체 용도 규정을 추가하고 있는데, 토지의 가치는 해당 토지의 현재 용도에 따라 결정되나, 토지 수용의 목적에 부합하는 도시계획 지정이 그 가치를 상승시키는 경우에는 더 높은 금액이 적용된다.

폴란드 규정의 두 가지 특징이 주목할 만합니다. 시장 가치는 비교 가능한 부동산의 거래 가격을 기준으로 산정되며, 매도 희망 가격은 명시적으로 고려 대상이 아닙니다. 그리고 해당 유형의 부동산이 시장에 전혀 나오지 않는 경우에만, 대체 가치(*wartość odtworzeniowa*) 가 산정되며, 이때 토지는 건물, 설비, 식재물 및 농작물 등 구성 요소와 별도로 평가됩니다.

이 감정평가는 공인 부동산 감정평가사 (*rzeczoznawca majątkowy*) 이자 면허를 소지한 부동산 감정평가사가 수행한 것으로, '공인 감정평가서 (*operat szacunkowy*)' 형태로 제공되며, 이 공식 감정평가서의 내용은 별도의 규정에 따라 정해진 바에 따라 작성됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 매도 희망 가격의 배제는 법령에 명시된 증거 규칙이며, 이는 법적 쟁점으로서 본 호에서 비교 대상 선정과 관련하여 수집된 자료에 포함된다 (본 호의 다른 부분에 실린 인도 및 대만 관련 기사 참조): 폴란드는 가격의 증거로 인정될 수 있는 요소를 명확히 규정함으로써, 다른 지역의 전문 기준에서는 재량에 맡기는 부분을 감정인의 재량권에서 배제하고 있다.

재구입가 기준의 종속적 성격 또한 명확합니다. 이는 조화시켜야 할 세 가지 접근 방식 중 하나가 아니라, 시장이 명확한 기준을 제시하지 않을 때에만 이용할 수 있는 대체 수단일 뿐입니다. 이는 재구입가 (*Foundations*) 부서가 전문적 판단의 문제로 취급하는 조화 문제에 대한 입법적 해결책입니다.

확인되지 않음. 폴란드의 영구 사용수익권 (*użytkowanie wieczyste*) — 영구 사용수익권 (사용수익권이란, 소유권은 없으나 타인의 재산에 대해 이를 사용하고 그 수익을 취할 수 있는 민법상의 권리를 말하며; 국유지에 적용되는 영구적 형태는 기능적으로 장기 토지 임대차와 유사하며, 잔여 기간에 따라 가치가 산정되는 소모성 자산임), 국유지에 대한 기간권리로서 구조적으로 인도네시아의 *hak guna bangunan* 및 콩고의 *concession perpétuelle* — 와 유사하며, 이는 법에 따라 소유권으로 전환되는 대상이 되어 왔습니다. 해당 부서는 현재의 입장을 확정하지 않았으며, 이에 대해 보고하지도 않고 있다.

출처 — Polish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 재산관리법 제 134 조에 대한 폴란드 실무자 해설, `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

NSA I OSK 18/22 — 7 명의 판사에게 회부된 질문. 2025 년 10 월 29 일, Naczelny Są d Administracyjny 는 특별 도로법에 따라 수용된 토지가 ZRID 날짜 에 지역 계획상 용도 지정이 없었던 경우, 그 가치를 어떻게 산정해야 하는지에 대한 문제를 7 명의 판사로 구성된 재판부에 회부했다. 아직 답변은 나오지 않았다. 이 의뢰가 보도된 이유는 해당 문제가 폴란드 강제 수용 제도에서 핵심적인 쟁점이기 때문이다. 즉, 계획에 명시된 내용이 없을 경우, *operat szacunkowy* 는 가격 산정을 위한 용도 구분이 없으며, 실무상 도로 용도, 주변 용도, 또는 아무 용도도 가정하지 않을 것인지에 대해 견해가 엇갈리고 있다.

NSA I OSK 760/22 — 해당 사안에 대한 답변을 전제로 한 '*operat* ' 판결. ZRID 절차에 따라 도로 건설을 위해 수용된 토지에 대한 보상금은 감정인이 도로 지정으로 인한 가치 하락을 평균 단가만을 근거로 추론했기 때문에 무효화되었다 — 125.87 zł 제 4 조 (16) 항에 따른 유사성을 검증할 수 있는 설명 없이 단지 면적과 가격만 나열되어 있었기 때문이다. 법원은 보상이 시장가치를 기준으로 하며, 상실된 "투자 잠재력" 에 대한 보상이나 잔여지 가치 감소에 대한 보상은 전혀 포함되지 않는다는 점을 재차 명시했다. 법원은 보상금이 시가이며, 상실된 "투자 잠재력" 에 대해서는 아무런 보상도 없고, 잔여지권의 감손에 대해서도 아무런 보상도 없다고 재차 밝혔습니다.

NSA I OSK 358/23 — 해당 조항은 보고서 내에 포함되어야 합니다. 2020 년 2 월의 *operat* 는 12 개월이 지난 후의 보상을 지지할 수 없었습니다. 제 156 조 (4) 항에서 요구하는 화폐 가치 확인 조항은 이를 뒷받침하는 분석과 함께 보고서 내에 포함되어야 하기 때문입니다. "유효성 확인 조항" 이라는 제목의 별도의 서한만으로는 충분하지 않습니다. 폴란드에서 감정평가서의 유효기간은 법적으로 정해져 있으며, 이를 연장하는 것은 행정 절차가 아닌 평가 행위입니다.

Source — NSA I OSK 18/22, 공식 데이터베이스 (폴란드어): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A`; NSA I OSK 760/22, CBOSA (공식, 폴란드어): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F`; NSA I OSK 358/23, CBOSA (폴란드어): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68`.

체코 — 두 가격 중 더 높은 가격

법률 제 184/2006 Sb. 호 수용은 다음 법률에 따라 규율됩니다. 제 184/2006 호 법률 (Sb.) (Sb., *Sbírka zákonů* , 체코 법률 집) 에 따라 규율됩니다: 이는 법정 목적에 한해 허용되며 보상을 지급해야 하는데, 현재 그 금액은 *cena obvyklá* — 통상적인, 즉 시장 가격으로 책정됩니다. 이 정의는 수용법 자체에 있는 것이 아니라, 재산 평가에 관한 법률 제 151/1997 호 Sb. 의 § 2 항에 명시되어 있으며, 수용법의 각주 7 이 이를 인용하고 있다: 평가일 당시 국내에서 동일하거나 유사한 재산의 판매 시 평가일 기준 국내 일반 상업 거래에서 달성될 수 있는 가격으로, 가격에 영향을 미칠 수 있는 모든 상황을 고려하되 비정상적인 시장 상황, 당사자 간의 개인적 관계, 그리고 특별한 애착 (*zvláštní obliba* — , 소유자의 개인적 또는 정서적 애착) 은 제외한다.

이 규칙의 독특한 점은 그 후의 절차에 관한 것입니다. § 10(4) 에 따라 두 가지 수치가 산출되는데, 이는 '*cena obvyklá*' 와 '*cena zjištěná*' 로, 이 중 더 높은 금액에 따라 보상이 지급됩니다. '' 는 2013 년 제 441 호 칙령에 따라 산정된 행정적 가격입니다. § 제 10 조 제 5 항에 따라, 해당 부동산은 수용 신청일 당시의 실제 상태에 따라 평가되며, 수용 목적과 관련된 가치 상승 또는 감가는 고려되지 않습니다 (). § 20(1) 에 따라, 보상액을 결정하는 전문가 보고서는, 소유자가 수용 절차 개시 통지를 받은 날로부터 30 일 이내에 수용 당국에 이를 제출한 경우 소유자의 요청에 따라 작성된 보고서이며, 그렇지 않은 경우 수용 주체의 요청에 따라 작성된 보고서이다. 계획 문서의 변경으로 인해 발생할 것으로 예상되는 가치 상승분을 통상 가격 산정 시 고려할 수 있다는 주장이 실무자 해설에 언급되어 있으나, 이는 어떠한 판결을 통해 검증된 바 없으며, § 10(5) 조항과 상충됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 체코는 가치에 대한 불확실성을 재량에 의존하기보다는 법리 해석을 통해 소유주에게 유리한 방향으로 해결한다. 즉, 보상금은 시장 가격과 행정 가격 중 더 높은 금액으로 보장된다.

보증의 방향이 이 제도의 특징입니다. 여기서 행정적 수치는 제거되어야 할 '기본값' 이 아니라, 보상액의 하한선 역할을 합니다. 소유주는 행정적 산정 결과보다 더 나쁜 결과를 받을 수는 없으며, 시장 상황이 더 유리할 경우 더 나은 결과를 얻을 수도 있습니다.

출처 — Czech, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 184/2006 Sb. 호 및 법률 제 151/1997 Sb. 호, 통합본 (zakonyprolidi.cz),
`https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`

헝가리 — 추론 과정을 제시해야 합니다

2007 년 제 CXXIII 호 법률. 수용은 전액, 즉시 그리고 무조건적인 보상을 전제로 한다. 보상액은 사전에 확보된 법의학적 전문가 의견서에 따라 결정되며, 전문가 지명은 수용 당국이 담당한다. 이 의견서는 별도의 규정에 의해 정해진 구조와 데이터 내용을 따라 작성되어야 하며, 심의 방법과 고려된 기준을 명시해야 합니다. 행정적 이의 제기의 경우, *törvényszék* — 지역 법원 —이 해당 부동산의 소재지에 관할권을 가지며, 법적 근거에 따라 2 개월 이내에 가처분 판결을 내려야 한다; 법의학 전문가의 선임이 필요한 경우, 전문가 의견서 제출일로부터 1 개월 이내에 판결을 내려야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 심의 방법을 명시해야 할 의무는 다른 지역의 법원들이 비공식적으로 요구해 온 내용을 법제화한 것이다 (본 호의 다른 기사에 실린 모로코, 두바이, 요르단 관련 항목 참조). 헝가리는 보고서의 형식을 규정함으로써 동일한 결론을 도출한다. 추론 과정이 명시되지 않은 결론은 단순히 설득력이 떨어질 뿐만 아니라, 법적 요건을 충족하지 못합니다.

출처 — Hungarian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 2007 년 제 CXXIII 호 수용법, 통합본 (net.jogtar.hu),
`https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

루마니아와 몰도바

루마니아: 법률 제 255/2010 호. 수용자의 제안가는 공증 평가 표에 근거한 감정평가 보고서를 통해 결정되며 (*grile notariale* — 공증 실무에서 사용되는 표준화된 부동산 가치 표) 에 근거하여 공증인 협회를 위해 작성된 감정평가 보고서를 통해 결정된다 (법 제 255/2010 호 제 5 조 제 1 항 및 제 11 조 제 8 항 제 9 항). 시장 증거는 법률 제 33/1994 호 제 26 조 제 2 항 에 따라 사법 단계에서 고려되며, 최고상고법원 (ÎCCJ; 프랑스 모델에 따른 상고법원으로, 프랑스 모델을 따르는 법원) 는 사실관계가 아닌 법적 오류만을 심사하며, 사전판결 (HP) 제 78/2021 호 결정 (M. Of. — *Monitorul Oficial* , 루마니아 관보 — 1185/2021 년 12 월 15 일) 에 따라 법원은 양측을 모두 고려해야 한다. 헌법재판소 (CCR) 는 결정 제 482/2024 호 (2024 년 10 월 17 일; 관보 186/2025 년 3 월 4 일) 를 통해 제 11 조 (6) 항[1] , 제 11 조 (6) 항[3] 및 제 11 조 (6 항), 제 11 조 (6 항) 및 제 11 조 (6 항[8])–(6 항[10]) 을 위헌으로 선언하였으며, 이 조항들은 2025 년 4 월 18 일에 효력을 상실하였습니다. 제 22 조 (7 항) 에 따라 보상액은 수용자의 제안 금액보다 낮거나 청구된 금액보다 높을 수 없습니다. 감정인은 반드시 ANEVAR 의 회원이어야 한다 — 법률 조문에서는 구 명칭을 사용하고 있으나, 해당 단체는 현재 Asociaţ ia Naţ ională a Evaluatorilor Autorizaţ i din Româ nia, 즉 공인 감정인 전국 협회이다. 불만 이 있는 소유주는 법원에서 평가액에 대해서만 이의를 제기할 수 있으며, 이 경우 법원 수수료가 면제된다 (제 23 조 제 1 항); 다만, 이 면제 조항은 소유권 분쟁에는 적용되지 않는다 (제 23 조 제 2 항).

감정평가사에게 시사하는 바. 이 시스템은 두 가지 서로 다른 증거 기반을 순차적으로 적용하여 운영된다. 하나는 공증 기준표에 부합하는 행정적 제안이며, 다른 하나는 시장 증거를 이와 함께 종합적으로 고려해야 하는 사법적 단계이다. 제 22 조 제 7 항의 범위 — 제안액 이상, 청구액 이하 —는 소송에서 주장된 금액 자체가 평가 결정이 됨을 의미합니다. 또한 수수료 면제는 그 금액을 검증하는 데 따르는 재정적 장벽을 제거합니다.

출처 — Romanian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 255/2010 호, 통합본 (legislatie.just.ro, 공식 포털; Wayback 을 통한 보관본),

http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540

몰도바. 공공의 이익을 위한 토지 수용은 1999 년 제 488-XIV 호 법률에 의해 규정되어 있다. . 해당 부서는 해당 법률을 확인했으나 구체적으로 검토하지는 않았으며, 그 외 추가적인 내용은 보고하지 않았다.

슬로베니아 — 지정 용도 및 현물 보상

ZUreP-3 에 따른 보상. 관련 법률은 ZUreP-3, 즉, 공간 관리법 (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*, 슬로베니아 관보 — 199/2021) 입니다. 동법 제 216 조에 따라 소유주는 적절한 보상 또는 동등한 대체 재산을 받을 권리가 있습니다. 보상은 수용된 재산의 가치, 손해 배상금 및 수용과 관련된 기타 비용으로 구성됩니다 (제 216 조 (2)); 제 216 조 (3) 항에 명시된 손해 항목에는 부속 구조물, 농업용 또는 임업용 토지에서 파괴되거나 감소한 작물, 해당 재산에서 영위되는 사업의 소득 감소 및 등록된 사업에 대한 기타 손해가 포함됩니다. 대체 재산이 제공되는 경우 — 주거용 부동산 및 전문직 또는 농업 활동의 기본 자산인 재산에 대해서는, 소유자가 금전 보상을 요청하지 않는 한 — 제 218 조 (2) 항은 부대 비용, 즉 이주 비용, 이주 기간 동안의 이익 손실 및 잔여 재산의 가치 감소를 추가하고 있다. "실제 용도에 따른" 가치에 부대 비용을 더하는 공식은 여전히 해설에서 반복되고 있으나, 이는 2002 년 폐지된 ZUreP-1(제 105 조 제 2 항) 의 규정이며, ZUreP-3 에는 포함되어 있지 않다.

해당 날짜를 기준으로, 제 327 조 (평가 방법이 제정될 때까지 유효한 과도기적 규정) 는 평가 데이터를 수용 절차의 개시 시점에 연동시킵니다. 해당 부동산은 그 날짜를 기준으로 지정된 용도 (*namenska raba*) 에 따라 수용되며, 수용이 국가의 공간 계획 이행법에 근거하는 경우, 해당 법이 발효되기 전의 지정된 용도 에 따라 처리되며 — 해당 계획 자체의 용도 변경은 고려 대상에서 제외됩니다. 해당 법에는 판결일을 기준으로 금액을 산정하는 법적 메커니즘이 명시되어 있지 않다. 또 다른 두 가지 시점을 기준으로 하는 계산 방식이 유포되고 있는데, 소유자가 소유권이 상실되었거나 상실될 것임을 확실히 확인할 수 있었던 시점 (일반적으로 점유권이 행사된 날) 을 기준으로 가치를 산정한 후, 이를 판결일까지 인플레이션에 따라 조정 (업데이트) 하는 방식이다. 그러나 이는 판례상 해석으로, 실무자의 설명에 따라 보고된 바 있으나, 확인된 판결은 없습니다. 평가는 제 49 조에 따라 공인 감정사 (*pooblaščeni ocenjevalci*) 또는 법원 선서 감정사 (*sodni cenilci*) 가 전문 평가 기준을 적용하여 수행합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법적 기준 시점은 이른 편이며 — 즉, 절차 개시일 —, 열거된 손해 항목들로 인해 슬로베니아의 지침은 재산의 지정된 용도에 따라, 해당 계획안의 자체 계획법으로부터 자유로운 상태에서의 재산 가치를 하나의 항목으로 포함하는 손해배상 지침이 된다. 대체 부동산의 실물 제공이 가능하다는 것은 지급 대상이 단순히 금전적 금액이 아니라 두 부동산 간의 동등한 가치 교환일 수도 있음을 의미합니다.

출처 — Slovene, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 공간 계획법 (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, 제정된 내용; 이후 개정 사항은 확인되지 않음 (uradni-list.si), https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971

불가리아

국가 및 지방 자치 단체의 필요를 위한 수용. 헌법상의 근거는 헌법 제 17 조 제 5 항입니다.: 재산은 오직 법률에 근거하여, 국가 또는 지방 자치 단체의 필요를 다른 어떤 방법으로도 충족시킬 수 없는 경우에 한해, 그리고 사전 동등한 보상을 조건으로만 수용될 수 있습니다.

출처 — Bulgarian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 불가리아 공화국 헌법, 제 17 조 제 5 항, 통합본, https://lex.bg/laws/ldoc/521957377

다음에 제시된 법적 세부 사항은 실무자 해설에 기술된 내용과 동일하며, 본지 발행 시점에 확인할 수 없었던 관련 법률에 대해서는 검증되지 않았습니다. 행정 기관 (시 수용의 경우 시장) 은 상응하는 금전적 보상을 산정하기 위해 면허를 소지한 부동산 감정평가사에게 시장 가치 평가를 의뢰합니다. 이때, 허용 용도를 규정하는 필지 단위 계획 문서인 세부 개발 계획이 발효되기 전의 수용 대상 부동산의 용도 지정과, 수용 대상 부동산 인근에 위치한 유사한 특성을 가진 부동산의 시세가 고려됩니다. 보상금액을 포함한 모든 사항에 대해 완전한 사법 심사가 가능하며, 법원은 해당 금액이 부동산의 실제 시장 가치와 일치하지 않을 경우 그 금액을 수정할 수 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 불가리아는 수용에 앞서 보상을 지급하도록 규정하고 있다. 또한, 세부 개발 계획이 발효되기 전에 확정된 용도를 기준으로 가치를 산정하라는 지침은 법정 '계획 무시 원칙'에 해당한다 — 여기서 '계획' 이란 수용의 배경이 되는 공공 사업을 의미하며, 평가 시 그 사업이 가치에 미치는 영향은 무시되는데, 이는 미국 관행에서 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위' 규칙이라 부르는 것 — 이는 공공 목적이 무엇이었는지를 해석하는 방식이 아니라 입법적 지침을 통해 해결된 사항이다 (본 호의 다른 기사에 실린 뉴사우스웨일스주 사례 *Goldmate* 항목과 참조).

슬로바키아 — 일반적인 가치 및 보상 하한선

법률 제 282/2015 호 Z. z. 수용은 다음 법률에 따라 규율됩니다. 2015 년 9 월 22 일자 법률 제 282/2015 호 Z. z. (Z. z., *Zbierka zákonov*, 슬로바키아 법률집): *Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení vlastní ckehoá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch á* 에 관한 법률 — 토지 및 구조물의 수용과 이에 대한 소유권의 강제적 제한, 그리고 일부 법률의 개정에 관한 법률. 본문은 2025 년 4 월 1 일부터 효력을 발휘하는 통합본으로, 공식 Slov-Lex 포털에 게재되어 있으며, 해당 포털은 통합 문서를 법적 구속력이 있는 것으로 표시합니다. 수용은 법에서 정한 목적을 위한 공익을 위해, 필요한 범위 내에서만, 적절한 보상 (*primeraná náhrada*) 을 조건으로, 그리고 합의나 그 밖의 방법으로 목적을 달성할 수 없는 경우에만 허용됩니다 (§ 2(1)).

관련 조항. § 4(1) 에 따라 수용된 소유자 (*vyvlastnený*) 는 금전으로 지급되는 적절한 보상을 받을 권리가 있으며, § 4(2) 에 따르면, 가능한 경우 및 소유자가 동의하는 경우, 대체 토지 또는 대체 구조물의 배정을 통한 해결이 금전 지급보다 우선한다. 그 근거는 § 4(3) 에 명시되어 있습니다: "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." — 보상액 산정의 기준은 토지, 건축물 또는 지상권에 해당하는 권리의 일반 가치 (*všeobecná hodnota*) 로, 이는 2 년 이내의 전문가 감정서 (*znalecký posudok*) 에 따라 결정되며, 보상액은 이렇게 결정된 일반 가치보다 낮아서는 안 된다. 보상금에는 또한 수용 (§ 4(6)–(7)) 으로 인해 합리적으로 발생한 비용, 즉 동산 또는 농작물의 이전, 거주지·본사 또는 사업장 변경, 기술 인프라 이전, 그리고 법원·행정·공증 수수료도 포함된다.

누가 평가를 수행하며, 분쟁은 어디로 넘어가는가. 평가 업무는 *znalec* — 2004 년 제 382 호 법률 Z. z.에 따라 전문가, 통역사 및 제 382/2004 Z. z. 호 법률 에 따라 관리되는 전문가, 통역사 및 번역가 명단에 등재된 선서 전문가가 수행하며 — 일반 가치에 대한 전문가 의견서는 수용 신청서 (§ 제 9 조 제 2 항 제 f 호) 에 반드시 첨부되어야 합니다. 토지 수용 권한을 가진 기관은 슬로바키아 공화국 토지 이용 및 건설청 (Úrad pre územné plánovanie a výstavbu 슬로바키아 공화국 (Slovenskej republiky) 의 공간계획 및 건설청 (Office for Spatial Planning and Construction) 은, 해당 청이 2 심 심리를 담당하며 (§ 7(1)–(2)). 수용 결정의 집행 조항에 따라, 당국은 합의가 이루어지지 않을 경우, 보상금을 "v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote" — 전문가 의견에 근거한 일반적 가치에 상응하는 금액으로 —를 결정하며, 더 높은 보상을 요구하는 청구는 절차를 중단하지 않고 법원에 회부한다 (§ 13(3)(a)).

방법론에 관한 법령. 해당 방법은 법무부 법령 제 492/2004 Z. z. 호 (*Vyhláška o stanovenívšeobecnej hodnoty majetku* , 재산의 일반적 가치 산정에 관한 명령), 법률 제 382/2004 Z. z. 제 33(d) 조 § 에 따라 발령됨; 2017 년 2017 년 9 월 1 일부터 효력을 발휘하는 Slov-Lex 에 게재된 버전. 이 법령의 부속서 3 에서는 " " 라는 용어를 다음과 같이 정의하고 있습니다: "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 ťaž e, pri poctivom predaji, keď kupujú ci aj predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s predpokladom, ž e cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou." — 그 결과 도출된 부동산 및 건축물의 객관화된 가치는, 감정인이 평가일 현재 자유 경쟁 조건 하의 시장에서, 적절한 정보와 주의를 기울여 행동하는 매수자와 매도자가 자유 경쟁 조건 하에서, 정직한 매매 과정에서, 매수자와 매도자가 적절한 정보와 주의를 기울여 행동하며, 가격이 부당한 동기에 의해 영향을 받지 않는다는 가정 하에 시장에서 실현 가능한 가격으로, 감정인이 산정한 가장 가능성이 높은 가격을 의미합니다. 부록 3 은 네 가지 방법, 즉 비교법, 복합법 (임대 수익을 창출할 수 있는 건축물의 경우), 수익법 (수익을 창출할 수 있는 토지의 경우), 그리고 입지 차별화법 (*metóda polohovej diferenciácie*) ——를 규정하고 있으며, 이 중 어떤 방법을 선택할지는 전문가가 결정하고 보고서에서 그 근거를 제시해야 한다.

평가일, 잔여분, 그리고 해당 법에 포함되지 않은 사항. 이 법은 평가일을 명시하지 않는다: 유일한 시한 규정은 전문가 의견이 2 년을 초과하지 않아야 한다는 점이다 (§ 4(3), § 9(2)(f)), 판결문의 정의에 따르면 평가일 기준 (*ku dňu ohodnotenia*). 부분 수용의 경우, § 2(4) 는 소유자가 잔여 부분을 사용할 수 없거나, 사용하더라도 불합리할 정도로 큰 어려움을 겪는 경우, 해당 대지나 구조물의 잔여 부분에 대해 수용을 확대 적용하며, 단 소유자가 늦어도 구두 심문 시점에 이 점을 이의로 제기해야 한다; § 2(5) 는 어려움 (통행 방해, 기존 사용 방식의 상실, 기능적으로 연결된 구조물의 상실, 유틸리티 네트워크의 제한) 을 열거하고 있으며, 잔여 부분의 사용 가능성은 전문가 의견에 따라 평가된다. 이 법에는 계획 무시 원칙이나 가치 증대 상계 규정이 포함되어 있지 않다. 즉, 수용 목적에 기인한 가치를 산정에서 제외하거나, 잔여 토지에 대한 이익을 보상금에서 공제하도록 지시하는 조항은 발견되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 슬로바키아 제도의 세 가지 특징이 전문적인 관점에서 주목할 만하다. 전문가 의견서에 명시된 일반적 가치 수치는 법정 최저 한도이며, 보상액은 이보다 낮을 수 없다 — 따라서 당국 앞에서의 이의 제기는 보상액을 상향 조정하는 방향으로만 진행될 수 있으며, 추가 보상 요구는 수용 절차가 진행되는 동안 법원으로 넘어가게 된다. 2 년 유효 기간 규정은 평가 기준일을 대체하며, 유효일은 감정인의 보고서에 따라 결정된다. 또한 감정인이 적용하는 정의는 법령에 명시된 객관화된 가장 유력한 가격이며, 평가 방법의 선택 (비교법, 복합법, 수익법 또는 입지 차등법) 은 명시적으로 감정인의 합리적인 선택에 맡겨져 있다.

검증 참고 사항 — 위의 법정 문구는 두 문서의 Slov-Lex 통합 PDF 파일 (법안의 경우 '법적 구속력 있음' 으로 표시됨; 칙령의 통합 문서 역시 현재 버전에서 구속력 있는 내용이라는 공지가 포함되어 있음) 을 기준으로 확인되었습니다. 2024 년부터 2026 년까지 슬로바키아 법원의 수용 보상과 관련된 판결은 발견되지 않았습니다: 기사 작성 시점에는 판례 데이터베이스를 검색할 수 없었으며, 본문에는 어떠한 판결도 보고되지 않았습니다.

출처 — Slovak, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 제 282/2015 호 Z. z. 및 492/2004 호 Z. z. (slov-lex.sk) 칙령,
`https://www.slov-lex.sk/`

크로아티아 — 이전 사용 시의 시장 가치

2014 년 법률. 토지 수용은 *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* — 『토지 수용 및 보상 결정에 관한 법률』 — 에 의해 규율되며, 이 법률은 나로드네 노비네 (NN, 관보) 제 74/2014 호에 게

재되었으며, NN 69/2017 호 및 NN 98/2019 호에 의해 개정되었습니다. 관보의 제목 검색 결과, 그 이후의 개정은 확인되지 않았습니다. 아래 조항들은 개정된 내용으로 기재되어 있습니다. 제 11 조 (2017 년 대체된 조항) 에 따르면: "Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine." — 수용된 부동산에 대해 소유주는 해당 부동산의 시가 (*tržišna vrijednost*) 에 해당하는 금전적 보상을 받을 권리가 있습니다. 예외적으로, 보상은 대신 동일한 시 또는 마을에 위치하며 동등한 시장 가치를 지닌 다른 적절한 부동산으로 대체될 수 있으며, 이 경우 이전 소유주에게 동일한 주거 및 사용 조건을 제공해야 하며, 수용 수혜자가 해당 부동산을 처분할 수 있는 경우에 한합니다 (제 11 조 제 2 항 및 제 46 조 제 2 항).

조치 및 날짜. 2017 년에 개정된 제 46 조 제 1 항은 다음과 같은 적용 조항을 담고 있습니다.: "Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju 또는 본 법에 따른 계약 체결 시점 중, 용도 변경 전 해당 부동산이 가졌던 실용적 특성을 고려하여 štenja 의 근거가 된 용도 변경 시점을 기준으로 한다." — 완전히 수용된 부동산에 대한 보상은 1 심 또는 합의 시점의 시장가액을 기준으로 금전으로 산정되며, 이때 수용의 원인이 된 용도 변경 이전에 해당 부동산이 가졌던 이용 특성 (*uporabno svojstvo*) 을 고려한다. 이 최종 조항은 법정 체계에 대한 통제 수단이다: 부동산은 이전 용도에 따라 평가되며, 수용을 촉발한 용도 변경은 평가 기준에서 제외된다. 이와 같은 맥락에서 제 49 조는 소유주가 수용 제안에 대한 통지를 받은 후 해당 부동산에 투자한 금액에 대한 보상을 배제하되, 부동산의 사용 및 유지보수에 필요한 비용은 예외로 한다.

평가 주체는 누구인가. 시장 가치는 제 25 조 제 2 항 (제 47 조) 에 따라 표명된 가치입니다. 수용 제안을 제출하기 전에 수혜자는 관할 기관을 통해 해당 부동산의 상태 및 가치에 대한 증거를 확보해야 하며, 가치는 감정평가 보고서를 바탕으로 금전으로 표명되어야 합니다 (*procjembeni elaborat*) 부동산 평가 전임 법원 전문가 (*stalni sudski vještak*) 또는 전임 법원 감정인 (*stalni sudski procjenitelj*) 이 작성한 평가 보고서를 통해 금전으로 표기되며, 이는 부동산 평가에 관한 법률 — *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 —에 따라 작성된 것으로, 보고서 작성 시점의 시가 (제 25 조 제 1 항 제 2 항) 를 기준으로 한다. 제안에 첨부된 보고서는 작성일로부터 2 년이 지나지 않아야 한다 (제 30 조). 수혜자는 3 명의 법원 전문가 또는 감정인을 제안하고, 소유자는 그중 한 명을 승인하거나 최대 3 명까지 자신 측 전문가를 제안할 수 있으며, 관할 기관이 보고서를 의뢰하고, 수혜자가 그 비용을 부담한다 (제 26 조 제 27 조). 재개된 절차에서 당사자 중 어느 한 쪽이 보고서에 이의를 제기하는 경우, 당국은 감정인이 참여하는 구두 심리를 통해 이의를 해결하려고 시도하며, 그것이 불가능할 경우 새로운 평가를 위해 감정인을 지정한다 (제 36 조 c 항 제 3 호).

기관 및 검토. 이 절차는 수용에 관한 위임된 국가 행정 업무가 관할 범위에 속하는 카운티 (*upravno tijelo županije*) 또는 자그레브 시의 행정 기관에 의해 수행되며 (2019 년 개정된 제 16 조 제 1 항); 정부가 해당 사업을 크로아티아 공화국의 전략적 프로젝트로 선포한 경우에는 법무 담당 부처가 직접 절차를 수행한다 (제 16 조 제 2 항). 카운티 기관의 1 심 결정에 대한 항소는 해당 부처에 제기할 수 있으며, 해당 부처의 결정에 대해서는 행정 분쟁 (*upravni spor*) 을 통해 이의를 제기할 수 있다; 부처 자체의 1 심 결정에 대해서는 항소할 수 없으나, 마찬가지로 행정 분쟁을 통해 이의를 제기할 수 있다 (제 17 조 제 18 조). 배상금에 대한 법정 지연 이자는 1 심 결정일로부터 30 일째 되는 날부터 지급일까지 발생한다 (제 37 조 제 2 항). 수용 사건은 긴급한 사안으로 간주된다 (제 12 조).

부분 수용. 제 10 조 제 1 항에 따라, 부동산의 일부를 완전히 수용하는 과정에서 소유자가 잔여 부분을 사용하는 데 있어 경제적 이익이 없음이 입증될 경우, 해당 부분 또한 소유자의 요청에 따라 수용된다; 해당 요청을 결정함에 있어, 건설 또는 공사로 인해 발생하게 될 상황과 재산 사용에 대한 소유자의 경제적 이익에 영향을 미치는 요인, 그리고 잔여 부분의 가치 감소가 고려되어야 한다 (제 10 조 제 2 항). 이 요청은 수용 결정이 확정될 때까지 할 수 있으며, 소유자에게는 등기부에 해당 권리가

기재되어 있음을 알려야 한다 (제 10 조 제 3 항). 잔여 토지의 이익을 보상과 상계하는 규정은 발견되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 감정평가 지침은 두 가지 기준에 근거한다. 즉, 그 수치는 1 심 판결이나 합의 시점에 적용되지만, 보고서 자체는 작성 시점의 시가를 명시하며 2 년간 유효할 수 있고, '이전 용도 조항' 은 수용에 따른 용도 변경에 대비해 해당 가치의 산정 기준을 확정한다. 위촉 절차—수혜자가 지명한 3 명의 후보자, 소유자의 선택 또는 대안 제안, 수혜자의 비용으로 당국이 위탁하는 방식—은 어떤 재판소에도 사건이 회부되기 전, 행정 절차의 중심에 법원이 선서한 전문가를 위치시킵니다.

검증 참고 사항 — 위 내용은 '나로드네 노비네 (Narodne novine)' 포털에서 확인한 2014 년 법안 및 두 건의 개정 법안의 관보 전문을 바탕으로 작성되었으며, 통합본은 본 부서에서 직접 작성한 것입니다. 평가 방법론에 관한 법률은 공보 인용 번호 (NN 78/2015) 로 식별되며, 본 문서에서는 검토되지 않았습니다. 2024–2026 년 동안 크로아티아 법원이 내린 토지 수용 보상과 관련된 판결은 발견되지 않았습니다. 기사를 작성할 당시 대법원 판례 포털에 접속할 수 없었으며, 본문에서는 어떠한 판결도 보고되지 않았습니다.

출처 — Croatian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), `https://narodne-novine.nn.hr/`

아일랜드

국채 수익률에 연동된 법정 가격 산정 방식: *Crowley v Sheehan.* *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Dunne 판사, 2026 년 2 월 5 일, 관련 『임대인 및 임차인 (지대)(제 2 호) 법』 제 16 조 (2)(f) 항 . 제 94 항에서 대법원은 고등법원의 해당 조항 해석이 정확하지 않다고 결론지었으나, 하급심 판결은 유지되었다: 상고인이 허가된 범위 밖에서 새로운 주장을 제기했기 때문에 상고가 기각되었다.

해당 부서가 주목하는 부분은 이 사건이 속한 평가 체계입니다. 1978 년 법 제 17 조에 따라, 지대권 해지 (enfranchisement) 시의 매입가는 1967 년 법에 따라 카운티 등기소장이 중재를 통해 — 1984 년 『임대차 (개정) 법』 제 7 조에 명시된 기준에 따라 1984 년 집주인과 세입자 (개정) 법 제 7 조에 명시된 기준에 따라 — 카운티 등기소장이 중재를 통해 결정합니다: 이는 아일랜드 정부 채권의 현재 수익률을 포함한 (a)–(j) 항의 요소를 고려하여, 의향 있는 매수자가 지불하고 의향 있는 매도자가 수락할 금액입니다. 제 7 조 (5) 항은 일반적인 주거용 주택의 가격 상한을 규정하고 있습니다: 즉, 최신 발행된 만기 15 년 이상의 정부 채권에 투자했을 때 연간 총이자 수익이 임대료와 동일한 금액 — 즉, 국채 수익률(정부 채권 수익률) 로 자본화된 지대입니다. 제 7 조 (4) 항은 임대차 계약이 만료되었거나 임대료 재검토 시기가 도래한 경우, 제 7 조 (4) 항은 임대차 계약이 만료되었거나 임대료 재검토 시기가 도래한 경우, 가격을 완전소유권 가치의 8 분의 1 로 정하고 있으며, 제 7 조 (8) 항에는 단계적 산정 기준이 명시되어 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 국채 수익률에 연동된 법정 가격 산정 방식이다. 1984 년 법 은 국채 시장에서 자본화율을 도출하는 반면, 잉글랜드와 웨일스 (영국 내) 의 2024 년 법 은 장관의 지정에 따라 자본화율을 결정할 예정이다. 두 경우 모두, 중재인이나 재판소가 도출한 수치는 법정 기준에 따른 산출 결과이며, 시중에서 거래되는 지대 (ground rent) 에 대한 시장 증거는 평가 기준이 아닙니다.

Source — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`; irishstatutebook.ie — 1978 년 집주인과 세입자 (지대) 법 (제 2 호), 제 17 조 및 1984 년 집주인과 세입자 (개정) 법, 제 7 조, `https://www.irishstatutebook.ie/`.

자원 부족을 이유로 계획 심사를 생략할 수 없음: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council.* [2026] IESC 1, Woulfe 판사, 2026 년 1 월 22 일. 항소가 인용되었다: 제한된 자원은 계

획 당국이 지역 계획안을 검토하지 못한 것에 대한 정당화 사유가 되지 않으며, 오직 불가능한 경우나 전적으로 예외적인 상황일 때만 정당화될 수 있다. 두 번째 판결인 [2026] IESC 12 (2026 년 2 월 19 일) 에서 법원은 그럼에도 불구하고, 2025 년 12 월 31 일에 폐지된「도시계획 및 개발법」법 제 19–20 조가 2025 년 12 월 31 일에 폐지되었기 때문이다. 이에 대한 설명은 간략하다: 이 사건은 가치를 위한 계획적 맥락, 즉 토지 가치를 산정하는 기준이 되는 계획의 가치에 관한 것이다.

Source — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html`; [2026] IESC 12 판결문은 열람하지 않았으며, 명령청구 기각 사실은 한 로펌의 메모와 언론 보도를 인용한 것입니다: `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/`.

룩셈부르크의 아파트 설계 기준 참조: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage.* [2025] IEHC 728, 험프리스 판사, 2025 년 12 월 17 일. 2025 년 7 월 발표된「아파트 설계 기준」지침 에 대해 전략적 환경 영향평가 절차가 누락되었다는 이유로 제기된 이의 제기; 고등법원은 우선적 심리를 요청하며 에 따라 유럽연합 사법재판소 (Court of Justice of the European Union) 에 우선 심리를 요청하는 참고 요청을 제출하였으며, 그 사이 해당 지침은 여전히 유효하게 유지되고 있다. 요약: 해당 지침은 무엇이 건축될 수 있는지에 관한 것으로, 잔여 토지 가치와 관련이 있으나, 이 사안은 아직 결정되지 않았다.

확인된 내용, 한 줄: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (계약 절차).

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

스위스 — 보상과 개선의 통합 메커니즘

스위스 에서는 계획으로 인해 소멸된 가치를 보상해야 할 국가의 의무와 계획으로 창출된 가치를 회수할 수 있는 국가의 권한이 동일한 조항, 즉 연방 공간계획법 (*Raumplanungsgesetz* , , RPG) 제 5 조에 명시되어 있으며, 후자로부터 발생한 수익은 전자의 재원으로 사용될 수 있다.

물질적 수용 (Materielle Enteignung): 보상 대상인 규제적 제한. RPG 제 5 조 제 2 항은 계획상 제한이 실질적으로 수용에 해당할 경우 전액 보상을 요구한다 — *materielle Enteignung*, 즉 사실상의 수용으로, 미국 관행에서는 '역수용 (inverse condemnation)' (규제적 또는 추정적 수용) 이라 부른다 — 비록 소유권 이전이 이루어지지 않더라도. 적용 기준은 까다롭다: 제한 조치는 오직 그것이 특히 심각한 간섭 (*besonders schwerer Eingriff*) 에 해당하거나, 단일 소유주에게 비슷한 처지에 있는 다른 소유주들은 겪지 않는 특별한 희생 (*Sonderopfer*) 을 강요하는 경우에만 보상 대상이 된다.

연방대법원의 판례는 *Auszonung* 와 *Nichteinzonung* 간의 구분에 근거하고 있다.

'*Auszonung*'—즉, 구역 제외—는 RPG 를 준수하는 토지 이용 계획에 따라 이미 건축 구역으로 지정된 토지가, 해당 계획의 개정 과정에서 비건축 구역으로 재지정되는 경우를 말합니다. 이는 원칙적으로 보상 대상이 되지만, 다음 조건이 충족되어야 합니다. 해당 토지는 모든 면에서 RPG 를 준수한 건축 구역에 속해 있었어야 하며, 중대한 장애 없이 가까운 시일 내에 개발이 가능했어야 합니다.

'구역 지정 제외 (*Nichteinzonung*)' 는 토지가 단순히 건축 구역에 편입되지 않는 경우를 말합니다. 이는 소유자가 수용과 유사한 방식으로 피해를 입은 경우에만 예외적으로 보상이 이루어지며, 일반적으로 해당 토지가 건축 구역에 편입되어야 했을 상황이고, 소유자가 이를 합리적으로 신뢰할 수 있었던 경우에 해당합니다.

제 5 조 제 2 항에 따른 배상액은 제한 조치가 발효된 시점의 상황을 기준으로 산정된다. 관련 판례에는 BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, 연방 대법원

공식 판례집) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 및 BGE 132 II 218; 본 부서는 개별 판결문을 직접 검토하지는 않았으며, 보고된 바에 따라 법리를 기술하고 있습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 구분은 형식상 법적 문제이며 실질적으로는 평가 문제인데, 이는 두 가지 적용 조건 모두 감정평가사가 입증할 수 있는 사항인 반면, 변호사는 그렇지 않기 때문이다. 특정 토지가 가까운 미래에 큰 장애물 없이 개발될 수 있었는지는 인프라, 접근성, 지형, 수요 및 흡수력에 관한 문제이다. 소유주가 건축 구역으로의 지정을 합리적으로 신뢰할 수 있었는지는 시장이 어떻게 인식했는지에 관한 문제이며, 이는 지불된 가격이 직접적으로 입증할 수 있다.

손실의 규모는 해당 토지의 건축용지로서의 가치와 제한 조건이 적용된 상태에서의 가치 간의 차이로 측정되며, 건축용지와 농지 간의 가치 차이가 매우 큰 스위스의 경우, 이 차이가 바로 분쟁의 핵심입니다. 이러한 사안에서 위촉된 감정평가사에게는 토지의 가치가 얼마인지 묻는 것이 아니라, 두 가지 가치와 그 차이가 다른 요인이 아닌 도시계획법에 기인한다는 근거를 제시해 달라고 요청받습니다.

부가가치세: 나머지 절반. RPG 제 5 조 (1bis) 는 주정부가 토지가 신규 및 영구적으로 건축 구역으로 지정됨에 따라 발생하는 부가가치의 최소 20% 를 과세할 것을 요구하고 있습니다. 대표적인 사례는 농지를 건축 구역으로 용도 변경하는 경우로, 이때 소유주의 어떠한 행위도 없이 가치가 상당히 상승합니다. 이 의무적 최저 기준은 오직 해당 사례에만 적용된다. 그 밖의 도시계획상 이점 — 상업용에서 주거용으로의 용도 변경이나 면제 허가 등 — 은 대신 제 5 조 (1) 항에 규정된 적절한 균형 조정 (*angemessener Ausgleich*) 을 도모해야 할 일반적 의무의 범주에 속하며, 이는 각 주가 자신의 재량에 따라 이행합니다. 또한 각 주는 연방 정부의 최소 기준을 초과할 수도 있습니다.

이 부담금은 계획 변경 전후의 토지 시가를 비교하여 산정됩니다. 이 징수금은 제 5 조 제 2 항에 따른 보상금이나 제 3 조에 따른 기타 공간계획 조치에 사용되며, 2026 년 7 월 1 일부터는 신설된 제 5a 조에 따라 주로 새로운 철거 보상금인 '*Abbruchprämie*' 에 배정됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 사항입니다.

평가 과제는 미리 정해져 있으며, 이는 '전후' 비교입니다. 이는 ' *materielle Enteignung*' 주장의 지침과 정확히 반대되는, 거울에 비친 것과 같은 지침입니다. 이 분야에서 활동하는 한 스위스 감정인은 두 가지 규제 상태에서 특정 시점의 쌍을 이룬 가치를 반복적으로 요청받는데, 이는 부동산의 현 상태 그대로를 평가하는 것과는 별개의 전문 분야입니다.

그리고 이 두 가지 측면은 법령 자체에서 서로 연결되어 있습니다. 즉, 도시계획으로 인한 이익에 대한 과세는 도시계획으로 인한 손실에 대한 보상 자금으로 사용될 수 있습니다. 이 정책에 대해 어떻게 생각하든 간에, 이는 도시계획 시스템이 지속적으로 가치를 창출하고 소멸시키며, 이 두 가지는 서로 반대 방향에서 바라본 동일한 현상임을 명확히 보여줍니다.

출처 — German, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: EspaceSuisse 의 'materielle Enteignung' 및 'Mehrwertausgleich' 관련 자료; 연방 공간개발청 (ARE) 의 주 (州) 차원 'Mehrwertabgabe' 관련 자료, `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

연방대법원의 한 해: 우선 비교 분석, 그리고 앞마당의 가치는 얼마인가. 2025 년 9 월의 세 가지 판결이 스위스식 평가 방법을 명확히 정리했다. 1C_ 224/2025 (9 월 24 일) 판결은 공식적인 수용 시 시장가치는 주로 비교 분석을 통해 산정된다고 판시했으며; 수익법은 그 결과가 자본화율과 실현 불가능할 수도 있는 임대료에 따라 변동하기 때문에 기각된 반면, 조정을 거친 두 건의 진정한 비교 대상 만으로도 충분하다고 판시했다. 1C_ 469/2024 (9 월 19 일) 사건에서는 도로 건설을 위해 수용된 앞마당 구역을, 향후 재개발 시 사용될 수 있다는 이유만으로 건축용지 가격 전액으로 평가하는 것을 거부했다. 이러한 토지는 "빌라 단지나 특별한 상황을 제외하면 그 자체로 시장 가치가 없으며", 건축

용지 단가를 적용할 경우 소유주에게 전액 보상 이상의 부당한 이익을 안겨주게 될 것이라고 판시했다. 1C_ 156/2025 (9 월 6 일) 사건에서는 보호수 제거와 관련하여 '차액 산정 방식 '(토지 수용 전후의 시장가치 비교) 을 적용할 것을 요구하였으며, 사진 한 장만을 근거로 손실이 없다고 판단한 주 정부의 결정을 무효화했다.

최선의 증거로서의 독립거래가격: 1C_ 275/2025. 2026 년 6 월 29 일, 취리히에 위치한 미그로스 (Migros) 마켓홀은 문화재 보호 대상이다. 실질적인 재산 수용 없음: 전문가들 간의 제 3 자 거래 조건에 따른 공증된 매매는 시장 가치에 대한 "매우 강력한 지표" 이며, 이는 매수자가 다음 분기 보고서에서 제시한 약간 더 높은 평가액으로 확인되었고, 소유주가 2023 년에 갱신한 감정평가 결과도 해당 판단을 임의적인 것으로 만들지 않았다. 양측의 평가가 모두 존재할 경우 당연히 그래야 하듯이, 이번 거래 가격은 감정가를 상회했습니다.

송전선으로 인한 피해, 구성 요소별 산정: BVGer A-3959/2022. 2026 년 7 월 23 일, 니더빌 (Niederwil) 의 220kV Swissgrid 송전선로. 법원이 지정한 전문가의 모델에 따르면, 실제 경로에 대해서는 7.2% 의 할인율 (93,414 스위스 프랑) 을 적용한 반면, 가상의 경로에는 4.3 퍼센트 (55,900 스위스 프랑) 을 적용하여, 총 37,514 스위스 프랑의 차이를 보였으며, 이는 일반적 오명, 공포, 소음, 경관이라는 네 가지 항목으로 나뉘었다. 20% 이상의 일반적인 감가율을 제시한 독일의 조사 결과는 스위스 시장에 적용할 수 없는 것으로 판단되었다. 이는 유럽 관련 자료 중 가장 세심하게 세분화된 가치 감소 판정 결과이며, 외국 감가율을 도입하지 않기로 한 결정이 핵심이다.

간략히 기록함. 1C_ 302/2023: 용도지역 하향 조정에 대한 보상금은 해당 시점에 연방 도시계획법을 준수한 건축용지였음을 전제로 한다. 제네바 ATA/342/2026: 항공기 소음에 따른 구역 재지정 — 한 필지는 9% 상승하여 중대한 수용이 아니었으나, 다른 필지는 40% 하락하여 2006 년부터 이자를 포함한 약 120,000 프랑을 지급받음. 지대 상승분에 대한 과세와 관련하여, 보주 AC.2024.0236 은 Fr. 264,323.80 및 Fr. 1,816,965.60 의 과세를 무효화하고 를 무효화하고 환급하도록 판결했습니다. 감정 평가에 따르면 두 필지의 가치가 17.5 배 (630,000 프랑에서 11,036,447 프랑) 로 증가한 것으로 나타났으나, 이는 2014 년 종합 토지 이용 계획에 따른 가치 상승을 전혀 고려하지 않았기 때문에 "명백히 부정확한" 결과였다. 시장 가치가 최대 건축 가능성을 반영한다는 주장은 항소 대상 결정에서 당국이 제시한 근거였으며, 법원의 판결 근거는 아니었다. 프리부르 604–2025–23: 이의 제기로 인해 이미 Fr. 81,000 이던 부과금이 Fr. 54,108 로 감액된 바 있으며, 이는 이전에는 Fr. 286, 제곱미터당 453 프랑으로 조정된 후, 법원은 453 프랑이 지나치게 높다고 판단하여 388 프랑을 채택하고 부과액을 33,048 프랑으로 감액했다. 이는 1,620 제곱미터에 대한 102 프랑의 20% 에 해당하는 금액이다.

Source — 모든 내용은 entscheidetuche.ch 를 통해 공식 문서를 참조하십시오 — 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`.

우크라이나 — 행정 구역별 보상 기준

우크라이나는 전국 영토 전반에 걸친 전시 재산 파괴 규모를 평가하기 위한 체계가 실시간으로 구축되고 있는 곳입니다.

국내 제도. 2023 년 2 월 23 일자 제 2923-IX 호 법률 (법안 제 7198 호에 근거하여 제정됨; 2023 년 5 월 22 일부터 시행) 은 무력 침공으로 인한 특정 범주의 부동산에 대한 손상 및 파괴에 대한 보상을 규정하고 있으며, 이에 따라 공식 약칭이 *'Reyestr poshkodzhenoho ta* 'Reyestr poshkodzhenoho ta *znyshchenoho maina'*(손상 및 파괴된 재산 등록부) 로 로마자 표기되는 국가 등록부를 규정하고 있습니다. 본 부서가 주목하는 부분은 보상 조치입니다. 파괴된 재산의 경우, 법 제 8 조 제 4 항은 보상액을 총 면적에 제곱미터당 가치를 곱하여 산정한다는 원칙을 명시하고 있습니다. 구체적인 산정 공식은 내각 (CMU) 2023 년 5 월 30 일자 제 600 호 결의안에 따라 정해집니다: 파괴된 주택의 경우, 평방미터당 기본 가치에 지역, 방 수 및 건축 연도 계수를 곱한 뒤 파괴된 면적을 곱하여 산정하며, 아파트의 경우 150 제곱미터를 상한으로 하고, 주택 증서를 통해 지급됩니다. 파괴된 재산과 달리 손상된 재산의 경우, 2023 년 4 월 21 일자 CMU 결의안 제 381 호에 따라 처리되며, eVidnovlennia 전자 서비스를 통해 관리됩니다.

주택 지원 제도와는 별도로, 2026 년 3 월 18 일자 CMU 결의안 제 352 호 는 2025 년 11 월 28 일자 결의안 제 1541 호를 개정하여, 사업 재산 및 전쟁 위험 보험 프로그램에 따른 사업체 (*sub'yekty hospodaryuvannya*) 에 대한 사업 재산 및 전쟁 위험 보험 프로그램의 보상 한도를 1,000 만 UAH 에서 3,000 만 UAH(UAH, 우크라이나 흐리브냐) 로 인상했습니다. 이 변경 사항은 주택 제도가 아닌 사업 프로그램에 해당합니다.

출처 — Ukrainian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법 제 2923-IX 호 (공식 포털의 전체 제목) 및 시행을 위한 CMU 결의안,
`https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

국제적 차원. 침략으로 인한 피해 등록부에는 2025 년 12 월 기준으로 44 개 국가와 유럽연합이 연합이 참여했으며, 2026 년 4 월 30 일 기준으로 거의 150,000 건의 청구서를 접수했고 이 중 45,000 건 이상이 등록되었다. '우크라이나 국제 배상 위원회 설립 협약' 은 2025 년 12 월 16 일 헤이그에서 채택되었으며, 당일 34 개국과 유럽연합이 서명했다; 2026 년 8 월 기준으로 서명국은 39 개국과 EU 로 늘어났으며, 캐나다는 2026 년 5 월, 유럽평의회 비회원국 중 최초로 서명국이 되었다. 이 위원회는 등록부에 제출된 배상 청구를 심사하고 지급할 배상금을 결정할 예정이다.

출처 — 우크라이나 피해 등록부 (유럽평의회), `https://rd4u.coe.int/` .

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 관찰 사항이 있습니다. 제곱미터당 행정적으로 정해진 가치는 공식을 통한 산정 방식이며, 공식을 통한 산정 방식은 시장가치와 다릅니다. 관리 가능한 공식과 가치 입증 사이의 이러한 상충 관계는 본 호의 다른 기사에서 다룬 일본, 파키스탄, 인도 사례에서도 나타나며, 우크라이나의 경우 전시 상황의 증거 조건 하에서 이 문제가 제기됩니다.

두 번째 지적 사항은 국제배상위원회와 관련이 있습니다. 이 위원회가 배상금 산정을 시작할 때, 국가 영토 전역에 걸쳐 파괴되었거나 접근이 불가능한 재산의 가치를 평가해야 할 의무가 있습니다. 분쟁 이전 가치에 대한 증거, 현장 조사가 불가능한 점령지 내 재산, 그리고 국내 단가와 위원회가 결정하는 보상금 간의 관계에 대해 위원회가 내리는 방법론적 결정들은 우크라이나를 넘어 광범위한 관심을 끌 것으로 보입니다. 본 부서는 이를 면밀히 주시할 것입니다.

매입 가격에는 손실된 이익과 소유주의 비용이 포함되어야 한다: KAS VS 852/2a-6/24. 2025 년 3 월 19 일. 강제 양도가 기각되었다: 협상은 형식적이었으며, 실질적인 동등한 주거 제공 제안이 없었고, 법률 1559-VI 제 5 조에 따라 매입 가격에는 시장 가치뿐만 아니라 손실된 이익과 소유주의 양도 비용도 포함되어야 하는데, 이에 대한 증거가 없었다. 2025 년 9 월 대법원의 판례 검토 보고서에는 이 규칙이 판례 요지로 명시되어 있다: 매입가 산정 절차를 위반한 경우 수용은 무효이다. 서면상 보상 메커니즘이 존재하지만 평가 결과가 발표되지 않은 경우: 국제 손해 등록소는 2026 년 4 월까지 45,000 건 이상의 청구를 기록했으며 9 월까지 추가 범주를 개설했고, 청구 위원회를 설립하는 협약은 2025 년 12 월에 채택되었다; 이 등록소는 청구를 기록하고 있으나, 어떠한 보상이나 가치도 결

정하지 않았습니다. 국내에서는 민사 파기심 법원이 945/1826/24 호 (2026 년 4 월 1 일) 판결에서, 청구인이 금액을 입증하지 못했다는 이유로 파괴된 재산에 대한 물질적 손해배상 청구를 기각했습니다 — 건축물에 대한 법의학적 감정 평가가 요청되지 않았으며, 파기상고와 함께 최초로 제출된 감정가 증명서는 증거로 채택되지 않았기 때문이다. 반면, 정신적 손해배상금 2,000,000 UAH 에 대한 판결은 유지되었다. 202/3809/22 호 (2025 년 7 월 2 일) 사건에서는 전면 침공에 앞서 발생한 파괴에 대해, 이전 보상안에 따라 이미 지급된 300,000 UAH 가 적용된 것으로 판시되었다.

Source — `https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785`; 실무 검토: `https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/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`; 피해 기록부: `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.

연방재정법원, 2025 년 11 월 12 일 판결 (II-R-3/25, II-R-25/24, II-R-31/24); 2025 년 12 월 10 일 보도자료 제 078/25 호; 판결 이유 2026 년 1 월 22 일 공표. 독일 정기 재산세인 "*Grundsteuer*" 의 개혁을 위해, 자본화 소득 방식에 기반한 연방 모델에 따라 2022 년 1 월 1 일 (*Hauptfeststellungszeitpunkt*) 을 단일 평가 기준으로 하여 독일 전역의 전체 부동산 재고에 대한 재평가가 필요했으며, 새로운 세금은 2025 년 1 월 1 일부터 시행됩니다. 연방재정법원 (BFH) 이 발표한 판례 요지 (*Leitsätze*, 공식 판례 요약) 에 따르면, 이 개혁은 형식적으로 합헌 (*formell verfassungsgemäß*) 이며, 부동산평가법 (*Bewertungsgesetz*, , 이하 BewG) 제 252 조부터 제 257 조까지는 실질적으로 합헌 (*materiell verfassungsgemäß*) 이라고 선언했는데, 이는 입법부가 대량 절차를 통해 유형화하고 일반화할 권한이 있다는 이유에서이다. 헌법 위반이 있다고 볼 근거가 없다고 판단한 법원은 기본법 (Grundgesetz) 제 100 조 제 1 항에 따라 해당 법률을 연방헌법재판소 (Bundesverfassungsgericht) 에 회부하는 것을 거부하였으며, 연방헌법재판소는 이 법률을 무효화할 수 있는 유일한 기관이다.

40% 기준치에는 역사적 배경이 있다. 더 낮은 통상적 기준치 (*niedrigerer gemeiner Wert*) 는, 법정 수치가 그와 현저히 차이가 날 경우, 해당 법정 수치 (*Grundsteuerwert*) 를 대체한다. 법원은 2024 년 5 월 27 일자 가처분 결정 (II B 78/23, II B 79/23)에서 새로운 세금에 대해 어떤 의미를 부여했는지 밝혔으며, 이는 이전 판례 (II R 39/20, 2022 년 11 월 16 일): '*Grundsteuerwert*' 는 입증된 시가보다 최소 **40 퍼센트** 이상 높아야 한다. 이후 입법부는 2024 년 12 월 2 일자《Jahressteuergesetz 2024》를 통해 2024 년 12 월 2 일자 '2024 년 연례세법 (Jahressteuergesetz 2024)' 을 통해 BewG 제 220 조 제 2 항에 해당 기준을 법제화하였으며 — "um mindestens 40 Prozent"(최소 40 퍼센트) — 2025 년 11 월의 실체판결에서는 이 법제화된 규정을 적용하고 있다.

이 법은 증거가 취해야 할 형식에 대해서도 마찬가지로 구체적으로 규정하고 있다. 제 220 조 (2) 항 제 3 문은 제 198 조 (1) 항 제 2 문 및 제 198 조 (2) 항 BewG 를 *entsprechend*(이에 따라) 적용한다: 공동 가치는 관할 Gutachterausschuss 또는 공적으로 임명되고 선서한 감정인, 혹은 DIN EN ISO/IEC 17024 에 따라 인증받은 감정인이 작성한 *Gutachten*(공식 전문가 감정 보고서) 를 통해 입증될 수 있으며, 제 4 항은 *Hauptfeststellungszeitpunkt* 이후 1 년 이내에 발생일로부터 1 년 이내에 정상적인 거래 조건 (arm's length) 하에 합의된 매입가를 인정하고 있다. 본 부서의 해석에 따르면, Leitsatz 6 에서 *Bodenrichtwerte* 는 추가적인 *Sachaufklärung*(법원의 사실 조사 의무) 없이 채택되었다. — 이는 과세 산정의 구성 요소, 즉 더 낮은 임대료나 더 낮은 *Bodenrichtwert* 을 공격하기에는 충분하지 않으며, 납세자는 시가 그 자체를 입증해야 한다.

주택 소유자 협회들이 헌법소원을 제기한 만큼, 최종 결정은 결국 연방헌법재판소에 달려 있을 수도 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이 답은 두 가지 방면에서 동시에 명확합니다.

이 논문은 행정적 측면을 전적으로 인정한다. 즉, 대량 평가는 일반적인 경향을 나타낼 수 있으며, 개별 가치와의 어느 정도 차이는 국내 모든 부동산의 가치를 평가해야 하는 시스템이 치러야 할 필연적인 대가라는 점이다. 그리고 40% 를 기준선으로 정하여, 이 기준을 초과할 경우 산정 공식은 실증적 증거에 양보해야 한다고 주장한다. 이제 독일 납세자가 의뢰한 감정평가사는 더 이상 막연한 불만 대신 명확한 목표를 갖게 되었으며, 기준치 이하일 경우 그 업무를 의뢰할 가치가 없다는 분명한 답을 얻을 수 있게 되었다.

실무에 있어 증거 측면이 더 중요한 부분이며, 이 법은 이제 허용되는 증거의 형태를 다음과 같이 규정하고 있다: 공동 가치에 대한 적격한 ' *Gutachten*' 또는 적시에 산정된 정상 가격. 본 부서의 판례 해석에 따르면, 입력 요소를 문제 삼는 보고서는 비록 그 비판의 근거가 아무리 타당하더라도 해당 조항의 적용 대상이 되지 않으며, 오직 공동 가치 자체에 대한 증명이 적용 대상이 된다. 이러한 구분, 즉 행정적 산정의 구성 요소를 이의 제기하는 것과 그 산정이 근사치로 삼고자 했던 가치를 입증하는 것 사이의 구분은 이번 기사의 전반에 걸쳐 다루어집니다.

출처 — German, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 델로이트 택스-뉴스 (Deloitte Tax-News) 및 EY 독일 (EY Deutschland), Grundsteuer 연방 모델에 대한 BFH 판결 보도, `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

BFH II R 26/24 및 II R 27/24 — 주 모델 역시 합헌으로 인정됨. 2026 년 5 월 20 일, 연방재정법원 (Bundesfinanzhof) 은 바덴-뷔르템베르크 (Baden-Wü) 주의 재산세법이 헌법에 부합한다고 판결했다. 독일의 연방제 (*Grundsteuer*) 는 각 주 (*Land)* 가 연방 모델에서 벗어날 수 있도록 허용하고 있으며, 바덴뷔르템베르크 (Baden-Wü rttemberg) 주의 방식은 가장 급진적입니다. 즉, 건물의 가치는 전혀 반영하지 않는 순수한 토지세입니다. 법원이 연방 모델과 정반대의 전제에 기반한 주 모델을 모두 지지했다는 점이 주목할 만한 대목이다. 즉, 헌법적 쟁점은 어떤 방법이 가치를 더 정확히 산정하느냐가 아니라, 선택된 방법이 그 자체의 논리에 따라 방어될 수 있느냐는 것이다.

네덜란드 — WOZ 는 최고 입찰자가 지불할 금액입니다. 2025 년 10 월 8 일, 호프스헤르토겐보스 법원은 WOZ 기준을 최고 입찰자가 지불할 가격으로 재정의했습니다. 이 정의는 독일의 규정과 비교해 볼 때 주목할 만합니다. 독일은 표준화된 모델이 산출하는 가치를 묻고 더 낮은 통상 가치를 입증할 수 있도록 허용하는 반면, 네덜란드 법은 직접 가격을 요구하며, 이에 따라 감정 논쟁은 모델이 아닌 입찰가에 초점을 맞추게 됩니다.

복도, 그리고 위원회의 수치를 그대로 받아들였다. 2025 년 11 월 판결에서 도출된 두 가지 추가 사항은 실무에 직접적인 영향을 미친다. 법원은 시·군 내 구분을 두지 않고 평방미터당 명시된 표준 순냉임대료를 인정하였으며, Finanzgericht(재정법원) 가 § 247(2) BewG 에 따라 평가위원회의 *Bodenrichtwerte* 를 채택할 수 있다고 판시했다. "grundsätzlich ohne weitere Sachaufklärung" — 원칙적으로 추가 조사 없이 — 조사 소홀이 입증된 경우에만 재검토 가능. 또한 이 제도가 달성해야 할 목표를 설명하면서 법원은 '범위' 를 명시하였으며, 감정가치의 편차가 약 20% 이고 구역 허용 오차가 약 30% 임을 언급했다. 반대 심문에서 보고서에 포함된 오차 범위가 얼마인지 질문을 받아본 적이 있는 감정인이라면, 법원이 이에 대해 구체적인 수치를 제시한 것의 중요성을 인식할 것입니다.

BFH II B 50/25 — 90 유로인 숲이 우거진 토지. 1,020 제곱미터 규모의 산림 부지는 €제곱미터당 90 유로로 *baureifes Land* 평가되어, *Grundsteuerwert* 는 €91,800 이 되었으며, 이 중 농림업 가치는 €5.50 이었다. 납세자가 승소했다. *Entwicklungszustand* 에 따른 § 247(1) 의 조정은 해당 개발

단계에 대해 유효한 *Bodenrichtwert* 가 존재하지 않는 경우에만 적용되며, 토지는 § 3(1) ImmoWertV 에 따라 사용 가능성 만을 근거로 농업용 또는 임업용으로 간주된다 — 실제 농업적 용도는 요구되지 않는다.

BFH II R 6/23 — 20 건의 비교 대상 및 그 평균. 주거용 부동산에 대한 상속세와 관련하여, 법원은 *Vergleichswertverfahren* 가 § 183(1) 에 따른 평가위원회의 비교 가격을 바탕으로 할 수 있으며 BewG 에 따른 비교 가격을 근거로 할 수 있으며, €114,000 에서 €254,000 — €186,000 —에 이르는 20 건의 비교 대상에 대한 산술 평균을 그대로 인정할 수 있다고 판단했습니다: 법원은 개별 가격들의 신뢰도가 불균등할 이유가 없다고 보았습니다. 납세자들이 제시한 범위 내 최저 단일 가격을 적용해야 한다는 주장은 기각되었다. 법원은 이러한 접근 방식이 "nicht sachgerecht" 하다고 판시했다. § 198 BewG 에 따른 더 낮은 가치에 대한 증명은 여전히 가능하지만, 이는 가치에 대한 증명이어야 하며, 어떤 비교 대상 부동산을 선호해야 하는지에 대한 논쟁이 아니어야 한다.

BFH IX R 26/24 — 등록 문화재에 대한 소득법. €840,468.84 의 매입가를 감가상각을 위해 토지와 건물 간에 배분하면서, 법원은 § 28 ImmoWertV 2021 에 따른 일반적인 소득 평가법을 문화재 보호 대상 건물에 대해서도 인정했습니다 에 대해서도, 잔여 사용 수명 30 년 및 위원회 자료에서 도출한 *Liegenschaftszinssatz* 5.75 퍼센트를 적용하여 28 ImmoWertV 2021 의 일반 소득 접근법을 인정하였다. 배분 비율은 건물 41.10 퍼센트, 토지 58.90 퍼센트 — €495,036 — 로 산정되었다.

간단히 언급하자면: 세율과 일관성을 유지해야 하는 보고서. FG Mü nchen 4 K 978/22 (2025 년 4 월 2 일, BFH II R 24/25) 는 통계적으로 더 세분화된 구분이 불가능한 모든 주거용 건물에 대해 위원회의 평균 *Liegenschaftszinssatz* 를 유지하고, 해당 비율이 공시일 대신 평가일을 기준으로 해야 한다고 주장했으며; *Grundbesitzwert* 는 €2,620,445 로 집계되었다. FG 베를린-브란덴부르크 3 K 3093/24 (2025 년 10 월 8 일) 사건은 판결문 자체를 직접 확인하지는 못했으나 논평을 통해 간접적으로 전해진 바에 따르면, 더 낮은 공통 가치를 입증하기 위해서는 방법론적으로 일관된 보고서가 필요하며 — 개발 잠재력은 토지 가치에 반영되어야 하고, 수익률의 편차는 문서화되어야 하며, 건축 결함은 이중으로 계산되어서는 안 된다.

프랑스 — 한 부동산 회사의 주식 할인율. 재산세 목적의 부동산 투자 회사 (*société civile immobilière*) 주식 가치 산정과 관련하여, 지방 조정 위원회는 이미 기초 자산의 유동성 부족에 대해 10% 의 할인율을, 주식 자체의 유동성 부족에 대해 추가로 10% 의 할인율을 인정했었으며, 이 두 가지 모두 상사부에서는 쟁점이 되지 않았습니다. 납세자는 더 많은 할인을 요구했으나, 상임위원회는 SCI 의 주주가 분할 불가능한 공동 소유자가 아니기 때문에, 가상의 분할 불가능한 소유권을 이유로 한 추가 할인 요청을 기각한 원결정을 유지했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 동일한 자산에 대해 두 단계로 중첩된 두 가지 할인율이 행정 단계에서 인정된 반면, 시장 동향보다는 법적 성질에 근거한 이유로 또 다른 할인 요청은 거부되었다. 이 결정은 기업 차원의 할인 적용에 요구되는 원칙을 간결하게 정리한 것이다: 각 할인은 별개의 장애 요인에 근거해야 하며, 지분 보유자의 실제 지위를 설명하지 못하는 명칭으로는 어떤 할인도 인정받지 못한다.

프랑스 — 과세 시점의 시장 상황을 기준으로 해야 하며, 그 이후의 시장 상황은 고려해서는 안 된다. 2011 년부터 2014 년까지의 재산세 과세 연도 동안 보유한 토지에 대해, 납세자들은 2014 년 12 월자 평가 보고서를 근거로 행정 당국의 산정치가 실제 시장 상황을 반영하지 않았다고 주장했다. 법원은 이 주장을 기각했다 : 항소법원은 세무 당국의 평가액이 납세자들이 해당 연도에 해당 토지를 매물로 내놓았을 경우 접근할 수 있었을 잠재적 시장에 부합한다고 올바르게 판단했으며, 납세자들은 자신의 부동산이 "caractè re singulier" 를 가지고 있음을 입증하지 못했다. "실제 시장 가격 (*valeur vénale réelle*)" 을 실제 시장에서 얻을 수 있는 가격으로 정의한 내용은 판결문에서 납세자들이 제기한 주장으로만 등장할 뿐, 법원의 견해로는 제시되지 않았다.

이탈리아 — OMI 표는 가치에 대한 증거가 아닙니다. 신고된 가치의 정정은 가치에 대한 대략적인 지표만을 제공하는 Agenzia delle Entrate 의 OMI 시세에만 전적으로 의존할 수 없으며, 당국은 *gravi, precise e concordanti* 와 같은 추정 근거, 즉 감정평가, 유사 매매 계약서, 모기지 금액 등을 제시해야 합니다. 또한 지방 자치단체의 재산세 평가액은 등기세 과세의 주된 근거가 될 수 없으며, 오직 다른 증거를 보강하고 보완하는 역할만을 한다: 평가액 €580,000 에 비해 신고된 금액이 약 €16,000 이었던 사례는 양도일 당시의 비교 대상이나 감정 평가가 부족하다는 이유로 파기되었다.

이탈리아 — 그리고 매매 가격이 있는 경우 그 가격. 토지가 실제로 매각된 경우, 그 가격이 바로 *valore venale* 이며, 법정 기준은 직접적으로 귀속될 수 있는 가치가 존재하지 않는 경우에만 적용된다. 특수 목적 단위의 경우, 지적 소득은 직접 산정 (일반 총소득에서 비용을 차감한 금액) 하거나, 토지 자본 또는 재건축 비용에서 감가상각비를 차감하여 간접적으로 산정되며, 기관은 규정에 의해 고정된 자본화율에 대해 재량권을 행사할 수 없습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이탈리아의 세법 관련 자료는 이 지역에서 방법론적으로 가장 명확하게 설명되어 있다. 이러한 판례들을 종합해 보면, 공개된 표는 결론이 아닌 출발점일 뿐이며, 실제 거래가 어떤 모델보다 우선하며, 요율이 규정된 경우 감정평가사는 자신의 판단으로 이를 대체할 수 없다는 점을 알 수 있다. 첫 번째 명제는 어디서나 적용될 수 있는 원칙이다.

폴란드 — 시장이 없는 경우의 재구입 비용. 구성 요소 자체에 시장이 없는 구조물 (포장, 울타리, 유틸리티 연결 등) 의 경우, 세무 당국은 전문가의 *wartość odtworzeniowa*, 원가 접근법에 따른 재취득 가치를 근거로 삼을 수 있는데, 이는 "wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie sąściami względem siebie konkurencyjnymi" — 이 두 가지는 서로 경쟁 관계에 있는 측정 기준이 아닙니다. 그리고 소득세에 관해 NSA 는 가격을 시장 가치에서 벗어나게 할 수 있는 요인의 목록은 개방되어 있다고 판단했으므로, 400,000 zł 의 모기지가 508,500 으로 감정된 부동산을 250,000 에 매각하는 것을 정당화할 수 있다 — 이는 물리적 담보권이 아닌 법적 담보권이며, 양도세 규정이 이를 명시적으로 제외하고 있는 이 경우 허용될 수 있습니다.

프랑스 — 재건된 비교 대상. *taxe foncière* 사건에서, Conseil d'É tat 은 2025 년 3 월 14 일 "평가 기록에 등재된 이후 완전히 재건축된 기준 부동산은 더 이상 '비교 대상' 으로 사용될 수 없다" 고 판결했습니다. 즉, 재건축된 비교 대상 부동산은 원래 선정 목적에 부합하지 않게 된 것입니다. 또한 2025 년 4 월 2 일, 법원은 별도의 출입구가 있는 주차장이 세법 (CGI) 제 1494 조에 따라 "normalement destiné e eà une utilisation distincte" 인 부분으로 간주되어, 별도로 평가되며 감액 계수를 적용하지 않아야 한다고 판결했다. 두 사례 모두 비교 단위로 취급되는 자산이며, 어느 쪽이든 미국의 과세 평가 이의 제기 절차에서 전혀 어색하지 않을 것입니다.

포르투갈 — 공식, 그리고 설명이 필요 없는 것. 북부 중앙행정재판소 (Tribunal Central Administrativo Norte) 는 CIMI 제 38 조º 가 객관적 기준의 공식이라는 점을 근거로 €935,020 에 대한 *valor patrimonial tributário* 을 유지했다. 0.70 의 입지 계수 *(ção)* 는 *Portaria* 에서 유래한 것으로, 개별적인 정당화 사유가 필요하지 않으며, 제 76 조º 에 따른 공식적인 요청이 없는 한, 해당 공식이 단순히 적용된다. 0.935 의 품질 및 편의 계수 (*Cq*) 는 오류가 없다고 판단되었다. 납세자들은 이용 계수가 창고 및 산업 활동에 적용되는 0.60 이 아니라 무허가 건물에 적용되는 0.45 여야 한다고 주장했으나, 법원은 이 주장을 기각하고 0.60 을 유지했으며, 항소는 기각되었다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 포르투갈과 독일은 정반대의 방향에서 같은 결론에 도달했다. 두 나라 모두 이제 행정적으로 산정된 수치—포르투갈의 '*coeficiente*', 독일의 '*Bodenrichtwert*'—는 개별적인 정당성 입증 없이도 유효하며, 납세자가 취해야 할 길은 해당 입력을 반박하는 것이 아니라 가치를 입증하는 것임을 인정하고 있다. 두 나라 중 어느 한 곳에서든 과세 평가에 이의를 제기하도록 지시받은 감정인은 단순한 비판이 아닌, 완전한 가치 평가 의견을 제시해야 한다.

포르투갈, 간략히. TCA Sul 507/10.1BECTB 는 토지 및 건물 통합 기준가 (*valor patrimonial*) 에 따라 부과된 양도세 및 인지세 토지와 건물이 결합된 에 대해 부과된 €458,450 의 양도세 및 인지세 과세 결정을 취소했는데, 이는 *dação em pagamento* 가 건물만을 양도했기 때문이다: *acessão industrial imobiliária* 이 행사되지 않았으므로 토지와 구조물은 여전히 두 개의 별도 부동산으로 남아 있었고 과세 기준이 잘못되었다. 또한 STA 01868/22.5BEBRG 판결에 따르면, *tornas* 이혼 후 분할에 대해 지급된 금액은 *alienação onerosa* 에 해당하며, 양도 차익은 실현 가치에서 취득 가치를 차감한 금액으로 산정되어야 한다 — €30,050 대 €145,393.93 (지분 1/2 기준) — *tornas* €134,415.05 라는 금액 자체로 산정되어서는 안 된다.

네덜란드 — 누가 무엇을 증명해야 하며, 무엇을 제출해야 하는가. 네덜란드의 과세 이의 제기 절차는 두 건의 호게 라드 (Hoge Raad) 판결에 의해 정의된다. WOZ 평가액이 지나치게 높지 않다는 것을 입증할 증명의 책임은 1 심에서 평가 담당관에게 있으며, 납세자가 분쟁 대상 항목에 대해 평가 매뉴얼의 지침을 스스로 채택한 후, 그 지침에서 벗어나야 한다고 주장하는 경우에만 납세자에게로 이전된다; 평가 매뉴얼의 기준 수치를 적용할 수 있는지 여부는 "dient per geval te worden beoordeeld" 에 따라 판단되어야 한다. 또한 총임대료 자본화 방법이 사용되는 경우, 대상 부동산과 비교 대상 부동산 모두의 임대 가치 및 자본화 계수 — 기초 임대료 및 매매 가격을 포함하여 — 는 가치 산정의 근거가 되는 데이터이므로 공개되어야 한다. 임대차 계약서 자체는 단지 참고 자료일 뿐이므로 제출할 필요는 없다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 번째 판결 내용은 더 유용하며, 이례적인 경우입니다. 대부분의 제도에서는 감정평가사가 그 기반이 되는 개별 거래를 공개하지 않고도 종합된 증거에 의존할 수 있도록 허용합니다. 네덜란드의 입장은 자본화 산정에 사용된 입력 자료가 평가 과정의 일부이므로 공개 대상이지만, 해당 입력 자료를 도출한 원본 문서는 공개 대상이 아니라는 것입니다. 이러한 원칙, 즉 '데이터는 공개하되 원본 문서는 비공개' 라는 입장은 실용적이며, 다른 곳에서도 주장해 볼 가치가 있습니다.

네덜란드 — 그리고 WOZ 평가액이 적용되지 않는 경우. 상속세와 관련하여, 주거용 부동산 가치를 공실률로 조정된 WOZ 평가액에 연동시키는 법정 규정은, 임대 주택을 보유한 회사의 주식 또는 예탁증권의 평가에는 적용되지 않는다. WOZ 수치는 기껏해야 보조적인 참고 자료로만 활용될 수 있으며, 예를 들어 임차 상태인 경우 이에 대한 보정을 반영할 수 있습니다. 특정 자산에 대해 마련된 법적 단축 절차는, 단지 그 기반이 되는 건물이 동일하다는 이유만으로 다른 자산에까지 적용될 수는 없습니다.

스페인 — 헌법재판소 (*valor de referencia*) 가 이를 지지하고, 즉시 재심리를 개시했다. 2022 년부터 등기평가액 (*valor de referencia*) 이 양도 및 상속 시의 최소 과세 기준액으로 적용되어 왔다. 2026 년 2 월경 헌법재판소는 전체 회의에서 안달루시아 고등법원 (TSJ de Andalucí) 이 제기한 의문에 대해 만장일치로 이를 지지했습니다: 기준 가치는 납세자가 "증거 제한 없이 (ímite probatorio)" 다른 가치를 입증할 수 있으므로 헌법 제 31 조 제 1 항과 일치하는 합법적인 객관적 산정 방식입니다. — 증거상의 제한 없이 — 행정 및 사법 심사를 통해 다른 가치를 입증할 수 있기 때문이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 제도의 합헌성은 전적으로 납세자의 감정평가서 제출 가능 여부에 달려 있다. 이러한 점이 명시적으로 언급된 사례는 드물다. 즉, 감정평가사의 보고서는 단순히 제도가 허용하는 구제 수단이 아니라, 이 제도가 존재할 수 있는 근거 그 자체이다. 이에 따라 두 가지 의문이 제기되며, 대법원은 이미 그중 하나, 즉 기준 가치가 확정적인 것인지 반박 가능한 추정인지, 그리고 일반 감정 평가만으로도 충분한지 아니면 납세자가 지적청의 자체 방법론에 이의를 제기해야 하는지에 대해서는 이미 인정한 바 있다. 이 구분은 업무 중 어느 부분이 평가에 해당하고, 어느 부분이 모델에 대한 법의학적 비판에 해당하는지를 결정한다.

참고. 헌법재판소의 원문과 관보 게재 내용은 확인되지 않았으며 (재판소 사이트에서 접근이 거부됨),

따라서 해당 판결은 언론 보도를 통해 알려진 바에 따르며 (판결 번호는 확인되지 않음), 판결 요지는 해설에 요약된 내용을 바탕으로 합니다. 대법원의 접수 확인서도 마찬가지로 간접적으로 보도된 내용입니다. 이 내용을 근거로 삼기 전에 두 가지 모두 CENDOJ 를 통해 확인해야 합니다.

스페인 — 감정인은 건물 내부에 들어가야 한다. 2025 년 일련의 판결을 통해 행정 *comprobación de valores* 이 요구하는 바가 확정되었다. 2025 년 6 월 24 일자 STS 813/2025 2025 년 6 월 24 일자 STS 813/2025 판결은 행정 당국의 전문가에 의한 실내 점검이 일반 원칙이며, 보고서에 명시적이고 합리적인 근거가 제시되지 않는 한 외부만 확인한 감정 평가로는 불충분하다고 판시했다. 2025 년 9 월의 4 건의 판결은 이를 더욱 확고히 했으며, 실내외 점검은 "necesaria e inexorable"(필수적이고 불가피한) 것이며, 행정 당국은 입장 허가를 요청했음을 입증할 책임이 있으며, 사진만을 바탕으로 한 감정은 기각되며, 동일한 논리적 결함을 반복하는 두 번째 평가는 *error contumaz* 에 해당하여 세 번째 평가를 배제하며, 납세자가 제시한 상반되는 감정 평가서가 존재한다고 해도 행정 당국의 사유 제시 의무는 완화되지 않는다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 당시 유럽의 어느 법원도 현장 조사 요건을 이토록 직설적으로 명시한 바 없다. 차량을 타고 지나가며 살펴보는 것만으로는 실내에 대한 감정평가로 볼 수 없으며, 이제 한 관할권에서 이를 과세 당국에 구속력을 갖는 형태로 명시했다. 이는 민간 감정평가사들이 조만간 자신들에게 불리하게 인용되는 기준을 마주하게 될 것이다.

스페인에 대해 간단히 살펴보겠습니다. 카스티야이레온 지방법원 (STSJ Castilla y León) 568/2025 판결에 따르면, 훼손되어 거주할 수 없는 주택은 완벽한 상태인 것처럼 과세될 수 없다고 판시했습니다: '폐허 상태 보정계수' 가 적용되어 609,891.93€의 *valor de referencia* 가 실제 지급된 300.000€미만으로 조정되었습니다. 그리고 2026 년 2 월, 대법원 (Tribunal Supremo) 은 기준 가치가 적용되지 않는 경우, 모기지 감정가 자체가 LGT 제 57 조 제 1 항 g 호에 따른 행정 당국의 검증 방법으로 사용될 수 있음을 인정했습니다. 즉, 대출 기관을 위해 산출된 금액이 과세 기준으로서 기능하는 것입니다.

Source — BFH II R 26/24 및 II R 27/24, PwC 독일 세무 및 법률 뉴스 (영어): 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/; 호프스헤르토겐보스, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (네덜란드어 원문): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768; BFH II R 25/24, II R 3/25 및 II R 31/24, 공식 전문 (독일어): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/; BFH II B 50/25, 공식 PDF (독일어): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765; BFH II R 6/23 (독일어): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119; BFH IX R 26/24 (독일어): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (공식 PDF, 독일어): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False; FG 베를린-브란덴부르크 3 K 3093/24, 해설만 (독일어): https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/; HR 2026 년 2 월 13 일, ECLI:NL:HR:2026:234, 공식 전문 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234; HR 2026 년 8 월 7 일, ECLI:NL:HR:2026:1338 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338; HR 2025 년 4 월 4 일, ECLI:NL:HR:2025:507 (네덜란드어): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507; 헌법재판소의 판결 (2026 년 2 월 13 일자 보도자료 번호º 17/2026 에 따라 알려진 바와 같이, 판결 번호는 확인되지 않음) 및 계류 중인 사건 (스페인어): https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, 프로젝트 등록 정보 (스페인어): https://vlex.es/vid/1085688248; 2025 년 9 월 호, 해설 (스페인어): https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/; STSJ 카스티야 이 레온 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, 판례 (스페인어): https://www.liquidacionescomplementarias.es/; TCA 노르테, 사건번호 01427/11.8BEBRG, DGSI (공식, 포르투갈어): https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=; TCA Sul, 사건번호 507/10.1BECTB (포르투갈어): https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=; STA, 사건번호 01868/22.5BEBRG, 프로젝트 등록 정보 (포르투갈어): https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/; Com., 2025 년 7 월 9 일, nº 24-13.540,

ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (공식, 프랑스어): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819; 상사법원, 2026 년 5 월 6 일, 사건번호º 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (프랑스어): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000; CE, 2025 년 3 월 14 일, 사건번호º 493692 (프랑스어): https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692; CE, 2025 년 4 월 2 일, 사건번호º 476249 (프랑스어): https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211; NSA III FSK 560/24, CBOSA (공식, 폴란드어): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122; NSA II FSK 912/22, CBOSA (폴란드어): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC; 대법원 제 5 부, 명령 제 17841/2025 호 및 제 21014/2025 호, 해설 (이탈리아어): https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/; 이탈리아 대법원 (Cass.) , 결정문 , 사건번호 19815/2025 (이탈리아어): https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/; 이탈리아 대법원 (Cass.) , 결정문 , 사건번호 22357/2025 (이탈리아어): https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

스위스 — 제네바의 물가 연동제가 발동되면서 모기지 금액이 0.8 로 나뉘었다

9C_ 606/2024 및 9C_ 210/2025. 2025 년 2 월 28 일, 연방대법원은 제네바주의 재정 추정치를 상한선이 설정된 물가 지수에 연동시키는 규정을 연방 정부의 시가 평가 요건과 양립할 수 없다고 판단하여 무효화하였으며, 체계적인 저평가는 허용되는 방법이 아니라고 판시했다. 2025 년 10 월 24 일, 연방대법원은 재평가가 이루어지기 전까지 모기지 금액을 0.8 로 나눈 값을 시장가치로 산정하는 주 정부의 방식이, 수정 가능한 행정상의 오류가 아닌 실질적인 평가 선택에 해당한다고 판시했다. 그리고 2025 년 12 월 22 일, 공표를 위해 9C_ 271/2025 사건에서는 은행이 산정한 통계적 시장가치 1,000,000 프랑과 공식 평가액 741,000 프랑을 기준으로 한 아들에게의 매각을 양도소득세 전액 유예가 적용되는 혼합 증여로 간주하였으며, 이 경우 불균형의 기준을 정하는 데는 공식 평가액이 아닌 은행의 수치가 사용되었다.

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.

우크라이나 — 지적 도면, 그리고 누가 이를 재계산할 수 있는가?

우크라이나 — 규범적 평가는 부처가 아닌 지방의회의 권한이다. 2025–26 년의 세 건의 상고 판결은 토지의 규범적 금전적 평가를 지방에서 승인된 기술 문서에 명시된 수치로 제한하고 있다: 지적은 이후 제정된 국가 방법론의 계수 (340/10747/23) 나, 지역 문서에 지역 문서에 명시되지 않은 기능적 용도 계수는 적용될 수 없으며 (160/19718/23, 제곱미터당 461.19 UAH 의 기준값 기준), 세무 당국은 해당 수치를 직접 설정하거나 조정할 권한이 없으며, 이를 1 월 1 일 이외의 날짜로 1 월 1 일 이외의 날짜로 갱신할 의무도 없다 (260/3920/24, 2026 년 4 월 7 일) — 이 사건에서 세무 당국은 승소했으며, 지적 등기부의 발췌본에 기재된 수치를 적법하게 사용한 것으로 인정되어, 납세자의 청구가 기각된 판결이 확정되었다.

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.

2025–26 년 유럽의 어떤 판결도 캐나다의 ‘ *Letterio*’ 사건처럼 대출 기관과 감정평가사 간의 대립을 다루지 않습니다. 대신 이 시기에 나온 것은 파나마와 칠레의 판례에서 제기된 것과 동일한 문제에 대해 포르투갈에서 내려진 일련의 강제경매 판결들입니다 (중앙아메리카 및 남아메리카 편, C6 및 C7)에서 제기된 것과 동일한 문제에 대해, 지구 반대편인 포르투갈에서 내려진 일련의 강제경매 판결들

입니다. 즉, 어떤 수치가 최저가를 결정하는지, 그리고 법원이 경매 가격을 그 최저가보다 얼마나 낮게까지 허용할 것인지에 대한 문제입니다.

TRL, 2025 년 3 월 25 일 — 시장의 절반은 가격이 아닙니다. 비공개 협상을 통한 매각은 민사소송법 (CPC) 제 812 조에 따른 최저가 (*valor base*) 의 제약을 받으며,º 이를 하회하는 매각의 경우, 채무자의 *ço justo* 에 대한 이익과 채권자의 신속한 변제 이익을 비교·평가한 합리적인 사법적 승인이 필요합니다. €의 115,000 이라는 제안가가 €의 230,000 이라는 시가와 대비되었고, 매각 절차가 불과 6 개월밖에 진행되지 않았으며, 집행관이 취했어야 할 절차를 생략한 상황에서 승인은 거부되었다.

TRC — 그리고 법원이 기준가보다 얼마나 낮게 책정할 수 있는지. 전자 경매가 무산된 후, 비공개 협상은 제 816 조 821 조의 85% 최저가 제한에서 벗어나게 됩니다.º º 하지만 여전히 승인이 필요합니다. 법원은 €138,000 을 기준가로 하여 €87,000 을 승인했습니다. — 약 63 퍼센트 — 이 수치가 2004 년 집행된 *valor patrimonial tributário* 의 €85,253.58 을 초과했고, 집행 당시 라이선스 문제로 자금 조달이 차단되었으며, 해당 부동산의 가치 상승을 입증할 구체적인 증거가 제시되지 않았기 때문이다. 표시: DGSI 가 이 판결에 대해 표시한 날짜 문자열은 내부적으로 불일치하며 아직 해결되지 않았음; 해당 부서는 표시된 그대로 보고함.

TRP, 2025 년 4 월 10 일 — 감정이 전혀 필요하지 않은 경우. 모기지 집행과 관련하여, 법원은 다음 세 부동산의 과세 평가액 — €1,547,646.23, €1,575,200.75, 135 €,106.46 로, 총액 €3,257,953.44 — 이는 €611,415.81 의 채무액을 5 배나 초과하는 금액으로, 갱신된 과세 평가액을 시장 가치에 근사하는 것으로 간주하고, 모기지 설정 이후 시장이 상승했을 가능성이 있음을 감안한 수치이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 세 가지를 종합해 보면, 지적 가치는 세 가지 서로 다른 역할을 수행한다고 설명할 수 있다: 지켜야 할 최저 기준, 타당한 사유가 있을 때 벗어날 수 있는 기준, 그리고 감정평가 자체를 대체하는 적정성 심사 기준이다. 이 중 어느 것도 이를 가치에 대한 의견으로 취급하지 않으며, 특히 마지막 항목에 주목해야 한다. 세금 평가액이 채무액을 넉넉히 상회하는 경우, 어떤 감정사도 의뢰를 받지 않는다.

네덜란드 — 시가, 강제 매각가, 그리고 소유주가 직접 소개한 매수자. 경매 대신 사적 매각을 승인해 달라는 신청에 대해, 감정 평가 결과 시가는 €1,200,000, 강제 매각가는 €675,000 으로 산정되었다. 소유주가 직접 소개한 사적 매수인은 €500,000 을 제시했으나 — 이는 강제매각 가치보다도 낮은 금액이었기에 — 거절되었으며, 은행 측의 매수인이 제시한 €1,026,100 은 더 높은 수익을 창출한다는 이유로 승인되었다. 이와는 별도로, 암스테르담 법원 (Hof Amsterdam) 은 경매에서 제시된 최고 입찰가라도 저당권자가 수락을 거부한 최고 입찰가는 그가 "uit het goed kan verkrijgen"(해당 부동산에서 얻을 수 있는 금액) 을 확정하는 것이 아니므로, 그 입찰가로 상환을 진행할 수 없다: €1,458,000 을 지불한 청구인은 이후 €344,000 의 강제 매각 가치를 주장할 수 없었다.

감정평가사에게 주는 시사점. 시장가치와 강제매각가치라는 두 가지 수치를 제시하는 네덜란드의 관행은 법원에 논쟁의 대상이 되는 단일 수치 대신 활용 가능한 기준을 제공하며, 기각된 €500,000 제안은 두 번째 수치가 실질적인 역할을 하고 있음을 보여준다. 이는 파나마, 칠레, 이탈리아에서 사용되는 단일 최저매각가보다 더 나은 수단이며, 이러한 대조는 이번 편에서 제시하는 제도적 비교 중 가장 뚜렷한 대조를 이룬다.

이탈리아 — 경매 전문가는 법원 전문가가 아닙니다. 민사소송법 제 568 조 및 제 569 조에 따라 임명된 경매 전문가 (*esperto stimatore*) 는 "강제 매각 (vendita forzata) 을 보다 생산적이고 ù 유익하게 만들기 위한 공적 성격의 임무 (incarico di carattere pubblicistico)" 를 수행하는 필수적인 보조자입니다. — 강제 매각을 더욱 생산적으로 만들기 위한 공적 기능을 수행합니다. 그는 법원이 지정한 기술 자문인 (*consulente tecnico d'ufficio*) 이 아닙니다. 즉, 대립적 절차가 없으며, 조사 통지를 받을

권리도 없고, 당사자가 지정한 반대 전문가도 없습니다. 이의 제기는 보고서가 제출된 후에만 가능합니다.

이탈리아 — 그리고 감정가보다 86% 낮은 가격이 그 자체로 잘못된 것은 아닙니다. 제 586 조에 따른 "적정 가격 (Giusto prezzo)" 은 절차적 개념으로, 규칙에 따라 진행된 매매에서 형성된 가격을 의미하며, 단순히 감정가나 시장가치와 비례하지 않는다는 사실만으로는 후발적 사실이나 불법적 간섭이 없는 한, 소유권 이전을 정지할 정당한 사유가 되지 않습니다. €에서 250,000 으로 감정된 사건에서, €에서 33,400 으로 결정된 판정은 유지되었다: 경매 실패 후 연속적인 가격 인하는 일반적인 현상이다.

감정평가사에게 주는 시사점. 강제집행 감정평가서에 명시된 금액은 최저가도 아니고 약속도 아닙니다. 이는 감정평가사가 그 결과를 통제할 수 없는 하락 과정의 시작점을 설정할 뿐이며, 이 보고서를 최저가로 해석하는 의뢰인은 보고서를 잘못 이해한 것입니다. 보고서에서 이를 분명히 명시하십시오.

SAP 타라고나 248/2026 — 담보권 설정 금액은 경매 낙찰가가 아니다. 전 파트너들이 공동으로 소유한 부동산의 분할과 관련하여, 타라고나 지방법원 (Audiencia Provincial de Tarragona) 은 2019 년 모기지 감정가액인 €260,405 가 "모기지 가치 (valor hipotecario) 를 결정하기 위한 유일한 목적 (ú) 으로" 산정된 것일 뿐, 해당 부동산이 경매로 낙찰되는 시점을 결정하는 기준이 될 수 없다고 판시하였다. 경매 집행 단계에서 현재 시장 가치를 확정해야 한다고 판시했다. 해당 부동산은 모기지 금액을 차감한 가치의 절반을 지급한 한 공동 소유자에게 경매 낙찰되었으며, 독점 사용권에 대해 월 €268.30 을 지불하기로 했다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 법원은 감정평가가 원래 목적을 벗어나 사용되는 것을 허용하지 않았는데, 이는 바로 이 부서 전체가 그 주장을 바탕으로 운영되고 있다는 점입니다. 모기지 감정은 대출 기관이 정한 날짜에, 대출 기관의 가정 하에 대출 기관의 질문에 대한 답을 제공하는 것이며, 지분을 매각하는 공동 소유자는 다른 질문에 대한 답을 받을 권리가 있다.

검증 참고 사항. 독일에서는 2025–26 년 동안《*Beleihungswert*》또는《BelWertV》에 따른 결정 사례를 찾을 수 없었다. BGH V ZB 63/26 은 § 74a ZVG 에 따른 가치 판정의 형식적 최종성이 실질적으로 새로운 사실에 대한 재평가를 방해하지는 않는다고 재차 밝히고 있으나, 이는 절차상의 문제이며 채택되지 않았다.

Source — TRL, 절차 번호 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSI (공식, 포르투갈어로 읽음): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=`; TRC, 절차 번호 489/04.9TBSCD.C1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=`; TRP, 사건번호 835/24.9T8ADG-D.P1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=`; SAP 타라고나 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, 프로젝트 등록 (스페인어): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756`; 겔더란트 지방법원, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 공식 전문 (네덜란드어로 열람): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093`; 암스테르담 고등법원, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (네덜란드어): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618`; 대법원 제 3 부, 명령 n. 21444/2025, 전문 재게재 (이탈리아어): `https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf`; 대법원 (Cass.) 제 3 부 (Sez. III), 명령 제 4815/2026 호 및 제 19046/2026 호, 해설 (이탈리아어): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/`.

스위스 — 집행 기관의 추산액에 대해 채무자가 가질 수 있는 두 가지 구제 수단. 약 6,750,000 스위스 프랑에 달하는 집행 추산액에 대해 연방대법원 (5A_ 607/2024, 2025 년 4 월 10 일) 는 채무자가 견적에 대해 이의를 제기하는 동시에 비용 선급을 조건으로 전문가의 재견적을 요구할 수 있음을 확인하였으며, 이 두 가지는 누적적으로 적용된다고 판시했다. 그러나 5A_ 782/2025 (2026 년 5 월 4 일) 에서는 합병된 두 콘도미니엄 유닛에 대한 이의가 제기되지 않은 공동 견적액 510 만 프랑이 확

정된 후, 별도의 견적을 요구한 것은 채무자 본인의 이전 행위에 반하므로 허용되지 않는다고 판시하였으며, 5A_ 955/2025 (2026 년 5 월 19 일) 에서는 10 일 기한이 지난 후 제출된 재감정 요청은 단순히 기한을 넘긴 것으로 간주된다고 판시하였으며, 해당 기한은 감정이 송달된 것으로 간주되는 날, 즉 우편 배달 실패 후 7 일째 되는 날부터 시작된다고 판시하였습니다.

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`.

우크라이나 — 은행이 소유권을 취득한 날짜를 기준으로 한 가치. KCS VS 759/1579/24 (2026 년 1 월 12 일): 저당권법에 따라 90% 의 잉여금을 청구하는 청구인은 은행이 소유권을 취득한 날짜인 2016 년 3 월 기준 가치를 입증해야 하며, —이며, 그 이후에 정해진 2,143,000 UAH 의 경매 시작가는 해당 가치가 아닙니다. KGS VS 916/302/16 (2025 년 6 월 19 일) 사건에서는, 감정인이 현장 실사를 수행하지 않았고, 부동산을 정확히 식별하지 못했으며, 부적절한 데이터에 의존했기 때문에 일체형 부동산 단지에 대한 집행 감정 평가의 무효 판결을 유지했다. 이러한 신뢰성 결여는 2023 년 12 월의 감정 전문가 의견서에 근거한 것이었으며, 국유재산기금의 검토에서는 해당 보고서가 사소한 결함을 제외하고는 규정에 부합한다고 판단했으나, 법원은 누락된 현장 실사 문제를 다루지 않았다는 이유로 해당 검토 결과를 기각했다.

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.

당시 유럽 법원 중 단 한 곳만이 감정인에게 손해배상 책임을 부과했는데, 바로 아래에서 언급할 호프 아르넴-레우바르덴 법원이다. 그럼에도 불구하고 포르투갈의 한 판결은 감정인의 업무 수준에 대해 언급하고 있으며, 이 판결은 화려하지는 않지만 그만큼 더 유용한 판례이다.

TRP, 2025 년 2 월 25 일 — 공인된 보고서라 해도 여전히 증거가 되지는 않는다. 청원서와 함께 제출된, CMVM 에 자격을 인정받은 *Perito Avaliador* 가 작성한 감정 보고서는 *prova pericial* 가 아니며 "valor meramente informativo" — 단순히 정보 제공적 가치만을 지닌다. 법원은 임대 가치를 월 €500 으로 공정하게 책정하였으며, 보고서에 명시된 €1,186 을 기각했다.

감정인에게 주는 시사점. 이 구분은 절차적인 것이지만, 그 결과는 그렇지 않다. 당사자가 의뢰하여 소장에 첨부된 보고서는 주장이지만, 법원의 전문 감정 절차에 따라 작성된 보고서는 증거이다. 평가액이 법원의 산정액보다 두 배 이상 높은 감정인도 옳을 수 있지만, 보고서가 잘못된 성격으로 사건 기록에 등재되었다면 여전히 패소하게 될 것이다. 법원이 이 둘을 구분하는 경우, 분석만큼이나 의뢰 내용도 중요하다.

민사 3e , 2025 년 4 월 30 일 — 한쪽 당사자의 전문가만으로는 사건의 판결을 내릴 수 없다. SCI 가 매각한 건물의 가치에 관하여 — 2005 년에 €120,000 에 매입하고, 2017 년에 €75,000 에 매각된 건물에 대해 채권자로부터 이의가 제기된 경우 — 대법원 (Cour de cassation) 은 "판사는 '당사자 중 한 쪽의 요청에 따라 é alisé eà ' 된 비사법적 감정평가서만을 근거로 할 수 없다" 고 판시했다. 법원은 당사자가 의뢰한 감정평가서를 검토할 수는 있으나, 그것만을 근거로 판결을 내릴 수는 없다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 프랑스와 포르투갈은 서로 다른 경로를 통해 동일한 결론에 도달했다. 어느 쪽도 당사자가 제출한 보고서가 무가치하다고 말하지는 않지만, 양국 모두 그 보고서만으

로는 판단을 내릴 수 없다고 말한다. 아래 '파트너십' 항목에서 다룬 바이에른주의 강제매수 판결 사례—당사자가 지명한 전문가의 보고서가 법원의 별도 지명 없이 인정된 사례—와 비교해 볼 때, 유럽의 입장은 단일한 규칙이 아니라 다양한 스펙트럼을 이루고 있으며, 특정 관할권이 이 스펙트럼에서 어느 위치에 있는지는 감정인이 의뢰를 받기 전에, 의뢰를 받은 후에가 아니라 미리 확인해야 할 사항이다.

민사 1re , 2025 년 3 월 19 일 — 및 전문가 본인의 책임. 법원이 지정한 전문가는 "engage sa responsabilité à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformé ment aux rè gles de droit commun". 해당 보고서는 가설적이며 정확하지 않았고, 손실은 40% 의 기회 상실로 산정되었다. 해당 전문가는 감정인이 아니었으나, 이 원칙은 일반적으로 명시되어 있으며 건설 분야에만 국한된 내용은 없다.

참고. 실무자 기사들에는 공증인의 저평가 책임과 관련하여 2025 건의 인용 사례가 언급되어 있습니다. 이 중 적어도 한 건은 공식 데이터베이스에 존재하지 않으며, 나머지 사례들도 확인할 수 없었습니다. 본문에는 해당 사례가 하나도 인용되지 않았습니다.

호프 아른헴-레우바르덴, 2026 년 3 월 24 일 — €500,000, 수수료 €375. 이는 해당 기간의 유럽 관련 자료 중 감정인의 과실을 가장 명확하게 보여주는 사례입니다. 소유자 협회를 위해 사전에 합의된 재건축 비용 기준 보험 감정 평가에서는 약 9,500 입방미터 규모에 대해 €5,350,000 이라는 수치를 제시했으나, 약 3,500 입방미터에 달하는 측면 날개 부분을 누락했습니다. 법원은 또한 재건축 평가액 산정 시 건물의 열악한 상태를 이유로 하향 조정을 적용하는 것은 "apert onjuist"(명백히 잘못된 것) 라고 판단했으며, 재건축 비용을 측정하는 산정액에는 건물의 상태가 반영되어서는 안 된다고 밝혔다. 올바른 평가액은 €7,568,961.40 이었다. 법원은 심각한 전문적 과실을 인정하고, 감정인이 소속 회사와 함께 불법행위에 대한 개인적 책임을 지도록 판결한 뒤, 그의 연령과 재산 상황, 그리고 그가 청구한 €375 의 수수료와 비교해 지나치게 높은 금액이라는 점을 고려하여 손해배상액을 €500,000 으로 감액했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 여기서 주목할 만한 세 가지 사항이 있다. 측정 오류와 개념적 오류는 하나의 결함으로 취급되며, 개념적 오류, 즉 재구축 비용을 과소평가한 것은 시장가치 평가에는 능숙하지만 다른 평가 기준이 무엇을 요구하는지에 대해서는 고려하지 않은 감정평가사들이 저지르는 유형의 실수이다. 이 채무는 회사를 파산으로 몰아넣었습니다. 그리고 수수료를 고려한 '절제' 는, 이번 사례에서 감정 비용과 감정 결과가 결정하는 가치 사이의 격차에 대해 법원이 인정한 유일한 부분입니다.

판사, 젤란트-웨스트-브라반트, 2025 년 7 월 16 일 — 양쪽 방향으로 10%. 평가액이 제시된 평가액들의 가중평균을 중심으로 한 20% 범위 (양쪽 각각 10%) 를 벗어날 때만 그 평가액은 "onjuist" 로 간주됩니다. 따라서 5.54% 의 편차는 과실이 아니었으며, €8,750 에 대한 청구는 기각되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법원이 수치로 명시한 오차 범위이다. 이는 독일의 *Grundsteuer* 판결에서 20% 의 감정평가 편차와 30% 의 구역 허용 오차를 제시하며 답한 바로 그 문제이며, 영미법 관할권의 '브래킷 (bracket)' 사건들이 핵심으로 삼는 바로 그 문제이기도 하다. 세 가지 법체계, 세 가지 경로, 그리고 놀라울 정도로 유사한 결론.

네덜란드 — 그리고 해당 보고서를 검토하는 징계 재판소. NRVT 징계 위원회는 2025–2026 년에 걸쳐 꾸준히 판결을 발표했으며, 그 대상은 시사하는 바가 크다. 한 감정평가사는 의뢰인이 시세가 너무 높다고 말한 후 시장 가치를 €35,000 만큼 인하한 혐의로, 독립성 규정 위반을 이유로 2 개월의 조건부 자격 정지 처분을 받았다. 마케팅 가격 권고, 감정평가 및 매매 의뢰를 하나의 업무에 결합한 행위는 경고를 받았다. 계획 상실 보고서는 전문적인 감정 서비스로 간주되어 이에 상응하는 기준을 준수해야 하는 것으로 판정되었다. 세 건의 주거용 부동산 감정 평가에서 나타난 구조적 결함 (자료 출

처, 추적 가능성, 타당성) 으로 인해 3 개월의 조건부 자격 정지와 과태료가 부과되었다. 동일한 감정일자 기준으로 수리 비용을 공제하여 감정가를 €2,525,000 에서 €2,160,000 으로 낮춘 재감정 사례는, 원인에 대한 투명한 논거 제시 없이 이루어진 것으로 판단되어 경고 처분을 받았다. 또한 이혼 관련 감정 평가와 관련하여, 협회는 감정인이 의뢰인이 실제로 누구인지 확인하여 기록해야 한다고 판시했다.

감정평가사에게 주는 시사점. 아래의 폴란드 행정법원 판례와 함께 살펴보면, 법적 전통이 전혀 다른 두 관할권에서 동일한 패턴이 나타납니다. 제재는 독립성과 추적 가능성에 가해지며, 평가액 자체에는 거의 적용되지 않습니다. 평가액이 논란의 대상이 되더라도, 산출 과정을 문서에 명확히 기록한 평가사는 방어할 수 있는 입장에 서지만, 문서에 그 과정이 기록되어 있지 않은 평가사는 평가액이 정확하더라도 취약한 입장에 놓이게 된다.

Cass. Sez. III, n. 22597/2026 — 과대평가된 경매 물건. 앞서 언급한 네덜란드 판결 이후, 이 판결은 해당 시기에 감정인에게 책임을 부과하는 데 가장 근접한 유럽 판결로, 꼼꼼히 읽어볼 가치가 있다. *esperto* 는 강제경매로 매각된 부동산의 가치를 과대평가했으며, 매수인은 정확한 감정보고서가 있었다면 더 낮은 가격에 거래되었을 것이라고 주장했다. 해당 명령문은 실무자 해설서에서만 확인할 수 있었으며, 이하 내용은 법원의 문구가 아닌 해당 해설서의 설명이다: 즉, 중대한 평가 오류는 소송 대상이 되며, 낙찰자의 손실은 법적 권리 (*perdita di chance*) — 즉, 독립된 법적 자산 — 이므로, 다른 결과가 있었을 것이라는 점을 입증할 필요는 없으며, 손해배상액은 자동으로 과대평가액 전액이 되는 것은 아니며; 또한 매수인이 직접 부동산을 점검했다고 해서 배상 책임이 소멸되지는 않는데, 이는 부동산을 직접 보는 것이 전문가의 기술적 판단을 대체할 수 없기 때문이다. 법원이 아니라 주석가만이 해당 감정평가서를 사법 시장의 '정보 인프라' 라고 칭한다. 형평법상 손해배상액의 산정은 합리적인 근거에 기반해야 하며, 임의적인 백분율로 결정되어서는 안 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 여기에서 제시된 세 가지 명제는 이탈리아를 넘어 중요한 의미를 지닙니다. 이 의무는 보고서를 의뢰하지 않았고, 보고서가 작성될 당시에는 존재하지 않았을 수도 있는 사람, 즉 최종 입찰자에게까지 미칩니다. 독자가 직접 점검했다는 사실은 항변 사유가 되지 않으므로, 부동산을 직접 확인한 구매자가 그 상태를 수용했다는 주장은 성립하지 않습니다. 또한 손실은 두 가치 간의 차액이 아니라 기회를 상실한 것으로 규정되는데, 이는 청구인이 입증해야 할 부담을 상당히 줄여줍니다. 경매 전문가가 누구에게도 대립적 절차를 지켜야 할 의무가 없다는 앞서 언급한 이탈리아의 판결과 비교해 보면, 이 입장은 눈에 띈다. 이 지역 내에서 절차적 의무가 가장 적으면서도 책임에 대한 가장 명확한 명시를 담고 있다.

폴란드 — 법에 근거한 징계 제도로, 법원의 심사를 받습니다. 폴란드는 앞서 언급된 어떤 사례보다 더 나아가며, 그 차이는 상당합니다. 폴란드의 감정평가사들은 2025 년 8 월 28 일자로 개정된 규정으로 재제정된 '부동산 관리법' 에 따른 전문직 책임 절차의 적용을 받으며, 해당 규정은 2025 년 9 월 1 일부터 시행됩니다. 행정법원은 2025 년 8 월 28 일자로 제정되어 9 월 1 일부터 시행된 규정으로 개정된 '부동산 관리법' 에 따른 전문직 책임 절차를 따르며, 행정법원이 제재 조치를 심사하고, 2025–2026 년에는 수많은 사건을 심사했습니다. 이 사건들에서 처벌받는 것은 가치 평가가 틀렸다는 사실이 아닙니다. 그것은 평가 과정을 제시하지 못한 것입니다.

제재의 실제 목적. 비교 대상 집합에 결함이 있었음에도 6 개월의 자격 정지 처분이 유지되었으며, 법원은 부적절한 비교 대상 집합이 "pod waż a rzetelnoś ć wszystkich dalszych czynnoś ci" — 이후 수행된 모든 조치의 신뢰성을 훼손한다고 판시했다. 나체르니 Są d Administracyjny 는 시장 분석이 누락되었고, 비교 대상들이 서로 다른 지역에서 선정되었으며, 속성 가중치 (위치 40%) 가 전혀 설명되지 않았다는 이유로 경고를 재차 내렸습니다; 법원은 신중하게 언급했듯이, 문제점은 표본이 너무 작았다는 것이 아니라, 그 선정 과정이 "nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie" 였다는 점이었다. 다음과 같은 경고가 제시되었다. 도로와 비도로 비교 대상이 혼재된

경우, 시장 특성의 상태가 기술되지 않은 경우, 그리고 30% 와 20% 라는 가중치가 근거 없이 제시된 경우: “rzeczoznawca, któ ry sporzą dza operat bez odpowiedniego poziomu szczegółowoś ci musi liczyć się z zarzutami”. 또한, ZRID 결정 전날을 ‘현황일’ 로 간주하고, ZRID 자체를 무시하며, 잔여 부지에 대한 주거 및 상업 개발을 가정하고, 수용법이 인정하지 않는 ‘손실된 투자 잠재력’ 을 산출한 보고서에 대한 6 개월 자격 정지 처분이 유지되었다. 이 보고서는 “mó gł wprowadzać zleceniodawcę w błą d” 로, 이를 의뢰한 의뢰인조차 오도할 수 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이 모든 사례는 경험이 풍부한 감정평가사라면 누구나 자신의 서류에서 눈치챌 수 있는 문서화상의 결함입니다. 즉, 도출된 것이 아니라 임의로 주장된 가중치, 유사성의 근거를 명시하지 않고 선정된 비교 대상, 시장 특성은 언급되었으나 설명되지 않은 경우 등이 있습니다. 유럽 대부분의 국가에서는 이러한 보고서를 제출하면 소송에서 패소하게 됩니다. 폴란드에서는 이로 인해 6 개월간 면허가 정지됩니다. 이번 호에 소개된 다른 어떤 관할권도 보고서에 반드시 포함되어야 할 내용에 대해 이와 유사한 권위 있는 기준을 제시하지 않고 있으므로, 폴란드에서 일할 일이 전혀 없는 감정사들조차도 이 보고서를 읽어볼 가치가 있습니다.

검증 참고 사항. 독일에서는 2025–26 년의 감정인 책임 관련 판결을 찾을 수 없었습니다. 해당 기간에 보고된 민법 (BGB) 제 § 839a 조에 따른 판결들은 다른 종류의 전문가를 대상으로 한 것입니다. 라틴 아메리카 편에서 다룬 칠레의 ‘*Puchuncaví*’ 와 우루과이의 *‘Erosur’* 사례에서는 감정인에게 불리한 판단 없이 감정 평가가 무효화되었으며, 유럽의 입장도 이와 동일합니다.

Source — TRP, 사건번호 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (공식, 포르투갈어로 열람): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=`; 대법원 3e 민사, 2025 년 4 월 30 일, no 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (공식, 프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098`; 대법원 1re 민사부, 2025 년 3 월 19 일, no 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882`; 2025 년 8 월 28 일자 감정평가사의 전문적 책임에 관한 규정 ą, Dz.U. 2025 poz. 1198 (공보, 폴란드어): `https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198`; 바르샤바 행정법원 (WSA) VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (공식, 폴란드어): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6`; 바르샤바 행정법원 (WSA) VI SA/Wa 3684/24: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D`; 국가행정법원 (NSA) II GSK 349/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104`; WSA 바르샤바 VI SA/Wa 117/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936`; NSA II GSK 1811/22: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B`; NSA II GSK 715/23: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6`; 아른헴-레우바르덴 법원, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 공식 전문 (네덜란드어로 열람): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789`; 지방법원 젤란트-웨스트-브라반트, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (네덜란드어): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805`; NRVT 징계 결정 N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 및 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (공식 색인, 네덜란드어): `https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege`; 대법원 제 3 부, 명령 n. 22597/2026, 해설 (이탈리아어): `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/`.

우크라이나 — 해당 보고서는 집행인이 아닌 감정인의 것임: KCS VS 148/2868/25. 2026 년 4 월 14 일. 집행 과정에서 작성된 감정 보고서는 감정인의 전문적인 산물이지 집행관의 행위가 아니며, 이에 대한 책임은 감정평가법 제 32 조에 따라 감정인에게 있으며, 이를 이의 제기하는 채무자가 입증 책임을 진다. 위의 916/302/16 호 판례와 함께 참조할 것 — 현장 조사, 확인 및 타당한 데이터의 부재로 무효화된 보고서는 국가 표준이 정하는 의무를 이행하지 않은 것이며, — 우크라이나는 전시 상황에서도 감정인의 책임에 대한 실행 가능한 체계를 갖추고 있다.

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.

포르투갈 — *Acórdão de Uniformização* 9/2025. 이 시기에 가장 중대한 영향을 미친 유럽의 가족 재산 평가 관련 법안은 2025 년 9 월 10 일《포르투갈 관보》(*Diário da República*) 에 게재된 구속력 있는 법률입니다. 대법원 (Supremo Tribunal de Justiç a) 은 본회의 (plenary) 에서, *comunhão de adquiridos* 에서 결혼한 두 배우자가 공동 자금으로 그들 중 한 명의 소유 토지에 지은 가족 주택은 '*coisa nova* '—새로운 개념—이며, 토지를 소유한 배우자의 별도 재산에 해당하므로, 공동 재산에 대한 보상 청구권이 발생한다고 판시했다. 이 판결은 "tendo em vista a avaliaçãoçã o das duas componentes do imó vel" 즉, 토지와 건축물을 각각 별도로 평가하기 위한 전문가 증언을 명령하고 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 감정평가사들이 평소에는 거부하는 일, 즉 단일 개량 부동산을 두 개의 가치로 분할하여 그 합계가 시장에서 결코 제시되지 않는 금액이 되도록 하라는 지시이다. 기록에 나타난 상반된 수치는 다음과 같은 상황을 보여준다. 한 감정인은 건물을 €338,915, 토지를 €68,210 으로 평가했고, 다른 감정인은 €164,072.64, €112,500 으로 평가했다. 두 총액 모두 서로 타당한 범위 내에 있지만, 각 구성 요소 간의 배분 비율은 그렇지 않으며, 바로 이 배분 비율이 사건의 판가를 결정합니다. 관할권이 자산을 분할하기보다는 기여도에 따라 보상을 지급하는 경우, 감정인의 진정한 임무는 분할이며, 이 분할에는 이를 뒷받침할 시장 증거가 없습니다.

즉시 적용되었습니다. 2025 년 9 월 18 일, 대법원은 가압류 사건에서 통일 판례를 적용하여, 한 배우자의 토지에 있는 주택은 해당 배우자의 단독 소유 재산이며, 다른 배우자는 보상금 청구권만을 보유하므로, 공동 소유에 대한 간이 증명을 제시할 수 없다고 판시했습니다.

독일 — 그 날짜와 그 후 일어난 일. 누적 이익의 균등 분배와 관련하여 브란덴부르크 고등지방법원 (Oberlandesgericht Brandenburg) 은 2019 년 한 전문가가 산정한 €123,000 을 피고의 재산 가치로 평가했으나, 해당 재산은 2024 년 12 월경 €155,000 에 매각되었다 — "der Stichtag für die Bewertung …lag bereits im Jahr 2019" 라는 이유로, 즉 평가 기준일이 이미 2019 년에 있었으며, 그 가치가 2024 년까지 상승했다는 것은 "liegt nicht fern", 즉 비현실적이지 않다는 판단을 내렸습니다. 신청인 본인의 부동산은 거주권이 설정되어 있었으며 2018 년에 아들에게 양도되었는데, 이 부동산은 감정인의 평가액인 €232,000 으로 산정되어, 부정한 감축분으로 간주되어 최종 자산에 다시 포함되었습니다. 균등화 지급액은 €94,417.22 로 산정되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이후에 이루어진 제 3 자 간 매매는 가치를 입증하는 가장 확실한 증거입니다. 단, 법령에서 더 이른 시점을 정한 경우는 예외이며, 이 경우 해당 매매는 다른 가치를 입증하는 증거가 됩니다. 법원은 €의 155,000 에 대해서는 의문을 제기하지 않았으나, 이를 €의 123,000 을 대체하는 것으로 인정하지는 않았다. 소급 평가는 거래에 대한 차선책이 아니며, 매매 가격을 근거로 삼는 감정인은 잘못된 질문에 답하고 있는 것이다.

Source — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 2025 년 9 월 10 일 (공식 PDF, 포르투갈어로 열람): `https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf`; STJ, 사건번호 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument=`; 브란덴부르크 주 고등법원 13 UF 34/25, 공식 전문 (독일어): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

네덜란드 — 합의한 감정가에 구속됩니다. "이혼을 염두에 두고 (met het oog op de echtscheiding)" 공동으로 감정 평가를 의뢰한 당사자들은 그 감정가에 구속되는 것으로 판시되었습니다€. 1 년 후

인 415,000 의 경우, 시간의 경과가 그 감정가에 의존하는 것을 부당하게 만들지는 않았습니다; 그리고 이후의 한 사건에서는 남편이 사전에 동의했던 첫 번째 주택의 감정가를 준수해야 하는 것으로 판단된 반면, 당사자들의 어머니들에게 임대된 두 번째 주택은 소득세 산정 방식이 아닌, 임차 상태에서의 실제 매각 가격으로 평가되어야 했다. 이전 판결에 따르면, 당사자들이 다른 날짜에 합의하지 않는 한, 출발점은 분할 시점의 가치이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 공동 의뢰에 따른 감정평가 결과는 양 당사자가 예상하는 것보다 철회하기 어려우며, 그 유효 기간도 더 길다. 이러한 감정평가서 작성을 요청받은 감정평가사는 해당 평가서가 1 년 이상 후에 이루어질 분할에 적용될 것임을 전제로 하고, 이에 맞춰 작성 날짜를 명시하고 적절한 제한 사항을 기재해야 한다.

이탈리아 — 개선한 자에게는 보상이 주어지는 것이 아니라, 그에 상응하는 대가가 지급된다. 전 배우자 간의 공동소유권이 해지될 때, 지분 배분은 객관적인 기준, 즉 부동산의 구조적·기능적 특성과 분할 가능성에 따라 결정되며, 당사자 간의 분쟁과 현재 사용 상황은 단순히 어느 지분이 누구에게 귀속될지에만 영향을 미칩니다. 또한 부동산을 개량한 공동소유자는 명목상 그 비용을 회수할 수 있을 뿐, 그로 인해 발생한 가치 상승분은 회수할 수 없다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 번째 규칙은 이 업계의 본능과는 상반됩니다. 리모델링으로 인해 부동산 가치가 얼마나 상승했는지 묻는 질문에 감정인은 대개 가치 상승분을 답하곤 하지만, 여기서 요구되는 답은 지출된 비용의 총액이다. 이 두 수치가 서로 다른 경우 — 특히 상승세에 있는 시장에서 잘된 리모델링을 한 경우라면 그 차이가 매우 크다 — 잘못된 수치를 제시한 감정인의 감정 결과는 법원에서 사용할 수 없다.

폴란드 — 모기지 금액은 별도로 공제되지 않습니다. 단, 예외가 있는 경우는 제외됩니다. 혼인 재산 분할 시 담보권이 설정된 부동산이 한쪽 배우자에게 배분되는 경우, 법원은 “ustala jej wartoś ć z pominię ciem wartoś ci obcią ż enia hipotecznego” — 담보권을 고려하지 않고 그 가치를 산정한다 — 중대한 사유가 있어 반대되는 결정을 내리는 경우를 제외하고; 상계 지급액은 251,560.38 zł 였습니다. 2025 년 12 월 대법원은 예외 사항을 명확히 밝혔다: 담보권과 가치의 비율이 시장성 (매매 가능성) 에 영향을 미치는 경우, 법원은 명목상 모기지를 공제하거나 “inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci”(가치를 적정 수준으로 조정하기 위한 기타 시장 기준) 을 적용할 수 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 채무는 당사자 간의 문제일 뿐 부동산의 속성이 아니므로, 기본값은 채무가 반영되지 않은 가치이다. 이 예외 조항은 모든 감정사가 알고 있는 사실, 즉 특정 비율에 도달하면 담보권이 더 이상 사적인 합의의 범위를 벗어나 누구나 지불할 가격에 영향을 미치기 시작한다는 점을 인정하는 것이다. 폴란드는 그 비율이 어디에 있는지 명시하지 않았으며, 이에 대한 의견을 제시하도록 요청받은 감정사는 비교 가능한 매매 사례로는 결코 얻을 수 없는 증거를 요구받고 있는 셈이다.

프랑스 — *profit subsistant*, 및 그 평가 시점. 제 1 민사부 판례 두 건은 프랑스의 평가 기준을 이례적으로 명확하게 명시하고 있다. 공동재산으로 자금을 조달한 별도 재산이 청산 전에 재투자 없이 매각된 경우, 잔여 이득 (*profit subsistant*) 은 매각일 기준으로 평가되며, 이에 따른 잔여 이득 (*récompense*) 에 대한 이자는 해당 날짜부터 계산됩니다. 배상액은 €81,076 이었습니다. 또한 재산 분리 원칙에 따라, 공동 구매 시 상대방의 지분을 자금으로 지원한 배우자는 *profit subsistant* 에 따라 산정된 청구권을 가지며, 명목상 대여 금액에 따라 산정되는 것은 아니므로, 하급심 법원이 €873,303.64 를 잘못 유지한 바 있습니다; 개량에 대한 배상금 또한 마찬가지로 “déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage” 에 따라 산정되어야 하며, 공사 비용에 따라 산정되어서는 안 되므로, €21,578.44.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 비례 분할 방식의 측정 방법이며, 시장 감정평가에서는 제공하지

않는 정보를 요구합니다. 즉, 부동산의 가치가 얼마인지가 아니라, 기여금이 현재 가치에서 차지하는 비율을 묻는 것입니다. 감정인은 두 시점의 두 가지 수치를 제시하고, 법이 이를 바탕으로 산정을 수행합니다. 그리고 사건을 결정짓는 수치는 감정인에게 가장 드물게 요청받는 수치, 즉 출자일 당시의 가치입니다.

스페인 — 두 가지 판결과, 그것들이 아닌 것들. 2026 년 대법원 (Tribunal Supremo) 의 두 가지 판결이 실무자 자료에서 가족 재산 평가에 대한 권위 있는 판례로 회자되고 있다. 그러나 확인해 본 결과, 둘 다 그렇지 않다. STS 667/2026 (제 1 심판부.ª , 2026 년 5 월 4 일, 사건번호 2599/2024) 는 혼인 관계 해소 후 한쪽 배우자가 납부한 지방 재산세 및 공동 관리비는 소유권에 따른 *propter rem* 한 의무로서, 누가 사용하든 간에 납부한 배우자에게 유리하게 *gananciales* 재산 목록의 부채 항목에 기재되어야 한다고 판시하였다 — €14,912.48 인정, €욕실 공사비 429.25 는 기각됨 — 그리고 해산일을 주장된 사실상의 별거 시점이 아닌 별거 판결일로 확정한다. STS 646/2026 은 전혀 민사 가족 판결이 아닙니다: 이는 제 3 법정 (Sala 3) 의ª 판결로, 소득세와 관련하여, 이혼 시 가족 주택을 떠난 배우자가 다른 배우자가 거주한 경우 재투자 면세 혜택을 위한 *vivienda habitual* 지위를 유지한다고 판시한 것입니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 두 규정 모두 평가일자나 평가 방법을 결정하지 않으며, 이 점을 분명히 밝힐 필요가 있다. 왜냐하면 평가의 근거로 유포되지만 실제로는 그렇지 않은 인용문이 결국 그 내용을 읽지 않은 누군가에 의해 의존될 수 있기 때문이다. 667/2026 호가 명확히 규정한 것은 감정 결과가 반영되는 목록의 구성이며, 이는 그 안에 포함된 개별 감정 평가에는 영향을 주지 않으면서도 분할 계산 방식에 변화를 가져옵니다.

스페인 — 사용권은 금전화되지 않습니다. 2025 년 7 월, 대법원은 *gananciales* 에서 진행된 청산 절차에서 가족 주택 사용권 박탈에 대한 배상 청구를 기각했습니다. 이 청구는 €에서 2007 년 이후 시장 임대료의 절반에 해당하는 247,886.10 으로 제기된 바 있습니다. 사용권의 귀속은 가족의 필요를 충족시키기 위한 것이며 금전적으로 환산될 수 없다. 라틴 아메리카 편에서 보고된 아르헨티나 네우콰 (Neuqu)é 판결과의 대조는 정확하며 유익하다: 해당 사건에서는 사용권 박탈이 소유주의 손실로 산정된 반면, 이 사건에서는 전 배우자 간에 있어서는 전혀 산정되지 않았다. 표시: 해설에서 인용; 판결문 본문은 확인되지 않음.

Source — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, 프로젝트 항목 (스페인어로 열람): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576`; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (스페인어): `https://vlex.es/vid/1121123408`; STS 1157/2025, 해설 (스페인어): `https://codigo-civil.es/`; 대법원 1re 민사부, 2025 년 6 월 12 일, º 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (공식, 프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436`; 대법원 (Cass.) 1re 민사부, 2026 년 1 월 14 일, nº 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801`; SN I CSK 1690/24 및 I CSK 645/25, Sąd Najwyższy 판결 프로젝트 (공식, 폴란드어): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:977 및 ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 공식 문서 (네덜란드어): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977`; 대법원 (Cass.) 제 2 부 (Sez. II), 명령 n. 28890/2025 및 판결 n. 25244/2025, 해설 (이탈리아어): `https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione`.

스위스 — 업데이트된 감정 평가 결과 및 이익 분배에 대한 기여도. 5A_ 304/2024 (2025 년 2 월 6 일): 2010 년 감정가인 Fr. 1,172,000, 당사자들이 2012 년에 제시한 금액인 Fr. 1.4 million, 그리고 갱신된 법원 감정가인 Fr. 965,000 — 갱신된 감정가가 인정되며 이것이 적용된다. 5A_ 680/2024 (2025 년 3 월 19 일): 민법 (ZGB) 제 206 조 제 1 항에 따라 대가 없이 상대방의 자산 형성에 기여한 배우자는 (*Gegenleistung*) 기여한 배우자는 그 기여금과 이에 상응하는 이익의 비율을 회수할 수 있으며, 손실에 대해서는 어떠한 몫도 부담하지 않는다. 본 사건의 사실관계에 따라 주 법원은 이익 발생을 인정하지 않고 초기 투자금만 인정하였으며, 항소는 기각되었다. 5A_ 54/2024 (2026 년 1 월 28

일, 제네바): 법정 감정 평가에 따르면 주택 가치는 3,343,000 프랑에서 3,630,000 프랑 사이로 추정되었으며, 시장 변동 폭은 ±20% 로 나타났습니다; 아내에게 주택 소유권이 귀속되지 않은 이유는 가격 범위 때문이 아니라, 남편의 지분을 매입할 자금을 입증하지 못했기 때문이었으며, 경매 명령은 취소되고 사건이 환송되었다.

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`.

우크라이나 — €에 게시된 불가리아 아파트의 절반 지분, 30,550. 2026 년 7 월 15 일. 절반 지분에 대한 보상금은 €에 게시된 감정평가 보고서를 바탕으로 30,550(1,568,146.77 UAH) 로 확정되었습니다: 양도된 공동 재산의 시장 가치는 재판 시점을 기준으로 산정되며, 자산 자체를 평가할 수 없는 경우에는 유사한 재산의 가치를 기준으로 삼으며, 반박되지 않은 전문가 증명서만으로도 충분하다. 대법원 전원합의체는 2025 년 12 월, 피고들이 유일한 주거지를 잃지 않고서는 지불할 수 없는 경우, 5 분의 3 지분에 대한 1,321,605 UAH 의 보상금 지급을 명령해서는 안 된다고 덧붙였습니다.

Source — KCS VS 761/9885/21: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560`; 대법원: `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.

독일 — 두 날짜 모두 기준으로 평가됨. 법정 상속분 보충 청구에 관하여, 뮌헨 고등지방법원 (Oberlandesgericht Mü nchen) 은 — 최저가치 원칙 (*Niederstwertprinzip*) 에 따라 — 청구인이 증여된 재산을 두 관련 시점, 즉 증여 완료 시점과 사망 시점 모두에 대해 평가할 것을 요구할 수 있다고 판시하였다. 이 사건에서 2020 년 4 월 23 일과 2022 년 10 월 8 일이다. 또한 법원은 증여된 회사 지분에 대한 95% 의 유보된 용익권 (reserved usufruct) 이 민법 (BGB) 제 § 2325(3) 조에 따른 10 년 감액 기간의 기산을 지연시킨다고 판시했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 동일한 자산에 대해 2 년 반 간격을 두고 수행된 두 차례의 소급 평가 중 더 낮은 평가액이 적용되는 경우: 이러한 지침은 이례적이지만, 그 배경이 되는 논리는 그렇지 않다. 법률이 시점을 통해 자산 가치가 상속 재산 밖으로 유출되는 것을 막도록 설계된 경우, 시점을 선택한 당사자가 평가일도 함께 선택할 수 있도록 허용해서는 안 된다.

네덜란드 — 구식 평가액과 평균 평가액. 2005 년에 구속력 있는 것으로 합의된 평가액을 기준으로 18 년 후에 자산을 배분하는 것은 합리성과 공정성의 기준에 비추어 용납될 수 없는 것으로 판단되었으며, 분할 당시의 가치가 적용되어야 한다. 또한 일련의 거래를 통해 증여가 이루어진 경우, 평가일은 그 중 마지막 거래일이며, 네 가지 평가액을 평균하는 것은 "geen deugdelijke manier" 즉, 적정 금액을 산출하는 데 있어 타당한 방법이 아닙니다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 두 번째 요점은 강조할 필요가 있다. 여러 건의 감정 보고서가 있고 그중에서 선택할 방법이 없을 때, 당사자들과 법원은 평균치를 산출하는 방식을 택하기 때문이다. 네덜란드 법원은 반드시 선택을 해야 한다고 판시했다. 네 가지 의견의 평균은 다섯 번째 의견이 아니라, 그 어느 것도 검증되지 않았음을 인정하는 것이다.

이탈리아 — 가치가 없는 양도는 없다. 제 2 절의 세 가지 명제. "L'assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale" — 감정 평가 없이는 균등화 지급액을 전혀 산정할 수 없다. *collazione per imputazione* 에 따르면, 수유자가 아닌 상속인들이 상

속재산에서 인출하는 자산은 상속 개시 시점에 평가되며, 분할 시점이 아니다. 그리고 법정 상속분이 현금으로 보전되는 경우, 그 의무는 '법적 재구성 (*debito di valore*)' 에 해당한다: 상속 재산의 명목상 재구성은 사망 시점에 이루어지지만, 상속분 보전금은 판결일 기준으로 평가된다.

감정평가사에게 주는 시사점. 동일한 파일에 두 개의 날짜와 두 가지 목적이 기재되어 있습니다. 유산 구성은 한 날짜에 이루어지고 지급액은 다른 날짜에 산정되며, 두 가지 중 어느 쪽을 요구하는지 명시되지 않은 채 "유산에 포함된 재산" 의 가치를 평가하라는 지시를 받은 감정평가사는 충분한 지시를 받지 못한 것입니다. 반드시 확인하십시오.

폴란드 — 증여 시의 용도 지정, 매각 시의 가격. 2025 년 3 월의 두 건의 판결은 강제 상속분에 대한 폴란드의 기준을 확정한다. 기증된 농지 필지는 기증일 당시의 용도 지정에 따라 평가되며, 실제 농업적 용도는 평가 방법을 결정하는 요소가 아닙니다. "jeżeli… założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie" — 만약 용도 지정상 다른 용도가 허용된 경우; 기증 당시의 상태와 판결 당시의 가격이 적용되며, 이후의 계획 변경이나 후속 수용은 무관하다. 그러나 상속인이 이미 해당 부동산을 매각했거나, 토지가 수용된 경우에는, 그 금액은 판결 시점의 새로운 감정가가 아니라 실제로 획득한 가격 또는 보상금이며, 양 당사자 모두 두 시점 간의 가격 변동 위험을 부담하지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 가지 개념은 흔히 혼동되기 쉬운 두 가지, 즉 거래 시점에 고정된 부동산의 상태와 판단 시점에 산정된 가격 수준을 구분합니다. 그리고 실제 거래가 존재하는 경우, 이는 감정 평가를 전적으로 대체하게 되는데, 이는 감정인을 해당 사건에서 배제하는 규칙이므로 의뢰를 수락하기 전에 알아두어야 할 사항입니다.

프랑스 — *jouissance divise* 의 날짜. 재산 분할 시, "les biens sont estimé sà leur valeurà la date de la jouissance divise" 에 따라, 가능한 한 분할 시점과 가까운 시점에 평가되어야 한다. 2009 년에 €382,000 으로 평가된 금액은 13 년 후에는 사용할 수 없었다. 그리고 해당 부동산이 점유 중인 공동소유자에 의해 훼손된 경우, 해결책은 제 815-13 조 제 2 항에 따른 청구이며, 손해 발생 이전 시점으로 평가액을 소급 적용하는 것이 아닙니다. 이 구별은 바로 감정인이 필요로 하는 바로 그 점입니다. 즉, 노후화는 실재하며, 평가일 당시 부동산에 존재하고, 다른 곳에서 보상받는다는 것입니다.

프랑스 — 증여는 재산의 양도이다. 제 860 조에 따르면, "une donation est une alié nation au sens de ce texte": 수증자가 2004 년에 해당 재산을 재양도한 경우, 상속 재산에 다시 포함시켜야 할 금액은 분할 시점이 아닌 그 양도 시점의 가치이다. 하급심 법원은 해당 금액을 €266,463.42 로 책정했으나, 상고인의 계산에 따르면 2004 년 증여 당시의 가치는 €91,500 이었고, 분할 당시의 가치는 €201,200 이었다. 이 점 때문에 판결이 파기되었고, 사건은 Orlé ans 로 환송되었으며; 법원은 자체적으로 어떤 수치도 정하지 않았다. 세 가지 수치가 제시되었고, 법률은 양도 시점의 가치를 선택하며, 이 경우 그중 가장 낮은 금액을 적용한다.

포르투갈 — 자산 가치를 재검토할 수 있는 경우와 그렇지 않은 경우. Relaç õ es 의 세 가지 판결은 자산 재평가와 관련하여 포르투갈의 입장을 명확히 하고 있다. 부동산에 대해 기재된 과세 기준가 — 리스본 사건에서 €20,746.00 및 €27,181.70 —는 *conferência de interessados* 에서 변경될 수 있으며, 입찰 개시 전까지 감정을 요청할 수 있고, 이전에 미납된 감정 결과가 장애가 되지 않습니다. 그러나 제 1114 조 (º) 는 이의가 제기되지 않은 감정 보고서를 반복할 권리를 부여하지 않으며, 재감정은 해당 보고서 작성일과 회의일 사이에 가치가 낡아 무효화된 경우에만 허용되며, 해당 부동산의 가치는 €830,590.86 으로 책정되어 있다. 또한 일반 전문가 규칙에 따라 재산 목록 작성 절차에서 *segunda perícia* 는 허용되며, €90,000 으로 평가된 재산이 그 가치의 3 배에 달한다고 주장된 사건은 재심리로 회부되었습니다.

포르투갈 — 절반은 전체의 일부이다. Relaç ã o de É vora 는 상속 분할 일정을 다음과 같이 정정했다: *comunhão geral* 에 따라 생존 배우자는 각 자산의 절반이 아닌, 유산 총 가치의 절반을 상속받는다. €의 232,000 과 €의 247,000 으로 총 €479,450 인 부동산의 경우, *meação* 는 €239,725 이며 각 상속인은 €79,908.33 을 상속받습니다. 감정평가사에게 있어 이는 모든 자산이 동일한 기준에 따라, 동일한 날짜를 기준으로 평가되어야 함을 의미합니다. 왜냐하면 분배에 앞서 자산의 합계가 산출되기 때문입니다. 즉, 개별적으로 방어 가능하더라도 감정평가 결과 간에 내적 일관성이 결여되면 지분 배분이 왜곡될 수 있습니다.

Source — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (공식, 독일어): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true`; TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument`; TRL, 절차 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, 프로젝트 항목 (포르투갈어): `https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/`; TRG, 절차 2781/22.1T8VCT.G1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument=`; TRE, 사건번호 4114/21.5T8STB.E1, 프로젝트 항목 (포르투갈어): `https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/`; 대법원 1re 민사, 2025 년 10 월 1 일, n° 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (공식, 프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991`; Cass. 1re 민사, 2026 년 1 월 14 일, n° 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796`; SN II CSKP 2054/22 및 II CSKP 2142/22, Sąd Najwyższy 프로젝트 (공식, 폴란드어): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; 스헤르토헨보스 법원, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 공식 전문 (네덜란드어): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481`; 아른헴-레우바르덴 법원, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (네덜란드어): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491`; 대법원 제 2 부, 명령 사건번호 10757/2025, 해설 (이탈리아어): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/`; 대법원 제 2 부, 판결문 n. 12258/2025 (이탈리아어): `https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/`; 대법원 제 2 부, 명령 n. 32056/2025 (이탈리아어): `https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/`.

스위스 — 건물을 기준으로 평가된 부동산 회사: 9C_ 554/2024. 2025 년 5 월 14 일, 제네바. 상속 재산 목록 작성을 위해 한 부동산 회사가 해당 건물의 시가를 기준으로 평가되었으며 — 7,180,000 프랑으로 산정되었으며, 이는 2,924,700 프랑의 재구축 비용에 4,256,665 프랑의 토지 가치를 더한 금액 — 3,094,000 프랑의 모기지 채무를 차감한 것으로, 약 4,086,000 프랑을 차감하고, 4,260,000 프랑을 잔여 가치로 산정; 임의적이지 않음. 5A_ 523/2024 (2025 년 9 월 17 일) 은 분할 시의 귀속 가치가 합의가 없는 경우 공인 전문가에 의해 확정되며, 그 방법은 연방법에 따르고 수치는 사실로 간주된다는 점 — 그리고 농업법에 따른 이중 소득 가치에 대한 청구는 적시에 제기되어야 한다는 점을 재확인하였다.

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`.

우크라이나 — 법의학적 감정평가를 통한 재산 분할. 2026 년 1 월 22 일: 법의학적 감정평가를 통해 분할된 재산 — 한 주택은 1,032,645 UAH, 다른 한 주택은 998,809, 토지는 50,540 — 재감정 요청이 기각된 판결이 확정되었다.

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 — 스퀴즈아웃 대상인 사무실 건물. 스퀴즈아웃에 따른 감정 절차에서 바이에른 최고주법원 (Bayerisches Oberstes Landesgericht) 은 뮌헨의 한 사무실 및 상업용 건물에 대한 3 분의 1 지분 1/3 에 대한 처리 방안을 승인했다. 해당 지분은 비영업용 부동산으로 분류되어 별도의 가치인 €2,476 만 7 천으로 평가되었다. 이 지분은 당사자가 지명한 공인 전문가에 의해 2010 년 ImmoWertV 에 따라 소득 접근법으로 평가되었으며, 기준일 기준 토지 가치, 2021 년 1 분기 시장을 기준으로 검증된 계약 임대료, 공실률 상한선 적용, 그리고 평가일 이후 발생한 사유라는 이유로 팬데믹 불확실성에 대한 공제는 적용되지 않았습니다. 법원은 별도의 전문가를 지정하지 않았으며, 분할 지분에 대한 소수주주 할인도 인정하지 않았다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이 연구 결과 중 두 가지는 일반적인 관행과는 상반됩니다. 당사자가 의뢰한 보고서가 법원의 지정 없이도 전문가의 공인 자격과 방법론의 투명성을 근거로 인정받았는데, 이는 보고서의 신뢰성을 결정하는 요소가 무엇인지에 대한 시사점을 제공합니다. 또한 소수 지분 소유자에게 명백히 유리한 부분 지분 할인 적용을 거부한 결정은, 통제권 부재와 유동성 결여가 일반적으로 분할되지 않은 지분에는 당연히 적용된다고 간주하는 미국 상속 및 파트너십 업무의 통상적 관행과는 정반대입니다. 어느 입장이 명백히 옳다고 할 수는 없지만, 법원이 해당 할인을 자동적으로 적용되는 것이 아니라고 판결했다는 점이 시사하는 바가 크다.

이탈리아 — 계속 기업 또는 청산. 제 2289 조에 따른 파트너의 청산 배당권이 파트너십 자체가 해산되기 전에 정산되지 않은 경우, 이는 회사의 청산 절차로 통합되며, 절차의 변화에 따라 평가 전제 또한 영업 지속 시의 평가에서 청산 상태에 적합한 보수적인 추정치로 변경됩니다. S.r.l.(유한책임회사, 파트너십이 아닌 법인) 에서 구성원이 탈퇴할 경우, 밀라노 지방법원 (Tribunale di Milano, 2025 년 10 월 30 일) 은 편집부 머리말에 따르면, 청산 가치가 다툼의 대상이 되는 경우 법원이 전문가를 선임하며, 해당 전문가의 결정은 명백히 불공정하거나 오류가 있는 경우에만 이의를 제기할 수 있다고 판시한 것으로 보고 있으나, 판결문 자체는 확인되지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 가치 산정의 전제는 지침의 세부 사항이 아니라 법적 입장에 의해 정해지며, 해당 사건이 진행 중인 동안에도 그 입장은 바뀔 수 있다. 운영 자산으로 보유된 부동산은 계속기업에게는 한 가지 가치를, 청산인에게는 또 다른 가치를 가지며, 이러한 차이는 감정인이 재량에 따라 적용하는 할인율이 아닙니다.

상법, 2025 년 5 월 7 일 — 전문가는 하나 이상의 답변을 제시할 수 있다. 주주 제명과 관련하여, 상사부는 민법 제 1843-4 조에 따라 선임된 전문가가 "à l'exclusion du juge" 의 가치를 산정할 때, 법정 또는 계약상의 평가 규칙을 적용해야 하며, — 주목할 만한 점은 — 각각 당사자들이 해당 규칙에 대해 제시한 상반된 해석 중 하나에 부합하는 여러 가지 평가 결과를 제시할 수 있다. 그 후 판사는 당사자들이 실제로 의도한 바를 판단하여 그에 상응하는 수치를 적용한다. 하급심 법원은 전문가를 해임하고 회계 기간을 미리 정함으로써 권한을 초과했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 논란의 여지가 있는 가정 하에서 가치를 평가하라는 의뢰를 받은 전문가는 대개 어떤 가정이 적용되는지 추측해야 하는 상황과 의뢰를 거부해야 하는 상황 사이에서 곤란을 겪게 된다. 프랑스는 세 번째 대안을 제시했다. 즉, 각 가정을 바탕으로 가치를 산정하고 법원이 선택하도록 하는 것이다. 이는 두 가지 선택지 중 어느 쪽보다 나은 해결책이며, 불일치가 시장이 아닌 전제에 관한 한 어디서나 적용 가능하다.

검증 참고 사항. 부동산을 운영 자산으로 보유한 회사의 매수 평가액과 관련하여 2025–2026 년 독일의 판례는 발견되지 않았으며, 포르투갈에서도 지분 가치나 회사 소유 부동산의 가치와 관련된 판례는 발견되지 않았다.

Source — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (공식 PDF, 독일어로 열람): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False`; Com., 2025 년 5 월 7 일, n° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (공식, 프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JUR`

ITEXT000051582119; Cass. 제 1 부, 명령 n. 20552/2026, 해설 (이탈리아어): https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/; 밀라노 지방법원, 2025 년 10 월 30 일, RVG 7033/2025, 편집자 주석 (이탈리아어): https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/.

스위스 — 납세자가 달리 입증하지 않는 한, 공문의 가치는 유효하다. 제네바 행정법원 (Chambre administrative) (ATA/233/2026, 2026 년 3 월 3 일) 은 건설 회사의 나머지 절반 지분, 즉 100 주 중 50 주를 액면가인 Fr. 50,000 에 매입한 주주의 항소를 기각했다. 세무 당국은 이 매각을 혼합 증여로 간주하여 처음에 증여 가치를 552,630 프랑으로 산정했으나, 납세자는 30% 의 소수주주 공제를 적용하기 전 회사 가치를 397,410 프랑으로 주장하며, 이에 따른 증여액은 78,594 프랑이라고 주장했다. 하급심 법원은 증여액을 Fr. 349,315 로 확정했는데, 이는 연방 지침에서 50% 이하 지분 보유에 대해 허용하는 일률적인 30% 공제를 적용한 후, 회사의 순자산 가치만을 기준으로 한 주당 순액 Fr. 7,986.30 에 50 주를 곱한 뒤, 지불한 가격을 차감한 금액이다. 항소법원은 이 수치를 인정했다. 건물을 매각한 자회사로부터 회사가 받은 배당금은, 건물 매각이 해당 자회사의 주된 사업이었으므로 비정기 소득으로 제외될 수 없었으며; 또한 지침 (지침 제 28 호) 에 따라 산정된 가치는 시가로 간주되므로, 이에 이의를 제기하는 납세자는 스스로 증거를 제시해야 한다.

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

우크라이나 — 통지 전날: KGS VS 915/373/20. 2026 년 6 월 25 일. 탈퇴 회원의 지분은 탈퇴 통지 전날, 즉 2018 년 11 월 18 일. 1 심 법원은 2020 년 3 월자로 작성된 회사 건물 평가서를 이에 대한 적절한 증거로 인정하지 않았으나, 항소법원은 2,039,875 UAH 를 인정하였고; 대법원은 이 판결을 파기하고 사건을 항소법원으로 환송했는데, 항소법원은 해당 날짜의 평가 보고서가 이전 시점의 순자산 가치를 입증할 수 있는지 여부를 검토하지 않았기 때문이다. 날짜에 관한 규칙은 명확하며, 증거 문제는 이로부터 파생된다. 즉, 다른 날짜의 평가가 법정 날짜의 가치를 반영한다는 점을 입증해야 한다.

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.

포르투갈 — 결코 설명된 적 없는 실제 가치. *Subseguro* — 보험액 부족 — 이는 신고된 보험금이 실제 가치보다 낮은 경우에 발생하며, 비례 원칙에 따라 그 비율만큼 보험금이 감액됩니다. 포르투 항소법원 (Relaçã o do Porto, 2025 년 3 월 6 일) 은 보험사가 제시한 €436,422.80 이라는 금액을 사실관계에 반영하는 것을 거부했는데, 그 근거가 되는 기준과 계산 방식이 전혀 설명되지 않았기 때문이다; 판결문은 증명의 부담에 대해 언급하지 않았으나, 보험 부족을 주장한 보험사는 실제 가치가 입증되지 않은 당사자였습니다. 보험금액 €199,316.91 과 과세가액 €195,986.35 에 비해, 화재 피해액 €59,458.20 은 전액 지급되었다.

포르투갈 — 보험사 측의 산정 기준이 오래된 자료였을 때 어떤 일이 벌어지는가. 보험금액은 €245,974 였으나 재건축 가치는 €355,289.88 로, 은행 직원이 현재 공시된 건축 지수 대신 구식인 €800(제곱미터당) 을 적용한 탓에 차액이 발생했다. 비례 원칙은 법적으로 규정되어 있었으나, 정보 제공 의무 위반으로 인해 배제되었으며, €18,970.60 의 손해배상금이 전액 지급되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 가지는 유럽 관련 자료에서 가장 직접적으로 유용한 보험 관련 결정 사항이며, 둘 다 같은 방향을 가리키고 있습니다. 비례 원칙은 보험사가 입증할 수 있는 실제 가치 만큼만 효력을 발휘하며, 보험금액이 구식 단가를 적용한 누군가에 의해 책정된 경우에는 이 원칙이 완전히 무효화됩니다. 재 건축 비용 산정치는 단순히 보험을 체결하기 위한 형식적인 절차가 아니라, 손실 보상액을 결정하는 핵심 요소이며, 이를 잘못 산정했을 경우의 책임은 이제 두 차례에 걸쳐 해당 수치를 산정해 낸 당사자에게 돌아갔다.

포르투갈 — 판매 가격이 아닌 수리 비용. 손상된 부동산을 더 낮은 가격에 매각하는 것은 *dano emergente* 손실된 이익이 아닌 가치 감소를 반영한 것이지만, 현물 복구가 가능한 경우 배상금은 수리 비용이며, 손상되지 않은 시가와 실제 매각 가격 간의 차액을 배상하도록 하는 것은 제 566 조를 위반하게 됩니다.º , n.º 민법 제 1 조. €240,000 에 판매된 주택의 숨겨진 결함에 대해 — €300,000 을 요구했으나, 이후 €270,000 으로 감액되었으며, 이 감액은 가시적인 결함만으로 기인한 것으로 간주됨 — 코임브라 지역 법원 (Relaç ã o de Coimbra) 은 €24,350 의 수리 비용과 세금을 인정했으며, 이는 €32,700 에서 €43,600 사이의 공학적 범위 내에 해당한다.

독일 — 8 년 동안 하자가 없었으며, 가격에 대한 불신도 없었다. €가 제기한 두 건의 청구 (각 39,048.03) 는 *merkantiler Minderwert* — 수리된 건물에 대한 시장의 잔존하는 의구심 — 을 이유로 기각되었다. 물에 손상된 목조 휴가용 주택을 완전히 해체하고 재건축한 후, 2017 년부터 8 년 동안 하자가 없었으며 임대도 중단 없이 이어진 상황에서, 법원은 구매자의 불신이 근거할 수 있는 사실적 사실을 발견하지 못했으며, § 287 ZPO 에 따라 평가된 바와 같이, 감정평가 보고서 작성을 명령하지 않기로 결정했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 오명은 수리 후 자동으로 적용되는 감액 사유가 아니라, 입증되어야 할 사실이며 시간이 지남에 따라 소멸된다. 적절한 수리가 이루어진 지 수년이 지난 후에도 잔존 가치 감소를 주장하는 감정인은, 독일 법원이 이제 그 주장을 뒷받침하기 위해서는 단순한 이력 정보 이상의 증거가 필요하다고 판시한 내용을 주장하는 것이며, 심지어 감정 보고서 의뢰 자체를 거부한 점은 이번 판결의 더욱 강력한 부분입니다.

독일 사례, 간략히. 두 사례 모두 논평을 인용한 것으로, 판결문 전문은 확인되지 않았다. 브란덴부르크 고등지역법원 (OLG Brandenburg) 11 U 46/25: 보험사는 자체 산정 평가 산정표에서 발생한 계산 오류에 대해 책임을 져야 하며, 이에 따라 보험 부족을 주장할 수 없고, 자사의 거절로 인해 발생한 물가 상승분을 포함한 전액 대체 가치를 지급할 의무가 있다 — €23,421.44 를 즉시 지급하고, €155,375.57 에 €7,795 를 더한 금액을 18 개월 이내 재건축 시 지급해야 한다. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: 실제 가치는 즉시 지급되어야 하며, '신품으로 교체' 에 따른 추가 금액은 재건축 증명이 있을 때만 지급되며, 중대한 과실로 인해 보험금은 절반으로 삭감되었으며, 법원은 보험사의 일방적인 거절로 인해 준수할 수 없게 되었던 재건축 기간을 다시 열어주었다.

Source — TRP, 사건번호 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (공식, 포르투갈어로 열람): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360` ; TRP, 사건번호 799/24.9T8VCD.P1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=` ; TRL, 사건 번호 6949/22.2T8SNT.L1, 법원 자체 2025 *sumários* (포르투갈어): `https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf` ; TRC, 사건 번호 235/22.5T8TND.C1 (포르투갈어): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=` ; 브란덴부르크 고등법원 (OLG Brandenburg) 10 U 86/24, 공식 전문 (독일어): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435` ; 브란덴부르크 주 고등법원 (OLG Brandenburg) 11 U 46/25, 해설만 (독일어): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/` ; 자르브뤼켄 주 고등법원 (OLG Saarbrü cken) 5 U 57/24, 해설만 (독일어): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/` .

네덜란드 — 흐로닝언, 그리고 지진으로 인한 가치 손실. 흐로닝언 일대에서 발생한 가스 채굴로 인한 지진으로 인한 가치 손실에 대한 보상 제도 (기준일을 2019 년 1 월 1 일로 정함) 와 관련하여, 국가평의회는 청구권을 누가 가지는지에 대한 한 가지 사항을 결정했습니다. 감가액의 절반에 해당하는 €7,199.25 의 배상 판결이 공동 소유자에 대해 유지되었는데, 이는 €210,000 에 위치한 주택을 그에게 할당했던 이혼 합의서가 전 배우자의 지분 절반을 유효하게 양도하지 못했기 때문이며, 해당 조항이 충분히 명확하지 않았기 때문이다. 이 판결은 해당 평가 방식의 산정 방법이나 영향을 받는 지역의 경계에 대해서는 언급하지 않았다. 해당 평가 방식은 특정 지역을 대상으로 통계적 모델을 통해 손실을 산정하는 방식 (대량 평가 방식) 이며, 이 판결은 이에 대해 검토하지 않았다.

감가상각에 대한 청구권이 감정평가사에게 주는 시사점. 공동소유자가 가진 감가상각에 대한 청구권은 지분으로 분할되며, 한 소유자의 지분은 충분히 명확한 조건으로 양도되지 않는 한, 후일 재산 분할 시 해당 부동산과 함께 다른 소유자에게 이전되지 않는다. 보상 구역 내 부동산 분할 업무를 수행하는 감정인은 해당 청구권이 이미 처리되었는지 여부를 확인해야 한다.

이탈리아 — €고속도로 소음으로 인한 951,252. 고속도로 소음이 민법 제 844 조의 허용 한도를 초과하는 경우, 그로 인해 발생한 부동산의 가치 하락 (*deprezzamento*) 은 토지 수용 절차 없이도 보상받을 수 있으며, 951,252.03€의 배상 판결이 확정되었다. 이와 관련된 또 다른 판결에서 법원은 판사가 시정 공사가 실제로 공해 문제를 해결했는지 확인한 후, 남아 있는 "possibile deprezzamento dell'immobile… , e minore appetibilitàcommerciale" 을 평가할 것을 요구했다.

이탈리아 — 보험금은 가치 채무이며, 계약상 평가 절차는 중재가 아닙니다. 보험금 지급은 *debito di valore* 에 해당하며, 손실 발생 시점부터 지급일까지 보상 이자를 적용하여 재평가됩니다. 따라서 보험사의 지연으로 인해 실질 가치 측면에서 보험금 액수가 감소하지는 않습니다. 또한 2026 년 4 월, 연합심판부는 중재적 합의 (*perizia contrattuale*) 가 비정형적인 계약상 장치일 뿐 비공식적 중재가 아니라고 판시했습니다. 즉, 당사자들은 해당 합의가 위반된 경우 법원에 소송을 제기할 수 있는 권리를 유지하며, 절차를 개시하고 진행하는 동안 소멸시효가 지속적으로 중단됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. '유나이티드 섹션스 (United Sections)' 판결은 아래에 보고된 스페인 법원의 LCS 제 38 조에 대한 판결과 상응하는 이탈리아의 판결이며, 이 두 판결은 유럽에서 가장 큰 두 민법계 보험 시장에서 감정평가 조항의 적용 범위를 함께 제시한다. 스페인은 이를 배상액 산정에만 국한하는 반면, 이탈리아는 중재의 최종성을 인정하지 않는다. 두 나라 모두에서 이 조항은 보험약관이 시사하는 바와 같은 폐쇄적인 절차가 아니다.

이탈리아 — 매입 가격의 35%. 거주 적합성 증명서가 취소된 원인이 된 결함 및 미비된 인프라 공사에 대해, 제 1494 조에 따른 손해배상에는 부동산의 감가상각 및 사용 손실이 포함되는 것으로 판시되었다: 법원 감정인은 감가상각액을 €184,250 구매 가격의 35% — 약 €64,500 —로 산정하였으며, 이는 €86,000 을 초과하는 총 손해배상액 중 일부로 1 심에서 인정되어 확정되었다. 두 가치 간의 차액이 아닌 가격의 백분율로 표현된 감가상각은 이례적인 것으로, 이탈리아 법원이 이를 인정한 사례로서 주목할 만하다.

폴란드 — 공항 소음 구역과 가치 감액 산정 공식. 이 시기에 유럽에서 가장 방대한 가치 감액 관련 판례 자료는 폴란드의 것이며, 이는 공항 주변의 사용 제한 구역 (*obszar ograniczonego użytkowania*) 에서 비롯된 것이다. 대법원은 이 기준을 다음과 같은 방정식으로 제시한다: 손실은 "jest ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną wartoś cią … w razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci położ onej w strefie" — 즉, 해당 토지가 구역에 편입되지 않았을 경우의 가상 가치와 구역 내 실제 가치 간의 차액이다. 해당 기간의 보상액은 약 74,000 에서 156,000 zł 사이입니다. 두 가지 세부 사항이 중요합니다. 구역이 구체적인 제한을 부과하지 않는 경우에도 보상금이 지급되어야 하는데, 이는 구역 지정 자체가 구매자들에게 향후 더 많은 항공편이 합법적으로 운항될 수 있음

을 시사하기 때문이다. 또한 방음 공사 비용이 함께 배상되는 경우, 동일한 피해에 대해 이중으로 보상하는 것을 방지하기 위해 감가액은 방음 공사가 완료된 건물을 기준으로 산정되어야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 '전후' 비교 분석으로, '전' 상태가 전적으로 가설에 기반한 것인데 — 이는 어디서나 발생하는 오염 및 낙인 문제와 동일한 문제이며 — 법원은 해당 산정 공식을 명시했을 뿐만 아니라, '전후' 비교가 초래하는 이중 산정 문제도 지적한 바 있다. 핵심 요점은 '이전' 과 '이후' 가 분리 가능하다는 점입니다. 즉, 문제 해결 전의 가치 감소분과 해결 후의 잔여 가치 감소분은 서로 다른 수치이며, 해결되지 않은 가치 감소분을 문제 해결 비용에 가산하는 것은 이 분야에서 가장 흔한 오류입니다.

민사 2ᵉ, 20–2025 년 3 월 — 재건축이 이루어지지 않는 경우의 사용가치. 두 건물에 대한 건물 보험 청구 사건 — €359,306.65 및 €202,231.50 —에서 하급심 법원은 자의적으로 그리고 변론 절차 없이, "lorsque le bâiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis en état, l'indemnité correspond à sa valeur d'usage" 라는 약관 조항을 적용하여, 복구 비용에서 감가상각을 차감한 금액을 경제적 가치 한도 내에서 지급하도록 했다. 파기환송은 약관 조항 자체에 대한 것이 아니라, 이에 대한 변론이 없었던 점에 기인한 것이었다. 이 용어가 하는 역할은, 전손 평가 시마다 제기되는 문제, 즉 평가 기준이 '교체 비용' 인지 '소유자가 입은 손실' 인지에 대한 의문을, 소유자가 그 후 실제로 어떤 조치를 취하는지에 따라 결정함으로써 해결하는 것이다.

민사 3ᵉ, 2025 년 3 월 27 일 및 2026 년 1 월 8 일 — 어떤 손실에 대해 배상금이 지급될 수 있는가. 조망권 및 채광권 상실 — 박공 지붕으로 인해 이격 거리가 7.58 4 미터로 축소 — 이로 인해 €16,100, €17,270, €19,480 및 €17,710 의 감가 보상금이 산정되었으며, 법원은 밀집된 도시 환경으로 인해 이러한 방해가 비정상적이지 않은지 여부를 검토해야 한다. 그러나 2026 년 1 월, "재판매 시 à 인 자산 가치 상승 기회 상실 (perte de chance d'une plus-value)" 에 대한 €100,000 의 배상 판결은 파기되었습니다: "기회 상실 (perte de chance) 은 오직 é 로 간주될 수 있는, 현재 및 확실하게 소멸된 é 인 유리한 가능성 (ventualité) 에 대해서만 구성됩니다."

감정평가사에게 시사하는 바. 이 두 사례는 지역 사회의 손해를 수치화해야 하는 감정평가사가 가장 필요로 하는 기준을 제시한다. 현재의 가치 하락은 배상 가능하고 측정 가능하다. 반면, 향후 더 유리한 시장에서 매각할 수 있었던 기회를 상실한 것은, 그 기회가 그 자체로 현실적이었고 실제로 사라진 경우가 아니라면, 배상 가능하거나 측정 가능한 것이 아니다. 두 번째는 가치 하락에 대한 청구가 대개 과장되는 부분이며, 프랑스 법원이 이제 구체적인 수치를 제시하며 이를 확인했다.

민사 3ᵉ, 2025 년 6 월 26 일 — 두 건의 보고서가 있으며, 위계 관계는 없음. 보험사가 주도한 대립적 감정 결과가 법원이 명령한 감정 결과와 상충하는 경우, 사실심 판사들은 어느 한 쪽을 뒷받침하는 사실에 근거하여 "주권적으로 (souverainement)" 둘 중 하나를 선택한다. 우선순위에 관한 규칙은 없다. 법원이 지정한 전문가가 지정되었다는 이유만으로 승리하는 것은 아니며, 보험사의 감정 보고서가 작성자라는 이유만으로 패배하는 것도 아니다. 이는 위 '책임' 항목에서 다룬 포르투갈 및 프랑스의 판결과 대조해 볼 가치가 있는데, 해당 판결들에서는 당사자의 보고서만으로는 판결의 근거가 될 수 없었다.

STS 161/2025 — 손해액 산정 조항은 손해액에만 적용된다. 보험계약법 (Ley de Contrato de Seguro) 제 38 조는 미국 보험약관에서 흔히 볼 수 있는 손해액 산정 조항에 상응하는 스페인 법규를 규정하고 있다: 각 당사자는 손해사정인 (*perito*) 을 지정하며, 의견이 일치하지 않을 경우 제 3 자를 참여시킨다. 2025 년 1 월 30 일 (제 1 심판부,ª, 사건번호 646/2020), 대법원은 해당 절차가 보험사가 청구를 수락했고 유일한 분쟁 사항이 보장 대상 손실액인 경우에만 의무적이고 구속력을 갖는다고 판시했습니다. 이 절차는 손해의 존재, 보장 범위 또는 인과관계에 대해서는 해결하지 않습니다. 따라서

창고 지붕의 폭풍 피해에 대한 보상을 거부한 보험사는 감정인을 선임하지 않은 것에 대해 구속받지 않았으며, 청구인이 제시한 전문가 산정액인 €14,000 은 €2,800 으로 조정되었다.

감정인에게 주는 시사점. 이는 유럽 보험 관련 자료에서 가장 직접적으로 적용할 수 있는 판례인데, 그 이유는 모든 감정 조항에서 동일한 의문이 제기되기 때문이다. 즉, 보험사가 손해액이 보상 대상에 해당하지 않는다고 주장할 때, 보상 대상이지만 가치가 더 낮다고 주장하는 경우와 달리 어떤 결과가 발생하는가 하는 점이다. 스페인 법원의 답변은, 해당 조항이 손해액 산정 메커니즘에 불과하며 그 이상은 아니라는 것이며, 이에 따라 선임된 감정인이 인과관계에 대해 논의하는 것은 그 임무 범위를 벗어난 행위라는 것이다.

스페인, 간략히. STS 493/2025 판결에 따르면, 보험계약자와 보험대가가 다른 경우, LCS 제 32 조에 따른 비례 분담 원칙은 보험사 간에는 적용되지 않는다고 판시하였다. €의 피해액을 초래한 창고 화재 사건에서, 소유주의 보험사는 한도 범위 내에서 전액 배상할 의무가 있었으며 —— 임차인의 별도 보험 계약이 있었음에도 불구하고 —— 추가로 €315,359.62 에 법정 이자를 더한 금액을 지급해야 했다.

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (공식 전문, 스페인어로 읽기): `https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`; 및 프로젝트 항목: `https://vlex.es/vid/1070024103`; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, 프로젝트 항목 (스페인어): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828`; 대법원 2e 민사부, 2025 년 3 월 20 일, ° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, égifrance (공식, 프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775`; 대법원 3e 민사, 2025 년 3 월 27 일, no 23-21.076 (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642`; Cass. 3e 민사부, 2026 년 1 월 8 일, no 23-23.861 (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200`; Cass. 3e 민사부, 2025 년 6 월 26 일, ° 23-20.274 (프랑스어): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941`; 폴란드 OOU 계열 — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 및 194/25 — Sąd Najwyższy 프로젝트 (공식, 폴란드어): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, 공식 전문 (네덜란드어로 낭독): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516`; Cass. 제 3 부, 명령 n. 631/2025, 전문 게재 (이탈리아어): `https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/`; 대법원 (Cass.) 통합부 (SS.UU.), 판결 n. 11959/2026, 공식문서 (이탈리아어): `https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152`; 대법원 (Cass.) 제 2 부 (Sez. II), 명령 n. 12966/2026, 해설 (이탈리아어): `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/`.

스위스 — *moins-value mercantile*, 수정됨. 발레주 C1–24–21 (2025 년 11 월 18 일): 교회 방화 사건; 수리 비용은 손실 전 가치 한도 내에서 배상 가능, 상업적 감가 원칙 재확인, 139,140 스위스 프랑 배상 판결. C1–15–61 (2026 년 3 월 9 일) 신가 대비 실제 가치를 재확인하였으며, 수리비에 잔존 오명을 더한 금액이 실제 가치를 초과하는 경우 경제적 전손을 인정함. 해당 기간 중 부동산에 대한 오명을 실제로 산정한 유일한 판결에 대해서는, 위의 '수용' 항목에 있는 Swissgrid 관련 내용을 참조할 것.

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`.

보도 범위 및 완료 현황

- **그룹화**. 이번 호에서는 이전에 지리적 기준에 따라 두 호로 나누어 다뤘던 유럽 연합 회원국들을 통합하여 다룹니다. 각 국가에 대한 내용은 변함없으며, 그룹화 방식만 변경되었습니다.
- **아일랜드와 몰도바**. 아일랜드 (회원국) 는 이번 편에서 영국과 함께 다루지 않고 별도로 다룹니다. 몰도바 (비 회원국) 는 루마니아와 함께 다루어집니다. 노르웨이 (유럽경제지역, 비회원국)

는 여기서 북유럽 비교 분석의 일환으로 다루어집니다. 스위스와 우크라이나 (둘 다 비회원국)도 본 편에서 다루고 있습니다.

- **유럽연합 (EU) 의 차원**. EU 회원국 지위가 수용 및 가치 평가에 미치는 영향 — 그리고 유럽 인권 협약과의 관계 — 는 서두의 종합 분석에서 다루고 있습니다.

최근 러시아 법원 판례

러시아어에서 영어로 AI 번역

각 번역 항목은 표시되어 있으며, 사용 위치에서 원문 출처로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/seztt394

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



본 논문에서는 러시아 연방을 대상으로 조사하였다.

범위 및 출처

이번 호에서는 러시아 연방만을 다룹니다. 본 호에서는 세 건의 수용 판결, 개별 부동산의 지적 가치를 시가로 산정하는 절차 및 이와 관련된 소송, 그리고 파산 매각, 감정인의 책임, 탈퇴 회원의 지분, 보험 청구에 관한 개별 판결을 다룹니다.

법원 판결 내용은 러시아 법률 언론인 '아드보카츠카야 가제타 (*Advokatskaya Gazeta*)' 와 RAPSI 통신사에서 보도된 것으로, 기계 번역본을 참고하여 사용처에 링크를 걸었으며, 법원 자체 프로젝트에는 접근이 거부되어 판결문의 공식 전문을 확인할 수 없었습니다. 법률 제 237-FZ 호 제 22.1 조는 공식 공보 포털이 아닌 ConsultantPlus 미러 사이트의 2025 년 12 월 28 일자 판에서 확인되었습니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

러시아 — 해당 조치에 대한 헌법재판소의 판결

시장가치에 손실을 더한 금액, 수용 전 지급: KS 22-P/2026. 2026 년 4 월 9 일. 국가 필요에 의한 수용에 대한 보상은 시가 에 손실 (기대이익 포함) 을 더한 금액이며, 감정평가사의 보고서에 근거한 이 금액은 재산의 소유권이 이전되기 전에 확정되어 지급되거나 공증인에게 예치되어야 한다. 배경 설명을 덧붙이자면, 해당 기간 외의 사안으로, 2020 년 3 월 5 일자 KS 11-P 판결은 문화유산 보호구역으로 인해 토지의 지적 가치가 580 만 루블 이상에서 1 루블로 감소한 경우, 소유주는 가치 감소 사실 외에는 별도의 증명을 할 필요 없이 보상을 받아야 한다고 판시한 바 있다. 그리고 대법원 경제분과 (304-ES25-858, 2025 년 6 월 23 일) 는 수용된 두 개의 비주거용 건물에 대한 판정을 환송했는데, 시 공인감정사는 370 만 루블과 190 만 루블 (합계 560 만 루블) 을 책정한 시립 감정인의 평가액과, 법원 전문가가 두 건을 합쳐 1,340 만 루블에 임대료 손실 120 만 루블을 더한 판결을 환송했다. 이는 해당 건물이 실제로 임대될 수 있었다는 증거 없이는 평균 매도 희망 임대료를 바탕으로 이익 손실을 산정할 수 없기 때문이다. 참고: 모든 러시아 관련 항목은 법률 전문 언론을 통해 보도된 내용이며, 법원의 자체 프로젝트 접근이 거부되어 공식 문서를 확인하지 못했습니다.

Source — KS 22-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/`; KS 11-P/2020: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/`; VS 304-ES25-858: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/`.

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.

러시아 — 대규모로 논란이 되고 있는 일괄 평가

지적 가치에 대한 이의 제기 는 본 부서가 다루어 온 평가 관련 소송 중에서도 규모가 큰 사례에 속합니다. 이 대상은 기술적이며, 분량이 매우 방대하고, 여기서 제기되는 문제들—즉, 행정적으로 결정된 가치가 시장 가치의 증명을 통해 어떻게 대체되는가—는 본 조사가 모든 지역에서 지속적으로 추적해 온 사항들입니다.

2026 년 1 월 1 일부터 적용되는 절차. 시장 가치 수준에서 지적 가치를 산정하는 새로운 규정이 2026 년 1 월 1 일부터 발효되었습니다. 신청은 지적 평가를 수행한 지역 국가 예산 기관인 GBU(*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*) 에 제출해야 합니다. 이제 모든 유형의 신청자에게 사전 재판 절차가 의무화되었습니다: 먼저 GBU 에 신청해야 하며, 거절당했거나 재검토 기한이 지난 후에야 법원에 소송을 제기할 수 있습니다. GBU 의 모든 결정에 대해서는 이의를 제기할 수 있습니다.

신청인은 시장가치를 입증하는 감정평가사의 보고서를 제출해야 합니다. 감정평가일은 감정평가사가 지정한 날짜이며, 지적평가일이 아닙니다. 법률 제 237-FZ 제 22.1 조 (7) 에 따라 신청서는 시장 평가가 이루어진 날로부터 6 개월 이내에 제출되어야 합니다. 이 보고서는 자가 규제 기관에 소속된 감정평가사에 의해 전자 형식으로 작성됩니다. 이 기관은 회원 자격이 국가 면허를 대체하는 전문 단체이며, 미국 증권법상 '자가 규제 기관' 의 의미와는 다릅니다. 수수료는 없습니다. GBU 가 30 일 이내에 직접 결정하며, 재심사에 대한 국가 수수료나 법원 비용도 부과되지 않습니다. 이후 법원에 제기되는 청구에서는 지적 번호와 주소를 통해 부동산을 특정하고, 분쟁 대상인 지적 평가액과 그 평가일자를 명시하며, 주장하는 시가 가치를 명시하고, 감정 보고서나 사법 전문가의 의견서를 제출하며, GBU 의 거절 결정을 제시해야 합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 날짜 요건은 전문적인 관점에서 주목할 만한 부분입니다. 이 보고서는 감정인이 선택한 현재 시점을 기준으로 작성되며, 유효 기간이 정해져 있습니다. 해당 날짜로부터 6 개월이 지나면 더 이상 신청서를 뒷받침할 수 없습니다. 이 의뢰는 소급적인 평가가 아니라, 제출 기한이 정해진 현재 시점의 평가입니다.

의무적인 재판 전 단계 역시 제도적 설계 측면에서 주목할 만합니다. 이 단계는 신청인에게 아무런 비용도 부과하지 않고 30 일 이내에 엄청난 양의 기술적 분쟁을 해당 수치를 산출한 기관으로 이관하며, 법원은 그 과정에서 살아남은 사안만을 다루도록 합니다. 더 넓은 시스템에 대해 어떤 견해를 가지고 있든 간에, 이는 대규모 평가 분쟁을 대량으로 처리하기 위한 진지한 시도입니다.

범위 설명. 본 부서는 러시아의 지적 절차에 대해 보고하는데, 이는 기술적이며 처리량이 많고, 방법론적으로 직접적인 관심을 끄는 주제이기 때문이다. 이는 중립적인 절차가 아닙니다: 법률 237-FZ 제 22.1 조 (17) 항은 지방 자치 단체에 세수 확보를 근거로 지적 가치를 현저히 낮추는 GBU 의 결정에 이의를 제기할 수 있는 자격을 명시적으로 부여하고 있으며, 심사를 담당하는 기관 자체도 지역 국가 기관입니다. 북코카서스의 연방 대상들—다게스탄, 체첸, 잉구셰티아, 북오세티아-알라니아, 카바르디노-발카리아, 카라차이-체르케시아, 아디게야 및 스타브로폴 주—는 러시아 연방의 일부이며, 여기서 언급된 연방 체제의 적용을 받습니다. 이들 지역은 별도의 관할 구역이 아니며, 이 체제와 별도로 측량되지 않습니다.

출처 — Russian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 2026 년 지적 가치 산정 절차에 대한 러시아 실무자 해설, `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

러시아 — 등기상 지적가액에 이의를 제기할 수 있음: KS 48-P/2026. 2026 년 7 월 14 일. 더 이상 최신 정보는 아니지만 여전히 과세 기준으로 사용되고 있는 지적 가치는 이의를 제기하여 시가로 책정될 수 있으며, 시가는 개별 평가로서 우선권을 가진다. 이와 대조적으로, VS 304-ES25-3418 (2025 년 11 월 27 일) 은 157 억의 지적 가치가 시장가 53 억으로 재설정되기 전 기간에 대한 6 억 2,400 만 루블의 임대료 환급을 기각했으며, 이 정정은 향후에만 적용된다. 참고: 위와 같이 언론 보도 출처.

Source — KS 48-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

러시아 — 지적가액의 10%, 그리고 시한 제한. 파산자의 아파트 — 지적가액 340 만, 관리인의 자체 평가액 320 만 —가 2019 년 3 월 19 일 333,700 루블에 매각되었으며, 이는 290 만에서 단계적으로 하락한 매도 희망가의 약 10% 수준이었다. 하급심 법원은 2021 년 소유주가 등기 내용을 알게 된 날로부터 1 년의 소멸시효 기간을 적용하여 매각 무효 판결을 내렸다. 대법원 (2026 년 5 월 19 일) 은 이 무효 판결을 파기하고 사건을 환송하며, 소멸시효 기간은 경매 시점에 연동되며 법원은 소유자가 해당 위반 사실을 언제 알았어야 했는지를 규명해야 한다고 판시했다. 307-ES25-13338 사건에서, 이후 파산한 사람이 5 백만 — 지적 평가액 4.8 백만을 상회하되, 6.3 백만부터 시작하는 전문가 추정 범위보다는 낮은 가격으로 — 매도된 아파트의 경우, 가격 차이만으로는 이의를 제기할 수 없다고 판시되었다; 대법원은 하급심 판결 3 건을 파기하고 매수인의 소유권을 인정했다. 두 사례 모두 언론 보도를 인용한 것이며, 두 번째 판결의 날짜는 확인되지 않았다.

Source — VS 78-KG26-8-K3: https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/; VS 307-ES25-13338: https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html.

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.

러시아 — 이 보고서는 신뢰할 수 있는 것으로 추정됨: VS 305-ES26-4150. 법원 감정인의 2,430 만 루블 (개량 비용을 차감한 순액 2,140 만 루블) 에 비해 3,080 만 루블을 제시한 감정인의 보고서는 평가법 제 12 조에 따라 신뢰할 수 있는 것으로 간주되며; 가격에 대한 이견은 해당 보고서가 평가법을 위반한 경우가 아닌 한 손해배상의 근거가 되지 않습니다. 언론 보도 출처.

Source — VS 305-ES26-4150: https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

러시아 — 전문가의 30 루블. 2025 년 4 월 25 일. 전문가가 30 루블로 평가한 30% 지분, 대차대조표상 순자산 7,450 만 루블과 의심스러운 계열사 채무 3 억 500 만 루블: 법원은 객관적인 자산 데이터를 검증하지 않고 전문가 의견만으로는 판단할 수 없다. 2026 년 1 월부터 시행되는 유한회사법 개정안에 따라 이제 순자산은 감정인이 시장가액으로 책정할 수 있게 되었다. 이는 판결이 아닌 법령에 따른 것이다. 언론 보도 출처.

Source — VS 305-ES24-23344: https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/.

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.

러시아 — 포격은 '군사 행동' 이 아니다: VS 305-ES24-1910. 2025 년 2 월 3 일. 한 보험사는 군사 행위 제외 조항을 근거로 벨고로드 지역의 포격 피해에 대한 보상을 거부할 수 없었으며, 감정인의 평가액은 1 억 400 만 루블을 초과했으나, 청구액은 1,350 만 루블이었다. 언론 보도.

Source — VS 305-ES24-1910: `https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/`.

최근 남코카서스 법원 판례

AI 를 통해 그루지야어, 아르메니아어, 아제르바이잔어에서 영어로 번역됨

각 번역 항목은 표시되어 있으며, 사용된 위치에서 원어 출처로 연결됩니다; 조지아어와 아르메니아어는 음역되어 있으며, 아제르바이잔어는 라틴 문자로 표기되어 있습니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/h9bnht79

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 편에서는 남코카서스 3 개 주의 부동산 지분 평가에 대해 다룹니다. 이 글의 초점은 강제 수용, 즉 국유화 () 와 사적 재산의 국가에 의한 몰수, 즉 미국에서는 '에미넌트 도메인 (eminent domain)'(또는 '콘데네이션 (condemnation)') 이라 불리는 제도에 — 그리고 이에 대한 보상이 어떻게 결정되는

지에 중점을 두고 있습니다. 이는 이 주들이 보고하는 분야의 일부이기 때문입니다. 아래에서 다루는 등기 및 지적 자료는 동일한 대상에 속하며, 이 대상에서 벗어난 내용이 아닙니다.

남코카서스는 흑해와 카스피해 사이에 위치한 세 개의 주권 국가, 즉 조지아, 아르메니아, 아제르바이잔으로 구성됩니다. 이 세 국가 모두에 대해 아래에서 다룹니다. **조지아는** 유럽연합 (EU) 가입 후보국이며; **아르메니아와 아제르바이잔은** 비회원국입니다. 이 세 나라는 모두 유럽평의회 회원국이며, 재산권을 보호하는 유럽인권협약 제 1 의정서 제 1 조를 준수하고 있습니다.

북코카서스 — 다게스탄, 체첸, 잉구셰티야, 북 오세티야-알라니아, 카바르디노-발카리아, 카라차이-체르케시아, 아디게아 및 스타브로폴 크라이 — 는 이번 호의 다루는 범위에 포함되지 않습니다. 이들 지역은 러시아 연방의 연방 대상으로, 이번 호의 '최근 러시아 재판 사례 (C11)' 에 명시된 연방 체제에 따라 통치되고 있습니다.

출처. 영어 이외의 언어로 작성된 자료는 사용처에 원본으로 연결되는 '출처' 주석이 표기되어 있습니다. 그루지야어 및 아르메니아어 용어는 음역 처리되며, 원본 문자는 해당 부서의 검증 기록에 그대로 보존됩니다. 본 부서가 판결에 대해 언급하는 내용은 모두 영어로 작성된 자체 요약이며, 법원의 원문을 번역한 것이 아닙니다. 판례 인용 및 법령 참조 사항은 이를 근거로 삼기 전에 공식 보고서를 또는 관보와 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

세 개의 관할권, 세 가지 서로 다른 법적 조치, 그리고 공개된 판례는 극히 적다. 이 항목 하에서는 각 국가에 대한 연구 내용을 그대로 수록하였으며, 판례를 찾을 수 없는 경우 이는 해당 주에서 어떤 내용을 공개하고 있는지에 대한 조사 결과이다.

조지아 — 합의에 의해 결정되거나 법원이 정한 시장가

관련 법령. 적용되는 법률은 1999 년 7 월 23 일 제 2349 호 조지아 법률 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb* 이며, 입법 공보 (Legislative Herald) 에 게재된 영어 번역본인 "긴급한 사회적 — 조지아 의회에서 채택되어 관보 (LHG — 조지아 입법 공보, 법령이 공포되는 국가 공식 간행물 — 40(47), 1999 년 8 월 11 일) 에 게재됨). 여기에 수록된 통합본은 2023 년 6 월 13 일자 최종 통합본으로, 공식 포털 matsne.gov.ge 에 공식 영어 번역본과 함께 게재된 것이다. 별도의 1997 년 11 월 11 일자 제 1054 호 기본법, "공공 필요 충족을 위한 긴급한 필요에 따른 재산 수용 절차에 관하여" 는 비상 상황 (계엄령, 재난, 전염병) 을 규율하며, 마찬가지로 "사전 전액 및 공정한 보상" 을 원칙으로 하고 있으나, 본문에서는 더 이상 다루지 않습니다.

헌법적 근거는 조지아 헌법 제 19 조입니다. 2017–2018 년 헌법법에 의해 개정된 동 조항 제 3 항은 2017–2018 년 헌법 법률에 따라 개정된 제 3 항은 다음과 같이 규정하고 있습니다: 수용은 "법률에 직접 규정된 시급한 사회적 필요가 있는 경우, 법원 판결에 근거한 경우 또는 기본법에 의해 확립된 긴급한 필요성이 있는 경우에 한하여, 사전에 완전하고 공정한 보상이 지급되는 것을 전제로 허용된다. 보상은 어떠한 세금이나 수수료도 면제된다."

관련 법안. 이 법은 시장 가치를 기준으로 보상을 정의하고 있다. 제 1 조 (f) 항: 보상이란 "금전을 지급하거나, 수용된 재산과 동일한 시장가치를 지닌 다른 재산을 양도하는 방식으로 소유주로부터 수용된 재산에 대한 대가로 지급되는 선지급된, 완전하고 공정한 보상…" 을 의미한다. — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (수용된 재산과 동일한 시장가치를 지

닌 다른 재산). 제 6 조 (2) 항은 수용 주체의 자체 평가를 최저 기준으로 규정하고 있다: 보상은 "완전하고 공정하며 사전에 지급되어야 하며, 수용 주체가 평가에 근거하여 결정한 금액보다 적어서는 안 된다"; 현물 보상은 소유자의 동의가 있는 경우에만 대체될 수 있으며, 보상금은 세금 및 수수료가 면제된다.

평가일. 이 법안에는 평가일 관련 조항이 포함되어 있지 않다 (평가일이란 가치 평가 의견이 적용되는 날짜를 의미한다). 시장 가치를 법원 판결, 점유권 이전 또는 그 밖의 특정 시점에 연동시키는 조항은 없으며, 유일한 시적 기준은 아래에 언급된 '수확물 규칙' 뿐이다. 날짜에 관한 문제는 전문가와 법원의 평가 관행에 맡겨져 있습니다.

평가 주체. 세 단계. 협상 전에 수용 당사자는 자비로, かつ「독립된 전문가의 도움을 받아」해당 재산을 평가하고 예상 보상액을 결정해야 한다 (제 6 조 제 1 항); 소유자는 자비로 다른 독립된 전문가를 선임할 수 있다. 당사자들이 "재산의 시장가치 및 보상액" 에 대해 합의에 이르지 못할 경우, 어느 한쪽이라도 민사법령에 따라 관할 법원에 소송을 제기할 수 있으며 (제 8 조 제 1 항), 법원은 민사소송법에 따라 독립 전문가를 선임할 수 있고, 해당 전문가는 "수용 대상 재산의 시장가치" 가치" 및 수용 대상으로 제시된 재산에 대해 보고서를 제출하며, "최종 평가…는 해당 의견과 당사자들의 증거를 바탕으로 "법원이 수행" 해야 한다 (제 9 조). 수용자는 소송 비용 및 감정 비용을 포함하여 당사자들의 모든 비용을 부담한다 (제 10 조).

고려 대상에서 제외된 사항. 이 법안에는 '계획 배제 (scheme-disregard)', '가치 증대 (betterment)' 또는 '상계 (set-off)' 에 관한 조항이 포함되어 있지 않다. (계획 배제란 수용의 배경이 되는 공공사업으로 인해 발생한 가치 변동을 무시하는 것을 말하며, — 이는 미국 관행에서 '프로젝트 영향 (project-influence)' 또는 '프로젝트 범위 (scope-of-the-project)' 규칙이라고 불리는 것임; '가치 증대 (betterment)' 란 해당 프로젝트로 인해 소유자가 보유한 토지의 가치가 상승한 것을 말하며, '상계 (set-off)' 는 그 상승분을 보상금에서 공제하는 것을 의미합니다): 어떤 규정도 수용 프로젝트로 인해 발생한 가치의 증감분을 평가에서 제외하도록 지시하지 않습니다. 유일한 제외 조항은 소유주에게 불리하게 작용한다: 제 11 조에 따라 농지는 재배 중인 작물을 포함하여 평가되며, 이는 소유주가 현재 경제 연도에 받았을 수입을 기준으로 산정되지만, "농지의 파종이 재산 평가 이후에 완료된 경우, 그 가치는 고려되지 아니한다" — 이는 본 조사에서 다루는 다른 규정들에서도 흔히 볼 수 있는, 평가 후 발생한 가치 증가분을 배제하는 조항이다.

부분적 및 연결된 재산. 잔여 가치 산정 공식은 없다. 제 6 조 (4) 항은 매입 제안서에 "크기, 형태 및 상태가 미미하거나, 사용 불가능하여 가치가 낮으나, 매입 대상 부동산과 관련이 있으며, 해당 부동산 없이는 사용할 수 없는" 부동산에 대한 보상도 포함하도록 규정하고 있다. — 수용으로 인해 사용할 수 없게 된 관련 부동산은 해당 부동산과 함께 매입된다.

스트라스부르 메모. 조지아 대 러시아 *(IV)* 사건 (적절한 구제 — 유럽인권재판소의 협약 제 41 조에 따른, 권리 침해가 인정된 후 진행되는 별도의 배상 절차), 사건 번호 39611/18, 해당 재판소의 제 2 ("스트라스부르"; 위원회와 분과위원회는 대심판부 아래의 소위원회) 는 2025 년 10 월 14 일, 러시아가 조지아에 약 30,000 명의 "행정 경계선 국경화"(울타리 및 이와 유사한 물리적 장벽 설치) 로 인해 발생한 약 30,000 명의 피해자에 대해 러시아가 조지아에 253,018,000 유로를 지급할 것을 명령했으며, 이 중 224,250,000 유로는 최소 23,000 명의 조지아계 주민이 거주지, 토지 및 재산에서 격리된 것과 관련하여 확인된 제 8 조 및 제 1 호 의정서 제 1 조 위반에 대한 것이다. 해당 부서는 이 배상금을 단순히 배상액 규모를 나타내는 자료로만 보고하고 있다: 이는 1 인당 기준으로 산정된 대규모 국가 간 인권 배상금일 뿐, 국내 평가법의 산물이 아니며, 앞서 언급된 법적 조치와는 무관하다. 타가노바 외 다수 대 조지아 및 러시아 ( ) 사건 (, 2024 년 12 월 17 일, 사건번호 18102/04 외), 즉 압하스야의 강제 이주된 주택 소유자들에 관한 사건은 동일한 이유로 확인되었으나 다루지 않는다. 두 사건

의 맥락으로서: 조지아 '점령 지역법'(2008 년 10 월 23 일 제 431 호) 제 5 조 제 1 항은 점령 지역 내에서 조지아 법률을 위반하여 체결된 모든 부동산 거래를 체결 시점부터 무효로 규정하고 있다.

조지아는 유럽연합 (EU) 가입 후보국이며, 유럽평의회 회원국이자 유럽인권협약의 당사국이다. 보상 기준은 본 조사 전반에 걸쳐 나타나듯이 각국의 국내법에 따라 결정된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 조지아의 지침은 절차적 틀이 유난히 개방적인 시장가치 지침이다. 수용 당국의 전문가 평가액은 법정 최저 한도일 뿐 상한선이 아니며 — 보상금은 이를 "하회해서는 안 된다" — 따라서 소유주가 제시하는 전문가 증거는 보상액을 상향 조정하는 데에만 작용한다. 또한 해당 법은 평가 기준일을 명시하지 않으므로, 그 날짜 자체는 증거 및 제출 사항에 속합니다. 즉, 상승하는 시장 상황에서 수용 당국의 초기 평가액과 법원의 최종 평가 시점의 가치 사이의 차이는 법문상 규제 대상이 아니며, 감정인은 가정된 날짜와 그에 따른 민감도를 명시해야 합니다.

지적 등록이 마감되었습니다. 조지아는 2026 년 1 월 1 일부로 체계적인 토지 등록 프로그램을 완료했습니다. 국가 공공등록청에 따르면, 2025 년 12 월 1 일 기준으로 1,101,570 헥타르에 달하는 1,101,570 헥타르에 달하는 면적이 소유주에게 무료로 측량되었으며, 이 과정에서 140 만 명 이상의 시민이 등록된 토지 소유자가 되었고, 지적 등록률이 95% 를 넘어섰다고 밝혔다. 해당 날짜 이후의 등록은 신청에 따라 산발적으로 진행되고 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 해당 기간 동안 감정평가 실무에 있어 가장 중대한 조지아의 발전이며, 이는 사법적 차원이 아닌 행정적 차원의 것이다. 거의 전국을 아우르는 지적도 (cadastre) 는 증거의 기반을 변화시킵니다. 평가 대상의 식별, 그 경계 및 비교 가능한 토지의 확인이 더 이상 과거와 같은 장애물이 되지 않게 되었으며, 여전히 등록된 세부 사항을 신뢰할 수 없는 것으로 취급하는 조지아의 감정평가라면 일반적인 주장으로 삼기보다는 개별 사례에서 그 이유를 명시해야 합니다. 단, 범위가 넓다고 해서 정확성과 동일하지는 않으며, 자유롭고 체계적인 조사 과정을 거쳐 등록된 토지 구획들은 각각 개별적으로 이의가 제기된 것은 아니라는 점을 유의해야 한다.

트빌리시 위원회와 상고심 한계에 대하여. 2026 년 3 월 18 일 선고된 사건 번호 № bs-1267(k-25) 에서, 대법원 행정부는 임의로 점유된 토지에 대한 소유권을 인정하는 트빌리시 시장 위원회가 제기한 상고 청구를 수리 불가로 기각했다. 해당 부동산은 쿠타이시 거리 № 59 일대에 위치한 367 제곱미터 규모의 부지였다. 이 판결은 보상액 산정과 관련된 사안이 아니라, 위원회 자체의 구제 신청에 대한 수리 여부에 관한 것이다.

***Tordia* — 또다시 지연의 대가.** *Tordia and Others v. Georgia* (신청 번호 24060/23, 2025 년 12 월 9 일) 에서 유럽인권재판소는 제 6 조 및 제 13 조 위반을 인정했는데, 이는 2013 년 7 월 2 일부터 2024 년 8 월 8 일까지 진행된 것에 대해 제 6 조 및 제 13 조 위반을 인정하고, 각 청구인에게 2,300 유로를 지급하도록 판결했다. 이 배상금은 지연에 대한 것이지 재산 자체에 대한 것은 아니지만, 청구에서 해결까지 11 년이 걸린 사실은 조지아의 감정 평가 의견이 검증될 법정 환경과 관련된 사실이며, 이번 호의 이집트 관련 섹션에서는 지연이 그 수치 자체에 어떤 영향을 미치는지에 대한 관련 논점을 다루고 있다.

검증 참고 사항 — 상기 조항들은 공식 영어 번역본을 통해 확인하였으며, matsne.gov.ge 에 게시된 조지아어 통합본 (2023 년 6 월 13 일자 최종 통합본, 문서 번호 16480) 과 대조하여 검증하였습니다; 헌법 제 19 조는 동일한 포털 (문서 번호 30346) 에 게재된 헌법의 공식 영어 번역본에서 확인하였으며, '점령 지역법' 은 문서 번호 19132 에서 확인하였습니다. 정당한 배상 판결은 HUDOC(항목 001-245255) 에서 확인되었으며, 날짜는 2025 년 10 월 14 일 (일부 보도에서 언급된 10 월 13 일이 아님) 이며, 총액은 253,018,000 유로입니다. 이전에 검증 불가로 처리되었던 두 가지 항목은 이후 확인 가능한 1 차 자료를 통해 검증되었으며, 그 내용은 다음과 같습니다: 2026 년 1 월 1 일 체계적인 지적 등기 완료 사항 (국가공공등기청의 자체 공고를 통해 확인) 과 대법원의 bs-1267(k-25) 판결 (대법원 포털을 통해 확인) 입니다. 2026 년 2 월 26 일자 관련 사건 bs-1138(k-25) 은 체계적 등록 대 산발적 등록에 관한 것으로, 현재 동일한 포털에서 인용 정보를 확인할 수 있으나 본 부서에서는 아직 확인하지 못했습니다. bs-1267(k-25) 은 사건의 수리 여부와 관련이 있으며, *Tordia* 은 지연 문제와 관련이 있습니다. 법률 제 2349 호의 보상 조항을 해석한 2025–26 년 대법원 판결들은 다음 단락에 보고되어 있습니다.

출처 — Georgian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (1999 년 7 월 23 일 제 2349 호 법률), 공식 영어 번역본이 포함된 통합본, 조지아 입법 헤럴드,
`https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

추가 출처 — 조지아 대법원, 사건 № bs-1267(k-25), 2026 년 3 월 18 일, 전문 (공식, 조지아어로 읽기): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0`; bs-1138(k-25): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0`; 체계적 등록 완료에 관한 국가 공공 등록청 (공식, 영어로 읽기): `https://www.napr.gov.ge/en/news/127`; *Tordia and Others v. Georgia*, 신청서 24060/23: `https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni`.

가치를 결정하는 것은 전문가가 아니라 법원이다: *as-1172-2024* . 민사부, 2026 년 2 월 20 일. 항소법원은 2016 년 11 월 국가감정국의 감정결론에서 시장 가치를 인용했다 — 제곱미터당 10 GEL, 4,000 제곱미터 부지에 40,000 GEL — 비록 2019 년 5 월의 추가 감정 평가 결과에서는 토지 가치가 624,000 GEL, 건물 가치가 72,835 GEL 로 산정되었음에도 불구하고. 대법원은 원심을 파기하고 재심리를 명하며, 《토지 수용법》 제 6 조 및 제 9 조의 규정을 재차 명시하였다. 토지 수용법 제 6 조 및 제 9 조의 규정을 재확인했다: 수용 주체는 독립된 전문가를 통해 시가로 가치를 산정하며, 소유주는 자신의 전문가를 선임할 수 있고, 법원은 전문가를 지정할 수 있다 — 그리고 전문가가 아닌 법원이 최종 평가를 내린다.

해당 기간 외의 비교 대상 및 잠재적 용도: *as-746-2024* . 2025 년 2 월 13 일. 감정인의 비교 기반 보고서는 참고로 삼은 거래들이 관련 기간을 벗어났고 가격 출처를 확인할 수 없다는 이유로 기각되었으며; 공정한 보상은 현재의 용도뿐만 아니라 잠재적 용도까지 반영해야 하며, 법원은 " 전문가들의 결론에만 구속되지 않는다" 는 점을 명시하고, 증거의 전체를 종합하여 공정가치를 산정한다.

소유주가 지정한 감정평가사는 *as-455-2025* 와 *as-366-2025* 를 선호했습니다. *as-455-2025*(2025 년 6 월 19 일) 에서는 공정가치가 소유주가 제시한 제곱미터당 11.62 GEL 로 확정되었으며, 이는 1,993 제곱미터에 대해 27.8 GEL 수준의 인근 부지 등기 매매 계약서를 근거로 11.62 GEL 로 확정되었으며, 이는 이미 지급된 9,532 GEL 과 대비된다; 법원은 감정인이 보고서에 명시한 주의 사항, 즉 해당 보고서가 감정일 기준의 전문적 견해일 뿐 판매 가격을 보장하지는 않는다는 점을 인용했다. 사건 번호 *as-366-2025*(2025 년 9 월 26 일) 에서는 50,040 GEL 의 제안은 해당 토지가 100,000 GEL 에 매입되었으며, 모기지 목적으로 국제 기업으로부터 거의 동일한 금액으로 평가받았다는 증거에 의해 기각되었다; 대법원은 자체 심사 대상을 "공정하고 적절한 가치" 라고 명시했다.

한 그루당 90 또는 448 라리의 헤이즐넛: *as-43-2026* . 2026 년 5 월 21 일. 수용 측 감정인은 나무 한 그루당 90 GEL 로 평가한 반면, 소유주 측 독립 전문가는 448 GEL 로 평가했습니다. 항소법원은 추가로 75,912 GEL 을 지급하도록 판결했으며, 항소는 기각되었습니다. 원예 작물에 대한 5 배에 달하는 평가 차이는 독립 전문가를 선호하는 방식으로 해결되었다.

평가액이 결정되지 않은 경우. 2025–26 년 행정판사부 4 건의 판결은 일관되게 수용권을 인정하는 행정 소송에서는 평가액과 보상액이 심사 대상이 아니라고 판시하고 있다: 제 8 조 제 1 항에 따라 양당사자 중 어느 한 쪽이 민사 소송을 제기해야 한다. 또한 *bs-482(k-25)* (2026 년 1 월 29 일) 사건에서 법원은 조건부 계수 0.4 가 적용된 바쿠리아니 건축 제한 조치가 해당 부지의 "시장 가치" 와 유동성을 "저하시켰다" 는 점을 인정했다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 조지아는 이 지역 내 다른 어떤 관할권보다 더 많은 실용적인 수용 평가 근거를 공개하고 있으며, 그 핵심은 법원이 모든 감정평가 결과 — 주 정부, 소유주, 법의학국의 감정서 등 —을 그대로 채택해야 할 답변이 아니라, 신중히 검토해야 할 증거로 취급한다는 점입니다. 해당 기간 동안 두 차례에 걸쳐 소유주가 직접 선임한 감정인의 평가 결과가 완전히 받아들여졌습니다.

Source — 이 모든 내용은 조지아 대법원의 공식 문서 (조지아어) 에서 확인할 수 있습니다: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`.

아르메니아 — 시가 + 법정 15%

법령. 관련 법률은 2006 년 11 월 27 일 국회에서 채택되고, 2006 년 12 월 12 일 서명되어 2006 년 12 월 30 일부터 시행된 아르메니아 공화국 법률 HO-185-N입니다 (공보 HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*, 아르메니아 공화국 공식 공보 — 2006.12.20/64(519), 제 1306 조). 이 법의 원래 제목인 — " *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*", 즉 "사회 및 국가의 — 2018 년 10 월 24 일자 개정법 HO-405-N 에 의해 변경되었으며, 현재 이 법의 제목은 " *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin* — 공공의 최우선 이익을 보장하기 위한 목적으로 재산의 양도에 관하여" 로 되어 있다. 공익을 보장하기 위한 재산 양도에 관하여" 로 변경되었다. 여기에 수록된 본문은 2026 년 2 월 17 일부터 발효된 국가 법률 포털 arlis.am 에 등재된 공식 본문이며, 가장 최근의 개정안은 2026 년 2 월 11 일자 HO-28-N 이다. 2026 년 2 월 17 일부터 발효된 국가 법률 포털 arlis.am 에 등재된 공식 본문이며, 가장 최근의 개정안은 2026 년 2 월 11 일자 HO-28-N 이다. 제 3 조는 헌법상의 조건을 재확인하고 있다: 재산의 양도는 예외적인 경우에만, 법률이 정한 절차에 따라, 그리고 " *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*"(사전 및 동등한 보상) 을 조건으로 이루어져야 한다. 이는 : 공공의 최우선 이익을 보장하기 위한 재산의 양도는 법이 정한 예외적인 경우에 한해, "사전적이고 동등한 보상이 있는 경우에만" 이루어지며; 제 60 조 (4) 항에 따르면, 법이 정한 경우를 제외하고는 사법 절차를 거치지 않고는 누구도 재산을 박탈당하지 않는다.

해당 조치는 제 11 조 (1) 항에 한 문장으로 명시되어 있습니다: 양도된 재산에 대해 상응하는 보상이 지급되며, " *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary*" — 양도되는 재산의 시가보다 *15%* 높은 금액이 상응하는 것으로 간주됩니다 — 단, 법률에서 직접 규정하는 경우는 예외로 합니다. 따라서 법정 기준은 시장 가격에 고정 비율을 더한 것으로, 이 조사가 스웨덴과 핀란드에서 기록한 형태와 같다. 여기에 추가적인 법정 금액이 더해진다. 제 11 조 (1.1) 항 (개정안) 은 시장 가격의 15% 에 해당하는 두 번째 조건부 금액을 추가하고 있다 — 재산이 비워지고 인도된 후 3 일 이내에 지급되어야 하며 — 재산의 측량을 방해하지 않았고, 취득 계약을 체결했거나 (또는 체결한 것으로 간주된 경우) 제때 비워낸 소유자 및 재산권자 (저당권자는 예외) 에게 지급된다. 제 11 조 (3) 항은 해당 부동산에서 수행되던 사업 활동의 중단에 대해, 정부가 정한 금액과 방식에 따라 최대 1 년까지 보상금을 지급하고, 정부의 결정에 따른 재정착 및 사회 지원 조치를 추가한다. 제 12 조는 보증금 규정을 통해 이 제도를 뒷받침한다. 즉, 제안 후 3 개월 이내에 계약이 체결되지 않을 경우, 취득자는 절차를 진행하기 전에 상응하는 보상금에 그 금액의 *20%* 를 더한 금액을 법원 또는 공증인의 예치금 계좌에 예치해야 한다.

제 11 조 (2) 항은 시장가치를 '공정 거래 조건과 합법적인 행위 하에, 사정을 잘 알고 있는 매도인과 매수인 사이에서 개방적이고 경쟁적인 시장에서 형성된 가장 가능성이 높은 매각 가격' 으로 정의하고 있다. 세 가지 예외 사항이 기준을 제한합니다: 아르메니아 법상 등록되지 않은 무허가 구조물은 평가 대상에서 제외됩니다 (제 11 조 (4.1)); 토지는 미개간지로 별도로 평가되며, 나무, 농작물 및 기타 부속 시설은 별도로 평가된다 (제 11 조 (4.2)); 그리고 방치된 (*vtarayin*) 다세대 주택의 경우, 주거 공간 (토지 제외) 은 동일한 평가 구역 내의 비교 가능한 비방치 부동산 가치를 기준으로 하여 30% 를 감액한 금액으로 평가된다 (제 11 조 (4.3)) — 이는 15% 규칙에 예외를 두는 '법에서 정한 경우' 중 하나이다.

날짜. 제 11 조 (3.1): 양도되는 부동산의 시가는 "감정이 이루어진 날을 기준으로 평가 및 결정된다" (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). 기준점은 정부의 결정이나 양도가 아니라 감정평가

사 자신의 행위이다.

평가자. '평가 활동법'에 따라 평가자로 활동할 자격을 갖춘 자만이 위촉될 수 있으며, 이 경우 정부의 평가 기준 (제 11 조 (3.1)) 을 적용해야 합니다. 소유자에게는 적격 감정평가사 명단이 통지되며, 소유자는 2 주 이내에 선호하는 감정평가사를 지명할 수 있고, 이 경우 해당 감정평가사를 반드시 위촉해야 합니다. 지명이 없는 경우, 정부가 정한 절차에 따라 무작위로 감정평가사가 선정됩니다 (제 11 조 (2)) — 현재 적용 중인 선정 절차는 2026 년 6 월 18 일자 정부 결정 제 882-N 호에 따라 무작위로 선정됩니다. 유가의 경우, 별도의 전문가 평가 규정이 적용되며, 거래소 상장 상품은 종가를 기준으로 산정된다. 매수인과 소유자 양측이 모두 평가 보고서를 의뢰한 경우, 보고된 가치의 평균이 적용된다 (제 11 조 (3.1)).

고려되지 않은 사항. 제 11 조 (4) 항은 진정한 '계획 무시'에 해당하며, 이는 양방향으로 적용된다: 양도되는 재산의 시가에는 (a) 재산이 양도되는 목적, (b) 공익을 위한 양도 사실, (c) 사전 조사 등을 포함하여 양도와 관련된 취득자의 사전 조치, 또는 (d) 해당 부동산에 대해 존재하는 재산권에 기인하는 "부동산의 가치 변동" 을 "포함하지 않아야 한다".

부분적 양도. 제 5 조 제 2 항은 재산의 일부만이 양도된 경우, 소유자에게 다음 세 가지 경우에 양도되지 않은 부분의 양도를 요구할 권리를 부여한다: 잔여 부분이 분리 (양도된 부분으로부터 잔여 부분이 분리되는 것) 이전에 가졌던 경제적 또는 기능적 중요성을 상실한 경우, 비율에 관계없이; 잔여지가 양도된 부분에 비해 미미한 경우 — 전체의 75% 이상이 양도된 경우 그렇게 간주됨; 그리고 부분 양도의 결과로 잔여지의 시장 가치가 적어도 25% 이상 현저히 하락한 경우. 해당 청구는 최우선 공익을 인정하는 정부 결정이 발효된 날로부터 2 개월 이내에 이루어져야 한다.

사건 기록 메모. 아르메니아에는 검찰이 주도하는 국유지 회수 사건 기록이 존재하며, 여기에는 2026 년 6 월 15 일에 선고된 행정법원 판결이 포함된 것으로 보고되는데, 이 판결은 2005 년에 차그카조르에 위치한 약 225 헥타르의 토지를 국가 올림픽위원회 명의로 이루어진 2005 년 등록을 무효로 선언한 행정법원 판결이 포함되어 있는 것으로 알려졌으나, 현재 항소 중이며 최종 판결은 아닙니다. 이는 소유권 무효화 및 자산 회수 사안으로, 소유권 상실에 대한 보상과는 무관하며, 본 평가 조사 범위 외로 분류됩니다; 이 내용은 1 차 자료에 대한 검증 절차를 거치지 않았습니다.

아르메니아는 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아니며, 유럽평의회 (Council of Europe) 의 회원이자 유럽인권협약 (European Convention on Human Rights) 의 당사국이다. 배상액의 산정은, 본 조사 전반에 걸쳐 나타나듯이, 각국의 국내법에 따른 문제이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 아르메니아의 지침은 평가와 보상 산정을 이례적으로 명확하게 구분하고 있다. 감정평가사의 임무는 시장가치를 산정하는 것이며, 이는 감정평가사 본인의 행위에 따라 특정 시점을 기준으로 하고, 제 11 조 (4) 항에 따라 해당 계획 및 인수자의 사전 조치가 가격에 미친 모든 영향을 배제하여 산정된 것이다; 그 후 법령은 15%, 조건부 추가 15%, 그리고 정부가 정한 영업 중단 보상금을 그 위에 더합니다. 따라서 보고서는 순수한 시가만을 명시하고, 이에 적용될 법정 비율 적용은 법에 맡겨야 하며, 부분 수용의 경우 잔여 지분의 가치 하락분을 정량화해야 한다. 제 5 조 (2) 항의 25% 기준에 도달하면 그 수치가 전체에 대한 강제 양도 권리로 전환되기 때문이다.

예레반 사건 목록 — 실무상의 기준. 보상 조항은 단순한 형식적 규정이 아니다. 예레반 시 당국이 해당 기간에 공개한 수용 일정에 따르면, 보상, 토지 전체 수용 및 상속과 관련된 법원 사건 11 건이 기재되어 있다. 그중 하나는 앞서 분석한 조항을 이해하는 데 도움이 된다. 사건번호 210, 지적 식별번호 01-006-0708-0051 은 1,600 의 대지 중 857.2 제곱미터에 관한 것으로, 1,600 중 857.2 제곱미터에 대한 것으로, 2026 년 2 월 2 일에 심리가 예정되어 있다. 해당 토지의 약 54% 에 해당하는 수용은 제 5 조 (2) 항의 수치 기준 중 어느 것도 충족하지 않는다. 즉, 잔여지가 미미한 것으로 간주되는 기준인

75% 에 미치지 못하며, 25% 기준은 잔여지의 시장가치 하락을 기준으로 하는 것이지, 수용된 면적의 비율을 기준으로 하는 것이 아니다. 어쨌든 이 두 수치는 공청회 일정 이후인 2026 년 2 월 17 일부터 시행된 법률 HO-28-N 에 의해 추가된 것이다. 표면적으로 보았을 때, 해당 소유주가 전체 부지 수용으로 이어지는 경로는 첫 번째 요건, 즉 잔여지가 경제적 또는 기능적 중요성을 상실했다는 것이었으며, 이는 증거의 문제로서, 잔여지의 수용 전후 가치가 자연스러운 증거가 된다.

차그카조르 (Tsaghkadzor) — 지적 도면에 등장하는 지명이자, 되찾은 칭호. 2026 년 6 월, 행정법원은 2005 년 12 월에 이루어진 아르메니아 국가 올림픽 위원회의 차그카조르 로프웨이 부지 225.1 헥타르에 대한 등기를 무효화했으며, 판결이 확정되면 해당 소유권은 아르메니아 공화국으로 환원된다. 해당 토지의 지적 가치 는 약 364 억 AMD(약 9,500 만 $) 로 보고되었습니다. 보상액은 산정되지 않았으며, 이 수치는 지적상 가치일 뿐, 여기서는 법적 평가액이 아닌 반환 대상의 규모를 나타내기 위해 인용된 것입니다.

***Tufenkian* — 수용법 자체가 이의를 제기받고 있다.** 부잔드 32 번지에 위치한 '올드 예레반' 개발 사업은 해당 법에 대한 당대의 직접적인 도전이 되었는데, 2025 년 3 월 25 일 1 심에서 기각된 후 항소법원의 재심 명령을 거쳐, 2025 년 12 월, 해당 회사의 수용법에 대한 이의를 기각한 후, 2026 년 2 월 26 일 재산권, 공정한 재판 및 구제 조치를 이유로 유럽인권재판소에 소장을 제출했습니다. 국내에서는 아직 배상액이 확정되지 않았습니다.

검증 참고 사항 — 위의 조항들은 arlis.am(법률 제 220993 호) 에서 2026 년 2 월 17 일부터 발효된 아르메니아어 공식 법인 설립 문서를 바탕으로 인용되었으며; 아르메니아어 본문이 권위 있는 원본이며, 인용된 모든 문구는 그곳에서 그대로 인용하여 음역한 것입니다. 헌법 제 60 조는 동일한 포털에서 아르메니아어 본문을 통해 확인하였습니다. 제 11 조 (1) 항에 명시된 15% 프리미엄은 현재 본문에서 (*tasnhing tokos* — 15%) 로 확인되었으며, 제 11 조 (1.1) 항의 조건부 추가 15% 및 제 12 조의 20% 예치금 증액도 마찬가지로 확인되었습니다. 공식 영어 번역본은 사용되지 않았습니다. HO-185-N 의 보상 조항을 해석한 2024–2026 년 아르메니아 법원 판결은 발견되지 않았다. 위에서 언급된 차그카조르 (Tsaghkadzor), 예레반 (Yerevan) 사건 기록 및 차그카조르-다바트 (*Tufenkian*) 사건은 본 부서가 직접 확인한 판결문 본문이 아닌 보도 자료와 시 당국의 일정에 근거한 것이며, 이들 중 어느 것도 해당 조항에 따른 보상액을 산정한 바가 없습니다. 본 부서는 최근의 개정안 (2026 년 2 월 11 일자 HO-28-N; 감정인 선정에 관한 2026 년 6 월 18 일자 정부 결정 제 882-N 호) 이 해당 제도가 활발한 입법 절차를 거치고 있음을 보여준다고 지적한다.

출처 — Armenian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 한루티안 게라카 샤헤리 아파호브만 엔파타코프 세파카누티안 오타르만 마신 (2006 년 11 월 27 일자 법률 HO-185-N), 공식 등재, ARLIS — 아르메니아 법률 정보 시스템, `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

추가 참고 자료 — 예레반 시 당국 토지 수용 일정 (아르메니아어로 보기): `https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf`; 차그카조르 관련 보도 (영어): `https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky`; *Tufenkian* (영어): `https://hetq.am/en/article/180978`.

두 번째 15% 는 조건부 적용되며, 이는 2026 년 HO-28-N 법에 근거합니다. 2026 년 2 월 17 일부터 발효되며, 공공의 이익을 우선시하는 재산 양도법에 대한 개정 사항입니다. 제 11 조 (1) 항에 명시된 시가에 15% 를 가산하는 기본 규정은 유지되며, 이번 개정안은 "본 법에서 규정하는 경우를 제외하고" 라는 문구로 해당 조항을 제한합니다. 새로운 제 11 조 (1.1) 항은 시장 가치의 15% 를 추가 보상금으로 규정하며, 이 보상금은 부동산을 비우고 인도한 날로부터 3 일 이내에 지급되어야 한다. 단, 소유자가 실측 절차를 위한 출입을 방해하지 않고, 계약서에 서명하거나 서명한 것으로 간주되며, 정해진 기한 내에 부동산을 비워야 한다는 조건이 붙는다. 부분 수용의 경우, 75% 이상이 수용되면 잔여 토지는 "미미한" 것으로 간주되며, 잔여 토지의 시가가 25% 이상 하락한 경우 소유자는 잔여 토지의 매입을 요구할 수 있다.

또한 소유주는 감정인을 지명할 권리가 있습니다. 동 법에 따르면, 소유주는 통지를 받은 후 감정인이 선정되기 전까지 2 주 이내에 감정인을 지명할 수 있으며, 지명된 감정인은 반드시 선임되어야

합니다. 이를 이행하지 않을 경우, 2026 년 6 월 18 일자 정부 결정 제 882-N 호에 따라 정해진 정부 절차에 따라 감정인이 선정되며, 이 결정은 2026 년 6 월 19 일 공식 공고된 날로부터 5 개월 후에 발효됩니다. 이는 단순한 추첨 방식이 아닙니다. 지적위원회의 소프트웨어는 등록부에서 5 명의 감정인을 무작위로 추첨하며, 이들의 신원은 서로에게 공개되지 않습니다. 각 감정인은 3 영업일 이내에 밀봉된 가격 제안서를 제출해야 하며, 프로그램은 최저가를 제시한 사람을 선정하고, 동률인 최저가 제안이 있을 경우에만 무작위 추첨을 통해 결정합니다. 감정 활동법에 따라 자격을 갖춘 자만이 감정을 수행할 수 있습니다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 아르메니아는 이번 조사에 포함된 다른 어떤 관할권도 시도하지 않은 조치를 취했습니다. 즉, 첫 번째 법정 가액 상향 조정 위에 두 번째 법정 가액 상향 조정을 추가하고 이를 소유주의 협조에 따라 적용되도록 했으며, 소유주에게 감정평가사 선정에 대한 우선 지명권을 부여했습니다. 첫 번째 조치는 보상금의 일부를 인센티브 지급금으로 전환하는 것이며, 두 번째 조치는 케냐, 조지아, 터키에서 공통적으로 제기된 불만, 즉 "감정인은 수용 당국의 편에 서 있다" 는 지적에 대한 해답이다. 대안 방안은 이 문제를 덜 효과적으로 해결합니다. 무작위 후보 명단 선정은 매수자의 선택권을 배제하지만, 최저 밀봉 입찰가를 기준으로 선정하는 방식은 수임료를 기준으로 선택하게 되며, 저렴한 비용 때문에 선정된 감정인이 독립적이거나 철저하다는 보장은 없습니다.

Source — 법률 HO-28-N 및 정부 결정 제 882-N 호, 공식 법률 정보 시스템 (아르메니아어로 열람): `https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest` 및 `https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest`.

아제르바이잔 — 장부가와 시가 중 높은 금액 (재고일 기준

)

법령. 관련 법률은 2010 년 4 월 20 일자 아제르바이잔 공화국 법 제 987-IIIQ 호, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — '국가 필요를 위한 토지 수용에 관하여' — *Azərbaycan* 신문에 게재됨 2010 년 5 월 27 일자 제 114 호; 여기에 수록된 통합본은 공식 포털 e-qanun.az 에 게재된 현행 버전입니다 (프레임워크 19613, 상태 "현행"). 이 법은 전체 수용 절차를 규정한 83 개 조항으로 구성된 법전입니다. 헌법적 근거는 헌법 제 29 조 (IV)입니다: 누구도 법원의 판결 없이는 재산을 박탈당할 수 없으며, 국가 또는 공공의 필요를 위한 재산의 양도는 "그 가치에 대한 사전적이고 공정한 보상" 이 있어야만 허용됩니다 (*yalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə*). 민법 제 157 조 제 9 항은 모든 수용 절차를 2010 년 법률의 적용 대상으로 규정하며, 수용 목적을 명시된 목록 (국가적으로 중요한 도로 및 통신 시설, 국경 보안, 국방 및 안보 시설, 국가적으로 중요한 광업, 항만 확장, 공항) 으로 제한하고 있다.

해당 조치. 제 54 조 제 1 항: 수용의 영향을 받는 모든 사람에게는 법에 따라 공정한 보상 (*ədalətli kompensasiya*) 이 지급되어야 하며, 제 54 조 제 2 항에 따라 이 보상은 수용을 필요로 하는 사업의 비용으로 지급된다. 제 55 조는 두 가지 방법을 제시합니다: 제 58 조에 따른 토지의 시가; 또는 해당 지역에 토지 시장이 존재하지 않는 경우 (혹은 시장이 너무 미미하여 실질적인 시가를 산정할 수 없는 경우), 또는 대체 토지가 제공되는 경우, 제 59 조에 따른 복구 가격. 두 방법 모두 적용될 수 있는 경우, "토지 가격이 더 높은 방법을 적용한다" (제 55 조 제 2 항). 제 56 조는 고려해야 할 요소들을 열거하고 있으며, 복원 원칙 — 보상금은 이주 대상자들이 재산, 생계 수단, 소득 및 생활 수준 면에서 이전보다 더 나쁜 상황에 놓이지 않도록 해야 한다 — 로 시작하여 인플레이션, 제 58 조에 따른 시장 가격, 일부만 수용될 경우의 분할 손해 (56.1.4), 해당자의 기타 재산 또는 실질 소득에 대한 손해 (56.1.5), 그리고 모든 이전 비용 및 손실 (56.1.6) 을 다룹니다. 제 63 조는 생활 불편 (미국에서는 이주 지원금) 에 대한 보상(법률, 측량 및 감정 비용, 가축 운송, 소득 손실 및 과도기적 지원금, 재교육, 식량 공급 대체) 을 추가하고; 제 66 조는 주거지가 수용된 경우, 총 보상금의 5–10% 에 해당하는 고통 보상금을 추가하며, 이는 청구인의 거주 연수에 따라 차등 적용된다 (5 년 거주 시 5%, 10 년 초과

시 10% 로 증가); 제 72 조 제 1 항은 지급 기일부터 실제 지급 또는 예치일까지 중앙은행 금리에 1% 포인트를 가산한 이자를 적용하도록 규정하고 있다.

제 58.1 조는 시가를 "재고 조사일 현재 상태의 토지가 공개 시장에서 매도 의사가 있는 매도자에 의해 매수 의사가 있는 매수인에게 판매될 것으로 예상되는 가격" 으로 정의하고 있다. 제 58 조 제 2 항은 그 산정 방식을 기계적으로 규정하고 있다. 즉, 재고 조사일 전 3 개월 동안 해당 토지로부터 100 미터 이내에서 체결된, 공증된 매매 계약서에 기재된 비교 대상 토지의 가격 중 가장 높은 3 건의 평균가를 기준으로 하며, 해당 지역에 시장이 존재하지 않을 경우 250 미터, 그 다음 500 미터 미터로 확대하며, 해당 지역에 시장이 없는 경우에는 500 미터로, 그조차도 불가능할 경우 해당 구역이나 시에서 선정한다 (제 58.3 조 제 58.4 조). 제 59 조의 복원 가격은 재구입 비용 기준입니다. 즉, 동일한 품질로 조성된 동등한 토지 또는 동등한 주거용 건물이나 건축물에, 철거비, 등기비, 설계비 및 시공비를 더한 금액이며, 제 59 조 제 4 항은 은 감가상각액을 공제하지 말 것을 지시하며, " 매입의 결과로 얻게 될 일반적인 이익의 가치는 매입된 재산의 가치에서 공제되지 않는다" — 이는 복구 조치 내의 명시적인 상계 금지 규정이다.

날짜. 이 평가는 전반적으로 *siyahıya alınma tarixi* — 취득 절차에서 해당 부동산의 재고 (열거) 날짜를 기준으로 하며, 해당 날짜 기준 상태 (제 58 조 제 1 항), 그 3 개월 전의 비교 대상 사례 (제 58 조 제 2 항), 그리고 그 이후에 이루어진 개보수 공사는 제외됨 (제 57 조 제 1 항 제 5 호).

고려 대상에서 제외되는 사항. 제 57.1 조는 보상 산정에서 다음 사항들을 제외한다: 수용의 긴급성 (57.1.1); 피해자의 퇴거 거부 (57.1.2); " 토지의 향후 용도로 인해 발생할 수 있는 토지 가격의 하락" (57.1.3) 및 "토지의 향후 용도로 인해 발생할 수 있는 토지 가격의 상승" (57.1.4) — 의도된 용도로 인한 가치 영향에 대한 양방향 배제; 그리고 재고일 이후의 재건축 및 토지에 대한 기타 추가 비용 (단, 기존 구조물의 유지 관리 및 지속적인 경작은 제외함)(57.1.5).

평가 기관. 인수 결정에 따라 설립된 평가 위원회 (*qiymətləndirmə komissiyası*) 는 수용 결정에 따라 구성되며, 수용 대상 토지와 인접 토지에 대한 시가 및 복구 비용 증거를 수집·분석하고, 경쟁 절차를 통해 선정된 독립 감정인을 위촉하며 (제 23 조 제 1 항 제 4 호), 감정인의 제안과 감독 — 감독 당국은 권고된 가격을 시장 가격에 부합하도록 상향 또는 하향 조정할 것을 권고할 수 있음 (제 24.2 조) — 이를 종합적으로 검토한 후, 각 피해자에 대한 보상액을 결정하며, 각 부동산의 시장 가격을 별도로 명시한다 (제 23.1.5 조). 분쟁 및 불만 사항은 제 52 조 및 제 75 조 76 조에 따라 법원에 회부된다.

부분 수용 및 인접 토지. 잔여 토지에 대한 분할 피해는 필수적인 평가 요소입니다 (제 56.1.4 조) , 또한 제 60 조는 분할로 인해 잔여 토지가 도로, 배수로, 담장, 교량 및 이와 유사한 공사에 사용될 경우를 위한 특별 규정을 추가하고 있습니다. 제 61 조는 해당 부분에 대해 청구된 보상금이 전체 토지를 수용하는 데 드는 비용과 같거나 이를 초과하는 경우, 수용 기관이 잔여 토지까지 함께 수용할지 여부를 결정할 수 있는 선택권을 부여합니다. 제 62 조는 (어떤 부분도 수용되지 않은) 인접 토지의 소유자가 공사나 공사와 관련된 법적 제한으로 인해 피해를 입은 경우 — 즉, 손해 영향 (소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상) 을 수용 없이도 보상받을 수 있도록 규정하고 있습니다.

제목-유효성 참고 사항. 2026 년 5 월 18 일, 대법원의 민사 및 상사 재판부는 민사소송법 제 418-1 조에 따라 관행을 통일하기 위해 합동 회의를 열어 다음과 같은 판결을 내렸다 (*qərardad*) 제 02/2026 호를 내렸습니다. 이 판결은 부동산에 대한 물권 (물 자체에 대한 권리, 제 3 자에 대해 효력이 있는 권리 — 소유권, 저당권, 지상권 — 계약상 권리와 대조되는) 을 취득한 제 3 자의 선의에 관한 것입니다. — 등기 연쇄 위조 문제: 한 아파트가 위조된 위임장에 의해 소유자의 손에서 넘어가 두 차례 재판매되었다. 판결문에서 명시한 바와 같이: 법원은 어떠한 주장이 있더라도 등기 기재의 기초가 되는 거래의 유효성을 검토해야 한다; 진정한 소유자는 후속 계약을 무효로만 주장할 수 있다 (*uydurma əqd*, 민법 제 340.1 조의 허위 거래), 그리고 허위성은 여러 정황 증거를 종합적으로 고려하여 입증되

며, 한 가지 정황만으로는 거의 충분하지 않다 — 당사자 간의 친족 관계, 우정 또는 의존 관계 당사자 간의 친족 관계, 우정 또는 종속 관계, 정당한 사유 없이 실제 시장 가치보다 몇 배나 낮은 대가, 부동산에 대한 실사 미이행, 자산이 원 소유자의 점유에 남아 있는 상태에서 인도 불이행, 대가와 부합하지 않는 수단, 절차상의 소극적 태도 (43–44 항) 등이 종합적으로 고려되어야 하며, 단일 증거만으로는 거의 충분하지 않다. 후순위 취득자는 등기부에 이의가 기재되어 있거나, 자신이 해당 등기 내용이 잘못되었음을 알았거나, 증거상 알았다고 간주되어야 하는 경우에만 보호를 상실한다 (70 항); 등기부에 의존하여 대가를 지급하고 매수하는 진정한 매수인은 해당 부동산을 보유하게 되며, 소유권을 상실한 소유자의 구제 수단은 위조자, 최초 양수인, 그리고 적절한 경우 공증인에 대한 손해배상 청구로 제한된다 (99–104 항). 공증인은 자신의 전문적 과실이 입증된 경우 다른 가해자들과 연대하여 책임을 진다. 선의는 필요한 동의 없이 처분된 배우자 공동재산의 취득 (민법 제 225.6 조), 이중 등기에 따른 취득, 특별히 보호되는 자연 지역과 같이 사적 소유가 허용되지 않는 물건, 또는 증여와 같은 무상 취득을 보호하지 않는다 (74 항). 해당 부서는 이 판결의 형식이 전체 회의 결정이 아닌 공동 합의를 통한 통합 판결이며, 발행일은 2026 년 5 월 18 일이라고 명시하고 있다. “2026 년 6 월 전체 회의 지침” 으로 배포된 문서들은 이 판결을 다루고 있다.

스트라스부르그 메모. *‘Mammadova* 및 *Mammadov* 대 아제르바이잔*’* 사건 (, 사건번호 31618/18) 에서, 2024 년 3 월 24 일자 제 3 부 심판부는 2026 년 3 월 24 일, 제 1 의정서 제 1 조 위반을 인정했는데, 이는 신청인들의 바쿠 아파트가 2016 년 “긴급한 노후화” 판정을 근거로 신청인들의 동의 없이, 또한 사유재산의 강제 철거를 허용하는 구체적인 법적 절차 없이 철거된 점에 대해, 제 1 의정서 제 1 조 위반을 인정했다. 이 재산권 박탈에는 법적 근거가 결여되어 있었다. 법원은 금전적 손해배상 126,000 유로와 비금전적 손해배상 3,000 유로를 합산하여 공동으로 지급하도록 판결했다. 이 사건은 적법성 판단에 관한 것이지 가치 평가에 관한 것이 아니며, 재산 박탈의 맥락에서만 주목할 만하다.

아제르바이잔은 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아니며, 유럽평의회 회원국이자 유럽 인권 협약의 당사국이다. 배상액의 산정은, 본 조사 전반에 걸쳐 그러하듯이, 각국의 국내법에 따른 문제이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 아제르바이잔의 지침은 본 조사에서 보기 드문 정도로 기계적입니다. 시장 가격은 가치에 대한 의견이 아니라, 법정 반경 내에서 재고 조사일 전 3 개월 기간 동안 공증된 비교 대상 중 가장 높은 세 건의 평균가이며, 대안인 복원 가격은 감가상각을 반영한 재취득 비용 산정값으로, 프로젝트 이익은 명시적으로 소유주에게 유리하게 규정되어 있으며, 이 두 가지 측정 기준은 법정 ‘높은 쪽을 적용’ 원칙에 따라 결정된다. 따라서 감정인의 판단은 공증된 거래의 선정 및 비교 가능성, 제 57 조의 양방향 미래 용도 배제, 그리고 별도로 보고해야 하는 가산 항목들—지장, 5–10% 의 고통비, 이자—에 집중되며, 이 중 어느 것도 평가액 자체에는 포함되지 않는다.

확인 참고 사항 — 상기 조항들은 e-qanun.az 에 게시된 아제르바이잔어 통합본 (프레임워크 19613; 인용 부분은 원문 그대로) 에서 확인하였으며, 동일한 포털에 게시된 헌법 (프레임워크 897, 제 29 조) 및 민법 (프레임워크 46944, 제 157.9 조, 제 225.6 조, 제 340.1–340.2 조) 를 동일한 포털에서 참조하였다. 2026 년 5 월 18 일자 통일 판결 제 02/2026 호는 대법원이 발행한 공식 PDF 문서 (supremecourt.gov.az) 에서 확인되었습니다. *Mammadova* 및 *Mammadov* 사건은 HUDOC (항목 001-249209) 에서 확인되었습니다. 2025 년 10 월 28 일자 감정서, 2025 년 12 월 17 일자 적법 피고인 통지서 및 지적 대장 통계 자료는 본 문서의 범위 외이므로 생략합니다.

출처 — Azerbaijani, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 국가 필요를 위한 토지 수용에 관한 아제르바이잔 공화국 법률 (제 987-IIIQ 호, 20–4 월 2010 년 4 월 20 일), 통합본, e-qanun.az, `https://e-qanun.az/framework/19613`

스트라스부르그, 근거 없는 국내 감정평가에 관하여. 아제르바이잔은 해당 기간의 국내 감정평가 판례를 공개하지 않았으나, 유럽인권재판소는 2025–26 년에 바쿠에서 발생한 약 15 건의 철거 사건에 대해 판결을 내렸으며, 이 판결들은 종합적으로 볼 때 감정평가 산정 방식에 대한 지속적인 사법적 비판을 담고 있다. 반복적으로 나타나는 결함은 모두 동일하다. 국내 법원이 합리적인 근거를 제시하지 않은 채, 이유도 설명하지 않은 채, 근거 있는 전문가 보고서를 대신하여 —일반적으로 평방미터당 1,500 AZN 또는 1 페이지 분량의 국가 등기소 의견서— 라는 수치를 적용하고 있다. 이슬람자데

사건에서는 법원이 의뢰한 제곱미터당 6,107 AZN 과 신청인이 제시한 6,248 이 무시되고, 1 페이지 분량의 1,800–2,000 이라는 한 페이지 분량의 진술서로 대체되었으며; 마마도프 사건에서는 1 심에서 354,000 AZN 으로 판정된 금액이 항소심에서 제곱미터당 1,600 을 기준으로 107,360 으로 삭감되었으나, 이를 뒷받침하는 보고서가 무엇인지 명시하지 않았으며; 알리예바 사건에서는 법원이 방법론이 명시되지 않은 1,500–1,900 의 후속 감정 의견보다 3,180 이라는 이전 법원 감정 보고서를 직접 적용했다.

그러나 신청인의 보고서도 타당성을 갖추어야 합니다. 법원은 무분별하게 판단하지 않으며, 이러한 사건에서 국내 법원의 판단은 스트라스부르 법원의 판단과 별개로 다루어져야 합니다. *Firm* 니얄 *(Niyal)* 사건에서 바쿠 항소법원은 신청인의 430 만 AZN 에 달하는 평가 보고서를 "비현실적" 이라며 기각하고, 평방미터당 1,500 AZN 을 배상하도록 판결했습니다. 유럽인권재판소는 이를 부당하다고 판단했으며, 이후 적정배상 단계에서 2008 년 2 월을 기준으로 삼고 재산 박탈 시점을 반영하지 않았으며 산정 근거를 제시하지 않은 해당 보고서를 따르지 않기로 결정하고, 50,000 유로를 배상하도록 판결했다. *'*알리예프 외*'* 사건에서는 국내 법원이 건물에 대해서는 법원이 의뢰한 산정액을, 토지에 대해서는 신청인들의 산정액을 채택했으나; 재판소는 국내 법원이 신청인들의 보고서 중 일부는 채택하고 다른 부분은 이유 없이 배제한 점을 비판하였으며, 2011 년 1 월자로 작성된 해당 보고서가 재산 박탈 시점이 아니라는 이유로 직접 이를 기각하고 75,000 유로를 배상하도록 판결하였다. 압둘라예바 사건에서는 간자 법원이 감정인이 "특별 인가" 를 소지하지 않았다는 이유로 민간 감정 보고서를 배제했는데, 신청인들은 이 요건이 2007 년에 폐지되었다고 주장했습니다; 법원은 재산 박탈이 불법이라고 판단하고, 제 2 건물에 대한 신청인들의 보고서를 비롯한 기타 관련 자료를 고려하여 53,000 유로를 배상하도록 판결했다. 또한 마마도바 사건에서 신청인들은 2007 년 12 월 26 일자 대통령령 제 689 호에 근거하여 추가 20% 를 청구했으나, 바쿠 항소법원은 주택 건설 협동조합이 수행한 철거가 국가적 필요를 위한 것이 아니었다고 판단하였으며, 법원은 인용된 조항들이 국가적 필요를 위한 수용에 관한 것이며 신청인들이 그 관련성을 입증하지 못했다는 이유로 추가 배상 청구를 기각했다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 감정평가 보고서가 사법적 심사를 통과하기 위해 필요한 요건에 관한 문제에서 가장 방대한 권위 있는 자료이지만, 그 내용은 전적으로 부정적입니다. 즉, 보고서가 기각되는 사유를 나열한 목록에 불과합니다. 잘못된 날짜, 방법론의 누락, 자격 미달의 작성자, 근거가 명시되지 않은 수치 등이 이에 해당합니다. 이번 호에서 다른 내용은 아무것도 읽지 않더라도 아제르바이잔 관련 부분을 꼭 읽어야 합니다. 스트라스부르그 법원이 사례별로 보고서가 최소한의 가치를 가지기 위해 반드시 포함해야 할 내용을 명확히 정리해 놓았기 때문입니다.

Source — 모두 법원 공식 데이터베이스에서 확인 가능: `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960` (*Mammadov*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845` (*Islamzade*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182` (*Aliyeva*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848` (*Firm Niyal*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849` (*Abdullayeva*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209` (*Mammadova*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077` (*Aliyev* 외). 조지아의 두 건의 사건이 회부되었으며 아직 판결이 내려지지 않았습니다: *LTD Barisakho*, 사건번호 54869/22, 및 *LTD Narikala*, 사건번호 32118/23.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

조지아 — 보험 증권은 시장가치를 입증하는 증거가 아니다. 행정부, 2025 년 5 월 21 일. 재산세 과세 기준을 산정함에 있어 감사관은 소유주의 보험 증권에 기재된 가치를 시장가로 간주했다. 이는 잘못된 판단으로 판시되었다: 해당 부동산은 20 년간 학교 용도로만 사용해야 한다는 제한 조건 하에 취득된 것이었으며, 납세자에게는 대신 유능한 전문가의 시장가 평가 결과를 제출하도록 요청된 바

있었다. 보험금은 다른 질문, 즉 재건하는 데 드는 비용에 대한 답변일 뿐이며, 용도를 제한하는 조건은 가치에도 영향을 미친다.

검증 참고 사항. 아르메니아는 2020 년에 제정된 단계적 도입 계획에 따라 2026 년부터 '시장 가치에 근사한 지적 평가액' 전액을 기준으로 부동산세를 부과하기로 했다. 해당 기간에 내려진 사법적 결정은 발견되지 않았다. 아제르바이잔의 경우, 세금 평가와 관련된 내용은 아무것도 발견되지 않았다.

Source — *bs-98(2k-24)*, 공식 전문 (그루지야어로 읽기): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

조지아 — 시장 가치의 5%, 다시 기각됨. 2026 년 3 월 26 일자 1901 년 1 월 2 일 판결. 소장은 접수되지 않았으나, 헌법재판소는 2026 년 1 월 2 일부터 2026 년 7 월 1 일부터 강제경매 규칙 제 3 조 제 3 항의 세 번째 문장 — "두 번째 재경매 시 시작가는 감정평가서에 명시된 시가의 *5%* 로 한다" — 제 3 조 제 3 항 제 3 문장을 2026 년 7 월 1 일부터 무효화했다. 이는 헌법재판소가 이미 2019 년에 무효로 선언한 규정을 반복하고 있었기 때문이다. 판결 이유에서는 감정인이 과도기적 제 3 자 권리를 고려하도록 의무화하는 규정이 없으며, 이러한 부담권이 자유시장 가치를 저하시킨다는 점을 지적하고 있다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 감정가의 5% 로 정해진 법정 최저 입찰가는 파나마에서 칠레, 포르투갈에 이르기까지 이 문제가 보여주는 양상의 가장 극단적인 사례로, 공식 수치가 최저 입찰가 역할을 대신하는 경우이다. 조지아 헌법재판소는 이 조항을 두 차례에 걸쳐 위헌 판결을 내렸으며, 두 번째 판결에서는 이미 위헌으로 선언된 규범에 대해만 행사할 수 있는 권한을 동원해야만 했다.

조지아 — 그리고 누가 실사를 수행할 수 있는지에 대한 규제 기관. 2025 년 3 월 및 6 월의 조지아 중앙은행 명령에 따라 상업은행의 부동산 평가에 관한 지침이 개정되었으며, 이에 따라 보조 감정인은 150,000 GEL 이하의 대출에 대해서만 실사를 수행할 수 있으며, 150,000 GEL 이하인 대출에 대해서만 실사를 수행할 수 있으며, 2025 년 7 월부터는 한도가 200,000 으로 상향 조정된다. 그 이상의 금액인 경우 책임 감정사가 직접 실사를 수행해야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 해당 부동산은 재감정되어야 한다. 이와 관련된 헌법 소송에서 중앙은행은 법원에 제 3 자 의견서 (amicus curiae) 를 통해, 감독 대상 대출 기관들이 개인에게 대출을 제공할 때 "부동산 담보 가치를 시가보다 낮게 평가한다" 고 진술했으며, — 규제 당국이 대출 평가가 의도적으로 보수적으로 이루어지고 있음을 공식 기록에 명시한 셈이다.

아제르바이잔 — 시장가보다 훨씬 낮은 가격은 허위 거래의 증거다. 2025 년 6 월 20 일 개최된 전원회의에서는 "매매 계약에 따라 대출로 제공된 금액과 해당 부동산의 평균 시장 가격 간의 현저한 차이" 가 대출 담보를 위장한 허위 매매를 나타내며, 매수 환매 조항은 공증을 받은 경우에만 유효하다고 판시했다. 대법원 민사·상사부는 2026 년 5 월, "합리적인 근거 없이 실제 시장 가치보다 수 배나 낮은 가격으로" 이루어진 매매는 허위 거래의 지표가 될 수 있으나, 그것만으로는 충분하지 않다고 추가적으로 밝혔습니다.

Source — 조지아 헌법재판소 1901 년 2 월 1 일: `https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474`; 국립은행 명령, 입법 공보: `https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764`; 아제르바이잔 헌법재판소: `https://constcourt.gov.az/az/decision/1520`; 대법원 재판부: `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf`.

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

아르메니아 — 등기부에 등재되지 않은 보고서는 보고서로 인정되지 않습니다. 2025 년 10 월 2026 년 7 월 사이에 평가 활동법에 대한 5 건의 개정안이 통과되었으며, 그중 마지막 개정안이 가장 중요합니다. 법안 HO-286-N 은 법정 '감정 의뢰' 제도를 신설하고 의무적인 온라인 등록 프로그램을 도입합니다. 의뢰는 계약 체결 후 5 영업일 이내에 등록되어야 하며, 모든 부동산 보고서는 등록되어 식별 코드가 부여되며, 감정평가사는 데이터에 대한 책임을 집니다. 또한 데이터가 등록되지 않은 보고서는 감정평가 보고서로 전혀 사용할 수 없습니다. 자격증의 정지는 시스템 접근 권한을 제한합니다. 이 법은 아직 발효되지 않았습니다: 2026 년 6 월 18 일에 채택되고 2026 년 7 월 10 일에 공포되었으며, 공포일로부터 1 년 후인 2027 년 7 월 11 일에 발효됩니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 해당 사안에서 감정평가 결과를 추적 가능하게 만드는 가장 강력한 수단이다. 이는 감정평가사가 따라야 할 기준이 아니라, 해당 등록부에 등재되지 않은 경우 감정평가 보고서가 무효가 되는 제도이다. 폴란드의 징계 절차와 네덜란드의 재판 제도를 비교해 보면, 세 국가 모두 추적 가능성에 초점을 맞추고 있음을 알 수 있다. 아르메니아는 2027 년 7 월부터 이를 문서의 유효성 조건으로 규정하고 있다.

검증 참고 사항. 조지아에서는 아무런 자료도 발견되지 않았다. 2025–26 년도의 감정평가사 관련 법령이나 규제 당국의 결정이 입법 공보에 등재되어 있지 않으며, 감정평가와 관련된 유일한 문서는 앞서 '대출' 항목에서 보고된 은행 명령들뿐이다. 아제르바이잔에서도 아무런 자료도 발견되지 않았다.

Source — 법률 HO-286-N 및 이전의 네 차례 개정안, 공식 법률 정보 시스템 (아르메니아어로 제공): `https://www.arlis.am/hy/acts/227815`; `https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

검증 참고 사항. 2026 년에 내려진 조지아 대법원의 두 건의 판결문 (동거 중 취득한 재산의 분할 및 공동 재산에 관한 것) 을 전문으로 검토하였으나, 어느 판결문에도 주거용 부동산의 가치 평가에 관한 판시는 포함되어 있지 않았다. 아르메니아나 아제르바이잔에서는 관련 내용을 찾을 수 없었다.

Estate, Trust, and Probate

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

조지아 주 — 현물 분할이 불가능하며, 이를 반박할 증거도 없음. 2026 년 5 월 8 일. 두 건의 부동산에 대한 공동소유권은 경매를 통해 종료되었는데, 법원이 지정한 전문가가 현물 분할이 불가능하다고 판단하였고 공동소유자들이 이에 반박할 증거를 제시하지 못했기 때문이다. 증명의 책임은 재산을 매각하기보다는 분할하기를 원하는 당사자에게 있으며, 이는 주장이 아닌 증거상의 책임이다.

Source — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

조지아 — 청구인의 감사 보고서에 따라 2,092,533 라리, 지분 30%. 2026 년 4 월 1 일. 유한책임회사에서 파트너가 탈퇴함에 따라, 청구인의 감사 보고서에 따르면 30% 지분의 가치는 2,092,533 GEL 로 확정되었으나, 피고 측이 제출한 상반된 보고서에서는 동일한 지분의 가치를 810,230 GEL 로 산정하였으며; 항소는 기각되었다. 판결문에는 자산 내역이 명시되어 있다: 회사는 사업 설립을 위해 2013 년 1 월에 토지 3 필지를 매입했고, 그해 후반에 네 번째 토지를 추가로 매입했다. 이 판결은 두 감사 보고서 중 어느 것을 채택할지에 초점을 맞추고 있으며, 각 보고서 내에서 토지가 어떻게 평가되었는지에 대해서는 언급하지 않았다.

Source — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

아제르바이잔 — 보수에 대한 합의가 이루어지지 않은 경우의 시장 가격. 2026 년 7 월 7 일자 제 10 호 전원회의 결정 (도급 계약 분쟁에 관한) 은 평가가 언제 필요한지를 명시하고 있다. 보수가 합의된 경우에는 시장 가격 조사나 전문가의 의견이 필요하지 않습니다. 합의되지 않은 경우, "통상적인 보수" 란 이행 시점의 평균 시장 가격을 의미하며, 법원은 증거를 수집하고 전문가를 선임해야 합니다. 발주자가 무단으로 이용한 추가 공사에 대해서는 부당이득 원칙에 따라 평균 시장 가격으로 지급되며, 총액 계약이 해지된 경우 그 산정 기준은 공사 완료에 소요되는 비용이 될 수 있다.

조지아 — 반박되지 않은 전문가 보고서. 2026 년 2 월 16 일. 아파트의 하수 피해와 관련하여, 항소법원이 독립적인 감정 전문가의 보고서를 근거로 한 판단이 인정되었다: 전문가의 결론은 증거의 한 유형이며, 상대방은 이를 반박하지 못했다. 조지아의 수용 관련 판례와 정반대의 사례로, 법원이 상충되는 보고서를 비교 검토하는 경우, 이의를 제기받지 않은 단일 보고서가 결정적인 역할을 한다.

Source — 본회의 결정 제 10 호 (아제르바이잔어 원문): `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf`; *as-1068-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

보도 범위 및 완료 현황

이 글은 남코카서스에 대한 기초 자료입니다. 이번 호에서는 세 가지 법적 체계 모두를 1 차 자료와 대조하여 검토하였으며, 법원 판결이 언급된 경우 해당 판결의 출처와 검증상의 제한 사항을 인용 시점에 명시했습니다. 그 외의 코카서스 관할권은 조사 대상에서 제외되었습니다. 조지아, 아르메니아, 아제르바이잔은 이 지역의 세 주권 국가이며, 앞서 언급한 바와 같이 북코카서스는 러시아의 관할에 속합니다.

최근 중동 & 북아프리카 법원 판례: 알제리, 이집트, 이라크, 이스라엘, 요르단, 쿠웨이트, 모로코, 오만, 카타르, 사우디아라비아, 튀니지, Tü 터키, 아랍에미리트

아랍어, 터키어, 프랑스어, 히브리어에서 영어로 AI 번역됨

각 번역 항목은 표시되어 있으며, 사용 위치에서 원어 출처로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을호

DOI: 10.67330/jphmet43

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호에서는 중동 및 북아프리카 전역의 부동산 지분 평가에 대해 다룹니다. 이 지역의 평가 관행에 대한 규제, 법정에서 감정평가서의 효력, 토지 보유에 부과되는 비용, 그리고 — 다음 페이지의 대부분을 차지하고 있는 — 강제 수용, 수용 (), 즉 국가에 의한 사유재산 몰수 (미국에서는 ‘eminent domain’ 또는 ‘condemnation’ 이라 함) 및 이에 대한 보상금 산정 방식에 대해 다룹니다. 이러한 비중 배분은 해당 지역에서 무엇이 중요한지에 대한 견해라기보다는, 해당 지역에서 출판된 내용을 반영한 것입니다.

이 글은 중동 및 북아프리카에 대한 기본 개요로, 서아시아와 북아프리카의 아랍 국가들은 물론, 터키 (ürkiye) 와 이스라엘을 다룹니다.

이스라엘은 아랍 국가가 아니며, 앞 문장에서 설명한 범주에 속하지도 않습니다. 이 나라가 여기에서 다루어지는 이유는, 다른 선택지, 즉 이스라엘을 어느 그룹에도 포함시키지 않거나, 분류에 포함시키는 것—은 더 나쁜 선택이 될 것이기 때문이며, 또한 2025–26 년에 어느 재산이 평가 대상인지에 대한 결정이 이 지역의 각 장을 지배하는 수용 문제와 직접적으로 관련되어 있기 때문이다. 아랍 국가인 이라크도 함께 다루어지며, 이에 대한 별도의 설명은 필요하지 않다.

이 지역의 경계에 대해 한 마디 덧붙이자면, 본 부서는 독자가 추측하도록 내버려 두기보다는 자신의 선택을 명확히 밝히는 편을 선호하기 때문이다. 이집트는 대륙을 가로지르는 국가이며, 모로코는 전적으로 아프리카에 위치해 있다. 엄격한 지리적 해석에 따르면 두 나라 모두 '중동' 에 속하지 않으며, 어떤 관점에서 보더라도 모로코가 중동에 포함되는 경우는 거의 없다. 모로코를 다룬 이유는 이번 편에서 구성의 원칙이 대륙적 경계가 아니라 법적·언어적 경계에 있기 때문이다. 모로코의 법률은 아랍어로 보고되며, 이번 편에서 주를 이루는 토지 수용 및 보상 문제들은 이 지역이 안고 있는 문제들임을 분명히 알 수 있다. 이집트에 관한 자료는 다른 관할권을 대상으로 수행된 아랍어 검색 과정에서 확인되었으며, 의도적으로 포함되었다; 이집트 섹션의 각주에서 그 입장을 밝히고 있다. 이러한 관할권들을 걸프 지역 및 레반트 지역과 묶어 보면, 대륙별 구분이 가져올 수 있는 단절을 피할 수 있는 비교가 가능해집니다. 조사 대상 아랍 국가들 중 민법은 공통된 기원을 공유하지만, 스위스 계통의 터키 민법 (ürkiye) 은 예외입니다. 사하라 이남 아프리카에 대한 조사는 이번 호의 별도 기사에서 다룹니다. 이번 기사에서는 2026 년 3 분기까지 지속적인 실무적 중요성을 지닌 발전 사항을 다루며, 이후 기사는 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이스라엘. 이스라엘의 경우 아래에서 수용 및 과세 측면에서 살펴봅니다. 편집자가 제공한 이스라엘의 추가 판례 두 건 — TAMA 38(*Tochnit Mit'ar Artzit*, 국가 개요 계획 38) 에 따른 프로젝트 취소 및 Sale 법상 보증과 관련된 TAMA-38(토크니트 미타르 아르지트, 국가 개요 계획-38) 에 따른 프로젝트 취소, 그리고 헤르츨리야 지방법원 ç 의 판결 —은 이번 호에서 다루는 범위가 여전히 아랍 국가들과 터키 ü 에 국한되어 있던 시점에 기각되었습니다. 이 사례들은 검증되지 않았으며, 요약되지 않은 채 다음 호로 이월됩니다.

이 지역은 다른 조사에서는 볼 수 없는 자료 확보 문제를 안고 있습니다. 관련 관할권 중 몇몇은 판결문을 체계적으로 공개하지 않으며, 공개되는 경우에도 종종 선별적으로 공개되거나 색인이 없거나, 공식 인용 번호가 없는 아랍어로만 제공되는 경우가 많습니다. 그 결과, 이번 호에서는 공개되는 규제 동향과, 터키 (ürkiye) 에 구속력을 가지며 전체 내용이 보고되는 유럽인권재판소의 초국가적 판례에 다른 호들보다 더 큰 비중을 두고 다룹니다.

주요 출처는 유럽인권재판소의 HUDOC 데이터베이스 (hudoc.echr.coe.int) 와 유럽평의회 판결 집행국 (Council of Europe's Department for the Execution of Judgments) 의 터키 (ürkiye) 관련 자료, 사우디아라비아 공인감정인청 (Saudi Authority for 공인 감정평가사 협회 (Taqeem, taqeem.gov.sa) 의 공표된 규칙 및 기준; 두바이 토지국 및 아랍에미리트 (UAE) 의 부동산 규제청 (RERA); ; 그리고 관련 국가의 관보 — 관보는 법령과 칙령을 공포하는 공식 국가 공보이므로, 이를 인용하는 것은 정본을 인용하는 것과 같습니다. 특정 사항이 2 차 출처만을 통해 기술된 경우에는 그 사실이 명시되어 있습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에 포함된 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역본을 참조하였으며, 이는 해당 내용이 사용된 지점에 원어 출판물 정보와 해당 링크를 포함한 '출처' 주석을 통해 명시되어 있습니다. 이유는 두 가지입니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판결의 기계 번역본은 그 판결 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 고려하는 독자는 그 내용이 어떻게 이 페이지에 게재되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판은 물론

일본어, 한국어, 중국어 판 등 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 다시 원본이 작성된 언어로 번역하는 번역판은 한 번의 번역을 되돌리는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복시키는 결과를 초래할 것입니다. 링크를 그대로 남겨두면 각 판이 권위를 지닌 유일한 버전인 원본을 바탕으로 작업할 수 있습니다.

원어에는 경쟁되는 본문이 없다. 위와 같은 관행이 초래하는 한 가지 결과는 이 문제를 다룬 번역본을 어떻게 제작해야 하는지를 결정하는 핵심 요소이므로, 명확히 밝혀둘 필요가 있다.

이 부서가 다른 언어로 작성된 판결에 대해 언급하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약본입니다. 이는 법원의 문구를 직역한 것이 아니며, 결코 번역본으로 제시되어서는 안 됩니다. 전문 용어가 따옴표로 묶여 있는 경우 — "현저히 높은 (markedly high)", "전문가 중의 전문가 (the expert of experts)" — 그 옆에 원어 용어가 원문 표기나 음역으로 함께 표기되며, 원어가 우선합니다. 영문 표현은 판시의 번역이 아닌 해설에 불과합니다.

이러한 주장을 고수하는 데에는 특정한 위험이 있기 때문이다. 이 저널의 판 중 두 가지는 본문에서 조사한 관할권들이 판결을 내리는 언어, 즉 아랍어와 터키어로 발행된다. 만약 해당 언어 중 하나로 된 판본을 이 영어 원문을 다시 그 언어로 번역하여 제작한다면, 그 결과 원 판결문의 언어로 된 두 번째 텍스트가 생성될 것이며, 이는 법원의 표현이 아닌 다른 말로 해당 판결을 기술하게 될 것입니다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 구분할 수 없게 될 것이며, 저널은 혼란을 자초하게 될 것입니다.

따라서 본 조사 대상 언어로 된 판례집은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하여 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문 표현을 확인하고자 할 때는 **'출처**' 링크를 따라 원본으로 이동해야 한다. 절대 있어서는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어로 된 판결과 상충되는 버전을 만들어내는, 아무런 설명도 없는 왕복 과정이다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만으로는 신뢰해서는 안 됩니다. 판례 인용 및 법령 참조 사항은 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 원어의 공식 보고서나 관보와 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

중동과 북아프리카 지역은 보고 측면에서 특별한 문제를 안고 있습니다. 이 지역 여러 국가에서는 판결문이 전혀 공개되지 않기 때문에, 확인할 수 있는 것은 법률 규정뿐이며, 법원의 판시 내용이 간접적으로 보고된 경우에는 수치보다는 판시 내용을 확인할 수 있습니다. 이 항목 하의 국가별 연구는 전체 내용을 그대로 수록하며, 판례가 없는 경우에는 이를 생략하지 않고 '판례 부재' 로 보고합니다.

Türkiye — 수용과 협약

***de facto* 의 토지 수용에 관한 구조적 문제.** 유럽인권재판소는 에서 터키의 관행이 *de facto* 수용, 미국 관행에서 '역수용 (inverse condemnation)' (규제적 또는 추정적 수용) 이라 부르는 ü 것 —은 재산권을 보호하는 협약 조항인 제 1 의정서 제 1 조 와 양립할 수 없는 구조적 문제를 구성한다고 판시했다. *Sarıca and Dilaver v Turkey* (사건번호 11765/05, 2010 년 5 월 27 일) 사건에서, 재판소는 협약 제 46 조를 인용하여 터키 (ü rkiye) 가 수용이 예측 불가능하고 자의적인 성격을 덜 띠도록 하고 보상을 보장하기 위한 일반적 조치를 채택해야 한다고 명시했다. 판결 집행부는 해당 의무 이행을 감독하고 있으며, 각료위원회 기록 (HUDOC-EXEC) 에 따르면 2026 년 9 월 1 일 현재 집행 절차는 일반 감독 하에 계속 진행 중인 상태이다.

감정평가사에게 시사하는 바. Türkiye 토지 수용 사건의 두 가지 특징은 전반적인 가치 평가 실무에 중요한 의미를 갖습니다. 첫째, 수용이 비공식적으로 이루어진 경우, 수용 날짜에 대한 이견이 있을 때, 평가일 (가치 평가 의견이 적용되는 날짜)은 이에 대한 판결 결과에 따라 결정됩니다. 둘째, 법원의 보상 결정은 통화 가치 하락과 수용부터 지급까지의 지연 기간을 별도의 항목으로 다루고 있는데, 이는 고인플레이션 환경에서 과거 특정 시점의 명목 시장 가치가 실제로 입은 손실을 측정하는 척도가 될 수 없음을 상기시켜 주는 대목이다.

수용에 미치지 않는 용도 변경. *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (판결), 사건번호 13768/18 에서, 제 2 부 위원회 (유럽인권재판소의 3 인 재판부로, 분과위원회 및 대분과위원회 아래에 위치함) 는 이 청구를 기각한다고 선언하였으며, 이 결정은 2025 년 12 월 16 일에 채택되어 2026 년 1 월 22 일에 통지되었다. 이 신청은 재단의 토지를 녹지 로 재분류하는 문제와 관련이 있었다. 당국이 보상을 대상로 최대 5 년 이내에 토지를 수용할 권한이 있다는 주장은, 이 결정에서 터키 이 주장은 스트라스부르 법원의 독자적인 판결 이유 (ratio) — 즉, 판결의 결정적 근거이자 구속력을 갖는 부분 — 가 아니라, 단순히 언급된 부수적 설명 (*obiter*) 과 구별되는 터키 헌법재판소의 논거 중 서문 (recital, §14) 으로 등재되어 있습니다. 국내 법적 근거는 2016 년 법률 제 6745 호 (mevzuat.gov.tr 에서 확인되지 않음) 에 의해 추가된 제 2942 호 수용법의 Ek Madde 1(추가 조항 제 1 조) 입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 소유권을 이전하지 않으면서 가치를 하락시키는 용도 변경을 계획하는 것은, 보상 대상인 수용과 보상 대상이 아닌 규제를 구별해야 하는 전형적인 문제이다. 감정인의 역할은 재분류가 미치는 가치 영향을 예상되는 수용이 미치는 가치 영향과 별도로 정량화하는 데 있다. 이들은 시점이 다른 서로 다른 양적 요소이며, 이를 혼동할 경우 청구액이 과대 산정된다.

출처 — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, 제 11765/05 호, 2010 년 5 월 27 일, HUDOC (공식, 영어로 읽기): `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`.

Türkiye — 국내 법원

위의 두 스트라스부르 사건은 터키의 'ürkiye' 를 외부에서 바라본 것입니다. 대법원 (*Yargıtay*) — 프랑스식 민법 체계에서 대법원은 사실관계가 아닌 오로지 법적 오류만을 심사하며, 이 명칭은 아래의 아랍에미리트 아래 섹션에서 아랍에미리트, 이집트 및 쿠웨이트에 대해서도 동일한 의미로 사용됨 — 이 국내적 해답을 제공하며, 두 가지 문제에 대해서는 그 판례가 협약 판례법 중 그 어떤 것보다도 평가사들에게 더 직접적으로 유용합니다.

수용 없이 점유: 평가 기준일 및 비교 평가법. *Kamulaştırmasız el atma* — 수용 절차 없이 공공 기관이 사유지를 점유하는 행위 —는 *Sarıca and Dilaver*에서 지적된 구조적 문제의 국내적 사례입니다. 제 5 민사부는 이러한 청구에서 재산 가치는 당국이 점유한 날짜가 아니라 소송이 제기된 날짜를 기준으로 산정되어야 한다고 판시했습니다. 2021 년 2 월 3 일자 판결 (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; 터키 인용 형식에서 HD 는 *Hukuk Dairesi*, 즉 민사부를 의미하며, E. 는 *esas*, 즉 사건번호를, K. 는 *karar*, 즉 판결 번호를 나타냄) 에서, 재판부는 토지의 가치는 제 2942 호 수용법 제 11 조 제 1 항 (g) 호 제 2942 호 수용법 제 11 조 제 1 항 (g) 호에 따라, 소송이 제기된 날짜를 기준으로 유사한 토지 매각 사례와 비교하여 평가되어야 하며, 산정된 금액에는 소 제기일로부터 법정 이자 (*faiz*) 가 가산된다고 판시하였다. 공공 채권에 적용되는 최고 이자율—터키 의 제 46 조 마지막 단락에서 유래하며, 최종적으로 판결된 미지급 수용 보상금에 적용되는 이율 —이 그러한 배상금에도 적용되는지는 아직 확정되지 않았다. 이와는 별도로, 해설에 따르면 헌법재판소의 개별 신청 판결에서, 객관적 가치 상승률 (*objektif değer artış oranı*) 을 부적절하거나 비합리적으로 적용한 경우 — 이전 평가일자로 확정된 보상금을 그 이후 기간 동안 해당 부동산의 일반적인 가치 상승분에 따라 조정하는 비율 —을 재산권 침해 및 판결 파기의 사유로 간주한 헌법재판소의 개별 신청 판결들; 해당 판결들은 이번 심사 주기에서 재검토되지 않았습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 평가일 기준 규칙은 스트라스부르 법원이 단지 명명할 수밖에 없었던 문제에 대한 실질적인 해결책이다. 당국이 수년 동안 토지를 수용하지 않은 채 점유해 온 경우, 점유일 기준으로 가치를 산정하면 당국이 그 기간 동안 발생한 인플레이션의 이득을 누리게 되는데, 이는 이 통화 체제에서 심각한 문제이다. 신청일 기준 시점을 기준으로 평가하고 해당 날짜부터 이자를 산정하면 그러한 이득을 제거할 수 있다. 객관적인 가치 상승률은 단순히 주장하기보다는 논리적으로 입증되어야 하며, 앞서 언급한 해설에 따르면, 설명되지 않거나 부적절한 상승률 자체도 이의 제기 사유가 된다.

임대료 산정 (*kira tespiti*): 확인되었으나 확정되지는 않음. '*kira tespiti*' 소송에서 법원은 비교 가능한 임대료 (*emsal kira*) 를 기준으로 갱신된 임대차 계약의 임대료를 정한다. 2026 년 제 3 민사 판결로 귀속된 두 가지 판례가 실무자 보고서를 통해 확인되었으나 아직 공식 보고서를 통해 확인되지는 않았으며, 여기서는 명시적으로 미확인 사항으로 기록됩니다: 부동산 매각 시 선납된 임대료는 신규 소유주에게 귀속된다는 점, 그리고 갱신된 임대차 계약은 시장 임대료와 대조하여 검토될 수 있다는 점입니다. 오랫동안 거주해 온 세입자 (*eski kiracı indirimi*) 에게 관례적으로 허용되는 임대료 감면에 관해서는 고정된 상한선이 존재하지 않으며, 해설에 따르면 (미확인) 통상 10–20% 수준이며, 이는 법원의 재량에 따르는 사항이다.

검증 참고 사항. 위의 엘 아트마 (el atma) 결정은 심판부의 논리를 인용한 터키 실무자 해설에서 발췌한 것이며, 인용 내용을 신뢰하기 전에 공식 보고서를 대조하여 확인해야 합니다. 키라 테스피티 (kira tespiti) 항목들은 실무자 보고서에만 근거하여 확인된 것으로, 아직 확정되지 않았습니다.

출처 — Turkish, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 키라 테스피티 (kira tespiti) 및 카무라 (kamula) 에 대한 터키 실무자 해설 ştırmasız 엘 아트마 (el atma) 판례, `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

실질가치 보장에 관한 헌법재판소 판례. 2025–26 년에 내려진 아나야사 마흐케메시의 네 건의 판결은 수용 가격 문제를 직접 다루고 있으며, 이 판결들은 종합적으로 볼 때 이번 편에서 가장 중요한 헌법상 평가법 관련 판례 집합을 이룬다.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. Hürmet Alpay and others 사건 (신청 번호 2020/27651, 전체회의, 2025 년 9 월 18 일, 2026 년 4 월 16 일 선고) 에서 법원은 제 13 조, 35 조 및 46 조를 위반했다고 판시하였으며, 문화재 로 지정된 토지가 수용되었음에도 불구하고 제 2863 호 법률 제 15 조 제 1 항 (d) 호가 감정인이 해당 재산의 연륜, 희귀성 및 예술적 가치 (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*) 를 고려하는 것을 금지했기 때문이다. 전문가들은 상업적 용도와 예술적 가치를 고려하여 객관적 가치를 150 퍼센트 인상할 것을 제안했으나, 법원은 이를 무시했다. 법원은 이러한 금지 조항이 헌법 제 46 조에 의해 보장된 "gerçek karşılık" 을 부정한다고 판시했다. 평가에서 가치 요소를 배제하는 법률은 단순히 이를 규제하는 것이 아니라, 실질적 가치 보장을 무력화시킨다.

Registration before final payment. 결정 E.2025/190, K.2026/38(관보, 2026 년 5 월 21 일, 제 33260 호) 에 따라 법원은 제 10 조 §8 항에서 "등록 결정은 최종적이다" 라는 문구를 무효화하였으며, 실제 가치가 최종적으로 확정되고 항소 절차에 따른 납부금이 완납되기 전에 부동산을 행정 당국 명의로 등록하는 것은 제 13 조, 제 35 조 및 제 46 조를 위반하는 것이다. 이 무효화는 9 개월 후에 효력을 발생한다. 동일한 문제는 이미 개별 신청 사건 (*Muammer Bulut* (2020/9066, 전원합의체, 2024 년 11 월 21 일, 2025 년 8 월 4 일 공표) 에서 이미 확인된 바 있으며, 이 사건에서는 대법원이 수용되지 않은 잔여 부지 에 위치한 구조물들을 산정 대상에 포함시킬 것을 요구한 후 보상금이 526,358.40 TL 로 인상되었다.

Sitting on land without expropriating it. 2025 년 1 월 16 일자 E.2024/135 결정에 따라, 법원은 법률 제 7421 호에 의해 법률 제 2942 호 부칙 제 1 조 §1 에 추가된 형벌을 무효화하였는데, 이 조항은

행정 당국이 공공 서비스 용도로 지정된 토지를 매입하지 않은 채로 두는 것을 허용하는 한편 소유주에게 제한을 부과하는 내용을 담고 있었으며, 이는 *Sarıca and Dilaver* 에서 지적된 사실상의 수용 문제를 입법화한 형태였다. 2025 년 10 월 8 일, 대법원은 또한 민사소송법 제 362 조 § 제 1 항 (a) 호 중, 토지 수용 및 보상 사건에서 법률적 쟁점에 대한 상고를 금지하는 부분을 무효로 선언했다.

감정평가사에게 시사하는 바. ‘ *Hürmet Alpay*’ 사건의 판결 취지는 ‘ürkiye’ 사건을 넘어 적용되어야 한다. 법령이 부동산의 특성—연령, 희소성, 예술적 가치—을 고려하지 말라고 지시하는 경우, 그 결과 도출된 수치는 합법적인 실제 가치 평가가 아니라 불완전한 평가이며, 그러한 지시에 따라 업무를 수행하는 감정평가사는 무엇이 배제되었는지, 그리고 누구의 지시에 따른 것인지를 명확히 밝혀야 한다. 이 원칙은 다음과 같이 확장된다: 보상법이 시장이 가치를 매기는 속성— 유산적 가치, 희소성, 조망권—을 배제할 경우, 그러한 배제는 단순한 평가 관행이 아니라 헌법적 문제이다. *Muammer Bulut* 는 다음과 같이 덧붙인다: 수용되지 않은 토지 위의 건축물은 보상 대상에 포함된다고 판시되었는데, 이는 사하라 이남 아프리카에서 보고된 *Tudor Creek* 사건과 동일한 명제이다. 아프리카 편에서 소개된 사건은 케냐에서 반대 방향에서 동일한 결론을 도출했다. 또한 등기 관련 판례들은 절차의 순서를 확립했는데 — 먼저 가치를 산정하고 보상금을 지급한 뒤, 그 다음에 소유권을 이전한다 — 이는 무효화된 조항이 허용했던 순서와 정반대이다.

검증 참고 사항. 2022 년 법원의 법률 제 221 호 무효 판결 이후 2026 년에 제정된 법률 제 2942 호 제 20 조 (임시) 는, 1956 년 10 월 8 일 이전에 이루어진 사실상의 공공 배분을 할당일 시점에 이미 수용된 것으로 간주하며, 계류 중인 사건에도 적용된다고 보고된다. 이는 상당한 영향을 미치는 평가일 기준 원칙이며, 본문에서는 해설에만 근거하고 있다. AYM 보도자료는 이 자료 중 읽기 쉬운 부분이다. 번호가 매겨진 1 심 수용 사건 기록과 대법원 판결 전문은 UYAP 뒤에 숨겨져 있어 확인하지 못했다.

출처: — 헌법재판소 보도자료 (공식, 영어 및 터키어로 제공): *Hürmet Alpay*, `https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/`; *Muammer Bulut*, `https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/`; E.2024/135, `https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/`; 2025 년 판례 요약, `https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/`; E.2025/190 해설 (영어): `https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law`; 임시 제 20 조 해설: `https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law`.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — 두 가지 방법이 적용됨. 2025–26 년 제 5 심판부의 판결은 법정평가 방법의 구분이 제대로 작동하고 있음을 보여준다. 농지의 경우 (제 11 조 제 1 항 (f) 호) 소득 평가법이 적용된다: E. 2025/1626 사건에서는 4 퍼센트의 자본화율, 세 구획에 걸쳐 각각 40, 0, 40 퍼센트의 객관적 가치 상승률, 지역 농업국 기준표에 따른 수목 평가액, 그리고 공식 단가에서 감가상각을 차감한 건물 가치가 적용되었다. 건축용 토지 (제 11 조 (1)(g)) 의 경우 비교법이 적용됩니다: E. 2025/17115 사건에서 심판부는 이미 12,550, 11,710, 11,700 및 10,000 TL 을 제시한 보고서를 설득력이 부족하고 판결의 근거로 삼기에 부적합하다는 이유로 환송한 바 있다. — 한 심사위원단이 동일한 날짜에 제시한 네 가지 수치와 그 범위가 환송의 이유였다.

그리고 상금을 앗아간 수수료: 하산 두르무 ﷺ. 2025 년 1 월 23 일. 산림으로 재등록되어 국고에 귀속된 토지에 대한 보상금은 38,521.12 TL 로 책정되었다. 이는 소유권 말소 판결이 확정된 날의 가치로, 초기 감정가인 120,976.52 TL 보다 낮아진 금액이다 — 이후 소유주에게는 배상금의 29.55 퍼센트에 해당하는 11,383.43 TL 의 변호사 수임료가 부과되었다. 헌법재판소는 이를 위헌으로 판시했다: 배상금의 거의 3 분의 1 에 달하는 비용이 재산의 실질 가치를 훼손한다는 이유에서였다.

Source — 하산 두르무 $\mathcal{S}$, 헌법재판소 보도자료 (터키어로 읽기): https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 및 E. 2025/17115, 전문은 유료 미러 사이트 (터키어) 에서 확인 가능: https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2 및 https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437.

아랍에미리트 — 전문가 증거를 심사할 법원의 의무

두바이 대법원, 2026 년 5 월 — 호텔 아파트 또는 주거용 주택. 두바이랜드의 한 주택이 두바이의 한 개발사에 의해 2013 년 10 월, 해당 단위를 '호텔 아파트' 로 명시한 조건 하에 AED 3.13 백만 (AED: 아랍에미리트 디르함) 에 매각되었으며, 서비스 및 유지보수 비용을 포함해 구매자는 총 AED 4.69 백만을 지불했다. 인도 시 해당 단위는 주거용으로 분류되었다. 매수인은 AED 1.55 백만 (이 수치는 걸프 뉴스의 추산치임) 을 환급받기 위해 소송을 제기했으나 항소심에서 패소했다. 보도된 바와 같이, 대법원은 해당 판결을 뒤집고 사건을 환송하며, 법원이 전문가 보고서에 의존할 권한은 있으나, 그 보고서에 대한 심각한 이의 제기가 판결 결과에 영향을 미칠 수 있는 경우 이를 반드시 검토해야 한다고 판시했다; 항소법원은 원심 전문가의 조사 결과와 보충 보고서 간의 불일치에 대한 매수인의 주장을 검토하지 않았습니다. 개발사는 소송 비용과 AED 2,000 을 지급하라는 명령을 받았습니다. 해당 보도에는 사건 번호가 공개되지 않았습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 감정평가사 자신의 산출물의 신뢰성에 관한 결정이다. 여기서 두 가지 점이 도출됩니다. 첫째, 전문가 보고서는 그 자체로 입증력이 있는 것이 아닙니다. 즉, 근거 있는 이의 제기를 검토하지 않고 이를 채택하는 법원은 항소심에서 시정될 오류를 범하게 되므로, 보고서는 그 내용 자체만으로도 이의 제기에 견딜 수 있어야 합니다. 둘째는 보충 보고서와 관련된 사항입니다. 전문가가 추가 보고서를 제출하는 경우, 첫 번째 보고서와 다른 점은 소송 절차에서 쟁점이 되며, 수정 사유를 설명하지 않고 수치를 수정한 전문가는 상대방에게 가장 유리한 논거를 제공하는 셈이 됩니다. 두 보고서를 조화시키는 것은 업무의 일부이지, 사후에 덧붙이는 것이 아닙니다.

이번 분쟁의 근본적인 배경은 또한 호텔, 서비스형 아파트, 주거용 등 부동산의 분류가 법적 문제라기보다는 평가상의 문제라는 점을 상기시켜 준다. 왜냐하면 이러한 분류는 허용된 용도, 운영 구조, 잠재적 구매자층을 결정하며, 결과적으로 가치에도 영향을 미치기 때문이다.

출처 — 걸프 뉴스, 2026 년 5 월 25 일, "두바이 구매자, 460 만 디르함 호텔 아파트 분쟁에서 재심 승소" (Dh, 디르함, 신문에서 사용하는 통화 표기법); 영어 기사: https://gulfnews.com (기사 URL 은 발행 시점에 확인되지 않음).

오만 — 새로운 수용법

왕실 칙령 제 71/2023 호, 공공 익을 위한 수용법. 오만은 2023 년 왕실 칙령을 통해 기존 수용 체계를 개편했습니다. 이 법의 기본 원칙은 공공의 이익을 위한 경우와 법에 따라 결정된 공정한 보상이 제공되는 경우를 제외하고는 어떠한 재산도 수용되거나 일시적으로 압류될 수 없으며, 긴급한 사안에서 장관이 일시적 압류를 명령하는 경우, 해당 부처는 관련 당사자들이 재산의 사용권을 박탈당한 기간에 대해 보상을 해야 한다는 것입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 박탈 기간에 대한 별도의 보상 항목은 이권 제공입니다. 이는 정해진 기간 동안의 사용 가치 (임대료 또는 점유 가치) 에 대한 수치를 요구하며, 이는 박탈된 이권의 자본 가치와는 별개이며, 이 두 가지는 서로 다른 지침에 따라 서로 다른 수치를 산출합니다. 오만의 임시 압류 사건에 대해 의뢰를 받은 감정인은 작업을 시작하기 전에 어떤 산정 방식이 요구되는지 명확히 파악해야 한다.

이 항목은 부분적으로 한 가지 가정을 바로잡기 위해 포함되었습니다. 해당 부서의 이전 작업 견해는 영어 자료에 근거하여 오만에는 조사할 만한 가치가 있는 자료가 없다고 보았습니다. 위의 법령은 단

한 건의 아랍어 검색 결과에서 발견되었습니다. 누락된 부분은 검색 과정에 있었지, 관할권 자체에 있었던 것은 아니었습니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Qanoon.om, 왕실 칙령 71/2023 (qanoon.om 은 이 사이트가 공식 출처가 아니라고 밝히며 독자들에게 관보 (Official Gazette) 를 참조할 것을 권고함), `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

요르단 — 평가에 대한 이의 제기 및 전문가들

토지 소유자의 이의 제기는 전문가들과 함께 법원으로 넘어갑니다. 2026 년 8 월, 칼륨 기업 및 철도 건설을 위한 토지 수용과 관련하여 보도된 바와 같이, 보상액 산정에 불만을 가진 토지 소유주는 1심 법원에 이의를 제기할 수 있으며, 법원은 부동산 전문가를 선임하여 토지뿐만 아니라 그 위에 있는 농작물, 건물 및 고정 설비의 가치를 평가할 수 있다. 동 보고서에 따르면, 보상금은 행정적 가격이 아닌 토지의 실제 가치를 기준으로 산정되며, "법정 4 분의 1"(*al-rubʿ al-qānūnī*) 은 공제되지 않으며, 같은 지역 내의 비슷한 농지와 교환하는 방안이 대안으로 제시된다고 한다. 법원이 지정한 전문가의 의견이 법원에 구속력을 갖지 않는다는 주장과, 재판장이 "전문가 중의 전문가" 라는 공식 (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*), 는 해당 지역의 관행에 대해 흔히 언급되는 내용이지만, 원문에는 나오지 않으며 여기에서도 출처를 밝히지 않았다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이의 제기에 따라 선임된 전문가는 토지, 농작물, 건물, 고정 설비 등 네 가지 항목을 평가하며, 각 항목은 별도로 이의를 제기할 수 있으므로 보고서에서는 이를 구분하여 기재해야 한다. 산출 근거를 제시하지 않고 단순히 수치만 명시한 보고서는 법원이 이를 채택할 근거를 제공하지 못한다.

검증 참고 사항. 이 항목은 단 한 건의 뉴스 보도를 근거로 합니다. 2019 년 제 13 호 부동산법은 확인하지 못했으므로, 해당 법의 어떤 조항도 인용되지 않았으며, 2025–26 년의 요르단 판결도 확인되지 않았습니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 토지 수용에 대한 보상과 관련된 요르단 언론 보도, `https://nesan.net/?id=356650`

이집트 — 평가일과 지연으로 인한 대가

대법원: 수용 배상금의 세 가지 항목 아래에 소개된 판결문은 대법원 이 각각 별도의 날짜가 명시된 세 가지 항목을 다루고 있음을 보여줍니다. 배상금은 재산이 수용된 날짜 의 실제 가치와 동일해야 합니다. 사용 손실은 별도의 배상 항목으로, 이 사건에서는 수용일인 2009 년 5 월 29 일부터 법원 전문가가 보고서를 제출한 날까지로 산정되었습니다. 법정 이자율 4% 는 최종 판결일로부터 전액 지급일까지 적용됩니다.

2026 년 4 월 2 일 회부, 2026 년 6 월 결정: 해당 청구는 소멸시효가 완성되지 않는다. 2026 년 4 월 2 일 열린 회의에서 대법원은 민사·상사·인신관계 문제에 관한 총회에 회부하여, 적법한 절차 없이 이루어진 토지 수용에 대한 배상 청구의 성격에 관한 두 가지 판례 간의 충돌을 심의하도록 했다. 한 판례는 해당 청구가 시효로 소멸된다고 보았으며 — 즉, 민법상의 시효 규정에 따라 청구권이 소멸된다고 보았다; 여기서 "소멸 (prescribe)" 은 요구되지 않는다는 의미가 아니라, 민법 제 374 조에 따라 15 년 후 소멸시효가 완성되어, 국가가 소멸시효에 의해 해당 재산을 취득할 수 있게 되는 것 (취득시효, 민법상 적대적 점유에 상응하는 개념)을 의미합니다; 다른 견해는 이를 소유권에서 비롯된 권리 청구 (*daʿwā istiḥqāq*, 로마자 표기: da'wa istihqaq) 로 규정하여, 아무리 오랜 시간이 지나도 소멸시효로 인해 소멸되지 않는다고 보았다. 검찰 측은 두 번째 견해를 지지했다. 6 월 17 일에 보고된 결정에 따라 2026 년 6 월 17 일에 보고된 결정에 따라, 총회는 사법 연도 95 년 항소 사건 번호 32277 호에 대한 분쟁을 두 번째 견해에 따라 해결하였으며, 적법한 절차 없이 이루어진 수용에 대한 손해

배상 청구는 소유권에 근거한 권리 청구이므로 소멸시효가 적용되지 않는다고 판시했다. 이 사건은 2004 년 제 2048 호 칙령 및 만수라-가마사 도로 건설 사업에서 비롯되었으며, 해당 부동산에 대한 배상금은 EGP 814,500 (이집트 파운드), 2009 년 5 월 29 일 2009 년 5 월 29 일부터 감정인 보고서 제출일까지의 사용 손실에 대해 EGP 45,438.54 가 책정되었으며, 최종 판결일부터 지급일까지 연 4 퍼센트의 법정 이자가 부과되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 지침은 두 가지 측면을 담고 있다. 감정평가사는 수용일 당시의 자본가치 — 여기서는 판결일로부터 17 년 전 — 과, 이와 별도로 법원이 정한 기간 동안 소유주가 박탈당한 사용 가치에 대한 평가를 요청받는다. 이는 두 가지 별개의 작업, 즉 소급적인 자본 가치 평가와 기간별 점유 가치 또는 임대료 평가이며, 첫 번째 사항에만 답하는 보고서는 질문의 절반만 답한 것에 불과하다. 판결 후의 지연에 대해서는 재평가가 아닌 이자로 처리된다.

검찰이 주장한 대로 이 회부 사건이 해결됨에 따라, 평가 실무에 미치는 실질적인 영향은 상당합니다. 왜냐하면 소멸시효가 적용되지 않는 청구권은 먼 과거의 수용에 대해서도 제기될 수 있는 청구권이기 때문입니다. 매우 긴 기간에 걸친 소급적 평가와 그에 수반되는 증거상의 어려움은 더 이상 예외적인 지침이 아니라 일상적인 관행이 되었습니다.

참고. 이집트는 본 기사의 원래 다루는 범위 내에 포함되지 않았습니다. 이집트 관련 자료는 다른 관할권을 대상으로 진행한 아랍어 검색 과정에서 확인되었으며, 본 부서는 범위를 정하는 기술적 사유를 들어 이를 생략하기보다는 보고하는 것이 더 유용하다고 판단하여 의도적으로 포함시켰습니다. 그 외에는 이집트에 대한 취재는 시도되지 않았습니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 이집트 대법원의 수용 원칙에 관한 법원 판결 보고서, `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

소멸시효가 적용되지 않으며, 선불로 지급됩니다. 대법원 총회는 위에서 요약한 판결 (사법연도 95 년 제 32277 호 항소 사건, 17 일 및 18–6 월 2026 일), 수용 보상 청구는 소유권 청구이며 결코 소멸시효로 소멸되지 않으며, 보상은 수용 당시 부동산의 실제 가치와 같아야 하고, 선불로 지급되어야 한다고 판시하였다. 93 년 상고사건 제 35856 호 (2026 년 1 월 27 일 선고) 는 동일일자 원칙, 즉 수용일 당시의 시세를 기준으로 한다는 점을 명시하고 있으며 판결 — 및 2025 년 9 월 18 일 선고된 91 년 제 1226 호 항소 사건은 법원 자체에 의해 "수용 보상: 보상 산정: 산정 기준" 항목 하에 법원 측에서 직접 색인화되었으며, 법률 오류 및 이자 산정 개시일에 관한 추가 제목이 포함되어 있다. 참고: 대법원 판결문 전문은 구독을 통해 열람할 수 있으며, 항소사건 제 1226 호의 경우 법원 웹사이트에서 판결 요지가 아닌 색인 항목만 확인할 수 있었고, 2026 년의 두 건의 판결 요지는 아랍어 법률 보고서를 인용한 것입니다.

Source — 상고 사건 1226/91, 대법원 색인 항목 (아랍어로 열람): `https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/`; 상고 사건 32277/95, 아랍어 언론 보도: `https://nabd.com/s/174099499-318d65/`; 상고 사건 35856/93: `https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html`.

쿠웨이트 — 법적 조치

1964 년 제 33 호 공공익을 위한 수용 및 임시 압류에 관한 법령. 1964 년 제 33 호 법령(2006 년 제 2 호 법률에 의한 개정 포함) 은 공공의 이익을 위한 수용 및 임시 압류를 규정하고 있다. 해설에 따르면 — 구체적인 조치 및 해당 조항 번호는 공식 문안과 대조하여 확인되지 않았음 — 보상은 공정하고 형평에 부합해야 하며, 수용 시점의 부동산 실제 시가를 기준으로 산정되어야 하며, 이때 부동산의 위치, 성격, 용도 또는 투자 내역을 고려해야 한다. 실무자 해설에 따르면, 수용 보상 청구는 쿠웨이트 행정 소송에서 가장 복잡한 사건 중 하나로, 행정법적 쟁점과 손실 산정이 결합되어 있으며, 법원은 일반적으로 기술 전문가의 감정 보고서를 요구한다고 한다.

감정평가사에게 주는 시사점. 앞서 보고된 바와 같이, 쿠웨이트의 평가 방식은 전통적인 방식, 즉 취득일 기준 시가 평가법이다. 감정평가사는 한 관할 구역에서 정한 평가일을 다른 관할 구역으로 무작정 적용할 수 없으며, 평가일 선정은 종종 평가와 관련된 다른 모든 문제를 합친 것보다 더 큰 의미를 지닌다.

검증 참고 사항. 이번 기사에 대해서는 쿠웨이트 대법원의 구체적인 판결이 확인되지 않았습니다. 위 내용은 실무자의 해설이며, 해당 법적 조치 자체는 공식 문안과 대조하여 검증되지 않았습니다.

출처 — 쿠웨이트 시정부, 수용 복지부, 1964 년 제 33 호 법률 및 2006 년 제 2 호 법률에 의한 개정안에 대한 역사적 주석 (공식 문서, 영어로 읽음): `https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution`. 해당 단위를 규정한 조항은 공식 아랍어 원문과 대조하여 아직 확인되지 않았습니다.

토지를 유휴 상태로 방치할 경우 부과되는 과태료. 2025 년 11 월, 헌법재판소는 2023 년 제 126 호 법률에 대한 위헌 소를 기각함으로써, 2026 년부터 적용되는 1,500 제곱미터를 초과하는 미개발 민간 주택 부지에 대해 매년 단계적으로 인상되는 과태료 제도를 유지하게 되었다. 2025 년 6 월, 같은 법원은 부동산 중개 계약에 관한 2023 년 제 25 호 법률을 유지하는 판결을 내렸으며, 이에 따라 등기를 회피하기 위해 사용된 취소 불가능한 중개 계약은 법정 기한 내 정규화되지 않을 경우 최종 매매로 간주될 수 있다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 판결 모두 보상액을 확정하지는 않지만, 공터 과세는 미개발 토지의 보유 비용에 직접적인 영향을 미치므로, 쿠웨이트 감정평가사가 잔여가치 평가나 개발 가치 평가에서 합리적인 보유 기간으로 간주할 수 있는 기간에도 영향을 미치게 됩니다. 매년 인상되는 이 부담금은 토지가 최상의 용도를 기다리는 동안 비용 없이 무기한 보유될 수 있다는 가정에 반대되는 근거가 된다.

등기증서, 그리고 누가 이를 완료할 수 있는가. 쿠웨이트 법원이 2025–26 년에 내린 판결은, 실질적으로 소유권 처리 절차에 관한 것이며, 각 판결이 감정인이 평가하게 될 권리를 확정하고 있으므로 네 가지 판결 요지를 간략히 기록해 둔다. 항소법원, 2026 년 5 월: 주택복지공공기관 (Public Authority for Housing Welfare) 토지의 공동 배정자는 남편이 서명을 거부한 경우, 남편의 서명 없이도 소유권 증서를 수령하고 등기를 완료할 수 있다. 항소법원, 2026 년 8 월: 결혼 기간 중 50/50 비율로 발행된 주택 증서는 이후 이혼 및 전처의 국적 상실 이후에도 유효하며, 지위 변경으로 인해 증서가 재작성되지 않는다. 제 1 심 법원, 2026 년 4 월: 미등록된 관습법 (*urfi*) 에 따른 아파트 매매는 매도인에게 등록 의무를 부과한다. 또한 2026 년 3 월, 같은 법원은 회사가 소유권을 이전하지 않은 예비 매매 계약을 무효로 선언하고, 매매대금 KD 75,000(KD: 쿠웨이트 디나르) 을 환불하며 정신적 손해배상금 KD 2,000 을 지급하도록 명령했다.

검증 참고 사항. 쿠웨이트는 나이지리아의 법원 판례집과 비교할 만한 공개된 판례집을 발행하지 않으며, 대법원 판결문 전문은 유료 구독 서비스를 통해서만 열람할 수 있다. 따라서 위의 네 건의 판결은 판결문이 아닌 언론 보도를 근거로 한 것이다. 해당 기간에 대한 쿠웨이트의 토지 수용 보상액에 관한 정보는 공개된 출처에서 확인되지 않았으므로, 앞서 언급된 법정 기준에는 구체적인 결정된 금액이 동반되지 않은 채 남아 있습니다. 사기성 샬레 판매와 관련된 형사 소송은 본 부서의 대상 범위를 벗어났으므로 포함되지 않았습니다.

출처 — 2023 년 제 126 호 법률, 헌법 위헌 소송 기각 (아랍어 원문): `https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369`; 2023 년 제 25 호 법률 유지 (영어 원문), *Times Kuwait*: `https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/`; 공동배분자 등기증서: `https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/`; 이혼 후에도 등기증서 유효: `https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f`; *urfi* 매매는 매도인에게 구속력을 가진다: `https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/`; 위자료 포함 환불: `https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/`.

모로코 — 전문가의 조사 결과 및 위원회의 제안

마라케시 행정항소법원 (Cour d'appel administrative de Marrakech), 2009 년 2 월 11 일자 제 61 호 판결. 이 판결에서 법원은 수용에 대한 보상이 어떻게 결정되는지와 법원이 지정한 전문가의 의견이 어느 정도 비중을 갖는지 다뤘다. 사법적 전문성 () 이 핵심입니다. 법원은 제안된 보상액이 근거한 토대의 타당성을 인정할 경우 전문가의 조사 결과를 채택할 수 있습니다. 그러나 법원은 반드시 그렇게 해야 할 의무는 없으며, 재량권을 보유합니다. 보다 실질적인 의미에서 볼 때, 행정 수용위원회가 산정한 가치는 단순한 제안 (*mujarrad iqtirahat*) 에 불과하며, 토지를 박탈당한 당사자가 이를 명시적으로 수락하지 않는 한 법원에 구속력을 갖지 않습니다.

사실관계에 따르면, 행정 당국의 추정액은 4,431 디르함이었다. 법원은 전문가가 제시한 94,950 디르함이라는 수치를 채택하는 것을 인정했으며, — 이는 633 제곱미터 규모의 토지에 대해 제곱미터당 150 디르함인 금액이다 — 법원은 전문가가 해당 토지의 특성, 즉 농업 및 방목용으로 사용되는 바위 많은 땅을 적절히 고려했으며, 소송이 제기된 날인, 2005 년 10 월 10 일 기준으로 가치를 산정했다고 판단하여 이를 인정했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 두 가지 요점이 있는데, 하나는 지역적 관점이고 다른 하나는 비교적 관점이다. 지역적 관점에서 볼 때, 위원회의 평가가 '결정' 이 아닌 '제안' 의 지위를 갖는다는 것은, 토지를 박탈당한 소유주가 제시한 전문가 증거가 이미 확정된 수치에 대한 반박이 아니라 채택되지 않은 수치와 경쟁하고 있음을 의미하며, 이는 언뜻 보이는 것보다 실질적으로 훨씬 유리한 입장이다. 비교적 관점에서 볼 때, 법원이 전문가의 산정액을 받아들인 논리는 주목할 만합니다. 법원은 그 산정액이 토대인 토지의 성격과 평가일자 등 근거를 확인하고 승인할 수 있었기 때문에 이를 받아들인 것입니다. 이러한 근거가 명시되지 않은 채 제시된 산정액이라면 법원이 이를 수용할 만한 근거를 찾지 못했을 것입니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 모로코 사법 판례 프로젝트 (cnej.ma), 판례 118, `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

일괄 매각이 아닌 순차적 매각: 카사블랑카 상업 항소법원. 2025 년 12 월 23 일자 판결 제 6760 호는 물권법 제 217 조에 따라 하나의 채무를 담보로 여러 부동산이 저당권 설정된 경우 채무 (이 사건에서는 27,463,889.48 MAD, MAD 는 모로코 디르함) 를 담보로 제공된 경우, 해당 부동산은 채무를 상환하는 데 필요한 범위 내에서만 하나씩 차례로 매각되어야 한다고 판시했다. 모든 부동산을 한꺼번에 일괄 매각하는 것은 불법이다. 이는 중앙아메리카 및 남미 편에서 다룬 바와 같이, 파나마와 칠레의 경매장 규칙이 최저 낙찰가를 설정함으로써 시도하는 것과 동일한 보호 조치이며, 이 규칙들은 매각되는 부동산의 양을 통제함으로써 동일한 목적을 달성한다.

전문가는 자신보다 앞서 활동한 전문가의 의견에 구속되지 않는다. 2025 년 12 월 9 일자 판결 제 6421 호: 법원이 지정한 전문가의 임무는 오로지 그를 지정한 명령에 의해 정의되며, 그는 이전 전문가 보고서의 결론에 구속되지 않는다. 481,185.73 MAD 에 달하는 임시 퇴거 보상금은 객관적으로 항목별로 명시되었으며 적절하게 대립적 절차를 거친 것으로 인정되었다.

검증 참고 사항. 2025–26 년 모로코의 토지 수용 보상에 관한 판결은 확인되지 않았습니다. 국가 판례 프로젝트에서 주제별 검색을 해본 결과, 2024 년 이후의 기록은 전혀 나오지 않았습니다. 상기 자료는 상업법원의 퇴거 및 집행 관련 업무에 관한 것이며, 카사블랑카 법원의 퇴거 배상 관련 내용은 아래의 '보험, 상해, 환경 훼손 및 민간 계약 손해배상' 항목에서 다루고 있습니다.

Source — Arrêt 6760/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/`; arrêt 6421/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/`. 두 기록 모두 프로젝트에서 "출처 비공개 ée" 로 표시되어 있습니다.

카타르 — 2022 년 법령

2022 년 제 8 호 법률: 공익을 위한 부동산 수용 및 일시적 압류에 관한 법률. 카타르는 2022 년 제 8 호 법률을 통해 수용 체계를 개편하였으며, 이 법률은 2022 년 12 월 1 일부터 시행되어 1988 년 제 13 호 법률을 폐지했습니다. 공표된 전문은 국가 법률 포털인 알미잔 (Al Meezan) 을 통해 확인할 수 있습니다. 제 2 조는 공정한 보상 (타위드 아딜, *ta'wid 'adil*) 을 일회성 지급 (두파 와히다, *duf'a wahida*) 으로 지급할 것을 요구한다. 제 27 조 제 1 항에 따르면, 도시 또는 마을 중심부 내의 재산에 대한 보상은 취득 면적에 관계없이 어떠한 비율도 공제되지 않고 전액 지급된다. 동일한 조항의 제 2 항에 따르면, 중심부 외곽이지만 도시 또는 마을 경계 내에 위치한 재산은 단일 거래로 간주하여, 면적 구간별로 공제율이 적용됩니다. 첫 번째 3,000 제곱미터 구간에서는 공제가 없으며, 이후 20,000, 200,000, 1,000,000 제곱미터 및 그 이상의 구간에서는 각각 10%, 20%, 30%, 40% 의 공제가 적용된다. 제 28 조는 도하에 대한 예외 조항으로, 도심과 제 4 순환도로 사이 구간에서는 전액 보상이 이루어지며, 제 4 순환도로와 도시의 지정된 경계 사이 구간에서는 동일한 기준의 공제가 적용된다. 제 29 조는 어떤 공제율이 적용되든, 장관의 공익 결정이 관보에 공고된 날짜를 기준으로 해당 부지에 존재하는 건물, 구조물 및 식재물에 대해서는 소유주에게 전액 보상이 이루어진다고 규정하고 있다. 평가 작업은 두 개의 법정 평가 위원회 (*lajnata al-tathmin*, 제 5 조) 가 공식 정기 가격표를 사용하여 수행하며, 가치는 수용 결정일 (제 11 조) 기준으로 확정된다. 보상액에 대한 분쟁은 항소법원 판사들이 위원장을 맡는 불만처리위원회 (*lajnat al-tazallumat*, 제 15–17 조) 로 이관된다. "전문가" (*khabir*) 라는 단어는 이 법에 등장하지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 카타르와 오만의 법률은 각각 2022 년과 2023 년에 제정된 것으로 시기가 매우 근접하며, 둘 다 기존의 법적 체계를 대체한 것이다. 걸프 지역에서 활동하는 감정인은 폐지된 법률에 따라 확립된 관행이 개정된 법률에서도 그대로 유지된다고 가정해서는 안 되며, 이전 법률에 대한 기억에만 의존하기보다는 현행 법률을 꼼꼼히 숙지해야 한다. 카타르 법에 따르면, 토지가 도시 또는 마을 중심부 내부에 위치하는지 외부에 위치하는지에 따라 보상금에서 공제가 적용되는지 여부가 결정되므로, 해당 경계의 위치는 그 자체로 감정평가사가 보고서에 명시해야 할 사실입니다.

검증 참고 사항. 이번 호에서는 카타르의 사법 판결이 검증되지 않았습니다. 최고사법위원회는 카타르의 판결 및 사법 원칙에 관한 백과사전을 발간하고 있으며, 본 부서는 이를 확인했으나 아직 조회하지는 않았습니다. 이는 다음 호를 위한 분명한 절차입니다.

출처 — Arabic, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Al Meezan, 카타르 법률 포털 — 2022 년 제 8 호 법률, `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

2025 년 내각 결정 제 28 호 — 이견 처리 위원회 및 15% 상한선. 2025 년 8 월 20 일 발효되었으며, 5 인으로 구성된 위원회 — 항소법원 판사 2 명과 부처 대표로 구성되며 — "특히 보상금 액수와 관련된 불만 사항을 결정하는" 관할권을 가진다. 위원회에 제출되는 서류에는 평가위원회의 결정서, 재산 목록표 및 평가 지도가 포함되어야 하며; 수수료는 100 리얄이며; 결정은 최종적이다. 2022 년 법률 제 18 조는 위원회의 권한 범위를 규정하고 있습니다: 위원회는 이의가 제기된 보상금을 *15%* 를 초과하여 인상할 수 없으나, 해당 보상금이 법률에서 요구하는 가치보다 낮은 것으로 판명될 경우 전액을 지급해야 합니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 항소 시 적용 가능한 조정액에 대한 법정 상한선은 이례적이면서도 중대한 수단이다. 상한선이 적용되는 경우, 위원회 단계에서 감정인이 수행한 업무는 사실상 최종적인 것이나 다름없습니다. 이후의 어떤 심판 기관도 해당 수치를 7 분의 1 이상 조정할 수 없기 때문입니다. 이 제한을 피할 수 있는 길, 즉 법적으로 요구되는 가치보다 낮은 판정을 이끌어내는 것이 바로 구축해야 할 논거이며, 이는 감정적 논거가 아닌 법적 논거입니다.

확인 사항. 카타르 대법원이 공표한 판결은 2016 년까지이며, 2022 년 법을 적용한 2025–2026 년 판결은 찾을 수 없다. 2025 년 내각 결정 제 32 호 및 제 36 호와 2025 년 지방자치부 장관 결정 제 110

호는 “2022 년 법률 제 8 호에 따라” 토지 수용을 명령하고 있으며, 평가에 관한 규정은 추가하지 않았다.

Source — 내각 결정 제 28/2025 호 및 법률 제 8/2022 호, 알미잔 공식 법률 포털 (아랍어로 읽기): `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` 그리고 `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

튀니지와 알제리 — 사전 보상 및 현물 보상

조사 기간 동안 어느 관할권에서도 확인된 판결이 나오지 않았다. 두 관할권 모두 이 연재물의 나머지 부분에서 나타나는 일반적인 경향과 상반되는 조항을 각 법령에 포함하고 있기 때문에 포함되었으며, 판례가 있는 관할권만 보고하는 조사는 이러한 대조를 드러내지 못하게 할 것이기 때문이다.

튀니지: 제 2016-53 호 법률 및 현물 보상. 공공의 이익을 위한 수용은 2016 년 7 월 11 일자 제 2016-53 호 법률 에 의해 규율되며, 해당 법률의 시행규칙은 2017 년 2 월 28 일자 *Journal Officiel* (관보) 에 게재되었다 2017 년 2 월 28 일자 (관보) 에 게재되었다. 제 2 조는 수용이 예외적인 방식으로, 공정한 보상과 법이 제공하는 보장을 전제로 선언된다고 규정하고 있다. 보상은 합의 또는 사법 절차를 통해 결정되며, 잠정적 보상이 예치되거나 지급된 후 해당 부동산에 대한 점유권을 취득할 수 있다. 2022 년 10 월 19 일자 제 2022-65 호 법령 은 2016 년 법률을 개정하여, 특정 상황 에서 현물 보상을 허용하는 등 규정을 추가하였으며, 이에 따라 인정 및 조정 위원회가 설립되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 현물 보상은 평가 지침을 완전히 바꿔 놓습니다. 보상 자산이 금전이 아닌 다른 부동산인 경우, 감정평가사는 단일 수치를 산출하는 대신 서로 다른 두 자산 묶음 간의 등가성을 도출해야 하며, 이 작업은 절대적 평가가 아닌 상대적 평가로 전환됩니다. 이번 호에 실린 “*Foundations*” 를 읽은 독자라면 그 어려움을 잘 알 수 있을 것이다. 여러 특성에서 차이가 있는 두 부동산은 각 특성에 대한 항목이 없이는 동등하게 비교할 수 없으며, 이 교환의 타당성은 현금 평가에서는 절대 명시할 필요가 없었던 가격들에 달려 있다.

알제리: 제 91-11 호 법률 및 사전 보상 요건. 수용은 1991 년 4 월 27 일자 제 91-11 호 법률 에 의해 규율되며, 이 법률은 1991 년 5 월 8 일자 제 21 호《공보》(*Journal Officiel*) 에 게재되었고 1991 년 5 월 8 일자 제 21 호『』에 게재되었으며, 1993 년 7 월 27 일자 제 93-186 호 행정령 이 적용 방식을 규정하고 있습니다. 이 법의 기본 원칙 (제 1 조) 은 보상이 “*préalable, juste et équitable* ”—사전적, 정당하고 공정한 —이어야 한다는 것입니다. 양도 명령 (*acte administratif de cessibilité* , 제 23 조) 은 국가 토지 관리 기관이 작성한 보상 보고서를 바탕으로 작성되며, 이해관계인은 관할 법원에 공공유용 선언에 대해 이의를 제기할 수 있다. 또한 *Journal Officiel* 에 비추어 검토된 세 가지 추가 조항은 다음과 같습니다: 제 10 조는 공공용지 지정의 효력을 4 년으로 제한하며 한 번에 한해 갱신할 수 있도록 규정하고, 제 21 조는 보상이 입은 피해 전액을 보상해야 한다고 규정하며, 제 25 조는 현물 보상을 허용하고 있습니다 .

감정평가사에게 시사하는 바. 보상이 진정으로 우선하는 경우, 평가일과 소유권 박탈일은 일치하며, 지연 기간 동안의 인플레이션에 관한 법리는 적용될 여지가 없다. 이러한 요건이 실제로 준수되는지는 별개의 문제이며, 이번 기고문에서 답할 수 있는 사안이 아니다.

리비아. 리비아 변호사협회가 공개한 판결문에서 공공 이익을 위한 수용에 관한 행정 항소 사건 (사법 연도 44 년 제 55 호) 이 확인되었다. 해당 사이트는 자동화된 접근을 허용하지 않아 판결문을 확인할 수 없었다. 그 외 리비아에 대한 조사는 이루어지지 않았다.

검증 참고 사항. 위의 튀니지 및 알제리 관련 부분에는 공식 및 준공식 출처에서 발췌한 법적 체계가 명시되어 있습니다. 튀니지 행정 재판소나 알제리 대법원의 판결문은 참고되지 않았으며, 상기 내용은 해당 조항들이 어떻게 적용되는지에 대한 설명으로 간주되어서는 안 됩니다.

출처 — French, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 튀니지 공화국 관보 (Journal Officiel de la République Tunisienne) 및 FAOLEX (법률 2016-53); 알제리 공화국 관보 (Journal Officiel de la Réérienne) 1991 년 5 월 8 일 자 제 21 호, joradp.dz (법률 91-11),
https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf

이스라엘 — 평가 대상 재산은 실제로 소유하고 있는 재산입니다.

법적 조치. 토지 조례 제 12 조 (공공 목적을 위한 수용)은 보상액을 수용일 당시의 시장 가격으로 정하고 있으며 — 즉, 매도 의사가 있는 매도인에게 매수 의사가 있는 매수인이 지불할 금액 —, 반면 해당 토지가 특정 매수인에게 지닌 특별한 가치와 공공 사업 자체의 목적은 모두 고려하지 않는다. 2026 년 초의 두 가지 판결은 이 문제가 그 기준 자체보다는, 그 기준이 전제하는 선행 질문, 즉 어떤 부동산을 평가 대상으로 삼을 것인가에 달려 있음을 보여준다.

게데라 — 후속 계획이 아닌 임대차 계약. 국가는 35 두남을 회수했다. 이스라엘 토지청은 1986 년 임대차 계약에 명시된 농업 용도 지정을 기준으로 토지 가치를 산정하여 NIS 160 만 을 제시했다. 소유주들은 이후 계획에 의해 부여된 산업·상업 용도 지정에 따라 해당 토지를 평가하여 NIS 2,450 만 을 청구했다. 2026 년 2 월 보도된 바와 같이, 중앙지방법원은 국가의 산정액을 채택했다. 평가 대상 부동산은 당시의 임차권 상태 그대로이며, 해당 임대차 계약서 제 15 조는 반환일 당시의 농업용도에 따른 보상액을 정하고 있었다. 후일 지정된 용도에 따라 보상금을 지급하는 것은 임대차 계약에서 결코 부여하지 않은 계획상 차익을 임차인에게 이전하는 것이 된다. 또한 소유주들은 소송 비용으로 39,000 NIS 를 지불하라는 명령을 받았다.

텔아비브 — 대체 주택의 가치로 평가되는 주거지. 2026 년 2 월에 보도된 또 다른 사건에서, 한 노부부의 집이 보상금 없이 압류당했습니다. 텔아비브 지방법원 (길라드 하스 판사) 은 약 600 만 NIS 를 배상하도록 판결했는데, 이는 대체 주택에 대한 510 만 NIS 의 감정가, 18% 에 해당하는 수수료 (약 93 만 NIS), 감정인 수수료 3 만 NIS, 소송비용 28 만 2 천 NIS 로 구성된 약 600 만 NIS 를 배상금으로 판결했으며, 이에 연동된 이자도 부과했다. 적용된 판단 기준은 원고들이 실제로 해당 주택에 거주했으며 거주할 권리를 보유하고 있었다는 점이었다.

용도 변경으로 인한 프리미엄은 임대권에 포함되지 않습니다. 2025 년 12 월경 발생한 사건에서, 농지 매입자들에게는 용도 변경 시 해당 토지가 농업용도로만 사용된 것에 대한 보상금을 받고 주 정부에 반환된다는 사실이 알려지지 않았습니다. 법원은 해당 조항의 비공개를 신의성실 원칙 위반으로 간주했습니다. 즉, 후속 계획에 의해 발생한 프리미엄은 애초에 구매자들에게 귀속될 수 없는 것이었습니다.

가치 증대 (Betterment) 는 별도의 두 차례 감정 평가 절차를 거칩니다. 계획에 의해 발생한 가치 증대분 (헤텔 하슈바하) 에 대한 과세액은 계획 전후의 가치 차액의 50% 이며, 이는 지역 계획 위원회가 실시하는 계획 전후 감정 평가를 통해 산정됩니다. 이는 수용 보상금에 포함되지 않으며, 이 두 가지를 혼동하는 것은 자주 발생하는 오류입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이스라엘 보고서의 첫 문장에서는 부동산의 유형 (소유권, 농업용 임대차, 보호 임차권) 을 명시해야 한다. 이는 날짜와 허용 용도가 해당 유형에서 파생되는 것이지 토지 필지에서 파생되는 것이 아니기 때문이다. 여기에는 네 가지 날짜가 관련되어 있으며, 이 날짜들은 하나로 통합되지 않습니다: 조례에 따른 수용일; 임대차 회복에 따른 반환일; 개량 계획의 시행 전후; 그리고 재건 절차에서 손해 발생 전 기준선입니다. 대상물이 온전한 상태로 수용된 주택인 경우, 텔아비브 판례에 따르면 법원이 실제로 인정한 배상 기준은 토지 잔여 가치가 아닌 대체 주거지였습니다.

검증 참고 사항. 2026 년 5 월 20 일 대법원의 조상들의 동굴 (Cave of the Patriarchs) 상공 288 제곱미터에 대한 제한적 수용 결정은 양적 문제가 아닌 공공의 필요성과 수용 범위에 근거한 것이며, 본 문

서에는 단지 구분을 위해 기록된 것이다. 재건 트랙 제 33 조에 따른 규정된 기준 주택에 관한 정부 수석 감정관의 지침은 2026 년 9 월 1–2 일 기준으로 보고된 바 있으며, 정착된 관행이 아닌 보고된 내용 그대로 수록되었다. 실완 강제 퇴거 사안은 소유권 문제이지 감정 문제가 아니므로 제외되었다.

출처 — *Globes* (히브리어로 읽기): 게데라, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527`; 텔 아비브 주거지, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978`; 농지 및 제 15 조, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095`; 제 33 조 참조 주거지, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379`. 조상들의 동굴: `https://www.israelnationalnews.com/news/427358`. 제 12 조 해설 (히브리어): `https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf`. 이스라엘 토지청 공공 토지 평가 지침 (히브리어): `https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf`.

임대료 손실에 대한 대법원의 통일된 기준. 2025 년 말의 두 판결, *CA 3554/21* (2025 년 11 월 10 일) 및 *CA 4288/20*(2025 년 12 월 11 일) 은 "손실된 임대료"(*dmei chakhira avudim*) — 즉, 점유 시점과 지급 시점 사이의 기간에 대한 보상 — 에 대해 통합 소송 절차를 정한 규정을 적용하고 있다. 수익률은 **위임통치 시대 계획에 따라 주거용으로 지정된 토지의 경우 5 퍼센트, 농지의 경우 3.25** 퍼센트이다. *CA 3554/21* 사건에서 법원은 동일한 소송에서 이전에 "5 퍼센트에는 신성함이 없다" 고 5 퍼 센트에도, 6 에도 신성함은 없다 (*ein kdusha*)" 는 점을 상기시켰으며, 국가의 수정된 계산 결과 소유주들은 국가에 NIS 60,242 를 지급해야 하는 상황이 되었다. *CA 4288/20* 사건에서, 국가의 항변 사유가 지연이었던 가운데, 수정된 계산 결과 국가가 14,095,552 NIS 를 지급해야 하는 것으로 나타났다.

잠재적 가치는 확실하거나, 적어도 예상 가능해야 한다: *CA 935/24* . 2025 년 7 월 14 일. 1943 년 조례 제 12(b) 조에 따른 가치는 결정일 (이 사건에서는 1952 년 4 월 11 일) 당시 유효했던 용도지역 (당시 농업용) 에 따라 가상의 자발적 거래에서 형성될 가격이다. 미래의 개발 잠재력은 그것이 확실하거나, 적어도 예측 가능한 미래 (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*) 에 실현될 것으로 예상될 경우에만 평가에 반영됩니다. 법원은 다수 의견으로, 주 정부가 나중에 해당 부지에 공공주택을 건설한 사실이 1952 년 당시의 가상의 매수자에게 그러한 기대를 주지 않았다고 판시했다.

감액 청구에서 잠재적 가치를 중립화하는 것: *BRM 1790/24*. 2025 년 2 월 5 일, 『도시계획 및 건축법』 제 197 조에 관하여. 감정인은 토지 가치에 내재된 일반적인 계획 잠재력을, 적어도 제출된 계획서에 이미 반영되지 않은 한, 중립화해야 하며, 이는 그 기대가 토지의 입지에 근거한 경우에도 마찬가지이다. *CA 935/24* 사건의 정반대 사례: 실현되지 않은 잠재력은 수용에 따른 보상 가치에서 제외되는 것과 마찬가지로, 가치 감소 청구에 있어서의 "이전" 가치에서도 제외된다.

자본화된 농업 손실: *CA 3290/23* . 2025 년 7 월 30 일. 과거 손실은 회계사가 산정한 평균 농업 이익에서 도출한 두남당 연간 약 3,387 NIS 이며, 미래 손실은 20 년에 걸쳐 7% 의 할인율로 자본화하여 약 733,234 NIS 로 산정되었으며, 나무 제거 비용은 NIS 343,930; 과거 손해액 NIS 861,299. 명시된 기간과 명시된 이율은 모두 판결문 본문에 기재되어 있습니다.

Source — *CA* 935/24, 3554/21, 4288/20 및 3290/23, 그리고 *BRM* 1790/24. 이 판결문은 `https://bagats.org.il/`에 게재된 히브리어 원문으로, 이 사이트는 각 대법원 판결문을 사건 번호별로 분류하여 게재하며, 재현된 본문 상단에 기계가 생성한 요약문을 함께 제공하는 민간 프로젝트입니다. 이는 법원 공식 사이트가 아닙니다. 위의 숫자와 문구들은 요약문이 아닌 재게시된 판결문 본문에서 발견된 것이며, supremedecisions.court.gov.il 에 있는 공식 사본들은 접속 자체가 불가능하여 확인하지 못했으므로, 본문에 포함된 내용은 법원의 공식 문서와 대조하여 검증되지 않았습니다.

이라크 — 유사 사례 대비 공식 평가액

안바르 — 격차로 인해 경매가 중단되었다. 이번 기간의 가장 명확한 이라크의 이 기간 동안 가장 명확한 평가 문제는 보상금 지급이 아니라, 공식 평가액이 시장 가격에 미치지 못해 중단된 매각 사건

이다. 2026 년 9 월 3 일 보도된 바와 같이, 연방 청렴 위원회는 알-안바르의 유프라테스 강변에 위치한 136 두남 규모의 토지 매각에 알안바르 지역의 유프라테스 강변에 위치한 136 둔암 부지 매각에 개입했다. 공식 평가액은 IQD 31 억 2,900 만 으로, 둔암당 약 IQD 2,300 만 이었으나, 인근의 유사한 토지는 둔암당 IQD 3 억 으로 책정되었으며 전체 부지의 시장 가치는 IQD 374 억 2,200 만으로 추산되었다. 보고된 차액은 IQD 342 억 9,200 만이었으며, 이는 약 US$2,600 만 달러에 해당한다. 한 판사는 경매를 중단시키고 외부 감사를 명령하는 한편, 국유재산국과 안바르 토지 등기소의 진술서를 제출하도록 지시했다.

검증 참고 사항. 이 차액은 보고서의 자체 합계와 일치합니다: 37.422 억 이라크 디나르에서 3.129 억 이라크 디나르를 뺀 값은 34.292 억 이라크 디나르입니다. 시장 총액은 둔암당 금액을 곱한 값과 일치하지 않습니다. 136 둔암에 IQD 300 백만을 곱하면 IQD 40.8 억이 되어야 하므로, IQD 300 백만은 총액의 산정 기준이 아닌 반올림된 비교 수치일 뿐입니다. 이 사안은 한 건의 언론 보도에 근거한 것이며, 법원 명령은 낭독되지 않았습니다.

상고심 6123 호 — 임대용지의 일부 점유에 대한 전문가 산정액. 연방대법원 부동산 항소부, 2025 년 12 월 29 일, 임대 면적의 일부를 잘라낸 임대인은 임차인이 입은 손실과 실패한 이익에 대해 모두 배상해야 한다고 판결했다. 법원이 지정한 5 명의 감정인이 사용 손해를 산정했다. 울타리 설치 비용에 대한 청구는 기각되었는데, 이는 계약 조건에 따라 해당 개량물이 임대인에게 귀속되었기 때문이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 안바르 사건은 지적가액 대 시세 문제를 가장 극명하게 보여주는 사례로, 공식 평가액이 동시대 비교 대상보다 대략 한 차수 정도 낮았음에도 불구하고, 법원이 공식 수치를 결정적인 것으로 간주하기보다는 그 차이로 인해 거래를 중단시키려 했다는 점이 특징이다. 상고심 6123 사건은 더 일반적이면서도 다른 사례에 적용하기 쉬운 판례로, 임대권의 이용 가치에 대한 부분적 수용은 상실된 사용 및 누락된 이익에 대한 전문가 증언을 통해 산정되며, 개량물에 대한 계약상 환원 조항이 해당 비용에 대한 별도의 청구를 배제한다는 내용이다.

보도 참고 사항. 바그다드 주재 프랑스 대사관 건물을 둘러싸고 상속인들이 제기한 파리 행정 소송은 체납된 임대료 및 압류된 재산에 대한 정신적 손해배상을 다룬 것으로, 이라크 측의 평가 판결과 관련이 없으며, 본 기사에서는 다루지 않습니다.

출처 — 샤파크 뉴스, 청렴위원회 평가액 차이로 알-안바르 토지 매각 중단 (영문 기사): `https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap`. 최고사법위원회, 결정 제 6123 호 (아랍어 기사): `https://www.sjc.iq/qview.3760/`.

검증 참고 사항 *(*이라크*,* 요르단*,* 쿠웨이트*,* 튀니지*,* 알제리*)*. 이 다섯 국가 중 어느 곳에서도 2025–26 년도의 토지 수용 보상과 관련된 판결을 확인할 수 없었다. 위에서 언급된 내용은 다음과 같다: 이라크 연방 상고법원의 제 6123 호 결정 (임대차 관련 사안으로, 최고사법위원회 웹사이트에 아랍어로 게재된 문서) 과 언론 보도를 통해 알려진 2026 년 쿠웨이트의 소유권 관련 판결 4 건이다. 이 외에도, 요르단의 2025 년 상고심 결정은 번호만 나열되어 있으며 헌법재판소는 재산 평가에 관한 내용을 전혀 공개하지 않았고; 이라크의 사법 포털은 대부분의 요청을 거부했으나, 게시된 내용을 보면 수용된 재산의 가치는 여전히 수용법 제 13 조에 따라 위원회에서 결정되고 있는 것으로 보인다; 쿠웨이트에는 온라인 판결문 프로젝트가 없으며, 법무부는 경매 공고와 등기 가격 통계만 공개하고 있다; 튀니지의 상고심 판결은 체계적으로 공개되지 않으며; 알제리의 대법원 웹사이트에는 2023 년 이후의 자료가 전혀 없다. 이러한 관할권에서 평가 관련 법률이 보고되지 않은 것은 공개의 문제이지, 소송의 문제가 아니다.

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.

Tü rkiye — 쇼핑 센터는 별도의 평가 구역으로 지정될 수 있다. 2025 년 2 월 26 일 결정되었으며, 2025 년 6 월 12 일 관보에 게재되었다. 평가위원회는 단일 블록, 토지 구획, 부동산 또는 쇼핑센터를 "가치가 상이한 구역" 으로 간주하여 이에 대해 별도의 최소 토지 단위 가치를 책정할 수 있다. 따라서 터키 (Tü rkiye) 의 대량 평가 ( ) 는 단일 건물 단위로까지 세분화될 수 있으며, 이는 구역 전체의 수치만으로는 해당 부동산을 충분히 설명할 수 없는 경우에 대한 중요한 예외 조항입니다.

Tü rkiye — 그리고 아무런 산정 방법도 제시하지 않은 위원회. 2025 년 4 월 10 일. 부동산 매매에 대해 부과된 소득세 과세 결정은 평가위원회가 평가 방법에 대한 설명이나 비교 대상 부동산을 명시하지 않았고, 구매자가 신고한 952,000 TL 의 가격에 대한 영수증이 전혀 없었기 때문에 무효화되었다: 조사 미비. 첫 번째 결정에서 인정된 권한은 두 번째 결정에 의해 제한된다.

이스라엘 — '이전 상태' 에는 해당 계획에서 이미 허용한 내용이 포함됩니다. 개량 부담금과 관련하여, *BRM 1975/24* (2025 년 10 월 16 일) 는 '이전 상태' 가 시장 가치를 의미하며, 여기 에는 무엇이든 포함된다고 판시했습니다. 이미 시행 중인 국가 기본 계획인 TAMA 38 이 기여한 모든 요소를 포함한 시가이며, 시가에서 그 기여분을 공제할 여지는 없으며, 부담금은 새로운 상태와 이전 상태 간의 차액의 절반으로 산정된다는 판결을 내렸습니다. *BRM 4507/24* (2026 년 2 월 11 일) 사건은 NIS 592,500,000 에 달하는 부과금 청구와 관련된 것으로, 지역 위원회가 감정인이 근거로 삼은 경제 전문가의 의견을 첨부하지 않았다는 이유로 항소 위원회가 이를 취소했으나, 법원은 해당 사안을 원심에 환송하고, 항소위원회에 해당 의견서를 제출하도록 지시했다. 또한 *BRM 7560/22* (2025 년 2 월 12 일) 사건에서는, 키부츠 구성원들이 이스라엘 토지청에 49 년 치의 자본화된 임대료를 납부했으나 키부츠 자체는 부를 축적하지 않은 상황에서, 법원은 "부 (富) 의 축적이 없으면 과세도 없다" 는 (*be-ein hit'ashrut ein hetel*) 라는 이전 판례를 적용했다.

사우디아라비아 — 당국은 자체 산출치를 대체 적용할 수 있다. 부동산 거래세 시행규칙 제 6 조는 계약 가격이 "시장 가치보다 낮은 것으로 보일 경우" 세무 당국이 가치를 확인하고 이를 추정할 수 있도록 허용하고 있다. 과세 기준은 시가이며, 당국은 자체 추정치를 적용할 수 있다. 이 규정은 사우디아라비아가 지난 10 년 동안 면허를 발급해 온 공인 감정평가사들의 평가 방법이나 역할에 대해서는 명시하지 않고 있다.

오만 — 그리고 세법에 명시된 공인 감정사. 왕실 칙령 제 56/2025 호에 따라 제정된 개인소득세법 (2025 년 6 월 22 일, 2028 년 발효) 에 따라 부동산 처분 시 발생하는 양도 차익은 처분 시점의 실제 가치에서 취득 시점의 실제 가치를 차감한 금액으로 산정되며, 여기서 '실제 가치' 란 등기 수수료를 납부한 시점의 금액을 의미합니다. — 이를 산정할 수 없는 경우, "그 시가는 부동산 감정 사무소 중 한 곳에서 승인한 감정 보고서를 통해 결정되어야 한다". 따라서 감정평가기관의 보고서는 세법에 명시되어 있습니다. 아래 '책임' 항목에서 언급된 부동산 규제법이 해당 보고서에 서명할 감정평가사에 대한 면허 제도를 정립하기 3 개월 전에 이미 이 조항이 마련된 것입니다.

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6, 공식 공보 (터키어로 열람): `https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf`; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626`; 이스라엘 판결문 *BRM* 1975/24, 4507/24 및 7560/22, `https://bagats.org.il/`에 게재된 히브리어본 (법원 사이트가 아닌 민간 프로젝트임—위의 이스라엘 섹션 주석 참조; 공식 사본은 확인 불가); 사우디아라비아 RETT 시행 규정 (아랍어, 공식 PDF): `https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/R`

ETT%20Implementing%20Regulation.pdf; 오만 RD 56/2025(아랍어; qanoon.om 은 이 문서가 공식 출처가 아니라고 명시하며 독자들에게 관보 (Official Gazette) 를 참조하도록 안내함): https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

모로코 — 담보권자는 매각 대금에 있어 재무부보다 우선권을 가진다. 2025 년 11 월 12 일자 판결 제 5750 호: 강제 매각 대금의 분배와 관련하여, 제 1 순위 담보권자의 우선권은 재무부의 특권보다 우선하며, 회수법 제 106 조에 따라 재무부의 특권은 매각 대금이 아닌 과실 및 수익에 적용된다. 또한 2025 년 10 월 2 일자 제 4686 호 판결은 압류 이전에 체결된 임대차 계약이 매각 조건에 따라 현행 임대차 계약이 존중되어야 한다고 명시된 경우 경매 매수인에게 대항할 수 있다고 판시하였으며, 따라서 매수인은 임차권이 대상 부동산에 설정된 상태로 부동산을 매입하게 되며, 최저 입찰가에는 이 점이 반영되었어야 했다.

검증 참고 사항. 이 13 개 관할 구역 중 어느 곳에서도 2025–26 년에 저당권 설정 부동산의 가치 평가나 경매 최저가 책정과 관련된 결정은 발견되지 않았다. 터키의 제 12 심판부의 가치 결정에 대한 이의 제기 관련 사건 기록 (E. 2025/3846) 은 존재하나, 해당 문서는 유료 구독이 필요합니다. 쿠웨이트 법무부는 사유를 명시하지 않은 채 경매 공고를 게시합니다.

Source — 도착 êt 5750/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/; 도착 êt 4686/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/.

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.

사우디아라비아 — 규제 대상인 평가 전문직

타킴 (Taqeem) 과 인증 제도. 2012 년에 설립되어 '타킴 (Taqeem)' 으로 알려진 사우디 공인 감정평가사 위원회는, '공인 감정평가사법' 에 따라 부동산, 기업, 기계 및 장비, 그 밖의 자산 군에 걸친 감정평가 업계를 규제하며, 에 따라 규제합니다. 이 기관의 기능에는 감정평가 기준 수립, 감정평가사의 자격 심사 및 면허 발급, 그리고 업무 수행에 대한 감독이 포함됩니다. 사우디 중앙은행 (SAMA) 규정집의 §7.6 조 및 SAMA 1437H 년 5 월 28 일자 공문 번호 371000061185 호에 의거하여 — 여기서 'H' 는 이슬람 음력 히지라력을 의미하며, 이 연도는 그레고리력과 차이가 있습니다. 1437H 는 대략 2016 년에 해당합니다 — (1439 년 10 월 25 일자 공문 번호 65768/99 호, 1439H 10 월 25 일자, 대략 2018 년) 에 따라, SAMA 의 감독을 받는 대출 기관은 자격을 갖춘 Taqeem 인증 감정평가사로부터 감정평가를 받아야 할 의무가 있으며, 이 의무는 감정평가 회사가 아닌 대출 기관에 있습니다 (rulebook.sama.gov.sa).

감정평가사에게 시사하는 바. 사우디아라비아는 특히 공식적인 인증 제도를 운영하고 있으며, 해당 제도—즉, 타킴 (Taqeem) 에 의한 전문 인증과 대출 기관 측의 타킴 인증 감정인 활용 의무—는 현지에서 업무를 수주하고자 하는 외국 감정인이나 업체가 계획을 수립할 때 반드시 고려해야 할 구조적 특징입니다.

외국인 소유권: 2026 년 법률 및 그 시행 규정. 비사우디인의 부동산 소유 및 투자에 관한 법률 는 2026 년 1 월 21 일에 발효되었으며, 2026 년 6 월 23 일 각료회의는 이 법의 시행규칙과 함께 비사우디인이 소유할 수 있는 지역을 지정하는 지리적 구역 문서를 승인했다. 해당 구역 내에서는 소유권이 허용되며, 관련 해설에 따르면 이 구역은 리야드, 제다 및 기타 고성장 지역을 중심으로 설정될 것으로 예상되며, 해당 도시 전체를 포괄하는 것은 아닙니다. 또한 외국인 거주자는 개인 용도로 해당 구역 외부에 주거용 부동산 한 채를 소유할 수 있습니다. 메카와 메디나에서의 소유권은 여전히 제한되며, 주로 무슬림 개인 및 특정 조건 하의 사우디 법인으로 한정된다. 거래는 사우디 부동산 플랫폼을 통해 디지털로 등록되며, 양도 수수료는 최대 5% 이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 지정 구역이란 그 경계를 넘어서면 적격 구매자 풀이 불연속적으로 변화하는 경계이며, 이러한 종류의 경계는 가장 중요한 가치 결정 요인이다. 구역 경계선 양쪽에 위치한 다른 모든 면에서 비교 가능한 두 필지는, 동일한 시장에 노출되어 있지 않기 때문에, 매매비교법에서 요구하는 의미에서 더 이상 비교 대상이 될 수 없다. 영국에서 활동하는 감정평가사들은 '지리적 구역 문서' 가 비교 대상 선정 시 일상적인 입력 자료가 될 것임을 예상해야 하며, 적격 구매자 풀이 변경된 2026 년 1 월과 6 월을 기준으로 증거 자료의 시점을 신중하게 설정해야 할 것으로 예상해야 한다.

출처 — 사우디 중앙은행, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, SAMA 규정집 (공식, 영문): `https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers`; 사우디 공인 감정평가사 협회, *Accredited Valuers Law*: `https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false`.

오만 — 부동산 평가가 면허를 요하는 전문직으로 지정되었으며, 위반 시 형사 처벌이 부과됩니다. 왕실 칙령 79/2025 호 (2025 년 9 월 10 일) 에 따라 제정된 '부동산 규제법' 은 오만의 부동산 평가를 법정 면허 제도로 규정하고 있습니다. 제 8 장, 제 57 조 제 62 조: 감정 업무는 주택부의 면허를 취득한 경우에만 수행할 수 있으며, 감정사는 등록부에 등재되어야 하고, 집행 규정에 의해 정해진 수수료를 명시한 서면 위임 계약의 체결이 의무화되며, 행동 규범이 적용되고, 중개 업무 및 감정 업무는 어떠한 경우에도 병행할 수 없으며 (제 61 조), 감정인의 수수료 청구권은 5 년으로 제한된다. 제 64 조는 무면허 감정평가 행위에 대해 10 일에서 6 개월의 징역 및 1,000–10,000 리알의 벌금을 부과하며, 제 65 조는 면허 취소 조치를 추가하고 있다.

두바이 — 평가 지침서 및 보고서의 유효 기간. 2025 년 12 월에 발간된 두바이 토지국의 첫 번째 평가 지침서는 이 에미리트를 2025 년 국제 표준에 부합하도록 조정하며, 대부분의 규제 당국이 관행에 맡겨두는 사항들을 구체적으로 규정하고 있습니다: 감정평가사는 면허를 소지해야 하며, 이해상충을 공개해야 하고, — 주목할 만한 조항으로 — 감정평가 보고서는 의뢰인의 동의나 규제 당국의 별도 지시가 없는 한 발행일로부터 *3–6* 개월 동안 유효하며, 유효 기간은 표지 및 요약본에 명시되어야 한다. 규정을 위반할 경우 면허 정지 또는 영구 박탈 처분을 받게 된다. 이 가이드의 자동 평가 모델에 관한 조항은 본 저널의 대상 범위를 벗어나므로 다루지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 보고서 표면에 명시된 유효기간은 어느 영미법 관할권에서도 요구하지 않는 규정이며, 이는 본 조사 전반에 걸쳐 반복적으로 제기되는 의문, 즉 유럽 편에 소개된 폴란드의 12 개월 유효기간 조항과 1 년 후에도 구속력을 갖는 것으로 간주된 네덜란드의 공동 감정 사례, 그리고 사하라 이남 아프리카 편에 보고된, 유효기간이 지난 보고서를 이유로 사하라 이남 아프리카 편에서 다룬, 유효 기간이 지난 감정평가서를 이유로 집행이 거부된 남아프리카 공화국의 사례 등이 모두 이에 해당합니다. 두바이는 단순히 표지에 날짜를 기재했을 뿐입니다.

검증 참고 사항. 사우디아라비아의 감정평가 당국은 징계 결정을 공표하고 있으나, 본 부서의 검증 과정 내내 해당 포털에 접속할 수 없었으므로, 해당 당국으로부터는 어떠한 정보도 보고되지 않았다. 이 지역 어디에서도 2025–2026 년 동안 감정평가사의 책임에 관한 법원 판결은 발견되지 않았다.

Source — 오만 RD 79/2025 (아랍어; qanoon.om 은 이 문서가 공식 출처가 아니라고 밝히며 독자들에게 관보를 참조할 것을 권고함): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/`; 두바이 평가 가이드, 2025 년 초판 (공식 PDF, 아랍어): `https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valution-standards_ar.pdf`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

Tü rkiye — 청산일은 판결일이며, 어떤 판결을 말하는가. 2026 년 4 월 22 일. 혼인재산제 해산에 따른 참여채권 청구에서, "청산일은 판결일이며, 청산이 지방항소법원에서 이루어지는 경우, 판결일은 해당 법원의 결정일" 이다. 지방법원은 2025 년 3 월 25 일에 자체 판결을 선고할 당시 2023 년 12 월 15 일 기준 시가를 적용하였으나, 이는 파기되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 청산 절차를 재검토하는 항소법원은 평가일을 자체 판단에 따라 재설정한다. 인플레이션이 높은 관할권에서는 이는 단순한 기술적 문제가 아닙니다. 두 날짜 사이의 15 개월이라는 기간은 터키의 어떤 평가액이라도 실질적으로 변동시킬 수 있으며, 이는 항소심에서 위임받은 감정인이 기존 평가액을 갱신하는 것이 아니라 다시 평가해야 함을 의미합니다.

검증 참고 사항. 이스라엘, 이집트, 요르단 또는 이라크에서는 혼인 주택의 가치 평가와 관련된 자료를 찾을 수 없었으며, 걸프 지역 가정법원은 관련 정보를 공개하지 않는다. 모로코의 가족법을 바탕으로 검색한 결과, 해당 기간의 가치 평가 결정은 발견되지 않았다.

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955 (터키어, 미러 사이트): `https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508`.

Estate, Trust, and Probate

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

Türkiye — 가격과 가치 간의 차이가 시뮬레이션을 입증하는 것은 아닙니다. 2025 년 5 월 26 일. '무리스 무바자스 (*muris muvazaas*)' ı — 유언자가 상속인을 배제하기 위해 공모하여 자산을 이전하는 행위 — 사건에서, 지방 법원은 등기부에 기재된 가격과 실사 결과 확인된 가치 간의 차이를 근거로 삼은 것으로 알려졌으나, 대법원은 이 수치 간의 차이만으로는 위장 양도 사실을 입증하기에 충분하지 않다는 이유로 판결을 뒤집은 것으로 전해졌다. 주의: 이 항목은 출처가 명시되지 않았습니다. 해당 판결은 어떤 공개 프로젝트에서도 찾을 수 없었으며, 대법원의 자체 검색 서비스에 접속할 수 없었습니다. 구체적인 수치나 인용문이 포함되어 있지 않으므로, 이 정보를 신뢰하기 전에 인용 출처를 확인해야 합니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 감정평가 결과는 '차이' 를 밝혀줄 뿐, '의도' 를 입증하지는 않는다. 위장 양도를 입증하라는 요청을 받은 감정평가사는 그 중 절반만 입증할 수 있을 뿐이며, 수치가 감당할 수 없는 추론을 내포하게 두기보다는 보고서에서 그 사실을 명확히 밝혀야 한다.

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.

Tü rkiye — 지분은 매각되었으나 대금은 지급되지 않았다. 본회의, 2025 년 12 월 16 일, 2026 년 5 월 22 일 발표. 신청인들의 선대 소유주는 앙카라에 위치한 4,000 제곱미터 규모의 토지 중 207/4000 지분을 보유하고 있었으나 1985 년에 사망하였으며; 1998 년에 시작된 분할 절차에서 통지서는 그가 살아있는 것처럼 그에게 발송되었으며, 해당 부동산은 상속인들이 소송 당사자로 참여하지 않은 채 2000 년 6 월 19 일 경매로 매각되었다. 대법원은 이후 해당 절차에 하자가 있다고 판단했으나, 1 심

법원은 부동산이 이미 매각되었으므로 판결이 필요 없다고 판시했다. 한 전문가는 상속인들의 몫을 310,500 TL 로 산정했다. 헌법재판소는 재산권과 효과적인 구제 수단에 대한 권리가 침해되었다고 판단하고, 시간이 지남에 따라 발생한 해당 금액의 가치 하락분에 대해 순액 1,213,273 TL 을 배상하도록 판결했다. 가치 평가는 이루어졌으나, 그 결과를 도출해야 할 절차는 이행되지 않았다.

간략히 기록함. İ 이즈미르 지방법원, 제 11 민사부, 2025 년 7 월 11 일. 가족 기업을 해산하거나, 그것이 불가능할 경우 원고들을 해당 기업에서 퇴출시키라는 청구에 대해, 상업법원은 원고들의 퇴출을 명령하고 각 10% 지분의 실제 가치 (독일어:ç, 터키어:ğ) 를 3,300,317.57 TL 로 책정했다. 이는 2023 년 3 월 31 일자 대차대조표에 기재된 33,003,175.65 TL 의 실질 순자산 가치의 10 분의 1 에 해당하는 금액이다. 2023 년 3 월 31 일자 대차대조표에서 산출된 순자산의 10 분의 1 에 해당하는 금액으로, 회사는 판결일에 가장 가까운 시점을 기준으로 평가되어야 한다는 전제 하에 결정된 것이다. 지역 법원은 퇴직금에 대한 비례 법원 수수료가 납부되지 않았다는 이유로, 가치 평가에 이르지 않은 채 해당 판결을 파기했다. İ 스탄불 제 12 심판부에서 처리한 퇴직금 관련 사건 2 건은 공식 프로젝트에서 확인되지 않았으며, 해당 사건의 수치는 기재되어 있지 않습니다.

Source — 아이누르 체일란 외, 신청번호 2020/36883, 법원 발표문을 재게재한 법률 뉴스 기사에서 터키어로 확인 가능 (법원 자체 판결 프로젝트는 불러오지 못함): `https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, 법무부 판례 프로젝트 (공식, 터키어로 열람): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100`.

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.

Tü rkiye — 산사태, 그리고 그 전후의 자본화율. 2025 년 4 월 21 일. 도로 공사를 위한 폭파 작업이 산사태를 유발했다. 전문가는 농업 소득법을 적용해 자본화율 4.2 퍼센트로 해당 토지의 가치를 419,676.47 TL 로 산정했으며, 나무 15,456.08 을 포함해 총 435,132.55 TL 로 산정했다. 이후 피해 발생 후 6.2 퍼센트의 할인율을 적용해 재평가한 결과 284,280.94 TL 이 산출되었다. 감가액은 135,395.53 TL 이었다. 1 심 행정법원은 해당 토지를 사용 불가능한 것으로 간주하여 전액인 435,132.55 TL 을 배상하도록 판결했으나, 지방 행정법원은 배상액을 감가액인 135,395.53 TL 로 감액했으며, 국무원은 해당 판결을 뒤집었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 '전후 비교' 사례로, 손실 전액이 자본화율을 통해 표현된 경우입니다. — 수익은 변함없고 위험은 증가했습니다. 이는 감정평가사들이 자주 주장하지만 실제로는 거의 보여주지 않는 사실을 명확하게 보여주는 사례입니다. 즉, 토지에 가해진 손실은 전적으로 자본화율로 측정될 수 있으며, 자본화율이 2 포인트 변동할 때마다 가치의 3 분의 1 이 감소한다는 사실입니다.

Tü rkiye — 보험 금액 부족 및 잘못된 날짜를 기준으로 산정한 손해액. 안탈야 지방법원 제 11 민사부, 2025 년 12 월 11 일. 2017 년 2 월 9 일 발생한 직장 내 화재 이후, 보험사는 항소심에서 보험 증권의 건물 보험 금액이 315,000 TL 인 반면 건물 가치는 963,700 TL 인 건물 가치에 비해 315,000 TL 에 불과하여 59.68 퍼센트의 보험 부족이 확인되었다고 주장했다 — 이 비율은 보험사가 인용한 바와 같으며, 두 수치에서 도출된 것은 아니다 — 보험 약관은 10 퍼센트 이하의 차액에 대해서만 면책 조항을 두고 있다. 법원은 해당 비율에 대해서는 판결을 내리지 않았다. 법원은 전문가들이 각 피해 항목을 이를 보장하는 보험 항목 및 한도액에 배분하지 않았다는 이유로 판결을 파기했다 — 50,000 TL 로 보험에 가입된 기계는 876,807 TL 로 평가되었으며 — 또한 전문가들이 손실 발생일이 아닌 소송 제기일을 기준으로 손실을 산정했기 때문이다.

모로코 — 퇴거 보상금, 구성 요소별 분석. 카사블랑카 상업 항소 법원은 2025 년 12 월 31 일 일련의 퇴거 보상금에 대한 판결을 내렸으며, 이는 해당 지역에서 가장 명확한 구성 요소별 평가 사례입니다. 사건번호 ê t 7139 에서 법원은 토지 자체의 가치를 재평가하여, 시장 임대료에서 실제로 지급된 임대료를 차감한 후, 점유 기간에 따른 계수를 곱하고, 고객 손실 및 이전 비용을 가산하며, 이미 상각된 개량 비용을 제외함으로써 *droit au bail* 를 산정하였으며, 1 심 판결보다 높은 배상액을 인정했습니다. 사건 번호 ê t 7145 에서 법원은 임차인의 지난 4 년간 세금 신고 내역이 사업 가치의 단순한 한 요소일 뿐이며, 사업 운영 기간, 입지 조건 및 활동의 성격과 함께 종합적으로 고려되어야 한다고 판시했다. 또한 사건번호 7145 호 ê () 판결에서는 1 심 판사가 산정한 60 개월 분의 임대료 (*droit au bail*) 를 인정하고 새로운 감정 보고서 작성을 기각하였으며, 사건번호 7157 호 (ê) 판결에서는 장인 구두 수선공의 영업 규모에 비해 과도하다고 판단되어 이전 비용이 감액되었다.

오만 — 두 명의 손해사정인이 의견이 일치하지 않을 경우, 평균값을 기준으로 한다. 2026 년 8 월 16 일자 금융서비스청 (FSA) 규정 에 따라 보험 손해 조사관 및 손해사정인에게 면허가 부여된다. 제 25 조는 손해사정인이 현장을 점검하고, 원인을 조사하며, 보장 범위를 평가하고 보험약관에 따라 지급되어야 할 보상금을 산정할 것을 요구합니다. 제 25 조는 주목해야 할 조항으로, 피보험자가 보험사의 산정액을 거부할 경우 자신이 직접 면허를 소지한 손해사정사를 선임할 수 있으며, 두 사람의 견해가 여전히 일치하지 않을 경우 두 산정액의 평균값이 구속력 있는 최종 금액이 됩니다. 제 3 의 감정인도, 중재자도 없습니다. 규정에 따라 산술 평균이 적용됩니다.

감정인에게 주는 시사점. 이를 유럽 편에서 다룬 스페인의 제 38 조 절차 및 이탈리아의 *perizia contrattuale* 사례와 비교해 보자. 스페인은 감정 조항을 손해액 산정에만 국한하고, 이탈리아는 중재의 최종성을 인정하지 않으며, 오만은 제 3 의 감정인을 아예 배제하고 양측 주장의 차이를 절충하는 방식을 취한다. 오만의 규칙은 먼저 움직이고 진실로부터 가장 멀리 벗어난 당사자에게 유리하며, 그곳에서 근무하는 모든 손해사정사는 이에 따라 가격을 책정할 것이다.

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (터키어, 상업 미러; 판결 번호 및 날짜는 행정법원 (Council of State) 의 자체 검색 서비스인 karararama.danistay.gov.tr 에서 확인됨): `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`; 안탈리아 지방항소법원 (BAM) 제 11 HD E. 2022/1836, 법무부 판례 프로젝트 (공식, 터키어로 열람): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`; 카사블랑카 지방법원 (ê) 2025 년 12 월 31 일자 사건번호 7139 및 7145 (프랑스어): `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/` 및 `https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/`; 오만 연방최고법원 (FSA) 판결 Kh/12/2026 (아랍어; qanoon.om, 해당 사이트의 공식 성명에 따르면 공식 출처가 아님): `https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`.

보도 범위 및 완료 현황

이 기본편은 아직 완성되지 않았습니다.ü 에 대해서는 협약 판례, 헌법재판소 및 공식 판례 프로젝트를 통해 검증된 자료가 확인되었으며, 사우디 규제 체제, 아랍에미리트, 그리고 —— 조사 과정이 영어 대신 아랍어로 진행됨에 따라 —— 오만, 이집트, 모로코, 카타르, 이라크에 대해서도 검증된 자료가 확인되었습니다. 요르단 및 쿠웨이트 관련 내용은 언론 보도와 논평을 바탕으로 작성되었으며, 튀니지와 알제리의 법률은 프랑스어로 조사되었으며, 이스라엘 대법원 판결문은 법원 자체 사이트에 접속할 수 없어 사설 프로젝트에서 히브리어로 열람하였다.

해당 부서는 이 지역에 대한 이전의 평가가 지나치게 비관적이었으며, 그 원인이 자체적인 조사 방법에 있었다고 기록하고 있다. 아랍어로 검색하자마자 오만의 토지 수용 법령과 요르단의 이의 제기 절차에 관한 보고서가 즉시 검색되었다. 걸프 국가들의 공개 기록에 대한 한계는 분명히 존재하지만, 영

어로만 수행된 조사에서 추정되는 것보다 그 범위는 더 좁으며, 그러한 조사를 그 한계의 증거로 간주해서는 안 된다. 다음 내용은 그대로 이어진다:

- **Türkiye — 공식 보고서**. 2025–26 년의 헌법재판소 판결 4 건이 이제 재판소 자체 보도자료를 통해 게재되었으며, 여기에는 수용 가격 산정 시 연령, 희귀성 및 예술적 가치를 법적으로 배제하는 규정을 무효화한 판결도 포함되어 있습니다. 아직 파악되지 않은 부분은 그 이하의 계층입니다. 일련번호가 부여된 1 심 수용 사건 기록과 대법원 판결 전문은 UYAP 시스템 뒤에 숨겨져 있어, 이 사건들에 대한 단위 가격 및 감정인의 판단 근거를 확인할 수 없었습니다. '키라 테스피티 (kira tespiti)' 항목들은 실무자들의 보고를 통해 확인된 것뿐이다. 해설에 보고된 객관적 가치 상승률에 대한 헌법재판소의 개별 신청 결정은 여전히 검증되지 않은 상태이다.

- **Türkiye — 추가 결정들**. 제 6 민사부 판결에서, 선행한 구두 계약 구매자가 후행한 등기 구매자보다 우선한다고 판시한 사례와 앙카라 문화재 지정 해제 사건; 편집자의 자료에서 확인됨; 이월되었으며, 검증되지 않음.

- **아랍에미리트 — 상기 내용 이외**. 아부다비 평가 증거에 대한 사법적 처리, RERA 평가 체계, 그리고 두바이 국제금융센터 (DIFC) 법원의 증가하는 부동산 관련 사건 목록.

- **아랍에미리트 — 라스 알 카이마**. 약 AED 9 억 의 1 일 법원 판결; 편집자 자료에서 확인됨; 인용되었으나 검증되지 않음.

- **이라크**. 아랍어 검색을 통해 등기 지도 정정 및 부동산 등기 항목의 무효화 및 재등기와 관련된 연방 상고법원 자료를 확인했으며, 여기에는 2024 년 12 월 30 일자 일반 재판부 결정이 포함됨. 편집자가 제시한 자료에는 제 32 조에 따른 소유권 지도 정정에 관한 2025 년 12 월 28 일자 대법원 판결 (사건 번호 12330/12331)이 별도로 인용되어 있다. 이 두 참고 문헌은 서로 일치하지 않으며; 둘 다 확인되었으나 확정되지 않은 것으로 기록되어 있으며, 이 불일치는 해결되기보다는 명시적으로 언급되어 있습니다. 조사 기간 내 명확한 평가상 중요성을 지닌 사항은 확인되지 않았습니다.

- **리비아**. 리비아 변호사협회가 발표한 판례에서 수용 관련 항소 사건이 확인되었으나, 해당 사이트는 자동 접근을 거부했습니다. 조사 대상에서 제외됨.

- **튀니지와 알제리 — 판례**. 법률 조항만 포함. 튀니지 행정재판소와 알제리 대법원은 참고되지 않았으며, 앞서 언급된 조항들이 비교법적 측면에서 실질적인 관심을 끄는 만큼 양 기관 모두를 검토해야 한다.

- **바레인**. 카타르 및 모로코와 함께 아랍어로 검색했으나, 평가상 중요한 내용은 나오지 않았다. 이번 조사 결과를 볼 때, 이는 자료의 부재보다는 검색 범위를 반영한 것으로 보이며, 이 결과는 잠정적인 것으로 간주되어야 한다.

- **카타르 — 사법 백과사전**. 대법원 사법평의회의 판결 및 사법 원칙 백과사전은 확인되었으나 검색은 수행되지 않았습니다.

- **카타르 — 분양 계약 환불**. 2026 년 3 월 항소법원 판결 에서 개발사가 분양 전 주택 단위의 미인도 사유로 QAR 961,600 (카타르 리얄) 을 환불하도록 명령한 사례; 편집자의 자료에서 확인됨; 그대로 인용되었으며, 검증되지 않음.

- **모로코 — 당국의 통화.** 위에서 인용된 수용 결정은 2009 년 것이다. 그 이후 상황이 변했는지 여부는 확인되지 않았다.

- **이집트 및 쿠웨이트 — 공식 보고서**. 위의 두 절은 주로 아랍어로 된 2 차 보도 자료와 논평에 근거하고 있다. 이집트 대법원의 자체 보고서 중에서는 단 한 건의 항소 사건 (91 년 1226 호)

에 대한 색인 제목만 법원 웹사이트에서 확인되었으며, 해당 사건의 전문 및 쿠웨이트 대법원의 보고서는 검토되지 않았다.

- **사우디아라비아, 징계 결정**. '타킴 (Taqeem)' 이 징계 사안에 대한 이유 명시 판결문을 공개하는지, 그리고 공개한다면 어디에 게시하는지는, 이 지역을 다른 지역과 동일한 기준으로 조사할 수 있는지에 직접적인 영향을 미치는 미해결 문제이다.
- **사우디아라비아 — 기관**. 새로운 부동산 중재 센터 및 2026 년 4 월 제정된 새로운 집행법; 편집자의 자료에서 확인됨; 이월됨, 검증되지 않음.
- **쿠웨이트 — 추가 결정**. 행정법원의 주택 퇴거 사건 (동 타이마); 편집자의 자료에서 확인됨; 이월되었으며, 검증되지 않음.

해당 부서의 견해로는, 이 지역에 대한 조사에서는 부분적인 내용을 포괄적인 것처럼 제시하기보다는 공적 기록의 한계를 명확히 밝혀야 한다는 것입니다.

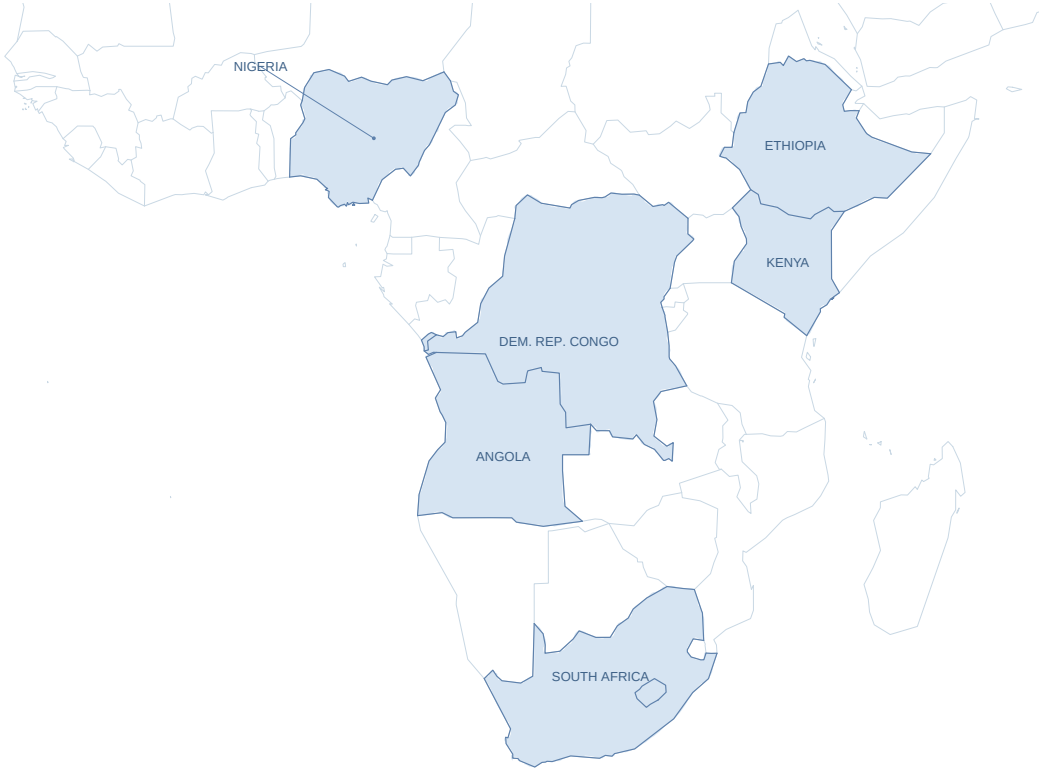
최근 사하라 이남 아프리카 법원 판례

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/axdv2525

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 편에서는 사하라 사막 이남 아프리카 지역의 부동산 지분 평가에 대해 다룹니다. 즉, 법이 도출해 내는 수치와 이를 산출하는 방법에 관한 내용입니다. 다음 내용에서는 강제 수용, 즉 국유화() — 국가에 의한 사유재산 압류, 미국에서는 '에미넌트 도메인 (eminent domain)'(또는 '콘데네이션 (condemnation)') 이라 불리는 제도 —에 중점을 두고 다루겠습니다. 미국에서는 '에미넌트 도메인'(또는 '콘데네이션') 이라 불리는) 이라 불리는 —— 사적 양도, 분할 및 임대인-임차인 관련 자료는 대부분 검색 가능한 기록에 포함되지 않기 때문이다. 이러한 관할 구역에서 주로 발표하는 내용이 바로 강제 수용에 관한 것이기 때문이다; 검색 가능한 기록에 포함되는 경우 — 케냐의 환경 및 토지

법원과 나이지리아 대법원이 대표적인 예외 사례입니다 — 해당 자료에 접근할 수 있게 되며, 아래 섹션에서는 이를 바탕으로 내용을 전개합니다. 이번 편에서 다루는 내용의 비중은 여전히 공개된 자료를 반영한 것이지, 무엇이 중요한지에 대한 견해를 반영한 것은 아닙니다.

이번 기사는 사하라 이남 아프리카에 대한 기본 개요입니다. 이 대륙에는 이 같은 조사를 통해 포괄적으로 다룰 수 있을 만큼의 관할 구역이 너무 많기 때문에, 본 부서는 남아프리카공화국, 나이지리아, 케냐, 콩고민주공화국 (DRC), 앙골라, 에티오피아 등 6 개국을 선정했습니다. 이번 기사에서는 이 6 개국을 모두 다룹니다.

이 선정은 대표성을 고려한 것이 아니라 의도적인 선택입니다. 남아프리카공화국 과 나이지리아가 포함된 이유는 두 나라 모두 시장 가치에서 벗어난 보상 기준을 채택하고 있기 때문이며, 시장 가치를 따르는 관할권만을 대상으로 한 평가법 조사는 본 대상이 제기하는 문제보다 훨씬 더 쉬운 질문에 대한 답을 찾는 것에 그칠 것이기 때문입니다. 케냐와 콩고민주공화국 (DRC) 은 지역적 포괄성을 확보하고, 영미법 체계와 대륙법 체계 간의 대조를 보여주기 위해 포함되었다.

앙골라와 에티오피아가 선정 대상에 포함됩니다. 앙골라가 포함된 이유는 현재 이 나라의 법률이 두 가지 평가 체계를 동시에 운영하고 있기 때문이며, 즉 레이 (Lei) 기준 1/21 의 시가 기준과 국가 주택 처분을 위한 행정 계수 공식을 병행하고 있기 때문입니다. 에티오피아가 포함된 이유는 2025–26 년 법정 보상 공식의 성과 기록이 사법적 판단이 아닌 경험적 자료에 기반하고 있기 때문이다.

출처. 영어 이외의 언어로 된 자료는 사용처에 원어 출판물과 해당 링크를 명시한 **출처** 주석이 표시됩니다. 본 부서가 이러한 결정에 대해 언급하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약일 뿐, 법원의 원문을 번역한 것이 아니며, 본 저널의 해당 언어로 발행된 판본은 이러한 구절을 편집상의 설명으로 제시하고, 이 영어 내용을 해당 언어로 다시 번역하는 대신 법원의 원문이 수록된 링크를 따라가야 합니다.

남아프리카공화국, 나이지리아, 케냐는 영어로 보고서를 제출하며, 콩고민주공화국은 프랑스어로, 앙골라는 포르투갈어로 제출한다. 본문에서 인용한 에티오피아 자료는 영어로 출판된 것이다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

아프리카 관련 자료에서는 '시장 가치가 배상액의 기준이 되는지, 아니면 단지 배상액을 결정하는 여러 요소 중 하나에 불과한지' 라는 한 가지 질문이 주를 이루며, 조사 대상 관할권마다 이에 대한 답변이 제각각이다. 각국 연구 자료는 이 제목 아래에서 그대로 수록되어 있다.

남아프리카공화국 — 시가총액이 여러 요인 중 하나로 작용할 전망

2024 년 제 13 호 수용법. 2024 년 12 월 20 일에 승인되었으며 2025 년 1 월 24 일에 공포됨 (정부 관보 제 51964 호) 에 게재되었으며, 서명 사실은 그 전날 발표되었으나, 이 법은 아직 시행되지 않았다. 이 법의 시행에는 제 31 조에 따른 대통령 공포가 필요하나, 본문 작성 시점까지 공포되지 않았으므로, 이에 따라 1975 년 수용법이 여전히 적용된다. 일단 시행되면, 2024 년 법은 1975 년 법을 대체하고, 헌법 제 25 조 제 3 항을 법적 효력으로 부여하게 되는데, 이 조항은 보상이 공정하고 형평에 부합해야 하며, 공공 이익과 영향을 받는 당사자들의 이익 간의 공정한 균형을 반영할 것을 요구하고 있다. 제 12 조 (1) 항은 보상액이 다음의 비고갈적 목록을 포함한 모든 관련 사정을 고려하여 결정되어야 한다고 규정하고 있습니다:

- 해당 부동산의 현재 용도;

- 해당 부동산의 취득 및 사용 내역;
- 해당 부동산의 시가;
- 해당 부동산의 취득 및 실질적인 자본 개선에 대한 국가의 직접 투자 및 보조금 규모; 그리고
- 수용의 목적.

제 12 조 제 3 항은 또한 공익을 위해 토지가 수용되는 경우, 보상금 없이도 공정하고 형평에 부합할 수 있는 구체적인 사례를 명시하고 있다. 피해 당사자들은 보상금 분쟁에 대해 중재를 받거나 소송을 제기할 수 있다.

감정평가사에게 주는 시사점. 시행 공포가 발령될 때까지는 1975 년법의 보상 제도가 계속 적용되며, 보고서에는 해당 보고서가 어느 제도에 따라 작성되었는지 명시해야 한다. 2024 년 법이 시행되면, 제 12 조 (1) 항에 따라 시장가치의 위상이 변경될 것입니다: 이는 모든 관련 상황 중 하나로 열거될 것이며, 법률은 열거된 상황들에 대해 가중치를 부여하지 않습니다.

실무상 그 결과, 남아프리카공화국의 수용 평가액은 시장 평가액만으로 구성될 수 없게 되는데, 이는 시장 평가액이 법이 묻는 질문 중 하나에만 답을 주기 때문이다. 감정인의 시장 가치는 여전히 필수적일 것이다. — 그 가치를 모르면 부동산 가치에 포함된 국가 보조금의 규모를 평가할 수 없기 때문에, 나열된 다른 여러 상황들은 시장 가치 없이는 이해하기 어렵기 때문이다. — 하지만 시장 가치만으로는 더 이상 충분하지 않을 것이며, 이를 해결책으로 제시하는 보고서는 입력값을 결론으로 오인한 것이 될 것이다. 이를 유일한 답으로 제시하는 보고서는 입력값을 결론으로 오인한 것이 될 것이다.

또한 무보상이 무엇을 수반하고 무엇을 수반하지 않는지에 대해 명확히 하는 것이 중요합니다. 제 12 조 (3) 항에 따르면, 무보상은 토지가 공익을 위해 수용되는 경우, 즉 법에 명시된 특정 사례에 한해 적용되며, 일반적인 경우에는 해당되지 않으며, 여전히 제 12 조 (1) 항의 규정이 우선합니다. 그러나 법령에 이 조항이 명시되어 있다는 사실은, 보상이 단순한 측정값이 아니라 균형 평가의 결과로 취급됨을 확인해 주며, 이는 법이 시행되면 감정평가사의 역할에 직접적인 영향을 미칠 것입니다.

출처 — 미국 의회도서관, Global Legal Monitor 및 Werksmans Attorneys, 2024 년 제 13 호 수용법 (공식 요약 및 해설; 영문 참조): `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/` `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/` .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — 시장가치를 출발점으로 삼음.** 2026 년 4 월 1 일, 대법원은 1975 년 제 63 호 수용법 (Expropriation Act 63 of 1975) 에 따른 2016 년 수용 사건을 판결하면서 — 위에서 언급된 2024 년 법은 아직 발효되지 않았으므로 해당되지 않음 — 해당 법 제 12 조 (1) 항에 따른 해당 법 제 12 조 (1) 항에 따른 시가가 추정 기준점이 되며, 헌법 제 25 조 (3) 항은 그 후 정의롭고 공평한 것에 대한 객관적인 평가를 요구한다고 — *Du Toit* 사건에서 제시된 2 단계 접근법입니다. 이 사건은 재심리로 회부되었습니다. 감정평가사에게 있어 절차는 다음과 같은 판결 내용에 따릅니다: 먼저 시장가치를 수치로 산정하고, 헌법상의 조정은 이에 적용되어야 하며, 시장가치에 포함시켜서는 안 됩니다. 참고: 공식 판결 요지문에서 발췌; 본 부서에서는 판결문 전문을 확인할 수 없었습니다.

토지 청구 법원, 간략히. *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52 사건에서, 박탈당한 임차권에 대한 포괄적 배상 판결은 해당 권리와는 전혀 무관한 기준—컨설턴트의 산출치, 주택 보조금 금액 등—에 근거하여 내려졌으나, 비합리적이라는 이유로 취소되고 법원의 자체 판단을 위해 환송되었다. *Shah* [2025] ZALCC 57 사건에서 항소 허가는 위자료 및 재산적 손실에 한해 허용되었으며, 토지 평가액 자체는 유효한 것으로 인정되었다. 그리고 2024 년 제 13 호 수용법 (Expropriation Act 13 of 2024) 에 대한

소송은 본지 발행 시점까지 개입 신청에 대한 중간 판결 ([2026] ZAWCHC 334) 만 나왔을 뿐이며, 아직까지 어떤 법원도 해당 법의 보상 조항을 해석한 바 없다.

Source — NAD Property: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01`; Poti: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21`; Shah: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09`; Afriforum interlocutory: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. 모든 LawLibrary 판례 요약; 판결문 페이지 접근 거부됨. 토지 청구 법원 (Land Claims Court) 및 웨스턴 케이프 (Western Cape) 인용은 LawLibrary 의 번호 체계를 따름. SAFLII 는 동일한 판결에 [2025] ZALCC 6 (*Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform* 로 표기), [2025] ZALCC 19 및 [2026] ZAWCHC 218 로 표기하는 것으로 알려져 있습니다. SAFLII 는 본문 작성 시점에 접근이 거부되었으며, 이 차이는 본문에서 해결되지 않았습니다. 이번 호에 수록된 다른 남아프리카 공화국 인용 방식도 모두 LawLibrary 의 방식을 따릅니다.

나이지리아 — 토지 가치는 보상 대상이 아닙니다

나이지리아의 상황은 독특하며, 무엇보다 먼저 이를 명시해야 합니다. 일반적인 수용의 틀이 나이지리아의 상황에 맞지 않기 때문입니다. 1978 년 토지 이용법 (Land Use Act 1978)에 따르면 모든 토지는 국가에 귀속되며, 점유자는 점유권을 보유합니다. 이는 법에서 규정하는 법정 또는 관습적 토지 소유권으로, 토지 자체에 대한 소유권이 아닌 토지를 점유하고 사용할 수 있는 권리입니다. 따라서 철회 시 지급되는 "보상금" 은 토지에 대한 대가가 아니라, 토지에 가해진 개량에 대한 보상금이다.

1978 년 토지이용법, 제 29 조. 공공 목적을 위해 점유권이 취소된 경우 — 양도 조건 위반에 따른 취소 시에는 보상이 지급되지 않음 — 권리 보유자와 점유자는 철회일 현재, 아직 소진되지 않은 개량물의 가치에 대한 보상을 받을 권리가 있다 — 즉, 유용 가치가 아직 소진되지 않은 건물, 시설물 및 농작물, 토지 가치 자체에 대한 대가가 지급되지 않을 때 보상 대상이 되는 잔여 가치이다. 단어 자체가 그 의미를 담고 있다. 토지 자체의 가치에 대해서는 보상이 지급되지 않으며, 토지 사용에 따른 불편 (미국에서는 이주 보상금) 에 대해서도 보상이 지급되지 않는다. 빈 토지 소유자는 기껏해야 해당 연도의 임대료 환급을 받을 뿐이다.

이어 제 29 조 제 4 항은 해당 권리를 어떻게 산정할지를 규정하고 있으며, 이 규정은 꼼꼼히 읽어볼 가치가 있습니다:

- **토지의 경우** — 점유권이 취소된 연도 동안 점유자가 지불한 임대료 (있는 경우) 와 동일한 금액;
- **건물, 설비 및 개량 시설의 경우** — 재취득 비용에서 감가상각비를 차감한 금액에, 연체 시 적용되는 지연 지급에 대한 은행 금리; 및
- **토지상의 작물에 대해서는** — 해당 작물의 가치를 관할 공무원이 규정하고 결정한 금액.

감정평가사에게 시사하는 바. 여기에는 두 가지 조항이 특히 주목할 만하다.

토지 구성 요소는 전혀 평가액이 아닙니다. 점유자가 지불하는 1 년치 임대료는 해당 점유자의 자체적인 약정에 근거한 회계상 수치일 뿐이며, 이는 토지의 가치와 명확한 관련성이 없으며, 두 개의 동일한 토지라도 점유자가 우연히 지불하고 있는 금액에 따라 서로 다른 금액이 산정될 수 있습니다. 이 정책의 장점이 무엇이든 간에 — 그리고 법이 토지를 국가에 귀속시킨 것은 그 나름대로의 의미가 있다 — 제 29 조에 따라 위임받은 감정인에게 토지 구성 요소에 대한 가치 평가 의견을 요구하는 것은 아니다. 평가할 대상이 없는 것이며, 단지 산출해야 할 수치가 있을 뿐이다.

'개량' 요소는 원가법을 의무화하고 다른 방법들은 배제합니다. 감가상각된 재건축 비용이 산정 기준으로 사용되며, 시장 검증 절차가 없으며, 이를 수정하기 위한 매매비교법이나 수익법 적용의 여지도 없습니다. 이번 호의 '*Foundations*' 섹션에서는 이 세 가지 접근법을 부동산의 이질성에 대한 서로 다른 방법론적 대응으로 다루며, 특정 부동산을 가장 신뢰할 수 있게 평가하는 방식에 따라 조화시켜야

한다고 설명합니다. 제 29 조 (4) 항은 이러한 조화 과정을 배제하고 모든 부동산에 대해 사전에 하나의 접근법을 선택합니다. 재건축 비용에서 감가상각을 차감한 금액이 건물이 가치에 기여하는 부분과 차이가 나는 경우 — 기능적으로 노후되었거나 특수한 개량 공사의 경우 이는 흔히 발생하는 현상이다 — 법은 원가를 따릅니다.

나이지리아 사법 해설에서는 진정한 시장 가치를 지향하는 압력이 기록되어 있으며, 제 29 조와 헌법상 재산권 보장 사이의 상충 관계는 수많은 소송의 대상이 되어 왔다. 본 부서는 이를 해결한 판결을 확인하지 못했으며, 이 쟁점은 여전히 미결로 남아 있다.

출처 — 1978 년 토지이용법, 통합본 (공식, 영어로 읽기): `https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228`; 제 29 조 (제정 당시): `https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`.

***Edu v Mobil* — 미소진 개량물에 대한 청구가 제기되어야 하는 곳.** 2026 년 1 월 30 일, 대법원은 연체 이자를 포함해 약 NGN 14 억에 달하는 이 청구를 종결시켰습니다. 강제 수용 및 미소진 개량에 대한 보상을 근거로 한 청구는 주 고등법원의 관할에 속합니다. 이 청구는 해당 사유로 무효화되었으며, 보상액은 한 번도 산정되지 않았습니다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 이는 해당 기간 동안 제 29 조 청구를 의뢰받은 누구에게나 가장 중대한 나이지리아 판결이며, 여기서 얻을 수 있는 교훈은 방법론적이라기보다는 절차적인 것이다. 부적절한 법원에서 제기된 청구를 위해 작성된 감정평가는 검증되거나 수정되거나 지급될 수 없으며, 해당 소송이 종료됨과 동시에 그 효력을 상실한다. 이 사건에서는 29 년 동안의 노력이 무산되었다. 이와 유사한 법리가 1 심에서 *WinHomes Estate v Controller of Works* (연방 고등법원, 라고스, 알루코 판사, 2025 년 11 월 21 일) 사건에 적용되었는데, 이 사건에서는 해안 고속도로 노선에 위치한 오쿤-아자 (Okun-Ajah) 의 18.838 헥타르에 대한 청구가 동일한 관할권 근거에 따라 기각되었다.

***Onigbanko* — 매입 무효화 및 손해배상금 지급 판결.** 2026 년 7 월에 보도된 소송 번호 ID/5709/2025 에서, 라고스 주 고등법원 (이케자 소재, Lawal 판사) 은 라고스-바다그리 고속도로 인근 약 292 헥타르에 대한 연방 정부의 토지 수용을 무효화하고, 불법 침입에 대한 손해배상금으로 3 억 나이라 (NGN)와 소송 비용 1,200 만 나이라 (NGN) 를 지급하도록 판결했다. 이 판결은 불법 침입에 대한 조치일 뿐 제 29 조 평가가 아니므로, 후자로 인용되어서는 안 된다. 이 판결이 인용된 이유는, 해당 기간 동안 나이지리아에서 토지 수용이 무효화되고 그 결과에 대한 구체적인 금액이 책정된 드문 사례이기 때문이다.

***Adebo* — 간략한 통지만으로는 철회를 무효로 할 수 없다.** *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 에서 대법원은 '*fortissime contra preferentes*' 원칙이 제 28 조에 따라 공공 목적을 위해 선의로 이루어진 점유권 철회를 단순히 통지의 세부 사항이 부족하다는 이유만으로 무효화할 수 없다고 판시했다. 배상액은 결정되지 않았다. 이 사건이 인용된 이유는 철회의 유효성이 배상 문제보다 논리적으로 선행하는 쟁점이기 때문이다. 즉, 철회가 유효하다면 제 29 조에 따른 조치, 즉 개량분에 한해 소유권자가 보상받게 된다.

제목, 간략히. 민사 분야에 관한 대법원 판결 세 건은 각각 한 줄씩 기록되어 있는데, 이는 각 판결이 감정인이 어떤 권리에 대해 감정 가치를 산정해야 하는지를 규정하기 때문이다. *Alawiye* (SC.733/2017, 2025 년 6 월 13 일): 동일한 양도인이 두 차례 양도한 경우, 선행 양도가 우선한다 — *prior tempore potior jure* — 그리고 후행 양도는 무효이며, 첫 번째 소유권은 철회되지 않은 상태로 유지된다. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): 측량 도면은 소유권을 입증하기 위해 항상 필요한 것은 아니나, 토지의 정체가 쟁점이 되는 경우에는 필요하다. *Gawa v Dandada* 및 *Gonimi v Aisami* (2026): 소유권은 피고의 인정에 의해서가 아니라 청구인의 주장을 바탕으로 입증된다.

출처: — *Edu v Mobil* 보도 (영문 기사), *ThisDay*: https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/, 분석: https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd; *Onigbanko*: https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/; *Adebo*, 해설: https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors; *WinHomes*: https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/; *Alawiye* 해설: https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/; *Okoro v Udeh* 해설: https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163. 금액은 보도된 대로 나이지리아 나이라로 표기되어 있습니다. 이 항목들은 모두 본 부서에서 직접 확인한 판결문 본문보다는 법원 판례집 및 법률 보도에 기반을 두고 있습니다.

검증 참고 사항. '토지 이용법' 에 따른 배상금과 관련하여 2025–26 년 나이지리아의 판결문은 접근 가능한 어떤 출처에서도 찾을 수 없었습니다. 무료 프로젝트의 수록 범위는 2018 년으로 끝나며, 대법원 및 항소법원 웹사이트에는 판결문 전문이 공개되어 있지 않으며, 상업적 판례집은 유료 구독이 필요합니다. 해당 기간의 나이지리아 판례는 실질적으로 구독을 통해야만 열람할 수 있으며, 본 문서에 그 사실이 반영되어 있습니다.

케냐 — 토지 가치 지수를 기준으로 한 공정한 보상

2019 년 토지가치 (개정) 법. 케냐는 2019 년에 강제 수용 체계를 전면 개정했다. 여기서 주목할 만한 세 가지 특징이 있다.

'적정한 보상'은 해당 법이 정한 기준에 따라 산정되고 결정된 공정한 보상으로 정의됩니다. '신속한' 보상 또한 정의되어 있는데, 이 정의는 다소 특이하게도 '합리적인 기간 내에, 그리고 어떠한 경우에도 위원회가 토지를 점유한 날로부터 *1* 년을 초과하지 않는 범위 내에서' 로 규정되어 있습니다. 또한 보상을 위한 자유소유지 및 공동체 토지의 평가액은 내각 장관이 카운티 정부와 협의하여 수립하고, 하원 및 상원의 승인을 받은 토지 가치 지수를 기반으로 하여야 한다 ('수립 및 협의' 라는 문구는 해설에 따른 것이며, 정확한 법률 문구는 재확인되지 않았음).

국가토지위원회는 국가 또는 카운티 정부의 요청에 따라 토지를 강제 수용하며, 공정하고 충분한 보상이 지급되도록 보장할 책임이 있습니다. 현재 토지 수용 심판소는 위원회 결정에 대한 이의 신청을 심리하고 있습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 토지 가치 지수는 입법부 양원의 승인을 받은, 행정적으로 정해진 측정 기준이다. 케냐의 감정평가사에게 실질적인 의문은, 지수가 적용되는 상황에서 시장 증거를 반영할 여지가 얼마나 남아 있는가 하는 점이며, 이는 특정 부동산에 관한 문제라기보다는 지수 자체의 구성 방식에 관한 문제이다.

'신속성' 의 정의는 별도로 살펴볼 필요가 있다. 케냐는 평가 기준일을 그대로 두고, 법률에 따라 허용되는 지연 기간을 1 년으로 제한하고 있는데, 이는 감정인이 소급 평가 작업을 할 필요가 없도록 하는 전략이다.

마지막으로, 공동체 소유 토지의 경우 보고된 어려움은 법적 배제 조항보다는 실행에 있는 것으로 나타납니다. 해설에 따르면 공동체 목초지에 대해서는 통합 색인이 작성되지 않은 것으로 기록되어 있습니다. 이는 보고된 내용일 뿐, 확인된 사실은 아닙니다.

토지 수용 재판소와 그 실제 보상 결정. 토지 수용 재판소는 케냐 공식 법률 보고서에 보고하며, 이번 조사 대상 재판소 중 유일하게 구독 없이도 보상 결정 내용을 전체적으로 열람할 수 있는 곳입니다. 2025–2026 년 사례 중 세 가지는 소개할 가치가 있습니다.

*Tudor Creek Ltd v National Land Commission*의 2025 년 청원 E063 호, [2025] KELAT 182, 2025 년 9 월 4 일자 판결은 이번 호에서 가장 유익한 판례이다. 재판소는 0.628 헥타르에 달하는 해안 부지에 대한 불법 수용이 있었다고 인정하고, 80,751,792.50 케냐 실링의 배상금을 명령했습니다. — 15% 의 방해 수당 포함 —을 45 일 이내에 지급하도록 명령했으며, 2012 년 6 월부터 중앙은행 기준 금리에 따른 이자, 연간 2,000 만 케냐 실링의 불법 침입 손해배상금 및 500 만 케냐 실링의 가중 손해배상금을 명령했다. 나머지 1.47 헥타르가 경제적으로 이용 불가능해졌다는 근거로 전액을 지급받아야 한다는 소유주의 청구는 기각되었다: 잔여 부지는 해당 토지의 약 70% 를 차지했으며, 소유주는 "이 잔여 부분이 어떻게 경제적으로 이용 불가능한지 입증하지 못했다". 이에 재판소는 유해 영향에 대해 81,631,000 케냐 실링을 배상하도록 판결했는데, 이는 257.4 미터에 달하는 해안선 손실에 대한 것으로, 재판소는 이를 잔여 토지의 가치의 절반으로 산정했다. 재판소는 "시장 비교 대상 또는 토지 가치 지수 (적용 가능한 경우) 에 기반한 확인 가능하고 투명한 산정 방법" 을 승인했다. 수용된 토지의 가치를 초과하는 손해 (미국에서는 '분할 손해배상' 또는 '잔여지 손해배상' 이라 함) 는 이례적인 사례이며, 이를 면밀히 검토해야 할 수치이다.

Msangha v National Land Commission, 2025 년 항소 사건 E015, [2026] KELAT 3, 2026 년 1 월 14 일, 은 Nyali–Kilifi A107 도로의 양방향 확장 공사와 관련된 사건이었다. 2025 년 8 월 7 일자 판정은 취소되었으며, 2025 년 10 월 30 일자 수정 평가액을 바탕으로 4,000,000 케냐 실링이 대신 책정되었다. 즉, 위원회가 정한 수정 단가인 에이커당 Kshs 1,500,000 을 기준으로 하며, 30 일 이내에 법정 이자율을 적용하여 지급해야 한다.

Mulu & 55 others v National Land Commission, 청원 2024 년 E038 호, [2025] KELAT 202, 2025 년 12 월 2 일, 2018–22 년 간의 공고된 토지 수용 조치를 유지하였으며, 지연 및 저평가에 대한 주장이 입증되지 않았다는 이유로 소송 비용을 부담시키지 않고 청원을 기각하였다.

그 상급 기관인 환경·토지 법원. 중재 판정은 그것으로 끝이 아니다. *KeNHA v Igainya*, [2026] KEELC 2771, 2026 년 5 월 12 일 사건에서, 마차코스 환경·토지 법원은 2024 년 6 월 6 일자 심판원 판결을 파기했습니다. 해당 판결은 581,684,619 케냐 실링 — 2018 년 판정액의 90% —을 환급하도록 명령했던 중재 재판소의 2024 년 6 월 6 일자 판결을 파기하고, 2018 년 및 2021 년 판정을 무효화하며, L.R. 7815/8 에 속한 2.222 헥타르에 대한 새로운 조사를 지시하였으며, 이미 지급된 64,631,624 케냐 실링은 새로운 조사 결과에 따라 산정된 금액에서 공제되도록 지시했다.

보통 시장 현황이 보고되었다. 환경 및 토지 법원 또한 민간 시장 현황을 보고하고 있는데, 이번 조사 대상 중 다른 관할권에서는 거의 보고하지 않는 부분이다. 보이 (Voi) 의 2025 년 E007 호 사건 (2026 년 7 월 23 일) 에서, 1998 년 4 월 8 일자 계약에 따른 매도인이 유효한 임차권을 양도하지 못했으나, 전액을 지급한 매수인은 L.R. 12263/2 의 임차권을 보유할 자격이 있다고 인정되었으며, 2001 년 11 월 30 일자 소유권 등기는 오류로 발급된 것으로 취소되었다. 이 경우 구제 조치는 손해배상보다는 해당 권리 자체에 대한 것이었음. [*Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529, 2026 년 6 월 11 일, Voi) 에서 법원은 약 410.6 헥타르에 걸쳐 두 가지 구제 조치를 나란히 비교했다: 3 억 2 천만 케냐 실링 또는 소유권 취소 — 즉, 권리 자체와 금액 간의 명백한 등가성을 인정했다. 또한 *Cirtex v Leparakwo* ([2026] KEELC 2859, 2026 년 5 월 14 일) 사건에서 "분실된" 등기부에 대한 행정적 재구성은 재판이 진행될 때까지 중단되었으며, 등기 절차는 그대로 유지되었다.

감정평가사들에게 시사하는 바. ' *Tudor Creek*' 사건은 이번 호에서 그 밖에는 찾아볼 수 없는 잔여지 결정 사례이다. 칠레는 스트립에 가격을 매기면서 잔여지에 대해서는 이론적 근거를 충분히 제시하지 않았고, 이스라엘의 보고된 사례들은 잔여 토지보다는 부동산 자체에 초점을 맞추고 있다. 반면 이 사건에서 중재재판소는 잔여지 자체에 대해 구체적인 금액을 산정했는데, 이는 잔여지가 실현 불가능했기 때문이 아니었으며, 이는 재판부가 기각한 주장이 아니라, 해안 접근권을 상실했기 때문이며, 그 평가액은 수용된 부분에 대한 보상금보다 약간 더 높은 수준이었다. 따라서 케냐의 부분 수용 사건에 대해 위임받은 감정인은 잔여 토지를 수용 전후로 별개의 문제로 평가하고, 수용이 잔여 토지에 미친

영향을 명시해야 한다. 이 판례에 따르면, 여전히 사용할 수 있는 잔여 토지라도 그 가치의 절반을 잃었을 수 있으며, 그 손실은 보상 대상이다. 불편 보상금은 법정 규정이며 포괄적인 것이므로, 토지 평가액에 합산되기보다는 별도의 항목으로 표시되어야 한다. 또한 *Mulu* 사건은 저평가에 대한 이의 제기가 입증의 문제임을 상기시켜 준다. 해당 사건은 증거 부족으로 기각되었을 뿐, 재판소가 수치를 타당하다고 판단했기 때문이 아니었다.

출처 — 케냐 법률 공식 보고서 (영어 판): *Tudor Creek*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04; *Msangha*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14; *Mulu*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02; 마차코스 환경 및 토지 법원, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf; 재판소 색인, https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025; 보이 소유권 이전, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf; *Criticos*, https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11; *Cirtex*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (해설): https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf.

토지 수용 재판소의 한 해. 케냐의 토지 수용 재판소는 2025–2026 년에 다른 어떤 아프리카 기관보다 더 많은 보상 판결을 발표했으며, 이 판결들은 모두 공식 문서로 작성되었고 일관된 법리를 형성하고 있다.

날짜가 통지일이며, 가치 상승분은 보상되지 않는다: *Kigathi v KeNHA*. [2025] KELAT 193, 2025 년 9 월 29 일. 2021 년에 내려진 Kshs 38,997,000 의 배상금은 4 년 늦게 지급되었으며, 그 사이의 가치 상승분을 반영하기 위한 재평가 청구는 기각되었다. 보상금은 매수 의향 공고 게시 시점의 가치로 정해진다. 지연에 대한 보상은, 만약 있다면, 이자로만 이루어지며 — 이 사건의 사실관계상 이자 청구는 기각되었다.

정부 감정인의 평가를 뒤집지 못한 민간 감정 평가: *Mungai*, *Pentagon*, *Kiema*. *Mungai v NLC* [2025] KELAT 188: 항소인이 제시한 Kshs 22 million — 2025 년 현재 수치로, 비교 대상 부동산이 없고 법정 15% 공제액이 반영되지 않은 — 가 기각되었으며, 위원회가 2021 년 관보 공고를 기준으로 비교 대상 부동산 및 조정 사항을 반영하여 산정한 2021 년 관보 게재 시점 기준 Kshs 16,248,555 인 위원회의' 비교 대상 및 조정' 을 반영한 평가액이 유지되었다. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: 2016 년 Kshs 24 million 및 2016 년 Kshs 24 million 과 2024 년 Kshs 27 million 은 정부 감정인의 감정 결과를 반박할 증거로서 그 입증 책임을 다하지 못하였다. *Kiema* [2025] KELAT 169: 개량물의 가치에 이의를 제기하는 청구인은 각 항목을 세부적으로 나열하고 입증해야 한다. 이 원칙은 일관되며, 단순히 경쟁적인 수치를 제시하는 것만으로는 공식적인 수치를 반박하는 증거가 될 수 없으나, 공식적인 산정 방식에 명백한 오류가 입증된 경우는 예외이다.

불법 취득에 대한 판결문 전문: *Tudor Creek v NLC*. [2025] KELAT 182, 2025 년 9 월 4 일자 판결문 전문은 위에 수록되어 있습니다.

채택된 요율이 바로 옆 부지에 적용된 사례: *Msangha* 및 *Lenjo*. [2026] KELAT 3 사건 (위에서 언급한 바와 같이) 에서는 위원회가 수정한 에이커당 1,500,000 케냐 실링의 요율을 채택하였으며; 한 달 후인 [2026] KELAT 7 에서는 인접한 토지에 동일한 요율을 적용하여 — 토지 Kshs 560,422.80, 개량비 Kshs 7,000, 15% 의 토지 훼손율, Kshs 652,536. 한 참고 사례에서 발견된 단가가 다음 사례의 비교 기준이 되는 것이 바로 재판소가 판례를 형성하는 방식이며, 이는 또한 오류가 전파되는 방식이기도 하다. 게다가 두 번째 판결은 첫 번째 판결을 재검토하지 않는다.

간략히 언급함. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: 712,380,000 케냐 실링 7.596 헥타르에 대해 2014 년 취득 시점부터의 이자와 1 에이커당 Kshs 1,000,000 의 일반 손해배상금이 부과됨.

KeNHA v Igainya [2026] KEELC 2771 은 위에서 보고된 바와 같다. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: 소유자의 평가액 Kshs 62 million 에 맞서 제기된 Kshs 29,275,130 에 대한 항소가 절차상의 문제로 기각되었으며, 항소법원은 평가액의 적정성 여부에 대한 판단을 내리지 않았습니다. 2025–26 년도 판결 중 토지 가치 지수를 적용하여 금액을 산정한 사례는 발견되지 않았으며, 이 사례는 인용되었을 뿐 실제로 적용되지는 않았습니다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 케냐 중재재판소는 라틴 아메리카와 유럽의 법률에서 규정하고는 있으나 실제로는 거의 찾아보기 힘든 내용을 단 2 년 만에 실현해 냈습니다. 바로 입증책임, 평가일자 및 평가방법에 관한 실질적인 판례 체계를 구축한 것입니다. 이 재판소의 사적 감정평가에 관한 규정은 본 조사 대상 중 가장 엄격하다. 즉, 비교 대상 물건이 없고, 법정 공제액이 적용되지 않았으며, 부적절한 시점에 산정된 감정가는 단순히 고려 대상에서 제외되는 것을 넘어, 증거로서 전혀 인정받지 못한다.

Source — 모두 케냐 법률에 관한 공식 문서를 통해 확인됨 — 키가티: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29`; 문가이: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27`; 펜타곤: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25`; 키에마: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08`; 튜더 크릭: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; 므상가: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; 렌조: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02`; 칼라일: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07`; 이가이나: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12`; 살림: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10`.

콩고 민주 공화국 — 같은 전제, 정반대의 결론

1973 년 7 월 20 일자 법률 제 73-021 호 및 토지의 소유권. 1980 년 7 월 18 일자 법률 1980 년 7 월 18 일자 법률 제 80-008 호 에 의해 개정된 상품, 토지 및 부동산에 관한 일반 제도는 제 53 조에서 토지가 — '소멸시효에 걸리지 않는 (imprescriptible)' 이란 민법상의 소멸시효 에 대상이 아니므로, 시간의 경과나 적대적 점유로 인해 국가의 토지 소유권이 박탈될 수 없음을 뜻한다. 개인은 토지에 대한 소유권이 아닌 이용권을 가진다. 제 54 조는 국가의 토지 유산을 공공 영역과 사적 영역으로 구분하고 있다. 주요한 사적 권리는 토지 사용권 (*concession perpétuelle*) 으로, 국가는 콩고 국적을 가진 자연인에게 이를 인정하여, 법정 조건이 충족되는 한 해당 토지에 대한 무기한 사용권을 부여한다. 이 개혁안은 더 이상 법안 단계가 아닙니다. 제º 호 법률 25/062 는 2025 년 12 월 14 일 국회에서 채택되었으며, 2025 년 12 월 30 일자로 발효되었으므로, 여기서 설명한 1973 년 법 체계는 이 법률을 기준으로 해석되어야 합니다. 2026 년 4 월 20 일자 장관령 (º 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) 은 이후 키아 모나/말루쿠 지역의 43,159 헥타르를 공공 용지로 지정하였으며, 보상은 새로운 법률의 절차에 따라 이루어질 예정입니다. 이는 해당 법률에 대한 첫 번째 실질적인 시험대였으나, 아직까지 공개된 평가 결과는 없습니다.

1977 년 2 월 22 일자 공공 시설을 위한 수용에 관한 법률 제 77-001 호. 1977 년 법률은 1973 년 법률과 함께 적용되어 어떤 부동산 권리가 수용될 수 있는지를 규정한다. 제 18 조는 보상액의 산정 기준과 시점을 모두 규정하고 있다: 보상금은 "doitêtre fondée sur la valeur du bienàla date du jugement statuant sur la régularitéède la procédure" — 즉, 절차의 적법성에 대한 판결일 당시의 부동산 가치에 근거하여 산정되어야 한다. 이 금액은 소유권 이전 등기가 이루어지기 전, 그리고 배상금을 확정하는 판결이 선고된 날로부터 4 개월 이내에 지급되어야 하며, 이를 이행하지 않을 경우 수용당한 자는 수용 무효 소송을 제기할 수 있다. 당사자 간에 의견이 일치하지 않는 경우, 수용 대상자는 법원에 소환되며, 법원은 행정 절차의 적법성을 확인하고 보상금을 결정한다. 법원은 당사자들의 진술을 청취하고, 필요한 경우 전문가의 의견도 청취한 후, 제 17 조에 따라 심문일로부터 *1* 개월 이내에 보상금 액수를 결정한다. (「정당하고 사전적인」이라는 표현은 이 법이 아닌 헌법에 속하며, 이 법에서는 「실제 가치」라는 용어를 사용하지 않는다.) 해설에 따르면, 이러한 보장은 실무에서 항상

준수되는 것은 아니라고 한다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 나이지리아와의 비교가 바로 이 글의 핵심이며, 두 관할 구역이 동일한 전제에서 출발하여 정반대의 결과로 이어진다는 점에서 특히 유익한 교훈을 준다.

두 법 모두 토지 자체의 소유권을 국가에 귀속시키므로, 민간 소유자는 토지에 대한 소유권이 아닌 사용권만을 가진다. 나이지리아는 이를 바탕으로 토지의 가치는 전혀 보상 대상이 아니라는 결론을 내리고, 보상 대상은 감가상각된 재구입 비용으로 산정된 미소진된 개량물에 한정하고 있다. 반면 콩고법은 정반대의 결론을 내리고 있습니다. 즉, 보상금은 부동산의 가치에 따라 산정되며, 이는 공식이 아닌 평가 기준에 해당하며, 소유권 이전 등기 전에 지급되어야 합니다. 다시 말해, 토지에 대한 국가의 소유권이 있다고 해서 권리자의 권리가 무가치하다는 것을 의미하지는 않는다. 이는 평가 대상이 소유권 (fee) 이 아니라 사용권 (concession) 임을 의미할 뿐이며, 이는 평가 대상의 대상을 규명하는 문제이지, 그 권리를 소멸시키는 문제가 아니다.

두 가지 추가적인 특징이 주목할 만하다. 등록 전에 4 개월 이내에 대금을 지급해야 하며, 이를 준수하지 않을 경우 등록이 무효화된다는 요건은, 사후에 그 결과를 시정하기보다는 '먼저 취득하고 나중에 지불하는' 일련의 절차를 금지하는 것이다. 또한, 심판부의 결정에 대한 1 개월 기한은 지급 속도가 아니라 결정 속도를 규율하는 절차적 제약이며, 이는 상충되는 보고서를 여유 있게 조율할 여유가 없는 일정 내에 증거를 준비하고 이해하기 쉽게 제시해야 하는 전문가에게 명백한 실질적 결과를 초래한다.

검증 참고 사항. 1977 년 법률 제 17 조 및 제 18 조는 아래 인용된 본문에서 프랑스어로 기재되어 있으며, 이는《공보》가 아닌 한 법률 정보 사이트의 전사본입니다. 2025 년 개정안은 사정이 다릅니다. 해당 부처의 웹페이지에는 국회가 2025 년 12 월 14 일에 이를 가결했다는 사실만 확인되어 있으며, 2025 년 12 월 14 일에 이를 가결했다는 사실만 확인하고 있으며, 위에서 제시된 법률 번호, 2025 년 12 월 30 일자 날짜 및 2026 년 4 월 20 일자 장관령은 출처 없이 보고된 대로 기재되어 있다. 콩고 법원의 판결문은 참조되지 않았으며, 보장 조항이 실무에서 불균등하게 준수되고 있다는 해설은 검증되지 않은 채 단순히 인용된 것입니다.

출처 — 1977 년 2 월 22 일 évrier 제 77-001 호 법률, é 공공의 이익을 위한 토지 수용에 관한 법률, 전문 (프랑스어로 읽기): `https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm`; FAOLEX 사본: `https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf`; 2025 년 개혁법 채택, 토지부 (프랑스어로 열람): `https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`. 보상액을 산정한 콩고 공화국의 판결문은 확인되지 않았다. 공개 자료에서 확인할 수 있는 2025–2026 년 콩고 토지 관련 사안들 — 킨샤사-곰베의 응가치 (Ngatshie) 상속 토지, 리토 모보티 (Lito Moboti) 건물, 그리고 —는 소유권 집행 및 형사 이송 사례일 뿐, 그 중 어느 것도 가치를 확정하는 이유 명시된 판결은 아닙니다.

검증 참고 사항. 콩고 대법원의 2025–26 년 판결문 (Juricaf 자료집에 수록된 7 건) 은 모두 형사 사건 목록에 포함되어 있으나, 국내 법률 데이터베이스의 판례 아카이브는 2020 년까지만 수록되어 있다. 해당 기간의 수용 결정은 공표된 바 없다.

앙골라 — 법정 산정 방식과 시가 기준 보고된 사례가 없음

Lei 1/21 및 보상 기준. 수용 보상은 2021 년 1 월 7 일자 Lei 1/21 에 따라 규율되며, 이 법은 보상액을 현재 시장가치로 정하고 있으며, 이는 공공 용도 선언 시점에서의 부동산의 실제 또는 정상적인 경제적 용도에 따라 결정된다. 평가 시에는 토지 자체와 그 위에 지어진 건물의 비용, 인근 부동산의 매매 사례, 이전 매입 가격 및 과세 평가액을 종합적으로 고려해야 하며, 이 업무는 지적 등기부에 등재된 감정사에게만 위임됩니다. 분쟁이 발생할 경우 *Tribunal de Comarca* 또는 중재 절차를 통해 해결됩니다.

대통령령 제 147/25 호 — 판결이 아닌 산정 방식. 다음을 통해 압류, 신축 또는 매입된 국유 주택의 처분을 위해 2008 년 이후 압류, 신축 또는 매입된 국가 주택의 처분을 위해, 2025 년 7 월 30 일

자 대통령령 제 147/25 호는 판매 가격을 산술적으로 규정하고 있습니다:

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— 기준가에 면적 및 입지, 연식 및 상태, 기타 요인에 대한 계수를 곱한 값입니다. 이는 행정 가격 이며, 시장 가치에 대한 의견이 아니며, 해당 처분에 대한 실질적인 평가 수단입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 앙골라에서는 두 가지 제도가 병존하고 있으며, 이 둘의 구분은 실질적인 차이에 기반합니다. Lei 1/21 은 비교 대상 매매 사례, 이전 가격, 개량 비용 등 통상적인 증거 목록을 따르는 시가 기준입니다. 반면 Decree 147/25 는 은 그러한 판단을 계수 산정식으로 완전히 대체합니다. 앙골라의 해당 부동산에 대한 '가치' 를 산정해야 하는 감정인은 먼저 해당 거래가 두 제도 중 어느 것에 해당하는지 확인해야 합니다. 두 제도는 서로 다른 수치를 산출할 뿐만 아니라, 비교 가능한 증거를 인정하는 제도는 단 하나뿐이기 때문입니다.

벤겔라 — 미사용에도 불구하고 존속된 지상권, 그리고 증거 부족으로 기각된 손해배상 청구. 2025 년 11 월 27 일자 *acórdão* 판결에서 벤겔라 항소법원 (Tribunal da Relação de Benguela, 사건번호 21/2025) 은 2017 년에 부여되어 2018 년에 등기된 농촌 지역 13.95 헥타르 규모의 농지 양여지에 대한 지상권은 소멸되지 않았다고 판시하였다. 미사용에 따른 권리 소멸은 자동으로 이루어지지 않으며, 토지법 시행규칙 제 190 조에 따라 허가 기관이 이를 선언해야 하는데, 그러한 선언이 이루어지지 않았으므로 해당 권리는 권리 보유자의"se manteve na esfera jurídica" 에 속한다고 판시했다. 두 항소 모두 기각되었고 1 심 판결이 확정되었으며, 2007 년부터 해당 토지에 안테나를 설치해 온 통신 사업자는 이를 반환해야 한다. 토지 소유자가 사용권 박탈 기간 동안 발생한 손해에 대해 Kz 10 million 의 배상을 청구한 주장은 다른 이유로 기각되었다. 즉, 손해와 그 인과관계가 구체적으로 명시되거나 입증되지 않았기 때문이다 (민법 제 563 조).

감정평가사에게 시사하는 바. 이것이 바로 이 조항에서 그 밖에는 찾아볼 수 없는 앙골라의 확정된 판례이며, 이를 통해 두 가지 사항이 결정됩니다. 양허에 기인한 권리는 행정 당국이 공식적으로 소멸을 선언할 때까지 미사용 상태에서도 존속하므로, 평가 대상인 보상 가능한 권리가 남아 있습니다. 또한 앙골라의 평가도 토지 자체를 평가하기 전에 해당 권리의 조건—즉, 부여, 등록, 사용 여부 및 소멸이 선언되었는지 여부—을 우선 고려해야 한다. 또한 사용권 박탈에 대한 청구는 손실 증명이 없으면 기각됩니다: 박탈 기간 동안 잃어버린 것에 대한 가치가 평가되지 않는 한, 그 기간 자체만으로는 아무런 의미가 없습니다.

검증 참고 사항. 2025–26 년 기간 동안 앙골라에서 토지 수용과 관련하여 *justipreço* 를 확정했다는 내용은 보고된 바 없으며, 벤겔라 판결은 배상액을 산정하기보다는 배상 청구를 기각한 것이다. 2025 년 2 월 12 일자 헌법재판소 (Tribunal Constitucional) 의 Acórdão 963/2025 는 이와 관련하여, 국가의 사유지에 주택을 건축하는 행위 자체가 헌법상 보호받는 사유재산권을 창출하지는 않는다고 판시하고 있다. 이는 미소진된 개량물을 근거로 한 모든 청구에 명백한 영향을 미치는 주장이지만, 이 경우에도 구체적인 금액은 결정되지 않았다. 헌법재판소의 두 가지 추가 판결은 구체적인 금액보다는 권리를 다루고 있으며, 한 줄로 언급된다: Acórdão 999/2025 (2025 년 6 월 4 일) 는 파열된 união 의 파기로 인해 사실상 공동 점유 및 공동 소유 상태로 간주하여, 독점적 소유권에 대한 청구를 기각하였으며, Acórdão 1081/2026 은 수평 소유권 건물의 테라스와 복도를 등기된 소유주에게 반환하였다 (`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025`; `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/`). 현재 계류 중인 ICSID 청구 사건 *Machado v Angola*에서, 청구인 측 전문가는 4 기의 터빈에 대한 공정 시장 가치를 2025 년 $7 월 31 일자로 주장된 미화 $157.7 million 을 제시한 이 사건은, 토지 평가가 아닌 투자 청구에 따른 설비 평가이며, 오직 이러한 대비를 보여주기 위해 기록된 것입니다.

출처 — Lei 1/21 (포르투갈어 원문): `https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/`; 대통령령 147/25 (포르투갈어): `https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-p`

residencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/; *Machado v Angola*, 소장 (영어): https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025; 벤겔라 항소법원 (Tribunal da Relação de Benguela), *acórdão* 2025 년 11 월 27 일자, 공식 PDF (포르투갈어): https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf; 헌법재판소 (Tribunal Constitucional), 판결 órdão 963/2025 (포르투갈어): https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/.

검증 참고 사항. 2025–26 년에 내려진 헌법재판소 판결 177 건 전부를 스캔하였습니다. 4 건의 재산 관련 사건 — Acórdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 및 1116/2026, 몰수 등록에 관한 사건, 재산 회수를 위한 후앙보 소송 (*reivindicação*) 에 대한 배상금 $27,500 달러, 이민자들의 부동산 및 존재하지 않는 것으로 추정되는 수용법 — 그러나 그 가치나 방법을 결정한 사례는 없다. 최고재판소 (Tribunal Supremo) 는 해당 기간의 수용에 관한 민사 판결을 열거하지 않았으며, 관보에 대한 접근도 불가능했다.

에티오피아 — 공식, 임대 기준, 그리고 금지 조치가 가지는 의미

규정 472/2020 및 보상 산정 방식. 수용된 토지에 대한 보상을 평가하는 에티오피아 감정평가사들은 규정 472/2020 에 명시된 산정 공식을 따릅니다. 2025–26 년에 공개된 기록은 해당 공식에 대한 항소심 판결의 근거가 아니라 그 결과에 대한 실증적 증거입니다.

하와사 — 측정된 부족분. 2026 년 『*Survey Review*』에 게재된 연구 (2026 년 1 월까지 현장 조사 실시) 에 따르면 하와사 시에서 토지를 수용당한 가구의 85.5 퍼센트가 보상금이 입은 손실에 미치지 못한다고 보고했으며, 보상의 적절성은 서비스 시설과의 거리, 지급 지연, 교육 수준, 그리고 사업 중단 여부와 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 이는 판결이 아닌 설문조사 결과이며, 그대로 제시된 것이다.

아디스아바바 — 소급 적용된 기준. 2026 년 1 월부터 3 월 사이에 시 당국은 이미 진행 중인 계약에 대해 평방미터당 약 4,541 ETB 의 새로운 임대 조건을 요구하며, 이를 따르지 않을 경우 경매나 압류를 위협했다. 업계 관계자들이 제기한 이의는 2011 년 제 721 호 공고 (Proclamation 721/2011)에 따른 기준가 수정 조치가 신규 공급에만 적용되며, 2010 년 체결된 임대차 계약에는 소급 적용되지 않는다는 점이다. 이는 가치가 확정된 시점과 소급 적용 금지에 관한 분쟁이며, 이 기사를 작성하는 시점에서는 아직 결론이 나지 않았습니다. 이 보고서는 학자들의 반론과 연방 차원의 명확한 해석을 촉구하는 내용을 담고 있으며, 소송에 대해서는 언급하지 않았습니다.

Akgü n — 매몰 비용으로 평가된 금지 조치. 2026 년 3 월에 보고된 판정에서 헤이그 중재재판소는 산업단지 토지의 수용에 대해서는 인정하지 않았으며, 해당 제한 조치에 대한 저수지 보호 논리를 수용했으나, 공정하고 형평성 있는 대우에 대한 위반을 인정했다. 재판부는 약 US$ 14 million —— 2015 년부터 6 percent 이자가 가산된 매몰 비용과 소송 비용 ——을 US$ 500 million 규모의 청구에 대해 배상하도록 판결했다.

감정평가사에게 시사하는 바. Akgün 기준은 참고할 만한 핵심 사항이다. 토지 이용 금지 조치가 '수용' 으로 간주되지 않은 경우, 재판소는 마치 금지된 용도가 허용된 것처럼 토지의 잔여 가치를 산정하지 않았으며, 실제로 지출된 비용에 따라 가치를 산정했다. 미국 $1,400 만 달러의 배상액과 미국 $5 억 달러의 청구액 사이의 차이는 거의 전적으로 동일한 제한 부지에 대한 매몰비용 산정 방식과 잔여 가치 산정 방식 간의 차이에서 비롯된 것이다.

검증 참고 사항. 2025–2026 년 에티오피아 항소심 감정 의견 중 영어로 공개된 것은 거의 없다. 이 항목은 규정, 동료 심사를 거친 조사 보고서, 당시의 행정 분쟁 관련 보도, 그리고 한 건의 중재 판정을 근거로 한다. 국내에서 확정된 배상액에 대한 언급은 없다.

출처 — 하와사 보상 연구, *Survey Review* (영어): https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114; 아디스아바바 임대료 재조정, *Capital Ethiopia* (영어): https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/; *Akgün v Ethiopia*, 최종 판정 (영어): https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025; 보도 자료, *Addis Fortune*: https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill.

검증 참고 사항. 2025–26 년도에 제정된 제 1161/2019 호 공고 (공공 목적을 위한 토지 수용, 보상 및 재정착) 에 따른 보상과 관련된 연방 대법원의 파기 판결을 찾을 수 없었습니다. 법원 웹사이트가 무한 루프에 걸려 있으며, 유일한 미러 사이트에는 해당 시기의 검증 가능한 기록이 없는 아마르어 자료만 수록되어 있으며, 해당 기간에 대한 확인 가능한 기록은 없습니다.

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.

남아프리카공화국 — 평가 명부 무효 판결: *Property Park v Lesedi .* 가우텡 고등법원, 2026 년 2 월 24 일. 해당 지자체의 2024–2029 년 일반 평가 명부는 이 선언은 6 개월간 유예되었으며, 2024/25 년도 신청자들에게 부과된 세금은 재계산을 위해 취소되었다. 이 기간 동안 본 부서가 평가사 협회에서 호스팅한 스캔본을 통해 전문을 읽은 단 한 건의 남아프리카 공화국 판결문이다.

남아프리카공화국 — 전문가들의 의견을 고려하지 않은 항소 위원회: *Liberty Group v Valuation Appeal Board .* [2025] ZAGPJHC 2023, 2025 년 7 월 8 일. 위원회가 시 평가관의 견해를 비판적 검토 없이 수용하고, 미등록 임대차 정보를 활용하며, 상반된 의견을 제시한 전문가들의 평가를 검토하지 않은 점은 그 평가액을 비합리적이고 재검토 대상으로 만들었다. 상대방의 견해가 왜 틀렸는지 설명하지 않은 채 한쪽의 수치만을 채택한 항소 기관은 사실상 아무런 결정도 내린 것이 아니다.

케냐 — 약 174 억 케냐 실링의 토지세, 납부 의무 없음: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County.* [2025] KECA 1721, 2025 년 10 월 24 일. 17,448,485,646 케냐 실링에 달하는 토지세 청구 건은 해당 세금이 '과세법 (Rating Act)' 및 '과세 평가법 (Valuation for Rating Act)' 에 따라 적법하게 결정되지 않았기 때문에 집행할 수 없는 것으로 판명되었다. *Kilindini Warehouse v Mombasa County* [2026] KEELC 4324 사건에서, 743,400 케냐 실링에서 1,858,500 케냐 실링으로의 일방적인 인상이 동일한 근거로 무효화되었으며, 환급이 명령되었다. 케냐 법원은 과세의 전제 조건으로서 평가 명부를 엄격히 감독하고 있으며, 이는 과세 결정에 대한 이의 신청이 가장 큰 영향력을 행사할 수 있는 분야이면서도 실제로는 가장 드물게 제기되는 분야이다.

Source — Property Park, SACPVP 가 게시한 판결문 PDF: https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf; Liberty (판결 요지): https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08; Tata Chemicals: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24; Kilindini: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

남아프리카공화국 — 최저입찰가의 설정 및 재설정. 규칙 46A 는 법원이 주택이 강제경매로 매각되기 전에 최저입찰가를 고려하도록 요구하며, 2025–26 년 판결들은 이 규칙이 양방향으로 적용되는 것을 보여준다. 체납된 재산세가 자산 가치를 소진하고 있는 경우 최저입찰가가 인하되었다 (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) 이나 경매가 무산된 후 (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240) 에는 최저매각가격이 인하되었으며, 한 사건에서는 최저매각가격 없이 매각된 것으로 판정이 번복되기도 했다. 그러나 *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 사건에서는 '부동산 감정사법 (Property Valuers Profession Act)' 에 따라 감정 보고서에 하자가 있다는 이유로 강제집행이 기각되었으며, *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 사건에서는 새로운 선서 평가서가 제출되지 않았다는 이유로 13 건의 신청이 기각되었고, 해당 실무자들은 규제 기관에 회부되었으며; *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 사건에서는 선서 평가서가 바람직하지만 절대적인 요건은 아니라고 판시했다. 모두 판례 요약에서 발췌.

케냐 — 매각일 당시의 가치: *Housing Finance v Kimeriah*. [2025] KECA 1215, 2025 년 7 월 4 일. 부당한 저당권자 매각에 대해 1 억 5 천만 케냐 실링의 배상 판결이 취소됨: 손실액은 매각 당시의 가치로 산정되며, 이후의 상황을 반영한 재판 당시의 가치가 아닌 것으로 함. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 는 날짜가 기재되지 않은 감정평가서를 바탕으로 진행된 경매를 무효화하였으며 (시가 Kshs 295 million, 강제 매각가 Kshs 221.25 million) 에 근거하여 진행된 경매를 무효로 선언하고, "매각 시점에 합리적으로 획득 가능한 최고 가격을 반영한 적절한 감정평가" 를 요구했습니다; 감정평가에 이의를 제기하는 당사자는 인정된 감정평가 원칙에 따라 이를 입증할 책임이 있습니다.

Source — LawLibrary 의 남아프리카 공화국 판례 요약: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20`; Kimeriah: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04`; Feast Foods: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23`.

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.

기각된 청구: *Equity Bank v Metrocosmo*. [2025] KEHC 9183, 2025 년 6 월 27 일. 은행이 감정인을 상대로 제기한 과실 청구는 기각되었다: 감정 평가가 전문적 기준에 미달했거나 손실을 초래했다는 증거가 없었으며, 이후 상반된 의견을 제시한 감정인들이 증인으로 소환되지 않았고, 대출 기관은 자체 신용 평가에 대한 책임을 져야 하기 때문이다.

감정평가사에게 시사하는 바. *Metrocosmo* 은 감정평가사의 과실에 관한 법리 중 방어 가능한 측면을 감정평가사가 활용할 수 있는 형태로 명시하고 있다. 이 기준은 '전문적 허용 범위' 이며, 이는 대출 기관의 손실을 근거로 주장해서는 안 되고, 다른 감정평가사들이 도출한 결과를 증거로 입증되어야 한다. 또한 대출 기관이 자체적인 평가를 수행하지 않은 경우, 감정평가사의 보고서가 결정의 전부를 좌우하도록 할 수는 없다.

검증 참고 사항. 남아프리카공화국 감정평가사 협회는 징계 결정을 공개하지 않으며, 2025–26 년에 남아프리카공화국 감정평가사를 상대로 한 판결은 발견되지 않았음; 가장 유사한 사례는 '대출' 항목에서 보고된 바와 같이, 결함이 있는 감정평가 보고서로 인해 기각된 집행 신청 사례임. 케냐의 감정평가사 등록 위원회 (Valuers Registration Board) 는 법정 소송에 휘말린 바 있다 (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, 등록 말소 절차의 일시 정지). 나이지리아 규제 당국의 웹사이트는 접속이 거부되었다.

Source — Metrocosmo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27`; Kihoro: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06`. 공식 문서.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

남아프리카공화국 — 이혼일 기준 가치 평가 및 공제 대상이 아닌 세금: *S L M v H A C.* [2025] ZAGPJHC 1998, 2025 년 6 월 19 일. 이혼일 기준의 법정 평가액이 자산의 균등 분할에 적용되며, 아직 매각되지 않은 자산에 대한 추정 미래 세금은 해당 평가액에서 공제할 필요가 없다. 판례 요지만 수록. *N S v R S* [2025] ZAKZDHC 99 사건에서 공동 소유권은 500 만 랜드의 최저 매각가 조건이 대상인 매각 또는 300 만 랜드에 반지분을 매입하는 방식으로 종료되었다.

케냐 — 가치를 산정한 후, 매입하거나 매각한다. 케냐의 사례는 2025 년의 다섯 건의 판결 전반에 걸쳐 일관된 양상을 보인다: 혼인 재산은 균등하게 분할되며, 공동 감정인 또는 정부 감정인에 의해 가치가 산정되고, 한 배우자가 정해진 기간 내에 그 금액으로 다른 배우자의 지분을 매입하며, 그렇지 않을 경우 해당 재산은 매각된다. *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 사건에서는 정부 토지 감정인의 평가에 따라 약 26,000,000 케냐 실링이 책정되었으며, *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 사건에서는 법원이 승인한 약 103,500,000 케냐 실링의 평가액이 인정되었으며, *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 사건에서는 평가액이 개량 사항을 포함한 "현상태 (as-is)" 기준으로 산정되어야 했다. 감정인이 정부 측인 경우, 가치에 대한 당사자 간의 분쟁은 대체로 사라지게 되며, 이것이 바로 이 제도의 취지이다.

Source — S L M: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19` (머리말); Trompell: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30`; Opondo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08`; TOL: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`.

Estate, Trust, and Probate

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

케냐 — 관리인의 배상책임은 현재 가치에 해당한다. *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 사건에서, 권한 없이 유산 재산을 매각한 관리인은 개인적으로 책임을 지게 되었으며, 그 책임 범위는 단일 공동 감정인이 산정한 나이로비 소재 두 부동산의 현재 공개 시장 가치로 정해졌으며, 무단 매각 시 얻은 가격은 아니었습니다. *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 사건에서 토지부의 감정가 (토지 1,000,000 케냐 실링, 건축물 540,000 케냐 실링) 이 카운티 측의 평가액 (토지 1,800,000 케냐 실링, 건축물 400,000 케냐 실링) 보다 우선시되었으며, 수혜자에게 지급해야 할 금액으로 Kshs 1,200,000 이 인정되었다. 나머지 두 부동산에 대해서는 현재 시가에 따른 독립적인 등록 감정을 실시하라는 명령이 내려졌다. 남아프리카공화국에서는 부동산 불동산의 평가와 관련하여 어떠한 사례도 발견되지 않았다.

Source — 기추루: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`; 와이리마: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`. 공식 문서.

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.

남아프리카공화국 — 제재 하에서의 공정가치 및 폐쇄형 주식회사의 인수. *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 사건에서 대법원은 제재 조치로 인해 동결된 호텔 지주회사의 소수 주주 지분을 공정가치로 매입하도록 명령하였으며, 해당 매입은 장관의 승인을 받아야 하는 조건이 적용되었다 — 시장이 존재하지 않는 상황에서 산정된 공정가치. *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 사건에서는 권한 부여 및 기여 요인을 종합적으로 고려하여 한 구성원의 지분 가치를 R1,075,000 으로 산정하였다. *Van Wyk v Lategan* [2025] ZAWCHC 558 사건에서는 한 신탁이 공동소유 신탁의 지분 절반을 강제 매각하는 대신 독립적인 시장 가치에 따라 매입하도록 명령했다. 모든 판례 요약.

케냐 — 1997 년부터의 공동 소유주 및 임대료. [2026] KEELC 4093, 2026 년 7 월 2 일. 공동 소유주의 지분 매입 명령은 단일 독립 감정인이 산정한 현재 시장가치를 기준으로 내려졌으며, 1997 년 이후의 임대 수입이 고려되었다. 해당 기간에 대한 억압적 지분 매입 감정가는 확인되지 않았다.

Source — Swanvest: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`; Gray: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`; Van Wyk: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03`; Tonui: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02`.

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.

케냐 — 보험금은 계약 체결 시점이 아닌 손해 발생 시점의 가치를 기준으로 산정된다: *APA Insurance v Britind*. [2025] KECA 1602, 2025 년 10 월 3 일. 항소법원은 보상액을 2 개월 전에 산정된 보험 개시 시점의 평가액이 아닌 손해 발생 시점의 피보험 물품 가치로 산정하였으며, 특별 손해배상액을 Kshs 58,608,224(건물 피해) Kshs 35,130,575. *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 사건에서 붕괴된 혼합 사일로는 보험금액이 Kshs 30 억: 사일로에 대해 Kshs 664,767,843, 이익 손실에 대해 Kshs 982,434,033 으로, 총 Kshs 1,647,201,876 이었다.

케냐 — 가치 감소 또는 원상회복 중 하나만 적용, 둘 다는 아님. 에너지·석유 재판소 (Energy and Petroleum Tribunal) 는 *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 사건에서 에너지·석유 재판소는 통행권 보상금이 전문적인 감정 평가를 바탕으로 영향을 받은 부분의 가치 감소를 반영해야 하며, 지속적인 불법 점유에 대해서는 1,500,000 케냐 실링을 지급해야 한다고 판시했다. 환경·토지 법원 전반에 걸쳐 불법 점유에 대한 기준은 다음과 같이 재확인되었다. "토지의 가치 감소액 또는 원상복구 비용 중 하나만" — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 에서 원상복구 청구를 일반 손해배상금 12,000,000 케냐 실링과 중복되는 것으로 간주했다.

검증 참고 사항. 2025–26 년 남아프리카 공화국에서 배상 책임에 따른 원상회복, 보험 미가입 또는 광산 침하에 관한 판결은 발견되지 않았음; *Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 호 판결은 단지 오염에 대한 불법행위 청구권이 소장 단계에서 인정된다는 점만을 판시하고 있다. 나이지리아, 콩고민주공화국, 앙골라 또는 에티오피아에서는 관련 판례가 없다.

Source — APA: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03`; 몸바사 시멘트: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12`; 가토니예: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15`; 응주구나: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11`. 공식 문서.

보장 범위 및 완료 현황

이번 편에서 관할권별로 다루는 내용과 다음 편으로 이어지는 내용은 다음과 같습니다:

- **나이지리아 — 헌법적 쟁점.** 토지이용법 제 29 조와 재산권에 대한 헌법적 보장 사이의 상충 문제는 광범위하게 소송으로 다뤄져 왔으나, 여기서는 여전히 해결되지 않은 상태이다. 2025–26 년의 판결 4 건이 나이지리아 섹션에 수록되어 있으나, 그 중 어느 것도 배상액을 산정하지는 않았다: *Edu v Mobil* 해당 청구가 어느 단계에서 다루어져야 하는지 결정한 *WinHomes* 사건은 1 심에서 이를 적용하고, *Adebo* 사건은 통지 기간이 짧아도 철회가 유효한 시점을 결정하며, *Onigbanko* 사건은 수용 무효화 후 불법 점유 구제 조치를 명령했다. 제 29 조에 따라 미회수된 개량 가치를 실제로 산정한 나이지리아 판결은 여전히 본 부서의 최우선 우선 사례로 남아 있습니다.

- **케냐 — 지수.** 토지 수용 재판소에 대한 조사 결과: 2025–26 년 판결 20 건 중 약 10 건과, 재판소 판결을 파기한 환경 및 토지 법원의 판결이 상기되어 있으며, 공식 판례집에서 확인할 수 있습니다. 아직 검토되지 않은 부분은 토지 가치 지수 그 자체, 즉 지수가 어떻게 산출되는지, 그리고 지수가 적용되는 경우 시장 증거를 반영할 여지가 얼마나 남는지입니다. 이는 특정 부동산에 대한 문제가 아니라 지수에 대한 질문이며, 이것이 본 부서의 다음 케냐 연구 대상입니다.

- **콩고 민주 공화국 — 판례법 및 2025 년 개혁.** 콩고의 판결은 참고된 바 없으며, 2025 년 12 월 14 일 국회에서 채택된 개혁법은 본문 내용이 공개되는 대로 앞서 설명한 1973 년 위에서 설명한 틀에 비추어 검토되어야 한다.

- **남아프리카공화국 — 판례.** 아직 발효되지 않은 2024 년 법 제 12 조 (1) 항을 적용한 판결은 없으며, 상기 *NAD Property*, *Poti* 및 *Shah* 사례는 이전 법에 따라 판결된 것으로, 판결 요지만 보고되었다. 법원이 2024 년 법에 열거된 각 상황을 서로 어떻게 비교·평가할 것인가는 중요한 문제이다.

- **앙골라 — 판례 ç.** 위 조항은 Lei 1/21 및 Decree 147/25 의 산정식을 명시하고 있다. 공개된 자료에서는 보상액을 확정하는 앙골라의 항소심 판결을 찾을 수 없었으며, 법원이 해당 대통령령의 산정 공식을 영향을 받는 처분에 대한 법정 시장가치 기준을 대체하는 것으로 간주하는지 여부는 본문에서 다루지 않았다.

- **에티오피아 — 항소심 기록.** 위의 절은 한 가지 규정, 한 건의 조사 결과 및 한 건의 중재 판정을 근거로 하고 있습니다. 규정 472/2020 을 적용한 에티오피아 항소 판결문은 영어로 발표되지 않았으며, 아디스아바바 임대료 재조정 분쟁은 본문 작성 시점에 아직 판결이 내려지지 않았습니다.

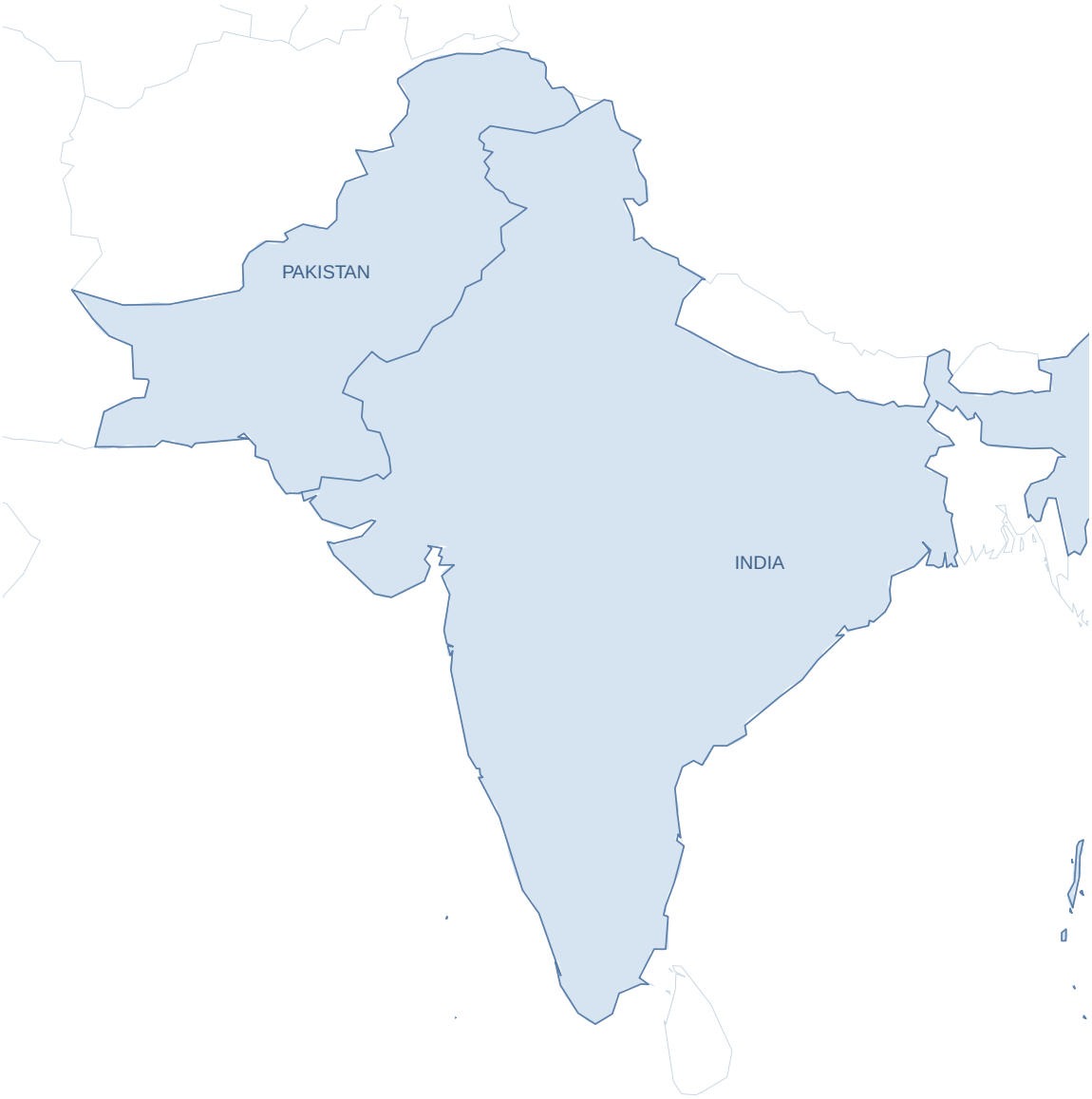
최근 남아시아 법원 판례: 인도, 파키스탄

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/xrg09h80

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호는 인도와 파키스탄을 다루는 남아시아에 대한 기초 분석 기사입니다. 이번 호에 실린 오세아니아 조사와 마찬가지로, 이 기초 분석 기사는 단일 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라가며, 2026년 3 분기까지 지속되는 실질적인 의미를 지닌 동향을 다룹니다. 이후 기사들은 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이번 편에서 다루는 여러 맥락들은 서두에서 명시되어 있습니다. 대부분의 내용은 양국에서 이루어지는 강제 수용에 대한 보상과 관련되어 있습니다. 즉,에 따른 수용, 즉 국가에 의한 사유 재산의 강제 징수 (미국에서는 ‘eminent domain’ 또는 ‘condemnation’ 이라 함) 에 관한 내용이며, 여기에는 인도의 인지세 평가 및 소유권 분쟁 시 점유에 관한 인도 법원의 판결도 함께 다룹니다. 이어지는 간략한 인도 관련 항목들은 대출 기관의 경매 매각에 따른 평가, 등록 감정인의 업무 규율, 혼인 재산, 그리고

매수 및 파산 시의 주식 평가에 관한 내용입니다. 각 국가별 섹션은 해당 국가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 제시된 진술이 다른 맥락에서도 동일하게 적용된다고 가정해서는 안 됩니다.

출처는 다음과 같습니다. 인도의 경우, 인도 대법원 판결 포털 및 판결문 전문을 확인할 수 있는 중립적 인용 출처 (INSC), 국가회사법재판소 (National Company Law Tribunal) 의 명령 포털, 그 외에는 사용 시점에 명시된 대로 영어로 된 법률 보도 자료 (LiveLaw 및 실무자 요약본) 를 참고했습니다. 파키스탄의 경우, 대법원 웹사이트에 접속할 수 없었으므로, 해당 내용은 언론 보도와 한 건의 판결에 대해서는 비공식 판결문 사본을 바탕으로 작성되었습니다. 판결을 2 차 자료에서만 확인한 경우에는 그 사실을 명시했습니다.

이번 호에 수록된 모든 자료는 양국 고등법원의 공용어인 영어로 읽혔으며, 번역 과정은 거치지 않았습니다. 다음 두 단락은 다른 언어로 작성된 자료를 다룰 때 본 부서의 관행을 설명하고 있습니다. 이 관행은 해당 사안 전반에 적용되며, 번역본을 위해 여기에 포함시켰으나, 이번 호에 수록된 항목 중 이에 해당하는 것은 없습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에서 다룬 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역본을 참고하였으며, 이는 해당 내용 사용 시 원문 출판물 정보와 해당 링크를 제공하는 '출처' 주석을 통해 공개됩니다. 이유는 두 가지입니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판결의 기계 번역본은 그 판결 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 저울질하는 독자는 그 주장이 어떻게 이 페이지에 실리게 되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판은 물론 일본어, 한국어, 중국어 판 등 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 원본이 작성된 언어로 다시 번역하는 번역판은 하나의 번역을 역번역하는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복시키는 결과를 초래할 것입니다. 링크를 유지함으로써 각 판은 권위를 지닌 유일한 버전인 원본을 기반으로 작동할 수 있습니다.

원어에는 경쟁되는 텍스트가 없다. 위와 같은 관행이 초래하는 한 가지 결과는 이 문제를 다룬 번역본이 어떻게 제작되어야 하는지를 결정하기 때문에 명확히 밝혀둘 필요가 있다.

이 부서가 다른 언어로 작성된 판결에 대해 언급하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약문입니다. 이는 법원의 원문을 번역한 것이 아니며, 결코 번역본으로 제시되어서는 안 됩니다. 전문 용어가 따옴표로 묶여 있는 경우, 그 옆에는 원어 용어가 원문 표기나 음차 형태로 함께 표기되며, 원어가 우선합니다. 영문은 해설일 뿐, 판결 요지를 직역한 것이 아닙니다.

이러한 주장을 고수하는 데에는 특정한 위험이 있기 때문이다. 만약 조사 대상 판결문의 언어로 된 판본을 이 영어 텍스트를 해당 언어로 다시 번역하여 제작한다면, 그 결과 원 판결문의 언어로 된 두 번째 텍스트가 만들어지게 되는데, 이 텍스트는 법원의 표현이 아닌 다른 말로 해당 판결을 기술하게 될 것이다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 알 수 없게 되며, 저널은 혼란을 야기하게 될 것입니다. 이 위험은 이번 호의 이 연재물에서는 발생하지 않는데, 이 연재물의 출처는 모두 영어로 되어 있기 때문입니다. 그러나 이 위험은 이번 호에 실린 다른 언어로 내려진 판결을 조사한 연재물들에는 적용됩니다.

따라서 본 조사에서 다루는 언어로 된 판례집은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하고, 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문을 확인하고자 할 때는 **'출처'** 링크를 통해 원본으로 이동해야 합니다. 절대 있어서는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어로 된 판결과 상충되는 버전을 만들어내는, 아무런 설명도 없이 원문과 번역문을 오가는 행위입니다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만 보고 신뢰해서는 안 됩니다. 판례 인용 및 법령 참조 사항은 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 원어의 공식 보고서나 관보와 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

인도 — 평가 기준일, 비교 대상 선정 및 실제 사용 현황

인도 관련 사안은 토지의 강제 수용 에 대한 보상 — 그 평가일 및 비교 대상 — 과 더불어 인지세에 대한 법정 평가액 및 소유권 분쟁이 있는 경우 점유자의 지위 를 다룹니다.

과도한 지연에 따른 평가일 변경. *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2025 년 1 월 2 일, 가바이 및 비스와나탄 판사) 사건에서 대법원은 수용된 토지에 대한 보상은 통상적으로 예비 통지일 당시의 시가로 산정되지만 (정부가 토지 수용 의도를 최초로 공표한 날짜 — 인도 토지 수용법상 기본 평가일) 에 따라 산정되지만, 보상금 결정이나 지급에 지나친 지연이 발생한 경우 법원은 예외적으로 평가일을 변경할 수 있다고 판시했다 . *Vaz* 사건에서 법원은 기준일 (평가 의견이 적용되는 날짜) 을 2003 년 예비 통지일에서 2019 년 보상 결정일로 16 년이나 변경하며, 다음과 같이 판시했다. "돈은 그것이 살 수 있는 것의 가치가 있다" 는 점과, 20 년이나 지연된 보상은 정의의 모독이 될 것이라는 점을 근거로 삼았습니다. 이로 인한 추가적인 부담은 사업 제안자가 아닌 주 정부와 산업개발위원회에 부과되었습니다.

이 사건은 본 편에서 주로 다루는 기간 이전에 판결된 것이긴 하지만, 해당 사건에서 적용되는 기본 원칙이 명시되어 있고, 또한 본 부서가 조사한 다른 관할권에서 이에 상응하는 법리를 찾지 못했기 때문에 이 사건에 포함시켰습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 인수 건과 관련해 위임받은 인도 감정평가사는 지정된 감정 기준일을 그대로 받아들일 수 없다. 실질적 점유 시점이 판정일보다 훨씬 이전인 경우, 그 날짜 자체에 이의를 제기할 수 있으며, 통지일 기준만을 바탕으로 의견을 제시한 보고서는 잘못된 질문에 답하고 있을 수도 있다. 신중한 접근 방식은 두 날짜 모두를 기준으로 평가하고 그 차이를 명시하는 것이다.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 (2026 년 5 월 12 일) — 비교 대상 토지는 유사한 유형의 토지여야 한다.** 산자이 쿠마르 (Sanjay Kumar) 및 K. 비노드 찬드란 판사들은 인도 국도청 (National 인도 국도청 (National Highways Authority of India) 이 국도 확장 공사를 위해 나가푸르 (Nagpur) 지역에서 1,394 제곱미터의 토지를 수용한 데 따른 항소 사건을 심리·판결했다. 관할 당국은 해당 토지를 농지로 간주하고 제곱미터당 Rs 161.63 의 보상금을 책정했다. 토지 소유자는 해당 토지가 산업용으로 사용되고 있다고 주장하며, 인근 사오너 (Saoner) 의 사우나르 (*mouza*, 세무 마을) 에 위치한 195.09 제곱미터 규모의 주거용 부지에 대한 2017 년 매매 증서를 근거로 제시했는데, 이 부지의 매매 가격은 Rs 3, 제곱미터당 588 의 매매 계약서를 근거로 제시했으며, 마하라슈트라 주의 공식 지침 요율표인 '레디 레콘너 (Ready Reckoner)'에 따른 제곱미터당 Rs2,020 의 요율도 인용했다. 중재인은 해당 토지가 비농업용으로 사용되고 있음을 인정하고, 2021 년 11 월 22 일자 중재 판정을 통해 매매 증서 (Rs) 에 명시된 3,588 을 적용했다. 지방 법원 판사는 이 중재 판정을 기각했으나, 봄베이 고등법원은 이를 복원했습니다. 대법원은 2013 년『토지 수용, 재활 및 재정착에 관한 공정 보상 및 투명성 권리법』제 26 조 (1)(b) 항 2013 년 토지 수용, 재활 및 재정착에 관한 공정 보상 및 투명성 보장법 제 26 조 (1)(b) 항은 평균 매매 가격을 유사한 유형의 토지에 대한 매매 증서에서 산출해야 한다고 규정하고 있으며, 다른 마을의 주거용 토지는 산업용으로 사용되는 토지와 유사한 유형이 아니며, 해당 조항의 방법론상 단일 매매 증서만을 근거로 삼을 수 없다고 판시했다. 중재인은 이러한 지침을 "완전히 무시" 했으며, 해당 중재 판정은 명백한 위법성으로 인해 무효가 되었다. 법원은 대신 제 26 조 (1)(a) 항을 적용하여, 중재인이 산정한 Rs 3,588 대신 '레디 레코너 (Ready Reckoner)' 기준치인 Rs 2,020(제곱미터당) 을 보상액으로 확정하고, 이에 따른 법정 혜택도 부여했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 비교 대상 선정에 관한 법정 규칙이며, 유난히도 명확하게 규정되어 있다. 법원이 기각한 것은 부정확한 비교 대상이 아니라 인정될 수 없는 비교 대상이었다. 주거용 표본은 아무리 신중하게 조정하더라도 산업용 토지의 가치를 입증할 수 없는데, 이는 법령이 차이에 대한 방어 가능한 조정보다는 유형의 유사성을 요구하기 때문이다. 이번 호의 ‘ *Foundations*’ 코너를 읽은 독자라면 이 요점을 잘 이해하실 것입니다. 항목 010 에서는 관련 특성에 변동이 없는 비교 대상 집합은 해당 특성의 기여도를 전혀 파악할 수 없으며, 해결책은 추정기를 변경하는 것이 아니라 데이터를 변경하는 것이라고 주장합니다. 제 26 조 (1)(b) 항은 입법적으로 동일한 결론에 도달합니다. 즉, 유일한 표본이 잘못된 유형일 경우, 해결책은 더 강하게 조정하는 것이 아니라 더 나은 표본을 찾는 것입니다. 또한 법원이 단순히 더 낮은 수치를 선호한 것이 아니라, 독립적으로 도출된 다른 기준인 ‘레디 레코너 (Ready Reckoner)’ 를 대체로 채택했다는 점에 유의해야 한다. 이는 표본을 기각할 경우 평가자가 단순한 비판에 그치지 않고 실질적인 대안을 마련해야 함을 다시금 상기시켜 주는 사례이다.

출처 — 2026 년 5 월 12 일자 판결, 2026 INSC 480 (영문 참조): `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`; LiveLaw 보도: `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , 대법원, 2026 년 8 월 24 일 — 마스터 플랜이 아닌 실제 용도가 기준이 된다.** 파르디왈라 (Pardiwala) 및 비노드 찬드란 (Vinod Chandran) 판사는 1998 년 라자스탄 인지세법 (Rajasthan Stamp Act 1998) 에 따른 인지세 산정 시, 해당 지역에 마스터 플랜에 의해 지정된 구역 분류가 아닌 부동산의 실제 사용자에 따라 결정된다고 판시했다. 해당 부지는 1948 년 공장법 에 따라 공장으로, 자이푸르 지역 산업 센터에는 산업 시설로 등록되어 있었다. 라자스탄 고등법원은 제조된 제품이 현장에서 판매되기도 했다는 이유로 해당 부지를 상업용으로 재분류했다. 대법원은 제조된 품목은 반드시 어딘가에서 판매되어야 하며, 제조 장소에서 판매하는 것— 소매 판매라 하더라도—이 산업 용도를 상업 용도로 전환시키지는 않는다는 이유로 해당 판결을 파기했습니다. 이에 따라 법정 당국의 원래 판정이 복원되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 판결은 흔히 혼동되기 쉬운 두 가지, 즉 토지에 부여된 계획 지정과 토지의 실제 용도를 구분하고 있다. 법정 평가의 경우 후자가 기준이 된다. 이는 최고 및 최선의 용도에 명백히 적용되는데, 여기서 계획 지정은 허용되는 바를 보여주는 증거일 뿐 실제로 일어나고 있는 상황을 반영하는 것은 아니며, 이 둘은 평가 보고서에서 인정하는 것보다 훨씬 더 자주 차이를 보인다. 또한 이는 흔한 지름길, 즉 마스터 플랜에서 구역 지정을 읽어내어 그에 따라 가격을 책정하는 방식에 반하는 것으로, 이러한 사실 관계 하에서는 잘못된 용도 전제 하에 부동산 가격을 산정하여 상당히 높은 세액을 산출했을 것입니다. 이와 관련된 성격 규명 문제가 현재 호주 법원에 계류 중입니다. 본 호의 ‘오세아니아’ 섹션을 참조하십시오.

출처 — LiveLaw (영문 읽기): `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`.

***M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District*, 2026 LiveLaw (SC) 868 (2026 년 8 월).** 대법원은 법원은 소유권에 대해 선의의 분쟁이 존재하는 경우 — 장기간의 점유, 등기된 증서 및 변동 기록(토지 소유자에 대한 정부 세입 기록을 갱신하는 항목) 에 의해 뒷받침되는 경우 — 주 정부는 적법하게 제기된 소유권 소송을 대신하여 간이 퇴거 절차를 사용할 수 없다고 판시했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 장기간의 점유와 소유권 분쟁이 결합된 상황은 법적 문제라기보다 시장성 문제입니다. 이번 판결은 해당 청구인을 행정적 절차로 퇴거시킬 수 없음을 의미하며, 이는 감정평가사가 실제로 평가 대상인 권리 및 분쟁이 지속될 기간에 대해 가져야 할 가정을 실질적으로 바꾸게 됩니다.

출처 — LiveLaw (영문 참조): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765.

평균이 아닌 최고 시세 사례: *Manohar v State of Maharashtra.* 2025 INSC 900, 2025 년 7 월 28 일. 유사한 토지의 시세 사례가 여러 개 존재하는 경우, 가장 높은 선의의 시세 사례가 시장 가치를 결정하며; 가격 차이가 미미한 경우에만 평균 산정이 허용된다. 법원은 1990 년 3 월 기준 에이커당 72,900 루피인 비교 대상을 선정하고, 작은 필지와 넓은 면적 간의 차이를 고려하여 20% 를 공제한 후, 보상금을 에이커당 32,000 루피에서 58,320 루피로 인상했다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이는 대부분의 감정평가 교육에서 심어주는 본능과는 정반대입니다. 이러한 논리에 따르면, 다양한 비교 대상의 가격을 평균화하는 감정사는 체계적으로 소유주에게 과소 보상하고 있는 셈이다. 법은 해당 토지가 얼마에 거래될 수 있는지를 묻고 있으며, 자발적인 매도자는 시장 평균가가 아닌 최고 입찰자에게 매도하기 때문이다.

통지일은 다음과 같습니다: *Sumitraben Gamit* 및 *S.V. Global Mill.* 2013 년 법 제 26 조 (1) 항의 단서는 평가 기준일을 제 11 조에 따른 예비 통지일로 정하고 있으며, 2014 년 1 월 1 일은 1894 년 법에서 이관된 사건에만 적용됩니다. 후자의 날짜를 후자의 날짜를 적용한 고등법원의 명령은 취소되었다 (2025 년 4 월 21 일). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 2026 년 2 월 9 일) 은 2014 년 1 월 1 일 이후에 내려진 판정에 대해 이를 확인하고 있다.

간략히 언급함. 하이데라바드 순환도로 관련 사건에서 법원은 공고 후 경매를 신뢰할 수 없다고 기각하고, 공고 전 6 건의 등기서를 근거로 삼아 최고가를 20% 복리로 인상하여 산정했다. 주의: 결과적인 요율에 대해 두 개의 2 차 출처가 상충함 — 한 출처는 1 에이커당 Rs 44.64 lakh 라고 보고하여 고등법원의 1.35 크로르 루피를 대체한 것으로, 다른 하나는 1.35 크로르 루피가 최저 입찰가에서 70% 를 공제한 금액이라고 한다; 공식 문서는 확인할 수 없었으며 이 점은 미결로 남았다. *Tarsem Singh* 사건 (2026 INSC 291, 2026 년 3 월 25 일; Surya Kant 대법원장 및 Ujjal Bhuyan 대법관) 에서, 당국의 재심 청원에 대해 법원은 1997 년부터 2015 년 사이의 국도 수용에 대해 위당국이 추산한 약 29,000 크로르 루피의 재정 부담에도 불구하고 위자료와 이자가 지급되어야 함을 확인한 뒤, 그 한도를 정했다. 단, 2008 년 3 월 28 일 또는 그 이후에 보상 청구가 유효한 상태였으며 (규정된 심판 기관 중 한 곳에서 계류 중이었던) 토지 소유자만이 위료금, 이자 및 위료금에 대한 이자를 청구할 수 있다. 해당 항목을 늦게 제기한 토지 소유자는 이를 청구한 날로부터만 이자를 받을 수 있으며, 또한 2008 년 3 월 28 일 이전에 종결된 청구는 재개될 수 없다. 이미 지급된 금액은 환수할 수 없다.

Source — *Manohar*, 대법원 공식 PDF: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order; *S.V. Global Mill*, 공식 PDF: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order; *Sumitraben Gamit*, 데이터베이스 항목: https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600; *Tarsem Singh*, 판결문 (Supreme Court Observer 사본): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_OANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

파키스탄 — 너른 잣대와 좁은 문

이 절의 맥락은 토지의 강제 수용에 대한 보상과 관련되어 있습니다.. 2026 년에 내려진 두 가지 판결은 서로 상반된 입장을 보이고 있으며, 이 두 판결을 종합해 보면 어느 한 판결만 따로 볼 때보다 파키스탄의 입장을 더 정확하게 설명해 줍니다. 파키스탄 고등법원의 소송 절차는 영어로 진행되며, 이 절에는 번역이 포함되지 않았습니다.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, 대법원, 2026 년 7 월 6 일 — "구리가 아닌 금으로": 배상금이 반영해야 할 사항.** 2023 년 민사 항소 사건 203-P 206-P 및 2024 년과 2025 년의

관련 항소 사건들은 2026 년 2 월 24 일 무함마드 알리 마자르 (Muhammad Ali Mazhar) 및 무사랏 힐라리 (Musarrat Hilali) 판사들에 의해 심리되었으며, 약 20 페이지 분량으로 마자르 판사가 집필한 판결문은 2026 년 7 월 6 일에 선고되었다. 대법원은 카이베르 파크툰크와 주 정부의 항소를 모두 기각하고, 페후레 고수위 운하 연장 사업을 위해 스와비 지역에서 수용된 토지에 대해 중재 법원이 결정하고 페샤와르 고등법원이 확정한 보상금 증액 조치를 유지했다. 중재 법원은 시세를 산정하기 위해 현장 실사를 수행할 위원회를 구성했으나, 정부는 농지가 주거용 토지로 분류되어 보상받았다고 이의를 제기했으며, 고등법원의 판결에는 토지 분할에 따른 20% 의 가산금이 포함되었다. 법원은 공공 목적을 위해 사유 재산을 강제 수용할 수 있는 국가의 권한이 절대적이지 않으며, 법원은 토지 소유자가 임의적이거나 구식인 평가액이 아닌 재산의 진정한 가치를 반영하는 보상을 받도록 보장할 헌법상의 의무를 지닌다고 판시했다.- 언론 보도가 판결문에 인용한 표현에 따르면, 소유주에게는 "구리가 아닌 금" 을 지급해야 한다고 한다. 이에 따라 세 가지 명제가 도출되며, 이 각각은 평가 지침에 해당한다:

- 보상금은 단순한 부위원장의 공식 기준가 ( ) 가 아니라, 진정한 시장 가치를 반영해야 한다;
- 당국은 해당 토지의 향후 개발 잠재력 및 예상 용도를 고려해야 하며; 또한
- 수용 절차가 지연된 경우, 지연 기간 동안의 토지 가격 상승분과 인플레이션의 영향 이 보상액에 반영되어야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 첫 번째 명제는 행정적 평가액과 시장가치를 구분한다: 부국장의 평가액은 편리한 공식 수치일 뿐이며, 이는 법령이 요구하는 기준이 아니라고 간주된다. 두 번째 명제는 토지의 기존 용도뿐만 아니라 미래 개발 잠재력과 예상 용도까지 평가에 반영하도록 한다. 세 번째 명제는 토지 수용이 지연된 경우, 그 기간 동안 발생한 토지 가격 상승과 인플레이션의 영향을 보상액에 반영해야 하며, 이를 토지를 박탈당한 소유주에게 전가해서는 안 된다고 규정한다. 공식 요율표는 국가가 인정할 금액을 나타내는 증거일 뿐, 토지의 실제 가치를 나타내는 것은 아니다. 이번 조사에서 파키스탄의 규정은 가장 직설적이며, 이는 명백한 오류가 입증되지 않는 한 민간 감정 평가가 정부 감정인의 평가를 대체하는 것을 허용하지 않는 케냐 재판소의 입장과 나란히 놓일 수 있다. 이 두 관할권은 상반된 방향에서 동일한 간극을 규제하고 있다.

출처 및 인용 참고 사항. 사건명, 상고 번호, 재판부 구성 및 심리 일자는 판결문의 비공식 사본에서 인용한 것임 (대법원 포털에서 접근이 거부됨): `https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision` . 판결 요지, 선고일 및 "금 대 금 (gold for gold)" 이라는 표현은 2026 년 7 월 6 일 및 7 일자 언론 보도 (영문) 에서 인용한 것입니다: *The Nation* , `https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land` 및 `https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc` ; *The Express Tribune* , `https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation` ; Dunya News. 아직 인용 번호가 지정되지 않았으며, 이 판결을 참고로 삼기 전에 법원의 자체 보고서 (`https://www.supremecourt.gov.pk/`) 를 통해 내용을 확인해야 합니다.

연방헌법재판소, 2026 년 8 월 — 누가 물어볼지 모르겠지만. 2025 년 11 월 제 27 차 헌법 개정안에 따라 설립된 연방헌법재판소에서, 아민-우드-딘 칸 대법원장 CJ 가 주재하고 알리 바카르 나자피 및 사이드 아르샤드 후세인 샤 판사 (JJ) 가 함께 심리한 3 인 재판부는, 콜렉터 (토지 수용 담당관) 의 결정 (1 심에서 토지 수용 담당관) 을 이의를 제기하지 않고 수락한 토지 소유주들에게 증액된 보상금을 지급하도록 한 페샤와르 및 라호르 고등법원의 판결을 파기했다. 판정을 수락하고, 1894 년 토지 수용법 제 18 조에 따라 규정된 기간 내에 "재심 요청"(불만 있는 소유주가 행정 판정을 법원에 회부하여 재심사를 요청하는 법정 절차) 을 신청하지 않은 토지 소유주는 증액된 보상금을 받을 자격이 없다. 헌법 제 187 조 에 의해 부여된 "완전한 정의" 를 실현할 수 있는 관할권은, 법원의 판례에 따르면, "보완적이며 절차적인" 것이며, 법원이 실체적 권리를 창설하거나 강제적 법조항을 무시할 권한을 부여하지는 않는다. 또한 스스로 아무런 조치를 취하지 않은 토지 소유자는 타인이 획득한 배상금

을 편승하여 받을 수 없다. 샤 J 판사의 주석에 따르면, 취소 판결에 따라 이미 지급된 금액은 수령자로부터 회수되지 않을 것이라고 기록되어 있다.

출처 및 인용 참고 사항. 이 내용은 파키스탄 AP 통신과 *The Express Tribune*(2026 년 8 월 20 일 및 29 일) 의 보도를 바탕으로 한 것이며, 공식 인용 정보는 아직 확정되지 않았으므로 이 결정을 근거로 삼기 전에 해당 정보를 확인해야 합니다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이 두 판결은 종합적으로 파키스탄 측의 청구 범위를 규정하고 있다. 보상 산정 기준은 관대하다 — 시가, 개발 잠재력, 지연 기간 동안의 인플레이션 — 그러나 보상 청구 자격 요건은 엄격하며, 그 기한도 일찍 마감된다. 실질적인 결과는, 평가 작업이 18 조 참조 시점에 이루어져야 하며 그 이후로는 안 된다는 점이다. 그 이후에는 해당 평가 결과를 활용할 수 있는 절차가 없을 수도 있기 때문이다. 파키스탄에서 토지를 수용당한 소유자에게 자문을 제공하는 감정인은 참조 기간을 가치 증빙 자료를 확보하기 위한 실질적인 마감 기한으로 간주해야 하며, 이웃에게 유리한 판정이 본 사건에도 그대로 적용될 것이라고 가정해서는 안 된다.

그리고 이의를 제기하지 않고 이를 수락한 소유주. 2025 YLR 178: 이의를 제기하지 않고 판정을 수락하고 더 높은 가치에 대한 서면 증거를 제시하지 않은 토지 소유주는 가액 증액을 받을 수 없었으며, 심판 법원의 증액 결정은 취소되었다.

Source — 2025 YLR 178, 비공식 사본: `https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

인도 — 확정된 경매도 여전히 재검토가 가능합니다: *Om Sakthi Sekar* . 2026 INSC 237, 2026 년 3 월 13 일. 채권 회수 경매의 확정 — 2010 년 2.10 크로르 루피에 매각, 2011 년 증명서 발급 — 이는 평가액 및 최저 입찰가의 적정성에 대한 사법적 심사를 면제해 주는 것은 아니며, 신빙성 있는 의문이 존재하는 경우 재평가를 위한 제한적인 재심사가 허용된다.

인도 — 그리고 은행 자체 감정인이 산정한 금액보다 낮은 최저 입찰가. 채무 회수 항소 재판소는 최저 입찰가를 중심으로 일련의 판례를 확립해 왔습니다. 은행 자체 승인 감정인의 평가액보다 낮게 설정하는 것은 집행법 (*Kalpana Agrawal*) 을 준수하지 않는 것이며, 매각 공고 전에 적절한 감정 평가가 이루어졌다면 최저입찰가가 압류 가치보다 낮다는 이유만으로 매각이 무효가 되는 것은 아니다 (*Sree Lakshmi Silks*); 그러나 평가 시점이 오래된 경우 구매자의 선의 여부와 관계없이 매각은 무효가 된다. 즉, 2023 년 9 월의 평가 보고서는 2024 년 7 월의 경매를 뒷받침할 수 없으며, 가치는 대략 6 개월 간격으로 변동하기 때문이다 (*Prabal Roller Flour Mill* , 2026 년 6 월 19 일).

감정평가사들에게 시사하는 바. 인도의 중재재판소는 폴란드가 법령에 명시하고 두바이가 현재 보고서 표지에 표기하고 있는 '유효기간 원칙' 을 채택했다. 즉, 감정평가에는 유효기간이 있으며, 유효기

간이 만료된 감정평가를 사용하는 것은 단순히 감정평가 자체의 문제가 아니라 매매 거래에 결함을 초래한다는 것이다.

Source — *Om Sakthi Sekar*: https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350; *Kalpana Agrawal*: https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/; *Prabal Roller Flour Mill*: https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/.

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.

인도 — 등록 감정사가 2 년간 자격 정지 처분을 받았다. 2025 년 10 월 1 일. 한 토지 및 건물 감정사가 처음에는 한 회사의 자산을 Rs 1,090.54 crore 로 평가했다가, 이후 이를 "평가 불가" 로 분류해 제외시켰다. 규제 당국은 의심스럽고 중복되는 할인 요인과 구식 법률 의견에 의존한 점을 문제 삼아, 행동 강령에 따라 해당 감정사의 등록을 2 년간 정지시켰다.

Source — IBBI 순서, 보도 내용: https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

인도 — 공동 자금 추정: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera.* 델리 고등법원, 2025 년 9 월 22 일. 2005 년에 공동 명의로 구입하고 남편이 모든 할부금을 납부한 아파트가 은행 매각 시 Rs 1.09 crore 의 잉여금을 남겼다. 법원은 혼인 기간 중 취득한 재산은 공동 자금에서 나온 것으로 추정되며, 베나미 법에 따라 남편의 단독 소유권 주장이 배제된다고 판시했다: 아내는 그 절반인 54.5 lakh 루피를 받았다. *Mania Ghai v Nishant Chander* 사건에서 동일한 법원은 11 일 전, 혼인 주택에 거주한다고 해서 남편 명의의 부동산에 대한 소유권이 부여되는 것은 아니라고 판결했다 (2025:DHC:6421-DB, 2025 년 9 월 11 일) — 이러한 주장은 "의미 있고 실질적인 기여에 대한 증거에 근거해야 한다" 고 판시했다.

Source — *Sangeeta Gera*: https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267; *Mania Ghai*, 판결문 PDF (인용문은 해당 문서에서 그대로 발췌한 것입니다): https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

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.

인도 — 간과해서는 안 될 관련 당사자 관련 문서. NCLT 뭄바이, 2025 년 7 월 8 일. 법원이 명령한 매수 거래와 관련하여, 재판부는 2033 년 상환가 대비 7.31% 할인하여 평가한 경쟁 보고서를 제치고, 관계자 우선주를 장부가액 (주당 1,345.78 루피) 으로 반영한 순자산 평가 방식을 채택했다. (주당 804.92 루피) 로 할인한 경쟁 보고서를 배제하고, 대주주와 동일한 지배 하에 있는 법인에 예치된 자금은 매수 대상인 소수주주에 대해 할인 요인으로 적용될 수 없다고 판단했다. 총액은 18.84 크로르 루피이며, 이자율은 11.5% 이다.

인도 — 그리고 중재위원회는 해당 평가액을 재검토하지 않을 것이다. 2026 년 7 월 14 일. 두 명의 등록 감정인이 실시한 감정평가액은 채권자 위원회가 이를 수락한 이상 상업적 타당성 범위 내에 속하며, 중재 재판소나 항소 중재 재판소 모두 대주주가 과소평가되었다고 주장한다고 해서 재감정을 명령할 수 없으며, 파산 전 감정평가액은 관련이 없다.

Source — *Shroff v Atlas Equifin*, NCLT 공식 PDF: `https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf`; *Shetty*: `https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f`.

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.

No decisions in this category this quarter.

최근 동남아시아 판례: 인도네시아, 말레이시아, 태국

기계 번역으로 제공되는 비영어 자료; 모든 요약문은 해당 부서가 직접 작성한 영어 원문입니다.

다른 언어로 제공되는 항목은 표시되어 있으며, 사용된 위치에서 원어 자료로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/yxyphb27

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호는 동남아시아에 대한 기초 분석으로, 인도네시아, 말레이시아, 태국을 다룹니다. 이번 호에 실린 오세아니아 조사와 마찬가지로, 이 기초 분석은 단일 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라가며, 2026 년 3 분기까지 지속해서 실질적인 의미를 지닌 동향을 다룹니다. 이후 분석은 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이번 호에서 다루는 여러 맥락들은 서두에서 명시되어 있습니다. 대부분은 강제 수용에 대한 보상과 관련된 내용입니다. 즉, 토지 수용이라 불리는, 국가가 사유 재산을 강제로 징발하는 것을 말하며, 미국에서는 이를 '에미넌트 도메인 (eminent domain)' 또는 '콘데네이션 (condemnation)' (말레이시아, 태국) — 및 토지 소유권과 권리 (주로 인도네시아, 말레이시아와 태국의 권리 관련 항목 포함) 에 관한 내용이다. 그 다음으로는 감정인의 책임 (말레이시아, 인도네시아) 과 가족 및 상속 재산 (태국) 에 관한 간략한 항목들이 이어집니다. 각 국가별 섹션은 해당 국가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 제시된 내용이 다른 맥락에서도 동일하게 적용된다고 가정해서는 안 됩니다.

관할권별 출처는 다음과 같습니다. 인도네시아의 경우, 판결문 전문은 확인되지 않았으며, 이 내용은 인도네시아어 언론 보도와 전문가들의 논평, 그리고 인용된 장관령 사본을 바탕으로 합니다. 말레이시아의 경우, 보고서를 입수할 수 있었던 보도 시리즈를 참고하였으며, 그 외에는 사용 시점에 명시된 대로 영어 언론 및 실무자들의 보도를 참고하였다. 태국의 경우, 2019 년 수용법에 관한 왕실 공보에 게재된 2019 년 수용법 및 헌법 전문, 국가평의회 사무국의 법령 등록부, 태국 언론, 그리고 비공식 대법원 판결 프로젝트 (deka.in.th) 를 참고했습니다. 판결이 2 차 문헌을 통해서만 확인된 경우에는 그 사실을 명시했습니다.

검색은 영어뿐만 아니라 인도네시아어와 태국어로도 진행되었습니다. 날짜 표기 방식 중 한 가지에 유의해야 합니다. 태국은 법률의 연호를 불기 (B.E., 포소*)* 를 기준으로 하며, 여기서 543 을 빼면 그레고리력 연도가 나오므로, B.E. 2568 은 2025 년에 해당합니다. 태국의 사건 번호에는 불기 연도가 표기됩니다. 이 조사에서 언급된 그 외의 날짜는 그레고리력으로 표기되었습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에서 다룬 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역을 통해 확인하였으며, 이는 해당 내용이 사용된 지점에 원어 출판물 정보와 해당 링크를 포함한 '출처' 주석을 통해 공개되어 있습니다. 이에는 두 가지 이유가 있습니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판결 요지를 기계 번역한 것은 그 판결 요지 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 고려하는 독자는 그 내용이 어떻게 이 페이지에 도달하게 되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판을 비롯해 일본어, 한국어, 중국어판을 포함한 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 원본이 작성된 언어로 다시 번역하는 번역판은 하나의 번역을 역번역하는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복하게 만듭니다. 링크를 유지함으로써 각 판은 권위를 지닌 유일한 버전인 원본을 기반으로 작동할 수 있습니다.

원어에는 경쟁되는 텍스트가 없다. 위와 같은 관행이 초래하는 한 가지 결과는 이 문제를 다룬 번역본이 어떻게 제작되어야 하는지를 규정하기 때문에, 명확히 밝혀둘 필요가 있다.

이 부서가 다른 언어로 작성된 판결에 대해 언급하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약본입니다. 이는 법원의 문구를 직역한 것이 아니며, 결코 번역본으로 제시되어서는 안 됩니다. 전문 용어가 따옴표로 묶여 있는 경우, 그 원어 용어가 그 옆에 해당 문자로 표기되거나 음차된 형태로 함께 기재되며, 원어가 우선합니다. 영어로 된 내용은 해설일 뿐, 판결 요지를 그대로 옮긴 것이 아닙니다.

이러한 주장을 고수하는 이유는 특정 위험 요소가 있기 때문입니다. 이번 호에 실린 비영어권 자료는 인도네시아어와 태국어로 읽혔습니다 (말레이시아 법원은 말레이어 또는 영어로 판결을 내립니다. 여기 실린 말레이시아 자료는 영어 보고서를 통해 확인되었으므로, 별도의 번역 과정은 거치지 않았습니다). 만약 이 영어 텍스트를 해당 언어로 다시 번역하여 인도네시아어판이나 태국어판을 제작한다면, 그 결과 원문의 언어로 작성되었지만 판결이나 법률을 그 본래의 표현이 아닌 다른 단어들로 기술한 두 번째 텍스트가 만들어지게 될 것입니다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 알 수 없게 되며, 저널은 혼란을 야기하게 될 것입니다. 이번 호의 동아시아 관련 기사에 포함된 일본어, 한국어, 중국어판에도 동일한 위험이 적용됩니다.

따라서 본 조사 대상 언어의 판본들은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하고, 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문 표현을 확인하고자 할 때는 '**출처**' 링크를 따라 원본을 참조해야 한다. 절대

있어서는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어 그대로 판결 요지에 대한 상충되는 버전을 만들어내는, 아무런 설명도 없는 '왕복' 과정이다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만으로는 신뢰해서는 안 됩니다. 판례 인용 및 법률 조항 참조는 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 원어 의 공식 보고서나 관보와 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

인도네시아 — 만료되는 건축권과 실제 지분

먼저 인도네시아의 '' 토지 소유권 체계를 설명해야 하는데, 이는 일반적인 자유지권 체계가 여기에 적용되지 않기 때문이다. 기본 농지법에 따르면, 토지 소유권은 열거된 권리 체계로 구성됩니다. 완전 소유권 (*hak milik*) 은 인도네시아 시민에게만 부여되며, 그보다 낮은 수준의 권리들— 그중에는 *hak guna bangunan* (HGB, 소유하지 않은 토지에 건축 및 사용할 수 있는 권리로, 일정 기간 동안 부여됨), *hak pakai* (사용권) 및 *hak pengelolaan* (관리권, 일반적으로 국가 기관이 보유함) —은 기간을 정한 권리이거나 파생적 권리이므로, HGB 보유자는 토지 자체가 아니라 잔여 기간에 따라 가치가 평가되는 감가상각 자산만을 보유하게 됩니다. 아래의 두 항목은 모두 이러한 구조에 기반을 두고 있습니다.

호텔 술탄: 법에 따라 *hak guna bangunan* 의 만료 (지방법원 판결 2025 년 11 월 28 일; 집행 2026 년 6 월 18 일). 겔로라 부지에 대한 두 건의 건축물 사용권 — HGB 제 26/Gelora 호 및 HGB 제 27/Gelora 호, 2023 년 3 월 3 일 및 4 월 3 일에 만료될 것으로 보고된 — 이 법적 효력에 의해 소멸된 것으로 판시되었다. 2025 년 11 월 28 일, 자카르타 중앙 지방법원은 두 건의 사건에 대해 판결을 내렸다. 사건 번호 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 에서, PT Indobuildco 가 국가비서처 장관 등을 상대로 제기한 소송에서, 법원은 해당 토지가 국가비서처를 통해 보유된 국가 관리권 (*hak pengelolaan*) 제 1/Gelora 호에 속하며, 소유권이 2023 년에 종료되었고, 회사는 부지 전체를 비워야 한다고 판시했다. 또한 2002 년 소유권 연장 조치는 *hak pengelolaan* 권리자의 동의 없이 부여되었기 때문에 법적 하자가 있는 것으로 판시되었다. 사건 번호 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 호에서는 해당 회사가 2007 년부터 2023 년까지 약 137,375 제곱미터의 토지를 사용한 대가로 이자 및 과태료를 포함하여 US$ 45,356,473 의 사용료를 지급하라는 명령을 받았습니다. 이 판결은 잠정 집행 가능 (*uitvoerbaar bij voorraad*) 으로 선고되어, 항소나 상고 절차를 기다리지 않고 집행이 이루어졌으며, 20 년 넘게 이어진 분쟁 끝에 2026 년 6 월 18 일, 겔로라 분카르노 (Gelora Bung Karno) 단지 내 블록 15 에서 퇴거 조치가 집행되었다.

이 사안은 아직 최종적으로 결정된 것이 아닙니다. 이와 병행하여 진행 중인 행정 소송에서 자카르타 국가행정법원 (PTUN) 은 2025 년 12 월 3 일자 제 221/G/2025/PTUN.JKT 호 결정으로, 해당 기업에 퇴거 및 로열티 청구서 납부를 요구한 국가 비서처의 통지서를 무효화하였으며; 2026 년 2 월 26 일 자카르타 국가행정 고등행정법원은 해당 결정 (제 13/B/2026/PT.TUN.JKT 호) 을 파기하였으며, 해당 회사의 변호인은 상고할 것이라고 밝혔다. 지방법원의 판결은 확정판결이 아닌 잠정 집행 가능한 판결로서 집행되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. HGB 는 기간 한정 권리이며, 기간 만료 시의 모습은 다음과 같습니다: 법의 규정에 따른 소멸, 그리고 토지와 그 위에 세워진 구조물의 반환입니다. 이 로열티 판정은 잔여 사용권 (holdover charge) 이 아닙니다. 이는 관리권 보유자의 동의가 부족하여 무효로 보고된 연장 기간 하에서 약 16 년간의 점유에 대한 가격을 산정한 것이며, 연장 기간의 유효성이 잔여 기간의 길이만큼이나 중요할 수 있음을 보여줍니다. 따라서 HGB 에 따라 보유된 인도네시아 부동산의 평가는

감가상각 자산 평가이며, 잔여 기간은 — 그 연장의 타당성과 함께 — 단순히 기재하고 넘어가야 할 소유권 세부 사항이 아니라 주요 가치 결정 요인입니다.

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: Hukumonline, 2025 년 11 월 28 일자 두 건의 판결에 관하여 (사건 번호, 로열티 금액, 잠정 집행 가능성), https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: CNBC 인도네시아, 2025 년 12 월 3 일 (HGB 만료일, 2002 년 연장, 로열티 적용 범위 및 기간), https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total - ,

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: CNBC 인도네시아, 2026 년 3 월 2 일 (2025 년 12 월 3 일 및 2026 년 2 월 26 일자 행정 결정), 그리고 Bisnis Indonesia, 2026 년 3 월 4 일 (상고심 판결 발표), https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: CNBC 인도네시아, 2026 년 6 월 18 일 (집행), https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

검증 참고 사항. 판결문 전문은 확인되지 않았으며, 위의 모든 진술은 인용된 언론 보도를 인용한 것이며, 특히 2002 년 기한 연장에 대한 판결 근거는 보도된 내용으로만 알려져 있다.

명목 소유자 계약 및 실제 보유 지분. 인도네시아 법은 외국인이 현지 소유권을 가진 자를 통해 토지를 보유하는 명목 소유자 계약 을, 기본 농지법 제 21 조 및 제 26 조 (2) 에 따라, 대법원의 민사 판례 (예: 판결 번호 3020-K/Pdt/2014) 에 따라 적용되는 기본농지법 제 21 조 및 제 26 조 (2) 에 근거하여 무효로 간주합니다. 학계에서는 이러한 구조 하에서 외국인의 실질적 소유권 주장을 인정한 판결이 없다고 보고합니다. 발리주는 이제 한 걸음 더 나아가: 2026 년 2 월 24 일에 서명된 주 규정 제 4/2026 호 는 명목 소유자 구조의 조성을 금지하고 있으며, 이 규정 자체가 규정하는 제재는 행정적 조치 (경고, 영업 정지, 허가 취소, 철거 및 과태료) 에 국한되고, 형사 책임에 관한 사항은 중앙 법률에 위임되어 있습니다. 합법적인 경로는 여전히 *hak pakai* (사용권) 을 최대 80 년까지 취득하는 것, *hak sewa* (임대권), 그리고 PT PMA(*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* , 외국인 투자 유한 회사) 를 통해 HGB 에 따라 소유권을 보유하는 것입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 평가 대상인 권리에 관한 질문이며, 그 답은 다소 불편한 사실입니다. 외국인 구매자가 명의대여 증서에 의해 보유된 토지에 대해 자유보유권 (freehold) 에 상응하는 대가를 지불한 경우, 그들이 보유한 권리는 그들이 대가를 지불한 권리와 다르며, 마치 그 부동산의 자유보유권 가치가 그들의 것인 양 보고하는 감정평가서는 그들이 실제로 소유한 것과는 일치하지 않는 수치를 제시하는 것입니다. 감정평가사의 의무는 먼저 법적 지분을 확인하고 이를 평가하는 것이며, 발리의 경우 이는 종종 자유보유권 (fee) 이 아닌 *hak pakai*(지대권) 이나 임대차 기간을 평가하는 것을 의미합니다. 해당 시장에 얼마나 많은 외국 자본이 반영되어 있는지를 고려할 때, 두 수치 간의 차이는 단순한 기술적 문제가 아닙니다.

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: DNT Lawyers, 명의대여 금지 및 대법원 판결 제 3020 K/Pdt/2014 호에 대한 해설, https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

출처 — Indonesian, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: NusaBali, 발리 주 조례 제 4/2026 호 관련, https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung ,REI

말레이시아 — 70 년간의 회고적 평가 및 법적 체계

말레이시아 최고법원 () 의 판결문은 말레이어 또는 영어로 작성됩니다. 이 섹션의 모든 항목은 영어로 된 보고서를 통해 확인되었으며, 번역 과정은 거치지 않았습니다. 여기에서 다루는 맥락은 다양하며, 항목별로 구분되어 표시되어 있습니다: 법정 수용 제도 외부에서 이행된 보상 평가, 법정 제도 자체, 팬데믹 시기 제정된 법률에 대한 헌법적 이의 제기, 그리고 한 줄에 언급된 소유권 및 분할 소유권 관련 사안 등이 포함됩니다.

더 두타 엔클레이브 (The Duta Enclave): 1956 년 수용 일자를 기준으로 산정된 보상금. 세만탄 에스테이트 (1952) Sdn Bhd (*Sendirian Berhad*, 유한책임회사) 는 쿠알라룸푸르의 자란 두타 (Jalan Duta) 에 위치한 263.272 에이커 (106.54 헥타르) 의 토지에 대한 소유권을 주장하고 있다. 현재 연방 정부 청사가 위치한 부지입니다. 2025 년 6 월 24 일, 푸트라자야 항소법원은 판결을 내렸으며, 판결 이유는 2025 년 7 월 21 일자로 작성되어 [2025] 6 MLRA 189 에 등재되었다. 법원 — 리 스위 센 (Lee Swee Seng) 연방법원 (FCJ) 판사가 주재하고, 아지마 오마르 (Azimah Omar) 및 완 아흐마드 파리드 완 살레 (Wan Ahmad Farid Wan Salleh) 항소법원 판사들이 합석한 가운데 — 만장일치로 2024 년 8 월 7 일자 2024 년 8 월 7 일자, 세만탄 명의로 토지를 등기하도록 지시한 명령을 만장일치로 파기했다. 대신 법원은 고등법원이 전문 감정인의 도움을 받아 정부가 토지를 점유한 시점의 시장 가치를 기준으로 배상액을 산정하도록 명령했으며, 1956 년 12 월 3 일 —을 기준으로 산정하도록 명령했으며, 현재의 시장 가격을 기준으로 삼지 않도록 했다. 그 근거는 [89] 항에 다음과 같이 명시되어 있다: “보상금을 현재 시점을 기준으로 산정하는 것은 세만탄 에스테이트 측의 지연을 보상해 주는 것이 될 것이다. 세만탄 에스테이트는 2003 년에야 고등법원에 선언 소송을 제기했고, 2009 년에야 선언적 판결을 받았기 때문이다.” 당사자들은 1956 년 시점의 전문가 감정 평가서를 제출하도록 지시받았으며, 당시 정부가 지급한 금액 — 1956 년 12 월 21 일 RM1,320,500.00 , 1959 년 2 월 3 일 RM79,241.01) 는 산정된 보상금에서 공제되어야 한다 ([94] 항). 1956 년과 지급일 사이의 기간은 두 가지 명령을 통해 메워진다. 1956 년 시가에 따른 보상금에는 1956 년 12 월 3 일부터 지급일까지 연 6% 의 이자가 가산되며, 법원은 토지 불법 점유에 대한 중간 수익금— 토지의 부당 점유에 대한 손해배상, 즉 점유 기간 동안의 공정한 임대 가치 — 에 대해 명령하였는데, 이는 (*Free Malaysia Today* 사건에서, Lee Swee Seng FCJ 의 말을 인용하여) “산정된 보상금이 지급되면 지급 의무가 소멸한다”고 명시되어 있다.

2025 년 11 월 13 일, 연방 법원 — 말라야 수석 판사 하스나 모하메드 하심, 하니파 파리쿨라 FCJ 및 체 모하마드 루지마 가잘리 항소법원 판사 —와 함께 심리한 결과, 만장일치로 상고 허가를 기각하였다. 제안된 26 개의 쟁점은『사법기관법』제 96A 조 및 제 96B 조의 기준을 충족하지 못했으며, 이는 해당 쟁점들이 “사실 중심적” 이었기 때문이다.

현재 로슬란 맷 노르 J 판사가 주재하는 고등법원에서 해당 감정 평가가 진행 중이다. 2026 년 9 월 1 일, 정부 측 감정인인 탄 타트 쿠안 (감정 및 부동산 서비스국 (Valuation and Property Services Department) (JPPH) 의 부국장이 증언하기를, 정부가 1956 년에 RM1,390,602.70 을 지급했으며, 이는 당시 해당 토지에 대한 그가 산정한 RM875,000 의 평가액을 초과하는 금액이었다. 세만탄 측 감정인은 푸 지 젠 (Foo Gee Jen) 이다. 중간 수익 () 에 관해 보고된 금액은 다음과 같다: 세만탄 측의 경우 RM5 billion 에서 RM12 billion 사이, 정부 측 감정인들의 경우 약 RM290 million (*The Edge*). 정부는 평가가 진행되는 동안 2026 년 8 월 중순에 합의안을 제시했으며, 심리는 2026 년 10 월 16 October 에 재개될 예정이다.

한 가지 주의할 점이 있습니다. 이는 1960 년 토지 수용법에 따른 수용이 아닙니다. 2009 년 판결에 따르면 해당 수용은 위법한 것으로 판명되었으며, 보상금은 아래에서 설명할 법에 따른 평가위원이 참여하는 법정 토지 심사가 아닌, 당사자 측 감정인의 증거를 바탕으로 한 일반 고등법원 재판에서 산정되고 있습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 해당 명령이 정한 절차는 70 년 전의 시점을 기준으로 한 소급 평가로,

당사자 측 전문가 증언을 바탕으로 한 일반 재판에서 수행된다. 소송 제기부터 판결까지의 기간에 따른 지연은 평가 기준일 선정에 따라 배분되는데, 이는 청구인에게 불리하게 작용하며, 6% 의 이자 및 정부 측에 불리한 중간 수익으로 보상된다. — 중간 수익은 산정된 보상금이 지급되는 시점에 종료된다. 따라서 양측 감정인에게 주어진 과제는 1956 년 12 월 3 일 시점의 이 쿠알라룸푸르 토지의 시장 가치입니다.

출처. 판결문, [2025] 6 MLRA 189 (영어), `https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`; *New Straits Times*, 2025 년 6 월 24 일 (인터넷 아카이브 20250701031825 스냅샷, nst.com.my 기사 1235111); *Free Malaysia Today*, 2025 년 6 월 24 일 (인터넷 아카이브 스냅샷 20250624103243); *Sinar Daily*, 연표, `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 2025 년 11 월 13 일, `https://theedgemalaysia.com/node/779532`, 및 2026 년 9 월 1 일, `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 2026 년 8 월 14 일 (합의 제안).

검증 참고 사항. 위의 내용은 2026 년 9 월 2 일, 인용된 출처를 바탕으로 검증되었으며, 발행사의 페이지가 아카이브에 보관된 경우에는 해당 아카이브 스냅샷이 제공됩니다.

법적 기준: 1960 년 토지 수용법 (법령 제 486 호). 이 법에 따라 진행되는 수용의 경우, 제 1 부속서 제 1 조 제 1 항은 보상을 시가에 연동하도록 규정하고 있다 . 기준일 — 즉, 평가일 —은 관보 (정부의 공식 간행물; 이에 게재되면 문서에 법적 효력이 부여됨) 에 제 8 조 (양식 D) 에 따른 선언문이 게재된 날 — 또는, 제 4 조에 따른 통지에 의해 수용이 진행되고 제 8 조 선언문이 12 개월 이내에 뒤따르는 경우, 제 4 조 게재일입니다. 부칙의 후속 조항들은 분리손해 (수용된 부분과 단절됨으로써 잔여 토지가 입는 손해), 유해 영향 (소유자가 보유한 토지의 가치 하락에 대한 보상) 및 합리적인 이전 비용을 추가하며, 취득의 의도된 용도에 기인하는 가치 상승분은 는 무시되어야 한다고 규정하고 있습니다. 이는 '계획 무시' 로, 미국 용어로는 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위' 규칙에 해당합니다. 절차상, 토지 관리관은 심리를 진행하고 (제 12 조) 양식 G(제 14 조) 에 따라 판정을 내리며, 이의 제기는 양식 N 을 통해 이루어지고, 고등법원에의 회부는 제 38 조에 따라 이루어집니다. 고등법원에서 판사는 보상금에 대한 이의 제기에 대해 두 명의 감정인 과 함께 심리를 진행하며 — 한 명은 평가 및 부동산 서비스 부서의 공무원이고, 다른 한 명은 등록된 민간 감정인이다 (제 40A 조 (2)) —이며, 각 평가위원의 의견은 서면으로 제출되고 기록되어야 한다 (제 40C 조). 제 40D 조의 판사가 감정위원들의 의견에 구속되도록 한 조항은 *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* (연방 법원, 2017) 사건에서 위헌으로 선언되었으며, 해설에 따르면 해당 조항은 여전히 개정되지 않은 상태이다. 순수한 배상액에 대한 항소는 제 49 조의 단서에 의해 금지되며, 오직 법률적 쟁점만 상고 대상이 된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법정 참조의 경우, 평가일은 점유 시점이 아닌 관보 공고를 통해 확정되며, 청구 항목이 열거되고, 해당 계획에 기인한 가치 상승분은 제외되며, 등록된 민간 감정평가사는 당사자 측 전문가로서 재판소 외부에 위치하는 것이 아니라, 심판소 내부에 평가위원으로 참여합니다. 앞서 언급한 두타 엔클레이브 (Duta Enclave) 평가 사례는 이 법에 따른 수용이 아니기 때문에 이러한 요건 중 어느 것도 따르지 않습니다.

출처 *(*해설*)*. MahWengKwai & Associates 및 HHQ(`https://hhq.com.my`) 가 작성한 실무자 가이드; 상기 법제 체계에 대한 설명은 관보에 게재된 조문 자체의 해석보다는 해당 해설에 근거한 것이므로, 이를 신뢰하기 전에 법률 제 486 호에 대해 다시 확인해야 합니다.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, 연방 법원, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — 평가위원들의 의견서는 당사자들에게 전달되어야 한다.** SUKE 고속도로 건설을 위한 토지 수용 사건 (민사 항소 제 01(f)-46-11/2022(B) 호) 에서, 연방 법원은 제 40C 조 평가관들의 서면 의견서를 당사자들에게 제공해야 한다고 판시하였으며, 이를 연방

헌법 제 13 조 (2) 항과 함께 해석하였습니다; 이 요건을 준수하지 않은 것은 중대한 위반이었으며, 해당 사안은 재심리를 위해 환송되었습니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 제 40A 조에 따라 평가관으로 활동하는 감정평가사는 당사자들이 수령할 권리가 있는 의견서를 작성한다. 이 의견서는 공개를 목적으로 작성되는 문서이지, 판사를 위한 내부 메모가 아니다.

출처 *(*해설*)*. HHQ 고객 알림, 2024 년 4 월 16 일, `https://hhq.com.my`.

당사자들이 한 번도 본 적 없는 감정인들의 의견: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , 항소법원, [2026] 4 MLRA 74 는 토지 참조 사건에 ' *Tegas Sejati* ' 규칙을 적용하였다. 토지 관리관은 RM1,000,000(제곱미터당 RM2,212.39) 을, 고등법원은 RM1,200,400(제곱미터당 RM2,450) 을 인정했고, 소유주는 제곱미터당 RM4,377.62 를 주장했으나 — 고등법원은 최종 판결을 내리기 전에 당사자들에게 감정인들의 서면 의견서를 공개하지 않았습니다. 항소법원은 만장일치로 이 판결을 파기하고 사건을 전면 재심리로 환송하였으며, 최종 변론이 진행되기 전 합리적인 기간 내에 모든 당사자에게 감정인의 보고서를 제출하도록 지시했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 말레이시아에서는 감정평가사가 판사 옆에 평가위원으로 참석하는데, 이번 판결에 따르면 평가위원이 법정에 진술하는 내용은 당사자들이 반박할 수 있는 증거일 뿐, 판사가 참고할 수 있는 조언이 아니라고 판시하고 있다. 전문가 감정인을 활용하는 모든 관할권—영국, 스코틀랜드, 북아일랜드의 토지 재판소가 모두 이에 해당한다—은 동일한 문제에 직면해 있다.

출처 *(*해설*)*. 수행자 해설, `https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`.

검증 참고 사항. 보고서 자체는 읽지 않았으며, 인용문, 수치 및 명령 사항은 인용된 해설서에서 발췌한 것이다. 편집자가 제공한 자료에 따르면 판결일은 2026 년 2 월 25 일이었으나, 해설서에는 날짜가 명시되어 있지 않아 해당 날짜는 확인되지 않았다.

항소법원, 2026 년 5 월 15 일 — 팬데믹으로 인한 공실 인도 기한 연장은 재산 수용에 해당하지 않는다. 주택 구매자들이 Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd 및 기타 피고들을 상대로 제기된 11 건의 항소 사건에서, 원고들은 장관이 '2019 년 코로나바이러스 감염증 (COVID-19) 영향 완화를 위한 임시 조치' 제 38C 조에 근거하여 팬데믹 기간 중 공실 인도 기한 (입주자가 없는 상태의 부동산 인도) 을 세 번째로 연장한 조치에 대해 이의를 제기했다. (COVID-19) 법 — 개정법 A1641 에 의해 삽입되어 2022 년 1 월 14 일부터 발효되었으며 2021 년 기간을 포괄하는 조항에 근거한 것이다. 항소법원 — 라빈트란 파라마구루 (Ravinthran Paramaguru) 재판장이 주재하고, 아지줄 아즈미 아드난 (Azizul Azmi Adnan) 및 아흐마드 파이루즈 자이놀 아비딘 (Ahmad Fairuz Zainol Abidin) 항소법원 판사들이 함께 심리한 — 항소법원은 이 기한 연장을 인정했다. 정액 손해배상금 (LAD) 은 법정 매매 계약에 따른 인도 지연에 대한 계약상 구제 수단이며, 판결문은 다음과 같이 인용할 가치가 있다: "제 38C 조 는 어떠한 재산권도 이전하지 않는다…. 개발사는 항소인들의 LAD 권리를 취득하지 않는다. 이러한 권리는 완전히 소멸된 것이 아니라, 정해진 기간 동안 정지된 상태일 뿐이다… 이는 불가항력 사건에 대응하여 법정 계약 권리를 일반적으로 개정하는 것이며, 재산의 수용이 아니다." 따라서 제 13 조 (2) 항을 위반한 사실은 없었다. 기각된 주장, 즉 해당 입법이 보상 없는 수용을 초래했다는 주장은 미국 법리에서 '역 수용 (inverse condemnation)' 이라고 부르는 유형에 해당한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법원의 해석, 즉 — LAD 권리의 소멸이나 양도가 아닌, 정해진 기간 동안의 권리 정지 — 는 연장 기간 동안 누적된 LAD 를 매수인의 미수금 또는 개발사의 부채로 취급하는 모든 계산의 기준이 된다.

출처. 《*The Edge*》, 2026 년 5 월 20 일, `https://theedgemalaysia.com/node/804284`.

한 줄로 언급되었습니다. 다음의 말레이시아 관련 항목들은 존재가 확인되었으나, 이번 호에서는 이에 대해 더 이상 다루지 않습니다.

- **EkoCheras** (항소법원, 2026 년 7 월 15 일경 보고됨): LAD 인도 합의서에 서명한 구매자는 추가적인 인도 지연 배상금을 청구할 수 없음 (출처: *Free Malaysia Today* 및 *EdgeProp* 헤드라인).
- **사이버자야의 레이크프론트 빌라** (항소법원, 2026 년 4 월 10 일경): 상업용 전환에 대한 가처분 명령이 확정되었다.
- **케퐁의 퍼스트 레지던스** (고등법원, 아난드 폰누두라이 판사, 2026 년 7 월 27 일 보도): 공인된 분할등기 도면에 표시된 다용도실 및 인증된 분할 소유권 도면에 표시된 115 개의 부속 주차 구역은 공용 재산이 아니며, 등록된 소유권에 대해 『국가 토지법』 제 340 조 (2) 항에 따른 근거가 입증되지 않았다.
- **몬테노 소보 스위트** (Monteno **Sovo Suites)** (고등법원, 2026 년 4 월 24 일 판결): DBKL(쿠알라룸푸르 시청) 과 파산한 개발사가 인접 주택의 구조적 손상에 대해 130 만 링깃 이상의 배상금을 공동으로 부담해야 한다고 판결.
- **세렘반 고등법원, 2026 년 8 월 24 일** : 주 정부는 운당 (Undang) 가족의 주거지에 대한 즉시 점유 청구 소송을 제기할 자격이 없었음; 국가 토지법 (National Land Code) 제 16 조 에 따르면 주 토지광물국장의 승인이 필요함.
- **연방 법원, 2026 년 6 월 16 일** : 파항주 페칸 출신 오랑 아슬리 (Orang Asli) 마을 주민들이 아그로베스트 (M) Sdn Bhd 를 상대로 제기한 소송 — 조상 무덤 훼손에 대한 소송 제기 자격; 140,000 링깃의 배상금 판결이 복원됨; 토지 소유권 증서 발급으로 인해 관습적 권리가 소멸되지 않음. 편집자가 제공한 자료에는 이 사건을 "포스 심포르 (Pos Simpor)" 로 표기했으나, 포스 심포르는 별개의 켈란탄 분쟁 사건으로 현재 진행 중이다.
- **라왕** (**Rawang**) (항소법원, 2026 년 8 월 18 일): 광업 임대 계약 대상 토지에 세워진 100 년 된 주택에 대한 권리는 인정되지 않음.
- **사바**: 2026 년 4 월 30 일에 통과된 「2026 년 토지 (부속 소유권) 법안」 은 1972 년 법을 대체하며, 이에 수반되는 「2026 년 건물 관리 법안」 이 함께 제정되었다.

태국 — 칙령 발효일 당시의 시가이며, 상계 한도는 절반으로 제한됨

이 절의 주요 맥락은 태국 2019 년 법률에 따른 강제 수용, 즉 조치, 날짜, 그리고 보상금에 대한 지대 상승분 (프로젝트로 인해 소유자가 보유한 토지의 가치가 상승한 금액) 의 상계입니다. 이어서 두 가지 소유권 관련 항목이 다루어지는데, 하나는 수용 목적에 따라 전용된 토지에 관한 것이고, 다른 하나는 양도할 수 없는 공동 소유지에 관한 것이다.

초국가적 차원이 존재하지 않는다. 태국은 유럽연합 (EU) 의 회원국이 아니며, 태국에 대해 구속력을 갖는 지역 인권 재판소 중 관할권을 행사하는 곳은 없다. 아세안 (ASEAN) 은 선언과 정부 간 위원회를 운영하고 있을 뿐 법원은 없으며, 태국은 토지를 수용당한 소유주가 보상 청구를 제기할 수 있는 지역 재판소를 인정하지 않고 있다. 따라서 이번 호에 실린 유럽 및 라틴 아메리카 관련 기사와는 달리, 주목할 만한 초국가적 재산권 규정 문서는 없으며, 헌법상의 보장 조항과 법률이 법률의 전부를 구성한다.

관련 법령. 적용되는 법률은 *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — '토지 수용 및 취득에 관한 법률, B.E. 2562 (2019; B.E., *Pho.So.*

는 불교력 (Buddhist Era) 을 의미하며, 그레고리력 연도를 구하려면 543 을 뺀 값을 구하면 됨) — 왕실 공보 (*Ratchakitchanubeksa*, 태국 법률이 공포되는 공식 관보), 제 136 권, 제 71-Kor 편, 1 면, 2019 년 5 월 29 일 (불기 2562 년) 에 게재되었으며, 다음 날부터 발효되었다 (제 2 조). 국가평의회 사무국의 번역 목록에서는 공식 영어 번역본을 찾을 수 없었으며, 실무에서 사용되는 영어 번역은 제각각이다 ("부동산 수용 및 취득법" 이 일반적임); 여기에서 사용된 번역은 태국어 제목을 기준으로 하였다. 제 3 조는 불동산 수용법 B.E. 2530(1987)과 이를 개정했던 B.E. 2534(1991) 년 2 월 28 일자 국가평화유지위원회 공고 제 44 호를 폐지한다. 제 7 조는 그 목적을 — 공공 시설, 국방, 천연 자원 확보 또는 기타 공익으로 규정하며, 여기에는 도시 계획, 환경 보호, 농업 개발, 토지 개혁, 토지 통합, 고대 유적 및 역사 유적지 보존, 산업, 특별 경제 구역이 명시적으로 포함됩니다. 절차는 단계별로 진행된다: 제 8 조에 따른 왕실 칙령 (*phra ratchakritsadika*) 은 수용될 토지 구역을 명시하며, 그 유효 기간은 최대 5 년으로 제한된다 (제 9 조); 그 후 위원회가 예비 가격을 책정하고, 당국은 해당 가격으로 협상을 통한 매입을 시도한다 (제 19–25 조); 이에 동의하지 않는 소유주에 대해서는 제 28–30 조에 따른 별도의 수용법 (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) 이 적용되며, 해당 법이 발효되는 날 소유권은 매입 당국 (미국에서는 수용권자) 에게 귀속되지만, 보상이 지급되거나 예치된 후에야 점유를 할 수 있다 (제 31 조).

헌법상의 보장. B.E. 2560 년 (2017 년) 헌법 제 37 조 (왕실 공보 제 134 권, 제 40 부 Kor, 2017 년 4 월 6 일) 제 37 조는 재산권 및 상속권을 보장하며, 제 7 조에 명시된 목적 범주에 속하는 경우에만 토지 수용을 허용하고, " *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*" — 합리적인 기간 내에 공정한 보상 —을 소유자 및 수용으로 인해 손해를 입은 모든 권리 보유자에게 지급할 것을 요구하며, "공익, 재산이 수용되는 당사자에게 미치는 영향, 그 당사자가 수용으로부터 얻을 수 있는 어떠한 이익도 포함하여" " *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*" ("). 이 마지막 조항은 아래에서 설명할 법정 가치증가 상계에 대한 헌법적 근거가 된다. 동 조항은 모든 수용법이 그 목적과 토지를 사용할 기간을 명시할 것을 요구하며, 그렇게 사용되지 않은 토지는 이전 소유자나 상속인에게 반환되어야 한다고 규정하고 있다.

조치 및 날짜. 제 20 조는 수용된 토지의 예비 가격이 다음 다섯 가지 사안을 "종합적으로"(*prakop kan*) 고려하여 책정되어야 한다고 규정하고 있다:

(1) " *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* " — 제 제 8 조 왕실 칙령이 발효되는 날;

(2) 토지 및 건물세 징수를 위해 정해진 토지의 정부 평가가액 ;

(3) 토지법 (Land Code) 에 따른 권리 및 법적 행위에 대한 등기 수수료를 징수하는 데 사용되는 평가 자본가치; 법 (Land Code) 에 따른 권리 및 법적 행위에 대한 등록 수수료를 징수하는 데 사용되는 평가 자본 가치;

(3) 토지의 상태 및 위치; 그리고

(5) 수용의 사유 및 목적.

시장 기준에는 별도의 날짜가 적용된다: 평가는 사업으로 인해 주변 가격이 변동될 여유가 생기기 전, 구획 지정령이 발효되는 날의 시장을 기준으로 한다. 기준과 방법은 장관령에 의해 상세히 규정된다. 제 21 조는 위원회가 임명된 날로부터 180 일 이내에 예비 가격을 확정하도록 규정하고 있으며 (최대 90 일까지 연장 가능), 만약 장관이 그 금액이 불공평할 정도로 낮거나 높다고 판단하는 경우, 내각이 새로운 가격을 책정할 수 있으며, 이 경우 해당 가격이 위원회의 가격으로 간주된다. 제 38 조는 제 20 조의 기준을 필요한 변경을 가하여 수용 단계에서 책정된 보상금에 동일하게 적용한다 — 그 사이 칙령의 효력이 만료된 경우에도 마찬가지이며 — 또한 조기에 매각하거나 점유권을 양도한 소유자와 해

당 법에 따라 수용된 소유자 간의 공정성과 형평성을 고려해야 한다고 덧붙이고 있다. 예비 가격으로 매각하는 데 동의한 소유주는 해당 가격의 2% 에 해당하는 법정 보너스를 받는다 (제 26 조).

상계 및 잔여분. 제 22 조 제 1 항은 상계에 대해 다음과 같이 규정하고 있다: 수용이 이루어진 사업으로 인해 동일 필지 내의 잔여 토지 가격이 상승할 경우, " *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*" — 그 상승분은 보상금에서 공제되어야 한다 — "그러나 어떠한 경우에도 공제액은 보상금의 50 퍼센트를 초과할 수 없다" (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). 동일한 필지에 대해 소유자가 해당 대상에 관한 법률에 따라 국가 교통 인프라 개발로 인한 이익에 부과되는 세금을 납부할 의무가 있는 경우, 상계 규정은 적용되지 않는다 — 법은 가치 상승분을 이중으로 인정하지 않는다. 제 3 항은 그 반대의 경우를 규정하고 있다: 사업으로 인해 해당 필지의 나머지 토지 가치가 하락한 경우, 그 하락분에 대한 보상금이 책정되어야 한다. 상계 자체는 오래된 법규이다: 불동산 수용법 B.E. 2497 (1954), 제 14 조 및 B.E. 2530 년 법 (1987) 제 21 조 등 모두 잔여 토지의 가치 상승분을 공제하였으나, 공제액이 보상금을 초과하여 소유자가 국가에 돈을 지불하게 되는 상황이 발생하지 않도록 하는 규칙에 의해서만 제한되었습니다. 50% 상한선은 2019 년 법에서 추가된 규정입니다. 부분 수용의 경우, 수용된 토지에 건물이나 구조물의 일부가 남아 있는 경우, 소유자는 해당 구조물의 잔여 부분도 함께 매입할 것을 요구할 수 있다 (제 33 조); 토지 구획의 잔여 면적이 25 제곱와 (100 제곱미터) 보다 작거나, 그 어느 한 변의 길이가 5 와 (10 미터) 미만이며, 그곳에서 안전하게 거주하거나 사용할 수 없는 경우, 소유주는 통지를 받은 날로부터 120 일 이내에 당국에 나머지 토지를 매입할 것을 요구할 수 있다. 단, 잔여 토지가 동일 소유주의 다른 토지와 인접하여 사용 가능한 전체를 형성하는 경우는 예외로 한다 (제 34 조). 제 35 조는 소유주의 동의가 있는 경우, 토지 수용으로 인해 소유주가 거주하거나 생계를 영위하기에 충분한 토지를 보유하지 못하게 되는 경우, 대체 토지로 보상하는 것을 허용한다.

누가 수치를 결정하며, 어떤 과제가 있는지. 이 법령이 발효되면, 수용 당국은 제 19 조에 따른 위원회 (*khana kammakan*) 를 임명한다. 위원회는 당국 자체, 재무부 (*Krom Thanarak*), 토지부 (*Krom Thidin*) 의 대표자, 지구장 (*nai amphoe*) 또는 지구 국장, 그리고 관련 지방 행정관들로 구성되며, 위원회는 예비 가격과 보상금을 모두 결정한다. 보상은 토지 소유자뿐만 아니라 건물 및 구조물 소유자, 자생하는 다년생 나무 소유자, 임차인 및 전대인, 민사 및 상법 () 제 1349 조 및 제 1352 조에 따른 법정 통행권 또는 관로 사용권을 상실한 자, 그리고 퇴거로 인해 피해를 입은 합법적 점유자 및 사업자 (제 40 조) 에게도 지급되며, 여기에는 에 따라 통행권 또는 관로 사용권을 상실한 자, 그리고 퇴거로 인해 피해를 입은 합법적 점유자 및 사업 운영자 (제 40 조) 에게도 지급되어야 하며, 이는 토지 가치와 철거 및 제거 비용, 대체 구조물 신축 비용, 그리고 소유자가 토지를 비워야 함으로 인해 발생하는 기타 손해를 포함한다 (제 37 조). 보상금 수령자가 그 금액에 불복할 경우, 보상금을 수령하거나 예치한 날로부터 90 일 이내에 장관에게 항소할 수 있다 (제 49 조); 장관은 법률에 정통하고 부동산 평가에 전문성을 갖춘 5 명 이상의 위원으로 구성된 위원회 (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*) 에 항소를 회부해야 하며, 위원회는 180 일 이내에 보고서를 제출하고, 장관은 보고서 접수 후 30 일 이내에 결정을 내려야 한다. 만일 결과에 만족하지 못할 경우, 소유자는 1 년 이내에 소송을 제기할 수 있다 (제 50 조); 장관이 또는 법원이 인정하는 증액액에 대해서는 원래 지급일 또는 예치일로부터 정부저축은행 (Government Savings Bank, *Thanakhan Omsin*) 이 정기예금에 지급하는 최고 금리 에 따른 이자가 가산된다.

어떤 경우라면 그 수치를 높이지 않을 수도 있습니다. 제 23 조는 프로젝트 측이 아닌 소유주 측의 장부를 대상으로 한 조작 방지 조항입니다. 즉, 수용된 토지의 가격이 보상금을 받기 위한 목적으로 사기적인 수단 (*ubai chochon*) 을 통해 칙령 이전에 건축되거나 증축된 구조물, 식재, 개량 또는 임대차 계약으로 인해 가격이 상승했거나, 칙령 이후에 당국의 허가 없이 이루어진 경우, 그 상승분에 대해서는 예비 가격이나 보상금을 정할 수 없습니다. 제 24 조는 투기 방지 규정을 추가하고 있다: 소유자가 결정 전 5 년 이내에 토지를 취득했으나 진정으로 그곳에 거주하거나 경작하거나 사용하지 않은

경우, 위원회는 제 20 조에 따른 금액보다 낮은 가격을 책정할 수 있으나, 소유자가 토지를 취득했을 당시의 가격보다 낮게 책정해서는 안 된다.

수용된 토지의 용도 지정. 2019 년 법에 따라 토지는 수용된 목적에 따라 사용되어야 한다. 수용 당국은 5 년 이내에 수용 목적의 이행을 시작해야 한다 (제 51 조); 해당 용도로 사용되지 않거나 용도 달성 후 남은 토지는, 요청 시 3 년 이내에 신청한 전 소유자나 상속인에게 반환되어야 하며, 이 경우 보상금에 7.5% 의 이자를 가산하여 상환해야 하며, 이자는 요청일 당시의 토지 시가를 상한으로 한다 (제 53 조 및 제 54 조). 헌법 제 37 조는 더 높은 차원에서 동일한 규율을 부과한다. 요컨대, 수용된 토지는 전용된 것으로 간주되며, 수용 기관이 재분배할 수 있는 자유로운 자산이 아니다.

애쉬튼 아속 사건. 이러한 전용 원칙은 당대 가장 주목할 만한 판결을 낳았다. 최고 행정법원 (*San Pokkhrong Sungsut*) 은 불기 2566 년 7 월 27 일 에 선고된 판결을 통해 (2023 년) 에 선고된 판결을 통해, 방콕 수쿰윗 지하철역 위에 완공된 약 50 층 높이의 타워이자 500 세대 이상이 판매된 '애쉬튼 아속 (Ashton Asoke)' 콘도미니엄에 대한 건축 허가 통지 취소 결정을 확정했다. 이 프로젝트의 유일한 진입로는 태국 대중교통청 (MRTA) 이 블루 라인 지하철 건설을 위해 수용한 토지를 통과하는 것이었으며, 개발사는 해당 토지를 통과할 수 있는 MRTA 의 허가를 보유하고 있었다. 법원은 철도 사업을 위해 수용된 토지가 민간 프로젝트의 법적 접경지로 사용될 수 없다고 판결했다. 즉, 해당 진입로는 수용 당시의 공공 목적에 전념해야 하며, 건축통제법 B.E. 2522(1979) 에 따라 발령된 장관령에 규정된 폭 (보고된 바에 따르면 12 미터) 을 갖춘 공공 도로의 법정 폭 (12 미터로 보고됨) 을 충족하는 접경지 역할을 할 수 없다고 판시했다. 이는 대형 건물을 규율하는 건축통제법 (B.E. 2522(1979))에 따라 발령된 장관령에 근거한 것으로, 본 사안에서는 수용법보다는 해당 규정이 적용된다. 법원은 철거 명령 없이 허가 문서를 취소하였으며, 개발사가 접근로 결함을 시정하도록 남겼다. 시정 시도 (인접 토지 매입, 법 개정, 허가 갱신) 와 개발사의 신용에 미친 영향은 2024 년까지 여전히 해결 과정에 있었으며, 이 사안은 2025–2026 년까지 집행 절차가 진행 중인 것으로 보고되고 있으나, 당국은 후기의 단계들에 대해서는 독립적으로 확인하지 않았다. 평가 원칙의 관점에서 중요한 점은 수용법상의 원칙이다: 강제 권한에 따라 수용된 토지는 그 용도와 밀접하게 묶여 있으며, 해당 토지에 대한 권리 (수용 당국이 직접 부여한 허가 포함) 는 다른 필지의 규제 요건을 충족하는 데 활용될 수 없습니다. 이러한 접근성을 가치로 환산하는 감정 평가는 모래 위에 세운 집과 다름없습니다.

프라임 네이처 빌라 사건. 2026 년 8 월에 보도된 대법원 (*San Dika*) 판결 — 본 부서는 접근 가능한 원본 또는 미러 출처를 통해 이를 확인할 수 없었으며, 본 보고서의 내용만을 근거로 단독으로 기록된 — 2026 년 8 월에 보도된 대법원 () 판결은, 사무트프라칸 방플리에 위치한 프라임 네이처 빌라 주택 단지의 공동 및 공공용 토지가 마을 법인체 외부로 양도될 수 없다고 판시한 것으로 전해진다 (*nitibukkhon muban chatsan*) 의 범위를 벗어나 양도될 수 없다고 판시했다고 전해진다: 외부 구매자에 대한 매매는 무효이며, 해당 토지는 법인으로 재등록되었고, 구매자가 세운 건축물은 선의의 대가를 지불한 매수인이었음에도 불구하고 철거되었다. 해당 판결과는 달리, 법적 근거는 확인되었다. 토지 배분법 B.E. 2543 (2000), 제 43 조에 따라, 배분자가 제공하는 공공시설 — 도로, 정원, 놀이터 — 은 배분된 토지의 이익을 위한 지상권 (*phara chamyom*) 에 해당하며 유지 관리되어야 한다. 또한, 배분 허가가 부여된 후에는 제 33 조에 따라 공공시설을 구성하거나 공공 서비스에 사용되는 토지에 부담을 주는 법적 행위를 공공 시설을 구성하거나 공공 서비스에 사용되는 토지에 부담을 야기하는 법적 행위를 금지하고 있다. 법에 의해 그 목적이 명시적으로 금지된 양도 행위는 민사 및 상법에 따라 무효가 된다 ("그 목적이 법률에 의해 명시적으로 금지되거나, 불가능하거나, 공공 질서 또는 선량한 풍속에 반하는 행위는 무효이다"), 그리고 무효인 행위는 어떠한 권리도 양도하지 않으며 — 선의와 대금 지급 으로도 이를 구제할 수 없다. 이 점은 본 호의 다른 곳에 실린 소유권 관련 기사들과 유사한 맥락입니다. 즉, 기초가 되는 양도 자체가 무효인 경우 등기만으로는 최종적인 효력을 갖지 못하며, 할당된 부동산의 공동 토지를 개발 가능한 재고로 평가하는 것은 매도인이 양도할 수 없는 것을 가치로 매기는 것과 같습니다.

확인되었으나 검토 범위에서 제외됨. 해당 기간의 사안 중 4 건이 완전성을 기하기 위해 확인되었으나 다루지 않았으며, 첫 번째 두 건은 보고된 내용대로만 확인됨: 대법원 판결 4655/B.E. 2566 (2023), 민사상·상법 제 540 조 의 30 년 상한선 (소유 기간, 평가액이 아님) 에 반하여 사전에 합의된 "30+30+30" 임대차 갱신을 무효로 한 것으로 보고됨; 대법원 판결 1781/B.E. 2567 (2024), 혼인 재산 및 손해배상 사건; 아에타스 방콕 / 소이 루암루디 건물 높이 소송 및 그 철거 집행 (건축 규제, 수용 아님); 그리고 토지국 공문 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 호 (B.E. 2569 년 5 월 15 일, 2026 년) 및 이와 관련된 코팡안 (Koh Pha-ngan) 집행 사례 — 이 호에 실린 다른 명의대여 관련 기사들과 마찬가지로, 평가 범위 외의 명의대여 토지 소유에 대한 행정적 통제.

감정평가사에게 시사하는 바. 태국의 지침은 위원회가 관리하는 복합 평가 방식이며, 시장 가격을 기준점으로 삼고 있습니다. 즉, 경계 설정 칙령이 발효되는 날을 기준으로, 해당 토지가 시장에서 통상적으로 거래되는 가격이, 두 가지 공식 평가액, 토지의 상태와 위치, 수용 목적 등이 포함됩니다. 날짜 규정은 중요합니다. 즉, 프로젝트로 인해 가격이 변동하기 전에 시장 요소가 고정되며, 목적 요소는 위원회에 수용 목적을 고려할 수 있는 명시적인 권한을 부여합니다. 부분 수용의 경우 감정인은 잔여 토지의 가치를 두 번 평가해야 한다. 프로젝트로 인해 잔여 토지의 가치가 상승한 부분은 보상금에서 차감되지만, 그 금액은 보상금의 절반을 초과할 수 없으며, 소유주가 이미 교통 개선세를 납부하고 있는 경우에는 차감되지 않는다; 프로젝트로 인해 발생한 가치 하락은 그 자체로 보상 대상이며, 법정 크기 및 형태 기준 미만의 잔여 토지는 당국이 나머지 토지를 매입하도록 요구할 권리로 전환됩니다. 수용된 토지와 인접한 모든 토지의 평가 시에는 해당 토지를 공공 목적으로 전용된 것으로 간주해야 합니다. Ashton Asoke 사건은 해당 토지를 통과하는 접근권을 민간 프로젝트의 가치에 반영했을 때 발생하는 결과를 보여줍니다.

검증 참고 사항 — 불기 2562 년 (2019 년) 법안은 왕실 공보에 전문이 게재되었으며 공보 (제 136 권, 제 71 부 Kor, 2019 년 5 월 29 일, 26 페이지) 에 전문이 게재되었으며, 공식 `ratchakitcha.soc.go.th` PDF 의 보관본으로 검색되었습니다. 앞서 언급된 제 2 조, 제 3 조, 제 7–9 조, 제 19–26 조, 28–31, 33–35, 37–40, 49–51 및 53–54 조는 상기 언급된 바와 같이 해당 본문에서 발췌한 것이며, 모든 음역된 문구는 그 본문을 그대로 인용한 것이다. 헌법 제 37 조도 동일한 방식으로 해석되었다 (제 134 권, 제 40 부 한국어, 2017 년 4 월 6 일). 상계 관련 조항 (1954 년 법 제 14 조; 1987 년 법 제 21 조) 및 토지배분법 불기 2543 년 (2000 년) 토지 배분법 제 33 조 및 제 43 조는 국가평의회 사무국의 법률 전문 등록부 (`ocs.go.th`) 에서 확인되었으며, 해당 등록부에는 1987 년 법이 폐지된 것으로 기재되어 있고 2019 년 법률에 대한 개정법은 없는 것으로 나타났습니다; 이 글을 작성하는 시점에서 왕실 공보의 실시간 사이트와 크리시디카 (Krisdika) 웹 포털은 접속이 불가능했으며 (WAF 차단), 2019 년 법에 대한 공식 영어 번역본을 법안에 대한 공식 영어 번역본을 찾을 수 없었으므로, 위의 영어 제목은 해당 부처가 직접 번역한 것입니다. 민사 및 상법 제 150 조는 미러 번역본만을 기준으로 확인되었습니다. 애쉬튼 아속 (Ashton Asoke) 판결일 (2023 년 7 월 27 일, 최고행정법원) 및 MRTA 접근 근거는 당시 태국 언론 보도 (The Standard, 2023 년 8 월 3 일, 기사 2 건) 를 통해 확인되었으며, 판결문 자체는 확인할 수 없었다. 프라임 네이처 빌라 (Prime Nature Villa) 판결은 전혀 확인할 수 없었으며, 이에 따라 표시되어 있습니다; 범위 외 항목 4 건은 해당 부서의 브리핑에서 확인된 것이며, 별도로 명시된 경우를 제외하고는 독립적으로 검증되지 않았습니다.

출처 — Thai, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 프라 라차바냐트 와 두아이 칸 웡쿤 라에 칸 다이 마 쑹 아상 하리마사프 포. 소. 2562, 라차키차누벡사 제 136 권 제 71 부 코르, 2019 년 5 월 29 일 (보관된 공식 PDF), `https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF`

출처 — Thai, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 태국 왕국 헌법 B.E. 2560, 라차키차누벡사 제 134 권 제 40 호 Kor, 2017 년 4 월 6 일 (보관된 공식 PDF), `https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF`

출처 — Thai, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 더 스탠다드, 2023 년 7 월 27 일자 대법원 판결 보도 (애쉬턴 아속), `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

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.

No decisions in this category this quarter.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

No decisions in this category this quarter.

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.

말레이시아 — 감정평가사 패널을 상대로 RM130 만 청구를 제기: *RHB Bank v Azmi & Co*. 쿠알라룸푸르 고등법원, 2025 년 2 월 7 일. 감정평가사 패널은 RM187 만 대출에 대해 한 담보물의 가치를 RM220 만으로 평가했으나, 실제 가치는 약 RM90 만이었다. 그들은 말레이시아 감정 기준에서 요구하는 바와 같이 적절한 비교 대상 및 이전 매매 사례를 적용하지 못했습니다. 과실 이 인정되었으며, 손해배상액은 RM1.3 million 으로 결정되었습니다. 이는 차액에 대한 금액이지 대출 원금이 아닙니다.

인도네시아 — 자격 정지 기간 중 서명하여 면허가 취소됨. 2025 년 1 월 29 일자 장관 결정 제 48/KM.1/2025 호에 따라, 자격 정지 기간 중 감정 보고서에 서명한 공인 감정사의 면허가 취소되었다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 두 개의 관할권, 두 가지 서로 다른 처분 조치 — 과실 판결과 면허 취소 — 그리고 이번 호의 유럽 관련 기사에서 다룬 폴란드와 네덜란드 사례와 본질적으로 동일한 점: 제재는 수치에 대한 오류가 아니라, 방법과 행위에 부과된다는 것이다.

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, 실무자 참고 사항: `https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/`; 인도네시아 결정문 48/KM.1/2025, 결정문 사본: `https://id.scribd.com/document/829234889/`.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

태국 — 이혼 합의서가 우선하며, '매각' 에는 경매도 포함됩니다. 결혼 기간 중 약 3,150,000 바트에 구입한 주택; 이혼 합의서에는 매각 시 약 2,800,000 바트를 먼저 남편에게 환급하고 잔액을 아내에게 지급하도록 규정되어 있었다. 집행 경매에서 THB 2,590,000 이 낙찰되었으며, 아내는 아무것도 받지 못했습니다 — 등기 합의서는 법적 구속력이 있는 재산 분할 계약이며, "매각" 에는 법원 경매도 포함됩니다.

Source — 태국 1319/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-1319`.

Estate, Trust, and Probate

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

태국 — 상속인들의 최저 매각가보다 낮게 매각한 관리인. 상속인들은 유산 토지를 최소 3,200,000 바트 이상에 매물로 등록하고, 6 개월간 매물을 유지한 후 재평가하며, 제안된 가격에 대해서는 전화로 협의하기로 결의했다. 관리인은 대다수 상속인들의 전화 동의를 얻은 후 THB 2,200,000 에 매각했다. 판결: 과실이 없으며, 유산에 손실이 발생하지 않았고, 매각 후 분할은 유효한 분할 방식이다. '아프리카' 편에 보고된 케냐 판결 — 권한 없이 매각한 관리인에게 재산의 시가 상당액을 부담시킨 사례 — 와 대조적으로, 이 두 사례는 관리인의 책임 범위의 상한선을 보여준다.

Source — 태국 9091/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-9091`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.

최근 동아시아 판례: 일본, 한국, 대만

비영어 자료는 기계 번역본으로 제공되며, 모든 요약문은 해당 부서가 직접 작성한 영어 원문입니다

다른 언어로 작성된 항목은 표시되어 있으며, 사용된 위치에서 원어 자료로 연결됩니다.

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권, 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/2bt4nt29

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호는 일본, 한국, 대만을 다루는 동아시아에 대한 기초 분석 기사이며, 남아시아와 동남아시아에 대한 분석 기사는 이번 호에 별도로 실려 있습니다. 이번 호에 실린 오세아니아 조사와 마찬가지로, 이 기준 보고서는 단일 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라가며, 2026 년 3 분기까지 지속적인 실질적 중요성을 지닌 동향을 다룹니다. 향후 보고서는 분기별 업데이트 형태로 제공될 예정입니다.

이번 호에서 다루는 다양한 맥락은 서두에서 명시되어 있습니다. 이 글은 세무 평가 (일본, 한국), 강제 수용에 대한 보상 — 즉, 수용 —, 국가에 의한 사유 재산의 강제 수용 (미국에서는 '에미넌트 도메인 (eminent domain)' 또는 '콘덴네이션 (condemnation)' 이라 부르는 제도)(한국, 대만) —, 그리고 감정 평가 결과가 판결과 직결되는 민사 분쟁 (세 국가 모두) 을 다룹니다. 각 국가별 섹션은 해당 국

가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 이루어진 진술이 다른 맥락에서도 동일하게 적용된다고 가정해서는 안 됩니다.

관할권별 주요 정보 출처는 다음과 같습니다. 한국 대법원의 종합 법률 정보 서비스, 대만 사법원의 법률·규정 검색 시스템 및 사법원의 오픈데이터 서비스, 그리고 일본 대법원의 판결 데이터베이스와 국세청이 공표한 평가 지침입니다.

검색은 각 관할권의 언어와 영어로 진행되었습니다. 이는 겉으로 보이는 것보다 더 중요한 의미를 지닙니다. 특히 대만의 경우, 영어로 검색하면 사실상 아무런 결과도 나오지 않는 반면, 번체 중국어로 검색하면 적용되는 과세 규정과 행정법원 대법원의 대법정 판례를 모두 확인할 수 있습니다. 아래의 일본 자료 역시 일본어로만 검색하여 확인할 수 있었습니다. 판례가 2 차 문헌을 통해서만 확인된 경우에는 그 사실을 명시했습니다.

두 가지 연호 표기 방식은 부주의한 이들에게 함정이 될 수 있으며, 본 부서도 이미 이 두 가지 함정에 모두 걸린 적이 있어 이를 언급합니다. 대만은 중화민국 (Republic of China) 연호를 사용하는데, 이에 따르면 레이와 (*minguo*) 115 년은 2026 년이고 113 년은 2024 년에 해당합니다. 일본은 연호를 사용하는데, 이에 따르면 레이와 (Reiwa) 7 년은 2025 년이지 2026 년이 아닙니다. 아래에서 논의할 도쿄 고등법원 판결에 대한 자동 생성된 요약문 중 적어도 한 건은 레이와 7 년을 2026 년으로 표기했습니다. 이 조사에서 제시된 날짜는 그레고리력으로 표기되어 있으며, 별도로 확인 사항이 명시된 경우를 제외하고는 원본과 대조하여 확인되었습니다.

출처 및 기계 번역. 본 조사에서 다룬 판결문이나 문서가 영어 이외의 언어로 작성된 경우, 기계 번역본을 참고하였으며, 이는 해당 내용이 사용된 지점에 원문 출처와 해당 링크를 명시한 '출처' 주석을 통해 공개되어 있습니다. 이유는 두 가지입니다. 첫째는 솔직함입니다. 사법적 판례의 기계 번역본은 그 판례 자체가 아니며, 특정 주장을 신뢰할지 여부를 판단하는 독자는 그 주장이 어떻게 이 페이지에 도달하게 되었는지 알아야 합니다. 둘째는 운영상의 이유입니다. 본 저널은 아랍어판을 비롯해 일본어, 한국어, 중국어판을 포함한 번역판을 발행하고 있습니다. 우리의 영어 원문을 원본이 작성된 언어로 다시 번역하는 번역판은 하나의 번역을 역번역하는 것이 아니라 두 번의 번역을 중복시키는 결과를 초래할 것입니다. 링크를 유지함으로써 각 판은 권위를 지닌 유일한 버전인 원본을 기반으로 작동할 수 있습니다.

원어에는 경쟁되는 텍스트가 없다. 위와 같은 관행이 초래하는 한 가지 결과는 이 문제를 다룬 번역본을 어떻게 제작해야 하는지를 결정하는 핵심 요소이므로, 명확히 밝혀둘 필요가 있다.

이 부서가 다른 언어로 작성된 판결문에 대해 제시하는 모든 내용은 영어로 작성된 자체 요약문입니다. 이는 법원의 원문을 번역한 것이 아니며, 결코 번역본으로 제시되어서는 안 됩니다. 전문 용어가 따옴표로 묶여 있는 경우 — "현저히 높은", "전문가 중의 전문가" — 그 옆에는 원어 용어가 원문 표기나 음차 형태로 함께 표기되며, 원어가 우선합니다. 영문 표현은 해설일 뿐, 판결문의 번역이 아닙니다.

이러한 주장의 배경에는 특정 위험이 존재하기 때문이다. 본 조사에서 대상으로 삼은 관할권들은 일본어, 한국어, 중국어로 판결문을 선고하며, 본 학술지는 이 세 언어 모두로 번역된 판을 발행하고 있다. 만약 이 영어 원문을 해당 언어로 다시 번역하여 해당 언어판 판례를 제작한다면, 그 결과 원판결의 언어로 작성되었으나 법원의 표현이 아닌 다른 말로 그 판결을 설명하는 또 다른 문서가 만들어지게 될 것입니다. 독자는 어느 텍스트가 법적 효력을 가지는지 구분할 수 없게 될 것이며, 이 학술지는 혼란을 야기하게 될 것입니다.

따라서 본 조사 대상 언어의 판본은 이러한 구절들을 편집상의 설명으로 간주하고, 그 사실을 명시해야 하며, 법원의 원문을 확인하고자 할 때는 '**출처**' 링크를 따라 원본으로 이동해야 한다. 절대 있어서

는 안 되는 것은, 판결문이 작성된 언어 그대로 판결 요지에 대한 상충되는 버전을 만들어 내는, 아무런 설명도 없는 '왕복' 과정이다.

본 조사 자료의 어떤 내용도 영어 설명문만으로는 신뢰해서는 안 됩니다. 판례 인용 및 법령 인용은 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 원어의 공식 보고서나 관보와 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

한국 — 잔여지, 토지 구획, 개발 이익

나머지 부분은 평균값이 아닙니다: 2024Du44754. 2025 년 5 월 29 일, 대법원은 수용된 부분과 잔여지가 실제 용도나 용도지역에서 차이가 있는 경우, 잔여지의 사업 전 가치는 전체 필지의 가격을 그 면적에 균등하게 배분하여 산정할 수 없다고 판결했다. 부분 평가 방법이 요구되며, 이는 전체 대지의 가치에서 수용된 부분의 가치를 차감하는 방식이나 잔여지에 대한 직접 평가 방식이어야 하며, 평가 시점은 프로젝트에 편입되기 전이어야 한다. 약 940,295,580 원 (한국 원) 및 이에 대한 이자에 대해서는 원심을 파기하고 사건을 환송한다.

토지 구획은 하나씩 평가됩니다: 2024Du44167. 토지 구획은 개별적으로 감정되며, 일괄 감정은 사회적, 경제적, 행정적 타당성에 따라 '사용상 분리할 수 없는' 관계에 있는 경우에만 허용됩니다. 지정이 다르고 서로 다른 시기에 취득된 두 필지 중, 더 작은 필지가 실질적인 손실 없이 독립적으로 매매될 수 있었던 경우에는 해당 요건을 충족하지 못했습니다. 따라서 한국의 '대형 필지' 기준은 기능적인 것으로, 소유권이나 인접성의 문제가 아니라 용도의 문제입니다.

진정한 소유주는 기존 번호인 2024Du66167 을 사용합니다. 1989 년에 하천에 편입된 토지에 대한 보상금이 진정한 소유주가 아닌 등기상 소유주에게 지급된 경우 — 약 44,127,500 원 — 진정한 소유주가 나중에 제기한 청구권은 법정 산정 방식에 따라 그 이전 감정 평가일 당시의 가치를 기준으로 산정되며, 이는 편입 당시의 용도, 당시 유효했던 공법상 제한 사항, 당시의 상태를 반영한다. 36 년 후에 모습을 드러낸 청구인은 잘못 지급된 보상금의 평가일을 그대로 승계하게 된다.

현금 정산에는 예상 이익이 포함되어야 합니다: 2022Da228230. 투기 열기가 과열된 지역 내 재개발 프로젝트에서, 현금으로 매입한 비회원 매수인은 매수인이 부동산을 취득한 날짜 (이 경우 2020 년 6 월 26 일) 를 기준으로 보상을 받으며, 해당 금액에는 예상되는 재개발 이익이 반드시 포함되어야 한다. 하급심 법원은 2017 년 8 월 지정 이전의 비교 대상 부동산을 사용하여 그 이후 발생한 가치 상승분을 제외했으나, 대법원은 이를 뒤집었습니다. 이는 '계획 무시 원칙' 을 반영한 것입니다. 즉, 법률이 소유주에게 프로젝트로 인한 가치 상승분을 부여하는 경우, 감정평가사는 비교 대상 부동산을 선택하는 방식으로 이를 제거해서는 안 됩니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 한국 연례 보고서는 네 가지 명확한 규칙과 한 가지 주의 사항을 제시한다. 잔여 가치는 평균을 내는 것이 아니라 개별적으로 평가되며, 용도가 동일하지 않은 한 각 필지는 별개의 것으로 간주된다. 잘못된 수취인으로 지급된 금액은 정당한 소유자에 대한 평가일을 확정하며, 재개발 프로젝트에서의 매입은 개발 이득을 수반한다. 경고는 마지막 항목에 담겨 있다. 감정사가 선정한 비교 대상은 평가 기준일 문제를 은연중에 결정할 수 있으며, 법원은 그 선정 과정을 검토하여 실제로 그랬는지 여부를 확인할 것이다.

Source — 대법원, 국가 법률정보서비스의 공식 문서 (한국어로 열람): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target`

=prec&ID=609341&type=HTML; https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML; https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML.

대만 — 치료법 및 평가 규정

대만의《》에서 다루는 맥락은 강제 수용입니다. 먼저 보상액에 이의를 제기하는 구제 수단을 다룬 뒤, 그 다음으로 보상액이 산정되는 방식을 규정하는 규정을 다룹니다.

대법원 행정부, 대법정 판결 109 *da* 1/12–2020 년 6 월. 행정대법정 (行政大法庭) 은 토지 수용 보상액에 불만을 가진 토지 소유자가 이를 어떻게 이의를 제기할 수 있는지에 대한 오랫동안 이어져 온 쟁점을 해결했습니다. 행정적 구제 절차를 모두 소진한 소유자는 행정소송법 제 5 조 제 2 항에 따라 의무이행소송 (課予義務訴訟) 을 제기할 수 있습니다. 당국이 서면 이의제기 후에도 원래의 평가액을 고수하는 경우, 그러한 거부는 차액 청구에 대한 기각으로 간주되며, 소유자는 새로운 보상 결정이나 보상액 증액을 청구하는 소송을 제기할 수 있습니다.

이 판결은 토지 수용법 제 30 조 제 1 항이 수용 시점의 시가 (市價) 에 따른 보상을 요구한다는 점을 확인하고 있다. 이 조항이 무엇을 규정하지 않는지 명확히 하는 것이 중요하다: 이 조항은 구제 수단을 규정할 뿐, 평가 방법론에는 영향을 미치지 않는다.

감정평가사에게 시사하는 바. 핵심은 '구분' 에 있다. 대만은 보상액에 이의를 제기할 수 있는 절차가 명확히 규정되어 있으며, 해당 금액이 어떻게 산정되었어야 하는지에 대한 사법적 해석이 없다. 따라서 산정 방법에 대한 논쟁은 전적으로 전문가 증언을 바탕으로, 다음에 설명될 규정에 대항하여 이루어진다.

출처 — Traditional Chinese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 사법원, 사법주간지, https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

'토지 수용 보상 시장가치 평가에 관한 규정'. 대만은 조정 방법을 전문적인 기준에 맡기지 않고 규정에 명시해 두었다. 수용 대상 토지의 시장가치는 기준 필지 (比準地) 를 기준으로 산정되며, 토지 상태, 도로 상태, 접근성 조건, 주변 환경 조건 및 행정 조건으로 분류된 개별 요인에 따라 조정됩니다. 특히 중요한 점은 각 개별 요인에 대한 조정치가 상한선이 설정되어 있어, 규정된 요인 평가표에 명시된 최대 범위를 초과할 수 없다는 것입니다. 농업 및 보전 구역 내에 위치하며 공공시설 예비토지로 지정된 고립된 건축용지에 대해서는 별도의 규정이 적용되며, 이 경우 인접 지역의 평균 시가 는 동일한 용도 특성을 가진 가장 가까운 3 개 가격 구역을 기준으로 산정됩니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 각 조정 항목의 규모에 대해 구속력 있는 한도를 둔 법정 매매비교법 표로, 다른 곳에서 전문적 기준으로 나타나는 '범위 설정' 및 '근거 제시' 요건의 규제적 대응물입니다. 여기서 두 가지 결과가 도출됩니다. 표에 명시된 범위를 벗어나는 조정은 단순히 근거가 불충분할 뿐만 아니라 불법이므로, 감정인의 판단은 증거를 검토하기 전부터 제약을 받게 된다. 또한 평가 방법론이 공개적이고 고정되어 있기 때문에, 대만의 보상 분쟁은 어떤 평가 접근법을 사용할 것인지에 대한 문제보다는, 기준 필지의 선정과 각 조정치를 허용 범위 내에 배치하는 문제에 초점이 맞춰집니다.

출처 — Traditional Chinese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 법률 & 규정 데이터베이스, 법무부 (대만), https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

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.

일본 — 상속세 및 증여세 평가 기준

여기서 다루는 주제는 세금 평가입니다. 먼저, 일본은 상속세 및 증여세 목적의 부동산 가치를 법령이나 감정 평가가 아닌 국세청이 정한 국세청 고시에 의해 정해진 행정적 산정식에 따라 부동산 가치를 산정하며, 이 글의 서두에서는 해당 산정식이 감정된 시장 가치로 대체되는 시점에 대해 다루고 있습니다. 일본의 민사 관련 항목들, 즉 지분 매입자가 실제로 보유하는 지분과 하자 손해배상액의 산정 기준은 보험 항목 하에 보고됩니다.

2026 년 세제 개혁 개요와 '5 년 규칙'. 2025 년 12 월 19 일에 발표된 여당 연립정부의 2026 년 세제 개혁 개요는 상속세 및 증여세 산정을 위한 부동산 평가 방식에 대한 구조적 변화를 제안하고 있다. 이 변경 사항은 법령이 아닌 국세청 고시 개정을 통해 시행될 예정입니다 (통달, *tsūtatsu*, 세무서에 대한 행정 지침) 을 통해 시행될 예정입니다. 2026 년 7 월 기준으로 개정된 통달은 아직 공표되지 않았으며, 개요에는 2027 년 1 월 1 일 이후의 상속 및 증여에 대해 적용될 예정이라고 명시되어 있습니다. 이 개요에 따르면, 상속 또는 증여 전 5 년 이내에 대가를 지급하고 취득하거나 신축한 특정 임대 부동산의 경우, 평가는 표준 도로변 토지 가격 및 고정자산 가치 산정 방식이 아닌, 취득 원가를 바탕으로 산출된 공정시장가치에 준하는 금액을 기준으로 이루어질 것입니다 (행정적으로 정해진 가치; 미국 용어로 가장 유사한 것은 'assessed value' 임). 분할된 임대 부동산 상품의 경우, 취득 일자와 관계없이 과세 사건 발생 시점의 공정시장가치가 적용될 것이다.

이 제안은 2022 년 4 월 19 일 대법원 판결 에 따른 후속 조치로, 이 판결은 국세청이 재산평가기본통달 의 제 6 항 (일반적으로 영어로 "Article 6" 이라고 인용됨) 을 적용한 것을 인정한 바 있으며, 영어로는 '제 6 조' 로 통칭됨) —의 적용을 지지한 결정입니다. 이는 법령이 아닌 행정 지침인 이 재산평가기본통달 제 6 항 (일반적으로영어로 "Article 6" 로 인용됨) — 이 제 6 항은 종종 조세 회피 방지 조항으로 묘사되는 포괄적 우선 적용 조항으로, 표준 방식에서 벗어날 수 있도록 허용하는 — ¥3 억 3,300 만이라는 과세표준으로 신고된 부동산이 감정평가 결과 ¥12 억 7,300 만으로 재평가된 사건에서 해당 결정으로 세무 당국은 재량에 따른 예외 적용 권한을 갖게 되었으며, 이 개정은 해당 예외 적용을 특정 유형의 사건에 대한 규칙으로 전환할 것입니다.

2022 년 판결 이후 제 6 조: 도쿄 고등재판소, 2025 년 6 월 19 일. 새로운 규정이 적용되지 않는 모든 사항에 대해서는 기존 규정이 여전히 유효하며, 하급심 법원들은 여전히 그 적용 범위를 검토 중이다. 2025 년 1 월 17 일, 도쿄지방법원은 지주회사로 분류되는 것을 회피하기 위해 설계된 구조 내의 비상장 주식 평가와 관련된 분쟁에서 납세자의 손을 들어주었다. 2025 년 6 월 19 일, 도쿄고등법원은 이를 뒤집고, 제 6 조에 따른 제 6 조에 따른 국세청장 지침에 근거하여 이루어진 과세 처분을 인정했다. 이는 소위 '센다이 약국 사건' —— 센다이는 납세자 회사의 소재지였으나 해당 사건을 심리한 법원은 도쿄에 위치해 있었다 —— 에서 도쿄 지방법원 (2024 년 1 월 18 일) 과 도쿄 고등법원 (2024 년 8 월 28 일) 모두 납세자 측에 유리한 판결을 내렸고, 국세청은 항소하지 않았던 이른바 '센다이 약국 사건' — 센다이는 납세자 회사의 소재지이며, 이 사건을 심리한 법원은 도쿄에 소재해 있었다 — 와는 대조적으로, 2025 년 6 월 19 일 의 파기환송 판결은 더욱 중요한 의미를 지닌다.

해당 주식은 자산 보유 회사의 것으로, 사망 두 달 전에 고인에게 발행된 것이었다. 고등법원은 세무당국이 일반 규정 우선 적용 조항을 적용한 것을 인정했다. 세무당국이 산정한 주당 순자산가치는 약 ¥3,443 이었으나, 납세자가 제시한 산정 방식에 따르면 세금이 약 ¥978.72 million, 즉 48 퍼센트 감소하게 된다. 제 22 조의 "시장가" 는 객관적인 교환가치이며, 이 지침에 의해 상한이 정해지지 않는다. 참고: 전문 해설에서 인용; 참조한 출처에는 사건 번호가 공개되지 않았다.

이 사건의 자산은 부동산이 아닌 비상장주식이었으며, 그 사실에도 불구하고가 아니라 바로 그 이유로 여기에 포함된 것입니다. 법원은 자산 유형을 불문하고 제 6 조에 따른 단일한 틀을 적용하고 있으며, 고등법원이 채택한 사실 중심의 접근 방식—2022 년 대법원 프레임워크를 채택하면서도 사건의 구체적인 사실에 근거해 판결을 내린—사실 중심적 접근 방식은 일본의 자산 평가 분쟁에서 위임받은

감정인이 기대해야 할 바로 그 방식입니다.

출처 — Japanese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 모리 하마다 & 마츠모토, 고객 뉴스레터, `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

출처 — Japanese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 도쿄 고등법원, 2025 년 6 월 19 일, 해설, `https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html`

감정평가사에게 미치는 시사점. 제시된 대로 시행될 경우, 이 변경으로 인해 일본의 상당수 부동산 평가 방식이 공식 산정 방식에서 감정된 시가 기준으로 전환될 것이며, 이는 명확한 기준이 적용되는 5 년 기준에 따라 이루어질 것입니다. 이로 인해 실무상 세 가지 결과가 따를 것입니다. 첫째, 수익을 창출하는 주거용 부동산에 대한 최신 시점의 타당성이 입증된 시장가치 감정 평가에 대한 수요가 증가할 것이며, 이 규정이 평가 시점에 따라 결정되기 때문에 평가 시점을 둘러싼 법적 분쟁이 발생할 것입니다. 둘째, 이 제안이 목표로 하는 과세평가액과 시가 간의 차이는 측정 가능한 수치이므로, 해당 시장에서 활동하는 감정평가사들은 이에 대해 직접 의견을 제시해 달라는 요청을 받을 것으로 예상해야 한다. 셋째, 반대로 보면, 제 6 조 관련 판례에 따르면 공식 산정 방식에 따른 평가액은 제안된 5 년 규칙의 적용 범위 밖에서도 감정평가에 기반한 재평가에 취약한 상태이므로, 이번 변경은 감정평가사의 위험 노출을 완전히 해소하지는 못하더라도 그 범위를 좁혀줄 것입니다.

출처 — Japanese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: EY 일본, 2026 년 세제 개혁 개요에 관한 세무 알림, `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

대법원 제 2 소법정, 2025 년 2 월 17 일 — 복합 구조 건물의 감가상각. 오사카에 위치한 18 층 건물로, 저층부는 철근 콘크리트, 상층부는 철골 구조이며, 총 연면적의 약 87% 를 차지하는 이 건물은 ¥2,470,112,000 의 고정자산세 과세 대상으로 등록되었다. 납세자는 연면적에 따라 가중치를 부여한 감가상각률을 주장했으나, 과세 담당자는 저층부의 구조물에 적용되는 감가상각률을 적용했다. 법원은 건물 전체의 하중이 궁극적으로 해당 구조물에 의해 지탱되기 때문에, 저층부 방식이 "평가 기준에 따라 허용된다" 고 판시했다. 감가상각률은 공간을 채우는 구조물이 아닌, 실제 하중을 지탱하는 구조물에 따라 결정된다.

Source — 2025 년 2 월 17 일자 대법원 판결문, 공식 PDF (일본어): `https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf`.

한국 — 사후 평가 및 '변화가 없었다' 는 점을 입증해야 하는 부담

대법원, 2026 년 4 월 30 일, 2024Du61780, 및 2026 년 4 월 2 일, 2025Du35499 — 상속세 및 증여세에서의 소급 감정. 2026 년 봄에 내려진 두 건의 판결은 사망 또는 증여 이후 의뢰된 감정평가가 사망일 또는 증여일 당시의 재산 시가 가치를 산정할 수 있는 조건을 명확히 규정하고 있다.

2024Du61780 호 사건은 2026 년 4 월 30 일에 판결이 내려진 상속세 사건으로, 2019 년 4 월 9 일 사망으로 상속된 서울 서대문구 소재 토지와 관련된 상속세 사건인 2024Du61780 호 사건에서, 대법원은 사망일과 감정일 사이에 가격 변동이 발생한 특별한 사정이 없음을 주장하고 입증할 책임은 세무 당국에 있다고 판시하였다. 세무 당국이 그 입증 책임을 다하지 못할 경우, 소급 평가된 금액은 사망 시점의 시가로 간주될 수 없다. 본 사건의 사실관계에 따르면, 세무 당국은 자사가 의뢰한 2 건과 상속인이 의뢰한 2 건의 소급 평가 결과 평균을 바탕으로 11,549,988,450 원의 세액을 산정하였으나, 보도된 바에 따르면 해당 부동산의 가치는 7,434,058,500 원이었다. 당국이 의뢰한 2 건과 상속인이 의뢰한 2 건 —의 평균인 약 11,549,988,450 원을 과세 기준으로 삼았으나, 신고된 가액은 약 7,434,058,500 원이었다. 해당 평균치는 기각되었고, 사망일 기준으로 산정된 법원이 지정한 감정인의 평가액이 채택되었으며, 두 건의 항소 모두 기각되었다.

이와 관련된 2026 년 4 월 2 일자 2025Du35499 호 판결 — 증여세 부과처분 취소 소송 (증여세부과처분취소) 은『공보』2026-상, 1087 (『공보』는 한국 대법원 판결의 공식 공보이며, 이를 인용하는 것은

정식 보고서를 인용하는 것을 의미함) — 납세자들에게 불리한 판결이 내려졌다. 법원은 그들의 항소를 전적으로 기각하였으며 (상고를 모두 기각한다) 하고, 세무 당국이 의뢰한 감정평가에 근거한 과세처분을 유지하였으며, 감정평가를 바탕으로 한 과세가 이루어진『상속·증여세법』시행령 제 49 조 제 1 항의 단서가 법의 권한 범위를 벗어난 것이 아니라고 판시하였다.

감정평가사에게 주는 시사점. 이 두 판례를 종합해 보면, 모든 소급 평가가 직면하는 문제를 명확히 드러내고 있다. 즉, 사후에 작성된 감정평가서는 감정 평가일 당시의 가치에 대한 증거일 뿐이며, 그 이전 시점의 가치에 대한 증거가 되려면 그 사이 시장의 변동에 대한 추가적인 가정이 필요할 뿐이다. 2024Du61780 에 따르면, 한국은 소급 산정액을 주장하는 세무 당국에 그러한 가정의 입증 책임을 부과하며, 2025Du35499 에 따르면, 이 법령의 요건을 충족하는 감정평가에 기반한 과세는 유효하다. 감정인의 역할은, 마치 감정서 작성일이 무관한 것처럼 소급 수치를 제시하는 것이 아니라, 해당 가정을 명시적으로 밝히고 그 기간 동안의 시장 증거로 이를 뒷받침하는 데 있다. 일본과 한국에서 모두 활동하는 감정평가사는 두 제도에서 표준가액을 대체할 책임의 소재가 동일하다고 가정해서는 안 되며, 양국 법원이 답한 질문들은 서로 다르기 때문이다.

출처 — 한국어, 기계 번역으로 읽음; 번역본에는 원본이 그대로 유지됨: 한국 세무 전문지 2024Du61780 (Intn; TaxTimes), `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872` `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003` .

그리고 그 증거가 부족하여 기각된 과세 결정: 2025Du30615. 상속받은 토지를 공식 개별 가격인 약 1,515,544,000 원으로 신고했으나, 이후 총 KRW 2,940,000,000 인 두 건의 매매를 근거로 재평가되었다. 2026 년 5 월 20 일, 대법원은 이 과세가 위법하다고 판시했다. 세무 당국이 2019 년 10 월 13 일과 해당 매매일 사이 가격 변동이 없었다는 사실을 입증하지 못했기 때문이다. 2026 년에 이어진 일련의 판결들 역시 동일한 판결 요지를 담고 있습니다. 즉, 세무 당국은 평가일과 자신이 근거로 삼는 증거의 날짜 사이에 가격 변동이 없었다는 점을 주장하고 입증해야 합니다. 앞서 언급한 2024Du61780 사건에서 세무 당국은 평균 4 건의 소급 감정 평가 결과를 바탕으로도 이를 입증하지 못했습니다.

Source — 2025Du30615 (한국어): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML`; 2024Du61780: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML`; 2025Du35499: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML`.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

한국 — 전환 가격이 원가의 절반, 감정가의 절반으로 책정된다. 공공임대주택의 자가주택 전환과 관련하여, 서울고등법원은 법정 산정식을 적용했습니다. 즉, 가격은 건설비와 감정가의 산술평균으로 산정되는데, 20*pyeong* 인 단위의 경우 각각 약 34,834,953 원과 약 106,268,471 원으로 약 70,551,712 원 — 이며, 감정평가가 세대 유형별로 이루어졌다는 이유로 층별 할인을 기각했다. 비용과 가치를 평균내는 공식은 그 어떤 것의 가치 평가도 아니며, 법원이 이를 정교화하지 않은 것은 정직한 처사이다.

검증 참고 사항. 2025–26 년에 경매 최저가 또는 경매 감정인에 관한 일본이나 한국의 판결문은 발견되지 않았으며, 최저가 (114 Kang 750) 가 프로젝트 목록에 나타나지만, 그 전문을 확보할 수 없었으며, 공식 판결 데이터베이스는 모든 요청을 거부했다.

Source — 서울고등법원 2023Na2060019 (한국어): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML`.

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.

No decisions in this category this quarter.

검증 참고 사항. 일본 및 한국의 공식 프로젝트에서 감정인의 책무에 관한 2025–26 호 판결은 발견되지 않았습니다. 상속 재산 감정인의 과대 평가로 인해 손해가 발생했다는 주장을 고등법원이 기각한 데 따른 대만의 헌법소원 사건 (114 Shen-Cai 1305) 은 목록에만 등재되어 있을 뿐이며, 법원 프로젝트에 접근할 수 없어 판결 내용은 확인되지 않았습니다.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

한국 — 시장이 한쪽 당사자에게 불리한 방향으로 움직이지 않는 한, 날짜는 중재일입니다: 2025Seu595. 이혼은 2022 년 9 월 15 일 중재를 통해 종결되었으며, 재산 분할은 그 후에 청구되었습니다. 대법원은 평가 기준일이 원칙적으로 조정일이라고 판시하였으나, 공동으로 형성된 부동산에 대한 외부적·후발적 변화가 발생한 경우, 한쪽 당사자의 손익을 확정하는 것이 재산 분할의 취지에 반할 때에는 이를 반영할 수 있다고 판시하였다. 조정 당시 약 267,500,000 원이었던 아파트 가격이 2024 년 11 월 심리가 종료될 무렵 약 190,000,000 원으로 하락한 상황에서, 하급심 법원이 후자의 금액을 적용한 판결은 유지되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이는 유럽 편에서 다룬 독일 및 네덜란드의 입장과 정반대이며, 해당 국가들에서는 후일 매매가 이루어지더라도 법정 날짜가 유효하게 유지되었다. 한국은 당사자 간의 공정성을 명분으로 시장 상황에 따라 해당 날짜가 변동되도록 허용하고 있습니다. 즉, 독일에서는 한 번의 감정평가로 충분한 경우, 한국에서는 두 번의 감정평가가 필요할 수 있으며, 두 번째 감정평가 결과가 최종 결정 기준이 됩니다.

Source — 2025Seu595 (한국어): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

Estate, Trust, and Probate

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

No decisions in this category this quarter.

검증 참고 사항. 한국 대법원의 2025 년 3 월 24 일자 2024Seu866 호 판결은 상속 개시 시점의 구체적인 상속 분할 비율을 확정하고 있으나, 부동산에 대한 가액 산정은 포함되어 있지 않다. 일본이나 대만에서는 관련 내용을 찾을 수 없었다.

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.

한국 — 해당 기업의 토지 가치가 재평가되었고, 주가가 이에 따라 움직였다. 2026 년 1 월 23 일자 서울고등법원의 판결 요지에는 회사의 부동산에 대한 감정을 바탕으로 비상장 주식의 가치를 재산정했을 때, 증여일 당시의 적법한 시가가 산출된다는 내용이 기록되어 있다. 프로젝트의 판결 요지로부터 인용됨; 판결문 전문은 제공되지 않았습니다.

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.

한국 — 임대차 계약과 화재

대법원 제 1 부, 2026 년 8 월 말 — 임대 권리금 회수 및 "현저히 높은" 임대료. 한 약사가 2001 년부터 상업용 건물을 점유해 오다가, 2018 년에 보증금 약 1 억 원과 월세 약 600 만 원 조건으로 갱신하였으며, 그 후 묵시적 갱신이 이루어졌다. 은퇴를 앞두고 그녀는 권리금 (권리금, *gwonrigeum*) 약 22 억 원을 받고 신규 임차인에게 사업을 양도하는 계약을 체결했다. 이 소송은 상가건물 임대차보호법 (상가건물 임대차보호법) 제 10 조의 4 에 근거하여 제기되었으며, 이 조항은 임대인이 퇴거하는 임차인의 권리금 회수를 방해하는 것을 금지하고 있다. 이후 임대인은 신규 임차인에게 월 임대료 월 2,000 만 원과 보증금 5 억 원을 요구했고, 이로 인해 거래가 무산되었다. 1 심과 2 심에서는 임대인의 승소 판결이 내려졌으나, 천대엽 대법관이 주재한 대법원은 손해배상 판결을 파기하고 사건을 부산지방법원으로 환송했다.

법원은 해당 요구액이 기존 임대료의 약 333 퍼센트에 달하며, 보증금 환산 기준으로 보면 약 357 퍼센트에 이르며, 그 정도의 차이는 " 현저히 높은" 수준일 수 있다고 지적했습니다. 여기서 중요한 부분은 법원의 평가에 대한 설명입니다. 요구된 임대료가 현저히 높은지 여부를 판단함에 있어, 법원은 세금 및 공공 부담금, 인근 상점의 임대료 및 보증금 등 법령에 명시된 사항뿐만 아니라, 기존 임대차 계약 조건과 신규 임차인에게 요구되는 조건 간의 차이, 건물의 시장 가치 및 이에 상응하는 적정 임대료, 거래 관행, 그리고 당시의 경제 상황까지 종합적으로 고려해야 한다.

감정평가사에게 시사하는 바. 법원은 인접 상점 비교를 넘어서는 요소들을 열거하며, 단순히 인접 상점과의 비교에 그치는 것이 아니라 대상 건물의 적절하게 논리적으로 도출된 임대료 평가에 주목할 것을 지시했다. 이번 호의 ' *Foundations*' 섹션에서 사용된 용어로 말하자면, 인근 상점 비교는 제기된 질문에 비해 너무 좁은 조건 집합입니다: 이는 입지를 조건으로 삼으면서 대상 건물을 구별하는 특징들을 무시하므로, 그 결과 도출된 수치는 따라서 잘못된 양을 추정하게 됩니다. 이번 판결은 한국 상업용 임대차 분쟁에서 합리적인 임대료 평가 증거에 대한 직접적인 수요를 창출하게 되었으며, 이 분야에서는 이 정도 규모의 프리미엄이 일상적으로 걸려 있습니다.

출처 — Korean, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 경향신문, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

인용 참고 사항. 본 판결의 사건 번호는 본문이 인쇄될 당시 확정되지 않았으므로, 여기에서는 법원, 부서, 날짜 및 대상 내용만 기재되어 있습니다. 본 판결을 근거로 삼기 전에 공식 판결문에서 사건 번호를 확인해야 합니다.

화재 보험: 실제 가치는 기본 적용 기준입니다: 2024Da301832. 2025 년 8 월 14 일, 대법원은 화재 손해의 산정 기준이 실제 가치, 즉 상법 제 676 조 제 1 항에 따른 감가상각된 가치 — 보험 계약에 달리 규정된 경우를 제외하고, 또한 '재구입 비용 특약' 중 수리 사실을 180 일 이내에 통지해야 한다는 조항은 보험금 청구권 상실 사유이며, 따라서 보험사가 설명해야 할 중요한 약관이라고 판시했다.

원심 판결을 파기하고 사건을 환송한다. 해당 기계류는 부동산이 아니었으나, 보험사가 어떤 특약 조항에 대해 설명해야 하는지에 관한 규칙은 건물에도 정확히 적용된다.

Source — 2024Da301832 (한국어): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML`.

일본 — 햇빛, 결함, 그리고 강매

센다이 지방법원, 2025 년 9 월 26 일. 주거 지역에 위치하지만 그림자 규제 구역 외부에 있는, 높이 8.23 미터의 은행 지점이 동지 때 5 시간 이상 햇빛을 가렸다. 법원은 건축 규정을 완전히 준수했음에도 불구하고 이 방해가 용인 한도를 넘어 불법 행위라고 판단하고, ¥670,000 , ¥ 에게는 550,000 을 — ¥ 총 1.22 million 을 — 약 ¥4.59 million 및 ¥1.65 million 의 청구액에 대해 지급하도록 판결했다. 이 출처는 청구액이나 판정액을 항목별로 세분화하지 않았으므로, 토지 가치의 감소가 인정되었는지 여부는 명시되어 있지 않습니다. 참고: 실무자 논평 및 기술 전문 언론을 통해 보도됨.

Source — 센다이 지방법원, 레이와 6 (와) 제 115 호 (일본어): `https://ezaki-law.com/archives/3771`.

대법원 제 2 소법정, 2026 년 8 월 28 일 — 공동소유 지분은 건물 매입 청구 대상이 아니다. 건물이 임차 토지에 세워져 있는 경우, 해당 건물의 매수인은 토지 소유자가 임차권 양도에 동의하지 않는 한 이를 자유롭게 사용할 수 없으며, 『토지 및 건물 임대차에 관한 법률』 제 14 조 는 동의가 거절된 경우, 매수인이 토지 소유자에게 건물을 시가 (時価) 로 매입할 것을 요구할 수 있도록 허용함으로써 이 문제를 해결하고 있다. 도쿄의 한 부동산 회사는 고인 소유주의 상속인들로부터 도쿄 아다치구에 위치한 건물의 분할되지 않은 지분 (보도에 따르면 4 분의 3 지분이지만, 확인되지 않음) 을 매입했다. 토지 소유주인 도부 철도 (Tobu Railway) 가 이를 거부하자, 해당 회사는 보도에 따르면 약 ¥2,700 만 엔 (미확인) 에 해당 지분을 매입해 줄 것을 요구했다.

오지마 판사가 주재한 제 2 소법원은 제 14 조가 분할 지분에는 적용되지 않는다고 처음으로 판결했다. 이 청구를 인정할 경우, 토지 소유자는 원치 않았던 현금을 지출해야 할 뿐만 아니라, 나머지 지분 소유자들과의 공동소유 관계에 얽매여 건물을 자유롭게 처분할 수 없게 될 것이다. 구매자가 투자금을 회수할 수 있는 방법은 공동소유 부동산에 대한 분할 소송을 제기하는 것이다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 이번 판결은 감정가 하한선을 없애기 때문에 중요한 의미를 지닌다. 이 판결이 다루는 관행, 즉 분할 상속 과정에서 남게 된 노후 임대 건물에 대한 분할 지분만을 취득하는 관행은 점차 확산되어 왔으며, 제 14 조를 인용할 수 있는 매수자는 토지 소유자에 대해 시장가치에 가까운 풋옵션을 보유한 것과 다름없었다. 이 조항이 없으면, 분할 소유권은 현재의 실태대로 평가되어야 한다. 즉, 토지 소유주가 양도를 거부한 임대차권 하의 토지에 위치한 공동 소유 건물 내의 유동성이 낮은 소수 지분으로서, 분할을 통해서만 현금화할 수 있는 지분이다. 통제권 부재와 유동성 부족에 따른 할인 적용은 이러한 사실에 대한 선택적인 세부 조정이 아니라, 평가 자체의 핵심입니다.

출처 — Japanese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 기타니폰 신문 (webun.jp), `https://webun.jp/articles/-/1082875`

도쿄 지방법원, 2026 년 6 월 17 일 — 하자 손해배상액의 비례성. 2007 년에 츠즈키구에서 준공된 4 개 동, 705 세대 규모의 아파트 단지, 요코하마 츠즈키구에 2007 년에 준공된 4 개 동, 705 세대 규모의 콘도미니엄 단지에서 말뚝이 지지층에 닿지 않은 사실이 밝혀졌다. 2014 년에는 한 동에서 기울어짐이 발견되었고, 2015 년에는 말뚝 박기 데이터 조작 사실이 드러났다. 단지 전체가 철거된 후 재건축되었다. 개발사인 미쓰이 후도산 레지덴셜은 시공사인 스미토모 미쓰이 건설, 히타치 하이테크, 아사히 카세이 건설자재를 상대로 약 ¥505 억 엔을 청구하는 소송을 제기했다. 법원은 해당 하자가 건물의 기본 안전성을 훼손했다고 판단하고 불법행위에 대한 연대 책임을 인정했으나, 완전한 재

건축은 하자가 요구하는 수준을 넘어선다는 보도된 근거에 따라 약 ¥50.5 billion (약 13 억 엔) 을 배상하도록 판결했다. 원고인 개발사는 항소할 의사를 밝혔다.

감정평가사들에게 주는 시사점. 이번 배상액은 청구액의 약 3% 에 해당하며, 언론 보도에 따르면 이 차이는 책임 여부가 아닌 손해 산정 방식의 문제이다. 즉, 책임은 인정되었으나, 법원이 받아들이지 않은 것으로 알려진 부분은 바로 손해의 산정 방식이었다. 이 사건은 결함이 입증되었다고 해서 가장 철저한 구제 조치가 반드시 배상 대상이 되는 것은 아니며, 실제로 입은 손상에 대해 선택된 구제 조치의 합리성 여부는 전문가 평가 증거가 결과를 결정하는 문제임을 보여주는 최근의 가장 명확한 사례이다. 결함 손해배상에 대해 위촉받은 감정인은 수리 비용이 얼마인지가 아니라, 수리가 피해에 비례하는지 여부에 대한 질문을 받을 것을 예상해야 하며, — 이 판결에 대한 논평은 이 쟁점을 정확히 모든 블록을 재건축하는 것이 과연 필요했는지에 대한 문제로 규정하고 있다.

출처 — Japanese, 기계 번역으로 읽음; 번역판을 위해 원문 보존: 일본경제신문; 및 원고인 개발사가 2026 년 6 월 17 일에 발송한 통지서, 미쓰이 부동산 레지덴셜, `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

대만 — 낙인이 찍힌 주거지, 가격은

2026 년 '*xiongzhai* ' 에 관한 세 건의 판결. 대만 법원은 사망 사건이 발생한 주거지에 따르는 오명을 수치로 계속 산정하고 있다. 2026 년 8 월 20 일 핑둥 (Pingtung) 법원의 판결에서, 법원이 위촉한 감정인은 비교법 및 수익법을 적용하여, 청구된 NT$ 150 만 대신 NT$ 1,460,462 의 손실을 산정하였으며, 임차인과 상속인들에게 책임을 물었다. 같은 달에 보고된 두 번째 사건에서 감정인은 가치를 NT$ 10,563,314 로 산정했고, NT$ 8,296,427 로 평가하여 — 21.46 퍼센트, NT$ 2,266,887 의 손실이 발생했으며, 임차인은 해당 금액과 임대차 계약에 따른 수수료 NT$ 100,000 을 지급하라는 명령을 받았다. 타이난의 한 판결 (114 Su 158) 에서는 상속인과 임대 중개인이 약 $ 211 만 대만 달러에 대해 연대 책임을 진다고 판시했다. 참고: 이 세 건 모두 언론 보도를 인용한 것이며, 공식 판결 프로젝트는 모든 요청을 거부하여 판결문 전문을 확인할 수 없었다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 이번 조사에 포함된 어느 관할권에서도 대만만큼 일상적으로 심리적 낙인에 대한 가격을 산정하지 않으며, 21% 라는 수치는 다른 지역의 감정평가사가 요청받았더라도 입증할 수 없는 종류의 수치이다. 이 수치는 법원이 지정한 감정인이 해당 주택에 대해 실시한 '이전-이후' 감정 평가를 통해 뒷받침되는데, 이는 이 문제에 대해 어디서든 반대 심문을 견뎌낼 수 있는 유일한 방법이다.

Source — 핑둥 판결, 야후 대만 뉴스 (중국어): `https://tw.news.yahoo.com/`; 두 번째 판결, *China Times* (중국어): `https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402`; 타이난 114 Su 158, 실무자 참고자료 (중국어): `https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`.

보도 범위 및 완료 현황

이번 기초 자료는 미완성 상태이며, 해당 부서는 내용을 부풀리기보다는 그 사실을 솔직히 밝히는 편을 택했습니다. 일본, 대만, 한국에 대한 내용은 확인을 마쳤습니다. 이 결과가 어떻게 도출되었는지에 대해서는 정확히 밝히는 것이 중요합니다.

영어 대신 해당 관할권의 언어로 검색하는 것 —은 대만과 일본의 경우 결정적인 요인이었으며, 바로 그 때문에 해당 섹션들이 존재합니다. 대만과 한국의 판결 검색 시스템은 양식 기반의 검색 인터페이스로, 결과 페이지가 검색 엔진에 색인되지 않기 때문에, 최근 판결들은 먼저 언론 및 법조계의 보도를 통해 확인되었으며, 이후 한국 판결문은 출처 주석에서 인용된 law.go.kr 의 공식 텍스트에서 열람했고, 일본 대법원 법원 판결은 courts.go.jp 에서 확인했습니다. 여전히 언론이나 법조계의 보고에만 의존하고 있는 항목들은 해당 항목에 그 사실이 명시되어 있습니다.

사법원은 등록 절차와 일일 서비스 이용 시간 제한을 대상로, 프로그래밍 방식의 질의에 응답하는 판결 오픈데이터 서비스를 운영하고 있습니다. 다음 편에서는 해당 서비스를 통해 *minguo* 115 (2026)에 수록된 토지 수용 보상 결정문을 검색하는 방법을 다룰 예정입니다.

- **한국 — 보상 제도 자체**. 이번 편은 '공공사업용 토지 수용 및 보상법'에 따른 보상과 관련된 대법원 판결 4 건을 다루며, 그 뒤를 이어 세무 및 상업용 임대차 관련 판결을 다룹니다. 이 글에서 다루지 않는 부분은 제도 자체의 운영 방식, 즉 공표된 토지 시세를 바탕으로 감정평가사가 위치, 형태, 환경 및 용도를 고려하여 산정하는 금액이며, 이는 별도의 논의를 요하는 주제이다.

다음 항목들은 편집자가 제공한 자료에서 확인된 것으로, 검증되지 않은 채 그대로 인용되었으며, 각 항목은 한 줄로만 기재되어 있습니다.

- **한국**: 부동산 중개인의 '단일 매도 가격' 규정을 유지한 헌법재판소 판결.
- **한국**: 2026 년 7 월 대법원의 '*jeonse*(일시불 보증금 임대차 계약)' 확인과 관련하여 중개인이 대출 기관에 대해 지는 책임에 대한 판결.
- **한국**: 2026 년 8 월 대법원 판결로 부양용 부동산을 법정상속 대상에서 제외함.

최근 호주 및 뉴질랜드 법원 판례

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권 제 2 호 • 2026 년 가을

DOI: 10.67330/8bw7nf11

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.



이번 호에서 조사된 관할 구역은 윤곽선이 표시되고 음영 처리되어 있습니다.

범위 및 출처

이번 호는 오세아니아에 대한 기본 기사입니다. 미국, 유럽, 라틴 아메리카에 대한 조사는 제 1 권 제 1 호에서 시작되어 분기별로 업데이트되는 반면, 호주와 뉴질랜드에 대한 기사는 이번 호부터 이 코너에 실리게 됩니다. 따라서 이번 기초 호는 단 한 분기보다 더 먼 과거까지 거슬러 올라갑니다. 즉, 이전 호 이후의 판결뿐만 아니라 2026 년 3 분기까지 내려진, 지속적인 실무적 중요성을 지닌 판결들을 다룹니다. 이후의 오세아니아 관련 호들은 분기별 업데이트 형태로 발행될 예정입니다.

이번 편에서 주로 다루는 맥락은 강제 수용에 대한 보상입니다. 이는 국가가 사유 재산을 수용하는 것을 말하며, 미국에서는 ‘에미넌트 도메인 (eminent domain)’ 또는 ‘콘데네이션 (condemnation)’ 이라

고 부릅니다. 이 외에도 두 가지 추가적인 맥락이 나타나며, 해당 내용이 등장할 때마다 별도로 표시되어 있습니다. 바로 지방 재산세 부과를 위한 법정 평가와, 뉴질랜드 사례들 간에 발생한 소유권 및 정보 공개 분쟁입니다. 각 국가별 섹션은 해당 국가의 맥락을 명시하며 시작되며, 한 맥락에서 제시된 진술이 다른 맥락에서도 유효하다고 가정해서는 안 됩니다.

주요 출처는 오스트랄라시아 법률정보연구소 (austlii.edu.au) 와 뉴질랜드 법률정보연구소 (nzlii.org), 뉴사우스웨일스주 토지 및 (lec.nsw.gov.au), 퀸즐랜드 토지 법원 및 토지 항소 법원 (queenslandjudgments.com.au), 그리고 빅토리아 민사 및 행정 재판소의 판결 데이터베이스; 또한 뉴질랜드의 경우, 법무부 (justice.govt.nz) 에서 공개한 토지 평가 재판소 결정문과 (justice.govt.nz) 에서 공개한 토지 평가심판소 결정 및 상급 법원의 판결 프로젝트를 포함합니다. 호주 및 뉴질랜드 전문 실무 분야의 2 차 해설 자료는 판례를 식별하는 데 활용되지만, 그 내용의 권위 있는 근거로는 사용되지 않습니다.

이곳에서 권위 있는 판례로 간주된 모든 판결문은 영어로 열람되었으며, 이는 조사 대상인 두 관할권의 법원에서 사용하는 언어입니다. 퀸즐랜드 태양광 발전소 사건은 검증되지 않은 채 아래에 명시된 대로 수록되었으며, 이 사건은 2 차 보도를 근거로 한 것이므로 직접 열람하지는 않았습니다. 기계 번역이 사용되지 않았으므로, 여기에는 번역 출처 표시 체계가 포함되지 않았습니다. 본 호의 남아시아, 동남아시아, 동아시아 및 중동 & 북아프리카 관련 기사에서는 해당 체계를 설명하고 이를 적용하고 있습니다. 아래에 **'출처'** 주석이 표시된 경우, 해당 항목에 대해 참고한 영어 해설을 링크하고 있습니다.

본문에 인용된 판례는 실무에 활용하거나 추가 게재하기 전에 반드시 법원의 공식 판결문을 대조하여 확인해야 합니다.

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

호주와 뉴질랜드는 함께 다루어집니다. 두 나라 모두 성문법이 잘 정비된 영미법상 손해배상 제도를 채택하고 있으며, 해당 기간의 판례는 각국의 제도적 목적에 따라 분류되어 있습니다. 달러로 표시된 금액은 별도로 'NZ'$ 라고 명시되지 않은 한 호주 달러를 의미합니다.

호주

이 섹션에 수록된 호주 '' 관련 항목들은 토지 강제 수용에 대한 보상과 관련되어 있습니다. (호주와 관련된 또 다른 사안인 퀸즐랜드주 태양광 발전소 법정 평가 문제는 뉴질랜드 섹션의 마지막 부분에 기록되어 있으며, 해당 부분에서 별도로 표시되어 있습니다.)

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J).** 뉴사우스 웨일스 항소법원 ([2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 2024 년 12 월 9 일) 에 대한 재심 (미국 관행에서 'remand' 라고 함) 을 받아, 토지 및 환경 법원은 M12 고속도로 건설을 위해 수용된 루든햄 로드 (Luddenham Road) 일대 토지에 대한 보상금을 재결정하여, $38,353,979.78 를 이자 포함하여 지급하도록 결정하였으며, 이는 당초 결정된 약 $9.75 million 보다 높은 금액이다.

이 법적 쟁점은 항소법원의 소관이며, 해당 법원은 2024 년 12 월 에 뉴사우스웨일스주 토지매매법 (*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*)에 따라 가치에 미치는 영향을 배제해야 하는 "공공 목적" 에 대해 다음과 같이 판시한 바 있다. — 계획 무시 원칙, 미국 용어로 '프로젝트 영향' 또는 '프로젝트 범위' 규칙 — 에 따라 가치를 산정할 때 무시해야 하는 "공공 목적" 은 토지를 취득하는 당국의 법정 기능 — 이 사건에서는 서부 시드니 인프라 프로그램 전체가 아니라 — 이를 근거로 원래의 결정을 취소하고 사건을 환송했다. 환송 결정 (2026 년 3 월 10 일) 에서 더건 J 판사는 해당

판결을 적용했으며, 인과관계에 관해 법원은 서부 시드니 공항이 M12 프로젝트가 아닌, '에어로트로폴리스' 계획 문서에 따른 용도 변경을 초래한 것으로 판단하였으며, 따라서 해당 토지는 농지 용도로 할인 평가되지 않고, 취득일 당시 유효했던 기업용 지구 용도에 따라 평가되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 사례는 프로젝트가 가치에 미치는 영향과 더 광범위한 지역 프로그램이 가치에 미치는 영향 사이의 차이를 보여주는 실제 사례입니다. 감정인이 해당 계획을 배제하도록 지시받은 경우, "해당 계획" 의 범위는 사실 인정의 문제이며, 이는 감정가에 매우 큰 영향을 미칩니다. 이 사례에서는 대략 4 배에 달하는 차이를 보입니다. 감정평가사의 보고서에는 어떤 공공 목적이 배제되었는지, 그리고 그 근거가 무엇인지 명시해야 하며, 이를 단일하고 구분되지 않은 조정 항목으로 취급해서는 안 된다.

출처 — 랜더 (Lander) & 로저스 (Rogers), 항소법원의 '공익 목적' 해석에 관하여, 그리고 콜린 비거스 (Colin Biggers) & 페이즐리 (Paisley), 재심 판결에 관하여 (해설; 영어로 읽기):
`https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`
`https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition` .

***Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32; [2026] QLAC 3.** 토지 법원 (2025 년 12 월 17 일) 은 개량된 생활형 부동산에 대해 $5,800,000 의 토지 가치를 책정하고, $73,192.50 의 이주시비 (미국에서는 이주 보상금) 를 부여하였는데, 이는 $11,250,000 으로 산정된 청구액 (총합 산정 방식과 "역방향 특별 가치" 주장을 근거로 한 11,250,000 의 청구액에 맞서 제기된 사건; 피고 측 감정인은 $6,000,000 을 제시했으며, 직접 비교 방식이 선호되었다. 토지 항소법원 (2026 년 4 월 22 일) 은 합산법을 기각한 데 오류가 없다고 판단하였으며, "관대한 추정" 원칙은 동등하게 타당한 두 결과 사이에서만 적용된다고 판시했다. 즉, 수치가 다를 때마다 소유주에게 유리하도록 편파적으로 판단하는 것이 아니라는 것이다. 추가 판결 ([2026] QLC 2) 에서는 판정액을 초과하여 지급된 선급금 중 $329,422.01 을 이자 포함하여 반환하도록 명령했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 보상 결정에 대한 심리를 진행하는 항소법원은 1 심 판사의 논리에 명백한 오류가 없는 한 자신의 평가액을 대신 적용하지 않을 것이므로, 1 심에서 감정평가사가 수행하는 평가가 바로 사건의 승패를 좌우하는 관건이다.

토지·환경 법원의 한 해. 2025–26 년 뉴사우스웨일스주의 보상 결정들은 이 조사 대상 중 관습법상 수용에 관한 가장 방대한 단일 판례 집합을 이루고 있으며, 거의 모든 결정이 한 가지 질문, 즉 공공 목적이 없었다면 해당 토지가 어떤 용도지역으로 지정되었을지에 초점을 맞추고 있다.

본 사건의 기초가 된 구역 지정 관련 자료: *Wenkart*, *Tallawong Ridge*, *UPG 72*. *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 사건에서, 법원은 사법 감정인으로서 "개발 가능/불가능" 구분을 기각하고 기본 용도구역 접근법을 채택하였다 — 주거용 토지 12,594 m^2 를 $480/$m^2$ 로, 보전용 토지 19,702.6 m^2 를 $150 로 산정하고, 5% 를 일괄 공제하여 — $8,550,485.50 및 $8,644,370 의 보상금을 평가총감 (Valuer General) 의 $5,136,696.97 과 대조하여 산출. *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 사건에서 당사자들은 시나리오별 금액에 합의하였으며 — 농지일 경우 $3,682,500, 주거지일 경우 $12,717,000 — 법원은 공공 목적을 배제할 경우 해당 토지가 주거지로 사용되었을 것이라고 판단했다. *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 사건에서는 정반대의 판결이 내려졌다: 공공 목적은 배수로 및 개구리 서식지였으며, 해당 토지의 기본 용도 구역은 보전 구역으로 판명되었고 약 500 m^2 의 주거 지역이 포함된 것으로 판명되었으며, 1,235,521.20 $ 의 보상금은 2,494,984.44 $ 의 제안액보다 낮았으나, 시의회는 그럼에도 소송 비용을 부담하였다 ([2025] NSWLEC 77).

양방향 인과관계: *Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 는 시드니의 두 사무실 부지에 대해 $ 54,315,085.65 와 $ 146,815,085.65 를 $ 49.6 million

및 $ 128.1 million 의 입찰가보다 높게 책정하였으며, 인접한 자유지권 취득은 메트로 웨스트 (Metro West) 가 없었더라도 이루어졌을 것이므로 이를 무시해서는 안 된다고 판시했다. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 은 합의된 $ 950/m^2 및 시장가 $ 27,000,000 을 인정했으나, 용도 변경에 따른 잔여 부지의 가치 하락에 대한 청구는 공공 목적에 기인한 것이 아니라는 이유로 기각하고, 인지세 및 금융 비용을 방해로 인한 비용으로 인정하지 않았다. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 사건에서, 총괄 감정인이 $ 74,670,732 로 산정한 것과 관련하여, $ 265 및 $ 에서 평방미터당 240.64 의 '변경 전후' 비교 분석을 수행하였으며, 교통 통로 위치는 공익 목적에 기인한 것이 아니라고 판시하였다. 각 사건에서 감정인의 임무는 시장의 변동 중 어떤 부분이 해당 계획에 기인한 것이고 어떤 부분이 아닌지를 식별하는 것이었으며, 법원은 사건별로 그 경계를 구분해 왔습니다.

특별한 가치는 입증되지 않았으며, $ 에 있는 보행로는 20,000 입니다. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: $ 에서 6 million 을 청구한 분할 소유 상가 건에 대해, $ 에서는 7.4 million 을 청구했으며, 여기에는 소유주의 다른 건물과의 공동 점유에 대한 최대 $ 4,501,000 의 특별 가치가 포함되었으나; 해당 증거는 "기껏해야 결정적이지 않았다" 고 판단되었으며, 보상금은 $ 1,102,000 으로, 취득자가 소득 자본화 방식으로 산정한 $ 890,000 을 상회하는 금액이었다. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: 소멸된 통행권에 대해 $ 11,550,000 으로 청구된 '이전-이후' 자본화 방식은 공공 목적을 허용되지 않는 방식으로 고려한 것으로 판시되었다; 시장 가치는 $ 20,000 으로 명목적이었으며, 총액은 $ 162,124.10 으로, 이 금액에는 사용 제한에 따른 손해가 포함되었다.

퀸즐랜드 — 정착지는 비교 대상이 아닙니다. *DZY B* [2026] QLC 10 사건에서 한 주거용 대지의 가치는 $520,000 으로 평가되었으며, $29,193.19 의 지반 교란 비용이 포함되었으나, 신청인이 건축 당국의 자체 산정 결과를 비교 대상로 사용한 것은 해당 수치에 지반 교란 비용이 포함되어 있고 시장 매매 사례가 아니라는 이유로 기각되었다. *Robke* [2025] QLC 3 사건에서는 청구액이 거의 전적으로 지반 교란 항목으로 구성되어 있었으며, 각 항목을 하나씩 승인하거나 기각한 끝에 $978,527.86 을 확정하였다. — $220,736 은 한 항목에 대한 금액이었고, $8,158.23 의 변호사 비용은 청구서 작성이 아닌 토지 수용 저지를 위해 지출된 비용이라는 이유로 기각되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 뉴사우스웨일스 주 법원은 본 조사 대상 중 그 어떤 관할권보다도 기본 구역 지정 문제를 더 명확하게 제시하고 있으며, 이에 대한 답변으로 자체적인 평가액을 제시하고 있다. 이곳에서 활동하는 감정인은 법원이 수용하거나 기각할 의견을 제시하는 것이 아닙니다. 법원은 각 구성 요소를 바탕으로 자체적인 산정액을 도출하며, 이러한 구성 요소는 증거를 통해 반드시 제시되어야 합니다. ' *UPG 72*' 사건은 보상 청구액이 제안된 금액보다 낮을 수 없다고 생각하는 의뢰인에게 보여줄 만한 사례입니다. 이 사건의 소송 비용 처리 방식 — 판정액이 제안액보다 낮았음에도 불구하고 시의회가 소송 비용을 부담한 점 — 은 법정 보상 청구권이 불리한 소송 비용 명령으로 인해 훼손되어서는 안 된다는 원칙을 반영하며, 이는 청구인의 감정인이 의뢰인에게 설명해야 할 위험 계산에 영향을 미칩니다.

Source — 모두 NSW 판례 및 퀸즐랜드 판결에 관한 공식 문서를 통해 확인 가능 — Wenkart: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d`; Tallawong Ridge: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d229a77599f0d9bd662016`; UPG 72: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679`; Telado: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e`; Nicolaou: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc`; Roberts Jones: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf`; Eddie Arnott: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277`; SP 67754: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98`; Goldmate (재심 명령): `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a`; Clark: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32` 및 `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3`; DZY B: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10`; Robke: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3`.

뉴질랜드

범위 관련 참고 사항. 뉴질랜드 판결 프로젝트, 토지 평가 심판원 (Land Valuation Tribunal) 의 결정문 및 각 법원의 자체 검색 페이지는 본 부서의 1 차 검증 과정에서 접근할 수 없었으며, 빅토리아주, 서호주, 남호주 및 연방 법원도 마찬가지였습니다. 상기 호주 관련 자료는 뉴사우스웨일스주와 퀸즐랜드주에만 국한됩니다. 그 후 법원 자체 사이트에서 ‘ *Liow v Martelli*’ 사건에 대한 항소법원 판결문을 확인할 수 있었으며, 이를 검토했습니다. 다만 ‘공공사업법 (Public Works Act)’ 의 전문은 확인할 수 없었으므로, 아래의 법률 조항 설명은 본 부서의 실무 지식을 바탕으로 한 것입니다.

뉴질랜드 ‘’ 항목들은 다양한 맥락을 포함하고 있으며, 이에 따라 다음과 같이 분류되어 있습니다: ‘공공사업법 (Public Works Act)’ 에 따른 보상, 교차임대권 (cross-lease tenure) 하에서의 개조에 대한 승인, 매도인 정보 공개 의무 위반에 따른 사기 청구 (‘ *Wang v Vanifatova*’, 본 절 하단의 ‘사적 계약 손해배상’ 항목에 수록됨), 그리고 매입 절차의 개혁. 이 섹션의 마지막 부분에는 퀸즐랜드 (호주) 의 법정 평가 관련 사안 하나도 기록되어 있습니다.

공공사업법 (Public Works Act) 에 따른 보상 — 평가 원칙. 1983 년 공공사업법 (*Public Works Act 1981*) 에 따라 수용되는 토지에 적용되는 기본 원칙은, 그 가치가 “의향 있는 매도인이 의향 있는 매수인에게 기꺼이 매도하려는 매도인이 기꺼이 매수하려는 매수인에게 공개 시장에서 매각했을 때 실현될 것으로 예상되는 금액 이며, 두 가지 확립된 예외 조건이 있습니다: 제 65 조에 따라, 일반적인 수요나 시장이 없고 특수한 목적으로 사용되는 토지는 동등한 시설을 재구축하는 데 드는 합리적인 비용을 기준으로 평가될 수 있습니다 (재산을 동등한 시설로 대체하는 데 드는 비용에 대한 보상 — 비용 접근법의 유사 개념), 그리고 공공 사업 전망으로 인해 발생하는 가치의 증가 또는 감소는 고려되지 않아야 한다 . 1946 년 토지평가법 (*Land Valuation Proceedings Act 1948*) 에 따라 구성된 토지평가심판소 (Land Valuation Tribunal) 는 공공사업법 (Public Works Act) 에 따른 보상 및 과세 평가 (영연방 제도에서 지방 재산세 — “rates” — 에 사용되는 평가액; 신용등급이 아님) 에 대한 이의를 결정한다.

감정평가사에게 주는 시사점. ‘ *Goldmate*’ 사건 () 에서 해석된 뉴사우스웨일스주 규정에 따라, 평가 대상에서 제외된 작업의 범위는 감정평가에 직접적인 영향을 미치는 문제이므로, 보고서에는 무엇이 어떤 근거에 따라 제외되었는지 명시해야 한다.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (2026 년 4 월 16 일).** 항소법원은 30 년 이상 동안 크로스리스 (cross-lease) 소유권 에 대한 변경 동의 문제를 규율해 온 *Smallfield v Brown* (1991) 사건의 판단 기준을 폐기하였다. 크로스리스는 뉴질랜드의 한 소유권 형태로, 소유자들이 기초 토지에 대한 완전소유권 (fee simple) 을 공동으로 보유하며 각 주거용 건물은 공동소유자들이 부여한 임대차 계약에 따라 보유되는 방식이다. *Smallfield* 사건에 따르면, 변경을 요청하는 당사자에게 상당한 이익이 있고, 그 변경이 이웃에게 미미한 불이익만을 초래하는 경우에만 동의 거부가 부당하게 이루어진 것으로 간주될 수 있다. 피고인들은 단층 증축, 지하 수영장 및 연결 데크 설치에 대한 동의를 요청했으나, 동일한 교차 임대 권리를 가진 이웃인 원고들은 이를 거부했다. 항소법원은 고등 판결을 지지하고 항소를 기각하며, 항소법원은 ‘ *Smallfield* ’ 판결이 법리적으로 잘못되었다고 판시했다. 변경 약정의 문구에는 그러한 제약 조건이 포함되어 있지 않으며, 해당 제약 조건들은 약정의 맥락과 목적에 부합하지 않는다. 이제 판단 기준은 신청자에게 돌아가는 이익과 반대자에게 미치는 실제 불이익을 비교·평가하여 합리성을 맥락에 따라 판단하는 것이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 뉴질랜드에는 일반적으로 상당히 많은 수의 교차 임대권 소유권 (cross-lease titles) 이 존재하는 것으로 알려져 있으며, 특히 오클랜드에서 특히 그러하며, 이곳의 경우 변경이나 확장을 위한 동의를 얻기 어렵다는 점 때문에 그 가치가 저평가되어 왔다고 일반적으로 보고되고 있다. *Smallfield* 이 어려움이 상당 부분 기인한 바는: 이웃이 사소한 피해 이상의 손해를 입증하기만 하면 거절할 수 있었는데, 이는 매우 낮은 기준이었다. 이를 ‘합리성 균형’ 기준으로 대체하

면 특정 개조 공사가 진행될 가능성이 높아지므로, 이는 동등한 절대소유권 (fee simple) 에 비해 교차임대권 (cross-lease title) 이 갖는 할인율에 직접적인 영향을 미칩니다. 크로스리스 소유권에 대해 일정한 비율의 조정을 적용하는 감정평가사들은 그 산출 근거를 재검토해야 합니다. 해당 조정은 더 이상 존재하지 않는 법적 기준에 맞춰 설정된 것이기 때문입니다.

확인되지 않은 다른 판결들이 확인되었습니다. 2026 년 뉴질랜드 부동산 소송에 대한 조사에서도 다음이 확인되었습니다. *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 , 상업용 임대차 갱신 기한을 놓친 경우『재산법 (Property Law Act)』제 261 조 및 제 264 조 에 따른 구제 조치에 관한 것으로, 이 사건에서는 임대차 계약이 갱신되었으나 임대료 재조정이 소급 적용되어 임차인이 지연 통지로 인한 어떠한 혜택도 받지 못한 사례; *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 , 손해배상 청구 및 합의 의사에 관한 판결; 및 *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 , 국유 산림 토지의 회수 및 국유 산림 자산법 (Crown Forest Assets Act) 에 따른 배상 관련 판결. 각 판결은 본 부서에서 판례로 채택되기 전에 공식 보고서와 대조하여 검증하기 위해 보류됩니다.

공공사업법 개정. 지정된 우선순위 프로젝트의 토지 수용 절차에서 환경 법원을 배제하고, 조기 합의에 응한 토지 소유주에게 인센티브를 지급하는 내용을 담은 개정안이 발표되었습니다. 이 제안은 보상액 자체보다는 협의 기구와 협상 태도를 변경하는 방식입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. 인센티브 지급액은 시장가치와는 별개의 개념이므로, 시장가치와 별도로 보고되어야 한다. 인센티브가 적용된 거래의 근거로 자신의 감정평가액이 사용된 감정평가사는, 해당 인센티브가 시장가치의 구성 요소가 아니며 다른 어떤 부동산에 대해서도 시장가치를 입증하는 것이 아님을 명확히 밝혀야 한다.

확인되었으나 검증되지는 않음: 태양광 발전 시설이 점유하고 있는 토지의 법적 성격. 2026 년 6 월 법률 보도 에 따르면, 퀸즐랜드주 항소법원은 호주 최대 규모의 태양광 발전 단지에 대한 법정 평가에 대한 이의를 기각했으며, 퀸즐랜드주 토지세법 (*Land Valuation Act 2010*) 에서 "도시 용도 (urban purpose)" 의 의미를 명확히 하기 위해 개정되어야 한다고 지적했습니다. 이 문제는 '도시용' 또는 '비도시용' 으로의 구분이『퀸즐랜드 평가법 (2012)』(*Land Valuation Act 2010*) 에 따른 법정 가치 산정의 근거를 결정하기 때문에 중요합니다. 도시 토지의 경우 부지 가치 (site value), 비도시 토지의 경우 미개량 가치 (unimproved value)가 적용되며 비도시 토지의 경우 미개량 가치 — 의 법적 근거가 되며, 두 기준 간의 차이는 상당할 수 있습니다. 미개량 가치는 토지 개발을 포함한 모든 개량 사항을 제외하는 반면, 부지 가치는 눈에 보이지 않는 부지 공사를 포함하므로 부지 가치가 일반적으로 더 높습니다.

본 부서는 해당 판결을 확인하지 못했습니다. 오스트랄라시아 법률정보연구소 (Australasian Legal Information Institute) 는 자동화된 접근을 거부했으며, 퀸즐랜드 판결 정보 서비스 (Queensland Judgments service) 는 본 부서가 운영하지 않는 스크립트 기반 클라이언트를 요구하고, 법률 전문 언론 보도는 유료 구독이 필요합니다. 따라서 사건명, 인용 정보 및 날짜는 여전히 확인되지 않았으며, 이 사안은 판례가 아닌 확인이 필요한 질문으로 여기에 기록됩니다. 이는 다음 호에서 최우선으로 다룰 사항이며, 가장 확실한 방법은 항소법원이 직접 공개한 판결문을 수동으로 확인하는 것입니다.

검증되지 않았더라도 기록할 가치가 있는 이유. 이와 관련된 질문, — 토지의 법적 성격이 도시계획상 지정 용도를 따르는지, 아니면 실제 용도를 따르는지 —는 *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*에서 제기되었으며, 이는 이번 호의 남아시아 관련 기사에 소개되어 있습니다.

출처 — 1981 년 공공사업법, 제 62 조 (*Assessment of compensation*) 및 제 65 조 (일반적인 수요가 없는 토지), 공식 통합본 (제 62 조는 1 차 검토 시 영어로 확인; 인쇄 시점에는 확인 불가): `https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html` ; 토지평가심판소 판결: `https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/` . 이 법에 따른 배상 결정으로, *Edwards v Minister for*

Land Information (2024 년 11 월 29 일) 에서는 수용된 토지와 잔여 토지에 대한 유해 영향 (미국에서는 '분할 손해' 또는 '잔여지 손해' 라고 함) 에 대해 총 $ 296,960 뉴질랜드 달러의 배상을 허용하였다.

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.

모든 비교 대상에 동일한 가중치를 부여하는 것은 법적 오류가 아니다: *Valuer General v Esperia Court .* [2026] NSWCA 30, 2026 년 3 월 17 일. 항소법원은 스트라스필드 (Strathfield) 토지 가치 재결정 8 건에 대한 평가총감 (Valuer General) 의 항소를 기각했다 ([2025] NSWLEC 104): 모든 조정된 비교 매매 사례에 동등한 비중을 부여하고, 조정된 수치의 중앙값과 평균값 사이의 비율을 채택하는 것은 법률 문제가 아닌 평가 판단의 문제이다. 재결정된 가치는 $ 1,460,580 에서 $ 15,934,000 에 이릅니다.

최고 및 최선의 용도는 기존 용도이다: *Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2).* [2026] NSWLEC 32, 2026 년 3 월 27 일. $52,000,000 의 토지 가치는 2023 년 7 월 1 일 기준으로 52,000,000 인 토지 가치가, 해당 부지의 최고 및 최선의 용도가 알루미늄 제련소로서의 기존 용도라는 전제 하에 확정되었으며, 납세자가 주장한 산업 개발 부지 가치 $32,830,000 에 대한 주장은 기각되었다. 최적 용도가 현재의 용도와 동일한 특수 목적 부동산은 그 용도에 따라 평가되며, 가상의 대안 용도에 대한 더 낮은 평가액은 이를 대체하지 못한다.

퀸즐랜드 — 감정인의 변론자 역할, 그리고 상대방 보고서의 오류. *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 사건 (확정 판결 [2026] QLAC 4) 에서, 상고인들의 감정인은 그들의 대리인 및 대변인으로서 행동하였으며 전문가 증언 규칙을 위반한 것으로 판명되었고, 그의 증언은 전혀 고려되지 않았으며 상고는 기각되었다. *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 사건에서 납세자는 총평가관 (Valuer-General) 소속 감정인이 비교 매매 사례를 잘못 제외했음을 입증함으로써 발부된 1,350,000 의 과세 결정서 ($) 에 대한 입증 책임을 면했으며, 자사 감정인도 다른 매매 사례에서 오류를 범했음을 입증함으로써 1,350,000 의에 대한 입증 책임을 다했으며, 평가총장의 교차항소는 기각되었다. 또한 *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 사건에서는 골드코스트에 위치한 두 부지의 가치가 모두 하향 조정되었는데, 80 Marine Parade 에서 $52,820,000 로, $54,500,000 에서 하향 조정되었고, 66 Marine Parade 는 $47,500,000 에서 $47,040,500 로 하향 조정되었으며 — 감정총감 산하 감정사는 발행된 수치보다 더 높은 금액을 주장했으나, $55,500,000 및 $49,500,000.

간략히 언급함. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: $ 총 연면적 1 제곱미터당 1,805 를 선호하며, 발급된 $ 63,843,435 는 지나치게 높게 나타나지 않음. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, [2026] NSWLEC 12 에서 확정: $ 2,100/m^2 , 홍수 위험에 대해 5% 할인 적용; 비교 대상의 선정 및 조정은 법리가 아닌 사실에 따른 것이다. *Jensen* [2025] QCA 102: $ 600,000 의 미개량 가치가 발행된 $ 640,000 과 대립했다. *Walker Road* [2025] QLC 19: 농업 감면이 적용되어 가치가 $ 1,200,000 으로 감소했다.

감정평가사에게 시사하는 바. 이 중 두 가지는 가치 그 자체보다는 감정평가사에 관한 것이며, 바로 이 두 가지를 기억해야 합니다. *Cost* 사건에서는, 감정평가사가 의뢰인의 대리인 및 변호인 역할을 수행했다는 이유로 그의 증언에 아무런 비중이 부여되지 않아 기각된 사례가 다루어집니다. *Calardu* 사건은 소유자가 첫 단계에서 승소하기 위해 정확한 수치를 증명할 필요는 없으며, 오류 (이 사건에서는 비교 대상이 부당하게 누락된 것) 에 근거하고 있음을 입증하는 것만으로도 충분하며, 심지어 소유주 측 감정인이 다른 부분에서 실수를 저질렀더라도 마찬가지입니다.

Source — 에스페리아 코트: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19 및 https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda; 토마고: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca; 코스트: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2 및 https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4; 칼라르두: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5; 오션 플라자: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17; 카림블라: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89; 보엔쉬: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9; 젠슨: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102; 워커 로드: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19. 모두 공식 문서.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

감정평가사 보험사가 책임을 회피하다: *Aquamore Finance v Castles Valuers .* [2026] NSWSC 248, 2026 년 3 월 20 일. 한 대출 기관은 과실로 인한 "완공된 것으로 간주" 평가와 관련하여 감정평가사들을 상대로 $ 400,000 의 동의 판결을 보유하고 있었다. 이 평가는 가상의 분할 대지 $ 4.8 million 에서 $ 600,000 의 비용을 차감한 금액으로, $ 4.2 million 의 '현 상태 (as is)' 로 제시된 것이었다. 감정평가사의 전문 배상책임 보험사는 보험 약관의 면책 조항을 근거로 배상 의무가 없다고 판단되었으며, 대출 기관의 신청은 기각되었다. 감정평가사는 배상 책임이 있었으나, 보험 약관은 이를 적용하지 않았고, 대출 기관은 보험사가 보상하지 않을 판결을 확보한 상태이다.

간략히 언급함. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: $ 에서 362 만 5 천으로 평가된 부동산에 대해 $ 에서 265 만 정도에 이루어질 예정이던 저당권자 매각에 대한 가처분 신청이 기각되었는데, 이는 $ 에서 50 만에서 $ 에서 60 만 더 높은 가격에 매각하더라도 재융자 부족분을 메울 수 없었기 때문이다.

Source — Aquamore: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f; Hungry Joe: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4. 공식 문서.

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.

두 건의 판결은 모두 수량보다는 역할에 관한 것이었다. 앞서 '대출' 항목에서 다룬 *Aquamore v Castles Valuers* 사건은 해당 기간 동안 유일한 과실 평가 판례로, '현 상태 그대로' 로 제시된 '완성된 것으로 가정' 한 수치를 다룬 사례이며, 여기서 얻을 수 있는 교훈은 보고서에 명시된 가치 산정 근거가 사건의 전부를 구성한다는 점이다. 또한 '과세' 항목에 수록된 *Cost v Valuer-General* 사건은, 고객의 대리인 및 변호인 역할을 수행한 뒤 그들의 전문가로서 증언한 감정인에 대한 판결을 내렸는데, 그 증언은 증거로 채택되지 않았고 항소도 기각되었다. 접근 가능한 데이터베이스에서는 감정인의 책임에 관한 다른 2025–26 년 판결을 찾을 수 없었으며, 연방 법원과 빅토리아주 및 뉴질랜드 데이터베이스는 접근이 불가능했다.

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

검증 참고 사항. 호주 연방 순회 및 가정법원은 판결문을 데이터베이스를 통해 공개하고 있으나, 본 부서의 검증 과정 중에는 해당 데이터베이스에 접근할 수 없었으며, 이혼에 따른 재정적 결과에 대해서는 어떤 주 법원도 관할권을 가지고 있지 않습니다. 따라서 본 자료에 호주 가정법 판례가 포함되지 않은 것은 접근상의 문제일 뿐, 판례 자체에 대한 판단이 아닙니다.

Estate, Trust, and Probate

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

유언집행인에게 실제 감정평가 실시 명령: *Wagner v Wagner*. [2026] QSC 139, 2026 년 6 월 18 일. 가족 부양 청구와 관련하여, 유언집행인들은 토지와 지분에 대한 적절한 평가액을 법원에 제출해야 할 의무를 이행하지 않았으며, 광업 임대차 계약을 포함하여 퀸즐랜드 소재 두 부동산에 대한 완전한 공식 평가를 받도록 명령받았습니다. 집행인이 제시한 자체 산정액은 가치에 대한 증거가 되지 않으며, 법원은 이를 근거로 유산 분배의 적정성을 판단하지 않는다.

간략히 기록함. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: 감정인이 산정한 657,000 의 종신사용권 ($) 가치는 상속재산 양도에 대한 과세 가액을 감소시킬 수 없었으며, 이는 유언장의 정당한 해석에 따르면 유언장이 종신사용권을 설정하지 않았기 때문이다. 해당 감정 평가는 적법했으나, 평가 대상인 권리는 존재하지 않았다.

Source — Wagner: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139`; Morgan: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5`. 공식 텍스트.

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.

토지가 평가액의 극히 일부에 불과한 가격으로 양도됨: *Re Gerringong Storage*. [2025] NSWSC 302, 2025 년 4 월 2 일. 토지는 평가액 $2,200,000 에서 $4,500,000 에 달하는 상황에서 $877,500 에 회사에서 양도되었으며, 경쟁 평가액 $/m^2 에 따르면 면적을 기준으로 한 지역 내 매매 사례를 할인하여 반영한 증거가 제시되었다. 이에 따라 공정·형평 원칙에 근거한 청산이 이루어졌고, 이에 따른 금전적 구제 조치가 뒤따랐다. 양도 가격과 최저 평가액 간의 차이가 바로 억압에 해당했다.

억압 행위 이후에는 소수주주 할인이 적용되지 않으며, 관련 판례는 다음과 같습니다: *Re Lanmar (No 2)*. [2026] NSWSC 800, 2026 년 7 월 10 일. 평가 증거가 주식 가치를 입증하지 못하여 알려진 가치에 따른 매입은 불가능한 것으로 판명되었으며, 매각을 위해 관리인이 선임되었다. 법원은 억압 행위 이후 소수주주 할인 적용은 일반적으로 부적절하며, 평가일은 대개 명령일임을 재차 밝혔다.

간략히 언급함. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: 개발 부지를 보유한 50/50 합작회사로, $ 에서 4,740,000 으로 합의되었으며, 매수 가격은 원고의 공개 매수 제안을 기준으로 해당 금액에 18.67 퍼센트의 프리미엄을 가산하여 산정되었다. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: 추가 10% 할인을 부과하는 주주계약 조항은 벌칙 조항으로 무효로 판단되었으며, 전문가들은 지배권 부재 할인 및 유동성 할인이 소수 지분에 대해서는 타당하다는 데 동의했다. 해당 지분은 부동산이 아닌 영업 사업이었으나, 벌칙 조항은 모든 매수 공식에 적용된다.

감정평가사에게 시사하는 바. 호주와 잉글랜드의 판례가 일치하게 되었습니다: 억압적 상황 이후에는 소수자 할인이 적용되지 않으며, 가치는 명령일 기준으로 산정됩니다. *Azzurri* 는 잉글랜드 판례에서 다루지 않았던 한 가지 점을 추가하고 있습니다. 즉, 계약상 할인은 위약금으로 간주되어 무효화될 수 있으므로, 당사자들이 직접 작성한 산정 방식이라 해도 법원의 심사를 피할 수는 없다는 점입니다.

Source — Gerringong: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609`; Lanmar: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b`; Lamrock: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92`; Azzurri: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891`. 공식 문서.

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.

증거 없는 낙인은 무의미하다: *Owners SP 16460 v Hunter Water*. [2025] NSWSC 1029, 2025 년 9 월 10 일, [2026] NSWCA 184 에서 확정. 상수도관 파열로 타운하우스 단지가 침수되었으며, $1,161,841.92 가 물적 손해에 대해 배상금으로 인정되었다. 홍수로 인한 '오명' 을 이유로 타운하우스당 $20,000 의 가치 하락에 대한 청구는 전면 기각되었다. 홍수와 보험료 인상 사이에 연관성을 입증할 증거가 없었으며, '오명 주장에는 손해 배상을 정당화할 만한 근거가 전혀 남아 있지 않았다'. 항소 법원에는 이에 대한 재심을 요청하지 않았다.

감정평가사들에게 시사하는 바. 유럽 편에 실린 독일의 휴가용 주택 사건과 함께 이 내용을 읽어보시기 바랍니다. 해당 사건에서는 적절한 수리가 이루어졌음에도 불구하고, 이를 뒷받침할 만한 사실이 없다는 이유로 낙인이 인정되지 않았습니다. 두 법원, 두 대륙, 동일한 원칙: 잔여 가치 감소는 구매자 행동에 대한 사실 인정이며, 단위당 정해진 금액은 사실 인정이 아닙니다.

간략히 언급함. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: 호텔 외벽에 가연성 외장재가 사용된 사례; 철거 및 교체에 따른 손해배상액이 여러 프로젝트에 배분되었으며, 한 항목의 손해액은 $ 285,662 로 산정되어 75% 가 배상됨. 해당 기간 동안 보상 가치를 기준으로 한 원상복구, 보험 미가입, 또는 뉴질랜드 지진 및 내후성 제도에 관한 판결은 확인되지 않았으며, 뉴질랜드 프로젝트에는 접근할 수 없었다.

Source — 헌터 워터: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08` 및 `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc`; 스타: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a`. 공식 문서.

***Wang v Vanifatova* [2026] NZCA 171 — 매도인 대리인의 기만 행위.** 2002 년에 준공된 유닛 타이틀 (unit title, 뉴질랜드의 콘도미니엄 형태: 개별 유닛에 대한 개별 소유권과 공유 공용 부지를 결합한 제도) 개발 단지 내의 2 층 타운하우스는 2002 년에 완공된 2 층 타운하우스로, 목재 골조에 직접 고정된 일체형 자재로 외벽이 마감되어 있으며, 상층 데크가 누수의 원인으로 확인된 이 주택은 2014 년까지 거슬러 올라가는 방수 이력과 2015 년에 수행된 보수 공사가 있었습니다. 구매자가 3 영업일 동안 진행한 실사 기간 동안, 매도인의 대리인 역할을 한 매도인 가족들은 2014 년 시각적 점검 결과만 공개하고, 이전 잠재 구매자가 입수한 2020 년 6 월 건물 점검 보고서는 숨겼습니다. 콜린스, 맨더, 베크로프트 판사들은 대리인들에 대한 개인적 기만 혐의를 인정하고, 그들에게 매도인과 공동으로 NZ$ 495,190 의 보수 비용을 지급하도록 명령하였으며, NZ$ 26,580.45 의 간접 손실 및 NZ$ 30,000 의 일반 손해배상금을 지급하도록 명령했다 (판사 구성 및 정확한 배상액은 2 차 보도에 따른 것이며, 판결문과 대조하여 확인되지 않음).

감정평가사에게 시사하는 바. 손해배상액의 산정 기준이 핵심 이점이다. 배상액은 지급된 가격과 부동산의 실제 상태에서의 가치 사이의 차액이 아니라 시정 비용에 기초하여 산정되며, 이 두 금액은 서로 다르다. 평가사가 정보 미공개 청구 건에 대한 의뢰를 받은 경우, 청구가 어떤 기준에 따라 구성되었는지에 따라 청구 내용이 결정되므로, 이러한 구별은 가정하기보다는 의뢰 사항에서 명확히 정해야 한다. 또한 이 판결은 공개 의무가 소유주에게 있더라도 매도인의 지위에 있는 사람은 개인적으로 책임을 질 수 있음을 확인해 주며, 이는 거래에서 전문가의 법적 책임이 형식적인 의무를 지닌 자들에게만 국한되지 않음을 상기시켜 줍니다.

보도 범위 및 완료 현황

이번 기본편은 아직 완성되지 않았습니다. 다음 내용은 다음 편에서 다룰 예정이며, 이번 편에서는 다루지 않았습니다: 빅토리아주 및 서호주주의 강제 수용 결정; 뉴사우스웨일스주와 퀸즐랜드주를 제외한 호주 각 주의 재산세 및 토지세 평가에 대한 이의신청; 2026 년 뉴질랜드 토지 평가 재판소 (Land Valuation Tribunal) 의 2026 년 결정 (이를 위해서는 법무부 결정 프로젝트를 직접 검색해야 함); 그리고 두 관할권 모두에서 평가 증거에 포함된 오염 토지 및 자연 재해 정보의 공개 처리 방식은 급속히 발전하고 있어 별도의 논의를 요할 가능성이 높습니다.

대출용 감정평가: 비교 부록

최근 법원 판결 • *The Valuation Engineer*

윌리엄 버트 크레이터 • 제 1 권 제 2 호 • 2026 년 가을호

DOI: 10.67330/vvg7ed61

독자에게 드리는 알림. 이 요약들은 평가 실무자를 위하여 본지가 직접 작성한 판례 및 법령에 관한 설명이다. 법률 자문이 아니다. 어떤 판단이나 조항의 이해가 사안에 결정적인 경우, 독자는 공식 원문을 확인하고 해당 법역의 자격 있는 변호사의 조언을 구하여야 한다. 출처의 상당수는 영어가 아닌 언어로 작성되었고 기계 번역으로 읽은 것이어서 오류가 있을 수 있다. 그러한 항목에는 모두 표시를 하였고, 확인할 수 있도록 원어 출처를 링크하였다.

범위 및 출처

이 부록은 주제별로 구성되어 있는 반면, 앞선 연재물들은 지역별로 다루어졌습니다. 그 요약본들은 각 관할 구역별로, 감정이 이루어진 목적에 따라 각 판결을 보고하는 반면, 이 부록은 여러 관할 구역을 아우르며 단일한 목적을 중심으로 정리되어 있어, 비교가 핵심이며 개별 사건의 사실관계를 다시 설명할 필요가 없습니다. 이 부록의 대상은 대출 기관을 위해 작성된 감정평가서와, 법정에서 해당 감정평가서 및 이를 작성한 감정평가사에게 어떤 처분이 내려지는지에 관한 것이다. 대출용 감정평가는 수용과 는 별개의 법적 문제이다. 문제는 기꺼이 매수하려는 구매자가 국가에 얼마를 지불할 것인가가 아니라, 특정 목적을 위한 감정평가서 (대개 시장 가치이거나, 때로는 강제 매각 가치인—가 합리적으로 유능한 감정인이 사용할 만한 전문성, 독립성 및 데이터를 바탕으로 작성되었는지, 그리고 대출 기관이나 후속 투자자가 이를 신뢰할 권리가 있었는지 여부입니다.

발간된 2025–26 년 자료는 네 가지 주제로 분류되어 있으며, 부록도 이에 따라 구성되었다: 영국 법의 감정인 과실 관련 부분 (여기서는 항소심에서 현행 판단 기준이 재확인되었다); 미국 (여기서는 대출 취급 업무와의 독립성 문제와 편향 및 과대평가 주장의 소송 적격성이 쟁점이다); 동아프리카의 경우, 경매 현장에서 시장 가치와 강제 매각 가치 간의 대립이 쟁점이며; 그리고 나이지리아와 라틴 아메리카의 제도적 측면, 즉 은행이 요구하는 공식 보고서입니다. 목적은 서로 다르며, 소송 당사자로 예상되는 주체도 다릅니다: 대출 실행 단계에서는 차주가 저평가에 대해 불만을 제기하고, 이후 투자자는 과대평가에 대해 이의를 제기합니다; 대출 회수 단계에서는 담보 제공자가 강제 매각 가격, 그 가격의 시의성 부족, 또는 가격 산정 누락을 문제 삼습니다.

반복적으로 등장하는 한 가지 구조적 요점은 처음부터 언급할 가치가 있습니다. 대출 기관의 감정평가는 구매자의 실사 조사와 다릅니다. 영국 법은 여전히 소박한 자가 거주자에게는 모기지 감정평가에 의존할 권리가 있다고 간주합니다 (*Smith v Eric S Bush*); 반면, 임대용 부동산 투자자는 일반적으로 그럴 수 없습니다 (*Scullion v Bank of Scotland*). 누구든지 USPAP 의 '사용 목적' 관련 조항을 관습법상의 의무와 비교한다면, 이는 동일한 질문, 즉 '이 수치는 누구를 위해 마련된 것인가?' 에 답하기 위해 만들어진 두 가지 기준을 비교하는 것이 됩니다.

출처. 아래에 '판결' 으로 보고된 모든 결정은 영어로 읽었거나 명시된 보고 자료에서 발췌한 것이며, '주장' 으로 보고된 제출 서류는 단순한 주장일 뿐이며, 이에 따라 해당 표시가 되어 있습니다. 규제 및 제도적 문서들 — 패니 메이 판매 가이드, SHF 지수, 파나마의 Ley 468 등 —은 판결이 아니며, 사용 시점에 그 사실이 명시되어 있습니다.

잉글랜드 — 먼저 대진표, 그다음 방법

***Bratt v Jones* — 현재의 재진술.** 2025 년 5 월 2 일자 항소법원 판결, [2025] EWCA Civ 562 는 관습법 법원이 평가가 과실에 의한 것인지 여부를 어떻게 판단하는지에 대해 최근 어디에서도 찾아볼 수 없는 가장 명확한 설명을 담고 있다. 해당 감정평가는 82 채의 주택 건축 허가를 받은 옥스퍼드셔의 부지에 대한 것으로, 대출이 아닌 옵션 가격 산정을 위해 작성된 것이었으나, 이 판결이 적용한 기준은 대출 기관이 감정평가사를 상대로 제기하는 청구에 적용되는 일반적인 기준이다. 존스는 £407 만 5 천으로 평가했고; 브랫 (Bratt) 은 약 £800 만 파운드를 주장했고, 1 심 판사는 "올바른" 가치를 약 £475 만 파운드로 판단하여, 해당 유형의 일회성 부지에 대해 15% 의 허용 범위를 설정하고, 존스가 그 범위 내에 아주 근소하게 들어맞는다고 판시했다. 항소는 기각되었으며, 법원은 *Merivale Moore*의 판례에 구속된다고 판시했다:

- 우선, 해당 수치가 합리적인 범위를 벗어난 정확한 값인지 여부 — 이는 사실에 관한 문제이며, 통상 10 퍼센트의 오차 범위가 허용됩니다 이며, 일회성 또는 개발 부지의 경우 최대 15 퍼센트까지 허용됩니다; 그리고
- 오직 그 경우에만, 감정인의 평가 방법이 실패한 것인지 *Bolam* — 합리적으로 유능한 감정인이라면 절대 사용하지 않았을 방법입니다.

증명의 책임은 전적으로 청구인에게 있으며, 해당 범위는 책임을 인정하기 위한 전제 조건일 뿐, 증명 책임의 전가가 아니다. 법원은 — 단일 합동 판결에서 — 숫자가 우연히 범위 내에 들어갔다는 이유만으로 부주의한 방법이 면책되는 논리에 대해 부수적 의견 (obiter) 으로 의문을 제기하였으며, 이 문제는 대법원에서만 해결될 수 있다고 밝혔습니다. 이는 의문으로 기록된 것이지, 법원의 판결은 아닙니다.

손해배상 범위는 어떻게 될까요? 과실이 입증된 경우, 배상액 상한은 *SAAMCO* 원칙에 따라 결정됩니다. 즉, 대출 이후 발생한 시장 전체의 하락이 아니라, 정보의 오류로 인해 발생한 손실에 한해 배상받을 수 있습니다. 또한 *Scullion* 에 따르면 여전히 소송을 제기할 수 있는 대상은 제한됩니다. 대출 기관의 보고서에 의존한 임대용 부동산 투자자에게는 일반적으로 의무가 인정되지 않습니다.

감정평가사에게 주는 시사점. 2 단계 검정은 감정평가사의 방패이며, 그렇게 이해되어야 한다. 첫 번째 질문은 전문적인 문제가 아니라 산술적인 문제다: 법원이 나중에 올바르다고 판단한 수치와 10–15% 이내의 차이를 보이는 수치라면 청구는 종결된다. 이 방법은 허용 범위 밖에서만 검토되는데, 바로 그 이유 때문에 작업 문서는 허용 범위가 가장 넓지만 방법론적 근거가 가장 취약한, 일반적인 사례에서 가장 멀리 떨어진 평가 업무에서 가장 중요한 의미를 갖는다.

출처 — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (공식, 영어로 읽음): `https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html`; 판결문 PDF: `https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf`; 해설: `https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/`; `https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations`; 손해배상 관련, *SAAMCO* 및 *Scullion*: `https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/`.

미국 — 독립, 그리고 누가 이 숫자에 대해 불평할 수 있겠는가

기관 규정집. 패니메이 (Fannie Mae) 판매 가이드, B4-1.3-12(감정 평가 품질 관련 사항, 2025 년 9 월 3 일 개정) 는 판단 기준은 아니지만, 대부분의 미국 대출 취급 관련 분쟁에서 논쟁의 근거가 되는 문구입니다. 대출 기관은 대출 금액을 맞추기 위해 감정가를 임의로 선정해서는 안 되며, 감정가 재검토는 원래의 감정사에게 다시 의뢰해야 하며, 우려 사항이 해결되지 않는 경우에만 대체 감정을 실시해야 합니다. 급격한 가격 상승 시에는 추가적인 실사가 필요하며, '감정사 독립성 요건' 및 '통일 감정

데이터 세트 (3.6) 가 적용된다. 감정 평가 없이 — 자동 산출된 수치나 면제 조항에 근거하여 — 실행된 대출은 본 부록 및 저널의 적용 범위를 벗어난다: 그 결과는 감정 평가가 아니다. "감정 평가에 과실이 있었는가" 라는 질문은 여전히 인간의 의견이 필요하다고 여겨졌던 대출에 대해서만 제기된다.

저평가 — *Cheroutes.* ' *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group*' 사건 (콜로라도 연방지방법원, 24-cv-02915) 에서, 한 흑인 주택 소유자의 덴버 소재 듀플렉스는 2020 년 5 월 US$860,000 으로 감정되었으며, 2021 년 상승세였던 시장에서 재융자 시 US$640,000 으로 평가되었는데, 비교 대상 — 주장된 바와 같이 —은 대부분 감정 관리 계약에서 요구한 1 마일 반경 밖의, 소수 인종 비율이 더 높은 지역에서 선정되었다. 2025 년 9 월 12 일, 법원은 로켓 (Rocket) 에 대한 청구를 기각하지 않기로 결정했다. 이는 소장 심사 결정이다: 해당 주장은 입증되지 않았으며, 여기서는 주장으로만 기재된다. 이와는 정반대의 법리적 방향에서, HUD 의 모기지권자 서한 2025-08(2025 년 3 월 19 일) 은 FHA 의 2021 년 및 2024 년 반차별 감정 평가 서한을 철회했으며, 법원에서 기각된 편향 주장들은 방법론과 의도 측면에서 근거가 부족하여 기각되었습니다. — 법원은 인구조사 잔차로부터 차별을 추론하는 것을 거부하거나, 감정 평가 방법에 대한 의견을 제시하는 것이 금지된 사회학 전문가들의 증언을 인정하지 않았습니다.

과대평가 — *StanCorp.* *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (메릴랜드 연방지방법원, 2026 년 1 월 23 일 제소) 사건에서 한 모기지 투자자는 25 건의 다세대 및 상업용 대출에 대해 대출자 측 이론을 주장하고 있습니다: 검증 없이 차용인의 임대료 명세서를 인수한 점, 1–3 개 침실 단위로 보고된 스튜디오 건물, 사진과 상충되는 리모델링 비용 수치, 동일 차주 포트폴리오에서 추출한 비교 대상 사례 등 — 이를 과실, 조사 및 검증 과정에서의 USPAP 위반, 비정상적인 가정, 허위 진술 및 계약 위반으로 주장하고 있다. 제출되었으나 입증되지 않음: 모든 문구가 주장에 불과하다.

협상을 통해 얻어진 서비스로서의 독립성 — 그리고 이 이론의 한계. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (제 4 순회항소법원, 사건번호 22-2289, 2025 년 1 월 23 일) 은 버지니아주에서 버지니아주에서 발생한 2,769 건의 재융자 집단 소송으로, 이 사건에서 감정 의뢰 서식을 통해 차주 자신이 추정한 가치가 감정인에게 전달된 사안이었다. 1 심 법원은 해당 집단에게 미화 $1,060 만 달러 이상을 배상하도록 판결했다. 이 주장의 근거는 USPAP(미국 감정평가 기준) 방식이 아니라 약속 그 자체, 즉 차주가 비용을 지불했으나 받지 못한 서비스인 독립 적인 감정평가였습니다. 대법원의 환송에 따라 제 4 순회항소법원은 다수결로 집단 소송 원고 측의 해당 주장을 기각했습니다. *TransUnion* 판결을 적용하여, 법원은 집단 구성원들이 자신의 추정치가 전달됨으로써 발생한 구체적인 피해를 입증하지 못했다고 판단하고, 집단 소송 인가 및 손해배상 판결을 파기했다. 대표 원고들의 개별 청구는 법원이 이전에 판결한 대로 유지되었으며, 사건은 재심리로 회부되었다.

모기지 이상의 의존. *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* (D. Mass., 24-12767, 2025 년 7 월 31 일) 사건의 한 기업 인수자들은 대상 기업의 감정평가사들을 과실로 인한 손해배상 청구 대상으로 삼을 수 있는 것으로 인정되었으며, 계약상 청구는 계약 당사자 관계의 부재로 기각되었고, 보고서에 명시된 '사용 목적에 대한 면책 조항' 에도 불구하고 그들의 신뢰가 예견 가능했는지는 사실 문제로 판단되었다.

감정평가사에게 시사하는 바. 미국의 자료들은 산술적 계산보다는 의뢰 관계에 중점을 두고 있다. '예정된 용도' 및 '예정된 사용자'에 관한 문단은 단순한 정형 문구가 아니다 — *Aquidneck* 사례는 면책 조항이 청구를 기각하지 않고 사실 문제로 남아 재판까지 이어진 사례를 보여준다. *Alig* 는 다른 경로의 한계를 나타냅니다: "독립적" 이라는 용어는 계약 조건일 수 있지만, 자사의 평가가 영향을 받았음을 입증할 수 없는 집단은 소송을 제기할 만한 피해를 입지 않은 것입니다. 2026 년 8 월 31 일자 Appraisal 연구소의 2026 년 8 월 31 일자 메모는 동일한 요점에 대한 내부적 해석을 제시한다: 수직적 통합 자체는 독립성 위반이 아니지만, 제작진을 통해 가치 분쟁을 해결하는 것은 위반에 해당한다. 그리고 이에 수반되는 발견 사항 — 즉, 패니 메이 (Fannie Mae) 의 2023–24 년 자체 검토에서 양보

조치의 영향을 받은 비교 대상 중 58 퍼센트는 전혀 조정이 적용되지 않았으며, 1 달러당 1 달러씩 공제하는 방식 또한 잘못되었다는 점 — 은 이 업계의 취약점이 극단적인 사실에만 국한되지 않음을 상기시켜 준다.

출처 — Fannie Mae 판매 가이드 B4-1.3-12 (공식, 영어로 읽기): https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters; *Cheroutes*, 2025 년 9 월 12 일자 명령 (공식): https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline, 및 보고: https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/; HUD ML 2025-08 배경: https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf; *StanCorp* 관련 보도: https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271; *Alig v Rocket Mortgage*, 제 4 순회항소법원 사건번호 22-2289, 2025 년 1 월 23 일 판결문 (공식, 영어로 읽기): https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf; *Aquidneck* 관련 보도: https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/; 수직 통합 및 AIR 에 관한 감정평가협회 (Appraisal Institute) 자료: https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence; 기각된 편향 주장: https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims.

케냐 — 경매장 입구에서 확인된 시장 가격과 강제 매각 가격의 비교

이는 대출-감정평가 분쟁의 아프리카판이라 할 수 있으며, 고등법원은 14 개월 동안 세 건의 시사점을 주는 판결을 내렸다. 은행은 저당권 설정 전과 경매 전, 두 차례에 걸쳐 감정 보고서를 의뢰하며, 차주 측은 강제 매각 가격의 적정성, 정보의 시의성 부족, 또는 감정 보고서 부재를 문제 삼는다.

감정 평가가 없으면 강제 매각 가치도 없다. *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 2025 년 5 월 16 일) 에서 은행 측 증인은 경매 시도 전에 감정평가가 이루어지지 않았으며 공고도 발부되지 않았음을 인정했고, 법원은 제시된 증거만으로는 강제매각 가치를 확인할 수 없었으며, 이에 따라 소송은 기각되었다. 법정 매각 권한은 최신 시세를 기준으로 행사되며, 시세가 없으면 행사할 권한도 없다.

동시 강제 매각 가격에 따른 매각. *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 2026 년 4 월 30 일) 사건에서, 2015 년 4 월 풋옵션의 초기 평가 시 시장 가치는 3,000 만 케냐 실링으로 책정되었으며, 은행이 이후 2016 년 10 월 및 2017 년 11 월 보고서에서는 시가 가치를 각각 2,000 만 케냐 실링, 1,650 만 케냐 실링으로, 강제 매각 가치를 각각 1,500 만 케냐 실링, 1,545 만 케냐 실링으로 산정했으며, 경매 실거래가는 정확히 2017 년 11 월 보고서의 강제 매각 가치와 일치했다. 법원은 당시의 전문적인 평가액과 일치하는 이 우연의 일치를 매각 가격에 대한 표면적 증거로 간주하였으며, 차주 측이 2018 년 1 월에 제출한 3,400 만 케냐 실링이라는 자체 보고서는 이를 뒤집지 못했습니다.

제 2 의 의견은 가처분 명령이 아닙니다. 2026 년 6 월에 보도된 Njuca 사건에서 — 약 13 억 7 천만 케냐 실링 규모의 대출 건으로, 은행은 약 10 억 케냐 실링 상당의 담보를 설정했고, 채무액은 약 20 억 케냐 실링에 가까운 채무에 대해 은행이 10 억 케냐 실링에 가까운 담보를 설정했고, 차용인들은 포트폴리오 가치를 50 억 케냐 실링 이상으로 책정했으나 — 실무상의 원칙은 다음과 같이 명시되었다: 사기나 공모가 없는 경우, 상충되는 평가 보고서는 경매를 중단시키지 않는다. 그리고 *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 2026 년 6 월 26 일) 은 담보권자의 업무 관행을 보여준다 — 제 90 조 및 제 96 조 통지 이후, 상환 통지 및 공고 직전에 새로 확보한 평가 결과이다.

감정평가사에게 시사하는 바. 케냐의 매각 관행은 강제매각 가치에 대한 명확한 정의 기준을 제시한다. 이 가치는 반드시 존재해야 하며, 그가 뒷받침하는 매각 시점과 동시적이어야 한다. 또한 전문적인 평가액에 경매 망치가 떨어졌을 경우, 차주에게는 단순한 반대 의견 이상의 근거를 제시하여 이를 뒤집어야 할 증명의 부담이 있다. 실현을 위해 위임받은 감정인은 가치에 대한 당사자들의 의견 차이

를 해결하는 것이 아니라 — 법원도 마찬가지입니다 — 매각이 검증될 기준이 될 수치를 확정하는 것입니다.

출처 — 케냐 법률 공식 공보 (영문 참조): *Wahome*, https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16; *Nakuru Machinery*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf; *Mutai*, https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26; Njuca 보도: https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702.

나이지리아 — 저당권자의 의무 및 공인 보고서

***Ohahuna v Onyemere* — 신뢰할 수 있는 평가액, 또는 악의** 2025 년 6 월 24 일에 선고된 HOW/97/2007 사건에서 고등법원 (Njaka J) 판사는 *Cuckmere Brick*를 인용하며, 매각 권한을 행사하는 저당권자는 신뢰할 수 있는 감정 평가를 바탕으로 공정한 가격을 추구해야 하며, 감정 보고서 간의 차이 — 또는 어떠한 방법과도 무관하게 이루어진 매각 — 은 악의의 증거라고 재차 명시했다. 피고 측 감정인이 제시한 두 가지 평가액 간의 차이는 다음과 같이 기록되었다. 2006 년 6 월 28 일 기준 개방 시장 가치는 NGN 12.3 백만인 반면, 저당권 또는 강제 매각 가치는 NGN 8 백만으로 나타났다.

법정 기관으로서의 감정평가 보고서. 나이지리아 대출 기관들과 연방 모기지 은행은 자동화된 모델이나 매물 정보 스크래핑을 바탕으로 대출을 승인하지 않으며, NIESV 면허를 보유한 감정평가사가 작성한 보고서를 요구합니다. 또한 2026 년 소비자 안내문은 온라인 견적이 모기지, 국가주택기금 (National Housing Fund), 동의, 유언 검인 또는 법원 목적에 대한 대체물이 될 수 없다는 점을 유난히 직설적으로 명시하고 있습니다. 2026 년 2 분기 기준, 라고스 주거용 부동산에 대한 공식 감정평가서 비용은 대략 NGN 150,000 에서 500,000 사이였습니다. 경매 정보 자체는 쉽게 찾을 수 있지만, 대개 감정 평가에 대해서는 아무런 언급도 없습니다. — *Citygate v Eze* (이케자, 2026 년 5 월 14 일), NGN 1 억 5 천만 규모의 합법적 모기지에 대한 경매를 승인한 사례는 전형적인 묵시적 예시입니다.

감정평가사에게 시사하는 바. ‘ *Ohahuna*’ 는 감정평가 결과를 증거에서 행동으로 전환시킨다: 신뢰할 수 있는 보고서는 저당권자가 선의를 입증하는 방식이며, 보고서의 부재 — 또는 보고서로 설명되지 않는 매각 가격 — 은 저당권 설정자가 그 반대를 입증하는 방식이다. 케냐와 나이지리아의 판례는 강도만 다를 뿐 동일한 법리이며, 두 경우 모두 매각 평가사의 서류는 작성된 날부터 소송 문서로 간주됩니다.

출처 — *Ohahuna v Onyemere*, 판결문 (영문): https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/; NIESV 실무 지침: https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria; *Citygate v Eze* 보도: https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/.

라틴 아메리카 — 제도적 차원과 누락된 판례

멕시코 — 은행들이 기록하는 데이터 세트. Sociedad Hipotecaria Federal 은 법원 판결이 아닌 대출 감정 지수를 발표합니다: 2025 년의 경우, 평균 모기지 *avalúo* 는 약 1,863,965 멕시코 페소이며, 중앙값은 1,209,189 멕시코 페소로, 전년 대비 8.7% 상승한 수치입니다. 감정 건수는 2024 년 대비 1.1% 감소했으며, 사용된 데이터는 전체의 전체 대비 63.1 % 를 차지했다. 이는 시스템이 실제로 기록한 수치로, 과실 면책 원칙이 적용되지 않는 대출 가치에 대한 제도적 실태 조사 결과이다.

파나마 — 아발 (aval)úo 는 개혁 이후에도 유지된다. 2025 년 4 월 24 일자 법률 제 468 호 (Ley 468) 는 2026 년 1 월부터 주요 개혁 조항이 시행되며, 1985 년 우대 금리 주택 대출 제도를 대체

한다. 은행은 여전히 승인 전에 공식적인 부동산 등기 (*avalúo*) 및 공공 등기소 (Registro Pú) 조회를 요구합니다. 법이 보조하는 대상은 금리이지, 가치가 아닙니다.

검증 참고 사항. 공개된 판례 색인에서 2025–26 년 멕시코 또는 파나마 대법원의 감정인 (*avalúo hipotecario*) 의 과실을 다룬 판결문을 찾을 수 없었으며, 이에 대한 인용도 없다. 더 넓게 보면, 영국령 버진아일랜드, 바베이도스, 쿠웨이트, 콩고 민주 공화국, 아르메니아 및 앙골라에서도 마찬가지입니다. 현재 해당 법체계 어디에서도 은행이 감정인을 상대로 소송을 제기한 사건에 대한 무료로 공개된, 근거가 명시된 1 심 판결문은 거의 존재하지 않습니다. 본 부록은 이러한 사실을 은폐하기보다는 그 부재를 그대로 보고하고 있습니다.

출처 — SHF 지수 공보 2025-T4 (공식, 스페인어로 읽기): `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; 법 제 468 호 지침 (영어): `https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026`.

이 부록이 수용 측량 자료와 어떻게 연관되어 있는지

수용 분할 지급과 관련하여 국가가 실제 가치를 지급했는지가 쟁점이 됩니다 —ürkiye 의 제 46 조 판례, 케냐 중재재판소의 판정, 앙골라의 지상권 배상금. 대출 관련 사례들은 다섯 가지 서로 다른 질문을 제기하며, 부록에 수록된 각 관할권들은 이를 뚜렷이 공통된 방식으로 답변하고 있다:

- **의도된 용도 및 의도된 사용자** — *Aquidneck*, *Scullion*: 이 보고서의 대상 독자는 소송 당사자로 명시되어 있으며, 추정된 것이 아닙니다.
- **대출 취급과의 독립성** — 감정인의 독립성 요건, *Cheroutes*, *Alig*, 수직 통합에 관한 주석.
- **범위를 정한 뒤 방법** — *Bratt*: 수치는 추론보다 먼저 검증된다.
- **강제 매각에 대한 시장, 동시성, 선의** — 케냐 토지법 (Kenyan Land Act) 의 관행과 나이지리아 *Cuckmere* 의 판례.
- **누가 이를 근거로 할 수 있는가** — 최초 대출 기관; 후순위 투자자 (*StanCorp*, 주장된 바와 같이); 회사의 매수인 (*Aquidneck*); 모든 후순위 소유자는 아님.

가치의 정의는 목적에 따라 달라지는데, 이것이 바로 이 문제의 나머지 부분과 가장 깊이 연관된 점입니다: 수용 조사 (expropriation surveys) 는 국가가 가치를 지불해야 할 때 *'실제 가치'* 가 무엇을 의미하는지에 관한 것이며, 이 부록은 대출자가 해당 금액을 지불한 후, 그 평가가 잘못되었을 때 그 결과를 누가 부담해야 하는지에 대해 법원에 판단을 요청하는 상황에서 *'시장 가치'* 가 무엇을 의미하는지에 관한 것입니다.

보도 범위 및 완료 현황

- **영국**. *Bratt v Jones* 의 전문이 인용되었으며, *SAAMCO* 및 *Scullion* 의 주장은 현재 실무자들이 확립된 판례로 인정하는 내용에 근거하고 있다.
- **미국**. *Cheroutes* 및 *StanCorp* 은 각각 소장 기각 결정문과 소장이며, 어느 것도 사실 관계를 인정한 바 없으며, 둘 다 주장 사항으로 기재되어 있다. *Aquidneck* 판결은 전문 보고서에 수록되어 있었으며, 제 4 순회항소법원의 *Alig* 사건에 대한 의견서 (이 판결은 소송 적격성 부족을 이유로 집단소송 인가 및 손해배상 판결을 파기한 것) 는 법원의 공식 판례집에서 인용되었다.
- **케냐**. 세 건의 고등법원 판결 모두 공식 판례집에서 인용되었다. Njuca 사건들은 비즈니스 보고서에 근거하고 있다.

- **나이지리아**. *Ohahuna* 사건은 판사 본인의 공표된 판결문에 근거하며, 수수료 범위 및 면허 발급 관행은 소비자 지침에 근거한다.
- **다른 지역**. 본 부서는 영국령 버진 아일랜드, 바베이도스, 쿠웨이트, 콩고 민주 공화국, 아르메니아 및 앙골라에서 이유가 명시된 대출 심사 판결을 찾았으나 발견하지 못했습니다. 다음 편에서 다룰 최우선 주제: *Alig* 사건의 재심; GSE(정부지원기관) 의 가치 재검토 절차에서 비롯된 주 (州) 감정평가위원회의 징계 사례; 그리고 은행의 감정평가 의존도가 아닌 감정평가사 본인의 책임을 검토한 케냐 최초의 사례.

프로토콜

프로토콜 관리

VE-P1 v0.2.0 (2026)

의견 수렴용 초안 — 적합성 주장 시 인용 불가

VE-D1 v0.4.0 에 따라 작성됨. 편집자에게 의견 제출.

DOI: 10.67330/k1e2bp86

1. 적용 범위

1.1 이 프로토콜의 적용 범위. *The Valuation Engineer* 에서 게시하는 프로토콜의 수명 주기: 제안, 검토, 의견 수렴, 발행, 유지 관리, 개정 및 철회 과정과 각 단계에서 남기는 기록. 이 프로토콜의 대상은 프로토콜이며, 그 결과물은 발행된 버전과 그에 이르는 과정을 기록한 내용이다.

1.2 이 프로토콜이 다루지 않는 사항. 이 프로토콜은 프로토콜의 작성 방식 (명명법, 버전 관리, 적용 범위, 형식, 요구사항 표현 방식 및 적합성 주장) 을 규정하지 않으며, 이는 VE-D1 의 대상입니다. 또한 이 프로토콜은 저널의 논문 편집 과정을 규율하지 않으며, 이는 프로토콜이 아닙니다. 또한 어떤 프로토콜이 기술적으로 올바른지 여부를 판단하지도 않습니다. 이 절차를 정확히 따랐더라도 잘못된 프로토콜이 만들어질 수 있으며, 본 문서는 이를 명시적으로 밝히고 있으며, 그 반대를 암시하지 않습니다.

1.3 본 문서는 법적 요건을 대체하지 않습니다. 본 문서의 어떠한 내용도 어떤 감정인에게도 의무를 부과하지 않으며, 어떤 당국이 어떤 프로토콜을 채택하는 것은 해당 당국의 독자적인 결정입니다.

1.4 이 프로토콜이 배제하지 않는 판단 사항. 특정 의견이 실질적인지 여부, 변경 사항이 요구 사항을 수정하는지 여부, 그리고 프로토콜이 공개될 준비가 되었는지 여부는 편집자의 판단에 맡겨진 사항이며, 이를 기계적인 결과로 오해하지 않도록 여기에 명시합니다. 프로토콜이 요구하는 것은 각 결정이 그 사유와 함께 기록되어야 한다는 것이지, 특정 방식으로 이루어져야 한다는 것은 아닙니다.

1.5 용어의 정의는 본 저널의 용어집에 명시된 바와 같다. '프로토콜' 은 정의된 과제 (일반적으로 평가 과제) 를 수행하기 위한 구체적인 지침을 의미하며, 본 프로토콜은 본 저널 고유의 과제를 규율한다. 프로토콜은 표준이 아니며, 표준은 이를 제정하는 전문 기관에 속한다. 편집자 란 프로토콜 시리즈를 총괄하는 사람을 의미한다. 후원자란 프로토콜 또는 프로토콜의 변경을 제안한 사람을 의미한다.

2. 제안서

R-1 해야 한다 새로운 프로토콜 또는 기존 프로토콜의 변경에 대한 제안은 작업 시작 전에 기록되어야 하며, 해당 제안이 다루는 과제, 기존 프로토콜 및 외부 표준이 이를 다루지 못하는 이유, 의도된 범위, 그리고 발의자를 명시해야 한다.

R-2 해야 한다기존 프로토콜의 적용 범위를 중복하거나 축소하는 제안인 경우, 어떤 프로토콜인지, 그리고 중복이 의도된 이유를 명시해야 합니다.

R-3 바람직하다제안서는 초안 작성 시점이 아닌 제안 시점에, 규범적으로 참조할 외부 표준을 버전별로 명시해야 한다.

3. ‘

’ 초안 작성

R-4 해야 한다초안에는 해당 초안이 작성된 VE-D1 버전이 명시되어야 한다.

R-5 해야 한다 초안에는 `v0.x.y` 번호가 부여되어야 하며, 첫 페이지에 적합성 주장에서 인용할 수 없음을 명시해야 한다.

R-6 해야 한다 초안은 기계 판독 가능한 요구사항 세트와 적합성 테스트 모음을, 그 상태가 어떠하든 간에, 본문과 함께 공개해야 한다. 요구사항 세트가 아직 존재하지 않는 초안은 초안이 아니라 제안서이다.

4.

리뷰

R-7 해야 한다 초안은 첫 공개 전, 명시된 기간 (30 일 이상) 동안 지정된 검토자 명단에 포함된 검토자들에게 검토를 위해 공개되어야 하며, 해당 명단과 기간은 초안과 함께 공개되어야 한다.

R-8 해야 한다저널은 각 초안에서, 공식 의견 수렴 절차를 운영하지 않는다는 점을 명시해야 하며, 프로토콜의 대상이 명단에 포함되지 않은 당사자들에게 영향을 미치는 경우, 해당 초안에는 자문을 구했을 당사자의 이름을 명시해야 한다. 절차상의 제한 사항은 은폐되지 않고 공개되어야 한다.

R-9 해야 한다 심사위원으로부터 받은 모든 의견은, 작성자가 달리 요청하지 않는 한 작성자와 함께 기록되어야 하며, ‘수락’, ‘수정 후 수락’ 또는 ‘거절’ 로 처리되어야 하며, 각 경우마다 사유가 명시되어야 한다.

R-10 해야 한다 해당 주석 기록은 출시된 버전과 함께 공개되어야 하며, 해당 버전이 유지되는 동안 계속 공개되어야 한다.

R-11 바람직하다검증 불가능한 요구사항, 즉 어떤 테스트 모음으로도 확인할 수 없고 어떤 아티팩트로도 입증할 수 없는 요구사항을 식별하는 주석은, 그러한 종류의 요구사항이 적합성을 증명하는 것으로 간주되므로, 실질적인 것으로 취급되어야 한다.

5. ‘

’ 출시

R-12 해야 한다 VE-D1 §1.3 에 따라 릴리스에 버전이 할당되어야 하며, 변경 사항의 분류 (MAJOR, MINOR 또는 PATCH) 와 그 사유가 기록되어야 한다.

R-13 해야 한다릴리스에는 대체되는 내용이 명시되어야 하며, 대체된 버전에는 이를 대체하는 내용이 명시되도록 수정되어야 합니다. 릴리스된 버전의 그 외 어떤 내용도 수정되어서는 안 됩니다.

R-14 해야 한다프로토콜 자체의 요구 사항 집합에 대한 적합성 테스트 모음이 실패하는 동안, 또는 본문 내의 *‘shall’* 조항에 해당 요구 사항 집합에 해당하는 항목이 없거나, 해당 항목에 *‘shall’* 조항이 없는 경우에는 릴리스가 이루어지지 않아야 한다.

R-15 해야 한다대체된 버전이 계속 게시되어야 하는가? 그 버전에 근거하여 제기된 주장이 여전히 평가 가능하기 때문이다.

6. 유지 관리

R-16 해야 한다발효 중인 각 의정서에는 명시된 검토 주기가 포함되어야 하며, 그 기간은 5 년을 초과하지 않아야 한다.

R-17 해야 한다 검토는 새로운 버전의 출시, PATCH 형태로 발표된 공식적인 재확인, 또는 철회로 종료되어야 한다. 아무런 결과 없이 종료되는 검토는 본 프로토콜의 실패로 간주되며, 이러한 미이행 사실은 보고된다.

R-18 해야 한다규범적으로 참조되는 외부 표준의 변경 사항은 저널 측이 이를 인지한 날로부터 90 일 이내에 기록되어야 하며, 이때 프로토콜이 이동하는지 여부와 이동할 경우 어떤 분류로 이동하는지에 대한 결정 사항도 함께 기록되어야 한다. 프로토콜은 참조 표준을 묵묵히 따르기만 해서는 안 된다.

R-19 바람직하다 제거될 예정인 요구사항은, 해당 요구사항이 제거되는 릴리스보다 한 릴리스 앞서 '사용 중단 예정' 으로 표시되어야 하며, 이를 통해 기존 클레임이 사전 공지 없이 평가 불가능한 상태가 되는 것을 방지해야 한다.

7. 탈퇴

R-20 해야 한다 철회 시 그 사유와 발효일을 명시해야 하며, 철회된 버전에 근거하여 제기된 청구가 여전히 심사 대상인지 여부를 명시해야 한다.

R-21 해야 한다 철회된 프로토콜 번호는 폐기되어야 하며, 다시는 재사용되어서는 안 된다.

8. 기록

R-22 해야 한다 각 릴리스 버전과 함께 다음 내용을 공개해야 한다: 제안서, 의견 기록 및 그 처리 결과, 변경 분류 및 그 사유, 요구사항 집합, 적합성 테스트 모음, 그리고 해당 테스트 모음이 프로토콜 자체의 요구사항에 대해 나타낸 결과.

R-23 해야 한다 이 프로토콜이 판단에 맡기는 결정 (§1.4) 은 결정 시점에 그 사유와 함께 기록되어야 하며, 사후에 재구성되어서는 안 된다.

9. 적합성

VE-P1 준수 여부는 본 저널의 절차에 따른 속성이지, 특정 평가자의 업무에 따른 속성이 아닙니다. 이 프로토콜에 대한 평가 모음은 공개된 릴리스 기록을 바탕으로 각 요구사항에 대해 '합격', '불합격' 또는 '해당 없음 (사유 명시)' 으로 결과를 보고합니다.

이 저널은 발표하는 모든 프로토콜에 대해 자체적인 적합성 보고서를 발행합니다. 타인에게 증거를 요구하면서도 자신은 아무런 증거도 제시하지 않는 프로토콜 절차는, 바로 이 프레임워크가 거부하기 위해 존재하는 바로 그 주장을 하는 것이나 다름없을 것입니다.

이 초안에서 열기

- R-7 에서 30 일이라는 기간은, 그 이전의 60 일과 마찬가지로 논리적 근거 없이 단순히 주장된 것에 불과합니다. 이를 확정하기 전에 ANSI 의 적법 절차 관행과 ASTM 의 투표 기간을 검토해야 합니다.

- **이는 공개 의견 수렴 절차가 아니며**, R-8 에 따르면 각 초안에는 이를 명시해야 합니다. 검토는 저널의 'Discourse' 포럼에서 초청된 명단을 통해 이루어집니다. 이는 의도된 절충안입니다. 참여가 비공개인 반면, 신원은 공개됩니다. 즉, ASTM 이 위원회 구성원을 공개하듯이 명단도 공개됩니다. 익명의 검토는 아무런 가치가 없을 것입니다.
- 이의 제기 절차는 없습니다. 제안이 거부된 제안자나, 의견이 기각된 검토자는 여기에 기록된 구제 수단이 없습니다. 적법 절차 기준은 일반적으로 이를 요구하며, 그 부재는 이 초안의 가장 큰 결함입니다.
- 합의에 대한 정의가 없습니다. 이 절차는 편집자가 결정하는데, 이는 현재 규모의 학술지로는 타당할 수 있으나, 공인된 표준 기관의 기준을 충족시키지는 못할 것입니다. 만약 이 시리즈가 향후 인증을 받게 된다면, 이 부분이 가장 먼저 변경되어야 하며, 그 외의 요구사항은 대부분 그대로 유지될 것입니다.

권말 자료

용어집

본 호 전반에 걸쳐 사용되는 전문용어 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • 2026 년 가을

이 부문은 본 호 전반에 걸쳐 사용되는 전문용어를 한 번에 정의한다. 그리하여 어느 부분에서든—관할권별 개관, 기초 개념 항목, 논문 또는 종합 고찰에서—그 용어를 만난 독자가 문단마다 의미를 다시 헤아리는 대신 이곳에서 그 뜻을 확인할 수 있도록 한다. 어떤 용어가 미국 어휘로 이어지는 가교를 지니는 경우, 그 가교는 오직 어휘의 대응일 뿐이다. 즉 미국 실무가 그 개념을 무엇이라 부르는지를 말할 뿐, 그 바탕에 있는 법규범이 각 법체계에서 동일하다는 뜻은 결코 아니다. 마찬가지로 가치의 기준 (시장가치, valor objetivo) 은 평가 접근법 (거래사례비교법, 원가법, 수익환원법) 이 아니며, 둘은 결코 서로 바꾸어 쓸 수 없다. 비라틴 문자 자료는 본 호 전반에 걸쳐 음역하여 싣는다.

미국 실무를 익힌 독자를 위하여

본 호 전반에 되풀이되는 네 가지 어휘의 가교를 먼저 이곳에 모은다.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. 본 호 전반에서 *expropriation*(대륙법계의 통상적 용어) 과 *compulsory acquisition*(영연방의 통상적 용어) 은 국가에 의한 사유재산의 수용을 가리킨다. 미국 실무는 이 권능을 *eminent domain* 이라 부르고, 그것을 행사하는 절차를 *condemnation* 이라 부른다. 이 대응은 어휘상의 것이다. 그러한 수용을 규율하는 법률, 절차 및 보상 규칙은 법체계마다 다르다.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. 여러 법체계는 형식적 수용 절차 없이 실질에 있어 수용에 해당하는 침해—규제적 수용 또는 사실상의 수용—를 *de facto expropriation*, 스위스·독일의 *materielle Enteignung*, 터키의 *kamulastirmasiz el atma*(수용 없는 점유) 와 같은 이름으로 인정한다. 미국 실무는 이러한 상황에서 소유자의 청구를 *inverse condemnation* 이라 부른다. 여기서도 가교는 오직 용어상의 것이며, 각 법체계는 저마다 요건과 구제수단을 정한다.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. 수용 평가에서 「the scheme」 은 수용의 배후에 있는 공공사업을 가리키며, *scheme disregard* 는 그 사업으로 인한 가치 변동을 평가에서 고려하지 아니할 것을 요구한다. 미국 실무는 이에 대응하는 어휘를 *project-influence*(*scope-of-the-project*) 법리로 표현한다.

Cadastral value ≈ assessed value. 지적가격이란 국가의 토지등록부 (지적) 에서 대량평가를 통하여 행정적으로 정하는 가격으로서, 조세 및 그 밖의 공적 목적에 쓰인다. 가장 가까운 미국의 대응물은 *assessed value* 이다—기능과 어휘에서의 대응물일 뿐, 두 제도가 같은 방식으로 가치를 정한다는 주장은 아니다.

용어집 A–Z

항목은 영어 주표제어의 알파벳순으로 배열한다. 동의어 무리는 하나의 항목으로 합치고 관련 용어는 표제어에 함께 싣는다.

Red Book; Blue Book; Yellow Book — 각기 다른 법체계에 속하며 서로 바꾸어 쓸 수 없는 세 가지 실무기준의 통칭. *Red Book* 은 영국에서 발행되어 전 세계 RICS 회원이 적용하는 RICS Valuation — Global Standards 이다. *Blue Book* 은 TEGoVA 의 유럽평가기준 (EVS) 으로 그

적용 범위가 유럽에 미친다. *Yellow Book* 은 미국 내 연방 취득만을 규율하는 Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions(UASFLA) 이다. 한정 없는 「the Book」 을 만난 독자는 그 인용에 의지하기 전에 어느 것을 가리키는지 확인하여야 한다.

betterment; set-off — 영국 및 영연방 강제매수법에서, 공공사업으로 인하여 소유자에게 남는 토지의 가치가 오르는 것. set-off 는 그 상승분을 보상에서 공제한다.

cadastral value; cadastre — 국가의 토지등록부 (지적) 에서 대량평가를 통하여 행정적으로 정하는 가격으로서, 조세 및 그 밖의 공적 목적에 쓰인다. 가장 가까운 미국의 대응물은 assessed value 이다.

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) — 불기 (서기를 구하려면 543 을 뺀다), 이슬람 태음력인 히즈라력 (1437 년은 대략 2016 년에 해당하며 계속 어긋난다), 중화민국의 민국 연호 (1911 을 더한다), 그리고 일본의 레이와 연호—본 호에서는 언제나 서기와 함께 적으며, B.E. 와 H 는 처음 나올 때 풀어 쓴다.

collective sale; en bloc (Singapore) — 구분소유 건물 전체를 법정 가중다수 소유자의 동의를 얻어 매각하는 것.

Court of Cassation; cassation — 프랑스형 대륙법계의 최고법원으로서, 사실이 아니라 법령 위반만을 심사한다 (대략, 법률문제에 관한 최종심 법원).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — 형식적 수용 절차 없이 실질에 있어 수용에 해당하는 침해—규제적 수용 또는 사실상의 수용. 미국 실무가 inverse condemnation 이라 부르는 것. 위의 어휘 가교를 보라.

deferment rate — 잉글랜드와 웨일스의 차지권 매수에서, 임대인의 복귀권 (차지기간 만료 시 점유 회복) 을 평가하는 데 쓰는 할인율.

devolutive effect — 대륙법계 절차법에서, 원심 재판의 집행을 정지시키지 아니하면서 사건을 상급심으로 이심시키는 상소의 효력.

doctrine — 보통법의 용법에서는 법원이 형성한 확립된 법원칙. 대륙법계에서 같은 어원의 낱말 (*la doctrine*, *die Lehre*, *dottrina*) 은 전혀 다른 것을 뜻한다. 곧 법에 관한 학설의 총체로서, 판례에서 도출된 규범이 아니라 판례와 나란히 서는 설득적 권위이다. 이 거짓 친구는 양방향으로 작용하며, 「doctrine 은 이렇게 본다」 고 적은 번역문은 규범을 가리킬 수도 학자들을 가리킬 수도 있다. 같은 방식으로 갈라지는 **jurisprudence** 와 견주어 보라.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — 유럽인권재판소 (「스트라스부르」). 유럽인권협약 제 1 의정서 제 1 조는 재산을 보호한다. 위원회와 소부는 대재판부 아래에 있는 재판소의 재판부이다.

enfranchisement (leasehold); premium — 잉글랜드와 웨일스에서 주거 차지권자가 소유권을 매수하거나 차지기간을 연장할 수 있는 법정 권리. premium 은 그 대가로 지급하는 금액이다.

equity of redemption — 보통법계에서 저당권설정자가 형평법상 가지는 잔여 이익. 곧 채무를 변제하고 목적물을 되찾을 권리.

equivalent reinstatement — 영국 및 영연방 강제매수법에서, 시장이 없는 특수목적 부동산을 동등한 시설로 대체하는 비용에 의한 보상—교회, 클럽 등에 대한 원가법에 해당하는 것.

estimand; regressor; auxiliary regression — 추정하고자 하는 양. 회귀에서의 설명변수. 다른 회귀를 진단하거나 보정하기 위하여 쓰는 보조 회귀.

expropriation; compulsory acquisition — 국가에 의한 사유재산의 수용. 미국 실무가 eminent domain 이라 부르며 condemnation 절차에서 행사하는 것. 위의 어휘 가교를 보라.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; ...) — 법률과 명령을 공포하는 국가의 관보. 관

보에 대한 인용은 정본에 대한 인용이다. 각 부분은 처음 나올 때 해당 관보의 이름을 풀이한다.

head of compensation — 영국 및 영연방 강제매수법에서, 따로 보상이 지급되는 독립한 손실 항목 (예컨대 토지가액, injurious affection, 영업상 손실).

hope value — 잉글랜드와 웨일스 및 이를 따르는 영연방 법체계에서, 아직 실현할 수 없는 장래의 이익이나 허가의 전망에서 생기는 가치.

indefeasibility — 등록부 자체가 권원에 관하여 종국적이며, 따라서 등록명의인은 통상 미등록 권리주장으로부터 자유롭게 취득한다는 토렌스 등록의 원칙 (사기 등 예외에 따른다). 토렌스 등록은 1858 년 남오스트레일리아에서 시작되었고, 이 원칙은 오스트레일리아에서 비롯하여 그곳에서 가장 강하게 작동하지만, 뉴질랜드, 캐나다 서부 주들, 싱가포르, 말레이시아 및 그 밖의 영연방 법역에서도 지역적 변형을 수반하여 작동한다. 그 차이는 등록부에 의지하는 평가자에게 중요하다. 각 법체계는 등록이 위조되거나 무효인 증서를 즉시 치유하는지—*immediate* indefeasibility, 오스트레일리아와 뉴질랜드의 입장—아니면 선의의 취득자에게 이루어지는 후속 이전으로써 비로소 치유되는지—*deferred* indefeasibility, 캐나다 일부와 여러 차례의 번복을 거친 말레이시아에서 취하는 노선—에 관하여 갈린다. 앞의 것에서는 등록부를 있는 그대로 믿을 수 있으나, 뒤의 것에서는 최근에 등록된 권원이 여전히 뒤집힐 수 있다.

injurious affection — 영국 및 영연방 강제매수법에서, 소유자가 보유하는 토지의 가치 하락에 대한 보상—일부 수용에서의 분할로 인한 것, 또는 어떤 법체계에서는 토지를 전혀 수용하지 아니하고 공사만으로 생기는 것. 실무상 요점은 이 구별에 있다. 보유지의 일부가 수용되는 경우 잔여지에 대한 보상은 일반적으로 인정된다. 토지가 전혀 수용되지 아니하고 손실이 오로지 공사에서 비롯하는 경우에는 권리가 더 좁고, 여러 법역에서—캐나다 주별 제도는 두 경우를 명문으로 구별한다—입은 손실이 아니라 법문의 문언에 따라 결정된다.

instrument (legal) — 법적 효력을 가지는 정식 법문서. 곧 법률, 명령, 규칙, 조약 또는 증서. 금융상품과 구별하여야 한다.

jurisprudence (civil-law sense) — 지침으로 다루어지는 재판례의 총체이며, 영미법의 「법철학」이라는 뜻이 아니다. 본 호는 이 낱말이 나오는 곳에서 어느 뜻인지를 밝힌다.

just satisfaction — 위반이 인정된 뒤 유럽인권재판소에서 이루어지는 별도의 보상 단계 (협약 제 41 조).

justiprecio — 「정당한 가격」. 스페인법 수용에서의 보상액.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — 공식 판결요지, 정식 감정평가서, 그리고 법원의 사실 해명 의무.

mandamus — 보통법계에서 공적 의무의 이행을 명하는 법원의 명령. 그 이름이 남은 정도는 고르지 아니하다. 잉글랜드와 웨일스는 1999 년에 이를 mandatory order 로 고쳐 불렀고, 미국은 연방 및 대다수 주의 실무에서 *mandamus* 를 유지하며, 인도에서는 헌법이 명문으로 드는 영장 가운데 하나이므로 그곳에서는 다른 곳에 없는 헌법상의 무게를 지닌다.

marriage value — 잉글랜드와 웨일스의 차지권 매수에서, 차지권과 소유권이 한 사람에게 귀속됨으로써 풀려나는 이득.

mesne profits — 보통법계에서 토지의 불법 점유에 대한 손해배상. 대체로 점유 기간의 적정 임료 상당액.

mutation (South Asia) — 토지를 누가 보유하는지에 관하여 국가의 조세 대장을 갱신하는 기재 (생물학적 뜻이 아니다).

negotiating damages; Wrotham Park damages — 잉글랜드와 웨일스에서, 침해된 권리를 풀어 주는 대가로 당사자들이 합리적으로 협상하였을 금액으로 산정하는 손해배상. *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd*(1974) 에서 유래한다.

notional capped rent (UK enfranchisement) — 평가를 위하여 상정하는 지료로서, 실제로 지급하여야 할 지료와 관계없이 법률로 상한이 정하여진다 (예컨대 소유권 가액의 0.1 %).

ontology (as used in this journal) — 본지가 평가를 체계화하는 데 쓰는 구조화된 범주 틀. 곧 목적 → 가치의 기준 → 재산권 → 법적·규제적 맥락 → 방법론.

preliminary notification (India) — 취득 의사에 관한 정부의 최초 공고—원칙적인 평가기준일.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — 대륙법계의 소멸시효. 시효에 걸리지 아니하는 청구권은 기간의 경과로 소멸하지 아니한다. 취득시효는 보통법의 adverse possession 에 대응하는 대륙법 제도이다. (여기서 「prescribe」 는 시효로 소멸시킨다는 뜻이지 명한다는 뜻이 아니다.)

Privy Council (JCPC) — 카리브해 지역과 해외 영토의 여러 영연방 법역에 대하여 런던에 두는 최종 상소법원. 「His Majesty in Council」 은 그곳에 대한 상소의 공식 명칭이다.

rating valuation — 영연방 법체계에서 지방 부동산세 (「rates」) 에 쓰이는 과세표준 가액 (신용등급을 뜻하지 아니한다).

ratio; obiter — 구속적 선례를 가지는 보통법계에서, 사건을 판단하고 구속력을 가지는 판결의 부분. 이에 대하여 구속력이 없는 방론.

read down — 보통법의 위헌심사에서, 무효로 선언하는 대신 합헌성을 유지하도록 법원이 좁게 해석하는 것.

reception (legal) — 한 법체계가 다른 법체계의 법을 받아들이거나 승계하는 것 (예컨대 옛 식민지가 본국의 법률을 계수하는 경우).

reference (land-acquisition) — 남아시아에서, 재결에 불복하는 소유자가 collector 의 재결을 법원의 재결정에 부치도록 하는 법정 절차—1894 년 토지수용법 제 18 조. 이 조항은 파키스탄과 방글라데시에서 여전히 효력을 가지며 인도의 2013 년 법률에도 이어졌다. 이는 단순한 선택지가 아니라 요건이다. reference 를 구하지 아니하고 재결을 받아들인 소유자는 어떠한 증액도 잃는다.

right of occupancy (Nigeria) — 토지이용법 (Land Use Act) 에 따른 보유 형태. 모든 토지는 주에 귀속하고, 점유자는 토지 자체가 아니라 법정 또는 관습상의 점유권을 가진다.

rights in rem — 대륙법계에서 물건 자체 위에 성립하여 만인에게 대항할 수 있는 권리 (소유권, 저당권, 지역권)—채권적 권리에 대비된다.

scheme; scheme disregard — 수용의 배후에 있는 공공사업. 그 사업으로 인한 가치 변동은 평가에서 고려하지 아니한다—미국 실무가 project-influence(scope-of-the-project) 법리라 부르는 것. 위의 어휘 가교를 보라.

self-regulatory organization (Russia, valuers) — 그 구성원 자격이 국가의 면허를 대신하는 직업 단체 (미국 증권법상의 뜻이 아니다).

severance — 같은 영국 및 영연방 제도에서, 잔여지가 수용된 부분으로부터 잘려 나감으로써 생기는 손해.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — unimproved value 는 택지 조성을 포함한 모든 개량을 덜어 내지만, site value 는 눈에 보이지 아니하는 부지 정비를 남긴다—따라서 site value 가 보통 둘 가운데 더 높다.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — 소유자가 그 물건에 대하여 가지는 개인적·정서적 애착으로서, 대다수 법체계에서 보상에서 제외된다.

strata title; unit entitlement; cross-lease — 영연방의 구분소유 제도. strata title 은 전유부분의 권원과 공용부분의 공유를 결합한다. unit entitlement 는 의결권과 분담금에 관한 해당 구획의 지분이다. cross-lease(뉴질랜드) 는 공동의 완전소유권 아래 각 주택을 공유자로부터 임차하는 형

태이다.

unexhausted improvements — 유용한 가치가 아직 다하지 아니한 건물, 공작물 및 작물—토지가액 자체가 지급되지 아니하는 경우에 보상의 대상이 되는 잔여분. 이 용어는 토지가 국가에 귀속하고 보유자가 더한 것만이 보상의 대상이 되는 아프리카의 법정 제도에 속한다. 나이지리아의 1978 년 토지이용법 제 29 조 제 4 항이 가장 분명한 예로서, 기성 토지에 대한 보상을 감가상각을 공제한 재조달원가에 의한 개량분과 토지 자체에 대한 1 년분 임료에 한정한다.

usufruct; perpetual usufruct — 타인의 물건을 소유하지 아니한 채 사용하고 그 수익을 거두는 대륙법상의 권리. 국유지에 대한 영구적 또는 장기의 형태는 기능적으로 장기 지상권에 가까우며, 잔존 기간에 따라 평가되는 소모성 자산이다.

vacant possession — 보통법의 부동산 거래에서 점유자가 없는 상태로 목적물을 인도하는 것.

valorized; indexed — 뒤의 시점까지 물가상승을 반영하여 갱신된 것. 이러한 용법은 인플레이션을 겪은 대륙법계, 특히 라틴아메리카에서 통상적이다.

valuation date; material date — 가치 의견이 기준으로 삼는 날—각 법률이 저마다 달리 정한다(통지, 명령, 조서, 심리, 판결).

참고문헌

본 호의 인용 문헌 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • 2026년 가을

판례 요약

이 섹션에서는 본 호에서 참고한 법률 문서, 2차 문헌 및 프로젝트와 더불어, 비교 분석 글의 근거가 된 판례들을 ***인용된 대로*** 기록합니다. 각 항목에는 인용 정보, 실제로 참고한 출처, 그리고 인용된 문서에 포함된 모든 출처 품질 관련 설명이 수록됩니다. 이는 각 편에서 보고하는 판결의 완전한 목록이 아닙니다. 그 목록은 '판례 목록(Table of Authorities)'으로, 각 편 자체에서 생성되며 해당 호에 수록된 모든 판례와 법률 문서를 명시합니다. 각 판결의 출처는 해당 판결이 보고된 지점에 각 편 내에 기재되어 있습니다. 해당 호에서 "인용 정보 미확정" 또는 "확인되었으나 검증되지 않음"으로 보고된 사건은 여기에도 정확히 그 상태로 나타납니다. 이 목록은 표시된 출처를 표시되지 않은 것으로 위장하지 않으며, 인용된 본문에서 주장하지 않은 판례를 추가하지도 않습니다. 해당 편에서 이름이나 인용 없이 언급된 항목(편집자의 자료에서 가져온 한 줄짜리 "이월" 항목)은 별도로 등재되지 않으며, 각 편마다 포함된 내용에 대한 주석이 그 기록으로 남습니다.

참조 일자. 본 호를 위해 2026년 6월부터 9월 사이에 URL 및 통합 문서를 참조하였으며, 종합 부서가 인용된 출처에 대한 최종 검증 절차를 2026년 8월 31일에 완료했고, 라틴 아메리카 편에 대한 편집장 주도 검증은 2026년 9월 1일에, 포르투갈어 *'mais-valia'* 검증은 2026년 9월 2일에, 말레이시아, 카리브해(C8), EU 11개 회원국 추가, 남코카서스 및 에콰도르/남미 콘/가이아나/태국에 대한 검증 절차는 2026년 9월 2일에 완료되었습니다. 파일에 항목별 참조 날짜가 명시된 경우, 해당 항목에 그 날짜가 반복 기재됩니다.

범례 (표시는 종합 부서의 체계에 따름): [P] 주요 공식 출처; [M] 통합된 비공식 미러; [T] 표시가 있는 전사본 (위키소스, 해당 부서의 수정된 전사본, 또는 공식 스캔본의 기계 전사본); [C] 해설 또는 공식 요약; † 해당 항목은 1차 출처에 기반하지 않음. 원본 파일에서 가져온 구두 표시 — ***언론 출처***, ***인용 대기 중***, ***확인됨***, ***검증되지 않음***, ***원본 미열람***, ***공식 텍스트와 대조하여 검증되지 않음***, ***출판 시*** *URL* ***미포착***, ***보관됨*** *(Wayback)* —는 항목 내에 그대로 재현됩니다. 아랍어 및 키릴 문자 제목은 원본 파일이 표기하는 대로 정확히 로마자로 표기되며, CJK 문자열은 파일에 포함된 대로 그대로 유지됩니다.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English):

[C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs $43.^{1}$–$43.^{3}$ and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta

Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .* , 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation); Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 Febru-

ary 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ) — comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C] `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872`; `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003`

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]†

https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the installment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional; *per commentary, the provision remains unamended.* Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] https://hhq.com.my. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad

Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/804284`

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] `https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary): [C] `https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`; `https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition`

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† `https://gulfnews.com` (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026.

[P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment 25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin

Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

Quebec: *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur marchande*. Source — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22, and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C] `https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec`; and Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n° 22: [P] `https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html`

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofical.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

법원 (□□) 색인: 판례

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 379
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 388
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 418
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 378
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 377

AB v CD, 454
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 547
Ablan v. United States, 378
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 528
Absa Bank v Kgwele, 588
Access Business Group v. Mexico, 380
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 394
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 579
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 563
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 458, 459
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 613
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 402
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 425
Akgun v Ethiopia, 586
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 579
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 642
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 546
Allen v. Allen, 386
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 450
Ambrosi c/ Cedres, 415
Amparo directo en revision 2060/2021, 381
Amparo en revision 520/2025, 382
Amparo en Revision 5934/2025, 381
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 570
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 555
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 555
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 556
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 555
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 571
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 454
Antrim Truck Centre, 375
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 590
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 450
Aqua Bay planning judicial-review pair, 439, 440
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 636
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 385, 642
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 447
Ashton Asoke case, 612, 613
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 599
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 446

Babij v Cuffy, 440
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 492
Bank of Montreal v. Jain, 385
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 445
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 597
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 450
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 525
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 458
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 8, 142, 595
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 507
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 507
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 508
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 508
BGE 114 Ib 286, 503
BGE 122 II 326, 503
BGE 122 II 455, 503
BGE 125 II 431, 503
BGE 131 II 728, 503
BGE 132 II 218, 503
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 450
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 635
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 635
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 641
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 386, 641
Braxton v. Bank of America, 373
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 437
BRM 1790/24 (Israel), 565
BRM 1975/24 (Israel), 567
BRM 4507/24 (Israel), 567
BRM 7560/22 (Israel), 567
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 452
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 440

Brown v Ridley, 445
BS Enterprises Limited, Re, 455
BS v CL, 454
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 506
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 104
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 506
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 104
Bundesgericht 1C 156/2025, 503
Bundesgericht 1C 224/2025, 130, 503
Bundesgericht 1C 275/2025, 504
Bundesgericht 1C 302/2023, 504
Bundesgericht 1C 469/2024, 503
Bundesgericht 5A 304/2024, 521
Bundesgericht 5A 523/2024, 524
Bundesgericht 5A 54/2024, 521
Bundesgericht 5A 607/2024, 514
Bundesgericht 5A 680/2024, 521
Bundesgericht 5A 782/2025, 514
Bundesgericht 5A 955/2025, 514
Bundesgericht 9C 210/2025, 512
Bundesgericht 9C 271/2025, 512
Bundesgericht 9C 554/2024, 524
Bundesgericht 9C 606/2024, 512
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 504
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 462
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 462
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 462
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 462

C-020 of 2023 (Colombia), 401
C-1074 of 2002, 401
CA 3290/23 (Israel), 565
CA 3554/21 (Israel), 565
CA 4288/20 (Israel), 565
CA 935/24 (Israel), 565
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 389
Capital Direct, 386
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 456
Carlisle Development Co v National Land Commission, 582
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 407
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 539
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 523
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 520
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 523
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 520
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 516
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 529
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 465
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 466
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 465
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 529
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 529
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 515
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 465
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 529
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 466
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 465
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 465
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 473
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 474
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 473
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 473
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 473
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 473
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 473
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 473
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 509
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 509
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 525
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 522
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 528
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 520
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 522
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 528
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 522
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 520
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 528
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 514
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 513
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 517
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 514
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 528
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 509
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 509
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 528
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 446
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 438
CE 22 July 2025, n. 501042, 465
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 509
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 509
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 444
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 604
Changyou.com Ltd v Fourworld, 432, 436
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 451
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 491
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 631
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 425
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 416

Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 451
Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 508
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 525
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 508
Commissioner of Valuation v McAteer, 449
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 452
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 466
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 548
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 548
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 118
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 431
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 457
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 422
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 402
Corte Costituzionale n. 37/2025, 473
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 473
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 102, 472
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 421
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 635
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 141, 561
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 568
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 561
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 561
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 572
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 572
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 526
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 504
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 573
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 608
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 8, 558
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 573
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 9, 105, 376
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 634
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 458
Crowley and another v Sheehan and another, 501
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 644
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 388
Cunningham v Hall, 439
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 496
D Culligan v A Culligan, 454
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 567
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 571
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 567
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 445
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 444
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 597
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 458
Dictamen 1-26-OP/26, 406, 407
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 8, 142, 597
Dixon v Seymour, 440
Dubai Court of Cassation, May 2026, 557
Duta Enclave (Semantan Estate), 606
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 632

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 632
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 579
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 452
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 609
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 454
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 421
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 392
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 643
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 643
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 588
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 380
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 388
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 635
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 450
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 430
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 448
Estate of Kalikow v. Commissioner, 387
Estate of Ruru v Attorney-General, 634
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 455
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 455
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 431

F.H. v. J.H., 386
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 452

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 598
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 573
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 566
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 609
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 508
FG Munchen 4 K 978/22, 508
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 547
First National Financial Corp. v. Letterio, 385
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 609
FirstRand Bank v Mochesane, 588
Flouret v. Sagland, LLC, 388
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 137, 554
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 434
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 390

Galt Automotive Warehouse v. United States, 379
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 456
Gary Stevens v Stephen Kyte, 456
Gatonye v KPLC, 590
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 579
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 564
Georgia v. Russia (IV), 538, 539
Gharibian v. Wawanesa, 389
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 375, 630, 633
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 96
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 456
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 590
Green Rock conservation easement litigation, 373

Hamer v Levy, 446
Handschu v. Handschu, 387
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 596, 634
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 444
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 431
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 522
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 507
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 513
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 516
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 522
Hoffmann v. WBI Energy, 378
Housing Finance Co v Kimeriah, 588
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 510
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 467
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 467
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 510
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 510
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 475
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 636
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 555

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 600
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 452
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 589
In re Estate of Gibbs, 440
In re Marriage of Fiechtner, 386
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 637
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 637
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 637
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 637
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 385
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 457
Iredale v. Dougall, 387
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 546
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 571

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 105, 376, 377
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 439
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 601
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 455
Jensen v Valuer-General, 635
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 453
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 457
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 456
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 105, 381

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 392
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 635
KAS VS 160/19718/23, 512
KAS VS 260/3920/24, 512
KAS VS 340/10747/23, 512
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 505
KCS VS 148/2868/25, 518
KCS VS 351/1781/20, 524
KCS VS 759/1579/24, 515

KCS VS 761/9885/21, 522
Keating-Smith v Mustafa, 440
KeNHA v Igainya Ltd, 581
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 456
KGS VS 915/373/20, 526
KGS VS 916/302/16, 515
Kiema v NLC, 582
Kigathi v KeNHA, 582
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 456
KKO 2025:19 (Finland), 475
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 389
Kokanee Mortgage, 386
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 532
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 533
Kosicki v Toronto (City), 377

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 609
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 443
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 455
Ledingham v. Ledingham, 386
Leisure Properties (BVI) Ltd, 439
Lenjo v NLC, 582
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 587
Liow v Martelli, 633
Loch View LLC v. Town of Windham, 384
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 424
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 415
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 608
Lucy Dyer (Valuation Officer), 450
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 419

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 596
Machado v Angola (ICSID), 585
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 559
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 559
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 546
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 546
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 597
Mario Michael v Stalo Michael, 454
Matamoros expediente 157/2026, 382
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 455
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 502
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 444
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 641
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 451
Michaelides v. Attorney-General, 491
Millar v Department for Infrastructure, 449
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 432
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 577
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 457
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 426
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 609
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 637
Msangha v National Land Commission (Kenya), 581, 582
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 555
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 581
Mungai v NLC, 582

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 577
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 643
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 599
Nedbank v Pitt and Others, 588
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 450
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 597
NI v AD, 454
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 631
Njuguna v SS Mehta and Sons, 590
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 444
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 495
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 495
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 495
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 509
NSA II GSK 349/25, 517
NSA II GSK 715/23, 517
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 130, 509
Nussbaum v. Hall, 386

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 644
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 579
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 527
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 527
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 519
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 522
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 527
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 599
One Church v. Brotherhood Mutual, 389
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 457
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 579

Opondo v Odebero, 589
OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 462
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 632
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 638

Pallansch v. Roberts County, 383
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 423
Paul Davies v Hazelle Jones, 456
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 393
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 582
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 403
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 378
Poti and Others v Jacobs and Others, 577
Prime Nature Villa case, 612
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 10, 595
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 587
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 433
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 543
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 501
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 404
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 403
Pung v. Isabella County, 377, 384
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 599

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 445
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 407

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 443, 459
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 432
Rabinowitz, 377
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 388
Ras Al Khaimah one-day judgment, 573
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 609
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 519
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 519
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 513
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 467
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 467
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 516
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 467
RE 922.144 (Tema 865), 400
Regal BA Limited v Jun Zhang, 453, 457
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 438
Reid v Omana North Ltd, 634
Remington Development v. ENMAX, 390
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 614
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 451
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 450
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 631
Robinson (Massachusetts Land Court), 387
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 632
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 444
Rol 15.141-2024 (Chile), 420
Rol 29.007-2025 (Chile), 420
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 453
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 445
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 388
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 477

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 379
S L M v H A C, 589
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 393
Salim v NLC, 582
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 600
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 601
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 514
Sarica and Dilaver v Turkey, 137, 553, 554
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 484
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 485
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 485
SCBA I. 73.795 (Argentina), 403
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 383
SCP 0228/2026-S3, 409
SCP 1096/2025-S3, 409
SCP 1307/2025-S2, 409
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 640
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 445
Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 445

Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 445
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 379
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 606
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 607
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 626
Sendai pharmacy case, 621
Sentencia 116-21-IN/25, 407
Sentencia 1532-25-EP/26, 407
Sentencia 92-22-IN/26, 406
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 625
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 623
Seremban High Court, 24 August 2026, 609
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 446, 458
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 379
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 436
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 452
Smallfield v Brown, 633
Smith v Eric S Bush, 640
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 520
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 520
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 528
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 523
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 523
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 528
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 433, 440
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 641
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 510
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 642
Standard Bank v Mabasa, 588
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 638
State v. Krismic Associates, Inc., 379
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 400
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 471
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 519
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 519
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 471
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 436
STS 1157/2025 (17 July 2025), 521
STS 161/2025 (30 January 2025), 529
STS 493/2025 (25 March 2025), 530
STS 646/2026 (27 May 2026), 521
STS 667/2026 (4 May 2026), 521
STS 813/2025 (24 June 2025), 511
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 469
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 511
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 469
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 597
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 382
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 620
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 550
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 550
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 540
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 550
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 540
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 540
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 540
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 549
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 540
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 540
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 547
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 605
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 118
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 621
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 622
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 626
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 619
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 625
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 624
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 622
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 623
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 619
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 619
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 619
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 622
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 625
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 614
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 615
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 613
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 613
Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 590
Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 489

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 538
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 631
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 587
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 509
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 510
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 607
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 564
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 631
TF v SF, 454
Tokyo District Court, 17 January 2025, 621
Tokyo District Court, 17 June 2026, 626
Tokyo High Court, 19 June 2025, 621
TOL v CMM, 589
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 635
Tonui v Chepngetich, 590
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 539
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 450
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 527
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 513
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 524
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 472
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 523
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 458
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 504
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 530
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 530
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 418
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 418
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 510
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 585
Tribunal des conflits No. C4366, 427
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 523
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 513
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 523
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 527
Trompell v Titus, 589
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 471
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 515
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 472
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 526
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 526
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 513
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 468
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 581, 582
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 543
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 440

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 456
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 545, 546
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 373, 642
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 385
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 631

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 635
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 635
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 481
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 463
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 378
VS RF 305-ES24-1910, 535
VS RF 305-ES24-23344, 534
VS RF 305-ES26-4150, 534
VS RF 307-ES25-13338, 533
VS RF 78-KG26-8-K3, 533
Vulcan Materials v. Mexico, 380

Wachman v Barne Estate Ltd, 502
Wagner v Wagner, 637
Wairima v Wairima, 589
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 635
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 420
Wang v Vanifatova, 638
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 404
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 450
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 631
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 389
Wheatley v Ramlal, 435
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 447
WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 579

WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 444
Wrotham Park, 457
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 517
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 517

Xakmok Kasek, 412
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 413

Yakye Axa, 412
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 570
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 570
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 8, 137, 141, 346, 554
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 556
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 556
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 382

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 445
Zardev Inc. v Dydzak, 377

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 496

법원 (□□) 색인: 법령

2026 tax reform outline (Japan), 621

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 568
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 481
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 446
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 416
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 345–347, 349, 416
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 343
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 343, 345, 347
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 344, 346, 348, 349
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 496
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 102, 495
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 95, 102, 495
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 498
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 498
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 628
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 345, 346, 348, 349, 609, 610
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 499
Act on Land and Building Leases (Japan), 103, 626
Administrative Litigation Act (Taiwan), 620
Alienation Law (Latvia), 343, 345, 348, 349
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 447

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 605
Basic Agrarian Law (Indonesia), 105, 140, 142, 604, 605
Baugesetzbuch (Germany), 8, 116, 117, 120, 346, 347, 349, 461
Bewertungsgesetz (Germany), 8, 104, 140, 506
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 612
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 458, 459
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 452
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 480

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 345
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 505
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 505
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 505
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 104
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 485
Cadastre Law (Latvia), 485
Cayman Islands Bill of Rights, 432
Cayman Islands Constitution Order 2009, 432
Civil and Commercial Code (Thailand), 611, 612
Civil Code (Azerbaijan), 544, 545
Civil Code (Egypt), 558
Civil Code (Paraguay), 410
Civil Code of Lithuania, 486
Civil Code of Quebec (Quebec), 377
Coal Mining Subsidence Act 1991, 459
Code de l'expropriation (France), 95, 102, 116, 117, 345, 347, 348, 464, 465
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 427
Código das Expropriações (Portugal), 117, 344–347, 349
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 405
COGEP (Ecuador), 349, 405
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 625
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 490
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 446
Constitucion (Mexico), 381
Constitucion Nacional (Paraguay), 410
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 408
Constitution of Armenia, 541
Constitution of Azerbaijan, 544
Constitution of Belgium, 476
Constitution of Cyprus, 489
Constitution of Ecuador, 405
Constitution of Georgia, 537
Constitution of Greece, 487
Constitution of Guyana, 416
Constitution of Luxembourg, 478
Constitution of Malta, 492
Constitution of Pakistan, 598
Constitution of South Africa, 576
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 610
Constitution of the Republic of Bulgaria, 497
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 118
Constitution of the Republic of Turkiye, 554
Constitution of Uruguay, 413
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 505
COOTAD (Ecuador), 405
Courts of Judicature Act (Malaysia), 606
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 446

Crown Forest Assets Act (NZ), 634
Código das Expropriações (Portugal), 469

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 344, 346
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 559
Decree No. 441/2013 (Czechia), 495
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 499
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 563
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 116, 559
Decreto 18-2026 (Guatemala), 394
Decreto 334/025 (Uruguay), 415
Decreto Ley 2.186 (Chile), 420
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 584
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 407
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 116, 349
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 413
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 613
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 502
DPR 327/2001 (Italy), 102, 343, 472
DS 135-2026-EF (Peru), 419
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 476, 477

EisbEG (Austria), 343, 347, 349
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 480
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 623
Estatuto Agrario (Paraguay), 349, 411
European Convention on Human Rights, 139, 432, 443
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 563
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 7, 345, 576
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 374
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 576
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 8, 116, 118, 141, 347, 349, 554
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 611
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 610, 611
Expropriations Act (Ontario), 9, 95, 102, 347, 375
Expropriationslagen (Sweden), 8, 100, 102, 343, 463

Factories Act 1948 (India), 596
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 641
Federal Constitution (Brazil), 399
Federal Constitution (Malaysia), 608
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 476
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 572
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 116, 120
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 432

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 542, 543
Government Lands Act (Malta), 343, 345, 347, 350, 492, 493
Grondwet (Suriname), 427
Grundgesetz (Germany), 506
Grundlov (Denmark), 343, 475
Grunnlova (Norway), 474

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 493

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 424
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 401
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 461, 464
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 492
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 433, 434
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 140

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 506
Jianfang [2011] No. 77 (China), 119

KAHOS (Estonia), 343, 345, 348, 349

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 609
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 630
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 492
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 142, 598
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 607
Land Administration Law (China), 117
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 612
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 448, 449
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 446, 447
Land Compensation Act (Korea), 347
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 448, 450
Land Expropriation Act (Japan), 117, 118, 345, 348, 349
Land Expropriation Act (Taiwan), 117, 118, 345, 348, 620
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 564
Land Reform (Scotland) Act 2003, 448
Land Reform (Scotland) Act 2025, 448
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 445
Land Title Act (British Columbia), 9, 376
Land Use Act 1978 (Nigeria), 7, 143, 344, 578, 591
Land Valuation Act 2010 (Qld), 634
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 633
Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 102, 580
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 103, 501

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 103, 501
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 446
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 446
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 448
Law 10/1990 (Egypt), 116, 346–348
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 492
Law 15/1962 (Cyprus), 343, 346, 347, 349
Law 2349/1999 (Georgia), 344, 348, 349
Law 237-FZ (Russia), 533
Law 244/2007 (Italy), 473
Law 255/2010 (Romania), 496
Law 2882/2001 (Greece), 343, 345, 347, 349, 488
Law 2923-IX (Ukraine), 345
Law 33/1994 (Romania), 496
Law 359/1992 (Italy), 472
Law 388 of 1997 (Colombia), 401
Law 4070/2012 (Greece), 488
Law 653/1977 (Greece), 488
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 143
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 583
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 583
Law 8/2022 (Qatar), 344, 345
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 583
Law 91-11 (Algeria), 349
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 344, 346, 347, 349
Law HO-185-N (Armenia), 344, 346, 347, 349
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 541
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 543
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 549
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 537, 539
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 544
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 560
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 562
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 559
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 563
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 560
Law No. 2923-IX (Ukraine), 104, 505
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 497
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 554
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 101, 102, 105, 106, 116, 562
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 563
Law No. 91-11 (Algeria), 116
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 479
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 569
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 486
Law on Land (Lithuania), 486
Law on Occupied Territories (Georgia), 539
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 483
Law on Valuation Activity (Armenia), 542
LBG (Austria), 343
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 103, 345, 442, 443, 501
Lei 1/21 (Angola), 584
Ley 17.091 (Argentina), 402
Ley 1715 (Bolivia), 344, 348, 409
Ley 19.355 (Uruguay), 413
Ley 19.924 (Uruguay), 413
Ley 19.996 (Uruguay), 413, 415
Ley 20.446 (Uruguay), 413
Ley 21.499 (Argentina), 94, 101, 102, 344, 346, 347, 402
Ley 23.928 (Argentina), 402
Ley 27.453 (Argentina), 402
Ley 3.958 (Uruguay), 344, 346, 347, 349, 413
Ley 3545 (Bolivia), 409
Ley 415 de 2023 (Panama), 395
Ley 468 de 2025 (Panama), 644
Ley 482 (Bolivia), 409
Ley 5389 (Paraguay), 411
Ley 5389/2015 (Paraguay), 344, 347, 349
Ley 7.012 (Uruguay), 414
Ley 7424 (Paraguay), 412
Ley 9.722 (Uruguay), 413, 414
Ley de Expropiacion (Mexico), 344, 380
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 116, 345, 347
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 393
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 468
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 408
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 130, 480
Limitation of Actions Act (Jamaica), 439
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 583
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 9, 374
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 343, 345, 347, 349, 478
LOOTUGS (Ecuador), 346, 348, 406
LOSNCP (Ecuador), 344, 346, 347, 349, 405
Lunastuslaki (Finland), 8, 102, 106, 343, 474

Maharashtra Ready Reckoner (India), 595

National Land Code (Malaysia), 609
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 140, 621
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 433
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 451

Omgevingswet (Netherlands), 343, 466
Ordenanza 038-2021 (Loja), 406

Ordenanza 045-2022 (Loja), 406
Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 537

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 448
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 502
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 587
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 586
Property Law Act (NZ), 634
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 422
Public Works Act 1981 (NZ), 633, 634

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 562

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 596
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 448, 449
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 502, 503
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 468
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 116, 468
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 558
Real Property Limitations Act (Ontario), 377
Registered Land Act (Cayman Islands), 438
Registration of Titles Act (Jamaica), 439
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 408
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 344, 348, 349
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 586
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 118, 620
Restitution of Development Gains Act (Korea), 118
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 142, 595
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 422
Royal Decree 56/2025 (Oman), 567
Royal Decree 71/2023 (Oman), 137, 557
Royal Decree 79/2025 (Oman), 569

Satversme (Latvia), 485
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 568
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 434
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 484
Staatsgrundgesetz (Austria), 479
State Council Decree 590 (China), 348
State Council Decree No. 590 (China), 117, 119
State Lands Resumption Act (Guyana), 417
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 436

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 608
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 434
Toji Bosang Beop (Korea), 117, 118
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 446
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 138, 142
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 447
Treaty on the Functioning of the European Union, 502
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 119

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 8, 95, 102, 119, 343, 348
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 130, 494

Vederlagslova (Norway), 343, 474
Virgin Islands Code, 434
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 343, 347, 476

Zakon o izvlaštenju (Croatia), 343, 345, 348, 349
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 500
Zemelny Kodeks (Russia), 116, 346
Žemės įstatymas (Lithuania), 343, 346, 348, 349
ZUreP-3 (Slovenia), 345, 497

국문 색인

A1P1, 443
Aboriginal title, 9, 376, 379
access, 419
acquisitive prescription, 410
adjustment, 23
adjustment grid, 420
administrative value, 585
admissibility of valuation evidence, 430
adverse possession, 377, 439, 445
agricultural lease, 564
Alberta, 379, 385, 390
Algeria, 116, 349, 563
alignment, 115
American Convention on Human Rights, 407, 418
amparo, 381
Angola, 584
Anguilla, 430
annual rental value, 422
appraisal award, 389
appraisal bias, 385, 642
appraisal clause, 390
appraisal rights, 436
appraiser independence, 641
approach to value, 128
Argentina, 94, 101, 344, 402, 425
arm's-length price, 388
Armenia, 344, 541, 543
Article 1 of Protocol 1, 537, 546, 553
assemblage, 420
assessed value, 129, 610, 621
assessors, 607, 608
Australia, 630
Austria, 343, 479
auxiliary regression, 66
avaluo hipotecario, 644
Azerbaijan, 344, 544, 546

Bahamas, 432, 437
Barbados, 439
basis of value, 7, 15, 100, 119, 128
Belgium, 343, 476
Belize, 431
betterment, 95, 116, 342, 348, 406, 414, 470, 479, 482, 489, 490, 499, 503, 538, 609, 611
betterment levy, 564
Bolam, 386
Bolivia, 344, 408
bracket, 386
bracket (valuer negligence), 641
bracketing requirement, 17, 85
Brazil, 116, 349, 399, 400, 424
British Columbia, 9, 376, 379, 385
British Virgin Islands, 433
broker price opinion, 387
building-safety remediation, 452, 458
Bulgaria, 497
business personal property, 389

cadastral value, 342, 380, 395, 405, 412, 415, 423, 473, 484, 532, 543, 565
cadastre, 539
California, 383
Canada, 105, 373, 390
capitalization rate, 475, 501
catastro, 384
Cayman Islands, 435, 436
Chile, 420, 422, 423
China, 117, 348
co-ownership, 382
Colombia, 401
common property, 612
comparable sales, 384, 393, 420, 540, 597
comparable selection, 77, 595
compensable interest, 585
compensation, 400
compensation in kind, 497, 498, 563
compulsory acquisition, 430
compulsory purchase, 447, 448
compulsory purchase reform (Scotland), 446
concession perpetuelle, 583
condition, 65
condition score, 58, 65
conditional expectation, 14, 56, 75
function (CEF), 56
conditioning set, 58
conferral, 342
confiscated property, 431
confiscatory, 418
confounder, 76
Connecticut, 384
consequential loss, 419, 566
conservation easement, 383
conveyance, 581
cost approach, 8, 395, 426, 578
cost to cure, 425, 444
Costa Rica, 393, 396
costs, 378
counterfactual, 94
Court of Cassation, 137, 489, 496, 554, 557, 558
Croatia, 343, 499
cross-lease, 633
cross-validation, 70
Cuba, 431
Cyprus, 343, 489
Czechia, 95, 102, 343, 495

data center, 383
date of value, 386
date-fixing, 342
deceit, 638
dedication of expropriated land, 612
deferment rate, 442, 459
delay in compensation, 586, 595, 598
Democratic Republic of the Congo, 143, 583
Denmark, 343, 475
depreciation, 395, 622
development delay, 390
development potential, 378, 598
device, 342
diminution in value, 571
direct physical loss, 389
directional pair, 15, 117
disclaimer, 385
discounted cash flow, 392
discretion, 101
disregard, 342
disturbance, 375, 417, 444, 544
disturbance allowance, 581
doctrine, 116, 139

easement, 407, 438
ECtHR, 137
Ecuador, 344, 405
Egypt, 8, 116, 139, 346, 558, 559
ejido, 379, 381, 382
eminent domain, 15, 94, 102, 115, 136, 341, 373, 374, 391, 399, 536, 551, 575
encroachment, 439
endogeneity, 14, 75
  measurement error, 76, 77
  omitted variables, 76
  selection, 76, 77
  self-selection, 77
  simultaneity, 76, 77
enfranchisement, 103, 441, 501
England and Wales, 103, 345, 442, 443, 450
equalization, 387
equitable distribution, 424
equity of redemption, 434
equivalent reinstatement, 491, 633
estimand, 14, 58
Estonia, 343, 481
Ethiopia, 586
European Convention on Human Rights, 537
European Court of Human Rights, 538, 553
expert evidence, 374, 393, 408, 414, 437, 496–498, 500, 538, 557, 558, 561, 566
expert valuer, 435
expropriation, 15, 94, 100, 101, 115, 136, 341, 373, 391, 399, 536, 551, 575, 593, 595, 597, 603, 609, 617, 620, 629
  de facto, 553
expropriation costs, 379
expropriation decree, 378
extincion de dominio, 387
extraordinary assumption, 381

fair market value, 129, 378, 392
fair value, 436
fee simple, 376
Finland, 8, 102, 343, 474
flooding, 378
Florida, 389
flowage easement, 378
forced sale, 423
forced-sale value, 640
foreclosure, 395, 434, 548, 561, 588, 599
foreign ownership, 569
foreseeable reliance, 385
forfeiture, 382
fractional interest, 626
France, 95, 102, 116, 345, 464
French Guiana, 427
full compensation, 466, 487

gazette, 117, 341, 552, 607, 610
Georgia, 344, 537, 540, 548
Germany, 8, 104, 115, 140, 346, 461, 507
going concern, 450
goodwill, 431
Greece, 343, 487
ground rent, 501
Guatemala, 392, 394
Guyana, 345, 416, 422, 424

hak guna bangunan, 140, 604
hak pakai, 605
hak pengelolaan, 604
head of compensation, 95, 137, 343, 375, 401
hedonic regression, 13
heirs property, 388
Helms-Burton, 431
highest and best use, 101, 374, 378, 463, 471, 475, 560, 596, 635
Hijri calendar, 568
hinge function, 25
hope value, 117, 442, 446, 463
Hungary, 119, 496
hurricane, 389

ICSID, 380
identification, 14, 84
  of causal parameters, 86
implicit price, 13
improvements, 400
income approach, 382, 384, 450
INDAABIN, 378
indefeasibility, 9, 376, 439
  fraud exception, 439

indexation, 402, 418
India, 8, 142, 595
Indiana, 387
indication of value, 128
indirect taking, 431
Indonesia, 105, 140, 604
industrial property, 379
informal settlements, 403
inherited land, 435
injurious affection, 95, 345, 349, 375, 417, 448, 492, 493, 545, 581, 607
instrument (legal), 15, 100, 139, 341
instrumental variables, 76, 78
insurable value, 129
insurance appraisal, 529, 590, 625
intangible property, 437
intangible value, 383
intended use, 640
intended user, 385, 642
inverse condemnation, 137, 377, 379, 502, 553, 554, 608
investment value, 128
Iraq, 565, 573
Ireland, 103, 501
Israel, 564, 565
Italy, 102, 343, 472

Jalisco, 384
Jamaica, 430, 433, 439
Japan, 103, 117, 139, 345, 621
Jordan, 558
jurisprudence (civil-law sense), 105, 138
jurisprudencia, 381
just compensation, 374, 377, 580
just satisfaction, 538
justiprecio, 344, 345, 393, 408, 411, 418, 468

Kenya, 102, 580, 582
Korea, 117, 139, 347
Kuwait, 116, 559

Land Acquisition Tribunal, 580
land reform, 448
land value index, 580
land-use right, 348
larger parcel, 378, 462, 465, 619
latent variable, 13
latifundio, 412
Latvia, 343, 483
lease premium, 625
leasehold interest, 379
legal transplants, 139
  Dutch line, 140
  French line, 139
  German line, 139
lending appraisal, 452, 636, 640
Libya, 563
limitation period, 377, 439
linear projection, 59
liquidation value, 128
Lithuania, 343, 486
lost profits, 420
lotting, 448
lucro cesante, 401, 411
Luxembourg, 343, 478

Malaysia, 606
Malta, 343, 492
mandamus, 502
manifest mistake, 389
margin of error, 386, 453
market conditions adjustment, 86
market value, 7, 129, 342, 375, 380, 409, 411, 417, 433, 437, 461, 472, 481, 482, 490, 493, 494, 499, 500, 537, 541, 544, 559, 564, 577, 579, 584, 598, 607, 610, 620, 633, 640
marketability, 376, 381
marriage value, 442, 443
MARS, 23
Maryland, 390
mass appraisal, 484, 506, 533, 567
Massachusetts, 387
materielle Enteignung, 502
measure, 342
measure of damages, 626, 639
mediator, 76
mesne profits, 437, 606
Mexico, 105, 119, 344, 378–380, 383–387, 390
Michigan, 389
Minnesota, 383
minority discount, 454, 637
mitigation, 392
model conformity, 461
Moldova, 497
Montana, 384
Morocco, 141, 561, 568, 572
mortgagee sale, 385
mortgagee's duty on sale, 644
multicollinearity, 85
mutation, 596

Natural Gas Act, 378
negligence, 385
negotiating damages, 457
Netherlands, 343, 466, 516
New Brunswick, 379
New Jersey, 379
New South Wales, 96, 631
New York, 386, 388, 389
New Zealand, 633
Nigeria, 7, 143, 344, 578
nil compensation, 577
NITU, 379

nominee arrangement, 605
non-domestic rates, 451
non-retroactivity, 586
Northern Ireland, 448
Norway, 343, 474
notional capped rent, 442
Nuevo Leon, 384
nuisance expropriation, 431

obiter, 457
OHADA, 138
Ohio, 389
Oman, 137, 557, 567, 569
omitted variable bias, 14, 76
  direction of bias, 68
  not detectable from fit statistics, 68
one-way ratchet, 342
Ontario, 9, 95, 102, 347, 375, 378, 379, 385, 387
ontology, 100
Oregon, 384
origination appraisal, 385
outcome-dependent measurement error, 77

Pacifica dataset, 15, 58, 68, 78, 86
paired sales, 68
Pakistan, 8, 119, 142, 597
Panama, 393–396
Paraguay, 344, 410
parameter, 84
partial taking, 95, 348, 378, 379, 406, 409, 411, 462, 471, 477, 479, 480, 482, 484, 487, 488, 490, 493, 499, 500, 542, 545, 611
partition, 387, 436
partnership interest, 387
perito registration, 386
peritos, 423
Peru, 418, 422
Poland, 8, 95, 102, 119, 343, 494, 517
Portugal, 117, 344, 469
possession date, 379
possessory interest, 400
power of sale, 433
precatorio, 400
predial, 383
prediction interval, 57
preliminary notification, 595
premio de afeccion, 468
premise of value, 128
PREPA, 437
prescription, 8, 382, 411, 558, 583
  acquisitive, 558
prior compensation, 563, 583
priority of interests, 579
Privy Council, 430
professional liability, 516–518, 549, 569, 614
profits interest, 388
project influence, 619, 631
property rights, 100
property tax, 506
proportionality, 383
public domain, 416
Puerto Rico, 431, 437
purchaser's lien, 388
purpose of valuation, 15, 100

Qatar, 101, 116, 344, 562
QTIP, 387
quasi-partnership, 455
Quebec, 9, 374, 378

R-1, 648
R-10, 649
R-11, 649
R-12, 649
R-13, 649
R-14, 649
R-15, 649
R-16, 650
R-17, 650
R-18, 650
R-19, 650
R-2, 648
R-20, 650
R-21, 650
R-22, 650
R-23, 650
R-3, 648
R-4, 649
R-5, 649
R-6, 649
R-7, 649
R-8, 649
R-9, 649
rails-to-trails, 379
rank deficiency, 85, 87
rate, 23
rating, 449, 450, 587
rating revaluation, 451
rating valuation, 633
ratio, 438
read down, 432
real value, 555
reasonably probable future use, 445, 469, 565, 631
reception, 139
rectification of the register, 438
reference (land-acquisition), 598
refinance, 385
registration, 560
registry protection, 381
regressor, 14, 66, 75
reliance, 640
remodel, 66

rental valuation, 625
replacement cost, 128, 390
replacement housing, 564
replacement value, 494
res judicata, 403
Residual Constraint Approach, 59
restoration price, 544
restrictive covenant, 456
retrospective valuation, 606
reversion, 408
review appraisal, 383
RICS, 435
right of first refusal, 458
right of occupancy, 143, 344, 578, 579
Right-of-Way, 101
rights in rem, 545
rights of light, 457
Romania, 496
Russia, 116, 346, 532

SAAMCO cap, 641
Saint Kitts and Nevis, 433
sale and rent back, 453
sale evidence, 383
sales comparison, 620
sales comparison grid, 57, 67
sana critica, 420
Saskatchewan, 386
Saudi Arabia, 567, 568
scheduled monument, 447
scheme, 15, 115
  boundary, 94, 96
scheme disregard, 15, 94, 115, 346, 375, 402, 406, 411, 414, 417, 444, 464, 465, 467, 470, 472, 477, 478, 482, 484, 488, 495, 497–500, 538, 542, 545, 564, 607, 630, 633
scheme of the taking, 379
Scotland, 446
secant rate, 24
section 238, 436
secured lending, 434
self-regulatory organization, 532
set-off, 95, 118, 342, 348, 406, 414, 538
severance, 95, 118, 345, 417, 430, 448, 466, 471, 473, 479, 480, 488, 490, 493, 542, 545, 555, 581, 607, 619
short-form merger, 436
site value, 634
Slovakia, 344, 498
Slovenia, 345, 497
social housing, 380
South Africa, 7, 140, 345, 576
South Dakota, 383
sovereign immunity, 431
Spain, 116, 345, 468, 510, 529
special value, 564
special-affection value, 347, 402, 417, 480, 495
special-purpose property, 384
specific performance, 388
stamp duty, 433, 596
statutory purchase right, 103
statutory redemption, 434
statutory tax sale, 432
statutory valuation formula, 442, 501
stigma, 456, 504, 627, 638
strata title, 436
structural error, 75
subsidence, 458
sunk cost, 392
sunlight, 626
Suriname, 427
surplus proceeds, 377
Sweden, 8, 100, 343, 463, 476
Switzerland, 502, 503

Taiwan, 117, 139, 345, 620, 627
tax foreclosure, 384
tax sale, 377, 432
tax valuation, 621
temporary seizure, 557, 559
terminology divergence, 15
  calendar eras, 119
  directional pair, 117
  institution names, 119
  missing equivalent, 115
  same word, different referent, 119
Thailand, 345, 609
Theil's formula, 14, 67, 70
title validity, 106
trademark, 437
transfer tax, 394
trespass, 579
Trinidad and Tobago, 435
Tunisia, 563
Türkiye, 116
Turkiye, 8, 137, 346, 553, 555, 567

Ukraine, 104, 341, 504
unexhausted improvements, 8, 143, 344, 578, 579
unidades indexadas, 415
unidades reajustables, 414
unified use, 378
Uniform Relocation Act, 431
unimproved value, 634
unit entitlement, 436
unit title, 638
United Arab Emirates, 557, 569
United States, 373
United States Virgin Islands, 434
Uruguay, 344, 413
use value, 129, 426
use-restriction, 342

USPAP, 86
usufruct, 480, 494

vacant possession, 608
valor catastral, 384
valor objetivo, 402
valuation approach, 8, 119
valuation date, 8, 95, 120, 137, 141, 345, 386, 392, 402, 406, 414, 417, 449, 464, 468, 469, 478, 481, 482, 484, 486, 487, 490, 493, 495, 497, 499, 500, 508, 532, 538, 541, 545, 554, 558, 559, 561, 562, 564, 570, 571, 582–584, 586, 595, 597, 606, 607, 610, 624
value contribution, 23
value effect, 94, 117
  depreciation, 95
  enhancement, 94
value to the owner, 374
valuer accreditation, 568
valuer negligence, 641
variable graph, 25
Verkehrswert, 130
Virginia, 379

war-damage compensation, 104
wartime compensation, 504
wartość odtworzeniowa, 130
Washington, 386
wildfire, 389
Wyoming, 386