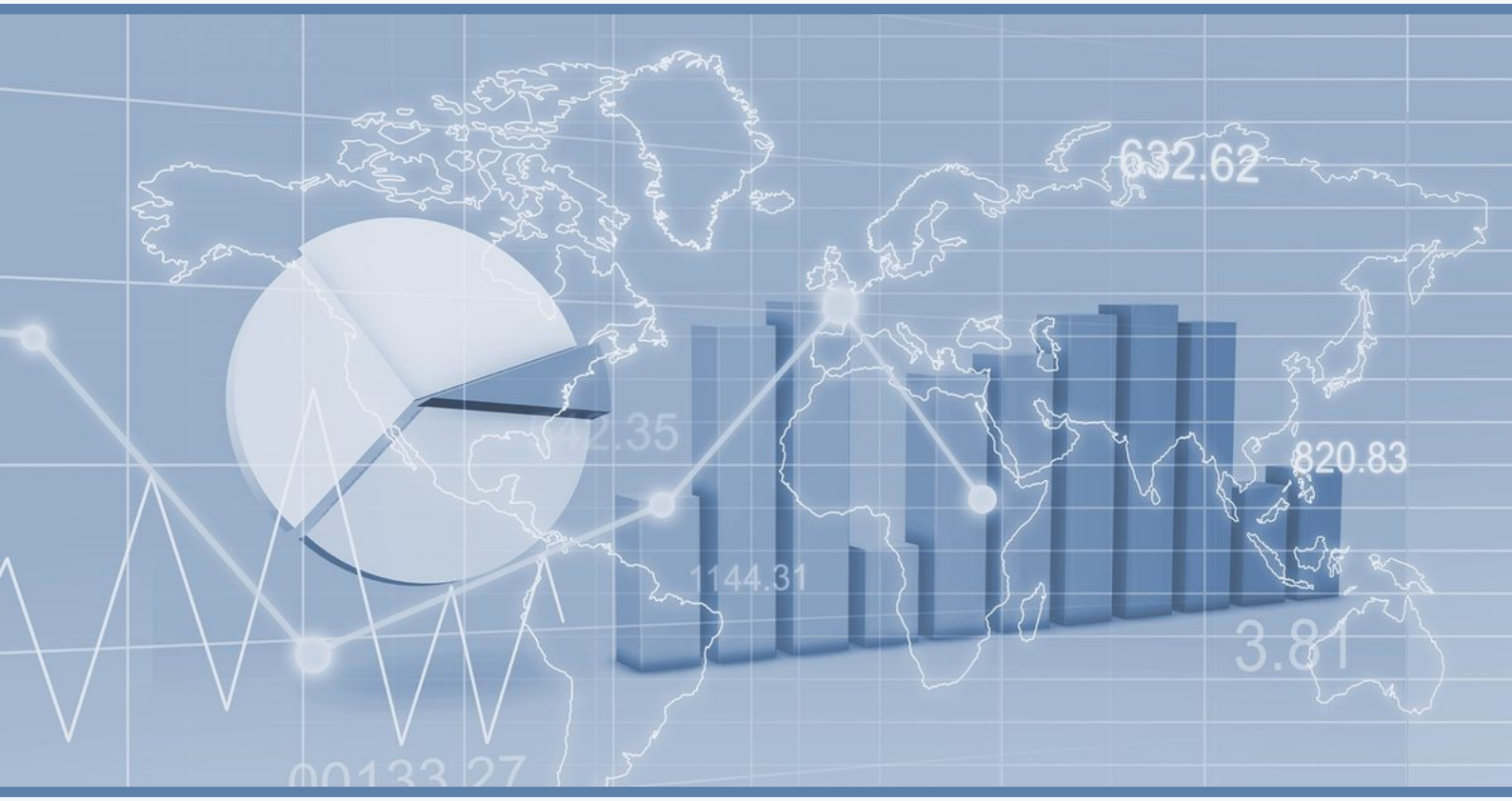
Valuation Engineer Journal

价值的工程学：

法学	风险分析	地质工程
监管	非参数与参数统计	农业工程
约束逻辑	金融工程	结构工程
知识工程	流程工程	安全工程

第 1 卷 · 第 2 期 · 2026 年秋季



基础

人类理解 *MARS* 的障碍 — 把 MARS 模型读作单价、价值贡献与调整

条件期望 · 遗漏变量偏误 · 内生性 · 参数识别 · 项目 · 估价的目的 · 术语分歧 · 价值基础

论文

估价法律的诸种语言

国际估价准则比较

迈向估价工程规程

作为证据的建筑风格

巴西估价工程师的奇特个案

比较实务

谁可以签署估值意见书 — ***134*** **个司法管辖区的最高签署权限本体论**

近期判例　覆盖八十四个法域的比较考察

标准、基准日与手段 — **已核验法令中的法定形式**

北美 · 中美 · 南美 · 加勒比 · 英国 ·

欧洲 · 俄罗斯 · 南高加索 · 中东与北非 · 撒哈拉以南非洲 ·

南亚、东南亚与东亚 · 澳大利亚与新西兰 · 信贷

ISSN 3143-5033 · 出版者 Pacific Vista Net · 开放获取（CC BY 4.0）· DOI 10.67330/wp995455

勘误与更正：journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

第 1 卷 · 第 2 期
2026 年秋季
ISSN 3143-5033

主编 William Bert Craytor, SRA

关于翻译的说明

本版由机器将英文译成中文，并经编辑润色，尚未经过母语为英语的估价师审核。若与英文版存在差异，以英文版为准。向本刊报告的错误将在勘误表中予以更正。

有些内容是故意保留为其他语言的。

以术语形式显示的术语保留其自身的语言。在“基础词条”中，当同一概念在十一种语言中并列呈现时，德语术语以德语形式给出，日语术语以日语形式给出；若将其翻译成目标语言，则会暗示它们是相符的，这与这些词条报告的情况恰恰相反。

法院自身的措辞体现了法院的语言风格。引自荷兰或韩国判决书的语句，应按该法院原文照录，并在其旁附上译文。被翻译过两次的引文，就不再是引文了。

“Fair value” 保留为英文。它指代了一个与场价值不同的、明确界定的法律标准，而自然翻译却抹去了这种区别。

法律文书和标准的名称保留其原有形式：《美国公允价值评估准则》（USPAP）、《金融机构改革、恢复与执行法案》（FIRREA）、政府支持企业（GSE）、《黄皮书》。他们指的都是具体的文件，而非笼统的概念。

在必须在不同词语之间做出选择时，《期刊》倾向于采用通用词，而非任何单一国家的法定术语，因为本刊报告了八十四个司法管辖区，而使用某国的专业术语会导致其余司法管辖区的条目归类错误。那些将同义词—“Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation” —堆叠在一起的英文标题，实为同一事物的三种名称，此处统一采用该语言中使用的单一词汇进行收录。

目录

关于翻译的说明 **1**

宗旨 **4**

社论 **5**
编者的话 6

致编辑的信 **11**

基础概念 **12**
总览（F0） 13
补充：人类理解 MARS 的障碍 22
条件期望（F7） 52
遗漏变量偏误（F8） 61
内生性（F9） 69
参数识别（F10） 77
项目 (F11) 85
估价的目的 (F12) 91
术语分歧 (F13) 104
价值基础 (F14) 117

论文 **124**
估价法的语言 125
国际估价准则比较 132
迈向估价工程规程 179
作为证据的建筑风格 185
巴西估价工程师的奇特个案 254

比较实务 **275**
谁可以签署估值意见书：134 个司法管辖区的最高签署权限本体论 . 276

近期判例 **322**
标准、基准日与专家：比较综述（R0）(C4) 323
近期判例——美国（R1）(C5) 352
近期判例——中美洲 (C6) 370
近期判例——拉丁美洲（R3）(C7) 376
近期判例——加勒比地区 (C8) 402
近期判例——西欧与北欧（R2）(C9) 413
近期判例——中东欧（R7）(C10) 430
近期判例——俄罗斯 (C11) 486
近期判例——中东与北非（R6）(C12) 490
近期判例——撒哈拉以南非洲（R8）(C13) 503
近期判例——亚洲（R4）(C14) 523

近期判例——大洋洲（R5）(C15) 538
近期判例——东南亚 (C16) 546
近期判例——东亚 (C17) 558
近期判例——澳大利亚和新西兰 (C18) 569
贷款用途的估价：比较附录 (C19) 579

规程 **585**
规程的管理（VE-P1 v0.2.0）— 审阅稿 586

卷末资料 **589**
术语表 590
参考文献 594
法源索引 632
中文索引 645

宗旨

《*Valuation Engineer Journal*》刊载关于价值工程的严谨且面向实务的研究与案例：将技术判断与经济结果相连的方法、模型与测量。本刊尤重可复现性、假设的公开与论述的清晰。

社论

Department: Editorial

编辑寄语

威廉 · 伯特 · 克雷托尔，SRA — 主编

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. 第 1 卷第 2 期编辑寄语：五篇论文、涵盖 84 个司法管辖区的“近期法院判决”综述、八条新增“基础知识”条目，以及新设的“比较实务”和“规程”专栏——此外还包括本期未涉及的内容及其原因。

Keywords: 社论、估价法、比较研究、强制征用、估值依据

本期共收录五篇文章，继续刊载“近期法院判决综述”和“基础知识”栏目，并推出了两个新栏目：“比较实务”和“规程”。“近期法院判决综述”作为本刊篇幅最大的栏目，回顾了各可获取信息的司法管辖区在财产估值法方面的最新发展，在能够获取相关司法管辖区主要法律渊源的情况下予以引用，并在必要时查阅原文。

本调查涵盖 84 个司法管辖区，仅在某期内容涉及该司法管辖区的法律时才将其计入；加勒比地区各司法管辖区则合并为一个整体。调查查阅了 36 种源语言的法律资料，其中 35 种采用了机器翻译。该期刊以 12 种语言出版。

题为《估值法的语言》的文章探讨了通过阅读法律原文来展现法律概念演变的过程。文章《国际估值标准的比较》探讨了各种标准体系，指出与 RICS《红皮书》不同，美国房地产估值领域尚无全面的实务标准，并附有附录，列出了各司法管辖区的相关标准。文章《迈向评估工程协议》指出，尽管专业标准规定了职业道德、工作范围、公认的方法和报告要求，但在定量方法的开发、测试和验证方面仅提供了有限的指导，并建议通过制定协议来填补这一空白。文章《巴西评估工程师的奇特案例》探讨了巴西为何将不动产评估视为工程领域，仅限注册的工程、建筑和农学专业人士从事，并将该制度与德国的制度进行了比较。最后，文章《建筑风格作为证据》提出了一种本体论，该本体论沿四个维度记录房屋的建筑特征，并在风格描述中区分了“关联”与“蕴含”的概念。

“基础知识”栏目继续对数据驱动的洞见进行分析，新增了四篇关于评估模型背后统计原理的条目（条件期望、遗漏变量偏误、内生性与参数识别），以及四篇关于常见法律概念的新条目：方案（在美国实务中称为“项目”）及

其对价值的影响、估值的目的、不同司法管辖区使用的术语，以及估值的基础和方法。新设立的“规程”栏目以一份关于本刊规程的提案、审查和发布程序草案为开篇，该草案现已公开征求反馈意见，并鼓励读者参与这一过程。新设立的“比较实务”栏目则以一份涵盖 134 个司法管辖区中谁有权签署估值意见书的本体论为开篇。

该调查在公布调查结果时持谨慎态度。它考察了法律如何确定房产产权益的价值，内容涵盖强制征用（在美国称为“征用权”或“征用”）、私人交易、司法拍卖、租金确定、转让税评估，以及存在瑕疵的房产所造成的损害赔偿。

关于本材料的重点：后续章节将特别关注强制征用问题，因为此类案件的相关判决和官方记录均有记载，而关于常规销售或财产分割的信息则较难获取。“近期法院判决”部门意识到这种不平衡，并在力所能及的情况下，通过查阅肯尼亚环境与土地法院和尼日利亚最高法院等来源来加以弥补，这些来源提供了关于普通市场交易的报告。

在所有接受调查的司法管辖区中，关于征用补偿的确定方式存在比任何单一论点所能涵盖的范围更为广泛的差异，无论是在征用方必须支付的金额，还是在确定该金额的方法上。各法律体系的差异在于其对补偿价值的认定标准。南非 2024 年《征收法》（于 2024 年 12 月获得批准但尚未生效）[1] 将市场价值列为五项法定考量因素之一，且不赋予其中任何一项特定权重。尼日利亚的《土地使用法》[2] 将已开发土地的补偿范围限定于未耗尽的改良部分——即持有人对土地所增加的价值（建筑物、清理、种植的农作物）中剩余的、尚未消耗的部分。按美国术语来说，这相当于改良物的折旧后重置成本；对于土地本身，该法案最多允许退还当年的地租。瑞典和芬兰的一般规则是，补偿金额为市场价值加上法定 25% 的附加额。[3] 各法律体系在评估师（估价师）用于得出该数额的方法上也存在差异。对于建筑物及其他改良物，尼日利亚规定采用重置成本减去折旧的方法，并排除了其他两种方法。波兰仅在同类、同用途或同指定用途的房产未进行交易，或另有法规要

[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 (截至发稿时，尚未根据第 31 条发布生效公告); s. 12(1) (包括市场价值在内的（非穷尽性）情况); s. 12(3) (在列出的情况下不给予补偿). 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 (官方摘要与评注；英文原文): [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) (未折旧的改良部分按重置成本减去折旧后的金额；一年的土地租金；以及规定的农作物). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

[3] Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (25% 的加价；取消容差扣除；包含期望值；没有关于市场价值的法定定义); verified at riksdagen.se. [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (基准重新表述为 *markkina-arvo*；固定增长百分之二十五，新增 38 a §；§ 30); verified at finlex.fi. [P]

求时，才允许采用成本法（得出法定重置价值）。[4] 价值的定义也可能因目的而异。对于经常性房产税，德国采用法定定义的税值（*Grundsteuerwert*），根据联邦模式，住宅房产采用收入资本化法（巴伐利亚州、巴登-符腾堡州、汉堡、黑森和下萨克森州采用面积或地价模型），而征收补偿则以市场价值为基准。[5] 法律体系在估值日期方面也存在差异。印度和巴基斯坦认为，若国家延误，估值日期将顺延，且国家应承担期间内价格上涨的部分。[6] 土耳其在未经过正式征收程序的征收中，将价值确定为业主提起诉讼之日的估值。[7] 埃及最高上诉法院在 2026 年 6 月报告的一项裁决中认定，针对未遵循正当程序的征收所提出的补偿请求不受任何诉讼时效限制——在大陆法系意义上，该请求永不消灭（永不因时效而失效）。[8]

其中的共同点并非一个统一的答案，而是：此前在 *Foundations* 中被视为专业判断的各种方法之间的协调，在若干司法管辖区已由成文法予以规定。各立法机构对于评估师应如何操作得出了不同的结论。

美洲有两项发展动态处于这一问题的边缘。魁北克省自 2023 年 12 月起，将“业主价值”指标替换为“市场价值”。[9] 瑞典（2010 年）和随后芬兰（2025 年）则以其 25% 的加成超越了市场价值。安大略省根据四个补偿项目提供补偿，其中 补偿项目是指应予补偿的独立损失类别，市场价值即为其

[4] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (在确定重置成本时); art. 152(3) (成本法作为一种方法). Verified at isap.sejm.gov.pl (截至 2026 年 8 月 3 日的合并文本). [P]

[5] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 250 (收入资本化法，§§ 252–257，适用于住宅房产；成本法，§§ 258–260，适用于其他建筑物) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (按市场价值（*Verkehrswert*）测算的补偿，该术语在 § 194 中进行了定义); 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 (加瓦伊和维斯瓦纳坦 JJ；因过度延误，估值日期已调整). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (穆罕默德 · 阿里 · 马扎尔和希拉利 JJ；“以金换金，而非铜”). *The holdings are press-sourced* (《国家》; 《杜尼亚新闻》, 2026 年 7 月 6 日至 7 日); 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`

[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-l expropriation-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`

中之一。[10] 在不列颠哥伦比亚省，一家法院裁定原住民土地权（加拿大法律承认的土著人民土地权利）延伸至绝对所有权土地，理由是《土地产权法》并未就此类主张为已登记权益提供保护。[11] 《土地产权法》是一部托伦斯式登记法，其核心原则是 不可撤销性：即登记簿本身通常对产权具有终局效力。该裁决目前正在上诉中，它提出了一个适用于本文讨论的所有估值依据的问题：即登记簿是否如实反映了所有权状况。

Foundations 和 *Recent Court Decisions* 这两个章节虽然是独立撰写的，但最终在关注点上趋于一致。*Foundations* 这一章节探讨了从数据中可以获得哪些信息，例如什么是回归估计量，以及参数在何种情况下被识别（即能否通过数据确定）；*Recent Court Decisions* 这一章节则探讨了法律体系中如何界定具有法律依据的估值。关于 *Parameter Identification*（F10），其论点是：如果在可比实例中，某项相关特征并不独立于其他特征而变化，则无法识别该特征的贡献。解决之道在于使用不同的数据或缩小论断范围，而非进行更复杂的调整。印度最高法院依据该法规得出了类似的结论：住宅用地的买卖契约不能作为工业用地价值的证据，因为该法案要求交易对象必须是同类土地—— 无论该契约经过多么细致的调整。[12]

有必要明确说明本问题不涉及哪些内容。

本调查仅涵盖我们能够获得主要法律（以官方文本或可靠复本形式）的司法管辖区，并完全按照原文呈现这些法律文件；本调查不保证这些法律文件在实践中的具体适用情况。在某些情况下，司法管辖区的法律依据是成文法和既定惯例，而非调查期间的某项裁决，对此已作相应说明。

部分条目基于二手资料而非官方报告，此类情况均已明确标注。若内容系根据译文整理，我们会在文中注明出处，并提供截至付印时已确认的原文来源链接。请勿完全依据我们的英文描述得出结论。

出于特定原因，本调查未涵盖某些司法管辖区：有些是因为实行威权统治且无法获取法院记录，例如中国、香港和白俄罗斯；另一些情况则是由于无法获取可查阅的原始法律，例如土库曼斯坦，以及本期的苏里南（未能获取其征收法）；还有一些情况则是因尚未进行调查，包括越南、其他中亚国家以及伊朗。

所有文章均根据 CC BY 4.0 许可协议以 PDF 和 HTML 格式开放获取，

[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.

[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`

并附有 Crossref DOI，同时独立存储于 Zenodo 平台。我们欢迎估价师、律师、经济学家和工程师向我们投稿，包括文章、*Foundations* 条目、来信以及反馈意见。特别是，我们非常重视来自我们在远程调查中涉及的司法管辖区从业人员发来的更正意见。

致编辑的信

基础概念

概述 (Overview)

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

本概述作为《*Foundations*》第二期的开篇，是该期刊“概念条目”专栏的引言。其背景属于该专栏本身：文中阐述了随后刊载的八篇条目及补充内容的具体内容、面向的读者群体——首先是执业估价师—— 以及阅读的顺序。

《*Foundations*》的首期建立了享乐主义术语体系：异质商品、特征空间、价格函、配对价格、价格回归 以及潜变量。该期以一项回归分析作结，该分析未能涵盖其八个 Pacifica 可比实例中的七处，误差不超过 $18,000，而第八处—— Comp H——偏差为 $46,455，并解释称该偏差源于一个潜在属性：数据集的构建中包含 Comp H 近期的一次厨房翻新，价值约 $60,000，但回归分析的变量列表中未将其纳入。

这个悬而未决的问题是本期文章的出发点，尽管已不再是其全部内容。本文共收录八篇条目，分为两个部分。前四篇探讨了第 1 期中未点名的统计概念。每一条都是执业估价师日常工作中不断依赖却几乎从不言明的基石性理念，且每一条都对以下问题具有直接且可验证的影响：回归分析赋予某一特征的价值贡献——以及由此衍生的调整值—— 是否站得住脚。其余四篇则侧重法律概念而非统计学；它们并非与前四篇同时规划，而是因本期对近期法院判决的综述而不得不纳入。这些文章紧随四篇统计学条目之后，并以此为基础展开论述。

下文中的四项条目使用普通回归，即为每个特征给出一个比率，例如整个市场每平方英尺多少美元。《期刊》自身的研究采用 MARS 模型，该模型虽能完成相同任务，但有一处区别：当销售数据表明某特征的价格发生变化时，它允许单价随之调整，因此可能对 1,500 平方英尺以下的房产给出 $300 每平方英尺的单价，而对 $275 的房产则给出每平方英尺更高的单价。无论采用哪种方法，估价师最终得到的结果都是一样的：为每个特征确定一个单价，并据此计算其价值贡献；而调整额即为估价对象的该特征贡献减去可比实例的该特征贡献——即该特征为可比实例成交价增加的金额。无论采用单一比率还是多个比率，比率可能出现的任何问题都会以相同的方式发生：比率可能包含被忽略特征的价值；当特征与价格相互影响时，比率可能会失真；或者可比交易样本之间的差异可能不足以准确确定该比率。上述条目所描述的正是这三种失效情况，而这些失效源于比率本身，而非生成这些比率的方法。因此，本文中关于普通回归的所有论述均适用于 MARS——无论是逐个特征分析，还是在每个具有独立比率的特征值区间内。

供希望了解具体机制的读者参考。 从本质上讲，MARS 是对一组铰链项进行的普通最小二乘拟合，每个铰链项在节点（速率可能发生变化的点）的一侧为零，在另一侧为线性。程序首先逐个添加节点，保留每个能最好地改善拟合效果的节点，然后移除那些未能证明其存在价值的节点（修剪），通常通过广义交叉验证（GCV）实现：该残差评分机制既奖励更贴近销售额的拟合结果，又对保留的每个项收取“成本”，因此只有当节点带来的拟合改善超过其“成本”时，该节点才会被保留。一旦选定术语，拟合即为最小二乘拟合，因此四个条目（率值的估计值、省略特征对其的影响、销售数据能否确定该值）的代数结果对每个术语均成立。若将这些项视为预先确定的来计算标准误差和显著性检验，则结果将不成立，因为正是同一组销售数据选定了这些项。紧随其后的补充材料 *The Barrier to Human Understanding of MARS*，通过一个模型对此进行了详细论证。MARS 方法的补充之处在于：不同区间内的速率可能存在差异，且可能取决于另一特征；但它并未改变模型所采用的特征列表或销售数据来源的市场，而这些正是各条目所涉及的内容。

第一乐章：为什么是这四首，而且是这个顺序？

该序列是一条链。第一个环节指明了回归分析所估计的内容；其余三个环节则分别代表三种不同的失败类型。

Conditional Expectation (007) 指出了回归分析试图估计的对象。第 1 期将系数解读为隐含价格，却未说明它们所估计的市场数量。答案是条件期望函数 —— 即特征空间中每个点处的预期价格（具有完全相同特征的房屋可能售出的所有价格的权重平均值，而非现有销售交易的平均值）—— 对其进行命名，使接下来三条条目所提出的问题更加精准。线性回归仅在该函数为线性时才能精确恢复该函数，否则只能恢复其最佳直线近似。该条目还建立了如下分解：$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$，其中 $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$，该关系始终成立（$P$ 为成交价，$\mathbf{Z}$ 为已测特征列表，$E[P \mid \mathbf{Z}]$ 为给定这些特征时的预期价格，ε 为扣除预期价格后剩余的价格）；后续条目则探讨回归系数能否被解读为市场对每个特征的定价。这取决于三个因素：它拟合的方程、给定的特征，以及其销售情况。

Omitted Variable Bias (008) 是对第 1 期系数所发生情况的正式名称。在帕西菲卡案例中，所需信息本可获得（此处指建筑改造情况，通过查询许可文件或现场检查即可查明），但该模型并未使用该信息；同样地，某个无法测量的缺失特征也会以相同方式导致系数产生偏差。该条目给出了泰尔公式[1]，并通过与帕西菲卡数据的比对，将其验证精确到百分位。

Endogeneity (009) 是该一般条件，其中遗漏变量偏差是其一个特例。该条目引入了同时性（价格与房屋特征相互影响）、选择（哪些房屋被出售或翻新，取决于模型无法观测的因素）以及测量误差，并指出：测量遗漏变量虽能解决遗漏问题，但未必能解决内生性问题：业主会选择翻新，而这一选择取决于模型无法观测到的因素。

Parameter Identification (010) 探讨了是否有人能够从此类数据中恢复出某个速率（模型的参数）。从逻辑上讲，这个问题优先于其他三个问题。虽然问题 *Omitted Variable Bias* (008) 通过引入一个变量得以解决，但 *Parameter Identification* (010) 展示的销售数据集却显示，即使引入相同的变量也无法解决问题，因为相关信息既未包含在所依据的数据中，也并非模型未加以利用。

综合来看，这四点为回归分析赋予特征的任何价值贡献提供了一套诊断阶梯，因此也适用于任何调整——所谓调整，即估价对象对某特征的贡献减去可比实例的贡献，再加可比实例的销售价格。是否指明了被估量量（即待估量的量）？模型中是否遗漏了某个影响价格的特征，且该特征与模型中已有的特征存在相关性？是否有任何自变量（回归中的解释变量）因任何原因与结构误差——即价格减去因果关系所预期的应有价格——存在相关性？此外——在探讨所有这些问题之前——这些数据是否本就能解答该问题？这些条目按概念最易理解的顺序排列；但在实际操作中，提问顺序恰好相反，即从最后一个问题开始。

第二乐章

剩下的四条条目回答了该图表未涉及的问题。本期对近期法院判决的综述涉及的管辖区域、目的和语言范围之广，使得四个概念性问题超出了该综述脚注的篇幅：在强制征用（即国家或依法获授权的机构征收房产——美国实务中称为 “征用权”或 “没收”）中，参考项目究竟是什么；估值实践应如何在最高层级上进行分类；当估值术语遇到语言边界时会发生什么，以及任务所要求的价值类型与得出该价值的方法之间有何区别。每个问题各有一条条目予以解答。它们并非阶梯上的台阶；此次综述本身——而非第 1 期中的回归分析——才是这些条目诞生的契机。

The Scheme, and Effects on Value (011) 是连接这些运动的枢纽。在强制征用中，价值通常是参照这样一个世界来衡量的：在这个世界里，被征用房产所涉及的项目（称为 “方案”）从未实施——美国实践将这一规则称为 “项目影响规则” 或 “项目范围规则”。该条目以如下措辞阐述了这一点：007（*Conditional Expectation*）和 010（*Parameter Identification*）规定：价值效应是一种反事实量——即现实世界中的价值与未发生世界（此处指没有该方案的世界）中的价值之间的差

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

额；适用法律确定反事实的形式，而裁决机构（在美国，即法院、征用委员会或陪审团）则确定该方案在时间和范围上的界限；而识别问题——即“计划世界”的数据能否确定“无计划世界”的价值——则由估价师来解决。

The Purposes of Valuation (012) 阐述了该期刊对估值实务的分类：最上方列出了八个目的，从买卖到保险；每个目的下方，分别列出了财产权益、适用法律以及价值依据（按《美国专业估值准则》（USPAP）的术语，即价值的类型和定义），这些内容被整合在一起；其下方则是估值方法。本季度的法律文书（广义上指任何有效的正式法律文本：包括法令、法令和条例，或条约），均已与官方文本核对无误，并按其目的归类于比较表中；对于调查未发现相关内容的目的，则报告为空白形式，而非虚构内容；一项法定战争损害补偿制度被归入“损害与补偿”类别，因为其目的是衡量业主的损失。

Terminological Divergence (013) 对不同法律体系中估值术语未能相互对应的情况进行了分类：五种不匹配形式，以十二种语言的成文法术语为依据；已与成文法进行核对的术语与尚待核对的术语被区分开来。其记录在案的发现是：所调查的任何法规均未使用一般抽象名词作为专业术语来指代该制度对价值的影响；有些仅通过方向性词对（分别用不同词表示增加和减少）进行方向性表述，有些则使用中性名词表示价值变化但未将其作为专业术语，还有些则通过动词来表达这一概念。

The Basis of Value and the Approach (014)，第四点，将价值的基础——即价值评估必须得出的价值定义——与价值的前提（即假设的销售情形：公开市场、有序清算、强制出售、继续使用）以及估值方法（销售比较法、成本法、收益法）区分开来，并表明没有任何一种估值方法能够决定其得出的数值所依据的基础。

运行示例

第 1 期中提到的 8 个 Pacifica 可比实例再次出现，数量已扩展至 16 个，并且现在开始测量“翻新”指标（翻新则为 1，未翻新则为 0）——该指标在第 1 期中虽已披露，但当时并未作为变量进行记录。

该扩展基于该数据集的一个值得记录的事实：一旦纳入第 1 期披露的调整方案，该数据集便完全没有噪声——每个价格都等于特征的固定公式，没有任何剩余项。将其中的八个价格值作为因变量，以总居住面积（GLA，平方英尺）、地块面积（平方英尺）、景观（1= 有景观，0= 无景观），以及状况评分（0.00 至 10.00：由估价师估算的、该市场区域内状况更差的房屋所占比例除以十；平均值为 5.00，良好为 7.00，优秀为 9.00；*Conditional Expectation* 提供完整定义），以及翻新指标（Comp H 为 1，其余七类为 0）在每个观测值上均返回零残差，且系数

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

其中，P 为销售价格（而非 Comp P）。

Comp H 在第 1 期中的 \$46,455 残差，是 \$60,000 重构项的影子，该项因遗漏而重新分配到了其他系数上。该示例将房屋状况纳入回归分析，这与传统评估方法以及第 1 期所采用的方法一致。传统评估方法并非本期刊采用的方法——基于 RCA 的评估法，后者将房屋状况和质量排除在回归分析之外；*Conditional Expectation* (007) 阐述了二者之间的差异。这八个新的可比实例（I 至 P）由同一函数生成，因此可比实例 A–H 保持其已公布的属性和价格不变，这两个问题完全一致。

“无噪声性”是一种有意的教学选择，而非对真实市场的论断。这意味着，基于 Pacifica 数据拟合出的系数与其生成值之间的任何偏差，要么是偏倚，要么是识别失败，绝非噪声。因此，008（*Omitted Variable Bias*）能够精确地（而非近似地）验证“遗漏变量偏倚”公式，而 010（*Parameter Identification*）则能明确展示一组销售数据，其中两个特征总是同步变化，以致任何方法都无法分离它们的变化率（这是一种秩缺陷）。真实的销售数据绝不会呈现这种行为，而这些条目在关键之处也明确指出了这一点。

该数据集以 `data/pacifica_comps_16.csv` 的形式包含在每个第一乐章条目（*Conditional Expectation* 至 *Parameter Identification*）的目录中，并以`kb/pacifica_comps_extended.pl` 的形式包含在本期知识库中（一套 Prolog 文件，这是一种可由机器验证事实和规则的语言），其中包含生成函数 `true_price/2`，以便可以据此验证每个价格。

如何阅读本期内容

第一部分按依赖关系排序，最好按顺序阅读；每个条目都使用了前一个条目所确立的词汇。即使未阅读第 1 期的读者，也能理解 007（*Conditional Expectation*），该期已重申了所需内容；但 *Omitted Variable Bias*（008）中的示例涉及对第 1 期回归分析的回顾，若手头有第 1 期内容，理解将更为深入；而 *Parameter Identification*（010）中的示例则基于其十六笔销售数据展开。第二部分按某种顺序印刷，但其中部分条目依赖于其后印刷的条目：*The Scheme, and Effects on Value*（011）假设了 *Conditional Expectation* 和 *Parameter Identification*；*The Purposes of Valuation* (012) 依赖于 *The Basis of Value and the Approach* (014) 中定义的数值基础，而 *Terminological Divergence* (013) 则依赖于 *The Scheme* 的方案及其数值效应，同时也依赖于 *The Basis of Value*；因此，初次接触该词汇的读者可能更愿意先阅读 *The Scheme* 和 *The Basis of Value*，再阅读 *The Purposes of Valuation* 和 *Terminological Divergence*。

希望获取可立即应用的材料的从业者应首先阅读 008（*Omitted Variable Bias*）和 010（*Parameter Identification*）中 **“估价师在何处会遇到该问题”** 以及 **“这对辩护性为何重要”** 这两部分内容。这两篇博文提供了在报告中最直接可用的结论：拟合统计量（如 R^2，即模型再现的价格变异比例）并非反偏倚的证据；一个存在偏差的模型既能做出良好预测，却仍可能产生无法使用的调整，以及括号要求 回答了两个问题，而非一个：销售数据中是否存在与其他特征不同的对比特征（识别），以及估价对象是否位于销售数据范围内（支持）；括号要求仅能确保第二个条件成立。

编辑立场

有两点关于姿势的内容沿用了第 1 期中的内容，并新增了第三点。

这些条目并非教科书中的章节。每个概念的选入是因为估价师在实际工作中确实会遇到它——通常以另一个名称出现或根本没有名称——而且，给它命名会改变在报告中可以阐述的内容。与实务无关的概念均不予收录，无论其在学术文献中的地位如何。

本部门对享乐主义方法是否应取代传统网格分析不持任何立场。本文贯穿始终的论点范围更窄，而且我们认为更难被反驳：网格本身已经是一种统计方法，而此处的概念描述了它所起的作用——无论使用该方法的估价师是否以这种方式思考。

最后，这些条目旨在可供引用。每条条目都是一个独立的投稿，拥有自己的 DOI、独立的 Prolog 校样（其中以机器可验证的形式编码了其陈述内容），以及在期刊全域词典中对应的稳定标识符。更正将以新版本的形式发布，而非通过隐式编辑进行。

本期附录及八篇稿件：

S. **人类理解 MARS 的障碍** ——一篇补充说明，夹在本概述与 007（*Conditional Expectation* ）之间，通过一个示例模型展示了 MARS 程序输出的术语如何转化为四个统计条目所推导的比率、价值贡献和调整值。

007. **条件期望** ——回归分析实际上估计的是什么。

008. **遗漏变量偏差** ——泰尔（Theil）公式，经 Pacifica 数据验证，精确到百分位。

009. **内生性** ——遗漏变量、同时性、选择误差和测量误差构成的一种条件。

010. **参数识别** ——在任何估计量出现之前，数据所能揭示的内容。
011. **方案及其对价值的影响** ——收购项目作为归因价值效应的参照；梯子的铰链。
012. **估值的目的** ——本期刊实践分类体系中排在前八位的目的。
013. **术语差异** ——估值词汇中反复出现的五种跨语言不匹配形式。
014. **价值基础与方法——估值** 任务必须得出的价值是什么，以及为何该技术永远无法确定它。

Looking ahead. 第 3 期（2027 年第一季度）探讨了空间聚类问题：子市场、空间权重矩阵、可修改面积单元问题以及克里金法。本期内容与该问题的关联十分直接——空间相关性，在诸多方面，正是本文所探讨的遗漏变量问题的一种结构化形式。

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.").
```

人类理解 MARS 的障碍 (The Barrier to Human Understanding of MARS)

把 *MARS* 模型读作单价、价值贡献与调整

Foundations • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

这是 “基础” 章节的补充内容，而非概念条目。其标题指出了编辑经过多年间接观察后所认识到的一个障碍：那些能够轻松解读回归系数的估价师，在看到 MARS 程序输出的铰链项列表时却会停下脚步，因为该列表中的内容看起来都不像单价。紧随本补充内容之后的四篇统计条目（条件期望、遗漏变量偏差、内生性与 参数识别）均探讨了回归模型赋予特征的单价。本刊自身的建模采用多变量自适应回归样条（MARS；Friedman 1991）[1]，该方法并非为每个特征报告一个单价，而是为每个区间报告一个单价；而从 MARS 程序输出的结果到估价师能够论证的单价表之间，存在一个关键步骤，若在此处手动构建表格，结果便会出现偏差。本增刊阐述了这一路径、关键步骤，并提供了一个能够沿此路径运行并自检结果的程序。

形式定义。 在 MARS 模型中，拟合值由截距加上各项之和组成，每项均为系数乘以特征的铰链函数之积。拟合值即模型对价格的估计值。对于单个特征，在其他特征保持恒定的情况下，拟合值由一系列直线段组成。这些线段的交点即为节点。该特征在其取值范围内价值贡献的图形即为 变量图。其在每个范围内的斜率即为 单价：即该范围内每单位特征值对应的拟合值变化量；该特征某数量下的 值贡献 是模型中该特征在该数量处各项的总和；在示例中，当面积为 1,200 平方英尺时，所有这些项均为零，因此贡献值从该点开始计算，且在此值以下为负值；模型未必包含该数量，只有贡献值之间的差异（即调整值）才具有实际意义；而从可比实例到估价对象的 调整值，是指为使可比实例的贡献值等于估价对象的贡献值而需加上的数值，该数值等于在两个数量区间内，单价乘以宽度的总和。如此定义的单价即为该模型的单价；只有当该模型被接受为对销售情况的公正描述时，该单价才被视为市场支付的单价，而本补充内容之后的条目则涉及何时该接受是合理的。

为什么需要这篇补充

在 earthUI（Craytor 2026）中，或在 R 包 earth（Milborrow 2024a）中，符合 MARS 模型的估价师会收到如下条款列表：

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

没有人会报告这一点。进入销售网格的是调整值：即估价对象价值贡献减去可比实例的价值贡献。报告中会讨论每平方英尺的单价，这是论证 MARS 模型合理性的一个步骤。从书面条款到这

[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.

些数字的推导过程虽然简短，但其中有一个环节容易导致手动制作的表格出现错误；如果模型生成的数字无法向审核人员解释清楚，那么使用该模型的全部意义就荡然无存了。

简明版：四个区间，四个单价

将居住面积作为单一线性项纳入线性回归模型，会得出适用于整个市场的统一单价；这是传统评估中回归分析的做法，也是本补充说明中“普通回归”的含义。MARS 允许单价根据成交数据的变化而变化。在示例中的沿海市场中，1,200 平方英尺以内的居住面积可能价值 $600 每平方英尺；1,200 至 2,000 平方英尺区间内为 $1,000 每平方英尺；2,000 至 2,800 平方英尺区间内为 $750 每平方英尺；而超过 2,800 平方英尺的部分则仅为 $100 每平方英尺。这就是全部的区别，也是房产经纪人一眼就能看出的关键：市场对能将小房子变成家庭住宅的空间出价最高，对多出的那间房出价较低，而对于超出社区买家需求范围的空间，则几乎不愿出价。

考虑到这些单价，其余的计算都是估价师已经完成的算术运算。一套 1,800 平方英尺的可比实例与一套 2,400 平方英尺的估价对象之间相差 600 平方英尺，而 2,000 平方英尺这一节点正位于两者之间。对可比实例进行的调整值为：估价对象的拟合值减去可比实例的拟合值，即 $2,620,000 − $2,120,000 = $500,000，这也等于估价对象的居住面积贡献值减去可比实例的居住面积贡献值，即 $1,100,000 − $600,000。单价可解释这一过程：该变动在 $1,000 处跨越 200 平方英尺，随后在 $750 处跨越 400 平方英尺，总计 $500,000。图 3 展示了这一情况：基于拟合值（模型对具有这些特征的房屋给出的价格），该值从 $1,280,000（800 平方英尺，数据中面积最小的房屋）到约 $3 million（3,500 平方英尺，面积最大的房屋），其中大部分涨幅出现在 2,800 平方英尺之前。

一条通过这两个点的直线在该运动中可能采用的唯一单价，就是连接这两点的单价，$500,000 除以 600 平方英尺，即约 $833 每平方英尺：该对点的 割线单价，即该次移动的有效单价（或混合单价）：该模型各单价按穿越的每个区间宽度具有不同权重的平均值。这并非模型中的单一单价，且对于下一对数据，其平均值也会不同。普通回归分析仅针对居住面积设定一个单价，必须用该单一数值来处理每对数据，因此无法再现这些逐对平均值；而单一单价所做的正是：对模型所预测的市场变化进行平均。

读到这里的读者已经掌握了方法：计算两个数值之间的差，然后通过查阅各区间的费率、按这些费率计算与估价对象的可比实例，并将其相加来解释这一差值。下文则面向希望了解以下内容的读者：这些单价为何如此设定、其中存在何种陷阱、当各项特征相互作用时会发生哪些变化，以及程序如何验证运算结果；单价表和调整方式均保持不变。

细致版：铰链函数与容易漏掉的符号

将一个变量在其定义域内值的变化贡献图称为 变量图。它并非日常意义上那种光滑弯曲的曲线；而是一条分段线性图，在节点之间呈直线，仅在节点处发生弯曲。MARS 通过“铰链”构建该图形；Friedman（1991）将其表示为截断幂函数，而“铰链”是后续文献中最终确立的名称（Milborrow，未注明日期）；Hastie、Tibshirani 和 Friedman（2009，§9.4）将位于同一节点的两个铰链称为“反射对”。

定义（铰链）。铰链是一个单变量函数 x，具有一个断点，称为其 节点 t，该函数在节点的一侧取值为零，而在另一侧的取值等于到该节点的距离。在任何节点处都有两个铰链，每侧各一个，如图1 所示：

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

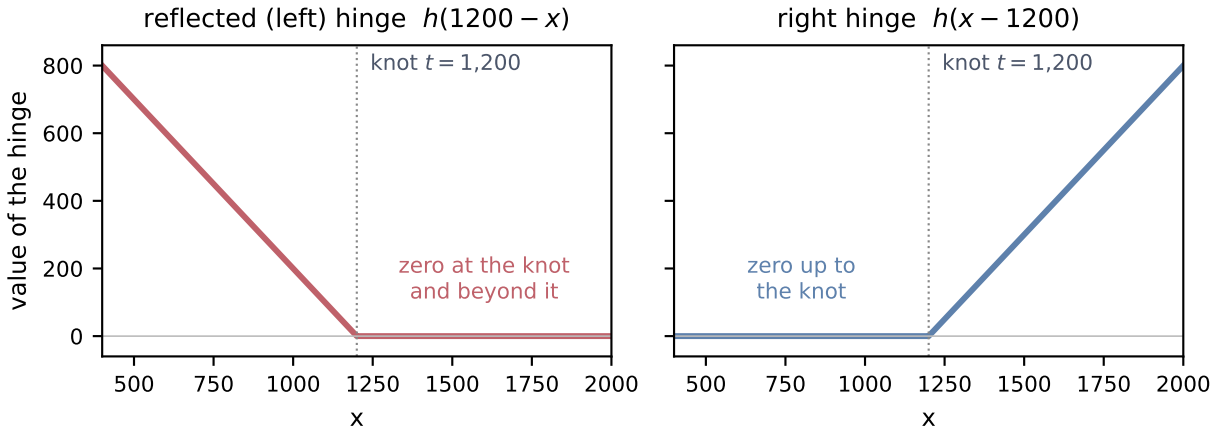


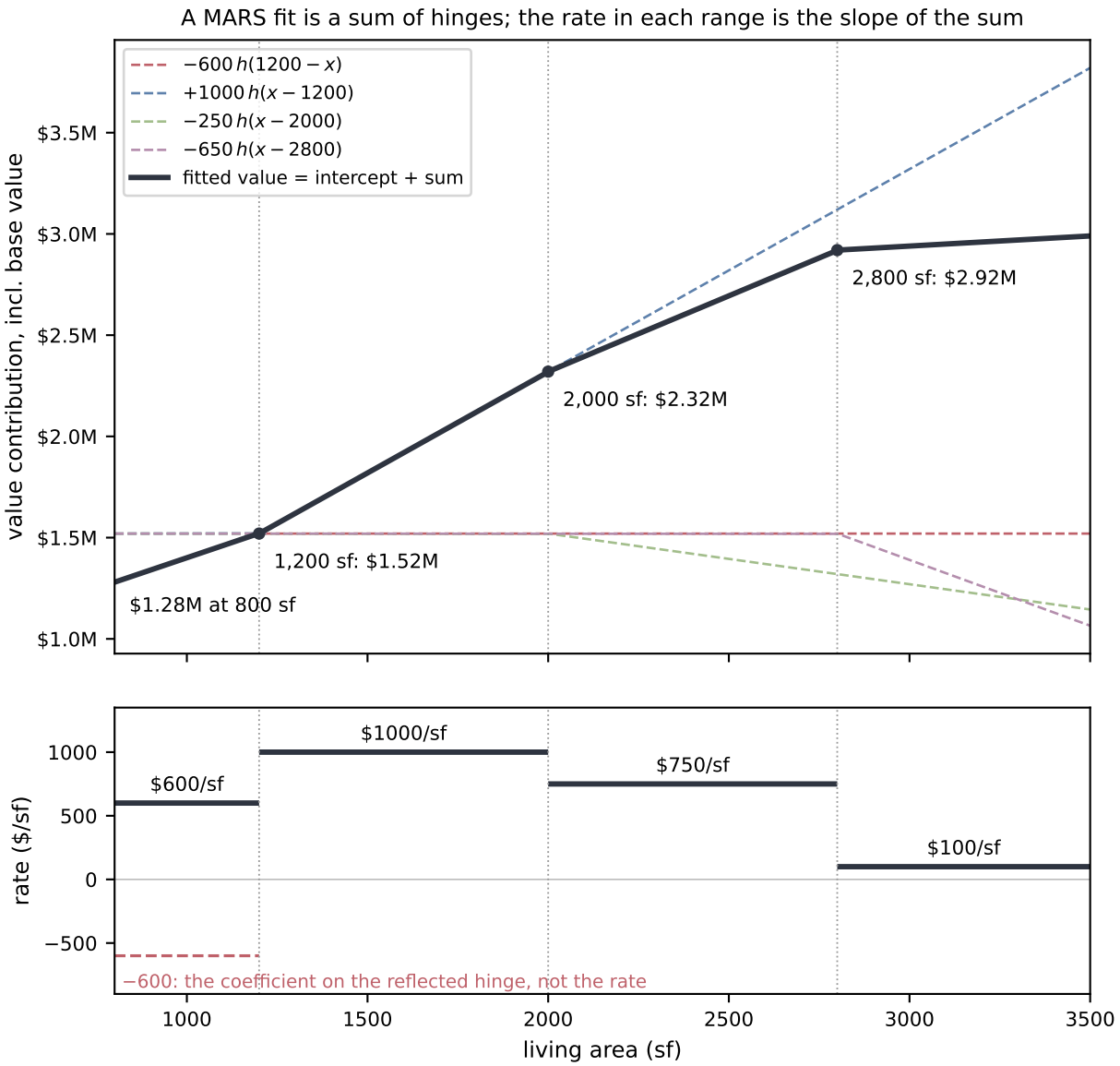
Figure 1: 两个铰链函数，其结点位于 $t = 1{,}200$ ：反射（左）铰链 $h(1200 - x)$ ，从左向右递减，在节点处为零，节点之后也为零；右铰链 $h(x - 1200)$ ，在节点之前为零，节点之后从左向右递增。这些是基本铰链函数；在模型中，每个铰链函数都会乘以一个系数，该系数可能会反转其方向。

第一个，$h(x - t)$ ，是 *右*铰链：在节点处之前为零，在节点之后从左向右递增。第二个，$h(t - x)$ ，是 *反射*（或左）铰链：在节点处之前从左向右递减，在节点处及之后为零。二者均属于同一意义上的铰链；它们的区别仅在于在节点的哪一侧非零。这些方向描述的是图1 中从 x 轴绘制的 “裸铰链”，仅此而已。在模型中，铰链会乘以一个系数（该系数可能是负值），并与其他项相加；因此，基于右铰链构建的项可能从左向右递减，而基于反向铰链构建的项可能递增，且变量图在其他项所决定的高度处与节点相交。本补充说明中所述的所有方向均从左向右读取。铰链不能单独使用。在 MARS 模型中，每个铰链都会乘以一个系数，然后将各项相加；模型的斜率（即单价）正是根据这些系数计算得出的，而非基于任何单个铰链：逐区间累积计算，每个区间的单价是前一区间单价经由位于两者之间的铰链的系数调整后的结果。铰链是 MARS 模型中处理单个变量的唯一基本单元；变量图形中的每个弯折点都是某个铰链的节点，而每个直线段则是该处为零或线性的各项的和。**以下内容需始终牢记：铰链的系数并非斜率。它是对斜率的调整，即在该铰链的节点处，向从左侧传来的斜率所添加的量。**从左至右阅读，变量图以第一段的单价开始，每个节点都通过其所在位置的系数对该单价进行调整。这就是完整的解读规则，下文的定理 1 和 2 便是其证明。该模型由截距加上每个系数乘以其对应的转折点组成，而任意区间的单价即为该和式的斜率。

以上述打印的术语为例；图 2 将每个术语与其和值一同绘制出来，并在下方标注了每个区间的单价；而图 3 则展示了这些单价如何解释可比实例与估价对象之间的调整关系。位于 1,200、2,000 和 2,800 处的节点形成了四个区间。在每个区间内，若其节点位于区间内或其左侧，则右铰链处于 *活动*状态；若其节点位于区间内或其右侧，则反向铰链处于活动状态——右铰链在其节点之后的每个区间内起作用，反向铰链在其节点之前的每个区间内起作用。单价根据有效铰点的系数计算得出：将有效右铰点的系数相加，再减去有效反向铰点的系数。所得表格即为模型在每个区间内的单价，其他特征均固定为一组值（程序使用估价对象的数据）；在没有交互作用的模型中，这一限定条件不会改变任何结果，而在下文的案例 2 中，它则会改变一切：

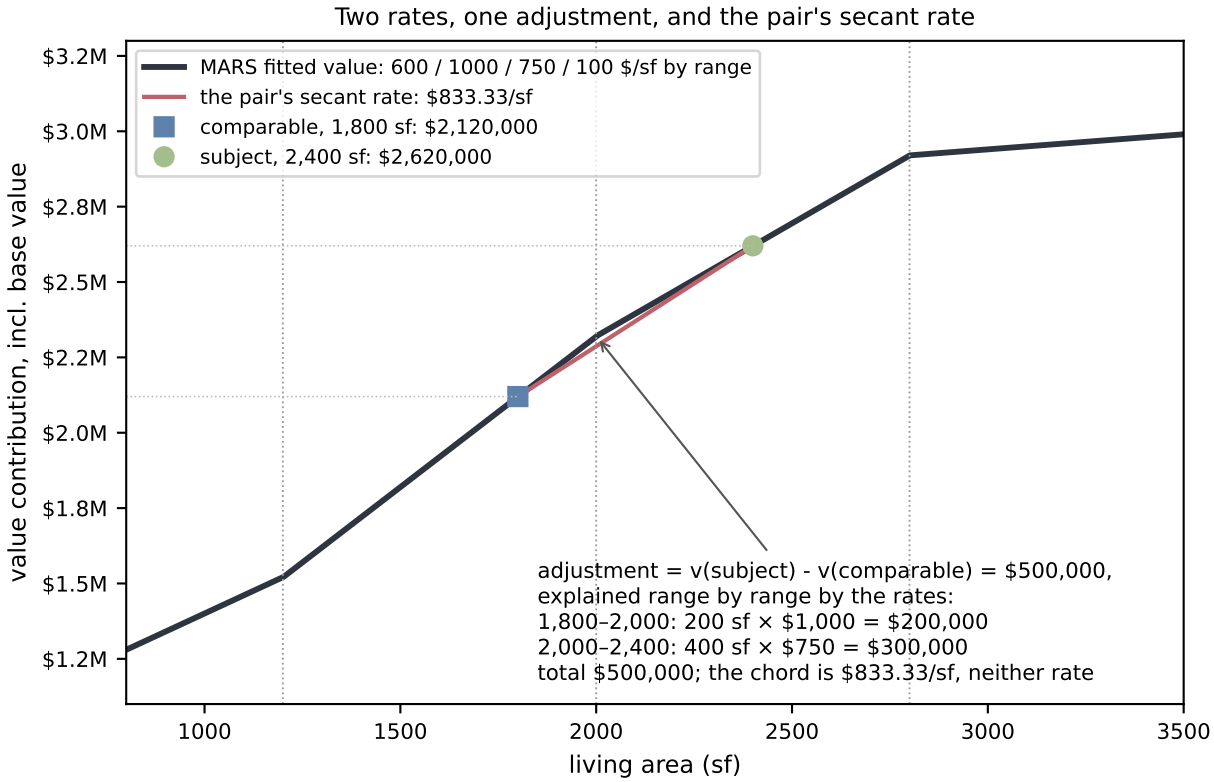
面积（平方英尺）	活动铰链	单价（$/sf）
低于 1,200	$h(1200 - \text{gla})$ 仅	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1,200 至 2,000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
2,000 至 2,800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
超过 2,800	所有三个右侧铰链	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

第一行是常被忽略的步骤。反射铰链上的系数 -600 并非每平方英尺的单价 $-\$600$。该铰链




```
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: 该示例中的四个铰链项、它们的和以及每个区间内的单价。在反射铰链 $h(1200 - \text{gla})$ 上，系数 -600 被特别标出，以免读者将其误认为单价；1,200 平方英尺以下的单价为 $+600$ 。




```
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: 以 1,800 平方英尺的可比实例和 2,400 平方英尺的估价对象为基准得出的拟合值。该调整值（即两项贡献值的差额）为 $500,000 ，现行费率可逐区间解释这一数值；连接两点的弦（约为 $833 每平方英尺）即为该对的割线费率，即一条直线仅适用于此对而无其他情况所需的单一费率；普通回归分析必须为每对数据使用一个费率。

$h(1200 - \text{gla})$ 衡量房屋面积比 1,200 平方英尺短缺多少，而 -600 乘以该短缺量即为折扣：对于 800 平方英尺的房屋，折扣为 \$240,000，当面积达到 1,200 平方英尺时，折扣归零。每增加 1 平方英尺，折扣将减少 \$600，因此折扣率为 +\$600。（当系数为正时，同一铰链因尺寸较小而增加价值，其单价为负值。）规则概括如下：在某个范围内，单价等于所有活动右铰链系数之和 减去 所有活动反向铰链系数之和，再加上线性项的系数（若模型中存在该特征，则以无节点的直线形式输入）。与此相关的一条约定是：在节点处，单价取自右侧，因此右铰链从其节点开始计数，而反向铰链仅严格在其节点下方计数；因此，在 1,200 平方英尺处的单价为 \$1,000，即从该处开始的区间单价，程序的读取方式也与此一致。

验证表格构建是否正确的依据是节点处的拟合值。在 1,200 平方英尺时，所有转折点均为零，该值即为截距，\$1,520,000；在 2,000 时，该值为 $\$1{,}520{,}000 + 1{,}000 \times 800 = \$2{,}320{,}000$；在 2,800 时，$\$2{,}320{,}000 + 750 \times 800 = \$2{,}920{,}000$；而在 800 平方英尺（数据中面积最小的房屋）时，该值为 $\$1{,}520{,}000 - 600 \times 400 = \$1{,}280{,}000$。从 800 到 1,200，该值上升 \$240,000，增速为 \$600，这对应第一行；若将系数误读为增长率，则该表的数值应从左向右递减直至 1,200 的节点，但实际数值显示并非如此。图2绘制了四个铰点、其和以及各区间的增长率，并在读者可能将其误认为增长率的位置标注了系数 -600。

该程序还处理了另外两个复杂情况，而手动表必须：

- **交互作用**。 earth 在其前向迭代阶段（即逐项添加项的阶段；Friedman 1991，§3）中，当某个特征的率值取决于另一个特征时（即存在 交互作用），会输出类似 $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ 的结果。此时，“lot” 的率值在居住面积大于或小于 1,500 平方英尺时会有所不同，且某个特征的率值表始终是基于其他特征（保持在估价对象的数值）给定的表格。程序会取一个点，为每个其他特征设定一个值，并计算该点处的每项率值。
- **水平值与调整值**。截距和其他特征中的项共同确定了衡量贡献的基准水平；在每次调整中，它们会相互抵消。程序将贡献值仅作为该特征中的项来报告，因此两个贡献值之间的差异恰好等于调整量。

两种情况：不含与含交互作用的模型

上一节的规则可以表述为两个定理（证明见下文），它们为每个阅读 MARS 模型的读者迟早都会提出的一个问题给出了明确的答案：一个率实际上依赖于多少个已列出的项？答案可分为两种情况。

情况一：无交互作用

设定。设 $h(u) = \max(0, u)$，其中 u 为实数。一个在特征 $x, z_1, \ldots, z_q$ 上不包含交互项的 MARS 模型，其拟合值为

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

其中 β_0 为截距项，每个 g_k 仅是 z_k 的函数，而 g 包含 x 中的所有项：

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

此处，$t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ 是 x 中铰链的各个不同节点；a_j 是 t_j 处右铰链的系数，b_j 是 t_j 处反向铰链的系数，当模型中不存在此类项时，二者均为 0；而 c 是裸线性项 $c \cdot x$ 的系数，该特征以无节点的形式输入，earth 仅在 `linpreds` 中列出的特征上生成此项，或当 `Auto.linpreds` 启用时（参见定理 1 后的注释）；若不存在此类项（如本补充材料中的所有模型），则该系数为 $c = 0$；设

$t_0 = -\infty$ 且 $t_{K+1} = +\infty$，并将 $S_i = (t_i, t_{i+1})$（其中 $i = 0, 1, \ldots, K$）定义为 x 的 线段；t_i 是 S_i 的左结点，t_{i+1} 是其右结点。在每个 S_i 上，g 的每个加数要么恒为零，要么是线性的，因此 g 在 S_i 上是线性的；该处的斜率（由于 f 的其他加数均不依赖于 x，该斜率在 S_i 上也即 $\partial f/\partial x$）即为 S_i 上的单价，记作 r_i。x 的单价表即为列表 $r_0, r_1, \ldots, r_K$。（若 $K = 0$，则仅有一个区间，即 $(-\infty, +\infty)$，且该表为单一单价 $r_0 = c$。）在结点本身处，g 没有导数：其左导数和右导数分别为 r_{i-1} 和 r_i，两者相差 $a_i + b_i$（见下文定理 2），因此单价表在 t_i 处显示的值是一种约定（此处取自右侧），而非 g' 的值。

定理 1（区间上的单价）。采用本问题的记号，对于任意 $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$，

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

其中空和定义为 0。特别地，r_i 最多取决于 K 个 $2K$ 铰链系数（每个节点一个），以及 c。

定理 1 的证明。固定 i 和一点 $x \in S_i$，使得 $t_i < x < t_{i+1}$。考虑 g 中每个加数，在 x 的某个邻域内，该邻域足够小，以至于位于 S_i 内部。常数项 $c \cdot x$ 的导数为 c。对于位于 t_j 的右铰点：若 $j \le i$，则 $t_j \le t_i < x$，因此该邻域内有 $h(x - t_j) = x - t_j$，其导数为 1；若 $j \ge i + 1$，则 $x < t_{i+1} \le t_j$，因此该处有 $h(x - t_j) = 0$，其导数为 0。对于位于 t_j 的反射铰点：若 $j \ge i + 1$，则 $x < t_j$，因此有 $h(t_j - x) = t_j - x$，其导数为 -1；若 $j \le i$，则 $t_j < x$，因此有 $h(t_j - x) = 0$，其导数为 0。在 x 处可导的函数的有限和，在该点处对导数的和而言也是可导的，由此得到

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

即上述公式。关于计数：索引集 $\{j : j \le i\}$ 和 $\{j : j \ge i + 1\}$ 互不相交，且共同穷尽 $\{1, \ldots, K\}$，因此每个节点 t_j 恰好贡献 a_j 或 b_j 中的一个，绝不会同时贡献两者；故至多有 K 个枢轴系数，且 r_i 在 S_i 的每个点上均相同。 ■

该界限已达到：如果对于每个 j，$b_j = 0$ 成立，则最右侧的区间 S_K 将用尽 a_j 的所有 K。

备注（当 c 不为零时）。 earth 可以将一个特征表示为一条无节点的一条单一直线（即设置中的 $c \cdot x$ 项），且有两种不同的实现方式，而这种差异至关重要。`linpreds`，即包含诸如 `linpreds = c("GLA")` 等命名特征的列表，会强制列表中的每个特征以线性方式输入，即使使用带节点的拟合效果更好；这取决于分析人员的决策，但可能会牺牲拟合精度。`Auto.linpreds`，这是一个默认开启的单一开关，不会强制任何操作：它仅改变了 earth 对实际为纯线性拟合特征的显示方式——即仅有一个铰点且其节点位于最小观测值处——将其以系数和变量名称的形式打印，而非显示为铰点；拟合结果保持不变。无论哪种情况，earth 都会将该项以纯变量名及其系数的形式输出，在 earth 的摘要形式中显示为 `221.4 * GLA`，如下例所示。定理 1 通过 c 来处理，该函数会为每个区间段增加单价。例如，调用

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

会以线性方式处理每个特征（通过 `degree = 1`，因此也不会拟合线性项的乘积），并在 earth 的摘要形式中（示例输出，非拟合模型）显示：

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

对于居住面积，这是采用 $c = 221.4$ 且无铰链的设置，$K = 0$：仅有一个区段，根据定理 1，整个数据范围内的单一单价为 $r_0 = c = \$221.40$ 每平方英尺；地块面积、浴室和卧室的计算方式相同，分别为 \$11.80 每平方英尺地块面积、\$34,872 每间浴室以及 \$17,641 每间卧室。就本补充说明而言，此类模型属于普通回归，即每个特征对应一个单价。在数据范围内，此类项与一条具有单一右铰链的直线相同，其节点位于观测到的最小值处。《Journal》采用 `Auto.linpreds = FALSE` 进行计算，因此在其模型中，若某个特征的变量图在数据范围内呈直线，则会表现为该单一铰链，例如 `h(gla-800) 700`，其节点位于数据中面积最小的房屋处，对应 $c = 0$、$K = 1$ 和 $a_1 = 700$：在节点下方，单价为 0，该区间内无销售数据；而在节点上方，单价为 700，因此数据上的单价表仅有一行。由此可得一个推论；节点处的单价变化即下文的定理 2。

推论 1（反射符号）。一个系数为 b_j 的反射铰链，在 t_j 左侧的每个区间段上，对单价贡献 $-b_j$；在右侧则贡献 0。在示例中，位于 $t_1 = 1{,}200$ 处的 $b_1 = -600$，对 r_0 贡献 $+600$，这正是本补充材料所围绕的整个陷阱。

证明。参见定理 1 中的第二个和。 ■

七个节点的例子，以及让读者止步的假设

计数之所以重要，是因为几乎所有人在使用打印版的 MARS 模型时都会抱有一种假设：即节点旁边打印的系数是该节点作为左节点的线段的斜率。但事实并非如此。**铰链的系数是对来自左侧斜率的调整值，而非斜率本身**；因此，线段的斜率等于第一个线段的斜率，加上其左侧节点以及更左侧每个节点处此类调整值的累计和。抱有这种错误假设的读者会在脑海中进行计算，或者使用小型程序或电子表格公式进行计算，发现计算结果无法复现拟合值，于是放弃，并得出 MARS 难以理解的结论。它并非难以理解，而是具有累积性。

定理 2（累积和）。采用情况 1 的记号，对于任意 $i \in \{1, \ldots, K\}$，

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

因此，对于任意 i，$r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$，其中 $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ 是左端区段的单价，$r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ 是右端区段的单价。

定理 2 的证明。固定 $i \in \{1, \ldots, K\}$。根据定理 1，

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

两式相减，c 项相互抵消；a 项的两个和仅相差单项 a_i；且由于 $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$，$b$ 项的两个和仅相差单项 b_i，该项在 r_{i-1} 中被减去，而在 r_i 中未被减去。因此 $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$。将此恒等式 $j = 1, \ldots, i$ 代入 i，左侧项可进行缩进：$(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$，由此得到求和公式。$r_0$ 和 r_K 的值分别是 $i = 0$ 处（该处 a 的和为空）和 $i = K$ 处（该处 b 的和为空）的定理 1。 ■

推论 2（读取规则）。在情况 1 的设定下，对于任意 $i \in \{1, \ldots, K\}$，其左端节点为 t_i 的区段的单价为 $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$：印在节点上的系数将加到从左侧传来的单价上，而这些系数本身并非该

区段的单价。这两者恰好相等，即 $r_i = a_i + b_i$，当且仅当 $r_{i-1} = 0$；特别地，对于一个仅包含右铰链且不含线性项的模型，这种情况发生在 $i = 1$ 处；根据定理 2，除非其前面的节点系数之和为零，否则不会在更晚的节点处发生。

证明。第一个等式即为定理 2。$r_i = a_i + b_i$ 当且仅当 $r_{i-1} = 0$ 由此可得。若对于所有 j 和 $c = 0$，$b_j = 0$ 成立，则根据定理 2 可得 $r_0 = 0$，因此 $r_1 = a_1$，且 $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$，这仅当这些系数之和为零时才等于 0。 ■

推论 3（作为积分的调整）。在情况 1 的框架下，g 在每个节点处连续，因为每个铰链点都是连续的；因此，对于每个 z ，$f(\cdot, z)$ 也是连续的；正是这一点使得无论从左侧还是右侧到达节点，其值都相同，并使得单价能够从一个量过渡到另一个量。设 x_c 和 x_s 分别为可比实例和估价对象的 x 量，且两者的其他特征均保持相同值，因此 $g(x)$ ——即 f 中涉及 x 的项——即为 x 在量 x 处的贡献。设 $u_1 = \min(x_c, x_s)$ 、$u_2 = \max(x_c, x_s)$ 以及 $|I|$ 分别表示区间 I 的长度。那么，调整量 $g(x_s) - g(x_c)$ （即为使可比实例的贡献与估价对象的贡献相等而添加的数值）为

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

。通俗来说：调整量是两量之间单价的积分，且由于单价在每个区间段上都是恒定的，因此该积分即为沿途各区间段中单价与区段宽度的乘积之和。

证明。g 是连续的，且为分段线性函数，其分段数有限，因此是绝对连续的；根据微积分基本定理，有 $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du$，其中导数在节点以外的各处均存在，而节点是一个有限集。在每个 S_i 上，根据定理 1，被积函数等于 r_i，因此 $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\,du$ 是 i 上 r_i 乘以 $S_i \cap [u_1, u_2]$ 长度的和，未相交的线段贡献长度 0；且 $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ 根据积分的方向，。 ■

率表为 g'；调整量直接计算为 $g(x_s) - g(x_c)$，等于该表在两个量之间的积分；而定理 1 和 2 说明了 g' 的构成。实际上，调整量总是通过贡献之差来计算，这完全不需要用到率；该推论说明了为何按范围逐一读取的率能够再现该结果，这正是率之所以能成为对调整量的解释和验证，而非其计算方法的原因。

以某数据集中的居住面积为例，该数据集中最小的房屋面积为 800 平方英尺，包含 7 个节点，面积分别为 1,200、1,600、2,000、2,400、2,800、3,200 和 3,600 平方英尺，模型中有 9 个项，其中 2 个是反射铰链，每个铰链都与同一节点上的右铰链配对：分别位于 1,200 和 2,400 处：

```
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
```

七个节点构成八个区段。每个区段的单价等于活动右铰链系数之和减去活动反射铰链系数之和：

段（sf）	有效条款	单价（$/sf）
800 至 1,200	$h(1200-\text{gla})$, $h(2400-\text{gla})$	$500+200=700$
1,200 至 1,600	$h(\text{gla}-1200)$, $h(2400-\text{gla})$	$700+200=900$
1,600 至 2,000	右侧铰链位于 1,200、1,600 处；$h(2400-\text{gla})$	$700-100+200=800$
2,000 至 2,400	右铰链在 1,200 至 2,000 之间；$h(2400-\text{gla})$	$700-100+150+200=950$
2,400 至 2,800	右铰链在 1,200 至 2,400 之间	$700-100+150-250=500$
2,800 至 3,200	右铰链在 1,200 至 2,800 之间	$500-300=200$
3,200 至 3,600	右侧铰链在 1,200 至 3,200 处	$200-150=50$
超过 3,600	所有七个右侧铰链	$50+50=100$

需要从表中读取的三项内容。最右侧线段的单价 $700-100+150-250-300-150+50=100$ 综合了所有七个右铰链的系数（每个节点对应一个），这正是定理 1 中 $K=7$ 的上限；其中两个反射铰链在此不起作用，因为反射铰链在其自身节点的右侧是平的，而最右侧线段位于每个节点的右侧。最左侧的线段，从 800 延伸至其右侧节点 1,200，则是镜像：只有反射铰链才被计入，且其符号相反，因为每个节点都位于其右侧节点处或其右侧。在每个携带一对节点的节点处，步长是两个系数之和：在 1,200 处，$-500+700=+200$，从 700 到 900；在 2,400 处，单价从 950 降至 500，变化量为 -450，这恰好是该节点处两个系数的和，即 -250 和 -200：穿过该节点会使右铰链开启而镜像铰链关闭，且这两项变化都朝同一方向作用。

最右侧区段的相同单价也可以通过“步行”法得到：从第一个区段的 700 开始，经过 800 到 1,200，并在经过每个节点时，加上该节点处系数的和：+200、−100、+150、−450、−300、−150、+50。该路径遍历了全部八个分段和全部九个项，最终结果也是 100。直和（direct sum）更简短，这也是程序所执行的操作；而“遍历”则是读者应手动操作一次，以验证节点旁边的系数代表的是“步”而非“层”。位于 2,400 处的 -450 包含两个半步：穿过该节点后，会留下反射铰链 $h(2400-\text{gla})$，以及它添加在节点下方的 +$200；同时引入右铰链 $h(\text{gla}-2400)$，其 -250 由此开始。$-200-250=-450$，单价从 $950 降至 $500。

图 4 针对一个五结模型得出了相同的结论，该模型足够小，可以肉眼验证。条形图表示印在节点处的系数；阶梯表示各区段的单价；阶梯从第一个区段的单价 $900 开始（由反射铰链设定），每一步都是该节点处条形图的总和。最右侧段的单价 $650-250+150-200-150=200$ 利用了全部五个右铰链；位于 1,200 处的反射铰链（标注为 -900）将第一段单价设为 +900，且不与其他任何部分产生交互作用。

关于该图表的形状，有两点值得一提，因为它们涉及的是房屋，而非 MARS。首先，坐标轴的起始点是 800 平方英尺而非零，且图表从坐标轴开始绘制：本附录中所有拟合模型的图表——就像建模软件绘制的图表一样——都从数据中面积最小的房屋延伸至面积最大的房屋，超出该范围的部分则不作显示。每个市场区域都有最小房屋面积，低于该面积则无成交记录，因此变量图中该值以下区域未显示任何数据：并非零值，而是数据中不存在该面积对应的成交记录；虽然公式在此处仍会返回一个数值，但该数值属于外推结果。图中采用 800 平方英尺的下限，但该下限是市场区域的特征，而非常数：不同市场区域在 MLS 中显示的房产最小面积各不相同，其具体数值由数据集决定，而非估价师。其次，曲线形状因市场而异：在沿海地区的例子中，增长最陡峭的区间是 1,200 至 2,000 平方英尺，而在图4中，这是第一个区间。在阿瑟顿（Atherton）或希尔斯伯勒（Hillsborough）等高价区域，居住面积（GLA）曲线的陡峭区间可能位于 4,000 或 5,000 平方英尺以上，那里正是买家集中的区域。此外，如果某个社区的开发商曾在某个时期集中建造了同一种户型的房屋且存在问题，那么在中等面积范围内，评估率可能会出现急剧下降，正如图中 1,600 至 2,000 平方英尺区间所示。在更广阔的市场区域内，各类曲线形态各异，而费率表正是估价师解读特定曲线信息的方式。图5和图6绘制了其中两种曲线形态（如印刷品所示），以便读者能够根据规则构建相应的费率表，并将其与阶梯曲线进行核对。

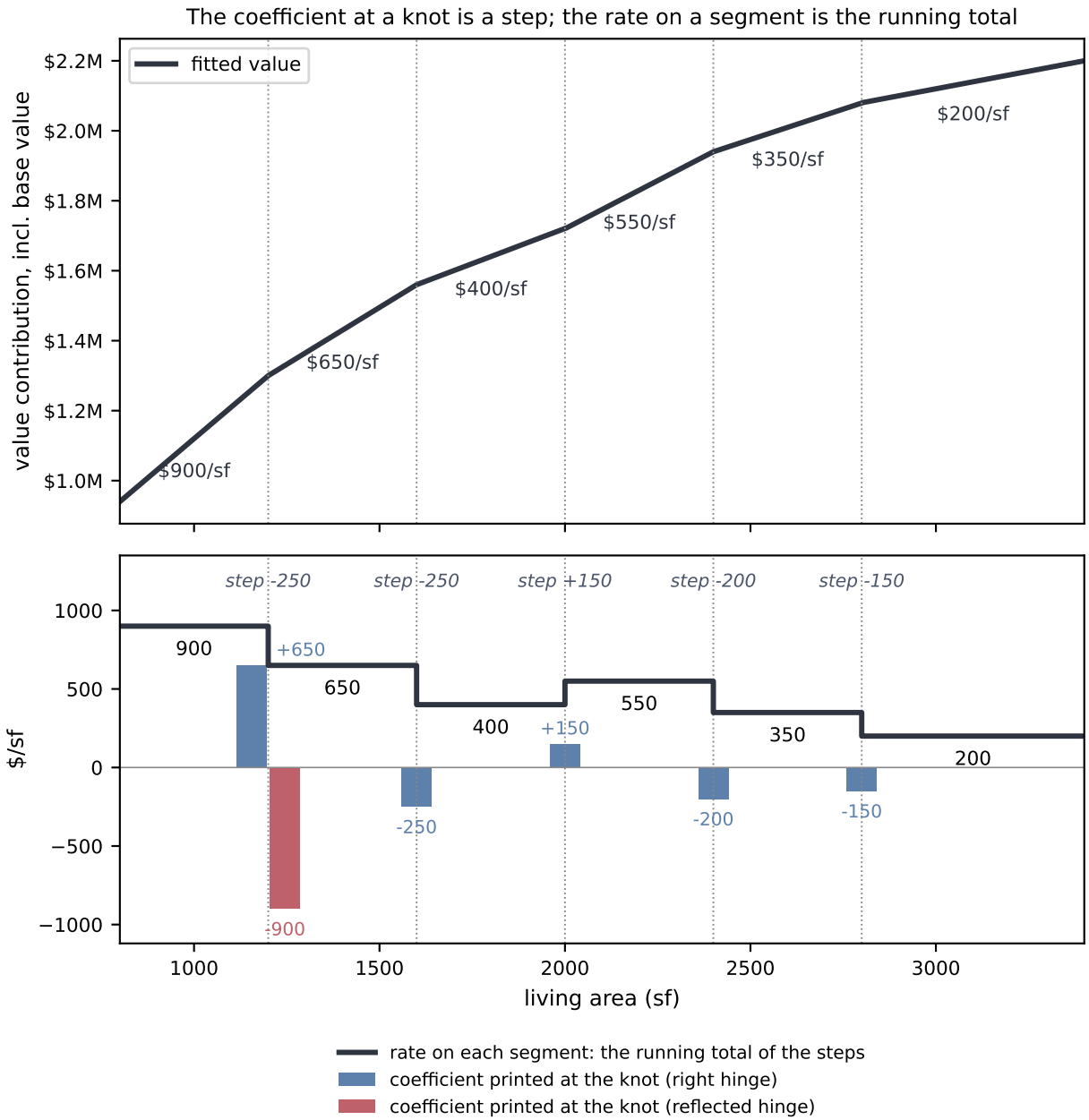


Figure 4: 基于起始面积为 800 平方英尺的数据构建的五节点模型：$-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$ 。上图显示了拟合值，每个区段上标注了单价；800 平方英尺以下的区域没有数据，因为不存在此类房屋。下图中，每个节点处的系数以条形图显示，各区段的增长率以阶梯图显示：阶梯的每一步即为该节点处条形图的总和（此处为一条，若节点包含一对数据则为两条，定理 2），因此一段的单价等于第一段的单价加上其左侧各阶的累加总和，而非其旁边的系数：每个系数都用于调整从左侧传入的单价。

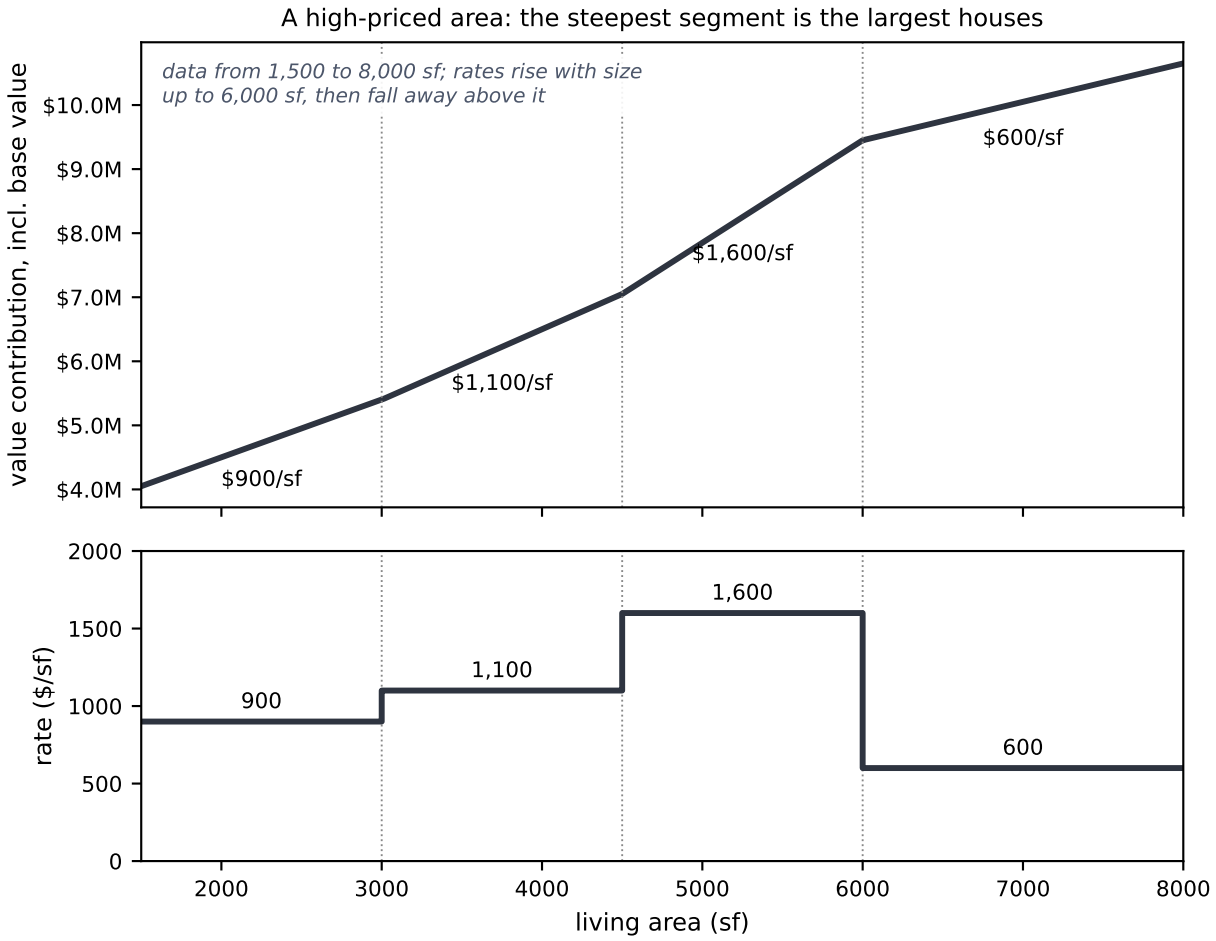


Figure 5: 根据面积在 1,500 至 8,000 平方英尺之间的数据，该区域房价较高：$-900\,h(3000-\text{gla})+1100\,h(\text{gla}-3000)+500\,h(\text{gla}-4500)-1000\,h(\text{gla}-6000)$ ，在第一个节点处与 \$5,400,000 相交。每平方英尺价格走势：\$900 、\$1,100 、\$1,600 及 \$600 。涨幅最陡的区间是 4,500 至 6,000 平方英尺，该区间买家集中；首个区间涨幅较缓；超过 6,000 平方英尺后，涨幅开始回落。规律未变，唯有市场在变。

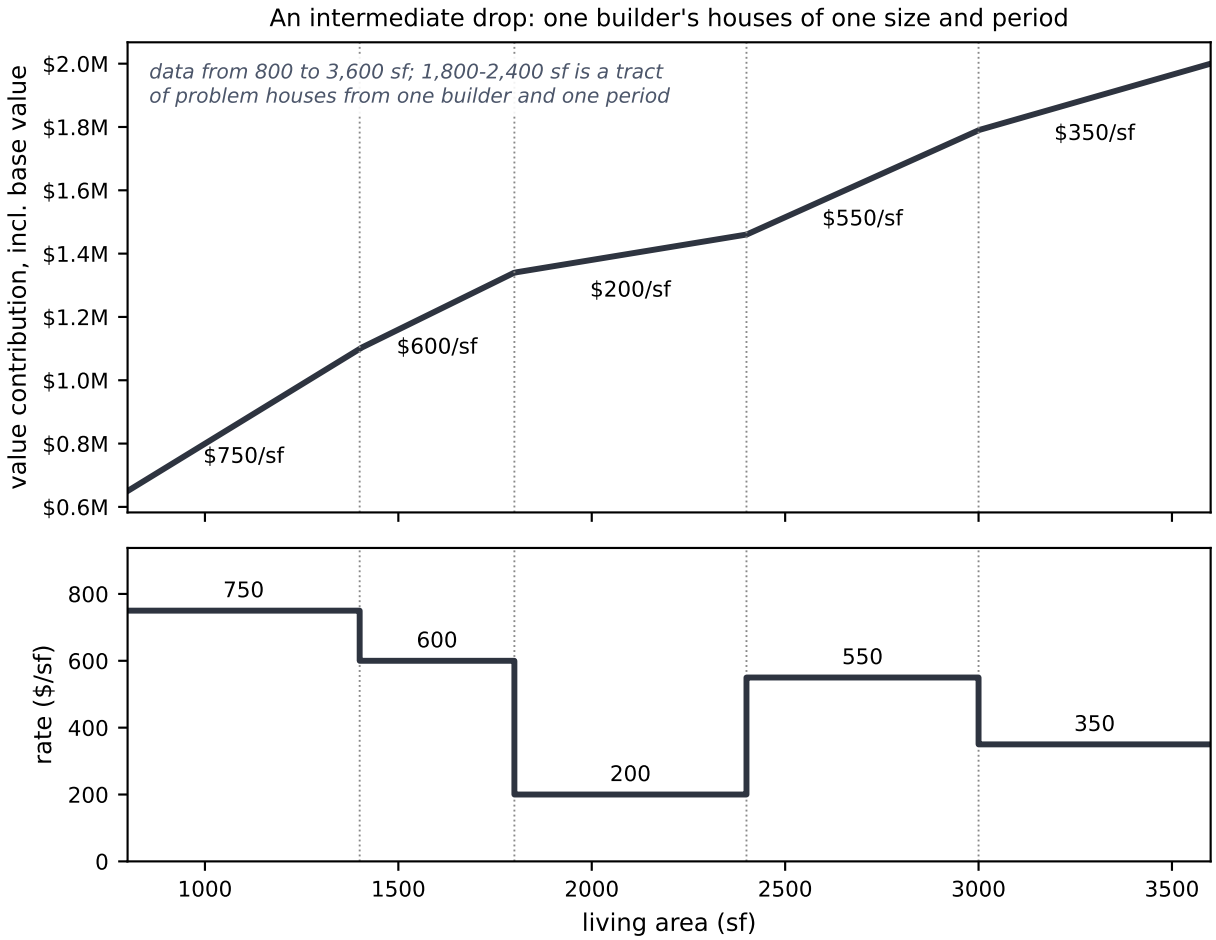


Figure 6: 根据 800 至 3,600 平方英尺的数据，出现一次中间下降：$-750\,h(1400-\text{gla})+600\,h(\text{gla}-1400)-400\,h(\text{gla}-1800)+350\,h(\text{gla}-2400)-200\,h(\text{gla}-3000)$ ，在第一个节点处与 \$1,100,000 相交。每平方英尺的比价分别为：\$750 、\$600 、\$200 、\$550 和 \$350 。假设 1,800 至 2,400 这一区间是一片由同一开发商在同一时期建造的、面积相近的住宅区，且存在市场价格问题（这是一个假设的示例）；该区间的比价在此处降至 \$200 ，并在该区间之上回升。如果读者将 -400 的系数在 1,800 处视为该区段的单价，或者假设单价仅随规模减小而下降，就会对该地块产生误解。

情况二：有交互作用

交互项是指系数与不同变量中各因子的乘积之积，其中每个因子要么是铰点，要么就是该变量本身，例如：$\gamma \cdot h(\text{gla} - 1500) \cdot \text{lot}$。案例 1 中的所有内容均得以保留，仅有一个词发生了变化：区间内的单价现在是其他变量的函数，而不是常数。以下是该命题及其证明，随后将探讨其对估价师计算方法的影响。

设置。一个包含特征交互项的 MARS 模型 $x, z_1, \ldots, z_q$ 拟合得到以下结果：

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

其中 M 表示除截距项以外的项数，β_0 表示截距项，该模型由截距项及其各项之和组成，项 m 的表达式为 $\gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k)$：即其系数 γ_m 乘以该项中每个特征的一个因子。这里，$z = (z_1, \ldots, z_q)$；为了使一个索引遍历所有特征，z_0 表示 x。出现在项 m 中的特征构成集合 $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$，一个项中不会出现相同的特征，且每个因子 $B_{m,k}$ 都是特征 z_k 的函数，分为三种类型：特征本身 z_k；右铰链 $h(z_k - t)$；或反射铰链 $h(t - z_k)$。设 $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ 为包含 x 的项。对于 $m \in M_x$，$B_{m,0}(x)$ 是该项在 x 中的因子，而该项的其他特征——即那些 z_k 且满足 $k \in F_m$、$k \neq 0$ 的特征——则是该项中 x 的 配对因子。写成

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

表示伴侣因子的乘积，空乘积为 1。通俗地说：一旦填入估价对象的其他特征，一个术语的伴侣因子相乘后将得到一个普通数值；该数值乘以打印出的系数即为普通居住面积术语的系数，且该术语的读法与案例 1 相同。配数积 $P_m(z)$ 是项 m 在将其在 x 中的因式提取出来后所剩下的部分：项 m 即为 $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$。在给定点 z 处，它是一个数值，因此在一条线段上，该项对 x 的作用如同一个具有系数 $\gamma_m P_m(z)$ 的单铰链，而该乘积即为配数进入单价的方式。没有配数的项具有 $P_m(z) = 1$，属于案例 1 中的项。

例如，在下文例题中的项 $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$ 中，设居住面积为 x，则 x 中的因子为 $h(\text{gla} - 1200)$，其中 “一方” 指地块，且 $P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)$。对于 5,000 平方英尺的地块 $P_m(z) = 0$，该项对费率没有影响；对于 10,000 平方英尺的地块 $P_m(z) = 4{,}000$，该项在 1,200 处作为转折点，系数为 $0.03 \times 4{,}000 = 120$，使超过 1,200 平方英尺的部分费率增加 \$ 每平方英尺 120。此处并未限制一个项可包含多少特征；earth 的 `degree` 参数设定了该上限，且下文的定理对任意阶数均成立。一个包含 d 个特征的项，其图的维度为 $d + 1$，当 d 超过 2 时，该图便无法绘制；该软件仅显示切片，每次仅显示一两个特征，其余特征保持固定，而定理 3 即是在估价对象自身所在点处进行的相同切片操作。$P_m(z)$ 便是该切片操作发生之处：无论一项有多少个因子，在某个点上，它们的乘积始终是一个数。在四特征项 $\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$ 中，当 $\gamma = 0.001$ 时，其图形具有五维，$P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$；对于 10,000 平方英尺的地块、20 年的房龄和 3 间浴室，结果为 $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$，且沿居住面积方向，整个项在 1,200 处形成铰链，系数为 $\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 = 120$，每平方英尺增加 \$120：这与上述两项特征的条件相同，但系数却小了三十倍。这就是为什么当其组成部分以较大单位衡量时，高阶项的系数往往显示为非常小的数值：它乘以了多个组成部分值的乘积。而且，如果任何一个参与项处于其节点的零侧——例如面积远低于 6,000 平方英尺或房龄低于 10 年——那么 $P_m(z) = 0$，无论其他参与项如何，该项都不会产生任何贡献；次数越高，在给定房产下该项被 “关闭” 的可能性就越多。本补充资料中的示例采用了双向交互（`degree = 2`）。

设 $t_1 < \cdots < t_K$ 为 $B_{m,0}$ 中属于铰链的各条不同节点，其中 $t_0 = -\infty$、$t_{K+1} = +\infty$ 以及线段

$S_i = (t_i, t_{i+1})$ 与情况 1 中的定义相同。对于 $m \in M_x$ 和 $i \in \{0, \dots, K\}$，定义

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{若} B_{m,0} \text{ 为特征} x \text{ 本身，或为满足} t_j \le t_i \text{ 的右铰链} h(x - t_j), \\ -1 & \text{若} B_{m,0} \text{ 为满足} t_j \ge t_{i+1} \text{ 的反射铰链} h(t_j - x), \\ 0 & \text{其他情况。} \end{cases}$$

一个 点是其他特征的值 z。由于每个 $B_{m,0}$ 在 S_i 上都是线性的或恒等于零，因此 f 在 S_i 上对 x 是线性的（对于固定的 z）；其在该处的斜率即为 S_i 在点 z 处的速 率，记为 $r_i(z) = \partial f / \partial x$，其中 $x \in S_i$。

要一次性查看所有符号，请参考下面示例中的模型（按 Earth 的输出格式）：截距 900,000，$600\,h(\text{gla} - 1200)$，$-350\,h(\text{gla} - 2400)$，$0.03\,h(\text{gla} - 1200)\,h(\text{lot} - 6000)$ 以及 $15\,\text{lot}$。其特征包括居住面积 $x = z_0 = \text{gla}$ 和地块面积 $z_1 = \text{lot}$，因此 $q = 1$；截距为 $\beta_0 = 900{,}000$，共有 $M = 4$ 项。以一处居住面积为 2,000 平方英尺、地块面积为 10,000 平方英尺的房产为例：

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	该物业处的项值
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 1200)$	无	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla} - 2400)$	无	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	$\{1\}$	无	lot	（不在 M_x 中）	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

因此，$M_x = \{1, 2, 3\}$：第 4 项在 x 中没有因子，无论居住面积大小都增加相同数值，且不进入 x 的单价。拟合值为 $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$。第 1 项和第 2 项没有配对项，因此 $P_1(z) = P_2(z) = 1$；第 3 项有一个配对项，且 $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$，即上例中的乘数。由此得出的定理 3 将这些转化为单价。居住面积具有节点 $t_1 = 1{,}200$ 和 $t_2 = 2{,}400$，该属性位于两者之间的线段 S_1 上，其中项 1 和项 3 有效，而项 2 无效（$s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$）；因此 $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$，即例题表格中 10,000 平方英尺地块的单价。

定理 3（含交互作用的区间单价）。采用上述记号，对于任意 i 及任意点 z，

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

定理 3 的证明。固定 i，取点 z，并设 $x \in S_i$。含有 $m \notin M_x$ 的项在 x 中不含任何因子，且在 x 中为常数；其在 x 中的导数为 0。含有 $m \in M_x$ 的项等于 $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$，其中 $P_m(z)$ 不依赖于 x。根据定理 1 证明中的情况分析，将其应用于单因子 $B_{m,0}$，则 $B_{m,0}$ 在 x 处的导数对于特征本身为 1；对于右铰链，根据其节点位于 t_i 处或其左侧，或位于 t_{i+1} 处或其右侧，其导数分别为 1 或 0；对于反射铰链，根据其节点位于 t_{i+1} 处或其右侧，或位于 t_i 处或其左侧，其导数分别为 -1 或 0；也就是说，它等于 $s_{m,i}$。因此，该项的导数为 $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$，而 f（一个有限级数）的导数即为上述两者的和。该值不取决于选择了哪个 $x \in S_i$。 ■

定理 1 是这样一种特例：M_x 中的所有项均无配对项，因此 $P_m(z) = 1$；将和式中的各项按其节点进行分组，即可得到该处证明的公式。三个推论说明了配对项如何变化；其中最后一个推论表明“每个节点一个”的界限不成立，而下文中的示例则展示了“项可能为零”的情况。

推论 4（单价仅在某一点处是数值）。在情况 2 的设定下，对于每个 i，单价 r_i 是点 z 的函数。当所有满足 $s_{m,i} \neq 0$ 的项 $m \in M_x$ 均无配对项时，该单价在 z 内保持恒定。当某个具有 $s_{m,i} \neq 0$ 的项有配对项时，$r_i(z)$ 即为函数 $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$，该函数随配对项的值而变化，除非这些项完全抵消；因此，在同一线段上具有相同 x 的两个属性，只要其配对项的乘积不同且差异未被抵消，其 x 的单价便不同。这就是程序为何需要一个点，以及为何不存在仅针对单一特征的独立单价表的原因。

证明。根据定理 3，$r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$。若每个满足 $s_{m,i} \neq 0$ 的项均无配对项，则每个这样的 P_m 都是空积 1，且该和为常数。否则，该和至少包含一个和项 $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$，其中 $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ 且 P_m 是至少一个因子的积，而每个因子都是其配对项的一个非常数函数，因此该和在 z 中仅当这些和项完全抵消时才是常数。 ■

推论 5（在 x 的某一段上，单价在每个伙伴中都是一个变量图）。在案例 2 的设定下，固定 i、一个伙伴 z_p（$p \geq 1$）以及所有其他特征的值。此时，$z_p \mapsto r_i(z)$ 是 z_p 的连续分段线性函数，其分段点位于 M_x 中各项的因子 $B_{m,p}$ 的节点之间。在 x 上，当每个伙伴均被固定时，单价仅在 x 的节点 $t_1, \ldots, t_K$ 处发生变化；而在 x 及其伙伴的联合空间中，单价曲面既被 x 的节点所截断，也被每个伙伴的节点所截断。

证明。在其他特征固定的情况下，每个 $P_m(z)$ 都是一个常数乘以 1（若 $p \notin F_m$）或单因子 $B_{m,p}(z_p)$，后者即为 z_p 本身、$h(z_p - t)$ 或 $h(t - z_p)$：这是 z_p 的连续分段线性函数，且至多有一个断点，位于其节点处。此类函数的有限线性组合——即定理 3 对于 $r_i(z)$ 所给出的结果——是连续的且为分段线性函数，其断点仅出现在某些加数发生断点的位置。x 中的陈述即为定理 3 本身：对于固定的 z，$r_i(z)$ 在每个 S_i 上均为一个数，且各线段仅在 x 的节点处相交。 ■

推论 6（定理 1 的上界不成立）。在情况 2 的设定下，定理 3 中 $r_i(z)$ 公式中含有非零加数的项的数量，仅受 $|M_x|$（即包含 x 的项的数量）的限制，且可能超过 K：一个 x 的节点可能出现在多个 M_x 项中，且每个节点的配对项各不相同，且均为不同的项。反之，当包含 $s_{m,i} \neq 0$ 的项与其配对项的乘积为零时，该项在该点处不作任何贡献。

证明。项 $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\mathrm{lot}$ 和 $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\mathrm{age} - 10)$ 是 M_x 中具有相同节点的不同项，且在 1,500 上方的线段上，两者的 $s_{m,i} = 1$ 均相同，因此两者均作出贡献；而 $r_i(z) = \gamma_1\,\mathrm{lot} + \gamma_2\, h(\mathrm{age} - 10)$ 包含来自同一节点的两个加数；继续添加伙伴将导致在同一节点上无限增加新的项。对于逆命题，取一个其配对项为铰链 $h(\mathrm{lot} - 6000)$ 的项，在满足 $\mathrm{lot} < 6000$ 的点处：此时 $P_m(z) = 0$，且该加数为零，尽管 $s_{m,i} \neq 0$；而在满足 $\mathrm{lot} > 6000$ 的点处则不为零。 ■

这里应补充编辑本人在评估过程中得出的一个实际观察结果。一旦允许交互项，软件为该变量单独绘制的居住面积曲线往往呈直线状，即单一单价；而若无交互项，本应出现在居住面积曲线中的弯曲部分，反而会出现在交互项中，通常表现为居住面积与销售年龄（即销售日期与生效日期之间的时间间隔）的交互项，或是居住面积与卫生间数量的交互项。定理 3 解释了为何直线并非增长率。earthUI 中的“按变量绘制”图会单独绘制各项；而 plotmo 的“一阶图”则会绘制整个模型的切片，其中其他变量均设为中位数。在其他地方，交互项被绘制为曲面（例如 plotmo 的一阶和二阶图，Milborrow 2024b，earthUI 将其并排展示）。对于任何实际房产，居住面积的费率等于直线的斜率，再加上每个活跃交互项的系数乘以其配对因子的值；该单价在这些交互项的居住面积节点处发生变化，具体变化幅度取决于配对因子：六年前的一笔交易与上个月的一笔交易，或者两卫住宅与四卫住宅，尽管居住面积图中显示为一条直线，但它们实际对应着不同的居住面积费率表。若读者将该直线视为固定单价，便又遇到了更高一层的障碍；而估价对象点的单价表正是突破这一障碍的途径。图7以软件处理的方式绘制了一个此类模型——作为居住面积与成交年限的曲面图，并据此读取了两个不同成交年限下的居住面积变量曲线。

图 8 从图 2 所示的市场出发，沿相反方向展开了相同的思路。针对该市场构建了一个包含居住面积与销售年限交互作用的模型，其中居住面积的主效应表现为一条直线，\$500 每平方英尺，而四个交互项则形成了曲线。软件根据居住面积自动绘制的图表就是那条直线。以四年房龄的房产为例，居住面积的单价分别为2 所示的每美元对应值：\$600、\$1,000、\$750 和 \$100；若以新房为例，则呈直线趋势；若以两年房龄的房产为例，则介于两者之间。该模型的构建旨在阐明观点，而非拟合销售数据，真正的重新拟合也不会像2中那样完美契合；但其机制正是真实重新拟合所采用的，这也是为何估价师在添加交互项后，看到居住面积图线变直时，并未丢失那些弯曲部分。这些弯曲已转移至交互项中，只有在特定点位进行读取才能恢复它们。包含交互项的模型的主效应图仅绘制该变量的项，这代表的是在所有交互项均为零的合作伙伴设置下的切片（此处为新成交），而非市场的整体形态；请阅读估价对象处的变量图。

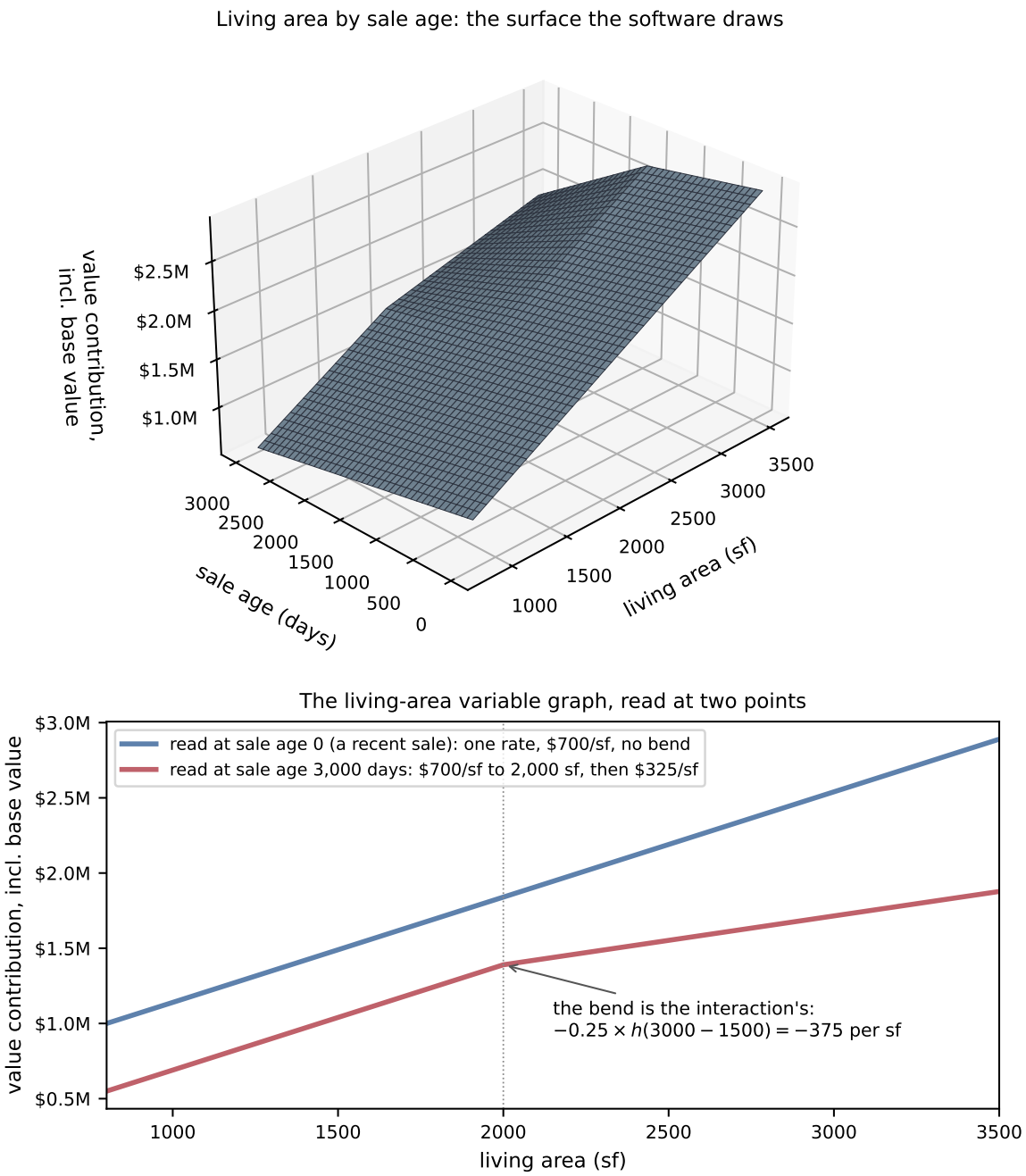


Figure 7: 居住面积与销售天数之间的交互作用：$1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$，基于 800 至 3,500 平方英尺的面积数据以及销售天数不超过 3,000 天的数据。上图是建模软件为该变量对绘制的曲面。下图展示了根据定理 3 的要求，在两个数据点处测得的居住面积变量图：对于任何销售天数不超过 1,500 天的房产，伴侣因子 $h(\text{saleage} - 1500)$ 为零，交互作用不产生影响，且曲线为每平方英尺 \$700 的直线；在发生于 3,000 天前的交易中，伴侣因子为 1,500，当面积超过 2,000 平方英尺时，交互作用会减去 $0.25 \times 1{,}500 = 375$ 每平方英尺，此时的单价为 \$325 。居住面积的主效应（仅包含居住面积项，无交互项）在两种情况下均为同一条直线；曲线部分源于交互作用，且仅在居住面积与伙伴项同时起作用时出现。

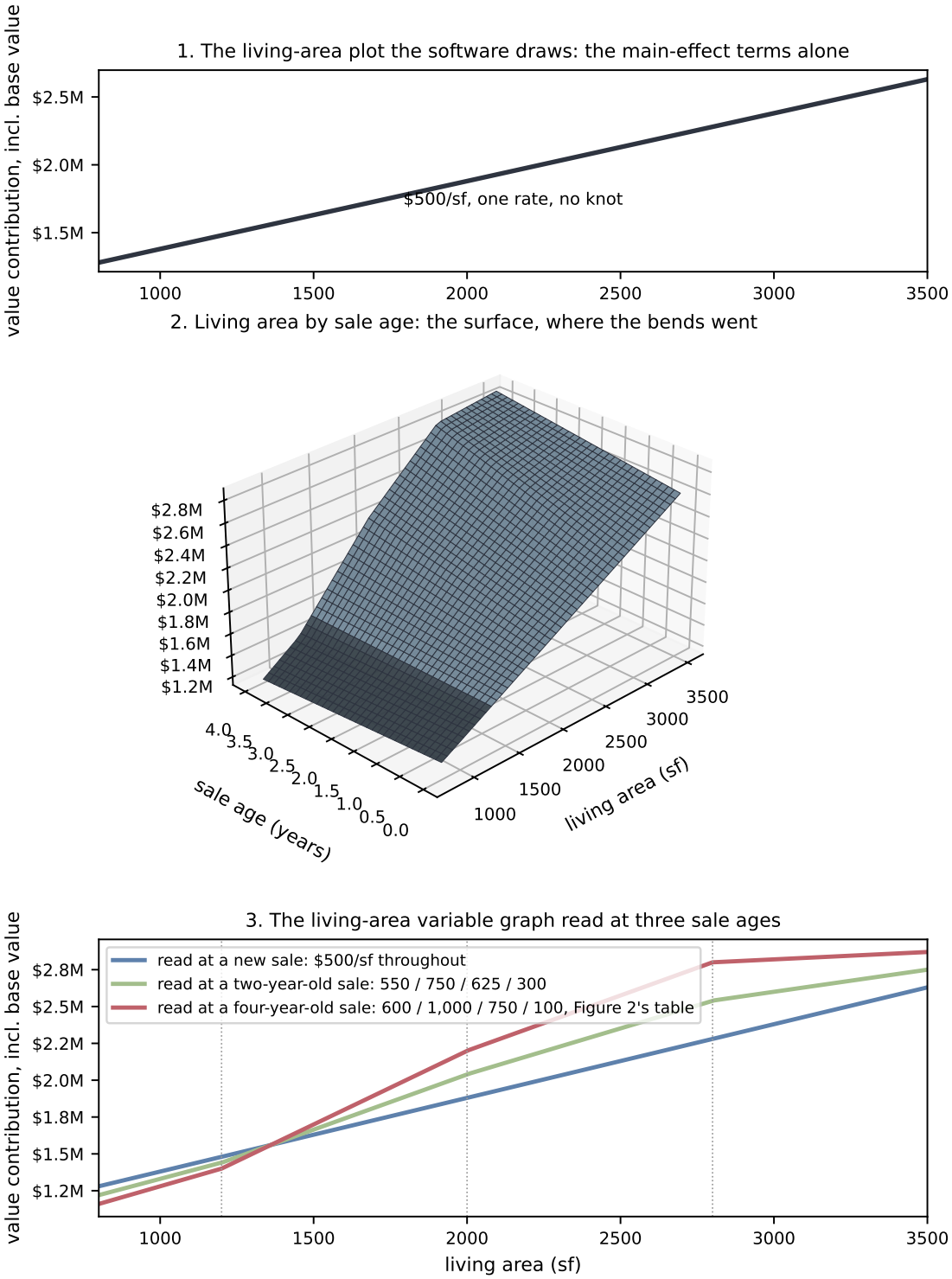


Figure 8: 图 2 所示的市场，其中居住面积与销售年限存在交互作用：$1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$，销售年限（单位：年）范围为 0 至 4。各子图的说明见其标题；在 4 年时，底部图表的单价与图 2、$120,000 所示的数值完全一致，但数值水平较低。该图仅用于演示，未进行拟合。

最后一个结果涉及的是调整而非汇率，而正是这一结果最终体现在销售网格上。

定理 4（调整的分拆取决于顺序）。在第 2 类（Case 2）的设置下，设 $y = z_p$（$p \geq 1$）为其他特征之一，设 w 代表其余特征，z_k 代表 $k \notin \{0, p\}$；将 $f(x, y, w)$ 表示为 f，其参数按此方式分组。设一个可比实例位于 (x_c, y_c, w)，一个估价对象位于 (x_s, y_s, w)，两者的 w 均为相同。对于 y 的值 y^*，将 x 的调整定义为：当 y 保持在 y^* 时，其值为

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

设 $M_{x,y}$ 为同时包含 x 和 y 的项。每个此类项均为其系数乘以三部分：$\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$；其中，$A_m(x) = B_{m,0}(x)$ 是该项在 x 中的因子，本身即为 x，或作为 x 中的铰链；$C_m(y) = B_{m,p}(y)$ 是该项在 y 中的因子，本身即为 y，或作为 y 中的铰链；而 $Q_m(w)$ 则是该项在其余特征中的因子的乘积，每个此类特征本身即为该项，或作为该项中的铰链，当该项没有其他因子时，即为 1。在下面的示例中，该项为 $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$，其中 $A_m(x) = h(\text{gla} - 1200)$、$C_m(y) = h(\text{lot} - 6000)$ 以及 $Q_m(w) = 1$。对于 x 的调整，当 y 在标房处取值 y_s、在可比房处取值 y_c 时，写出 $\Delta_x(y_s)$ 和 $\Delta_x(y_c)$；即在 $y^* = y_s$ 处为 $\Delta_x(y^*)$，在 $y^* = y_c$ 处为；在例题中，当 x 为居住面积、y 为地块面积时，$\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$ 对应可比房 5,000 平方英尺的地块，$\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$ 对应标房 10,000 平方英尺的地块；然后

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

而总差值 $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ 不涉及对 y^* 的选择。该命题涉及这一包含两个特征的切片，其中一个特征 y 与其他所有特征在两个性质上均保持相同 w；当这两个切片之间有三个或更多特征不同时，总和在它们之间的分配方式与沿更长的单特征移动链的情况相同，且该定理适用于链中的每一步，此时尚未移动的特征保持在其当前值。特别地，当仅存在一个此类项 $\gamma\, A(x)\, C(y)$ 且 w 中不存在因子时，针对 x 的两个调整值之差为 $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$；当 x 中的移动改变了 A 且两个性质在 C 上存在差异时，该差值并非 0。对于 $A = h(x - t)$ 和 $C = y$，该差值为 $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$；对于 $A = h(x - t)$ 和 $C = h(y - s)$（即下文例题所示形式），该差值为 $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$。

定理 4 的证明。将 f 中的各项按其包含的 x、y 进行分组。既不包含 x 也不包含 y 的项在 (x_s, y^*, w) 和 (x_c, y^*, w) 处取相同值，并在 $\Delta_x(y^*)$ 处相互抵消。包含 y 但不包含 x 的项同样相互抵消。包含 x 但不包含 y 的项对 $\Delta_x(y^*)$ 的贡献量不依赖于 y^*，因此它在 $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$ 处相互抵消。项 $m \in M_{x,y}$ 对 $\Delta_x(y^*)$ 的贡献为 $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$；设 $y^* = y_s$ 和 $y^* = y_c$，并进行减法运算，即可得到所述和。总差值是同一个函数 f 的两个值的差，且未涉及 y^*。 ■

因此，交互作用的数值属于这两个特征的组合，而非其中任何一个。一种网格模型每次仅调整一个特征，并将其值设为可比实例的数值；另一种则将该特征值设为估价对象的数值。这两种模型在总值上达成一致，但在具体分配上存在分歧。将其他特征值固定为估价对象的数值是一种可辩护的惯例，也是该程序采用的惯例；报告必须说明采用了哪种惯例。标准的住宅评估表格（如《统一住宅评估报告》（URAR））中没有交互项的行。若逐项调整，这两种操作必须使对应特征处于相反位置——先将居住面积调整至估价对象的地块面积，再将地块面积调整至可比实例的居住面积，或反之——这样交互项仅计入一次，各行数值之和即为模型的总差异。若直接计算各特征的贡献值，网格表也可将交互项作为独立行呈现——即估价对象与可比实例之间交互项的差值，位于各特征行旁边；此时每行即为一组项，无需选择特定顺序。在下面的示例中，三行分别是居住面积 \$240,000、地块面积 \$75,000，以及按地块计算的居住面积 \$120,000，其总和为 \$435,000。在存在交互作用的情况下，该对的割线率会随着该对的变化而发生两种变化：一种是通过交叉的范围，另一种则是通过该对在各伙伴中的位置。

含交互作用的算例

又是一个沿海市场，现在包含两个特征——居住面积和地块面积，以及二者之间的一种交互关系。earth prints：

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

如定理 3 所述。居住面积有两个节点，即 1,200 和 2,400，且在 M_{gla} 中包含三个项：两个普通铰链和一个交互项，其配对项为 $h(\text{lot}-6000)$。在从 1,200 到 2,400 的区间内，位于 1,200 处的普通铰链处于活动状态，位于 1,200 处的交互作用铰链也是如此，因此该区间的单价为 $600+0.03\,h(\text{lot}-6000)$：地块面积内的单价呈变换曲线，面积在 6,000 平方英尺及以下时单价固定为 600，超过该面积后每增加 1 平方英尺，单价增加 3 美分。超过 2,400 时，2,400 处的铰链开始生效，单价为 $250+0.03\,h(\text{lot}-6000)$。地块本身的单价为：地块面积超过 6,000 平方英尺时为 $15+0.03\,h(\text{gla}-1200)$，低于该面积时为 15，因此每个特征的单价取决于另一个特征的数量。

两组数据，两张表格。该程序根据数据生成的居住面积单价表，范围为 800 至 3,500 平方英尺，分别对应 5,000 平方英尺和 10,000 平方英尺的地块。每列代表该模型在居住面积上的斜率，此时地块面积仅固定为该值，不考虑其他情况：

居住面积（平方英尺）	第 5,000 号地块的单价（$/平方英尺）	第 10,000 号地块的单价（$/平方英尺）
800 至 1,200	0	0
1,200 至 2,400	600	720
2,400 至 3,500	250	370

在较小地块上，伙伴因子 $h(5000-6000)$ 为零，因此交互作用不产生任何影响，所得表格与不包含该交互作用的模型所给出的结果一致；这就是推论 6 中 “项可消失” 的情况。在较大的地块上，伙伴因子为 4,000，交互作用使每个大于 1,200 的区间增加了 $0.03\times 4{,}000=120$，且同一个节点（1,200）同时为两个活跃项供能，这正是 “每个节点仅有一个项” 这一限制未能成立的表现。

现在进行调整。可比实例房产面积为 1,800 平方英尺，占地 5,000 平方英尺，估算值为 $1,335,000；估价对象房产面积为 2,200 平方英尺，占地 10,000 平方英尺，估算值为 $1,770,000。需要解释的总金额为 $435,000。首先根据可比实例的地块面积调整居住面积，然后根据估价对象的居住面积调整地块面积。每次调整均为其所比较的两项贡献值之间的差额；当调整范围仅限于一个区间内时，该差额即为宽度乘以费率，这正是表格中的表述方式：

	先看居住面积，再看地块	先看地块，再看居住面积
居住面积调整	$400\times 600=240{,}000$	$400\times 720=288{,}000$
地块调整	195,000	147,000
总计	435,000	435,000

地块调整同样是缴费额的差异，相关费率对此作了解释；该地块的费率在 6,000 平方英尺处发生变化：在估价对象 2,200 平方英尺时，地块费率为 $15（低于节点）和 $45（高于节点），因此从 5,000 到 10,000 的费率变化为 $1{,}000\times 15+4{,}000\times 45=195{,}000$，而非 $5{,}000\times 45$；在可比实例的 1,800 平方英尺面积下，该数值为 $1{,}000\times 15+4{,}000\times 33=147{,}000$。总和一致，正如定理 4 所言，而各部分的差异为 $48,000，这恰好是该定理的公式：$0.03\times[h(2200-1200)-h(1800-1200)]\times$

$[h(10000-6000)-h(5000-6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$。该 \$48,000 值代表额外 400 平方英尺房屋面积与额外 4,000 平方英尺地块面积的综合价值；该值不属于任何单一特征，且无论哪一方在调整中被列为第二项，都将获得该值。根据该程序的惯例（即其他特征值保持不变），右侧一列显示了居住面积的数据：\$288,000，每平方英尺为 \$720，其报告中还注明了读数时的具体数值：

```
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.
```

这两项贡献值均基于估价对象 10,000 平方英尺的地块面积计算得出；而在其自身 5,000 平方英尺的地块上，可比实例的居住面积贡献值为 \$360,000。

一位评测人员在可比实例的测试场地重新运行该程序，得到的结果是 \$240,000，这并没有错；评测人员和程序是在同一车身的两个不同点上进行测量的，报告必须说明具体是哪个点。

简而言之：如果没有交互项，MARS 模型就是按特征划分的单价表，而关于单价的任何论点，只要适用于普通回归，就可逐个细分段地套用。有了交互项后，单价就形成了一个曲面，定理 3 精确地说明了它如何弯曲，而估价师必须指明是在哪个点上读取的。

程序

`mars_rates.pl`（全文见附录）会读取 “earth” 生成的表格，或以 Prolog 项形式编写的模型，并生成单价表、各节点处的数值、两个分量及其差值，调整值（附带各区间范围的说明）、该对的割线税率，并验证各区间之和是否等于调整值。给定数据范围（即销售数据中面积最小和最大的房屋），该程序不会报告超出该范围的税率：铰链的代数运算在一侧趋于无穷大，而销售数据并非如此，超出销售范围的税率属于外推。以 800 至 3,500 平方英尺的数据为例：

```
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.
```

该区块中包含两类数值。这些数值仅包含居住面积项，排除了截距项及其他所有特征项：$600,000 和 $1,100,000 之间的差异恰好就是调整量。节点处的数值是拟合值，其中包含截距，而在包含交互作用的模型中，还包含该点处伴侣项的值；在此，1,200 平方英尺处的 $1,520,000 即为截距，因为该处所有枢轴项均为零。在可比实例和研究对象处的拟合值，即 $2,120,000 和 $2,620,000，同样包含截距项。报告将节点值标记为拟合值，以免读者将其误认为贡献项。

那一部分内容才应该放在报告的附录中：单价、节点数，以及两者之间的计算过程，且应以评审员能够手动重现的形式呈现。该程序的 69 项测试验证了符号规则、交互规则、调整后各段的一致性，以及对 earth 输出结果的解析器，并在《Journal》的 Prolog 环境 Trealla、SWI-Prolog 和 Scryer Prolog 下均通过了测试。对于使用 R 语言的读者，无需离开 R 环境即可阅读相同内容：随程序发布的 `mars_rates.R` 文件可接收 `earth` 对象或其打印出的表格，并输出相同的代码块，其中单价值会被限制在数据范围内；Prolog 程序仍是经过验证的参考版本，而 R 文件会根据本增刊中的示例进行自我校验。该程序、其测试用例以及图表脚本随本期期刊发布，作为 PDF 文件旁的下载资源，遵循 GNU Affero 通用公共许可证（第 3 版或更高版本）发布。

为什么选 MARS，以及本文留给其他条目的问题

本刊采用 MARS 模型有三个原因，而正是这些原因使得本增刊得以问世。客观性：节点的位置由销售数据决定，遵循一个明确的流程和一条明确的修剪规则（即在后期阶段移除那些不值得保留的项），除上述明确设置（交互的最大度、惩罚、节点间距下限）之外，变量图的形状没有任何预先确定的内容。可发现性：前向遍历会搜索每个特征和每个候选节点（包括指定度数范围内的交互项），并报告其发现结果——这是任何从预设形状出发的方法都无法做到的。可解释性：数据所选范围内的恒定单价，以及基于相同枢轴构建的交互项，使得模型能够以单价表的形式呈现，且调整值可解释为单价乘以宽度。另外两种方法也会产生在特征范围内变化的单价，且它们彼此不同。第一种是分段（“断棒”）回归，它以一个变量和分析师选定的若干分段点为基础，估计各分段点的具体位置，并为每个分段点提供标准误差（衡量估计值在其他销售额情况下可能偏移的程度）；分段点之间的单价保持恒定，这与 MARS 模型类似。第二种是形状受限的加性模型，它拟合光滑曲线而非直线段，并被强制符合分析师设定的形状——例如，随着居住面积的增加，该值永远不会下降，或者每增加一平方英尺所增加的数值都小于前一次。本文中均未采用这两种方法。这两种方法各自回答了本补充材料未提出的问题，且每种方法都牺牲了上述三项特性中至少一项：分段回归牺牲了可发现性，因为变量和分段点数量是预先选定的；形状受限模型则牺牲了可解释性，因为曲线没有可制表的恒定增长率；同时也牺牲了客观性，因为其形状是人为强加的。本补充资料解读了 MARS 生成的模型；方法的选择，以及 MARS 从一组销售数据到下一组销售数据中找到的节点和增长率的稳定性，则是另行撰文探讨的估价对象。

本文未解决的问题

这些率值来自模型，以下四条统计学定理对其同样适用：一个率值对条件期望的逼近程度，仅限于模型形式所允许的范围（条件期望）；它可能包含被遗漏特征的值（遗漏变量偏差）；当某个特征随结构误差共同变化时，该率可能会被扭曲（内生性）；当两个特征总是同步变化时，无论销售数据

有多少，该率都可能完全无法通过销售数据确定（参数识别）。MARS 仅在销售额中包含能体现该变化的对比项时，才能发现费率发生变化的位置；一个“节点”是对市场的断言，其可靠性完全取决于其两侧的销售额数据。本补充内容所增添的则更为具体：在给定模型的前提下，这里阐述了如何解读模型所传达的信息。

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 * S1 * 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).
```

条件期望 (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

形式定义。 给定一组预测变量（即测得的特征）时，某个结果（此处为销售价格）的条件期望，即为该结果分布在预测变量每个固定值处的均值。将其视为预测变量的函数时，称为条件期望函数（CEF），而回归分析正是旨在对该函数进行逼近。普通最小二乘法（OLS）回归可对 CEF 给出最佳的线性逼近，当 CEF 本身为线性时，OLS 回归能精确再现 CEF。

直观说明。 基于回归分析得出的调整值始于一个比率：市场对每平方英尺、每个卫生间以及每房龄一年所支付的价格。本文将探讨该比率的来源及其衡量对象。简而言之，该费率是当某一特征发生变化而其他特征保持不变时，市场平均价格的斜率；而回归分析正是通过销售数据来测算该斜率的一种方法。OLS 回归针对该特征的整个范围测算一个斜率；而 MARS（多变量自适应回归样条，Friedman 1991）则针对市场支付价格存在差异的每个区间分别测算斜率，并为每个区间报告一个比率。在两种情况下，该比率都是对同一事物的衡量——即平均价格随该特征变化的趋势，而本文剩余部分将探讨这一问题：它究竟是什么，为什么销售比较网格也会衡量它，以及当针对同一笔销售进行的两次回归得出两个不同的比率时，这又意味着什么。

对于希望了解具体机制的读者，请参阅：“特征变化时的平均价格”有一个专有名词，即“条件期望函数”，本文后续内容将使用该术语。它是在特征空间上的一条曲面；某个方向上的斜率即为该曲面的斜率；OLS 拟合的是最能近似该曲面的平面，且仅当该曲面本身为平面时才能精确还原；MARS 则拟合由平坦片段组成的曲面，这些片段会在其发现的断点处发生弯曲，因此当真实曲面发生弯曲时，MARS 的拟合结果会更接近真实曲面。第 1 期中提到的八辆 Pacifica 可比实例便是贯穿全文的示例。

本文主要涉及统计学而非法律：它探讨了回归分析能够估算的内容，主要面向那些进行回归分析或使用销售比较网格（该网格同样用于估算相同内容）的估价师。

利用第 1 期针对 Pacifica 可比实例进行的回归分析，根据其系数（即回归模型赋予各特征的权重）推导出隐含价格；隐含价格是指市场为该特征的一个单位所支付的美元金额。然而，该回归所估计的内容并未明确说明，这一点值得提及，因为本期后续几乎所有问题——涉及偏倚、内生性和识别性——都与实际估计结果与预期结果之间的差异有关。

回归通常被描述为通过最小化残差平方和（残差即销售价格减去拟合方程给出的价格）来拟合一条直线，然后得出该直线的斜率。虽然从涉及的算术运算来看，这种描述是正确的，但在目的方面却容易引起误解。这些算术运算仅仅是手段；目标是一个描述整个市场（总体量）的量，而不仅仅是手头的销售数据。

解读记谱法。

P	售价。
$\mathbf{Z}$	房产的测量特征列表；这样的列表称为 向量。
$\mathbf{z}$	该列表中的一组具体数值，例如 1,650 平方英尺、7,200 平方英尺的地块、无景观、状况评分 7.00。
$E[\,]$	期望值：所有可能值的平均值，每个值有其权重，权重与概率相关。
$\mid$	“给定”。
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	在所有特征与 $\mathbf{z}$ 相等的房产中，其价格的期望值。
ε	销售额与该预期值的偏差。
u	销售中的结构性错误：其价格减去因果关系所决定的合理价格。
$\widehat{p}$	拟合方程得出的结果。

$z_{\text{GLA}}, \ldots$ 某项特征的值：建筑面积（GLA）和地块面积（平方英尺）；景观和翻新情况：是则为 1，否则为 0；残差范围为 0.00–10.00。

确定特征向量 $\mathbf{z}$——即面积 1,650 平方英尺，地块面积 7,200 平方英尺，无景观，且房况为“良好”（在《期刊》的房况评分标准中为 7.00 分，具体说明见例题解析）。在市场上，具有完全相同特征向量的房产，其价格各不相同。价格之所以不同，是因为房产在特征向量无法涵盖的方面存在差异，因为买卖双方各不相同，也因为谈判结果并不总是达成相同的价格。在该市场中，存在一个与 $\mathbf{z}$ 相对应的完整价格分布。该分布的平均值即给定 $\mathbf{z}$ 时的价格条件期望，记作 $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$；其一般定义由科尔莫戈洛夫（1933）提出。已成交价格的平均值是该期望值的估计量，而非期望值本身。

由于房产特征在整个特征空间中分布，条件期望描绘出一条曲面：曲面上的每个点都对应一个数值，即具有该特征的房产的平均价格。该曲面被称为 条件期望函数，或简称 CEF。它是市场的固有特征，而非属于任何特定数据集的属性——即使从未对任何房产进行过评估，它依然存在。图1绘制了本示例中的该曲面。

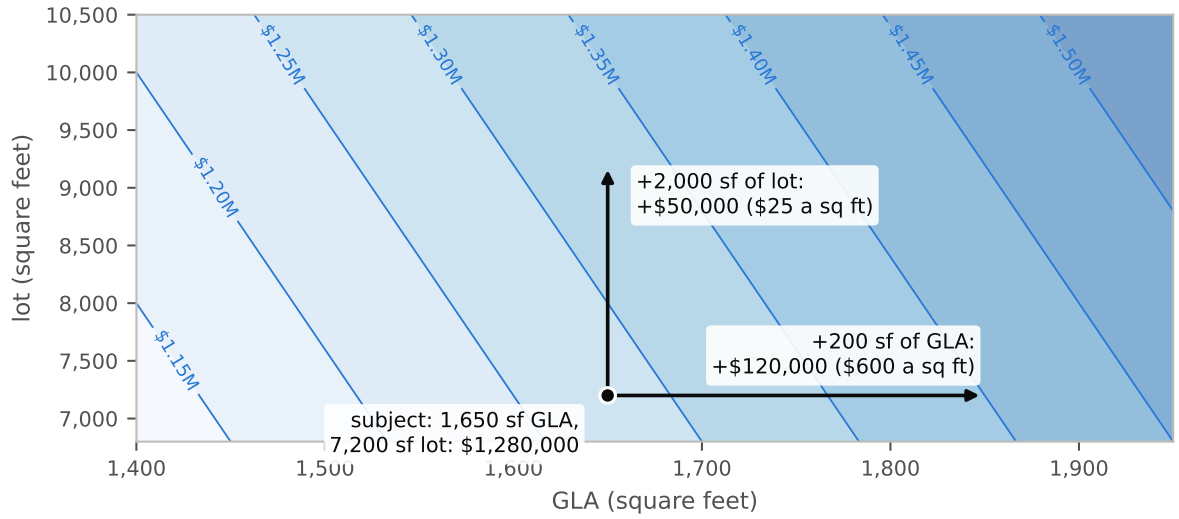


Figure 1: 构建的帕西菲卡（Pacifica）市场的条件期望函数（示例），针对无景观、条件评分 7.00 且未经翻新的住宅，以地形图形式绘制：每条线连接平均价格相同的 GLA 与地块组合，且随着平均价格的上升，阴影逐渐加深。标记的点即为本文所述的房屋，其总建筑面积（GLA）为 1,650 平方英尺，地块面积为 7,200 平方英尺，位于 $1,280,000 。两条箭头代表两个斜率，即价格变动率：总建筑面积每增加 200 平方英尺，平均价格上升 $120,000 ，即每平方英尺 $600 ；地块面积每增加 2,000 平方英尺，平均价格上升 $50,000 ，即每平方英尺 $25 。

有两个事实使得条件期望函数（CEF）成为估计的自然目标。首先，在 $\mathbf{z}$ 的所有函数中，CEF 是将预测误差平方的期望值最小化的那个：当你只能基于 $\mathbf{z}$ 来猜测价格，且以误差平方作为评估标准时，$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ 就是你能做出的最佳猜测。其次，任何结果均可表示为

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

的形式，其中第二个等式并非假设，而是一个恒等式，因为根据定义，偏离条件均值的偏差的条件均值为零（Angrist、& 、Pischke 2009，第 3 章）。

本条目位于条目 008（遗漏变量偏倚）至 010（参数识别）之前，因为这些条目均探讨了回归所估计的结果是否正是我们所关注的条件期望（CEF）。恒等式 $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ 本身始终成立，因为 ε 被定义为与条件均值的距离。可能失效的是，当面对另一种误差时，同一条件（即条件均值为零）不再成立：这种结构性误差在条目 009（内生性）中记作 u——即价格与估价师希望测量的因果关

系之间的差异。该误差会随特征而变化。例如，当某个影响价格的特征被遗漏时，就会发生这种情况；当价格反作用于某个特征时——例如，随着价格上涨，在市天数（DOM）通常也会增加，因此使用 DOM 来解释价格的回归模型会捕获价格自身对 DOM 的部分影响，这也是为何很少有分析师将 DOM 纳入净销售价格的回归模型中；或者当某个特征的测量存在误差时。*遗漏变量偏差*（条目 008）和“*内生性*”（条目 009）涉及上述情况；而“*参数识别*”（条目 010）则探讨了更根本的问题：销售数据能否真正反映该比率。

估价实务中何处遇到。 一位估价师若表示“该地区一套面积为 1,650 平方英尺且无景观的住宅售价约为 $1.28 百万”，则是在给出一个有条件的预期。此处使用的词是“约”。该陈述并非声称每套此类房屋的售价均为 $1.28 million；而是指 $1.28 million 是此类房屋成交价格的平均值。通过使用“约”这一词，估价师承认个别房屋的售价会围绕该数值有所波动。

销售比较网格是一种用于估算估价对象在特征向量处 CEF 值的方法；每个可比实例都是从该可比实例特征向量处的价格分布中提取的一个观测值；每次调整都会将该观测值沿 CEF 曲面朝估价对象的向量方向进行平移；经调整后的结果即可作为 CEF 在估价对象处高度的估计值。从结构上看，当其调整项从销售数据中提取出来时，该网格可被视为条件均值的简单非参数估计量（即不假设曲面存在任何公式的估计量）——它采用局部平均和手动指定的斜率，而非普通最小二乘法（OLS）；从成本或判断中得出的调整项属于结构化意见，而非此类估计值。

以这种方式构建网格，将估价师那些未言明的假设揭示出来。每当使用可比实例时，都默认条件期望函数（CEF）足够光滑，以至于邻近点的值与估价对象所在点的价值相关。线性调整假设该特定特征的 CEF 斜率在所涵盖的范围内大致恒定。赋予三项指标同等权重，则假设每项指标估算的条件均值相同，均无系统偏差，且精度相近。这些假设均不罕见；它们都涉及曲面的形状，且一旦确定了所讨论的曲面，这些假设都会成为讨论的主题。

这种表述方式也消除了人们对区间的常见混淆。不确定性主要有两种：一种是关于条件期望函数（CEF）的位置——即拟合曲面与真实平均值之间的偏差；另一种是单个价格围绕该平均值的离散程度。置信区间仅涵盖前者；预测区间则同时涵盖这两者，因此其范围总是比置信区间更宽。在《期刊》的主要回归方法 MARS 中，earth 包（Milborrow 2026a）通过第二个模型——方差模型（Milborrow 2026b）——为估价对象提供预测区间，该模型用于估计价格波动在整个市场中的变化情况。其前提条件是：成交案例数量充足，且误差大致服从正态分布且彼此独立；该软件包会报告成交案例落在该区间内的频率，这便是验证依据。在基于 RCA 的评估中，根据销售比较法，估价对象的市场价值等于模型估算的销售价格加上估价师估算的残差。在满足上述条件的情况下，方差模型给出了估价对象的销售价格以 95% 的概率落入的区间。当估价师被问及“你有多确定？”时，提问者通常想了解单个价格的分散程度（预测区间），而估价师通常会回答他们对平均值的确定程度（置信区间）。

将估计量命名为——即被估计总体中的特征——是一项具有合理性的行为，因为若无此命名，便无法对结论进行评判。陈述“调整值为 $100,000”尚不能被视为正确或错误。只有当我们说“在总居住面积（GLA）、地块和房屋状况保持不变的情况下，带景观和不带景观房产的条件均值售价之差为 $100,000”时，我们才提出了一项主张，而该主张可能会因“保持恒定”的条件、所涉及的样本群体以及具体房产单位等因素而受到质疑。

对结论可辩护性的意义。 由此衍生出以下三点辩护性的后果。

条件集（即保持恒定的特征）的选择是一个方法论问题：它定义了被估量量。数据能否估计该被估量量则是另一个问题，属于 *参数识别* 的估价对象。表达式 $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ 和 $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ 代表不同的函数，它们可能具有不同的数值和不同的斜率。当估价师将一个变量纳入评估网格时，他们并非仅仅是在改进估计结果；而是改变了被估量对象。合理的做法是明确说明价值意见所依据的条件集。

“在其他条件不变的情况下”这一表述描述了估价师在分析中的推理过程，且具有明确的含义。在 CEF 框架内，它指的是比较仅在某一特征上存在差异的两个特征向量所对应的条件均值。这是一项与总体相关的陈述，当市场数据充足时，可通过市场数据进行验证。其背后的分析通常会记录在工作文件中——即《美国房地产评估准则》（USPAP）“记录保存规则”要求估价师保存的评估任

务记录——而非写入报告中。

残差分散度是一种信息，而非令人尴尬的来源。价格围绕条件期望函数的分散是市场的特征；在一个价格围绕该函数广泛分散的市场中，任何单一数字的估计值——无论采用何种方法——都会伴随着极大的不确定性。若在陈述数值时未提及这一波动范围，就会使结论显得比市场实际情况更为精确。

估价计算示例。 第 1 期 中列出的 8 个 Pacifica 可比实例是一个无噪声样本：它们是被构造出来以精确满足一个线性方程的。当将这八个价格作为因变量，以总可租面积（GLA）、地块、景观、房况和翻新指标为自变量进行回归分析时，每个价格都能精确还原到美元——没有任何偏差——且回归结果与构建这些价格所依据的方程完全一致，各项系数完全吻合：

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

此处的 “状况” 指的是本报告中的状况评分：这是根据该房屋所在的界定市场区域内周边房屋状况，对其状况所作的评估。该评分基于估价师对该市场区域的理解，且不应与在同一市场区域内执业的同行估价师的理解存在重大分歧。该评分范围为 0.00 至 10.00：即该市场区域内状况更差的房屋所占比例除以十。评分 5.00 意味着该市场区域内有一半房屋的状况更差；9.00 则意味着十户中有九户状况更差。第 1 项指标用文字描述房屋状况，并在回归分析中将其编码为 1–3；根据本期刊的评分标准，文字描述对应 “一般”5.00、“良好”7.00、“极佳”9.00，因此第 1 项指标的每一步对应 2 分，而市场每分支付 $20,000。最后一项是构建数据赋予翻新工程的价格差异：$60,000，比具有相同 GLA、地块、景观和状况评分的房屋高出这一金额。这并非翻新行为本身的价格；它代表了翻新带来的、而其他特征未记录的任何因素（条目 008，遗漏变量偏差）。

这正是针对构建的 Pacifica 市场得出的 CEF。必须明确刚刚描述的是何种对象，以及为何能够如此精确地进行描述。该数据集是经过构建的，而构建的数据集实际上可以不含噪声；真实数据集则永远不可能不含噪声。构建该数据集的优势在于，它彻底消除了价格中的随机噪声——每个价格都精确符合公式——因此，在第 008 条（遗漏变量偏差）至第 010 条（参数识别）中，估计值与其目标值之间的任何差异都不可能源于噪声：每种情况要么是偏倚，要么（在 参数识别中）是识别失败。

该示例将 “状况” 视为一个带有美元费率的特征，这与传统评估方法以及第 1 期中的做法一致，而条目 008（遗漏变量偏差）、009（内生性）和 010（参数识别）则指出了这种做法存在的问题。传统评估方法并非本期刊采用的方法——基于残差约束法（RCA）的评估。在残差约束法中，回归分析仅采用可测量的特征；“车况” 和 “质量” 则被有意排除在外。回归分析无法解释的销售价格部分即为残差。在编辑所关注的加利福尼亚市场中，可测特征通常能解释销售价格变异性的约 80%，剩余约五分之一归因于残差。估价师将残差分配给状况、质量以及数据中未测量的其他特征，以估价师的评分作为参考，同时受制于一个约束条件：各残差成分价值的贡献之和必须等于可比实例的残差。价值结论并不取决于估价师如何进行分配——RCA 论文的证明 II（Craytor 2026，第 36 页）：在 “所有残差成分价值的贡献之和等于可比实例的残差” 这一约束条件下，改变残差的分解方式不会影响最终的价值结论。因此，状况因素的权重既从未被估算，也从未被主张；估价师赋予状况因素的权重，是指在已测量的特征（包括房龄）所反映的价值之外，状况因素所贡献的额外价值。

如果我们将第 1 期回归与该条件期望函数（CEF）进行比较，则可以对该回归作出判断——不过首先必须明确一点区别。一般而言，普通最小二乘法（OLS）回归并不会重建其目标的条件期望函数；相反，它会找到该函数的最佳线性近似，即线性投影，而这两者仅在条件期望函数（CEF）为线性时才一致。像 MARS 这样的非参数方法并不要求条件期望函数（CEF）为线性：它通过分段方式对条件期望函数进行逼近，在曲面弯曲处设有铰链（比率发生变化的点），在曲面扭转处设有交互项（取决于另一特征的比率），从而遵循一条非线性条件期望函数，而线性投影会将其展平。这仍然是对同一对象的近似，后续条目中提到的变量遗漏、内生性和识别问题也以完全相同的方式与之相关。上述五变量 CEF 是线性的，这就是为什么包含翻新指标的回归能够精确恢复该 CEF 的原因。以四项特征为条件（不包括翻新指标）的第 1 期回归，估算了 $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$

的最佳线性近似值，并返回了基于《期刊》残差重新表述的条件结果（第 1 期印出的截距为 80,777 和 49,824；拟合结果相同），

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

每个系数都与它上方的系数不同。一旦用直线拟合来描述回归，就无需再多做说明：我们有两个模型和两组数据。然而，在 CEF 方法下，可以得出两个精确的结论。首先，这两个回归是基于不同的变量集进行的，因此近似了不同的条件期望函数：

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

在一个市场上，如果某些已翻新和未翻新的房产具有相同的四个特征，那么在这几个点上，这两个函数的取值就不同。在这个小型的人工市场中，没有两处房产具有完全相同的四项特征，因此这两项函数在每处房产上结果一致，但在形式上有所不同：第二项函数在其特征上呈直线关系，而第一项则不是。在每种情况下，回归分析仅提供对其目标变量的最佳线性近似。这两个目标变量都是有效的分析对象。其次，只有那个包含五个变量的模型，其系数可以被解读为隐含价格——其中“翻新系数”即指在总可租赁面积（GLA）、地块、景观和状况评分均相同的条件下，翻新房屋与未翻新房屋之间的价格差——而条目 008（遗漏变量偏差）解释了其中的原因。

第 1 期中 Comp H 的残差恰恰说明了这种区别是多么显著。如果我们将第 1 期的八个属性视为整个市场的代表，那么每个四变量特征向量都与这八个属性中的一个完全对应，因此四变量 CEF 恰好通过所有八个价格——其中就包括 Comp H。Comp H 与四变量 CEF 之间的偏差为零；其在第 1 期中的残差为 $46,455，即其与拟合的四变量线性回归（即该八个房产市场的线性投影）之间的差异量——而翻新效果恰恰隐藏在该投影与 CEF 之间的差距中。采用五变量规格时，投影与 CEF 变得完全一致，偏差随之消失。该残差并非源自 Comp H 本身，而是源于模型规格。

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).
```

遗漏变量偏误 (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

形式定义。 遗漏变量偏差是指当一个影响价格的特征被排除在模型之外，且该被排除的特征与模型中某个已包含特征呈正相关时——在已考虑其他所有已包含特征之后，该被排除特征仍与该已包含特征呈正相关——所引入的系统性偏差，而辅助回归（即对被排除特征与已包含特征之间关系的二次回归）正是用于衡量这一偏差。随后，被排除特征的影响便会渗入到已包含特征的，而辅助回归（即对被排除特征与已包含特征之间关系的第二次回归）正是用来衡量这一现象的。此时，被排除特征的影响便会渗入已包含特征的系数中（即模型赋予每个特征的每单位美元值）。

直观说明。 某笔成交价可能出现偏差，是因为其中包含了另一项特征的数值。第 1 期《Comp H》的成交价比根据其四项记录特征进行的回归分析预测值高出 $46,455。原因在第 1 期的 *潜在变量* 栏目中披露：近期进行的厨房翻新，据该条目所述，这使房屋价值增加了约 $60,000。“房屋状况” 虽在特征列表中，但数据中未记录翻新情况，因此翻新带来的价值在数据中缺失。该价值并未消失，而是通过已包含特征的权重间接体现出来——因为在实际成交中，这些特征恰好与翻新价值相关联。要使这种情况发生，必须满足两个条件：缺失的值必须对价格有影响，并且它必须与列表中的一项特征相关联。当它对价格有影响但未与任何特征相关联时，比率是正确的，只是散点分布范围更广。无论一项特征对应一个比率还是多个比率，情况都是如此：《期刊》的主要回归方法 MARS（多变量自适应回归样条，Friedman 1991）会在特征值的不同区间内赋予其不同的回归率，此时借用的值会被分散到这些区间中，而不是集中在一个数值上，但它确实存在，原因也是一样的。

对于希望了解具体机制的读者，请参阅： 。在普通回归中，比率即为系数——即模型赋予特征增加一个单位所对应的美元数额——而借用值的具体大小为：被剔除特征自身的系数乘以其与纳入特征的关联强度，其中后者是被剔除特征对纳入特征进行辅助回归所得的系数。该条目详细阐述了这一公式（即线性情况），随后在网格模型中展示了相同的 “泄漏” 现象——在此模型中，估价师的配对销售数据与系数一样，同样会传递这种 “泄漏”。该条目专为从市场数据中获取调整值的估价师而撰写。

本期示例的要点及其局限性。在第 007 条（*条件期望*）至第 010 条（*参数识别*）中使用的构建性帕西菲卡市场，将车况视为具有美元单价的特征——这与传统评估方法以及《期刊》第 1 期所采用的方法一致——而该示例揭示了这种做法存在的问题。传统评估方法并非本期刊采用的方法，本期刊采用的是基于 RCA（残差约束法）的评估方法——即第 1 期（Craytor 2026）中提出的残差约束法（RCA）——该方法将车况和质量排除在回归分析之外；条目 007（*条件期望*）阐述了具体方法。读者应汲取该示例的教训，而非照搬其具体规格。

房屋状况、状况评分以及翻新改造。这三者往往容易被混为一谈。房屋 *状况* 指房屋的现状：其表面装饰的磨损程度、各项系统的使用年限以及积压的维护问题。*状况评分* 则是对该现状的评估，其基准是该房屋所在特定市场区域内周边房屋的状况。该评分基于估价师对该市场区域的了解，且不应与在同一市场区域内执业的同行估价师的理解存在实质性冲突。在本期刊中，该评分范围为 0.00 至 10.00：即市场区域内状况更差的房屋所占比例除以十。5.00 分意味着该市场区域内有一半房屋的状况更差；9.00 分则意味着十户中有九户状况更差。该分数仅为估计值，两栋得分相同的房屋实际情况可能存在差异。*翻新* 既不是一种状态，也不是一个分数，而是一项事件：指在近期内完成的、改变了房屋状况的工程。其价值取决于改造所改变的要素——即房屋状况，通常还包括质量、材料和饰面——并按市场对此类要素的定价标准计算。翻新工程的影响通常主要体现在房屋状况上，对质量的影响较小，这主要是由于人工成本所致；但在某些翻新项目中，通过质量提升所增加的价值可能高于状况改善带来的价值。一栋经过翻新的房屋与一栋从未翻新的房屋，若在所有当

前影响价值的特征上完全一致，其价值应相同；市场支付的是翻新所产生的状况和质量，而非单纯因为发生了翻新这一事实。因此，翻新本身并非一项具有独立价格的特征。当数据集在房屋状况评分旁包含一个翻新指标时，该指标代表着翻新带来的、而模型中其他特征（建筑面积、地块、景观及状况评分）未记录的内容：即超出评分所反映的房屋状况，以及数据集未记录的装修质量。这就是《潜在变量》第 1 期中关于 Comp H 翻新工程“使其房产组合价值增加了约 $60,000”这一陈述的解读方式，也是本文例子的核心所在。

要产生偏差，必须同时满足两个条件：被剔除的特征必须对价格产生影响，并且其变化必须与被纳入的特征之一呈正相关。如果这两个条件中任一不成立，则不存在偏差。

这一两部分的要求之所以重要，是因为该规则的常见表述——即“省略了重要变量的模型会得出错误结果”——按其表述本身而言是错误的。如果某个特征影响价格，但与任何已纳入的特征都不呈同步变动关系，它会扩大价格在模型周围的离散程度，从而增大标准误（衡量估计系数与超大样本所得数值之间偏差大小的指标），但不会改变系数本身；截距（模型中的常数金额）会吸收被剔除特征的平均贡献。在这种情况下，丢失的是精度，而非准确度。另一方面，如果某个特征虽与纳入的特征呈正相关，但对价格没有影响，则完全不会造成任何损失。只有当上述两种情况同时成立时，才会产生偏倚。

其工作原理是基于替代法。如果影响价格的某个特征未包含在自变量（即回归模型用于解释价格的特征）中，普通最小二乘法（OLS）不会简单地将其影响留作未解释。那些与缺失特征呈正相关或负相关、且已被纳入模型的特征，会部分替代该缺失特征，其系数会包含它们所能预测的缺失特征效应中的那部分。因此，模型中某个特征的系数不再仅仅代表该特征本身的效应，而是该特征的效应加上它所“借用”的缺失特征效应中的一部分。

偏差总是与特定问题相关的。不包含“重新建模”指示变量的模型系数，是对一个问题的正确答案——即在这些销售案例中，价格如何随条件评分变化，且与该评分相关的所有因素均随之变化——但若将其解读为“在其他条件不变的情况下，市场对车况评分每增加 1 分所对应的美元价值”（而调整模型正是如此解读的），则这些系数就成了错误的答案。该模型并非因为存在其他特征而错误；而是其系数对于特定用途而言是错误的。

借用部分的大小是确定的，由一个公式给出。对于被排除的特征 w ，其真实系数为 β_w ；此时，被纳入特征 z_j 的系数偏差为

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

，其中 $\widehat{\beta}_j$ （帽子符号表示估计值）是回归对 z_j 所估计的系数，而 δ_j 是 z_j 在辅助回归 中的系数，该回归以 w 为自变量，所有被纳入特征为因变量。这就是泰尔（Theil）公式,[1]。根据拟合的回归模型计算得出，若使用被剔除特征的估计系数，该公式在每个样本中都完全成立；若使用真实系数，则在平均意义上成立。

乘积形式对应线性情况。在 MARS 模型中，被剔除特征的影响会被与其相关的任意一段区间所吸收，因此偏差分散在这些区间中，而非集中于一个系数，但偏差确实存在，且成因相同。

该公式比表面看起来更有用，因为即使这两个因素都无法量化，通常也能根据市场知识为它们赋予正负号。当被剔除的特征推高价格（$\beta_w > 0$），且与某个已纳入特征呈正相关时（$\delta_j > 0$），在其他已纳入特征保持不变的情况下，该特征的系数就过高了。如果估价师仅了解这两种关系的趋势方向，就能判断误差的方向。需要注意的是：δ_j 是指在其他纳入特征保持恒定的情况下建立的关系；而当纳入的特征不止一个时，简单相关性（-1 至 $+1$ 中的数值，用于衡量两个特征如何同步涨跌，忽略所有其他因素）可能会呈现相反的趋势。在下面的示例中，居住面积与翻新指标呈正相关（系数 $+0.09$），但其 δ 为负值，因此系数过低。

估价实务中何处遇到。 销售比较网格 可以写成一个加法模型，其结构与回归模型相同——即人工挑选的少数几个特征，每个特征对应一个美元调整值——而当其调整值从市场数据中提取出来时，它就会像任何回归模型一样受到遗漏变量偏差的影响。网格中的行即为纳入的特征。任何影响房屋价格但未被纳入网格的特征均会被忽略。

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

通常被忽略的因素包括：房屋状况中未被状况评分所涵盖的部分、未记录质量评分的房屋质量、户型布局的功能性、自然采光、噪音影响、街区内的具体位置、卖家的出售动机，以及房源推广所付出的营销努力。这些因素都可能影响价格，其中许多因素与网格已纳入考量的因素相关。

翻新是一个极具参考价值的案例，因为相关信息已被记录在案，且至今仍能反映其价值。URAR（统一住宅评估报告）会记录厨房和卫生间是否经过更新或翻新，以及具体是在何时进行的；而UAD（统一评估数据集）中的状况定义本身，正是基于更新程度来确定的。然而，该网格中设有“状况”和“质量”两行，却没有“翻新”这一行——这完全合理，因为当问题在于市场对房屋状况的估值时，“状况”和“质量”两行已涵盖了翻新带来的影响，若再增加第三行，则会导致重复计算。反之，当问题在于拟议的翻新将如何影响该房屋的价格时，若将房屋状况和质量固定不变，便剥夺了翻新发挥作用的途径；条目 009（内生性）探讨了这一问题。这种“泄漏”源于残差评分体系的遗漏。在一个市场中，最高房况评分主要属于近期翻新过的房屋，而翻新带来的价值并未被评分记录下来；在传统评估中，从这些交易中提取的房况调整值——无论是通过配对销售法，还是通过包含房况变量的回归分析——都会将这一价值一并计入。根据泰尔（Theil）公式，这种调整值便过高：它不仅包含了房屋状况本身的效应，还包含了一部分残差未记录的价值。如果估价师采用该调整值，并将其应用于因维护得高分的房屋，调整幅度就会过大。根据《期刊》的“残差约束法”，不会提取任何状况率。估价师将每套可比实例的残差，根据其判断，在房屋状况、质量以及数据未测量的其他特征之间进行分配，且须遵循一项约束条件：各残差成分价值的贡献之和必须等于该可比实例的残差。因此，翻新工程的价值将由估价师根据实际情况进行拆分，而非由单项指标承担。

刚才提到的“泄漏”现象，更准确地反映了估价师对市场基准调整所提出的异议，即基于某一组数据集得出的调整结果难以有效迁移。原因在于，提取出的调整值既包含明确指出的效应，也包含与其相关的未明确指出的效应，而其构成方式取决于原始数据集中各项因素之间的关联关系。

另一个例子是，在传统评估中，所谓的“配对销售”——即两笔交易在除待评估特征外的所有方面都完全相同，其价格差被视为该特征的价值——得出的数值却高得难以置信。原因可能并非测量误差，而是“泄漏”现象：这两笔交易 不仅在所指特征上存在差异，还存在与其相关的其他因素，而价格差异正是由这两方面共同造成的。

对结论可辩护性的意义。 一份未讨论遗漏变量偏差的报告，其享乐主义调整和网格调整将因此面临这一质疑。

该偏差无法从拟合统计量中检测出来。 一个模型可能具有较高的 R^2（即模型再现的价格变异比例）、较小的残差（即销售价格与模型预测价格之间的差异），且系数通过了常规的统计检验（t 检验，该检验旨在判断系数是否可能为零），但仍可能存在严重的偏倚，因为偏倚源于特征之间的相关性，而非残差的大小。仅凭 R^2 来证明模型的可靠性并不能解答这个问题。在下面的示例中，R^2 为 0.97，而条件系数却存在 74% 的偏差。

更多的数据并不能解决问题。随着样本量的增加，偏差并不会减小。如果从同一个市场中抽取一千笔销售数据，但仍遗漏了同一项特征，所得的估计值仍会以同一个错误数值为中心，只是估计范围更窄了：标准误差会围绕着这个存在偏差的估计值收敛，这比围绕该估计值建立一个宽广的置信区间更糟糕，因为报告看起来会显得更有把握。对于 MARS 模型也是如此：更多的销售数据会使拟合曲面更平稳，但仍围绕着同一个存在偏差的估计值；地球的 `varmod` 区间衡量的是价格的分散程度，而非偏差。这纠正了第 1 期中 关于“潜在变量”的论点，该论点曾指出随着可比实例的增加，偏差会缩小，且其他系数存在向上偏差。偏差不会随着交易量增加而缩小；在第 1 期报告中仅有的 8 笔交易中，与下文的 16 笔交易一样，视野、GLA 和地块系数均存在向下偏差；只有条件系数存在向上偏差。

即使无法确定偏置的大小，通常也能对其方向进行合理论证。在传统评估中，当通过配对成交案例或包含房屋状况变量的回归分析从成交数据中提取房屋状况调整值时，实际做法并非断言该调整值是无偏的，而是列举可能被忽略的特征，运用市场知识为 β_w 和 δ_j 中的每个特征赋予正负符号，并说明由此产生的偏差方向。“房屋状况调整值可能被高估了。评分最高的交易大多是近期翻新过的房产，而翻新带来了数据中未记录的改善，例如新厨房和新的装修面层。这些改善推高了价格，且主要出现在评分较高的交易中，因此其价值的一部分已被计入房屋状况调整值中。”这是一

条合理的陈述。这两个要求均已满足，且指向同一方向：被忽略的改进推高了价格（β_w 为正值），且与高残差相关（δ_j 为正值），因此偏差是向上的。这样的陈述将一个无法量化的问题转化为一个已被承认并明确了方向的问题，这正是读者在权衡结论时所需要的。在“残差约束法”下，不会提取任何状况率，因此关于状况的问题也就不会出现。

估价计算示例。 Pacifica 数据集的 16 处房产扩展数据 记录了每处房产的总居住面积（GLA）、地块面积、景观、状况评分、观察到的翻新指标以及成交价格。由于每个价格都是根据已知的公式计算得出的，且不包含随机成分（数据无噪声），因此使用正确特征的回归模型能够精确还原该公式，而任何与该公式的偏差均属于偏倚，完全不包含噪声成分。

Comp	GLA（sf）	地块（平方英尺）	查看	Cond	翻新	价格（$）
A	1,650	9,000	是的	7.00	不	1,425,000
B	1,650	7,200	不	7.00	不	1,280,000
C	1,850	7,500	不	7.00	不	1,407,500
D	1,450	7,000	不	7.00	不	1,155,000
E	1,700	8,000	是的	9.00	不	1,470,000
F	1,550	7,100	不	5.00	不	1,177,500
G	1,700	10,500	不	7.00	不	1,392,500
H	1,600	7,300	不	7.00	是的	1,312,500
I	1,750	8,200	不	9.00	是的	1,465,000
J	1,600	7,600	不	7.00	是的	1,320,000
K	1,900	9,500	是的	9.00	是的	1,687,500
L	1,500	6,800	不	5.00	不	1,140,000
M	1,800	8,800	不	7.00	不	1,410,000
N	1,650	7,400	是的	7.00	不	1,385,000
O	1,550	7,900	不	9.00	是的	1,337,500
P	1,720	9,200	不	5.00	不	1,332,000

可比实例 A 至 H 均为第 1 期，其已公布的属性及价格均未发生变化；第 1 期用文字描述了品相，并用 1–3 的代码进行回归分析；根据本期刊的评分标准，这些文字对应“一般”5.00、“良好”7.00、“极佳”9.00，因此第 1 期的一个等级对应两分。Comp H 的翻新——在第 1 期中被披露为其残差的来源，但未作为变量记录——现已记录在案。市场对每一点状况评分支付 $20,000。在构建的数据集中，一栋经过翻新的房屋售价比拥有相同 GLA、地块、景观和状况评分的房屋高出 $60,000。这 $60,000 并非翻新行为本身的价格；它代表着翻新带来的、而其他特征未记录的附加价值。翻新房屋的平均残差也更高（8.20 对比 6.64），因此翻新指标会随其中包含的房屋状况评分而变化，而房屋状况评分正是偏见所要求的第二个条件：$\mathrm{corr}(\mathrm{remodel}, \mathrm{cond}) = 0.55$。

针对同一组十六处房产进行的两次回归分析：

	重构部分已省略	翻新工程已包含在内	偏见
截获	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586.64	600	−13.36
Lot	24.32	25	−0.68
查看	79,178.46	100,000	−20,821.54
条件（每项）	34,815.56	20,000	+14,815.56
翻新	—	60,000	
R^2	0.9733	1.0000	

翻新线上的 $60,000 并非翻新价格。在这个构建的数据集中，这是在总可租赁面积（GLA）、地块、景观和评分均相等的情况下，与翻新指标相关联的价格差；这就是“恢复生成函数”所恢复的内容。

条件系数高出 $14,816 一个点——其报告的数值为 $34,816（每点条件），而市场数据为 $20,000，高估了 74%。视图系数低了 $20,822。这两个误差在拟合中均不可见：不含翻新指标的模型具有 $R^2 = 0.9733$，其残差除三笔接近 $35,000 的交易外，看起来都很普通。无论是 R^2 中的内容，还是对系数的检验，均未显示任何异常迹象（如果这些残差是噪声，那么在通常的 5% 显著性水平下，每个系数都会通过该检验）。

泰尔公式 能精确解释这些数值。将 “remodel” 指示变量以所选的四个特征为自变量进行回归，得到 $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ 和 $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$。于是

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

与观测到的偏移量完全吻合。该偏差并非近似由该公式解释；它本身 就是该公式。噪声的影响可能小于预期：在存在噪声的数据中，该公式在两个拟合回归（无重塑指标和含重塑指标）之间仍然完全成立，只需用指标的估计系数 $\widehat{\beta}_w$ 代替 β_w；与真实系数相比，该公式在许多样本的平均值上仍然成立。

视角系数值得再仔细研究一番，因为它的偏向性恰好相反，而背后的原因颇具启发性。在其他特征保持不变的情况下，本样本中拥有景观的房产被翻新的可能性 较低（$\delta_{\text{view}} < 0$）。因此，景观系数被压低而非抬高：它被 $20,822 低估了，而房况系数则被 $14,816 高估了。这两种误差是同一遗漏所产生的独立影响，而非彼此之间的转移。仅就状况进行推断的估价师根本不会预见到景观调整中存在误差——然而，景观调整被低估了 21%，正是这一同一遗漏的直接后果。

实际上，损坏往往集中在估价师最不可能察觉的地方。首先考虑一下，这个存在偏差的模型作为 预测变量会产生什么结果。以一处与 Comp N 完全相同的未翻新估价对象为例——总建筑面积（GLA）为 1,650 平方英尺，占地 7,400 平方英尺，拥有景观视野，状况残差 7.00 ——该模型给出的预测值为 $1,386,914，而具有完全相同特征的房屋真实平均价格为 $1,385,000——根据条目 007（条件期望）的五项特征公式，且包含翻新成本 = 0——误差为 $1,914，即 0.14 而交叉验证——即在未纳入拟合的销售数据上测试模型——也无法排除这种偏差：良好的交叉验证结果并不能证明系数没有偏倚，因为当特征的组合方式与拟合结果一致时，即使模型规格有误，也能做出良好的预测。依次剔除每个房产后，两个最大的误差——K 处的约 $56,000 和 G 处的 $48,000——出现在符合本样本模式的房产上，即高状况残差主要属于翻新过的房屋；E（其数据不符合该模式）以约 $45,000 的数值位列第三，而 H 和 J （其数据同样不符合该模式）则分别以约 $41,000 的数值位列第四和第五。此处数据不含噪声，因此这些误差均源于被遗漏的翻新指标，而非噪声；而在实际销售中，由于存在噪声，仅凭误差大小无法判断其源于被遗漏的特征还是普通的残差波动。

一旦将系数用作 调整项而非预测规则，问题便会显现。估价师若从该模型中提取状况调整值，则每分将应用 $34,816，而市场数据为 $20,000 — 对于每处从 “良好” 调整至 “优秀” 的可比实例，该模型的调整值过高了 $29,631 — 此外，视野调整值为 $79,178，而市场标准值为 $100,000。网格是逐个读取回归系数的地方，而偏置所破坏的正是这一读数。

在那些打破了偏见所依据的模式的房产上，预测同样会失准，而且失准得很严重。像本估价对象这样维护良好的住宅（总建筑面积 1,650 平方英尺，占地面积 7,400 平方英尺），虽然没有景观，但评分极佳（9.00），且从未翻新，其标价为 $1,377,367，而实际成交价为 $1,325,000，高估幅度达 $52,367（3.95%），因为在这些成交案例中，评分 9.00 的房屋大多经过翻新，而该模型的房屋状况评分会将翻新后的 $60,000 一并计入评分。一处翻新后除景观外与估价对象完全相同的住宅（景观评分 7.00）标价为 $1,386,914，而 $1,445,000，低估了 $58,086（4.02%）。这些就是非典型房产——估价师最常被专门聘请来评估的正是这类房产，而报告也将针对这类房产被最仔细地研读。

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.").
```

内生性 (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

形式定义。 内生性是指：自变量（即回归模型中用于解释价格的特征）与结构误差（即价格减去因果关系所预测的价格值，而非拟合模型的残差）同步变动，从而导致其估计系数无法反映所关注的因果效应。其常见原因包括：遗漏了某个特征、价格对该特征产生反作用、销售数据属于选样集，以及该特征的测量存在误差。

直观说明。 一个比率之所以可能出现偏差，是因为房产特征与价格之间存在相互影响。房屋在市场上待售的天数取决于要价：房产特征在一定程度上是价格的结果，或是导致价格上涨的其他因素（例如市场上涨）的结果，而基于这些销售数据测算出的比率将这两种影响因素混为一谈。仅凭销售数据，没有任何回归模型能够将它们区分开来，无论是将单一率拟合于某个特征的整个范围，还是像 MARS （多变量自适应回归样条，Friedman 1991）那样，在特征的不同区间内采用不同的比率——它需要依赖外部变异源，或者基于销售数据无法验证的假设——因为这种纠缠存在于市场本身，而非计算过程中。估价师所能做的，是了解该特征可能随模型未纳入因素（如下所述）而变化的四种方式，在数据集中识别这些情况，并在将该数据集得出的比率作为 “买方为该特征支付的价格” 使用之前，确定其中哪一种情况正在起作用。

供希望了解其机制的读者参考。 当某个特征与模型中未纳入的变量同步变化时，统计学家将其称为内生特征；该条目给出了该条件的精确表述，并将其归纳为四种来源。统计学文献中提出的解决方案（主要是工具变量法）适用于普通回归分析，但在评估数据中很少能用得上；该条目中也指出了这一点。与解决方案不同，该诊断方法适用于任何拟合方法。

本条目涉及统计学背景，同时也涉及因果推理，因为它探讨了回归系数未能反映估价师所期望的因果效应的情况。本条目旨在面向那些将系数或配对销售调整视为因果陈述的估价师。与条目 008（*遗漏变量偏差*）类似，该条目使用了构建的帕西菲卡市场，该市场像传统评估一样将房屋状况纳入回归模型；而《期刊》自身的方法——基于 RCA 的评估——则未将房屋状况纳入（参见条目 007，*条件期望*），因此该示例仅作为对照，而非应遵循的范例。

第 008 条（*遗漏变量偏差*）所讨论的遗漏变量偏差，不应被视为一种具有独立计算公式的孤立错误类型，而应被视为一种更普遍情况——内生性——的一个例子。

回顾条目 007（*条件期望*）的分解：$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$，其中 $E[P \mid \mathbf{Z}]$ 是具有特征 $\mathbf{Z}$ 的房屋的平均价格，ε 表示某套房屋的价格相对于该平均价格的高低偏离程度，因此根据定义 $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$。无论特征 $\mathbf{Z}$ 包含哪些特征，此关系对条件期望函数（即该条目中的 CEF）均成立。如果估价师想要的是因果效应——即在房屋的其他所有条件真正保持不变的情况下，拥有景观视野会使价格提高多少——则需要增加一个条件：自变量 不得随任何其他影响价格的因素而变化。当其中一个自变量随其他因素变化时，该自变量即为 *内生变量*。将因果关系表示为 $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$，其中每个 β_j 代表特征 z_j 每变化一个单位对价格的影响。其误差项是 *结构误差*，表示为 u：即价格减去因果关系所预测的应有价格。这与 ε（即与条件均值的偏差）不同，后者根据定义在 $\mathbf{Z}$ 的条件下均值为零；u 可能随自变量变化，而内生性条件正是指这一项。

该术语源于联立方程建模，在该领域中，如果一个变量是在系统内部确定的，而非由外部提供，则被称为 “内生变量”。在当前用法中，它具有更机械化的含义：$\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$（Cov，即协方差，衡量两个量如何共同变化）— 因变量与结构误差呈同步变化，因此拟合模型（OLS——普通最小二乘回归——或 MARS）无法区分两者的贡献，从而将误差变化的一部分归因于因变量。

造成这种现象的原因有四种，必须将它们区分开来，因为它们需要采取不同的应对措施。

遗漏变量。 某个影响价格的特征被遗漏，且其变化趋势与已纳入的特征一致；该特征便成为 u 的一部分，进而导致 $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$。条目 008（遗漏变量偏差）即属此类情况，其中“翻新”指标被遗漏。解决方法是测量并纳入该特征，或者推算出该偏差可能取到的最大值和最小值。

同时性。自变量不仅与价格相关，而且部分是由价格引起的，或者与价格共同决定；因果关系是双向的，而由于拟合结果（OLS 或 MARS）并未说明方向，因此返回的是两者的混合。解决方法是使用 工具变量 —— 即一个能影响该自变量但与价格无其他关联的变量（此处“工具”指计量经济学意义上的概念，而非法律意义上的正式文件）—— 或者采用不同的研究设计。

抽样。该样本并非从结论所涉及的房屋中随机抽取的，且房屋能否被纳入样本与其价格有关。解决方法是建立样本抽取过程的模型，或者重新定义结论所针对的群体。

测量误差。该特征的记录不准确——两名检验员的评分可能不同，或者居住面积是直接从记录中获取而非实际测量得出。记录误差成为 u 的一部分，并随记录值一同变化，因此该系数存在偏倚。在教科书中的典型案例—— 经典测量误差中，该误差与真实值或模型中的其他任何因素均无关——被误测特征的系数会被拉向零。房屋状况残差可能并非如此：其误差可能取决于房屋的实际质量，以及评分者观察到的其他因素。对于此类误差，偏差没有固定的方向。解决方法是改进测量方式，或者对同一套房屋的同一特征进行第二次独立测量，然后由专门针对测量误差设计的方法利用该结果来校正估计值。

这四种机制有一个共同点：增加同类交易的数量并不能消除它们所导致的误差。这是内生性与不精确性（由于交易数量有限而导致的估计值分散）之间最明显的实证区别：随着样本规模的扩大，不精确性会减小，而内生性则不会。

在选择变量之前，先给效应命名。一个特征是否应纳入模型，取决于要估计的是什么，而有两种特征很容易被混淆。第一类是既影响自变量又影响价格的因素：社区内的优质地段（如安静的死胡同、视野开阔的街角）本身就会吸引高成本的翻新改造，并因此推高房价。统计学家将此类特征称为 混杂因素。必须将其控制为常量，否则自变量的系数将包含其影响。第二类是自变量作用于价格的传导渠道：翻新通过改善房屋状况和质量来推高价格。这种特征被称为 中介变量，将其控制在恒定状态下，可以从回归变量的系数中精确剔除其通过该渠道产生的影响部分。因此，条目 008（遗漏变量偏差）的改造提出了两个不同的问题。在传统评估中，如果问题是市场对房屋状况的估值，那么房屋状况就是自变量（基于 RCA 的评估从不提出这个问题；条目 007 条件期望解释了原因），而翻新仅仅是某些房屋达到当前状况的方式；一旦房屋的状况和质量被完全记录，翻新本身除了带来相应的状况和质量外，便不再具有额外价值；因此，在状况和质量相同的情况下，翻新后的房屋与保养良好的房屋价值相等。如果问题是翻新对特定房屋价格的影响，那么房屋状况和质量就是中介变量，而将它们固定不变的模型回答的是另一个问题——翻新本身 （不考虑其产生的房屋状况和质量）的价值是多少，这一价值可能很小，而且无论如何都与翻新带来的总效应是不同的量。“纳入该变量”对于混杂因素是正确的规则，但对于中介变量则是错误的；在明确所需测量的效应之前，二者均无法确定。

估价实务中何处遇到。 反向因果关系取决于地理位置。同时性导致的内生性在学校质量问题上得到了很好的体现，这是一个真实存在的问题，而非假设性的问题。如果将房价作为因变量，以学校评级为自变量进行回归分析，系数似乎显示了购房者为学校质量支付了多少溢价。但因果关系也存在反向作用：房价更高的社区拥有更庞大的税基，家长参与度更高且资源更丰富，因此更能吸引和留住教师。学校质量可以推高房价，而更高的房价也能提升学校质量。该系数既未能捕捉到上述任一效应，而是反映了二者混合的影响，具体取决于该市场中这两条传导渠道的相对强度。犯罪率、零售设施密度以及树冠覆盖率等指标也可能呈现同样的双向关系。在每种情况下，该因素既可能是社区房价水平的成因，也可能是其结果。

翻新是一种“处理”，但并非随机分配的。在因果推断的术语中，“ 处理”是指任何其效果被考察的干预措施，而厨房翻新就是其中之一。难点在于由谁来接受这种处理。许多房主在预期回报将超过成本时才会进行翻新，而这种预期基于他们对自家房屋的了解——这些信息在任何数据集中都未被记录：合理的户型布局、社区内的优越位置、以及能支撑投资的地块。正是这些特质直接推高了房价：它们是翻新工程的混杂因素，且数据集并未测量这些因素。因此，包含翻新指标的模型只

是纠正了该指标的遗漏，而非消除了混杂效应。该指标的系数综合了翻新对价格的影响，以及那些选择翻新的房主所拥有的房屋在记录特征所能解释范围之外的额外价格。纳入该变量消除了遗漏；但并未使该自变量成为外生变量——即与结构误差无关。

已售房产的样本并非随机抽取。 有些人是在条件合适或价格诱人的情况下出售房产，而另一些人则是迫于无奈才出售，因此已售房产与未售房产之间可能存在模型无法察觉的差异；当这种差异存在时，已售房产价格中的特殊因素并非随机：前者会将其价格推向一个方向，而困境销售和被迫销售则会将其推向另一个方向。在已售房产中，公平交易和困境销售又各自构成非随机的子群体。每个网格中的每项可比实例均选自这些已售房产。任何估值结论若要推广至未售房产，必须基于对已售房产选择方式的假设，而报告中应明确说明这些假设。

房屋状况评分可能会受到价格的影响。评分旨在衡量房屋的状况，仅此而已；估价师会在得出任何价值结论之前，根据实地勘察对估价对象进行评分。可比实例则是另一回事：它们的残差可能是在已知成交价格后，根据挂牌照片和描述进行的。如果已知价格影响了残差——例如，成交价较高的房屋被解读为保养得稍好一些——那么回归系数就部分成为了结果的函数。这并非房屋状况本身的特征，而是测量过程的缺陷：*即结果依赖型测量误差*，即价格对残差产生了影响。这属于前文所述的非经典类型，但有一点不同。对于这种将价格偏差部分传递到残差计算中的微调，其方向是已知的：残差会向销售价格所暗示的分数靠拢，而状况系数也会被推高（残差中的其他误差仍可能产生相反的影响）。防范措施在于流程：在查看可比实例的成交价之前，先根据其状况证据对其进行评分，并将每项评分的依据记录在工作文件中。

对结论可辩护性的意义。 一个自变量是否为内生变量，取决于论证，而非普通回归所能显示的任何内容。通常用于检验拟合优度的方法——残差图、解释的价格变动比例（R^2 ）、对拟合后保留的销售额进行模型检验（交叉验证），或是检验系数是否可能为零（显著性检验）——均无法证明自变量是外生的，因为结构误差是不可观测的，其与自变量的关联同样不可观测。虽然存在正式的检验方法——例如豪斯曼检验（Hausman test）通过将常规估计值与通过其他方式获得的估计值进行比较——但这些方法需要工具变量或第二个估计量，也就是说，需要额外假设，而这些假设无法仅凭数据本身进行验证。但总能提供对该机制的合理解释：该自变量为何可能与误差相关、相关方向如何以及相关程度如何。一份合理的报告应阐述这一论点，而非通过刻意回避该问题来暗示其不存在。

要说明系数的实际值，而不是人们希望它是什么。内生自变量的系数是一个真实且定义明确的数值：在将已测特征保持不变的情况下，该特征每单位拟合价格的差异。它并非因果效应。在 16 笔未纳入翻新指标的帕西菲卡房产交易中（条目 008 ，*“遗漏变量偏差”*），正确的说法是：“在测量特征保持不变的情况下，这些拥有景观的房屋售价高出 $79,178”。而说 “景观为房产价值贡献了 $79,178”，则是在断言一种该估计值无法支持的因果关系。前一种说法经得起交叉质询；后一种则不然。

设计胜过估算。当数据组织方式能够打破功能与价格之间的双向影响时——- 例如比较视线被阻挡前后房产的属性差异，利用学校分区发生变化但住房存量保持不变的分界线，或是将因火灾或洪水等外部事件被迫进行的翻新纳入分析，而非业主自主选择的翻新——- 每种设计方案仍基于必须加以论证的假设（即同期未发生其他变化，且该边界仅划分学校分配区域），但其假设得到充分论证的设计方案，其辩护性远高于任何基于观测数据的估计量。这就是工具变量文献 在实践层面的论述，其与房产评估的相关性在于：一套精心挑选的可比实例本身即构成一种设计。

估价计算示例。 Pacifica 数据集 可以说明内生性问题，但无法解决它，而该数据集之所以无法解决这一问题，正是这篇博文的真正启示。

首先，提出一个问题。假设一位估价师被问及，某栋房屋拟进行的 $45,000 厨房翻新工程，其费用能否在出售时收回。这是一个关于一栋房屋及其两个价格的问题，而该房屋无法同时拥有这两个价格：翻新后的价格和现状价格，$P_i(1) - P_i(0)$，其中 $P_i(1)$ 是房屋 i 翻新后的价格，$P_i(0)$ 是其未翻新时的价格。这并非关于市场对房屋状况的定价问题，而在回答此题时将房屋状况固定不变，将构成上文所述的 “中介错误”。

条目 008（*遗漏变量偏差*）的十六个房产属性带有 “翻新” 指标，其系数为 $60,000：这是构建

数据赋予翻新房屋的价格差——$60,000，比具有相同总可租赁面积（GLA）、地块、景观和状况评分的房屋高出这一数额。这 $60,000 并非翻新行为本身的价格；它代表着翻新带来的、而其他特征未记录的任何价值。在该构建的数据集中，哪些房屋经过翻新是由作者决定的。翻新指标在构建上属于外生变量，与误差项中剩余的任何因素均无关联——因为误差项中已无其他因素——因此，在该数据集中，$60,000 代表在记录的房屋状况评分保持不变的情况下，翻新为房价带来的增值；若翻新同时提高了房屋状况评分，则增值额会更高。

现在假设这十六处房产来自实际市场。业主们选择进行翻新，并且假设——这完全合理—— 那些房屋具有显著的未观测特征（将价格的这一组成部分称为 u）的业主，比其他方面相似的房屋业主更倾向于进行翻新。随着销售数据不断积累，包含翻新指标的回归模型现在收敛的不是 $60,000，而是趋近于

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

其中 $\widetilde{r}$ 是装修指标中未被纳入特征所预测的部分，Var（方差）衡量其波动程度，标有 p 的箭头表示“随着成交量的积累，该值会越来越接近”。如果翻新房屋的平均 $25,000 u 比外观相似的未翻新房屋高出，那么系数将收敛至大约 $85,000，且无论从同一市场获取多少额外数据，都无法缩小这一超额值。翻新指标——其遗漏项 008（遗漏变量偏差）曾被研究过——现已测算并纳入模型，但该系数仍非因果效应：目前仍被忽略的是 u，而没有任何数据集记录该指标。

这一区别在实践中具有实际意义。该系数描述的是平均而言那些 经过翻新的房屋，即那些业主认为翻新回报值得的房屋。而待估价的是一栋具体房屋，其业主尚未做出决定，该系数仅在估价对象与那些业主已知情况相似时才适用—— 而这恰恰是模型无法预见的。如果估价师根据 $85,000 来回答投资回收期的问题，就会高估回报率；而若基于一个既测量又将翻新所产生的所有状况和质量固定不变的模型来回答该问题，则会低估回报，将其缩减至仅剩翻新本身带来的增量部分——根据第 008 条原则（遗漏变量偏差），这一增量微乎其微甚至为零。这两种情况都将与翻新相关的条件性价格差异误读为翻新本身带来的效果。

因此，对于任何打算从因果角度解读的系数，应提出的诊断性问题并非“模型是否指定得当？”，而是“ 期望产生什么效应，以及该变量是如何取到这些值的？ ”如果答案涉及某人做出的选择——而此人能看到模型无法察觉的事物——那么该系数所描述的，与其说是该特征本身，不如说是该选择。

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)).
```

参数识别 (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

形式定义。 当一个参数在给定模型假设和规格的情况下，能够由可观测数据的联合分布（即在所有此类销售中，特征与价格的每种组合出现的频率）唯一确定时，该参数即被识别。识别在逻辑上先于估计，且与估计不同。

直观说明。 有些数据是销售数据根本无法提供的，无论采用何种方法都无法改变这一点。如果市场上每套翻新过的房屋都状况极佳，而每套状况极佳的房屋也都经过翻新，那么成交数据所报告的只是这两者结合后的价值，而无法体现任何一方单独的价值；一种针对这两者分别给出比率的回归分析——正如人们在两者几乎总是同时出现时所做的那样——实际上是在报告市场几乎未曾发生的分化。如果每套可比实例的景观都优于估价对象，那么景观率的解读就超出了数据的范围。如果唯一能反映市场状况随时间变化的成交案例，恰好也是唯一能反映抵押贷款利率变化的成交案例，那么这两者就无法区分。这些是关于成交数据包含什么内容的问题，需在任何拟合之前提出；无论该方法是拟合特征范围内的单一比率，还是拟合不同区间内的不同比率——如 MARS（多元自适应回归样条，Friedman 1991，《期刊》的主要回归方法）所做的那样——答案都是一样的：MARS 只能在销售数据中包含能体现比率变化的对比项时，才能确定比率发生变化的位置。因此，估价师的首要问题不是“比率是多少”，而是“这些销售数据能否告诉我”。

对于想了解具体机制的读者，请参阅： 。这一现象在统计学上的名称是“识别”：即如果对整个销售总体进行无误差测量，是否能够确定该参数。普通最小二乘法通过舍弃两个完全同步变化的特征中的一个，使极端情况显而易见；而当两个特征几乎同步变化，且两个数值最终都落在同一小部分销售数据上时，这种危险情况则会被掩盖。该条目详细探讨了这两种情况，以及网格分析中日常遇到的外推和混杂时间效应等情形。

本文涉及统计学内容：它探讨了一组数据在尚未使用任何估计量（即从销售数据中计算比率的方法，如 OLS 或 MARS）之前，原则上可能呈现出什么样的情况，主要面向正在整理可比数据集以及拟合回归模型的研究人员。

此处的 *参数*是模型应提供的数值——一个比率或系数，据此计算出调整值。估计所提出的问题是：基于样本，我应该将什么作为该参数的最佳估计值？识别则提出了一个先决问题：如果我拥有整个总体——即该市场中将来会发生的每一笔交易，且测量结果毫无误差——那么该参数是否能够被确定？

如果答案是否定的，那么该参数就无法确定，此后采取任何措施都无法纠正这一问题。改进的估计量无济于事，扩大同类销售样本的规模也无济于事，更复杂的模型同样无济于事——除非该模型添加了数据无法检验的假设（如下文所述的因果情况），否则甚至可能掩盖问题。参数无法识别的问题源于问题本身及所依据的数据——即市场产生的数据和估价师收集的数据——而非分析师的方法。

当两个特征总是同时出现时，识别失误就最容易被察觉。试想，每套经过翻新的房产都获得了“优秀”（9.00）的评分，而每套获得“优秀”评分的房产也都经过了翻新；在这种情况下，“经过翻新”的房产集合与“获得优秀评分”的房产集合完全一致。市场对这一类房产的出价更高——即相较于未翻新的“良好”房屋，人们更愿意为“优秀”且经过翻新的房屋支付更高价格。无论我们观察到多少笔交易，都无法将价格差异归因于记录在案的房屋状况与翻新带来的、但其他特征未记录的价值之间的区别，因为在这个市场上，这两者总是相伴而生，绝不会单独变化。我们知道总和，却无法知晓各部分的具体构成。

当最小二乘法在精确共线性（即一个特征是其他特征的精确线性函数）的情况下能清晰地揭示这一点时，这是因为设计矩阵——即由估计量所使用的自变量（解释变量）列组成的表格——存在秩不足的问题：其其中一列是其他列的精确组合。因此，软件会舍弃一个系数或返回缺失值。这仅仅是一种“礼节性”处理。真正危险的情况是“近似多重共线性”——即两个变量几乎总是同步变化的情况——因为在这种情况下，参数在技术上虽可识别，软件会提供两个数值，但这两个数值均基于少数几个打破该模式的观测值。这些参数虽然已被识别，但由于仅有少数销售数据打破了这种模式，导致参数估计极其不精确，以至于在实践中数据无法将它们区分开来。这正是识别问题与精度问题表现相似之处。从识别的角度来看，多重共线性（几乎完全同步变化的特征）本质上就是这种情况。

即使完全不存在多重共线性，当所涉及的参数具有因果关系且数据为观测数据时，识别仍可能失败，除非添加一个数据无法检验的假设。第 009 条（内生性）中的例子——即同一批十六笔销售交易来自实际市场——就属于这种情况：翻新与价格之间的关联可以被识别——因为这是联合分布的一个特征，且大样本能够准确估计该关联————但翻新工程的因果效应却无法识别，因为可观测分布中不包含任何信息，无法将翻新带来的增值与房屋原本就具备的、促使业主进行翻新的额外价值区分开来。要识别因果参数，必须做出一个无法基于数据本身进行检验的假设，因此结论的可靠性取决于该假设的可信度。

估价实务中何处遇到。“区间比较”的要求。要求对估价对象进行“区间比较”——即针对每一项重要特征，同时纳入其上、下方的可比实例——这一规则被作为一条经验法则提出，它回答了两个值得区分的问题。第一个问题是识别：这些成交案例在该特征上是否存在差异，与其他案例不同？如果每个可比实例的景观视野都相同，就无法从中得出关于景观视野的单价。第二个是支持性：估价对象是否位于该费率所依据的范围之内？如果每个可比实例的景观都优于估价对象，那么可能确实存在一个费率——无论是来自这些成交案例还是更大的数据集——但将其应用于估价对象则属于超出数据范围的外推。“区间限定”可保障第二点；而只有这种差异性才能保障第一点。被区间限定的估价对象仍可能位于两个特征从未出现差异的区域内，而未被区间限定的估价对象仍可采用在其他地方确定的费率——这正是“辩护性”部分所允许的“更数据集”补救措施。

以下是一个特征在子市场内不独立变动的例子：在一个地块中，街道景观一侧的每栋房屋都拥有更大的建筑面积；在该地块内，景观和面积不能被视为独立的因素。如果估价师对这两项分别进行调整，实际上就给出了两个该地块数据无法区分的数值，而这两项调整金额的合并数额如何在两者之间分配，则取决于估价师的判断或另一个市场。这种做法或许是合适的，但这与“源自市场”的表述并不相同。

房龄、房屋状况及建造年代。这些因素往往密切相关。老房子通常状况较差，且建造时的标准也不同。使用分别针对房龄和房屋状况设置不同行数的调整网格，暗示市场对这些因素进行了独立定价，且数据能够区分它们。手头的数据能否真正区分这些因素，需要通过验证而非直接假设，而数据往往无法通过这一验证。

时间与市场状况。这里隐藏着两种不同的偏差。如果数据集中有一条市场状况线，却没有针对该期间内发生变化的其他因素（如利率、库存、新雇主）的相应线，那么时间系数虽然被确定，但它是复合的，并非仅由市场状况所致：整个变化都被归因于唯一可用的标签，这正是条目 008（遗漏变量偏差）所描述的遗漏变量情况。如果两条线都存在，但唯一显示利率变化的销售额恰好是显示市场条件变化的销售额，则二者之间的区分无法确定，而本条目正是这种情况。

对结论可辩护性的意义。 在提出识别问题时，必须先于估计问题提出，因为顺序至关重要。如果估价师首先考虑“我的数据能让我区分出什么？”，然后才考虑“我应该如何最好地进行估计？”，那么所得出的调整结果将是数据所能支持的。反之，如果将识别问题放在最后，结果将是针对某些根本无法测量的量得出的“确凿”数值。

未被识别的参数应如实报告。当数据能确定一个综合效应但无法确定其构成时，合理的做法不是省略调整，而是如实说明该效应是如何划分的：即说明可比实例无法将这两种效应区分开来，所采用的划分依据是更大的数据集或主观判断，以及该综合效应的具体数值——因为数据实际上确定的正是这一综合效应。这样，读者便能自行判断这种划分。相比之下，如果给出的两个数据被标注

为“源自市场”，而实际上只有它们的总和才源自市场，读者便无法对此作出判断。

识别是方法论与《统一专业评估实践标准》（USPAP）的交汇点。USPAP即《统一专业评估实践标准》。该标准要求估价师收集、核实并分析所有对得出可信评估结果必不可少的信息（标准规则 1-4）。贷款机构的指导方针直接指出了调整的要点：房利美（Fannie Mae）的《销售指南》要求进行调整，以反映市场对不同房产之间差异的反应。这两项规则均未规定必须将网格中的每一行与可比实例分别向读者明确标示；市场的反应可能源自网格外的配对成交案例、更广泛的样本提取，或是上述补救措施中所述的已披露判断。本刊认为，这些规则的作用是使识别问题成为强制性要求：声称某项调整有市场依据的估价师，必须能够指出是哪项数据支持该调整。以此方式界定，该问题便可核查——人们可以审查所依据的数据，并查看其中是否包含对比信息——同时又不会将识别的数学检验转化为合规性检验。

解决之道在于设计，而在于计算。如果某个参数无法确定，解决办法是改变所用的数据——即扩大地理范围、延长时间跨度、寻找打破该模式的特征——或者修改论断。没有任何估计量能够从数据中提取其本身不包含的信息。

估价计算示例。 以第 008 条（遗漏变量偏差）中包含 16 处房产的 Pacifica 数据集 为例。其中的“状况”指标是《期刊》的状况评分：该评分是对房屋状况相对于其所处定义市场区域内周边房屋状况的评估。该残差基于估价师对该市场区域的理解，且不应与在同一市场区域执业的同行估价师的理解存在重大冲突。残差范围为 0.00 至 10.00：即该市场区域内状况更差的房屋所占比例除以十。该数据集记录了三个等级：一般（5.00）、良好（7.00）和优秀（9.00），构建的数据按每点 $20,000 进行计价。与条目 008（遗漏变量偏差）和 009（内生性）一样，将房屋状况纳入回归分析是传统评估的做法，而非《期刊》采用的基于 RCA 的评估方法（条目 007，条件期望）。将数据集限制为位于同一模式下的十处房产——即“良好”且未翻新，或“优秀”且已翻新：可比实例 A、B、C、D、G、I、K、M、N 和 O。通过两个筛选条件形成该子样本，且它们起着不同的作用。剔除 E、H 和 J（即那套从未翻修过且状况为“良好”的“极佳”房产，以及两套状况为“良好”且已翻修的房产）后，便形成了一个现实的模式：当翻修是房产达到数据中最高状况评分（此处为 9.00）的主要原因时，市场会呈现何种面貌——这种情况确实可能发生。将三套普通住宅 F、L 和 P 排除在外是一种人为操作，其目的是让模型失败的结果是精确的而非近似；而近似的情况——即危险的情况——将在表格之后进行讨论。将这十处房产视为估价师的全部数据世界——一个子市场，在该子市场中，翻新与记录中的最高状况评分从未单独出现。相对于该总体而言，这种划分无法确定；全部十六处房产表明，错误源于该子市场的数据，而非市场本身。

在此子样本中，记录的状况与翻新情况之间存在一个精确的恒等关系：在十处房产中的每一处，$\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$。在拟合完整规格（即总居住面积（GLA）、地块、景观、状况、翻新）时，软件必须舍弃两个共线列中的一个，而舍弃哪一个将决定打印结果。以下展示了两种舍弃情况：

	子样本 (10)		完整样本 (16)
	翻新计划取消	条件已取消	
截获	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
Lot	25	25	25
查看	100,000	100,000	100,000
条件（每项）	50,000	掉落	20,000
翻新	掉落	100,000	60,000

该表中有三点值得注意。

首先，无论是状态系数还是翻新系数，都不是单纯的不精确；无论舍弃哪一个，该项都会缺失，而另一项的取值则完全取决于被舍弃的项。设计矩阵有六列（截距、GLA、地块、景观、状况和翻新各占一列），但只有五列承载独立信息（秩为 5），且最小二乘法无法给出唯一解：直线 $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\,\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ 上的每一对 $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$（每对都有各自的截距）都能等好且精确地拟合这十笔销售数据。表格中的两个子样本列正是该直线上的一对点。截距之所以不同，原因相

同：每个截距都代表一栋既无居住面积、也无地块、更无景观的房屋的拟合价格——在一种拟合中其条件评分（condition score）为零，在另一种拟合中则未经过翻新——而实际上没有任何房屋符合这些条件，这也不属于市场事实。

其次，不取决于价格跌幅的是：一栋经过翻新的优质房屋与一栋未翻新的良好房屋之间的价格差异：\$100,000，其中一列中两个数据点之间的差值为 \$50,000，另一列中翻新部分的差值为 \$100,000，无论哪种情况，其差值都精确等于 $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$——即记录中房屋原有状况的两个数据点之和，加上翻新带来的全部价值。某位读者将 \$50,000 与市场的 \$20,000 并列，并称其为夸大其词，这其实是将结果的一种任意呈现方式（即省略了翻新部分的那种）误读为比率；而该栏目的标题已明确说明了其含义。这十笔成交记录精确到美元，反映了经过翻新的优质房屋与未翻新的良好房屋之间的价格差异，但并未说明该差异如何分布。请注意，这并非条目 008（遗漏变量偏差）所指的偏差。\$100,000 关于子样本能解答的问题的论述完全正确；这仅仅是一个不同的问题。

第三，GLA、地块面积和视野以它们的生成值—— 600、25 和 100,000——被恢复，与完整样本中的数值一致。识别是按参数逐一进行的。一个模型可以识别出其大部分系数，却可能在三个系数上识别失败——此处指“房况”、“翻新”以及与之相关的截距，其显示值仅取决于软件从两个共线列中舍弃了哪一列——而这种识别失败在成功识别的系数中是无法察觉的。这十项房产属性所确定的，是“房屋状况”和“翻新”这两个记录变量的两点组合所产生的价格差异：\$100,000。

与第 008 条（遗漏变量偏差）的对比正是本条要阐述的重点。在该例中，所需的信息原本就存在于数据中，但模型未能加以利用：加入 remodel 指示变量后，问题便迎刃而解。而在这里，加入翻新指标却毫无作用，因为该信息在子样本中根本不存在。相同的模型规格、相同的估计量、相同的软件——却出现了完全不同类型的错误，只能通过脱离 $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ 这条线的属性来解决。预留的六个房产通过两种不同方式实现了这一点。E（一栋从未翻修过的优质房屋）以及 H 和 J（两栋状况良好的翻修房屋）分别直接将两列数据区分开来：仅根据模型本身的结构，这两种对比都能从销售数据本身中识别出分界点，且无需对数据范围之外的比率做出任何假设。F、L 和 P 这三套普通住宅虽然也打破了这种等同关系，但它们仅通过一个假设来区分两列：即它们所提供的 5.00 至 7.00 之间的状况率，同样适用于 7.00 至 9.00 之间——而所有翻新过的房屋都位于这一区间内。若仅将 F、L 和 P 重新纳入，软件又会返回两个数值——此处恰好是生成值，因为数据中不含噪声——但这两个数值均基于三笔交易以及上述假设。这与该条目中被称为“危险”的近似情况极为相似：虽然在形式上被识别出来，但其依据正是那三笔打破模式的交易，以及“5.00 至 7.00 之间的比率在 7.00 至 9.00 之间同样成立”这一假设。若存在真实的噪声，这两个数值将沿着 $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ 这条线共同波动。重新加入 E、H 和 J 这三笔交易，才将这一情况与仅基于交易数据的情况区分开来。这一修正从来都不是统计性的。

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.").
```

公共项目及其对价值的影响 (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

形式定义。 “方案”（*scheme*）是英国及英联邦的术语，美国法律将其称为“项目”（the project），指因之而强制征用房产（按美国术语即通过“征用权”或“强制征用”取得）的项目或工程，连同其法定授权，被视为导致房产价值发生变动的原因。价值影响是指该房产的实际价值与其在特定反事实情境下（即未发生的情形，例如没有该项目的世界）本应具有的价值之间的差额。“方案排除”是指将归因于该方案的价值影响排除在考量之外（即美国实务中所称的“项目影响规则”或“项目范围规则”）。

Scheme 在本刊各语言中的表述。 所列对应语为该法域估价或征收文献中最常用者；两者并用时，一并列出。

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-mashrūʿ; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect 在本刊各语言中的表述。 所列对应语为该法域估价或征收文献中最常用者；两者并用时，一并列出。

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)

直观说明。 简而言之，该计划（在美国实践中称为“项目”）是指政府征用土地所针对的项目：一条道路、一条铁路、一座水库或一项再开发项目。该项目通常会改变周边土地的价值，许多司法管

辖区的规定是，土地所有者获得的补偿金额大致为该土地在项目不存在时本应具有的价值——尽管如下文所述，各司法管辖区在应排除哪些影响方面存在差异——因此，估价师必须了解该“方案”的具体内容，才能确定应排除哪些因素。

本条目涉及强制征用——即征收，即国家征收私有财产的行为，在美国实务中称为“征用权”（或“征用”）——以及其中涉及的征收财产所针对的项目，以及该项目对财产价值影响的处理。本文旨在为根据此类法规进行补偿性估价的估价师提供指导。

前四篇博文都围绕一个难题展开：估价师所需的数量并不总是与现有数据所提供的数量相符。条件期望（第 007 篇）指出了这一目标。遗漏变量偏误（第 008 篇）、内生性（第 009 篇）和参数识别（第 010 篇）则描述了三种未能达到该目标的情况。

本条目探讨的同样是这一难题，只不过此处的难题源于法律而非估价。值得用估价的术语来阐述这一点，因为估价师在应对这一难题时，可能并未意识到它的本质。

价值效应 是一种反事实量。说一条高速公路（按美国说法，即“freeway”）使某地块的价值增加了 $40,000，就是将两种世界状态进行比较：一种是实际发生的情况，另一种则是高速公路从未修建的情况。只有前者才会产生交易。第二种情况不会产生任何影响，因为它并未发生。估价师被要求计算已观察到的世界与未观察到的世界之间的差异。

在统计估计中，反事实会依次引发两个问题。分析人员首先选择反事实——即待估计的量——并论证该选择的合理性；只有在此之后，才会涉及参数识别（条目 010）所提出的问题，即现有数据能否确定该量。征收使第一步不再由估价师掌控：**法律规定了反事实的形式**，而“方案忽略条款”正是这种规定——它指明了用于衡量价值的参照世界。法律将第二个问题留给估价师，估价师仍须证明：来自包含该项目的世界（即仅有的销售案例）的证据，能够确立该土地在没有该项目的情况下本应具有的价值。

法律决定了反事实的情形形式，而何谓“方案”属于法律问题；该方案的范围有多广则属于事实问题，估价师必须对此表明立场，若存在争议，则由仲裁机构（在美国，即审理征用案件的法院或委员会）作出裁决。正因如此，该方案的边界并非在评估开始前需解决的预备性事项。它本身就是评估。若将边界划定在某处，价值增长归所有者所有；若将边界再向外扩展一步，同一部分的价值增长便不会被纳入补偿范围：征用方无需为此支付补偿。土地本身没有任何变化。

估价实务中何处遇到。 值效应分为四种，混淆这些效应是导致错误的常见原因。

1. 增值。该方案提升了地价。拟建立交桥附近的土地因交通便利性提升而增值；土地因项目需要而被重新划区。这是每项“方案忽略规则”所针对的效果，在某些司法管辖区，这也是唯一的情况。阿根廷的《Ley 21.499, art. 10》([1]）排除了“el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse”——即拟实施的工程可能带来的增值——且未提及因工程导致的价值下降。

2. 贬值。这种机制会降低价值。路线（道路或铁路的走向）一经公布，沿线地价就会在土地被征用之前持续数年走低；市场对拟议中的土地用途并不欢迎。如果规则具有对称性，它也会涵盖这一点。安大略省的《征收法》（Expropriations Act, s. 14(4)(b)，[2]）排除了任何可归因于该计划的价值增减；捷克的《征收法》（§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.，[3]）同样不考虑与征收目的相关的升值和贬值。如果估价师仅将此类规定理解为“不得向业主支付因项目而产生的收益”这一规则，那么受项目影响的业主（按美国术语，即遭受“征用贬值”的业主：征用公告已导致土地价值下跌）将获得补偿不足。

3. 对剩余部分的影响。在部分征用的情况下，该方案不仅对被征用的部分产生影响，也对剩余部分产生影响：分割——即地块被分割时（保留土地因与被征用部分隔绝而遭受的损害），以及有害影响——即工程对剩余部分造成损害（对所有者保留土地价值下降的补偿）——合起来即美国实务中所称的“分割损害赔偿”，或“剩余地损害赔偿”。在英国及英联邦的法规中，这些损失是根据不

[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] *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]

同的法定赔偿项目分别支付的。“赔偿项目”是指一个独立的损失类别，需单独予以赔偿。“不予考虑” 条款是否适用于剩余地权，取决于具体法规的规定；本文所考察的任何法律文书（广义上指任何有效的正式法律文本：包括法规、法令、条例或条约）均未明确说明其 “不予考虑” 规则是否适用于剩余地权。相反的情况——即工程提升了剩余部分的价值（在英国用法中 称为 “改良”，指保留土地的价值提升；在美国实践中称为 “特殊利益”）——则引发了进一步的问题：该收益是否应从赔偿金中扣除（抵销）；这也同样是一个取决于具体法律的问题。

4. 完全源于其他因素的影响。价值变动的原因与该计划毫无关系——可能是整体市场行情、其他项目，或是与二者均无关的政策。这些根本不属于该计划的影响。若在裁决中忽略整体市场的上涨，就等于在未支付相应对价的情况下剥夺了所有者的一部分价值；若忽略整体市场的下跌，则等于为该计划未造成的损失进行了补偿。确定价值变动属于哪一类，是本项工作在证据方面的核心所在。

还有两项法定规则涉及同一问题，即应就哪些价值影响进行补偿：法国和波兰的规则。法国将价值确定于一审裁决之日 （即一审征收法官的判决），但仅考虑该不动产在公开听证会（即宣布公共利益前的官方公众咨询；Code de l’expropriation, art. L. 322-2）开始前一年内的实际用途，[4]，因此，为配合该项目而采取的用途所导致的用途变更将不予补偿。该条文随后进一步规定：无论房产性质如何，即使销售记录中有相关记载，自该基准日期起 *changements de valeur*，因工程公告、土地使用规则变更预期，或因在听证会前三年内，该房产所在建成区内实施的公共工程所导致的，均不予考虑。此处关键词为 “变化”，因此该规则具有双向效力。波兰的做法则与此相反：根据《土地估价法》（Ustawa o gospodarce nieruchomościami）第 arts. 134(3)–(4) 条，[5] 土地价值应以当前用途为准，除非根据地方规划所指定的用途——即征收所针对的用途——对土地进行估价所得结果更高，在此情况下，业主将获得较高的估价金额。换言之，波兰通过法律规定，将根据征收用途对土地进行估值所产生的增值部分，全额给予土地所有者。

该部门未就哪种安排更可取发表意见。对估价师而言，关键点更为具体且更有实用价值：**反事实情境不属于评估判断的范畴，且在不同情况下并不相同。**

估价计算示例。 *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] 显示了边界在做功。

位于悉尼西部的卢登汉姆（Luddenham）的一块土地被征用，用于建设 M12 高速公路。在土地用途变更后，该地块的价值急剧上涨。问题在于这种增值是否属于 “开发计划效应”——而答案首先取决于 “开发计划” 被定义为何，然后才取决于在该框架内导致土地用途变更的原因。

最初的裁定采用了更宽泛的框架——即整个西悉尼基础设施计划，其中高速公路和新机场均是该计划的组成部分。在此框架下，土地用途变更被视为该计划的一部分，其增值部分未予考虑，且该地块被按农村用地进行估价。

新南威尔士州上诉法院采纳了更为狭义的解释框架，裁定 “公共目的”（新南威尔士州法规中对该计划的称谓）必须与征用机关的法定职能——本案中即具体指 M12 高速公路——且将该案发回重审（即要求重新裁决——按美国术语，即发回重审）。在发回重审后，土地与环境法院认定该分区变更是由 *Western Sydney Airport* 推动的，而非由高速公路项目推动。该机场并不属于上诉法院所界定的计划范围之内。因此，该地价上涨并非规划方案带来的影响，且已被纳入补偿范围：最终裁定的补偿金额为 $38.35 百万澳元，而最初的裁定金额约为 $9.75 百万澳元。

在这两个结果之间，无论是土地、用地性质变更还是市场情况，都没有发生任何变化。发生变

[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]

[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]

化的是该规划方案 的边界划定位置——而在重新划定的边界内，得出的结论是：推动用地性质变更的动力是机场，而非高速公路。

对结论可辩护性的意义。 援引“无视安排”条款的报告应明确说明：

(a) **采用的反事实情景**——即作为价值衡量基准的世界状态，其描述应足够具体，以使另一位估价师能够据此进行估价；
(b) **该反事实情形的法律依据**，因为它是法定而非任意的，且其条款在不同司法管辖区之间存在差异；
(c) **该计划在时间上和范围上的界限**，以及界定的依据，同时认识到：何谓“该计划”属于法律问题，而其范围究竟延伸到何处则属于事实问题；
(d) **该规则的适用方向**——仅增强，还是增强和贬值；
(e) 能够区分项目效应与一般市场波动以及其他项目影响的 **属性证据**。

(a) 和 (c) 处的故障表现为静默。一份报告若声称该值是“不考虑该方案”的情况下估算的，却未说明是与哪个世界进行比较，也未说明该方案的适用范围延伸到了何种程度，则该报告既得出了结论，却隐瞒了得出该结论的推理过程。当边界存在争议时，该推理过程本身即构成报告。

Cross-references: 007 条件期望 — 目标数量及其反事实性质。

010 参数识别 — 在何种情况下，被观测的世界既会又不会决定未被观测的世界。

本期近期法院判决：大洋洲（Goldmate）；北美（安大略省）；欧盟（波兰、捷克、法国）；南美（阿根廷）.

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", []).
```

估价的目的 (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

形式定义。 估值的目的是为了需要价值意见的交易、义务或法律程序。这是本期刊对估值实务分类中的最高层级。公认的八大目的包括：(1) 买卖；(2) 贷款与抵押；(3) 强制收购或征收（美国术语中称为“征用权”）；(4) 税收与评估；(5) 损害赔偿与补偿；(6) 所有权转移与分配；(7) 财务报告；以及 (8) 保险。在目的之下，无论委托要求按何种顺序，通常需同时确定三项内容：被评估的 *财产权益*、*适用法律*以及 *估值依据*；在此之下，则是 *估值方法*。目的本身并非估值依据或方法。它约束其下层的内容。当适用法律规定了估值依据或方法时，估价师应遵循该规定；其余部分则交由专业判断。一个目的并不固定一种估值依据或方法。

直观说明。 本条目的背景属于分类性质：它阐述了该期刊的本体论——即该期刊用于组织估值实践的结构化分类体系：顶层为“目的”；其下为财产权益、准据法和估值依据，三者一并确定；其下为方法论——并将本季度的经核实的法律文书（广义上指任何有效的正式法律文本：法令、法令或条例，或条约；“经核实”指已与官方文本核对，或仅阅读了评注时标注为 [C]）置于其中。本书专为那些承接跨用途和跨司法管辖区评估任务的估价师而写。

首先需要说明四个术语，因为每个术语在日常评估中的含义都比本文所用的含义更为狭窄或有所不同。“*目的*”指需要价值意见的交易、义务或程序；它并非《美国专业评估准则》（USPAP）所指的“*预期用途*”（客户将如何使用报告）或“*预期使用者*”（谁将依赖该报告）——尽管这两者往往一致——也不指该意见日后被辩论的场合。*估值基础*（国际标准术语；即《美国专业评估准则》（USPAP）中的“*价值类型*”和“*价值定义*”）指委托任务必须得出的价值类型——市场价值、评估价值、法规规定的价值——而非成本基础、税务基础或调整依据。*财产权益*指正在被估值的权利——绝对所有权、租赁权、租地权、土地使用权。一处房产可能同时包含多种此类权益，在同一估值基础下，每种权益的价值各不相同。“*估值方法*”指得出该数值的具体途径。这些是不同的问题：“目的”说明为何需要估值；“基准”说明需要何种类型的价值；“权益”说明估值对象是什么；“法律”说明上述哪些内容已由法律确定；“估值方法”则说明如何估算该价值。

在顶级分支中，分类必须名副其实。如果首先提出错误的问题，那么下面的每个分支都会继承这个错误。

曾考虑过两种最高分摊方案，但均被否决。第一种是 *补偿方式*——这里采用市场价值，那里采用表列数值，别处则采用公式定价。该方案行不通，因为补偿是层级结构的 *输出*结果，而非其根源：在本部门调研的材料中，同一目的（强制征用）在瑞典的 Expropriationslagen, ch. 4 中得出的结果是市场价值加上法定 25% 的附加费；[1] 在阿根廷的 Ley 21.499, art. 10 中得出的结果是客观价值（不包括利润损失）；[2] 而卡塔尔 2022 年第 8 号法律，法定委员会则采用官方价格表中的数值。[3] 若将这三类案件归入不同的顶级分类，将导致本应归为一类的案件被拆分。

第二个被否决的候选方案是“*论坛*”——即将“法院估值”作为独立类别。该方案之所以被否决，是因为法院处理的案件涉及各种目的：有争议的销售、贷款人索赔、征收、税务上诉、损害赔偿诉

[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]

[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]

讼、离婚和遗产继承、会计纠纷、保险索赔等。所谓“论坛”，是指就某项目的进行辩论的场所，而非估值的用途。所谓“法院估值”并不存在；存在的只是为特定目的而存在的价值，而法院受托裁决的正是这一价值。

最终留存下来的，是**目的**。这一目的在任何专业判断开始之前就已经确定——它随着委托的产生而确立——并且是分类的起点：它限定了后续的问题，但并不一定为其中任何一个问题确定唯一的答案。例如，仅就贷款而言，可能需要采用市场价值、某些欧洲体系中的抵押贷款价值（一种用于确定贷款规模的审慎长期价值，如德国的 *Beleihungswert*），或者法定抵押品基准。在目的之下，有三件事已确定，且顺序不固定。适用法律可能在审查任何权益之前就规定了估值依据，如下文所述的征收法规所示；存在争议的 财产权益可能导致在权益确定前暂停适用任何估值依据；若二者均未作规定，则根据委托人的指示或估价师的选择，从目的所认可的 估值依据中确定本次评估的 估值依据。只有在上述三项均已确定后，才选定 估值方法。若适用法律对其中一项作出了规定，该规定即构成该目的的法律背景的一部分，而非评估判断的问题——而且，如下文调查所示，**法律决定多少本身就是每个体系中的一个事实**，需要确立，而非假定。本条目将 裁量权所在之处称为“”：即法律或法规已作出的决定，以及仍由估价师决定的事项。

在开始调查之前，先说明两个术语，这两点都涉及专业规范。“通行权”（*Right-of-Way*）是美国实务术语中用于指代强制征地工作中涉及交通及公用事业项目走廊征地的那一部分；该术语指代的是一个实务专业领域，而非独立的法律权力。本期刊基于实务考量将其保留为一个可识别的分支，但在法律分类上将其归入“强制征地”之下。“最高最佳用途”（）——即在法律上允许、物理上可行、经济上可行且能实现最大产出的用途——同样是美国实务中的术语。这两个术语均在首次出现时予以定义，且均不应强加于其他司法管辖区的判断之上，因为这些司法管辖区会采用各自的术语来表述相关问题。

估价实务中何处遇到。 以下是八个目标，以及本部门本季度已核实的、归入这些目标下的资料。该调查按设计本就不均衡：它报告了已核实资料所在的位置，并在分支为空时予以说明。

1. 买卖。指在私下交易之前进行或作为其依据的估值。在自愿的私下交易中，估值依据通常源于当事人的意图和指示，而非强制性的法定规则；法律在此仅起辅助作用。本季度经核实的材料中，没有任何文件直接规范这一目的。

2. 贷款与抵押。作为以房产为抵押的信贷依据的估值。本季度经核实的材料中未将任何文件归入此处。美国近期针对该标题颁布的一项规则规范了自动化估值模型，而本期刊不将此类规则视为估值材料：自动化模型的输出结果本身并不构成评估报告（《美国专业评估准则》咨询意见第 18 号），而本条目涉及的正是评估报告。

3. 强制征用 /征收。总标题为“ 强制征用 或征收”；“征用权”（*eminent domain*）是美国对同一权力的体现，而“通行权”（如上所述）则是该权力的具体实践形式。这是本次调查中涉及范围最广的目的，也是等级结构体现得最为清晰的领域：在所查阅的每份法律文件中，价值的依据都有明确规定，且各不相同。下表将同类内容并列展示；但并不意味着任何两行之间存在等同关系。

目标 3：强制征用——各项法律文书的规定

管辖权	乐器	条款（近似意译）
安大略省（加拿大）	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	该计划所导致的价值增减不计入市场价值。
阿根廷	Ley 21.499, art. 10	补偿金额为该房产的 *valor objetivo*；损失利润（*lucro cesante*）不在补偿范围内。
波兰	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	价值取决于当前用途，除非与征收目的相符的用途能产生更高价值，在此情况下以较高数值为准；art. 150 将 *wartość odtworzeniowa*（重置价值）视为一种与计算该价值的各种方法相区别的价值基准。
捷克	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	补偿金额为 *cena obvyklá*（通常价格，定义见 Act No. 151/1997 Sb., § 2）与 *cena zjištěná*（根据官方估价条例计算的价格）中的较高者；§ 10(5) 不考虑与征收目的相关的资产增值或贬值。
瑞典	Expropriationslagen, ch. 4	补偿为市场价值加上百分之二十五。
芬兰	Lunastuslaki (603/1977)，经 520/2025 修订，自 2025 年 8 月 1 日起生效[7]	补偿金额为市场价值加百分之二十五；在可靠的估值方法中，应采用估值结果最高的一种。
意大利	DPR 327/2001, art. 37[8]	对于建设用地（*aree edificabili*），补偿金额为 *valore venale*（市场价值），若征收目的是为了经济和社会改革，则应减去百分之二十五；Corte cost. 348/2007 规定补偿应为 *serio ristoro*（重大修复），而不一定是全额市场价值。
法国	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	价值以一审判决之日为准，但仅将公开听证会召开前一年该房产的实际用途纳入考量。最后一段不考虑自该基准日起因工程公告、土地使用规则可能发生变更，或听证前三年内在建成区内进行的公共工程而导致的价值变动。
卡塔尔	2022 年第 8 号法律	公平补偿（art. 2），由法定估价委员会（art. 5）根据官方价格表，按征收决定日（art. 11）的价值确定。
肯尼亚	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A （土地价值指数）[10]	补偿的评估 应依据该法案的规定及法定土地价值指数（s. 107A）进行。

[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.

在“目的 3”范围内，该调查揭示了一种该实务领域鲜少提及的子分支：**私人当事人之间依据法定价格进行的法定强制出售**。国家提供强制措施和定价公式，但并非收购方；该法规确定了价格规则——即公式，或市场价值等明确基准——而在此情况下，当事方原本本应自行协商定价。

目的 3，子分支：私人当事人之间的法定强制出售

管辖权	乐器	条款（近似意译）
英格兰 & 威尔士	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	租賃權贖回權（住宅租賃人依法享有以法定價格購買永久產權——按美國術語即「絕對產權」——或延長租期的法定權利）。該法已頒布但 尚未生效：估值條款尚待實施。
爱尔兰	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; 价格详见 s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	由承租人赎买地租；价格依据“自愿买方、自愿卖方”原则确定，上限为按爱尔兰政府证券（政府债券）收益率对地租进行资本化后的金额。
日本	第 14 条购房权[13]	依据法定权利，私人之间强制出售建筑物。

4. 税收与评估。评估结果为计算或征收税款提供了依据。一个反复出现的问题是：针对整个税单通过批量评估（《美国专业评估准则》第 5 和第 6 条）得出的价值，与某处房产的实际价值之间可以存在多大偏差，业主才可据此提出异议。下表中列出了关于该问题的经核实的案例之一。

5. 损害赔偿与补偿。估值旨在衡量损失——价值是损害的一部分——但不属于本文件其他部分所列的目的范围。目的 5 并不意味着诉讼中使用的每项估值。法院会综合考虑这八个目的；离婚估值和征地估值都可能成为诉讼对象，但诉讼并不意味着它们属于同一类型的估值。目的 5 仅适用于衡量损失或损害本身即为估值目标的情况。本季度有一份经核实的文件收录于此：乌克兰关于战争损害的法定补偿规定，详见下文。

6. 所有权转让与分配。指在共同持有或曾共同持有权益的各方之间进行权益分配或转让的估值：财产分割、继承、离婚时的婚姻财产分配、股东或合伙人赎买、合伙关系解散等。共同所有权终止或易主时，其价值必须在各方之间进行分配。估值依据通常由规范该关系的法律（如家庭法、继承法、公司法或合伙法）或当事方协议确定，而非由估价师自行选择。本季度经核实的材料中，没有任何文件直接涉及此目的。

7. 财务报告。本期调查栏为空。本季度经核实的材料中未包含任何财务报告工具；该分支虽出现在本体中，但在数据中未填充相关内容，且分类体系也未将其视为已填充。

8. 保险。指确定保单保险金额或损失金额的估值。本季度调查中未确认任何保险单据；据报告，该分支机构空无一物。

目的 5：战争损害的法定补偿。乌克兰第 2923-IX 号法律，连同内阁第 600/2023 号决议，规定对被毁住房的补偿金额为建筑面积乘以单位费率。[14] 该法所解答的问题——即使业主恢复到建筑物被毁前的状态需要多少成本——与目的 8 中的重置与赔偿问题相似，其衡量标准则类似于重置成本。其归类依据本期刊的规则：共同的计量方法并不决定某制度应归入何处（否则，按重置成本计

[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]

[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]

量的征收补偿也将归入保险范畴）；决定因素在于其目的。此处的目标是衡量所有者因建筑物被毁而遭受的损失，该目标源于法律而非保险单，因此该制度属于目的 5，即损害赔偿与补偿。

其他用途——每种乐器能提供什么

管辖权	乐器	条款（近似意译）
目标 *4*：税收与评估		
德国	§ 220(2) BewG[15]	业主只有在证明评估的房产税价值（*Grundsteuerwert*）比该房产的市场价值（*gemeiner Wert*）高出至少百分之四十的情况下，才能推翻该评估结果。立法机构于 2024 年 12 月制定了该条款，此前联邦财政法院于 2024 年 5 月 27 日作出了临时救济令；随后，该法院于 2025 年 11 月 12 日就案件实体问题作出了三项判决，维持了联邦房产税估值模型。
目的 *5*：损害赔偿与补偿（战争损害的法定补偿）		
乌克兰	第 2923-IX 号法律；部长内阁第 600/2023 号决议	被毁房屋的补偿金额，是通过将面积乘以单位补偿标准计算得出的。

法院判例摘要采用的是另一份清单，两者并不存在竞争关系。该期刊的法院判例摘要将判决分为八类 诉讼类别：即估值争议提交法院审理的情形类型。相比之下，本条目所列的分类则针对进行估值的目的。由于这两份列表回答的是不同的问题，因此它们并非一一对应：例如，专业责任属于诉讼类型，而非进行估值的理由。买卖交易本身可能成为诉讼对象——在加利福尼亚州，买方经常因价格因虚假陈述和误导性声明而被虚高而提起诉讼——而该诉讼中的估值旨在衡量买方的损失（目的 5），而非交易价格（目的 1）。下方的对照表（将一个列表中的每一项与其在另一个列表中的对应项进行匹配）展示了它们之间的对应关系。

摘要分类	本条目的目的
征收、公共利益征用权和强制征用	3. 强制征用 / 征收
税收	4. 税收与评估
贷款、止赎及抵押贷款监管	2. 贷款与抵押
评估师和估价师的专业责任	5. 损害赔偿与补偿：该评估旨在衡量另一项评估所造成的损失
家庭法、离婚与公平分配	6. 所有权转让与分配
遗产、信托与遗嘱认证	6. 所有权转让与分配；4. 涉及转让税的情况
合伙、股东及收购纠纷	6. 所有权转让与分配
保险、意外事故、环境损害及私人合同损害赔偿	8. 保险；5. 损害赔偿与补偿
无分类	1. 购买与销售；7. 财务报告

有两项结构性发现是所有分支共有的，且属于本体论的一部分。

在对被评估的房产权益进行估值解读之前，必须先确立该权益的存在和有效性，或明确假定其存在和有效性。本季度调查发现，在三个司法管辖区中，关键问题并非房产本身价值几何，而是被评估的权益是否确实有效持有——所有权争议便是该问题的一种表现形式：加拿大的 *Cowichan* 案和 *Wolastoqey* 案，以及[16]案，其中现有产权的有效性本身即为争议焦点；在墨西哥，关于波菲里奥 · 迪亚斯（Porfirio Díaz，1876—1911 年）执政期间授予产权的“安帕罗”诉讼（一种墨西哥宪

[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].

[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].

法权利救济程序），其中涉及 jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]（此处 *jurisprudencia* 指墨西哥法理学中的概念：由最高法院或巡回法院确立并约束下级法院的规则，而非“法律哲学”）；而在印度尼西亚，根据《基本土地法》第 21 条和第 26(2) 条，名义持有安排（即以印度尼西亚公民名义为外国人持有土地）被视为无效。[18] 这些问题不构成第九项目的，且不得以此列出。无论指示的目的为何，它们均属于 财产权益范畴：价值意见附属于特定的权益，在该权益被明确界定——即作为事实确立，或被采纳为明确的转让假设——之前，无法对其作出无歧义的解释。

在某些体系中，这一结构被压缩了：各层级依然存在，但在其中大多数层级，决策权归属于法律而非估价师。换言之，估价师在其他司法管辖区本应做出的若干决定，在此已由法律预先作出。根据卡塔尔 2022 年第 8 号法律，该法律明确了补偿依据——公平补偿（*ta'wid 'adil*, art. 2），并规定了估值主体（两个法定估价委员会，art. 5）、估值方法（官方定期价格表）以及估值日期（征收决定之日，art. 11）；没有任何层级赋予估价师裁量权。同样，在肯尼亚，作为补偿估值依据的土地价值指数，以及在乌克兰的单位费率，也在各自领域内以相同方式压缩了评估结构：评估数值源于预先确定的工具，而非专门针对该房产编制的评估报告。裁量权的行使范围是各评估体系特有的事实，对于在专业判断自由的体系中接受过培训、但在专业判断受限的体系中开展工作的估价师而言，必须在采取任何其他行动之前明确这一事实。

估价计算示例。 以一个事件为例——公共机构对某地块进行强制征用 ——并将其在调查的两套系统中逐级推演。这两套系统的目的相同：目的 3。除最高层级外，其余所有层面均存在差异，包括由谁决定什么。

芬兰。价值基准是明确规定的，基于该基准计算的补偿金额也是如此：根据经 520/2025 修订、自 2025 年 8 月 1 日起生效的《土地征用法》（Lunastuslaki (603/1977)），其基准为市场价值，补偿金额为该价值加上法定 25% 的加成——这是一种补偿措施，而非第二个基准。该法规还比大多数法规更进一步：它规定，在可靠的估值方法中，应采用得出最高价值的那一种。这是一项方法层面的指示——但请注意它究竟起什么作用。它并未指定具体方法；而是规定了关于方法 的选择规则，并将每种候选方法的制定和执行交由估价师负责。估价师依据证据支持的可靠评估方法对地块进行估值，取其中最高值，并加上法定 25% 的加成。

卡塔尔。根据 2022 年第 8 号法律，决策层级被压缩至调查所见的最简形式：换言之，估价师在其他地方需要做出的每一项决定，均由该法律或负责适用该法律的法定委员会作出。该法规明确了补偿依据，即“公平补偿”；法定委员会则依据官方价格表，按征收决定之日的价值确定补偿金额。依据、方法和日期均在法规层面固定；不存在方法选择问题，因为根本不存在方法选择。

目的相同，事件性质相同，但在一个体系中，专业问题是“证据最能支持哪种方法？”，而在另一个体系中，则完全不存在此类专业问题。这就是所谓“结构是持久的，但其分配是局部的”的含义：各个层级始终存在；哪些层级是开放的，则由各法律体系决定，而估价师的首要任务是查明裁量权归属何处。该部门对哪种分配方式更优不持任何观点。

对结论可辩护性的意义。 当一份报告按照这种报告顺序（无论决策是在何种顺序下做出的）陈述以下内容时，该报告在该本体论框架下可以进行辩护：

(a) **估值的目的**，因为这会限制其他所有方面，而用于不同目的的报告则属于另一份报告；
(b) **被评估的财产权益**，包括是否存在任何关于产权有效性的争议，因为在明确该权益所关联的对象（无论是作为事实还是作为明确的假设）之前，无法对估值意见进行解读；
(c) **适用法律，以及裁量权的归属——即**哪些事项由法律作出规定，哪些则交由专业判断；
(d) **价值的依据及其来源**——由准据法规定，并附有相关法律文书的引用，或由估价师在目的允许的范围内自行选择；

[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]

(e) 在 (c) 和 (d) 所留出的任何余地范围内选定的 **方法**，其中估价师所在司法管辖区的实务术语（如 “通行权”、“最高最佳用途”）应在首次使用时予以定义，且绝不强加于外国法律文件或判决书。

其特征在于对（c）项的沉默：一份将估价师所属体系的裁量权引入到本不授予该裁量权的文书中的报告。上文提到的芬兰与卡塔尔的比较正是一个值得警惕的对比——并非因为这两种安排中的任何一种是错误的，而是因为在其中一种安排中，方法选择的论点有其立足之地，而在另一种安排中则毫无立足之地。

Cross-references: 011 公共项目及其对价值的影响 — 目的 3 的反事实机制所遵循的无视规则。

013 术语分歧 — 该词汇规范要求本条目遵循规则（e）。

014 价值基础与估价方法 — 该依据、目的、限制以及法律通常作出的规定。

词典：估值依据；征收；评估值；法定购买权；产权有效性。

本期 “近期法院判决”：北美；欧盟；英国；南美；中东和北非；撒哈拉以南非洲；东亚；东南亚.

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", []).
```

术语分歧 (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

形式定义。 *术语分歧*是指不同法律体系的评价词汇之间未能建立一对一对应关系。在本系调研的材料中，其常见形式有五种：*等价词缺失*，即某体系从未用单个术语来表述某个概念；*方向性配对*，即一个体系将“增加”和“减少”分别命名，而另一个体系则使用一个中性名词——或者，沿着同一维度进一步发展，干脆不使用名词，而是由动词来承载该规则；*同一词汇指代不同的所指*；*机构名称*在翻译中无法保留原意；以及 *历法纪年*。前三种属于词汇上的差异；后两种属于指称上的差异——即某机构在特定日期所用的名称，以及记录该日期的历法。缺少对应词并不意味着另一系统缺乏该概念：它可能通过多个术语、一个动词或一种法律机制来表达该概念。差异在于两个系统之间的关系，而非任一系统的缺陷。

The scheme 在本刊各语言中的表述。 *所列对应语为该法域估价或征收文献中最常用者；两者并用时，一并列出。*

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: الأشغال / العملية)
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 在本刊各语言中的表述。 *所列对应语为该法域估价或征收文献中最常用者；两者并用时，一并列出。*

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	الزيادة / القيمة في النقصان (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)

直观说明。 本条目的讨论背景是语言学和比较语言学的：它涉及词汇——即在语言边界处，估值术语会发生什么变化——而非任何法律体系的实质内容，且专为在不同司法管辖区撰写或阅读评估报告的估价师而写。在本文讨论的所有法律体系中，估价对象均为强制征收（征收；在美国术语中称为 “eminent domain”）及其估价规则。

一位从事跨境估价工作的估价师遇到了这种问题最危险的形式：不是某个词无法翻译——这种失败会显而易见——而是某个词虽然能 顺畅地翻译出来，却被套用到了错误的对象上。俄语词 проект 看起来像 “project”，且被所有词典收录；但在法律语境中，它指的是设计文件——即图纸和文书——而非为之征地的项目。若用该词搜索该 “方案”，找到的却是一堆工作表。这种翻译在词汇上看似合理，但在功能上却是错误的。

因此，本条目所阐述的学科并非翻译，而是 **对齐**：在将一个术语跨越边界之前，先确定该术语在本语系中发挥什么作用，然后询问 这一 作用在另一语系中如何体现——这可能是另一个词、一组词、一个动词短语，甚至可能什么都不是。下文的五个部分对对齐失败的情况进行了分类，因为这些失败，与词汇不同，数量有限且反复出现。

对应规则。正确的翻译未必是字面最接近的词语。而是指在另一法律体系中发挥相同功能的术语、表述或法律机制。看似合理的翻译并不等同于法律等效性：两种表述可能自然地翻译成相同的英语短语，却指代不同的规则；而且，可用的翻译本身绝不能作为两个法律体系一致的依据。

本文中关于某份指定文书的所有陈述均已根据本期原始文本进行了核实，但脚注中注明了其他来源并标有短剑符号的情况除外：即转录本、汇编镜本、实务者评注或新闻报道。脚注标记：[P] 主要官方文本；[T] 转录本；[M] 汇编对照本；[C] 实务评论；† 未与原始文本核对。若某表格已报告至相关部门但尚未核实，则予以刊印并标注为 “待定”；若某语言版本的核实工作仍在进行中，则对空白处予以标注而非填补。本条目绝不断言两个体系一致：表格中的两行可能看起来相似，读者可以进行比较，但措辞的相似并不意味着法律的相同。

估价实务中何处遇到。 **1. 缺失的对应词。**一种语言体系中，某个概念有一个专有名词，而另一种语言体系中则没有——但这并不意味着后者缺乏该概念。最明显的例子是 *“征用权”*（*eminent domain*），这主要是美国特有的术语；通用术语是 *“强制收购”* 和 *“征收”*，而面向美国以外地区的报告应使用这些通用术语。

更深层的情况是 该方案 —— 英联邦法中用于指代其对价值的影响应予忽略的工程（参见 公共项目及其对价值的影响）——这种忽略正是美国实务中所称的 “项目影响” 或 “项目范围” 规则。在英联邦和美国以外，只有日本和韩国对该工程项目有一个单一的法定术语；其他地方则将其拆分为两部分。德国 将其拆分为：现代用法称 *das Vorhaben*；法学传统（在大陆法系国家，“学说” 指法学家的著述，有别于判例法）则称 *das Unternehmen*，该表述保留于 § 87 FlurbG（*Unternehmensflurbereinigung*）；[1]，且该忽略规则完全不以特定方案为依据，而是基于征收本身产生的效果——§ 95(2) Nr. 2 BauGB 排除了 “Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung”（因即将发生的征收而导致的价值变化），[2] 法律学者和法院 将此称为 *enteignungsrechtliche Vorwirkung*。法国称 *l’opération*（“travaux ou opérations”，L. 322-2, dernier alinéa）。[3] 西班牙的法定术语是 *el*

[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]

proyecto de obras（art. 36.1 LEF：“plano o proyecto de obras”）；[4] 现代规划术语是 *la actuación*（art. 7 TRLSRU 2015）。[5] 巴西使用 *a obra* 和 *o melhoramento*（DL 3.365/1941, arts. 4–5）。[6] 土耳其的 Kamulaştırma Kanunu, m. 11，[7] 称其为 *imar ve hizmet teşebbüsü* ——而 *teşebbüs* 意为“项目”，而非“proje”；该借词并非法定术语。

在俄罗斯法规中，“工程”一词作为“对象”出现：объект（如 строительство объекта федерального / регионального / местного значения 所示——建设具有联邦、地区或地方重要性的工程）。“方案不予考虑”原则最接近的对应条款存在于两处：《土地法典》(ZK RF)、art. 56.8(5)、[8]，该法典以先前的使用状况为依据，并规定不应将规划中的征用纳入考量（Планируемое изъятие … не учитывается），以及 art. 56.8(8) 连同《民法典》(GK RF)、art. 280，根据该规定，通知发出后的改良工程风险由所有权人自行承担。《民法典》art. 281(2) 中并未包含此类排除条款，而将其作为依据引用则属于该部门在报告中发现的错误。

阿拉伯语起草的法规存在差异。在埃及和海湾地区，“المشروع”（*al-mashrūʿ*）是一个真正的法定名词：埃及第 10/1990 号法律，art. 2；[9] 卡塔尔 2022 年第 8 号法律，arts. 6–7；[10] 科威特 1964 年第 33 号法令[11] 提及 العامة المنفعة مشروع（公益项目）。采用法国模式的马格里布法规则使用 العملية / الأشغال（工程 / 建设项目）一词——阿尔及利亚第 91-11 号法律，arts. 6 and 9。[12] 此外，缺失的可能是名称而非规则本身：埃及存在一项真实但范围狭窄的例外规定——art. 18 根据第 10/1990 号法律，若征用发生在先前公益项目所产生的增值——若征用发生在五年内——而 art. 17 则考虑了部分征用后剩余土地价值的变化：增值——改良（工程导致的所有者保留土地价值上升；在美国实践中称为特殊利益）——将从补偿金中扣除，而价值减少——即“恶化”（英国用法；在美国实务中称为“剩余地块损害”或“分割损害”）——则计入其中（ملكيته تنزع لم الذى الجزء قيمة نقصت أو زادت إذا …）。但在所调查的阿拉伯语起草的法规中，并不存在普遍适用的“无方案规则”，而现有的狭义规则也没有被普遍接受的统称。报告应如实说明这一点，而非杜撰一个新名词。

东亚可分为三部分。日本的《土地征用法》（1951 年第 219 号法案）[13] 包含一个真正的法定术语：事業（*jigyō*），arts. 2–3，其衍生出项目批准（事業の認定，art. 16）以及相关名词起業者（实施主体）和起業地（项目用地）。토지보상법（*xīngbàn shìyè* 공익사업사업인정, arts. 3, 3-2, 13），[14]

[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]

[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]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]

与土地徵收條例 *gongik saeop*[15]基本 art. 2(2) 名词興辦事業 相对事業应。中华人民共和国 则属于反例：不存在作为估值参考的专业术语。（中华人民共和国本身也构成一个独特的语境，一般框架并不拟合：城市土地归国家所有，农村土地归集体所有，而土地使用权人持有固定期限的土地使用权；如同租赁，该权利的价值会随着剩余期限的缩短而贬值，其估值基于剩余年限——这并非永久产权（按美国术语，即“绝对所有权”）。）法定集体名词是“建设活动”（建设活动，*jiànshè huódòng* — 建设活动：《土地管理法》（土地管理法）art. 45；国务院第 590 号令，art. 9）；“规划”（[16]，建设项目）仅作为一个泛指规划的名词（arts. 52–53）存在，绝不能将其视为等同概念。

2. 方向性词组、中性名词或动词。 方向性词组针对变化的两个方向使用不同的表述——一个术语表示价值增加，另一个表示价值减少——而本期刊则统一使用中性表述“价值效应”（*value effect*）。在本期调研的法规材料中，没有任何一部法规将一般抽象名词用作该方案对价值本身所产生影响的专业术语。有些法规仅从方向上表述（增加、减少）；另一些则使用中性名词来指代价值变化（德语 *Wertänderungen*，法语 *changements de valeur*，韩语 가격의 변동），但并未将其作为专业术语。德国将 *Wertsteigerung* 与 *Wertminderung*（§§ 95–96 BauGB）并列使用，而 *Wertänderung* 则作为中性形式存在。在方向性术语中，法国《民法典》仅使用 *plus-value*（L. 321-5，对剩余部分的抵销），而西班牙则仅使用“增值”一词；*moins-value* 是法学学术界使用的术语，并未出现在《民法典》中。“不予考虑”这一概念（L. 322-2）使用中性词 *changements de valeur*，因此既涵盖增加也涵盖减少。西班牙有 *plusvalía*（art. 36.1 LEF）——仅指增值方面——以及 *expectativas*，用于表示预期价值（基于未来收益或尚未实现的许可的预期价值；art. 36.2 TRLSRU）。巴西则将 *valorização* 与 *depreciação*（DL 3.365, art. 27）配对使用；欧洲葡萄牙语专业术语为 *mais-valia*（CE art. 23.º/2：“não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação”），本问题已对照 Lei n.º 168/99 的合并文本（Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa）及颁布时的公报文本（Diário da República ——葡萄牙官方公报，用于颁布其法规——I Série-A, n.º 219，1999 年 9 月 18 日）进行了核查。土耳其将 *değer artışı* 与 *değer düşüklüğü*（m. 11–12）配对，且其 m. 12 规定，针对部分征用裁决的补偿金抵销 设有上限：扣除额不得超过被征用部分补偿金的一半。采用阿拉伯模式的法规将 الزيادة / القيمة في النقصان（价值的增加 /减少）并列；埃及关于“增值”的专业术语是 التحسين（*al-taḥsīn*；即“增值税”，对因公共工程而获益的土地所有者征收的税费：التحسين مقابل）——这并非 المضافة القيمة，后者属于增值税术语范畴。

俄语位于该轴线的动词一端：其规范用法是 动词化的，而非名词化的——效果“不予考虑”（не учитываются）——且不存在“艺术”这一名词。当俄语报告需要使用本期刊分析中所用的名词时，该部门建议的译法是 изменение стоимости，并配以短语 прирост / снижение стоимости。

东亚各国的法律完全摒弃了这一核心概念：它们没有使用名词或动词，而是采用了结构性手段（如固定估值日、禁止抵销规则）。在日本的法律中，并未针对该机制对价值的影响界定任何专业术语；其手段均属于结构性手段。Art. 71 将价值固定在项目批准公告发布之时（価格固定制），其价值仅随总体价格变动而调整（物価の変動）；art. 90 将该方案衍生的收益命名为——起業利益（*kigyō rieki*），一个法定名词——并 禁止将其与分割损失（保留土地因被切断与被征用部分的联系而遭受的损失；在美国实践中称为分割损害赔偿）进行抵销。该被排除收益的法理名词是開発利益（*kaihatsu rieki*）；価格の変動（价格变动）是一个普通的描述性短语，并非专业术语。本期未核实来源列表（Prolog 附录中的待处理账目）中仍有两项日本条目：1962 年内阁决定的补偿标准纲要（公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱），该文件可能包含明确的“无方案”表述，但尚未查阅到，以及最高法院 2002 年 6 月 11 日关于 art. 71 案的判决（[17]），此处引自法理而非判决书正文。

[15]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]

[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]

[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.* †

韩国《土地征用法》第 67 条第 2 款 规定了一项一般性的“不计价”原则，其表述如下—— 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다（即土地价格因相关公共工程项目而发生变动时，不予考虑）——该表述基于名词 가격의 변동；而第 70(1) 条的 지가의 영향，是所调查的各项法规中最为接近字面意义上“价值效应”的表述。该法理即为개발이익 배제 원칙，宪法法院在 89heonma107 号判决（1990 年 6 月 25 日），[18] 中认定，该原则将 개발이익 排除在全额补偿所涵盖的客观价值之外；《开发收益返还法》将 개발이익（第 2 条第 1 款）定义为 超出土地价格正常涨幅的部分。这一保留条款具有较大的权重：개발이익仅指增值部分，且无法解决折旧这一方面的问题。

在台湾的相关法规中，未发现等效的名词，也未发现完整的“不考虑市场情况”条款。《台湾证券交易法》（Art. 30）采用“市场价格”（徵收當期之市價，即征用时的当前市场价格），并每六个月审查一次市场价格变动范围（市價變動幅度）；《台湾证券交易法实施细则》（art. 30）则通过 单向棘轮机制确定日期—— 若当前市场价格低于公告价格，则以公告价格为准，从而抵消贬值影响，而增值则不会被系统性排除——此外，评估规则[19] 的 art. 7 条款排除了受预期影响的交易（期待因素影響之交易）排除在可比实例之外。该方向性术语为增值 / 漲價 相对减损 / 贬值，依据宪法原则漲價歸公 (art. 143)。

在针对中华人民共和国所审查的法律文件中，未发现任何“方案不予考虑”规则。第 590 号法令（art. 19）规定了补偿的下 限：补偿金额不得低于征收决定公告之日可比房产的市场价格（征收决定公告之日）；2011 年《评估办法》（arts. 10–11）将评估基准日定为公告日，并规定仅需排除租赁、抵押及扣押等因素的影响。农村土地采用行政确定的区片综合地价（综合地价，由各省依据《土地管理法》art. 48 设定），在此制度下不存在市场反事实。实践中的方向性配对为增值 / 贬值。这一否定结论基于两项国家法规和 2011 年的措施；地方规则及国家评估标准尚未受到审查，而附录中待处理的账目记录了这一限制。

实用规则：在涉及方向性配对制度的条款中，应援引该配对，而非其中单一方。若仅援引该规则的增值条款，可能会错误解释该条款中同时涉及贬值的部分——公共项目及其对价值的影响一案在采用对称规则的司法管辖区中记录了这一错误。

3. 词语相同但指称对象不同。价值基础与估价方法的核心在于区分“价值基础”（指评估必须得出的价值类型，如市场价值）与“ 估值方法”（指得出该数值所采用的程序，如成本法）。在波兰，《房地产管理法》（*ustawa o gospodarce nieruchomościami*，UGN）[20] 将这两个概念分别规定在两条条款中，并阐明了这一区分的重要性。*wartość odtworzeniowa*（重置价值）这一术语是价值 的基础（第 150 条）。而得出该价值的成本法则是独立的，并有其独立的名称（第 152(3) 条）。若译者将二者均译为“成本法”，则无视了法律上的区分。若估价师将“重置价值”视为一种方法，则会混淆价值类型与评估程序。本文开头讨论的俄语词汇 проект 属于相反的情况：在那里，一个看似熟悉的词指代了错误的概念；而在这里，两个截然不同的法定概念却被合并为一个英语短语。

4. 翻译后无法保留的机构名称。法院机构的术语很快就会过时，这既是时间上的差异，也是语言上的差异：某个时间点上正确的名称，在另一个时间点上就不再是该机构的正确称谓。如果评估报告使用过时的名称来指代某法院，不仅会损害其公信力，更严重的是，可能会导致引文看似指向了错误的法院，或是指向在相关日期并不存在的法院。以下三个例子说明了这一点。在墨西哥，随着 2024 年司法改革，最高法院（*Salas*）已不复存在。[21] 经选举产生的最高法院（Suprema Corte）自 2025 年 9 月开始履职，仅以全体法官会议（*Pleno*）形式开庭。改革后撰写的报告不应将当前的裁

[18] Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (将开发收益（*gaebal iik*）排除在目标价值之外，全额补偿涵盖); 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]

[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

决描述为来自某合议庭（Sala）；2025 年 9 月之前的合议庭裁决仍应按其所属合议庭进行引用。在匈牙利，地区法院——大型案件的一审法院，也是地方法院的上诉法院——自 2012 年 1 月 1 日起更名为地区法院（*törvényszék*）；“县法院”（*megyei bíróság*）是 2012 年之前的名称。[22] 巴基斯坦设有联邦宪法法院，该法院由 2025 年 11 月通过的第 27 号宪法修正案设立；[23] 因此，最高法院不再是宪法问题的终审法院，尽管 2025 年 11 月之前撰写的文本中仍有此说法。

5. 历法纪年。同样的对齐问题不仅影响日期，也影响词语。台湾地区的法律文件使用“中华民国”年号：民国 115 年对应 2026 年。日本使用的则是“令和”年号：令和 8 年等于 2026 年。泰国的法律文件则采用佛历，该历法比公历早 543 年。如果因纪年偏移导致估值日期 被错误转换，这并非排版错误。这会使估值日期及证据基础发生数十年甚至数世纪的偏移。当报告引用此类文件时，应同时提供两种形式：“民国 115 年（2026 年）”。

估价计算示例。 伦敦一位代表贷款方的律师持有以德国土地作抵押的贷款，而该土地预计将被某道路项目征用。该律师向一位估价师询问，德国法律如何处理英国报告中所称的“该项目对价值的影响”这一问题。

这种天真的做法依赖于词汇匹配：将“the scheme”（显然对应于“ *das Projekt*”）进行翻译，在《建筑法》（BauGB）中查找，未找到相关条款，进而得出结论认为德国法律中不存在“方案规则”。这一过程的每一步都因不符合第 1 条或第 3 条的规定而失效。

“对齐路径”首先询问“该方案”在原法中履行何种职能——即，其效力将被忽略的法律行为被称为什么——然后询问德国法律中由何种法律行为履行该职能。在当前用法中，该法律行为被称为 *das Vorhaben*，而在学说传统中则称为 *das Unternehmen*（§ 87 FlurbG）。然而，忽略规则并不与某项特定法律制度的名称挂钩：§ 95(2) Nr. 2 BauGB将因 即将发生的征收而产生的任何价值变化——即 “Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung”——排除在考量之外，这正是该学说所指的 *enteignungsrechtliche Vorwirkung*，即征收本身产生的预先效力。此外，“价值”一词的表述采用了对立概念，*Wertsteigerung* / *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB)，因此该报告同时涵盖了这两者。

该摘要并未将“该方案”进行翻译，也未声称这两个制度是等同的。相反，它解释说，德国法律是通过基于征收预先效力的规则来处理该问题的，而非通过某个特定方案，并列出了相关的德国法律术语和条款。“对照”部分分别以各法律体系自身的表述呈现其内容，将两者并列展示，以便读者进行比较。

对结论可辩护性的意义。 一份涉及多个司法管辖区的报告应：

(a) 在首次使用该术语时，应注明源语言的术语名称、其工作译文以及该术语所引用的法律文书和条款，以便读者能够核对对应关系，而不是盲目相信该对应关系；

(b) 切勿断言两个体系中的术语是等价的，而应解释每个术语在其所属体系中的作用，并通过将它们并列比较来揭示其异同；

(c) 将方向性对作为一对进行引用，因为如果仅引用增强项，可能会错误地表述一条同时涵盖折旧的规则；

(d) 将所有尚未与原始文本核对的表单标记为“待处理”，就像该条目的第一个版本对 *mais-valia* 所做的那样，直到葡萄牙语文本经过核对为止；

(e) 应使用当前机构名称和双格式日期，因为过时的法院名称或转换错误的纪年年份属于错误，而非风格问题。

跨境报告之所以常常失败，是因为将术语翻译成本国系统的术语会给人一种虚假的流畅感，从而可能导致误导。那些明确承认差异的报告虽然可能更难读懂，但准确性更高，也更不容易受到

… 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.* †

质疑。

Cross-references: 011 公共项目及其对价值的影响 — 该概念本条目追踪该概念在各系统中的词汇。
012 估价的目的 — 该分类所属的规则（e），本条目所述规范即以此规则为准。
词典：术语差异；方向对；价值基础。
本期 “近期法院判决”：欧盟；英国；中东和北非；东亚；南亚；北美；南美.

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.").
```

价值基础与估价方法 (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

形式定义。 *"价值基础"* 阐明了委托任务必须产生的价值类型；它明确了所追求的价值、定义该价值的条件，以及为谁而追求该价值。它在 *估价的目的* 中阐述的层次结构中处于第二层，并根据委托任务的目的进行选择；它还决定了哪些证据是可接受的。价值基础不应与两个密切相关的概念相混淆。价值的前提是指 资产转让时所假设的情况，例如公开市场、批量出售、有序清算、强制出售或继续使用（财产保持其当前用途）；批量出售是指将所有单位一并出售给一名买方。清算价值是一种基础；有序清算和强制出售则是估算该价值所依据的前提（销售条件）。估值方法是指在确定了基础和前提之后，用于得出价值的一般程序（销售比较法、成本法、收益法）。在美国实务中，这些方法被称为销售比较法、成本法和收益法（在国际评估标准中称为市场法、收益法和成本法）。评估方法本身并不确定评估基础；相反，每种方法都提供一种 *价值指示*，而所指示的价值类型将取决于评估任务的定义以及所选定的输入参数。

直观说明。 列标题中的 "价值" 一词，通常正是本条目所要澄清的混淆之处。例如，当估价师将某列标注为 " *按收益法得出的指示价值*" 时，虽然所采用的方法已明确说明，但该数字的具体含义仍不明确。正确的标题应为 *"基于收益法的市场价值估算"*，因为这样能使结果一目了然。如果该列基于不同的假设，则可能表示投资价值；然而，该页面并未提供任何说明来区分这两种情况。

在成本法中，使用简写表达式有时比直接省略它们更容易造成误导。"成本价值" 这一术语错误地将两个不同的概念混为一谈。成本、价格和价值是截然不同的概念：成本指已支出或必须支出的金额，价格是指在特定交易中实际支付的金额，而价值则是对在给定条件下人们愿意支付多少金额的一种判断。这种区分在现行标准出台之前就已存在，本条目所考察的每一个体系都尊重这一区分。"重置成本（新）" 和 "替换成本（新）"的估算属于成本估算；只有在加上土地价值并扣除累计折旧后，它们才成为价值的指标。所反映的价值类型取决于所考虑的折旧类型以及所包含的组成部分。

估价实务中何处遇到。 估价师们会提到 "成本价值" 和 "收益价值"，但不会提到 "销售比较价值"：他们所说的其实是基于销售比较法得出的市场价值参考值。这种简写方式恰恰在可能造成误解的地方出现了：成本法和收益法各自均可用于估算多种类型的价值，因此仅提及方法名称并不能说明得出的具体是哪种价值。销售比较法最常用于反映市场价值，其估算结果也因其所反映的价值而得名。

每种方法都可以用于估算多种类型的价值，而其适用范围因方法而异；下文将探讨这一差异，它成为估价对象。

销售比较法是定义最为明确的一种方法；它通过考察类似房产的成交价格，并针对两者之间的差异进行调整，从而确定价值。如果相关可比实例属于符合市场价值定义条件的独立第三方交易——其中包括通常具有交易动机的各方、合理的市场曝光度以及现金或现金等价物支付条款——那么得出的结果即为市场价值。这是该方法的常规用途。同样，在遗产、赠与及某些税务事项中，即使法律定义有所不同，只要交易证据相似，该方法也可用于确定公平市场价值。在这种情况下，其定义源自税法（对于美国遗产税和赠与税而言，即财政部条例），而非评估实务。在批量评估中，当评估值已按法定标准进行调整时，该方法可作为其依据；当可比实例本身属于困境销售或被迫销售，且估值基于清算假设时，该方法可作为清算价值的依据。但需注意，普通市场销售不会产生清算价值。

收益法适用于最广泛的情况，因为其每个输入参数既可以来自市场，也可以来自特定方。市场价值的估算基于市场租金、市场空置率、市场费用以及源自市场的资本化率或折现率。反之，通过

相同的算术计算，个人投资者对租金的预期、其费用安排、持有期限、融资安排、税务状况以及要求的收益率，均可得出该投资者所认定的投资价值。通过相同的算术方法，还可以估算使用价值——即房产在特定持续用途下的价值，而非其最高最佳用途下的价值——方法是将该用途产生的收入资本化。它还允许计算持续经营价值——这涉及与房地产不可分割的企业经营收入——以及评估价值，后者由法规规定采用收入法计算。然而，仅凭该方法本身，既无法得出基于成本的可保价值，也无法得出清算价值——后者需要另一套假设和另一类证据。

在可适用的估值基础范围内，成本法介于销售比较法和收益法之间。该方法首先按最高最佳用途将土地（假定为空地）进行估值，然后加上新建的重置或再造成本，再扣除市场认可的折旧额，从而得出市场价值。该方法最适用于新建项目以及交易频率较低的特殊用途房产。如果评估任务中对“价值”的定义变更为“可保价值”，则采用相同的程序即可得出可保价值。

可保价值是指所要求的、用于重置承保范围内建筑物及附属设施所需的金额，通常不包括土地、场地工程和地下基础，且根据保单规定，折旧部分或全部不予扣除。这是该方法最典型的非市场用途。只有当特定定义或法定成本模型要求时，才会采用使用价值和评估价值。成本法无法得出投资价值或清算价值。

地块开发分析是土地估价方法之一（与销售比较法、分配法、提取法、土地残差法和地租资本化法并列）；它并非第四种估价方法。从操作流程来看，它属于折现现金流法，因此归属于收益法，而非成本法。该方法预测地块的销售价格；在此基础上扣除开发成本、持有地块直至售出的成本以及开发商的利润；随后将剩余金额按吸收期（售出所有地块所需的时间）进行折现。这是一种收益资本化形式（对未来收入流进行折现）。尽管工作表中可能列出了许多成本数据，但若仅根据明细项目来归类该方法，则会错误地将其视为成本法。即使该方法的性质明确，其计算依据也无法从工作表中直接读取；正如下一段所示，具体依据取决于输入数据。

分区分析的基础由其输入参数决定：市场地块价格、吸纳率、开发成本、市场支持的创业激励以及市场决定的折现率共同决定了土地的市场价值。另一方面，尽管两种模型基于相同的结构，但开发商自身的利润要求、融资安排、持有期、税务状况或吸纳率假设，都会导致该开发商得出的投资价值。在开发商自身的模型中，创业激励线显示了该开发商所需的利润；这条线正是市场价值分析最容易过渡到投资价值的地方。

在土地分区开发中，已开发地块的零售价值（逐块出售）和库存的批量价值（出售给承担销售风险的单一买家）均属于市场价值；它们的区别在于前提，而非价值计算依据。

对结论可辩护性的意义。 某种估值方法的基础范围有多广，取决于其输入数据中有多少来自观察到的市场行为，又有多少来自估值任务中设定的定义。销售比较法几乎完全从实际交易中获取输入数据，且这些数据均不针对特定一方。收益法既利用来自市场的输入（市场租金、市场收益率），也利用特定于某一方的输入（该方的要求回报率、融资情况、税务状况），这反过来扩大了其范围。成本法则处于中间位置：重置成本在很大程度上是客观事实，而具体包含哪些项目以及采用何种折旧方法，则由评估任务中的定义来确定。

由此可见，一种方法的输入中，来自委托而非市场的比例越大，其给出的理由就越依赖于估价师的判断，也就越容易受到质疑。本期“近期法院判决”栏目中概述的一项瑞士判决也指出了这一点。在 1C_224/2025 案（2025 年 9 月 24 日）中，瑞士联邦法院（*Bundesgericht*）指出，在正式征收（即对房产的直接征收，区别于瑞士法律所称的“实质性征收”即监管限制）的情况下，市场价值主要通过比较法确定；该裁决排除了收益法，因为该方法的结果取决于资本化率以及可能无法获得的租金；在此案中，两处经过适当调整的可比实例就已足够。

自特征价格回归（第 1 期）以来，本部门采用的统计框架中也遵循这一原则。在特征价格回归中，其基础取决于样本以及模型的设定方式。如果模型基于公平的公开市场交易，则会估算市场价值；但如果将其应用于非自愿出售或关联方之间的转让，即使方程形式相同，诊断和拟合统计量看起来同样良好，但所得结果也会不同。方法本身并未改变，但依据发生了变化，而这一点并未记录在输出结果中。

两者互不决定：除非法律另有规定（如波兰法律所规定），否则评估方法并不决定评估基础，评估基础也不决定评估方法。本期报告的两部法律就体现了这两点特征。奥地利的《财产评估

法》（*Liegenschaftsbewertungsgesetz*，LBG，BGBl. Nr. 150/1992，联邦法律公报）规定了评估基础，但对评估方法的选择持开放态度。在法庭诉讼中，除非法律或协议另有规定，应确定的价值为 *Verkehrswert*（该法中对市场价值的称谓；第 2 条第 1 款），其定义为在诚信商业交易中通过销售通常可获得的价格（第 2 条第 2 款）。第 3 至 7 条描述了比较法、收益法和成本法，并允许法院指定的专家（估价师）根据科学现状和现行市场惯例在这些方法中进行选择。

波兰也展现了这种关系的另一面。根据《波兰土地法》（*ustawa o gospodarce nieruchomościami*），被征收案件中的补偿金额以市场价值为基准（art. 134(1)）；只有当某类房产没有交易记录、因此无法确定市场价值时（art. 135(1)），才会采用重置价值（*wartość odtworzeniowa*），在此类情况下，土地的价值需与建筑物及其他改良设施分开评估。在此方面，该法规比奥地利的法规更进一步：art. 152(3) 还将每种估值基础与相应的估值方法相联系——市场价值对应比较法或收益法，重置价值对应成本法。这两种估值方法并不相互冲突；最高行政法院（*Naczelny Sąd Administracyjny*，NSA）在一宗税务案件（III FSK 560/24，2026 年 4 月 10 日）中明确指出，市场价值和重置价值并非相互对立的衡量标准。法律可以选择评估基础，明确在何种情况下适用不同的评估基础，并像本案一样，将每种评估基础与一种评估方法挂钩。

估价计算示例。 一个包裹、一个日期、一种处理方式、两个数字。

一块位于即将拓宽的道路旁的角地，面积约 12,900 平方英尺（1,200 米^2）。该道路拓宽计划于两年前公布；自公告发布以来，该路段沿线的地块交易价格均有所上涨，因为更宽的道路能带来更多的车流和更高的能见度。同一天收到了两份委托，委托方均要求得出其指示中所称的“市场价值”，且均需通过销售比较法进行评估。

贷款方的指示。对该地块按现状进行估值，作为抵押担保。该区域内有三笔独立交易，均发生在公告之后，调整后售价为 $540,000。可比实例价格较高，本案估价对象亦然；无需剔除任何实例，因为贷款方需要了解该估价对象明日能卖出什么价。

征收任务。根据一项不考虑该计划（在美国实践中即“项目”）本身对价值影响的法规，对同一地块在同一日期进行估值以确定补偿金额（参见公共项目及其对价值的影响）。同样的三笔交易，同样的调整，然后再进行一项调整：因道路拓宽而产生的走廊价格差异，以 % 为基准，与走廊外的交易价格相比，该差异便显现出来。该指标为 $540,000 ÷ 1.12，即四舍五入至最近的千位数为 $482,000。

这两个数字相差 $58,000，却基于相同的评估方法、相同的可比实例、相同的评估日期以及相同的公开市场交易假设。两者之间不存在计算错误，也没有隐藏的调整项。区分它们的是基础——即所寻求价值的定义，而“市场价值”这一共同名称掩盖了这一点：一种估值方法询问市场会支付多少，另一种则询问如果该计划从未公布，市场本会支付多少。如果读者只看到这两张标题为“销售比较法得出的估值”的工作表，将无法分辨哪一个是哪个，并且有理由认为其中一个是错误的。

请注意该示例中 未展示的内容。前提始终不变：两者均为公开市场销售，均非强制出售或清算。方法始终如一。唯一变化的是所求价值的定义，而“无方案”的数值比 $58,000 低：贷款方的数值比该数值高出 12%。这就是本条目的全部论点，仅用一行算式便阐明。

Cross-references: 012 估价的目的 — 比这一层更高的一层；目的限定了基础，而主导法往往规定了这一基础。

013 术语分歧 — 翻译如何模糊基础与方法（以波兰为例）。

005 特征价格回归 — 其中，样本和规格取代了本文中讨论的输入。

词典：价值基础；价值前提；价值指标；可保价值；投资价值。

近期法院判决，本期内容：奥地利和波兰的法律文件以及上文引用的瑞士判决.

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)
    ).
```

论文

Department: Articles

估值法的语言

威廉 · 伯特 · 克雷托尔，SRA — 主编

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. 一项针对 36 种源语言（每个司法管辖区仅按其法律所用语言计数一次）的估值法进行的跨司法管辖区调查，发表在一本本身以 12 种语言出版的期刊上，得出了作者始料未及的结果：受调查的司法管辖区并非按地理位置聚类，而是按法律语言谱系聚类；而且，该部门原本归因于共同渊源的至少一项一致性，经查证后发现实为独立趋同。本文阐述了多语言方法所揭示的内容，区分了语言在跨境传播法律时的四种方式，并纠正了该部门比较综合报告草案中的一处错误。

Keywords: 比较法、法律语言、OHADA、征收、估值方法论、法律移植

1 方法上的意外

这篇文章最初只是关于搜索技巧的一篇笔记，后来却变成了另一番模样。

本书的估价对象是跨司法管辖区的估价法——重点在于强制征用：征收，即国家对私有财产的征收，在美国实务中称为“公共利益征用权”（或称“没收”）——以及该法律所采用的表述语言和呈现形式。

在准备本期“ *Recent Court Decisions*”栏目中刊载的比较调查时，[1] 该栏目报告称，一些司法管辖区没有值得调查的内容。该报告在经核实的每一例中均存在错误。阿曼 被描述为“没有任何相关内容”；但仅通过一次阿拉伯语查询，便检索到一部 2023 年的征收法，其中包含一项单独的补偿条款 ——这属于应单独支付补偿的独立损失类别 ——即因使用权剥夺而产生

[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.

的补偿。[2] 仅由两项欧洲人权法院（“斯特拉斯堡法院”）的判决代表；[3] 一次土耳其语查询返回了最高上诉法院 关于估值日 的判决，涉及事实上的征收，这是所调查案例中最具指导意义的判决之一。[4] 最高上诉法院是土耳其负责民事案件的最高法院；与大陆法系中的最高上诉法院一样，它审查法律错误，而非事实认定。估值日是指价值评估意见所针对的日期，而事实上的征收是指未经正式程序的征收——即美国实务中所称的“逆向征用”。台湾、日本、韩国和印度尼西亚的条目均以该司法管辖区的语言进行单条查询。

由此得出的直接教训虽不新奇，但仍值得指出：一项以英语进行的调查会报告那些不以英语发布信息的司法管辖区的数量，而且这种报告是 悄无声息的——调查结果中的空白很容易被误认为是该地区不存在相关法律。

第二个教训花了一段时间才显现出来，这也是本文的估价对象。一旦调查问卷实现了多语言化，各司法管辖区就不再按照该部门原先归档的方式进行分类。它们改按语言进行分类——而在语言分类的背后，则依据法律渊源进行分类。

2 语言承载法律的四种方式

区分这些机制是有益的，因为它们对从业者和研究者而言会产生不同的后果。

2.1 作为诉讼语言

最简单的情况是：法院用某种语言听取辩论并作出判决，而不会读这种语言的研究人员就无法阅读该判决书。这是本部门最初遇到的障碍，也是最容易被误认为就是整个问题的障碍。

[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.

值得注意的是，该规定 并不适用于哪些地区。巴基斯坦的高等法院使用英语开庭；印度、尼日利亚、肯尼亚和新加坡也是如此。对于这些司法管辖区，该部门此前未能对其进行调查，在语言方面根本没有任何借口。

2.2 作为一种超国家法律语言

这要有趣得多。在这里，一种通用语言将同一套法律体系贯穿于许多主权司法管辖区。

本调查中遇到的最明显的例子是 OHADA（，即非洲商业法协调组织），其十七个成员国共同采用十一项《统一法》——其中最新的一项关于非营利实体会计核算的《统一法》于 2022 年 12 月通过 ——由唯一一家法院，即设在阿比让的共同司法与仲裁法院（Cour Commune de Justice et d'Arbitrage）负责解释。[5] 自 2008 年修订《成立条约》以来，法语、英语、西班牙语和葡萄牙语均被列为工作语言，若出现歧义，以法语为准。《担保交易统一法》担保交易统一法》规范了所有十七个成员国的不动产抵押，这意味着从塞内加尔到刚果民主共和国，担保贷款的估值和强制执行主要依据 OHADA 共同法律（即《担保交易统一法》和《强制执行统一法》），尽管抵押登记仍遵循各成员国的土地登记规则。然而，其适用范围仅限于商法：《统一法》不涉及征收、补偿或土地保有权，因此“一次评估覆盖十七国”这一说法仅适用于担保交易和商法领域的估值，而不适用于其他任何领域。

在该领域内，对于比较法研究者而言，这完全改变了计算方式。一项针对某法院判例（在大陆法系意义上：被视为指导依据的法院判决汇编）的单一语言调查，涵盖了十七个司法管辖区。本刊在筹备本期内容时，本部门核实了其实际状况：CCJA 的判决已建立索引且支持筛选，具有稳定的标识符，其判决摘要无需账户即可阅读，而全文则可通过免费注册获取。这种访问便利性甚至优于某些让本部门完全束手无策的亚洲数据库。

欧盟在其各成员国范围内实行一套统一的法律体系，但该法律体系有二十四种具有同等法律效力的语言版本，而非仅有一种。欧洲人权法院的运作方式更接近 OHADA：其针对土耳其（Türkiye）作出的判决对土耳其具有约束力（第 46 条），且其判例均以英语或法语报告，无论其审查的国内诉讼程序使用何种语言 。[6]

2.3 作为所继受法典的载体

产生本文核心观察结果的机制。

[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]

[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]

法律体系是被移植过来的，且这种移植是通过语言渠道进行的——在比较法学家的术语中，这被称为“继受”：即一个法律体系对另一个法律体系法律的采纳或继承，例如前殖民地接受殖民宗主国的法规。其结果是，即使某些司法管辖区之间没有任何当代联系，也可能拥有共同的法理结构——所谓“法理”是指由法院确立的既定法律原则—— 因为它们是从同一来源继承而来的。

在这项调查中，可以看出有三条脉络。

法国法系。源自或以法国民法为蓝本的法律体系，构成了马格里布地区——摩洛哥、阿尔及利亚、突尼斯——以及更广范围的阿拉伯东部地区法律体系的基础：1948 年《埃及民法典》是在桑胡里领导下起草的，其参考了法国的范本，进而影响了叙利亚（1949 年）、伊拉克（1951 年，由桑胡里亲自起草）、利比亚（1953 年）以及包括科威特和卡塔尔。黎巴嫩是黎凡特地区的特例：其《义务与合同法典》（1932 年）直接源自法国委任统治时期，早于埃及法典。法语非洲国家则直接承袭了这一传统。

德国法系。日本的 明治时期的法律继受以德国民法为主要范本，而日本的法典又在殖民时期传入朝鲜；台湾 则采用 1929—1930 年《中华民国民法典》——该法典是在大陆参照德国、瑞士和日本的范本起草的，并于 1945 年带入台湾，取代了日本殖民时期的法律适用。土耳其也属于这一法系：其 1926 年的继受采用了瑞士《民法典》和《义务法典》——这些法律文书，在法律意义上指正式颁布的文本（而非财务意义），属于茨韦格特和科茨标准比较法分类法中的日耳曼法系[7] ——而非法国民法典。该法系未传承的是税收估价制度。本期调研的公式化体系（即根据公布的单位价值和固定公式计算的税务估值，而非基于估价对象的销售价格）基于现代国内税收法规：日本的“路边价格”（*rosenka*，即针对每条街道公布的每平方米土地价值）可根据国税厅《不动产估价基本通告》（*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu* ——这是一份行政通告，而非成文法），当该估值明显不恰当时，可予以搁置，此时价值将根据税务局长指示确定，该指示可能基于评估结果；[8] 韩国的补充方法（在无法确定市场价值时使用的法定公式）载于其《遗产税和赠与税法》；[9] 以及德国的《评估法》（ Bewertungsgesetz，即联邦《评估法》[10]）出台时间晚于日本的法律继受之时。这些公式化制度之间是否存在家族相似性，仅属推测，并非有据可查的渊源关系。

荷兰法系。罗马-荷兰法是南非法律体系 的基石，而荷兰东印度群岛民法典至今仍是印尼 债法的基础。然而，印度尼西亚的土地法经历了重构：1960

[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.

[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]

年《基本农地法》（1960 年第 5 号法，UUPA）[11] 废除了殖民时期法典中关于土地的规定（抵押相关条款除外 *hypotheek*），并将土地权利的依据确立于 *adat*，即本土习惯法。*hak guna bangunan* ——即本期报告所述即将到期的有期限建筑权——是 1960 年法律创设的，但该法自身的转换条款将现有的荷兰 *opstal* 权利转化为 *hak guna bangunan*，因此与荷兰权利的关联具有法定性质；该权利的内容现由 1960 年法律确定，而非由殖民法典确定。

2.4 作为评论领域的 通用语言

这是最薄弱的渠道，也是最容易过度依赖的。全球大部分法律评论都是用英语发表的，因此，即使某个司法管辖区的判决是以阿拉伯语或日语作出的，国际律所仍可能用英语对其进行讨论。

这确实很有用，但也暗藏玄机。相关评论具有选择性：它只涉及对国际流动资本有吸引力的内容，而这与理论上的重要性并不一致。乌克兰的补偿框架在英语文献中很容易找到，并已引起国际专业界的关注；而土耳其的租金确定裁决——这对估价师的方法可能更为重要——却难以寻觅——本期刊物虽能指出这些裁决，但尚无法予以确认。

3 更正

最初为本期准备的比较性综述报告，有四个司法管辖区——印度、巴基斯坦、Türkiye 和埃及—— 认为，如果征用机关（在美国即征用方）拖延，估价日期 将顺延，且国家应承担期间产生的通货膨胀损失。该综述还补充了一项警示：埃及、摩洛哥和 Türkiye 均采用以某种方式源自法国和瑞士民法的法典，因此它们之间的共识在一定程度上是历史传承的结果。（该论点源自最初起草的综述；本期刊 C4 处所附的替代版综述仅限于法律条文的形式，并未重复该论点。此处记录该更正是因为该结论曾出现在该部门的草案中。）

这种谨慎态度部分正确，部分错误，而要分辨出哪一部分正确、哪一部分错误，则需要仔细斟酌。

埃及的民法源自法国，而摩洛哥，其法院将估值日期与提起诉讼之日对齐，[12]，这完全属于法国法系；两国不仅沿用了法典，还采用了法国的行政法形式：埃及设有国家行政法院（Conseil d'État，1946 年第 112 号法律），摩洛哥的行政法院其撤销理由也采用法国的分类标准（1993 年第 41-90 号

[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]

[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`

法律）。[13] 就此而言，这两者之间的相似性在一定程度上是继承而非独立创新，正如草案所述。

然而，土耳其并不属于该清单中草案所列的位置——尽管这种条理清晰的划分方式颇具诱惑力。1926 年，土耳其的继受源自瑞士——即瑞士《民法典》和《义务法典》，属于日耳曼法系的法律文书——而且，更根本的是，其征收理论根本未见于所继受的法典之中。该报告中提到的“估值日期规则”源自最高上诉法院依据国内《征收法》（*Kamulaştırma Kanunu*）[14] 及《宪法》作出的判例：一项 2021 年的判决将估值日期确定为提起诉讼之日。法典体系的渊源对征收法理而言证据力较弱——该法理属于行政法和宪法范畴，而非源自民法典，因此土耳其与埃及之间的协议或许终究是真正的趋同。

普通法体系中保留下来的部分未受影响，而且如果理解得当，反而更有趣。印度 和巴基斯坦 都是采用英语的普通法管辖区：巴基斯坦仍适用 1894 年《土地征用法》，而印度已于 2014 年 1 月 1 日起废除该法案，并以《2013 年土地征用、安置与再安置中公平补偿及透明度权利法》。[15] 它们与大陆法系法域得出的相同规则无法用法律渊源来解释，因为它们与大陆法系法域没有任何共同的法律渊源。[16] 两种法律传统，尽管基础不同、程序不同、术语不同，却在以下主张上达成了共识：国家因拖延而产生的通货膨胀成本，不得转嫁给被剥夺财产的所有人。

这是草案得出的结论，但有一处修改：土耳其通过不同的途径得出了相关结论——未经程序征收的土地，其价值应按所有权人提起诉讼之日而非征收之日确定——且该结论是独立得出的，并非沿袭而来。该草案还指出，比较法学者应从何处寻找真正的趋同：不是在采用同一法典的司法管辖区之间——因为在这些地区，相似性本就是意料之中的结果——而是在不同法系之间，因为在那里，相似性并非必然。

---

[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.

[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]†

4 以下是练习内容:

以下是三个论点，按信心程度从高到低排列。

用错误语言进行的搜索未获得结果，不能作为证据。这是实践中的经验教训，且不仅限于研究领域。一位受聘处理跨境事务的估价师，若得出某司法管辖区不存在相关权威依据的结论，应能说明该结论是基于哪种语言得出的。

法理渊源决定了可迁移推理将出现在何处。评估师在面对一个陌生的司法管辖区时，若能询问其法典源自何种传统，将大有裨益，因为答案表明类似的推理已在何处存在。该答案还必须与当地的法律重构进行核对：在印度尼西亚，固定期限的建筑权的处理依据的是 1960 年的《基本土地法》及其实施条例，而非殖民时期法典曾所载的荷兰民法。

超国家法律文书是有效的研究单位。当一项法律文书管辖多个司法管辖区时——《非洲大陆法统一公约组织》（OHADA）的《统一法案》便是典型例证——在该法律文书实际涵盖的范围内，应以该法律文书本身而非具体国家作为研究对象。若对有担保交易法进行十七项国家层面的调查，虽然会得出基本相同的结论，但成本却要高出十七倍。

5 关于本文内容范围的说明

这并非主张法律体系决定了结果，也并非主张共同的前提决定了结果。这两个司法管辖区均将土地所有权归属于国家[17]（尼日利亚依据其《土地使用法》，该法将各州的土地所有权归属于该州州长[18]，并赋予持有人法定 占用权，而非土地所有权，且补偿（补偿范围仅限于未折旧的改良物，而非土地价值），且关于土地本身价值是否应予补偿，两案得出了截然相反的结论。前提相同并不意味着结论必然一致。

这一论点范围更为狭窄。语言标志着法律思想在历史上传播的渠道，而忽视这些渠道的研究者，既会遗漏重要内容，又会误读所发现内容的意义。本系花了一个季度的时间学习了这一教训的前半部分。而后半部分正是本文撰写的缘由。

[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

国际评估标准的比较

威廉 · 伯特 · 克雷托尔

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. 评估实践受专业标准、法定要求、具体委托规则、财务报告要求以及既定方法的约束。美国的房地产估价行业处于分散状态，缺乏一套类似于 RICS《红皮书》的可比实例执业标准体系。虽然《美国专业评估实践准则》（USPAP）和《国际估值标准》（IVS）是主要框架，但其他重要的标准还包括《RICS 红皮书》、欧洲估值标准（EVS）、《加拿大统一专业评估实践标准》（CUSPAP）、澳大利亚和新西兰的指导方针、美国联邦土地征用标准，以及企业估值和财务报告标准。USPAP 涉及职业道德、专业能力、工作范围、执业表现及报告编制。然而，详细的评估方法却分散在专业文献、政府机构要求、贷款规则、成文法、法院判决及惯例之中。这种分散性凸显了区分合规标准、执业标准、方法论原则以及具体委托要求的重要性。附录针对每个相关司法管辖区，列出了适用的估值标准、发布机构、其法律地位及其与《国际估值标准》（IVS）的关系。

Keywords: 估值标准、USPAP、IVS、RICS《红皮书》、欧洲估值标准、执业标准、可比实例

Contents

1 简介 **133**

2 《估值标准的功能分类》 **133**

3 《美国公共资产评估准则》（USPAP） **134**

4 《国际评估准则》 **134**

5 RICS《红皮书》 **134**

6 《欧洲估值准则》 **135**

7 《加拿大统一专业评估实务标准》 **135**

8 澳大利亚和新西兰 **135**

9 UASFLA：《美国黄皮书》 **136**

10 企业估值准则 **136**

11 财务报告准则 **136**

12 监管估值体系：以德国为例 **137**

13 贷款标准及具体项目要求 **137**

14 美国执业标准差距 **137**

15 美国估值方法的碎片化 **138**

16 估值治理的三个不同层次 **138**

17 房地产估值治理本体论提案 **139**

18 迈向估值工程 **139**

19 比较总结 **139**

20 结论 **141**

A 保障范围及现行标准 **142**
A.1 相关报道 142
A.2 司法管辖区名录 142
A.3 各地区现行标准 143

1 简介

人们在讨论房地产估价时，往往将其视为受一套统一的专业标准所规范。实际上，估价治理是分层进行的。一名估价师或估价师可能同时需遵守职业道德标准、一般性专业标准、特定司法管辖区的法律、财务报告要求、贷款规则、代理要求，以及针对具体委托任务的方法论要求。

在美国，《统一专业评估实务标准》（USPAP）是主流的专业评估标准。在国际上，《国际评估标准》（IVS）提供了一个广受认可的通用评估框架。然而，无论是 USPAP 还是 IVS，单凭其本身都无法全面涵盖现代评估实务的全部结构。

其他重要系统还包括：

- 英国皇家特许测量师学会（RICS）《估值—全球标准》，通常称为 *Red Book* ；
- 欧洲估值标准（EVS），通常称为 *Blue Book* ；
- 加拿大《统一专业评估实务标准》（CUSPAP）；
- 与《国际估值标准》（IVS）一并发布的澳大利亚和新西兰指导文件；
- 《联邦土地征用统一评估标准》（UASFLA），通常称为《联邦土地征用评估标准》（*Yellow Book* ）；
- 美国估价师协会（ASA）的企业估值标准；
- 美国注册会计师协会（AICPA）《估值服务标准声明》（SSVS）；
- 监管性房地产估值体系，例如德国的《房地产估值条例》（ImmoWertV）；以及
- 财务报告框架，例如《国际财务报告准则第 13 号》（IFRS 13）和《会计准则第 820 号》（ASC 820）。

要进行有意义的比较，就需要区分这些标准所发挥的不同作用。

2 《估值标准的功能分类》

并非所有估值标准都服务于同一目的。一种实用的分类法是：

1.
2.
3.
4.
5.

6.
7.
8.

这一区别很重要，因为规范估价师行为的专业标准，与界定价值基础（即评估任务必须得出的价值类型，例如市场价值）的技术框架、法定估值公式或抵押贷款报告规范并非同一回事。

3 《美国公共资产评估准则》（USPAP）

《统一专业评估实践标准》（USPAP）是美国的主要专业评估标准 (The Appraisal Foundation 2024)。USPAP 规定了关于职业道德、专业能力、工作范围、可信评估结果的制定、报告编制及记录保存的要求。

《美国专业评估准则》（USPAP）的制定有意保持宽泛。其主要功能是确立专业评估实践的最低标准，而非针对每一种房地产估值问题规定一套完整的技术方法。

从概念上讲，

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

因此，《美国房地产估价准则》（USPAP）虽然规定了估价师必须完成的任务，但通常并不作为一份详细的手册，来具体规定应如何选择可比实例、估算调整值、构建统计模型或进行市场分析。

4 《国际评估准则》

国际评估准则委员会（IVSC）颁布了《国际评估准则》，该准则提供了一个全球性的评估框架 (International Valuation Standards Council 2024)。国际评估准则涵盖了一般评估原则、价值基础、评估途径与方法、数据与输入、模型、文件编制以及特定资产类别。

与《美国公认评估准则》（USPAP）相比，国际评估准则（IVS）的适用范围更为广泛，对于已采纳或纳入该准则的司法管辖区而言，其在跨境评估、财务报告、机构投资及专业实务方面尤为重要。

从宏观层面来看，IVS 作为一套通用的国际估值框架发挥作用：

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

因此，IVS 主要是一个技术估值标准框架，而非道德准则。

5 RICS《红皮书》

《RICS 估值——全球标准》（通常被称为《红皮书》）是全球最重要的专业估值框架之一 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024)。

《红皮书》之所以尤为重要，是因为它不仅纳入了《国际估值标准》（IVS），还补充了英国皇家特许测量师学会（RICS）的专业要求、程序要求、治理规则及实务指南。

从概念上讲，这可以表示为：

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

《红皮书》及相关 RICS 专业标准涉及以下方面：

-
-

- 委托
-
- 条款；
-
-
-
-
-
-
-
-
-

因此，《红皮书》不仅是一部道德和报告准则，它还将高水平的估值标准与实际的估值工作联系了起来。

6 《欧洲估值准则》

欧洲评估师协会联盟（TEGoVA）发布了《欧洲评估准则》（European Valuation Standards），通常简称为《欧洲评估准则》（*Blue Book*），网址为 (TEGoVA 2025)。在欧洲大陆，EVS 对房产评估尤为重要。

EVS 探讨了欧洲法律、金融和监管环境下的估值原则与实践。该课程与抵押贷款、银行业监管、有担保信贷以及房产市场密切相关。

因此，在欧洲，两种重要的专业传统并存：

$$\boxed{\text{RICS Red Book}}$$

以及

$$\boxed{\text{TEGoVA European Valuation Standards}}$$

它们在很大程度上存在重叠，但在体制上却有所不同。

7 《加拿大统一专业评估实务标准》

《加拿大统一专业评估实践标准》为加拿大评估学会（Appraisal Institute of Canada）的会员 (Appraisal Institute of Canada 2026) 提供了主要的专业评估框架。

一个有用的简明对比是：

$$\text{United States} \to \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \to \text{CUSPAP}$$

《CUSPAP》规定了适用于评估、审查、咨询及相关估值服务的专业执业要求。

8 澳大利亚和新西兰

澳大利亚和新西兰不再制定各自的评估标准。澳大利亚房地产协会和新西兰房地产协会要求其会员全面采用《国际估值标准》（IVS）（现行版本 IVS 2025 已于 2025 年 1 月 31 日生效），并辅以澳大利亚和新西兰的指导文件（参见表10）。

因此，这些是 IVS 在国家层面的应用，辅以地方指导，而非与之并行运作的独立框架。

因此，可以将该结构概念化为：

$$\begin{aligned}\text{IVS} &\to \text{Australia/New Zealand Guidance Papers} \\ &\to \text{National and Application Requirements}\end{aligned}$$

9 UASFLA：《美国黄皮书》

《联邦土地征用统一评估标准》适用于涉及美国政府征用房产财产权益的评估委托。

这些标准通常被称为《黄皮书》(Interagency Land Acquisition Conference 2016)。

由于《统一征用法》（UASFLA）与联邦“公平补偿”法理密切相关，因此在征用权、通行权及联邦土地征购工作中尤为重要。

不应将其视为《美国公认评估准则》（USPAP）的替代品；相反，它是一个针对特定目的而设计的体系。

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

一项评估即使符合《美国专业评估准则》（USPAP）的一般标准，也可能无法满足联邦采购要求。

当《佛罗里达州统一评估标准》（UASFLA）与《美国专业评估准则》（USPAP）存在冲突时，例如在将价值与挂牌时间挂钩的问题上（即 USPAP 所定义的“在生效日期价值评估意见中，该房产在售出前本应在市场上挂牌的时间”），估价师应援引 USPAP 的“管辖权例外规则”，并遵循 UASFLA （UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2）。

10 企业估值准则

估值的范围不仅限于房产。美国主要的企业估值标准包括美国估价师协会（American Society of Appraisers）制定的标准，以及美国注册会计师协会（AICPA）发布的《估值服务准则声明》((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007))。

这些标准适用于：

- 商业企业；
- 证券；
- 无形资产；
- 知识产权；以及
- 所有权权益。

因此，对估值标准的全面分类应当认识到，估值是一门涉及多种资产的学科。

11 财务报告准则

财务报告准则对估值有着重大影响，但其运作方式与《美国公共会计准则》（USPAP）或英国皇家特许测量师学会（RICS）的《红皮书》并不相同。

两个重要的例子是：

- 《国际财务报告准则第 13 号——公允价值计量》(International Accounting Standards Board 2011)；以及
- 《会计准则汇编第 820 号——公允价值计量》(Financial Accounting Standards Board n.d.)。

这些准则规定了在财务报告目的下，应如何理解和计量公允价值。

这一区别可表述为：

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

鉴于

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

财务报告准则规范了估值目标，而专业估值准则则规范了估值师的行为和流程。

12 监管估值体系：以德国为例

德国提供了一个采取更明确监管方式的范例：《不动产估价条例》（ImmoWertV）是一项联邦法规，其中规定了房产估价的方法 (Bundesrepublik Deutschland 2021)。这与《美国公认评估准则》（USPAP）形成了根本性的对比：USPAP 主要是一套职业行为准则和最低绩效标准，而《房地产估价条例》（ImmoWertV）则是通过联邦法规对估价方法作出规定。

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

这一区分与比较估值法学具有重要关联。

13 贷款标准及具体项目要求

抵押贷款为估值治理增添了另一层机制。

在美国，评估结果可能会受到以下方面规定的影响：

- 房利美（Fannie Mae）；
- 房地美（Freddie Mac）；
- 联邦住房管理局（FHA）；
- 退伍军人事务部（VA）；
- 联邦银行监管机构；
- 根据《1989 年金融机构改革、复苏和执法法案》（FIRREA）第十一章制定的评估规定；以及
- 各贷款机构特定的承保要求。

这些要求不能取代《美国公认评估准则》（USPAP）。

相反，

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}}$$

“统一评估数据集”（UAD），包括其后续版本（如 UAD 3.6），与其将其视为一项通用评估标准，不如将其归类为报告和数据规范更为恰当 (Freddie Mac n.d.)。

14 美国执业标准差距

将美国的评估实务与 RICS 体系进行比较时，会发现两者在结构上存在显著差异。

美国虽有《美国房地产估价准则》（USPAP）作为道德和绩效标准框架，但缺乏一个相当于 RICS《红皮书》的、统一且全面的房地产估价实务框架。

《美国公共会计准则》（USPAP）通常涉及：

- 职业道德；
- 专业能力；
- 工作范围；
- 可靠的任务结果；
- 报告；以及
- 记录保存。

它所缺乏的是一个统一、详尽的、具有强制性或准强制性的实务准则体系，以明确规定房地产估价分析通常应如何进行。

相比之下，RICS 将其强制性标准和建议性应用指南（即 VPGA）合并为一份文件发布。

因此，一个有用的区分是：

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

鉴于

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ + \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 美国估值方法的碎片化

在美国，那些总体上相当于《红皮书》功能的资料分散在许多来源之中。

其中包括：

- 《美国房地产估价准则》（USPAP）；
- 估价基金会咨询资料；
- 估价协会教材及专业文献；
- 房利美和房地美的要求；
- 联邦住房管理局（FHA）和退伍军人事务部（VA）的要求；
- 联邦银行业监管规定；
- UASFLA；
- 各州评估法规与条例；
- 法院判决；
- 各机构特定要求；
- 国际评估师协会（IAAO）关于批量评估的技术标准（《不动产批量评估标准》、《比率研究标准》等）；以及
- 惯常的专业实践。

目前尚无任何一份文件能全面阐述：

> 以下是进行房产评估时普遍采用的专业方法。

评估学会通过 《房地产评估》((Appraisal Institute 2020)) 以及专业课程、专著、文章和其他方法论文献，在一定程度上填补了这一空白。

该系列作品描述了一个大致的流程，例如：

$$\begin{aligned}\text{Market Analysis} \to \text{Highest and Best Use} \to \text{Data Analysis} \\ \to \text{Approaches to Value} \to \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

然而，仅因某项评估是根据《美国专业评估准则》（USPAP）进行的，并不意味着此类方法就必然是强制性的。

因此，与 RICS 相比，美国体系将专业标准与专业方法论区分得更为明确。

16 估值治理的三个不同层次

一种有用的分析模型将估值治理划分为至少三个层次：

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

《美国公共资产评估准则》（USPAP）对第 1 级和第 2 级进行了详细阐述。

就单项房产的评估而言—本条将本主张的范围限定于此—美国缺乏一项普遍适用的第 3 级标准；相反，第 3 级标准分散于教科书、专业教育、机构规章、贷款机构要求、监管指南、司法判例以及惯常的专业实践中，而 RICS 则更接近于将这三个级别整合在一起。

这两类划分之间存在重叠，而非一一对应：第 1 至第 2 级属于图1中的第 1 层，第 3 级属于第 3 至第 4 层，而第 2 层（IVS）则涵盖了所有三个级别。

17 房地产估值治理本体论提案

图 1 将该本体（即规则类型的分类及其相互关系）划分为六个层次，从最通用到最具体。

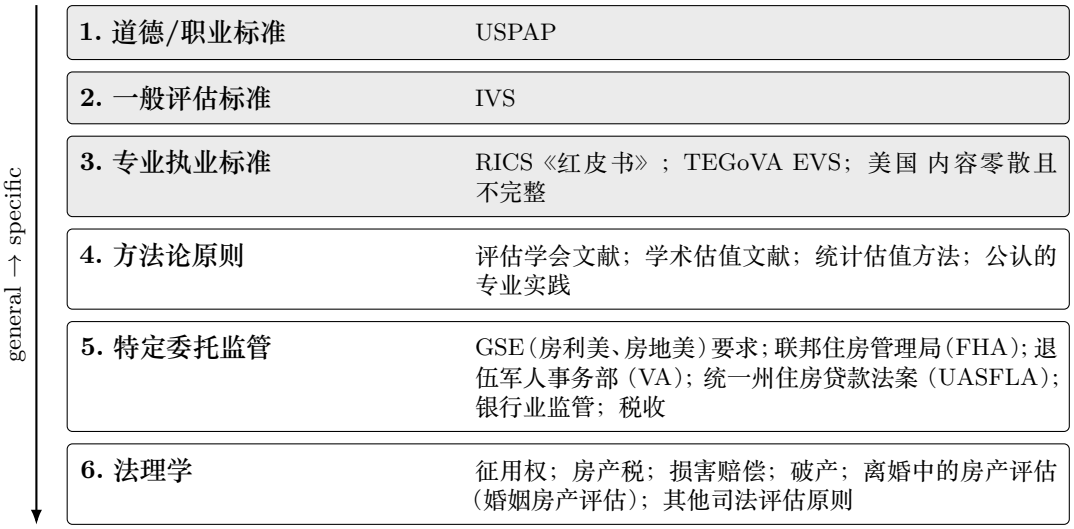


Figure 1: 房地产估值治理本体论：从行为准则到约束特定估值的司法原则，共六层。阴影部分为严格意义上的标准；其余部分为原则、法规和判例法。

这种结构避免将每条与估值相关的规则都视为同一类型的标准。

18 迈向估值工程

合规标准与实践标准之间的区别指向了一个更广泛的概念：估值工程。

估值工程框架不仅用于确定评估报告是否符合《美国专业评估准则》（USPAP），还将使能够得出可信估值结论的分析过程规范化。

图 2 概述了这样的框架。

这种方法承认，评估合规性与估值方法是两码事。

一项估值在程序上可能符合专业标准，但所采用的分析方法却可能存在缺陷。反之，即使是复杂的定量分析，也必须履行道德、法律和报告方面的义务。

因此，估值工程可以表示为：

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

在此框架下，缺失的美国实务标准这一层变得尤为重要。

19 比较总结

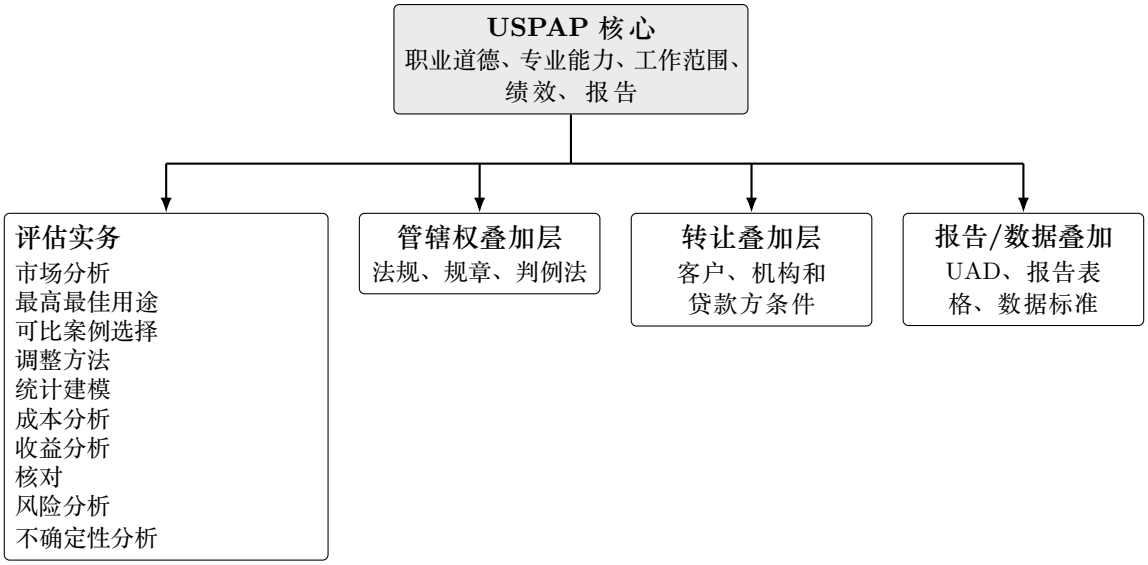


Figure 2: 美国《专业评估准则》() 估值工程体系：以《美国专业评估准则》（USPAP）为核心，其下为实务层，并设有三个根据管辖区域、委托类型及报告制度而有所不同的附加层。

Table 1: 估值治理框架的比较总结

框架	管辖权／机构	主要功能	字符
《美国公共资产评估准则》（USPAP）	美国 / 评估基金会	专业评估标准	职业道德、胜任能力、职责范围、绩效、报告
IVS	国际 / IVSC	一般估值标准	价值基础、方法、手段、资产标准
RICS《红皮书》	国际 / RICS	专业与实践框架	IVS Plus 专业规则、流程要求和实践指南
EVS	欧洲 / TEGoVA	欧洲估值标准	以房产为重点的专业标准，其起草工作是基于欧盟贷款监管规定
CUSPAP	加拿大 / 加拿大评估学会	专业评估标准	加拿大国家专业框架
IVS 与 API / PINZ 指导文件	澳大利亚和新西兰	IVS，会员须知	IVS 已全面采纳；地方指南对其进行了补充
UASFLA	美国联邦政府	联邦土地征用评估	具有特定目的；与公平补偿法密切相关
ASA 标准	美国 / ASA	企业与资产估值	企业、无形资产、机械及相关资产的估值
AICPA SSVS	美国 / 美国注册会计师协会（AICPA）	企业估值服务	估值业务的职业准则
ImmoWertV	德国	联邦政府对房产估价的监管	《联邦建筑法典》(Baugesetzbuch，德国的规划与土地使用法规）下法规规定的方法
《国际财务报告准则第 13 号》	国际会计	公允价值计量	界定了财务报告的计量目标
ASC 820	美国会计	公允价值计量	美国公认会计准则（US GAAP）公允价值框架

20 结论

国际估值治理最好被理解为一个分层体系，而非由相互竞争的标准构成的单一层级结构。

《美国专业评估准则》（USPAP）仍是美国的主要专业评估标准。《国际估值标准》（IVS）提供了一个广泛的国际估值框架。英国皇家特许测量师学会（RICS）则增添了一层重要的专业实践内容，将《国际估值标准》与详细的程序、技术及应用指南相结合。《欧洲估值标准》（EVS）在欧洲大陆发挥着类似但又有所区别的作用，而其他国家性及针对特定目的的估值体系则适用于特定的司法管辖区和估值目的。

这一比较揭示了美国房地产估值的一个显著结构性特征：美国缺乏一套相当于 RICS《红皮书》的、普遍适用的专业执业标准。

相反，美国的估值方法分散在专业文献、政府法规、机构规章、法院判决、贷款方要求以及惯例之中。

这一区分表明，未来在将估值实践制度化方面，应将以下四个问题区分开来：

1. 哪些道德和职业义务约束着评估师?
2. 什么构成技术上可接受的评估表现?
3. 哪些分析方法构成具有辩护力的专业实践?
4. 还适用哪些额外的管辖区域或任务特定的规则?

一个正式的估值工程框架或许能填补这些层级之间缺失的衔接。这样的框架将对《美国专业估值准则》（USPAP）起到补充而非取代的作用，同时提供一种明确的方法论架构——其功能虽与《RICS 红皮书》的实践导向型结构可比，但机构形式未必相同。

A 保障范围及现行标准

A.1 相关报道

本刊旨在涵盖所有名义国内生产总值超过 $100 亿美元的国家——这是国际货币基金组织对 2026 年的名义预测 (International Monetary Fund 2026) ——此外还将涵盖少数低于该门槛的司法管辖区，纳入这些司法管辖区的原因要么是其财富集中程度与其规模极不相称（开曼群岛便是典型案例），要么是为了使已涵盖地区的完整性得到保障（欧盟中较小的成员国便是典型案例）。

某些司法管辖区未被纳入，原因是其政府属于威权体制（在《经济学人》信息部 *2025* 年民主指数中排名最低 (Economist Intelligence Unit 2026)），且其法院记录难以获取。这是一种实际限制，而非硬性规定：如果能够获取该司法管辖区的法律和判决，则将其纳入调查范围。

A.2 司法管辖区名录

表 2列出了超过阈值的司法管辖区，按本刊近期判例系列各期的分组方式分组，并列出以十亿美元计的国内生产总值（GDP）。在超过阈值且实行威权政体的国家中，本期调查了俄罗斯、沙特阿拉伯、阿拉伯联合酋长国、埃及、阿尔及利亚、伊拉克、卡塔尔、科威特、安哥拉、刚果民主共和国、埃塞俄比亚和阿曼，未调查中国（含香港）、越南、哈萨克斯坦、伊朗、乌兹别克斯坦、委内瑞拉和白俄罗斯。凡研究所及之处，所有这些国家的标准均记录于下文各区域表格中，因为本文的比较论证并不取决于判例系列各期涵盖哪些司法管辖区。

地区	超过阈值的司法管辖区（GDP，十亿美元）
北美	美国 32,384；加拿大 2,507；墨西哥 2,121；波多黎各 129（美国领土）
中美洲和加勒比地区	多米尼加共和国 136；危地马拉 129；哥斯达黎加 110
南美洲	巴西 2,636；阿根廷 688；哥伦比亚 540；智利 408；秘鲁 381；厄瓜多尔 138；委内瑞拉 111*
英国和爱尔兰	英国 4,265；爱尔兰 779
西欧和北欧	德国 5,453；法国 3,596；意大利 2,738；西班牙 2,091；荷兰 1,450；瑞士 1,147；比利时 777；瑞典 760；奥地利 624；挪威 599；丹麦 504；葡萄牙 381；芬兰 338；希腊 308；卢森堡 110
中欧和东欧	波兰 1,134；罗马尼亚 481；捷克 433；匈牙利 271；乌克兰 225；斯洛伐克 169；保加利亚 148；克罗地亚 117；塞尔维亚 112；立陶宛 106
中东和北非	土耳其 1,640；沙特阿拉伯 1,389；以色列 720；阿拉伯联合酋长国 622；埃及 430；阿尔及利亚 317；伊朗 300*；伊拉克 265；卡塔尔 217；摩洛哥 194；科威特 173；阿曼 117
俄罗斯、白俄罗斯和中亚	俄罗斯 2,656；哈萨克斯坦 360*；乌兹别克斯坦 182*；白俄罗斯 102*
撒哈拉以南非洲	南非 480；尼日利亚 377；安哥拉 152；肯尼亚 147；刚果民主共和国 123；埃塞俄比亚 122；加纳 118；科特迪瓦 112
南亚	印度 4,153；孟加拉国 511；巴基斯坦 408（2025 年估计值；《世界经济展望》（WEO）未提供巴基斯坦 2026 年的预测数据）
东南亚	印度尼西亚 1,540；新加坡 660；泰国 580；越南 527*；马来西亚 516；菲律宾 512
东亚	中国（含香港）21,302*；日本 4,379；韩国 1,931；台湾 977
大洋洲	澳大利亚 2,124；新西兰 279
低于门槛的，为完整起见（建议）：欧盟成员国斯洛文尼亚、爱沙尼亚、拉脱维亚、塞浦路斯和马耳他；开曼群岛，基于相同逻辑，百慕大、巴哈马、泽西岛、根西岛、马恩岛、摩纳哥和列支敦士登亦属候选范围；以及已由某期内容涵盖、且刚好低于阈值的司法管辖区：乌拉圭、巴拿马、玻利维亚、巴拉圭、圭亚那、亚美尼亚、阿塞拜疆、格鲁吉亚、摩尔多瓦以及英联邦加勒比地区。	

Table 2: 按地区划分的、超过覆盖门槛的司法管辖区。GDP：国际货币基金组织（IMF）名义值，2026 年预测（《世界经济展望》，2026 年 4 月）。* 虽高于门槛但未在本期中纳入调查（详见正文）。中国的数据（含香港）为国际货币基金组织对中国（20,852）和香港特别行政区（450）数据的总和。

A.3 各地区现行标准

下表针对每个地区，分别记录了适用的估值标准、发布或执行该标准的机构、其法律地位、其与国际估值标准的关系、当前版本，以及是否需要法定执照或注册方可执业。*法定*（*statutory*）指受法律或法规约束；*专业*（*professional*）指对某机构成员具有约束力；*咨询性*（*advisory*）指两者均不适用。剑形符号（†）表示该事实经研究后无法通过一手资料予以证实。

有三种模式反复出现，值得在表格之前予以说明。首先，在英美法系以外的地区，通过法律法规正式采纳《国际估值标准》（IVS）如今已很普遍：土耳其、沙特阿拉伯、巴林、迪拜、南非、尼日利亚、马来西亚、菲律宾，以及在破产领域方面，印度，这些国家均通过法律规定，要求其评估师在评估表所涵盖的范围内，应用《国际估值标准》（IVS）或基于该标准制定的国家标准。其次，本文以德国《房地产估值条例》（ImmoWertV）为例阐述的“监管-方法论”模式，在日本、韩国、台湾、秘鲁、阿根廷、波兰、捷克和越南均有类似做法，这些地区均通过部级规章而非行业标准来规定估值方法。第三，在拉丁美洲的大部分地区（包括中美洲和多米尼加共和国）以及南亚，现行规则主要由银行监管机构的抵押品监管规定和经批准的评估师名录构成，完全没有通用的评估标准。

Table 3: 撒哈拉以南非洲和北非。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
南非	《南非评估准则》（SAVS）：IVS 以及用于房产税评定的市政评估	SACPVP（法定理事会）；SAIV（研究所）	法定要求：注册估价师必须遵守	《国际估值标准》（IVS）连同国家补充条款一并采用；南非专业估值师协会（SACPVP）、南非独立估值师协会（SAIV）、南非特许会计师协会（SAICA）以及总估价师均为国际估值标准委员会（IVSC）的成员	SAVS 页面更新于 2025 年 1 月，IVS 2025 的隐含†	2000 年第 47 号《房产估价师职业法》；SACPVP 注册名录
尼日利亚	《尼日利亚评估准则》（《绿皮书》）	ESVARBON（法定委员会）；NIESV（研究所）	法定性质：对注册测量师和评估师具有约束力	IVS 照搬了国家指导方针；三名尼日利亚 IVSC 成员	2018 年第 1 版†	ESVARBON 根据《1975 年法案》进行注册
肯尼亚	《2021 年肯尼亚评估准则》及 IVS	评估师注册委员会（法定机构）；ISK（协会，IVSC 成员）	专业（KVS）；法定注册	已对齐；ISK 援引了《KVS 2021》、IVS 2025 以及《红皮书》	2021	《估价师法》Cap. 532；VRB 登记册
加纳	非国家性组织；成员使用 IVS 和《红皮书》	GhIS（IVSC 成员）	仅限专业人士	通过会员资格实现对齐	—	尚无法定登记册；《测绘委员会法案》待审议（2026 年 2 月）
埃及	《埃及房地产估价标准》（第 2 版）（罗马化拼写：al-Ma’ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-’Aqari）	金融监管局（第 10/2009 号法律）	针对在 FRA 注册的估价师的监管规定	与《IVS 2025》保持一致	FRA 董事会第 191/2026 号决定（2015 年第 1 版）	FRA 资产重估专家名录；CBE 银行另行列出
摩洛哥	无法定规定；AMEI 章程（2017 年）参照法国章程制定；大型企业采用 RICS 和 IVS 标准	AMEI（协会）；司法专家法庭	提示：只有 “*expert judiciaire*” 这一头衔受法律保护	非正式结盟；非 IVSC 成员	《2017 年章程》	没有评估师名录；仅有司法专家名录
坦桑尼亚	由委员会 “制定的” 标准（第 13(m) 条）；均未公布	估价师注册委员会；首席估价师	法定	《法案》中未作规定†；非 IVSC 成员	2016 年第 7 号法案（Cap. 138 R.E. 2023）	《2016 年退伍军人权利法案》（VVRA 2016）；年度执业证书
乌干达	待定：根据《2025 年估价法》拟发布的标准	乌干达注册评估师协会（新）	法定	《法案》中未提及 IVS†	2025 年 9 月 4 日通过，2026 年 2 月 19 日获批准	必须成为 ICVU 会员
卢旺达	IRPV 评估师手册	不动产估价师协会（IVSC 成员）	法定（第 17/2010 号法律）	对齐	第 17/2010 号法律	IRPV 认证
埃塞俄比亚	第 1357/2024 号公告（房地产开发、营销和评估）	联邦和地区许可机构†	法定	独立；无 IVS 关联；非 IVSC 成员	于 2025 年 3 月 31 日刊登于政府公报	专业及营业执照，三年期审查

续

Table 3: 撒哈拉以南非洲和北非 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
赞比亚	未发布；ZIVS 对执业活动进行规范	赞比亚评估师协会（法定机构，国际评估师协会成员）	法定	通过 IVSC 进行对齐†	《2023 年 ZIVS 法》	ZIVS 注册
津巴布韦	未发布	津巴布韦评估师协会（法定机构，国际评估师协会成员）	法定	未知†	《估价师法》Ch. 27:18（1996 年）	评估师委员会名录
博茨瓦纳	无；该机构既不制定标准，也不强制要求采用 IVS	房地产咨询委员会（法定机构）；REIB（IVSC 成员）	法定登记，无标准	未参加强制性 IVS 的 IVSC 成员	《2003 年房地产专业人员法》	REAC 注册表
毛里求斯	无；从业者使用《红皮书》和 IVS	政府估价部门（评税）	未找到法定登记册†	经 RICS 认证	—	事实上的 RICS 资格
塞内加尔	无；ONES 设有 *évaluation immobilière*（房地产估值）分部	Ordre national des Experts du Sénégal	法定（第 2017-16 号法律）	独立的	2017	必须在 ONES 名册上登记
科特迪瓦	无；现有一个由专家组成的自愿性组织	Ordre des Géomètres-Experts（法定）；CNEI-CI（自愿）	未找到关于估价师的法规†	独立的	—	仅有 géomètre-expert（测量鉴定师）名册
喀麦隆	未找到	MINHDU 向代理商和推广人员颁发许可证	未找到关于估价员的法规†	独立的	—	未找到评估师名录

注：南非和尼日利亚是非洲地区将《国际估值标准》（IVS）作为具有约束力标准的法定机构案例。OHADA 的《统一法》未对估值作出规定；《证券统一法》（2010 年）仅提及在止赎时由专家进行的估值。目前尚无泛非洲标准：《非洲房地产估价准则》（AfRES）是一个研究协会，不具备制定标准的职权；且未发现东非共同体针对估价师的相互承认安排。来源：(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: 土耳其与中东。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
土耳其	*Uluslararası Değerleme Standartları*（UDS）：土耳其文版 IVS，由 TDUB 和 TSPB 根据 SPK 公告（Communiqué）III-62.1 发布	SPK（监管机构）；TDUB（法定自律组织，《资本市场法》第 6362 号第 76 条）	法定要求：资本市场估值必须遵循；土耳其银行与金融市场监管局（BDDK）要求银行抵押品的估值须由经授权的机构进行	译文完全照搬原文，经 SPK 按各版次批准；TDUB 是 IVSC 和 TEGoVA 的成员	III-62.1（OG 29966，2017 年 2 月 1 日）；IVS 2017 于 2017 年 6 月 22 日获批；当前土耳其语版很可能是 IVS 2022†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı*（不动产评估执照）：通过考试并完成注册（SPL）取得；必须成为 TDUB 会员
沙特阿拉伯	IVS（阿拉伯语，自 2013 年起获得 Taqeem 认证的翻译）及 Taqeem 行业手册	Taqeem，沙特认证评估师管理局	法律法规：《注册评估师法》，皇家法令 M/43（2012）	原封不动地采纳；以当地法律为准，如有偏离须予以披露；Taqeem 是 IVSC 的成员	IVS 最新一期†	Taqeem 认证名录
阿联酋（迪拜）	《阿联酋法典》（房产估价法典）	迪拜土地局 / RERA	法律依据：行政会议第 37/2015 号决议；行政会议第 67/2020 号决议	采用了最新的 IVS（2019 年经 IVSC 修订版）；DLD 是 IVSC 的成员	2019†	RERA 评估师名录，年度续期
阿联酋（阿布扎比）	IVS 已获采纳（2018 年）；培训机构引用了 ADREVS	DMT / ADREC	法律法规：《第 3/2015 号法律》（经 2025 年修订）——估价师执照	已通过；该部门是 IVSC 的成员	版本†	DMT/ADREC 执照及续期课程
卡塔尔	无具体内容；Aqarat 推出评估师评选标准（2026 年）	阿卡拉特（第 28/2023 号法令）；司法部注册委员会（第 5/2024 号法律）	法律框架；标准咨询	未正式采纳；QIA 是 IVSC 的成员	第 5/2024 号法律	新兴†
巴林	巴林估值标准（BVS）	RERA	法律法规：第 27/2017 号法律、第 69/2017 号法令、第 2/2019 号决议	全面采纳了《国际兽药标准》（IVS），并附有国家补充条款（BVS 101—105、400、410）及《红皮书》附件	BVS 2022（首届举办于 2019 年）	RERA 许可证，年度续期
科威特	无；司法部专家规定（第 585/2026 号决定）要求遵守“专业标准”	商业和工业部	法定许可；无约束力标准	该评估师协会（IVSC 成员）致力于推广 IVS	2010；2026（简体中文（大陆））	中国商务部估价师名录
阿曼	无具体内容	住房和城乡建设部	法律法规：第 79/2025 号皇家法令涉及估值；相关条例尚待出台	未正式通过；该投资管理局是 IVSC 的成员	2025	行业从业人员名录†
以色列	《土地评估标准》，第 22 条已获批准（罗马化拼写：Takanei Shamaut Mekarke'in）	土地估价师委员会（司法部）；自 2005 年起担任标准委员会委员	法律法规：《房地产估价师法》5761-2001	独立且基于规则；不符合 IVS 标准；IREAA（IVSC 成员）将 IVS 翻译成希伯来语	自 2006 年至今	市政许可与登记

续

Table 4: 土耳其与中东 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
约旦	无；DLS 说明中提到“参考国际标准”	土地与测绘局	法律法规：第 38/1980 号法律；关于房地产估价及估价师注册的第 37/2020 号条例（取代 2004 年条例）；注册为强制性要求	未正式收养；非 IVSC 成员	2020	DLS 估价师名录
黎巴嫩	未识别[†]	司法部特聘专家；中央银行名录	—	非 IVSC 会员	—	无专用许可证
伊朗	未确定；司法系统官方专家	司法机构	—	非 IVSC 会员	—	仅限专家认证[†]
伊拉克	《房地产估价法》第 85/1978 号（税收与国家定价）	税务总局	属于法定标准，但并非专业标准	无	1978	未找到[†]

注：第 é 号公报 III-62.1 取代了 2006 年第 号公报 é 系列 VIII 第 45 号；BDDK 要求由 BDDK 或 SPK 授权的公司对银行抵押品进行估值，但未发布自己的估值标准。Taqeem 自己的说法是，IVS 是“核心标准 … ，因此具有强制性”，违反者将面临罚款、暂停执业和监禁。迪拜和阿布扎比分别颁发牌照；阿联酋没有联邦标准。以色列的标准部分参照了房利美（Fannie Mae）的指导方针，但并未正式纳入 IVS 体系。来源：(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: 东南亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
新加坡	SISV 估值标准与实务指南	新加坡测量师与估价师学会	专业；新加坡交易所上市规则中有相关规定	已调整，更新以符合 IVS 标准；SISV 和 IVAS 均为 IVSC 成员	出版年份†	根据《1906 年估价师法》颁发的估价师执照，由新加坡税务局（IRAS）每年签发；执业资格由新加坡特许估价师协会（SISV）负责认证。
马来西亚	《马来西亚评估准则》（*Standard Penilaian Malaysia*）	估价师、评估师、房地产经纪人和物业管理师委员会	法定：根据 1981 年第 242 号法案制定的附属立法；必须遵守	已采纳，附有国家补充内容（财务报告、融资、马来西亚国家银行、证券委员会标准）	第 7 版，自 2025 年 6 月 1 日起生效†	根据第 242 号法案注册的评估师
印度尼西亚	《印度尼西亚评估师职业道德准则》和《印度尼西亚评估标准》（KEPI 和 SPI）	MAPPI 下属的 KPSPI 委员会	通过纳入法规实现法定化：财政部条例规定，持证评估师必须使用 SPI	已连同国家补充条款一并通过；SPI VII 遵循 IVS 2017 标准；MAPPI 是 IVSC 的成员	2018 年第 VII 期；根据征求意见稿制定的专题标准	财政部颁发的《公共评估师许可》（经修订的 PMK 101/2014 号文件）
泰国	房地产估价行业的标准与职业道德准则	泰国评估师协会；泰国评估师协会（IVSC 成员）；泰国证券交易委员会	专业资质；美国证券交易委员会（SEC）针对资本市场业务的监管批准；BOT 抵押品政策	对齐†	版本†	无通用许可；美国证券交易委员会（SEC）批准清单；银行监管委员会（BOT）关于抵押品及被没收房产估值的政策声明（2019 年）
菲律宾	《菲律宾评估准则》（PVS）	财政部 / BLGF（IVSC 成员）	法定依据：财政部第 037-18 号令；根据《共和国法案第 12001 号》（RPVARA）规定，制定地方市场价值表	已采纳，附有国家补充条款（PVS 第 2 版，包含 IVS 2017）	第 2 版，2018 年；三年期审查待定	根据《共和国法案第 9646 号》（2009 年）获得执业资格的房地产估价师，菲律宾房地产委员会注册
越南	《越南估值准则》（罗马字母拼写：Chuan muc tham dinh gia Viet Nam）	财政部依据《价格法》第 16/2023 号和第 78/2024 号法令	法定文件（部长通告）	独立；虽以 IVS 方法为框架，但并非直接采用；该部价格管制司是 IVSC 的成员	2024 年第 30、31、32、36 和 37 号通告（2024 年 7 月 1 日）及 2024 年第 42 号房地产通告（2024 年 8 月 5 日）	部颁估价师执业证（第 34/2024 号通知）；企业需配备五名持证人员
柬埔寨	柬埔寨估值准则	经济和财政部；NBFSA 监管机构颁发的牌照	监管（许可）；标准状况不明†	目标一致性；非 IVSC 成员	11 项标准，仅限房产†	执照和一年期证书（2022 年 12 月 27 日第 064 号公告）

续

Table 5: 东南亚 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
文莱	未发布†	估价师和房地产经纪人委员会	法定登记	非 IVSC 会员	—	《2009 年估价师及地产代理条例》（Cap. 281）
缅甸	无；由评估委员会确定印花税估值	国税局	无	无	—	无评估师执照
老挝	《老挝估值标准实务》†	老挝证券委员会；司法部负责执法工作	仅适用于证券监管及法院工作	声称是 IVS；非 IVSC 成员	—	LSC 对律所的批准

注：东盟评估师协会（1981 年成立）是一个合作机构，不设具有约束力的标准、注册制度或相互承认机制；东盟的相互承认安排不包括评估领域。协调工作通过国际估值标准委员会（IVSC）的会员资格以及位于新加坡的 IVSC 亚洲办事处来实现。来源：(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: 南亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可
印度	所有破产评估均须依据 IVS 进行（IBBI 通告 RV/93/2026）；企业及金融资产应遵循《2018 年 ICAI 评估准则》；根据第 18 条规定，从未发布过任何“印度评估准则”	IBBI 作为《2017 年公司（注册评估师和评估）规则》下注册评估师组织的监管机构；ICAI；各注册评估师组织（RVOs）	《公司法》及《破产法》资产类别的监管要求；ICAI 标准的专业要求	IVS 标准被原封不动地采纳用于 IBC 工作（2026 年 4 月）；与 ICAI 标准保持一致；共有十三名 IVSC 成员	2017 年规则，2026 年 6 月 1 日修订；IVS 2025	IBBI 登记册（土地和建筑物；厂房和机械；有价证券）；与第 34AB 条规定的财富税登记册并行的登记册；银行指定名单
巴基斯坦	无国家标准；根据巴基斯坦央行（SBP）审慎监管条例 R-8 聘请评估师的 PBA 指南	巴基斯坦银行协会；巴基斯坦国家银行	仅限监管用途及抵押用途	独立；非 IVSC 成员	2026 年 PBA 指南	无法定许可；PBA 评审小组；第一评审小组要求评审员须为 PEC 注册工程师、建筑师或规划师
孟加拉国	无国家标准；孟加拉国银行关于抵押品估值公司的注册政策（2023 年）	孟加拉国银行；财务报告委员会	监管要求，抵押品价值超过 1000 万塔卡	FRC、ICAB 和评估师行业协会均为 IVSC 成员；IVS 仅作为参考，未被采纳	《Policy》2023 年；共收录 131 家企业（2024 年）	通过公司办理，有效期三年；不发放个人许可证
斯里兰卡	IVS 及随后加入的 IVSL 成员；CBSL《银行法》第 13/2020 号指令关于房产估值的规定	斯里兰卡评估师协会（1975 年第 33 号法律，2019 年修订）；中央银行；政府评估局	法定机构；央行的指示对银行具有约束力	已采纳 IVS 标准；IVSL 是 IVSC 的成员；未发现单独的国家标准†	第 13/2020 号指示	法定会员等级；银行仅可聘用 IVSL 资深会员、高级会员或 RICS 会员
尼泊尔	无国家标准；NRB 第 12 号统一指令中的担保条款；评估师协会遵循 IVS 标准	尼泊尔国家银行；尼泊尔评估师协会（IVSC 成员）；工程委员会	仅限监管用途及银行抵押品	通过会员资格实现对接；未通过法律形式采纳	《统一指令》第 2081 号（2024/25）	没有评估师相关法规（所引用的《2076 年评估法》未收录于法律委员会目录中）†；银行注册工程师名录
不丹	政府费率表：土地补偿费率（2022 年，2023 年修订）；抵押品和建筑物费率	财政部房产评估与估价司；国家土地委员会	行政定价	独立；非 IVSC 成员	LCR 2023；CLBR 2025	无执照；仅限政府评估师
马尔代夫	根据《特许会计师法》制定的关于评估师注册的第 103-R/2025 号条例	马尔代夫公司法；货币当局的审慎监管规则	监管（财务报告估值）	未经验证†；非 IVSC 成员	2025	个人及公司评估师名录
阿富汗	无；仅适用央行拨备监管规定	阿富汗中央银行	监管（拨备）	非 IVSC 会员	2023	无

注：印度同时运行着多个制度：由印度公司注册局（IBBI）通过注册评估师组织管理的《公司法》登记册；印度特许会计师协会（ICAI）针对《公司法》相关业务对特许会计师具有约束力的标准；破产监管机构 2026 号通告，该通告规定在《破产法》（IBC）估值中必须采用独立估值标准（IVS）；财富税登记册——该登记册在该税种废除后仍继续存在；印度储备银行（RBI）关于银行抵押品的入围规则；以及 2013 年土地征用法规中规定的补偿计算公式。《2020 年评估师法案》草案从未获得通过；《2026 年公司法（修正案）》将指定 IBBI 为评估机构。目前尚无南亚区域合作联盟（SAARC）层面的相关法规。来源：(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: 南美洲。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
巴西	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*，第 1–7 部分	ABNT（起草工作由 IBAPE 牵头）；CONFEA/CREA 和 CAU 负责规定哪些人可以签字	技术标准，在被采纳时具有约束力：关于信贷担保的 CMN 第 4.676/2018 号决议；法院及根据惯例进行的征收	已达成一致；IBAPE 已采纳 IVS 标准；IVSC 将 COFECI 列为会员†	第 1 和第 3 部分：2019 年；第 2 部分：2011 年；第 4 至第 7 部分：2002 年至 2009 年，部分标注为已撤回†	无评估师执照；评估报告由工程师或农学家（第 5.194/66 号法令）或建筑师签署
阿根廷	*Normas Nacionales de Valuación*（《国家评估规范》，NNV），2025 年 10 月 23 日汇编摘要	Tribunal de Tasaciones de la Nación（国家估价法庭）（第 21.626 号法律）	是国家公共部门评估的法定标准；对私营机构不具约束力	独立；摘要中未提及 IVS；非 IVSC 成员机构	第 TTN 80/2025 号决议	无国家执照；各省 拍卖师 协会及专业委员会
智利	NCh 3658 *Tasación de bienes, obligaciones y derechos*	Instituto Nacional de Normalización（国家标准化研究院），与住房部及评估师协会合作	自愿性技术标准	在 IVS 上被诬陷；非 IVSC 成员	NCh3658/1:2021；/2:2022	无需许可证或登记；SII 确定税务估值；由专家委员会实施征收；CMF 第 2.373 号通告（2026 年 7 月 14 日）新增担保章节 RAN 21-10，自 2028 年 1 月 1 日起生效
哥伦比亚	*Normas Técnicas Sectoriales*（《行业技术规范》），通过认可的登记机构实施；IGAC 第 941/2026 号决议适用于商业评估	工业和商业监督局（第 1673/2013 号法律）；各登记机构；IGAC	法定规定：必须进行登记；IGAC 决议对公共用途和征收评估具有约束力	已对齐；第 941/2026 号决议提及 IVS 的模型；国家登记处是 IVSC 的成员	第 941 号决议（2026 年 7 月 31 日），废止第 620/2008 号决议	评估师公开名录，共十三类；根据金融监管局规定提供的银行担保
秘鲁	《国家评估条例》（RNT）	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento（住房、建筑和卫生部）	监管：出于国家目的而强制实施，在整个市场范围内适用	独立的方法论；该评估师机构是国际估值标准委员会（IVSC）和法国评估师协会（UPAV）的成员	RM 172-2016，2017 年和 2020 年修订†	两个登记册：该部的名册和 SBS 银行评估师登记册（决议 3225-2021）
乌拉圭	非本国籍	Dirección Nacional de Catastro（国家地籍局，计税价值）；抵押品方面由中央银行负责	无估值标准；仅适用地籍和银行规定	独立；非 IVSC 成员	—	无需执照；根据第 15.508/1983 号法令注册的拍卖师可进行估价；建筑师和工程师可从事相关执业活动
厄瓜多尔	非国家层面；银行监管机构关于评估师资格的规定	银行监管局；负责合作社事务的 SEPS；负责地籍管理的市政当局	监管（银行业）；未规定具体方法	独立；未找到 IVSC 成员	2020 年法典编纂	督学资格（学位或五年工作经验，120 小时培训）
委内瑞拉	无法律规定；SOITAVE 专业规范	SUDEBAN、SUDEBIP 和 SUDEASEG 寄存器	法规注册；标准专业人员	SOITAVE 教授 IVS；非 IVSC 成员	2010 年†	从事受监管的工作需进行注册

续

Table 7: 南美洲 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
玻利维亚	非国家层面；ASFI 关于 评估专家 的规定	根据第 393/2013 号法律设立的 ASFI	监管，仅限金融行业	独立；不属于 IVSC 或 UPAV 旗下任何实体	ASFI/326/2015 号通告	各银行保存的登记簿
巴拉圭	非国家层面的；中央银行的技术估值标准	巴拉圭中央银行	监管、金融领域	独立；UPAV 成员协会	第 SB.SG 288/2002 号决议；第 246/2019 号通告	BCP 评估师名录

注：泛美估值协会联盟（UPAV）（利马，1949 年）在决议采纳《国际估值标准》（IVS）后，于 2017 年 10 月以机构会员身份加入国际估值标准委员会（IVSC），并牵头负责西班牙语和葡萄牙语版《国际估值标准》的翻译工作；该联盟自身的《*UPAV* 规范》仅具建议性质。智利的 NCh 3658 是该国首部估值标准，目前仍属自愿采用。秘鲁的 RNT 是一套包含 208 条条款的、基于费率的强制性方法。来源：(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* 指法定；*Prof* 指专业；*Adv* 指咨询。

管辖权	标准	正文	状态	IVS/EVS 关系	版本	许可协议
德国	《2021 年不动产估值条例》（ImmoWertV 2021）（《建筑法》（BauGB）下的市场价值评估方法 §199）；《抵押估值条例》（BelWertV）（《抵押法》（PfandBG）下的抵押贷款价值 §16）；通过 BVS、IVD、BDVI 进行的 EVS 评估	联邦政府；德国联邦金融监管局（BaFin）负责《德国证券价值条例》（BelWertV）	Stat（均为联邦法规）；Prof（EVS）	TEGoVA：已获得 BVS、IVD、BDVI 及 REV 认证	《ImmoWertV》自 2022 年 1 月 1 日起生效；《BelWertV》于 2022 年修订	无通用许可；经公共机构任命并宣誓的专家；根据 ISO/IEC 17024 标准获得认证的专家，根据《BelWertV》被推定为具备资质
法国	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*（《房地产评估专业宪章》）；通过签署机构适用 EVS 和《红皮书》	由 IFEI 牵头、十七个签署方参与的章程	Prof（签署人）；无相关法律法规	符合《EVS 2025》；八名法国 TEGoVA 成员；采用了 REV	第 6 版，2025 年 11 月	无法定许可；仅限法院专家名单
西班牙	第 ECO/805/2003 号法令（用于财务目的的评估及抵押价值）；通过建筑师协会进行的 EVS 评估	经济部；西班牙银行（Banco de España）负责监管评估公司	Stat	TEGoVA：AEVIU、CGATE、CSCAE；AEV 正在推进 ECO、EVS 和 IVS 的整合	经 ECM/599/2025 号命令（能源效率）修订	公司，而非个人：经西班牙银行（Banco de España）认可的评估公司（*sociedades de tasación*）
意大利	《房地产评估规范》；UNI 11612:2015 和 UNI 11558:2014；ABI 抵押品指南	Tecnoborsa；UNI；ABI	Adv；通过银行专家小组具有合同约束力	Codice 整合了 IVS 和 EVS；五名 TEGoVA 成员；REV	《Codice》第 6 版，2025 年	无；自愿性 UNI 11558 认证
荷兰	NRVT 规定要求使用 EVS 或 IVS	荷兰房地产评估师注册名录	Prof，自我监管；监管机构要求进行注册†	注册评估师采用 EVS 或 IVS 方法，并声明采用哪种方法；四名 TEGoVA 会员	2025 年 10 月 1 日起生效的商会章程	无法定许可；NRVT 注册系市场强制要求
波兰	《1997 年房地产管理法》；2023 年 9 月 5 日关于估值的条例；PFSRM 专业标准；PFSRM 证券化标准（2010 年部长通告）	发展与技术部；PFSRM	Stat（法律和法规）；Prof（标准，“建议”）；通过通知具有约束力的证券化标准	PFSRM 标准与 TEGoVA 和 IVSC 标准保持一致；REV	该法规自 2023 年 9 月 9 日起生效	国家执照 评估师 *q* 技术类，中央登记册
奥地利	*Liegenschaftsbewertungsgesetz*（《不动产评估法》，LBG 1992）；ÖNORM B 1802 系列†；通过 ARE 和 ÖVI 适用 EVS	联邦立法；奥地利标准	Stat（司法评估用 LBG）；Adv（ÖNORM）；Prof（EVS）	TEGoVA：ARE，ÖVI；REV	LBG 合并报表	经法院认证的专家；否则无
比利时	通过 BELGAVAL、KAVEX、UGEB-ULEB 的 EVS	这三个协会	Prof	TEGoVA：三名成员；REV	EVS 2025	无评估师执照†；持有执照的房地产经纪人

待续

Table 8: Europe. *Stat* 法定；*Prof* 专业；*Adv* 咨询 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS/EVS 关系	版本	许可协议
葡萄牙	第 153/2015 号法令（关于金融系统实体房产评估师制度）；通过 ASAVAL、ANAI、APAE 实施	CMVM（注册）；葡萄牙央行	Stat	TEGoVA：三名成员；REV	第 153/2015 号法令†	经 CMVM 注册的 *perito avaliador de imóveis*（房地产评估师），基金、银行和保险公司必须聘请
瑞典	注册房产估价师规则	Samhällsbyggarna	Prof，志愿者	TEGoVA 成员；IVS/EVS 参考链接：†	—	无法定许可；授权机制
丹麦	协会伦理与估值规范；*Valuar* 资质认证；抵押贷款估值令†	丹麦房地产经纪人协会（æglerforening）；金融监督管理局（Finanstilsynet）	Prof；Stat（抵押贷款与信贷）	TEGoVA 成员；REV 和 TRV	—	房地产经纪人注册属法定要求；评估师资质为自愿性要求
捷克	关于房产估价及年度估价法令的第 151/1997 号法案；关于专家的第 254/2019 号法案；EVS 相关信息请访问 ČKOM	财政部（法令）；司法部（专家）；ČKOM	Stat	ČKOM 成为 TEGoVA 的正式成员；REV	法令版本†	法院及法定用途 的 *"Znalec"*（司法部注册）；根据营业执照 持有的 *"odhadce"* 资格
希腊	第 4152/2013 号法律（经认证评估师名录）及行为准则；通过 AVAG 获取 EVS	财政部；AVAG	Stat（注册）；Prof	自 2010 年起成为 AVAG TEGoVA 成员，REV 认证机构	—	在财政部注册的持证评估师
罗马尼亚	OG 24/2011（ANEVAR 法规）和 ANEVAR 标准（SEV），强制性	ANEVAR（公益组织）	Stat（SEV 系法律强制要求）	基于 IVS 的 SEV†；ANEVAR TEGoVA 成员；REV	SEV 年度活动†	授权评估师；必须是 ANEVAR 会员
英国	RICS 估值—— 《全球标准》（《红皮书 · 全球版》）及英国国家补充条款；《红皮书》完整收录了《国际估值标准》（IVS）	RICS	Prof（对会员及受监管机构具有约束力；英国审慎监管局、金融行为监管局及《公司法》均援引该条例）	已纳入 IVS 2025；RICS 并非 TEGoVA 成员（CAAV 和 IRRV 是）	全球版自 2025 年 1 月 31 日起生效；英国补充版自 2024 年 5 月 1 日起生效，2025 年 1 月重新发布	无法定许可；RICS 估价师注册；苏格兰仅在《房屋报告》制度方面有所不同†
爱尔兰	SCSI/RICS《红皮书》；IPAV 遵循 EVS 标准	SCSI；IPAV	Prof	IPAV TEGoVA 会员；通过 RICS 认证的 SCSI 会员	2025	PSRA 负责颁发物业服务执照；而估值业务本身则无需执照†
瑞士	《瑞士评估准则》（SVS）	SIV 和 SEK/SVKG	Prof；Adv	符合 IVS 和 EVS 标准†	版本†	无；州法院专家
挪威	挪威估价师认证；NS 3600:2025 报告；商业项目中的 EVS 或 IVS	挪威估价	Prof，志愿者	TEGoVA 成员；REV 和 TRV	NS 3600:2025	无法定许可
冰岛	根据第 6/2001 号法进行的官方评估；无私人估价标准	住房与建设局	Stat（仅限评估）	非 TEGoVA 会员	—	持牌房地产经纪人进行市场估值†

待续

Table 8: Europe. *Stat* 法定；*Prof* 专业；*Adv* 咨询 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS/EVS 关系	版本	许可协议
塞尔维亚	《房地产估价师法》（《官方公报》第 108/2016 号、第 113/2017 号）；国家标准、职业道德准则和职业行为规范（第 70/2017 号）	财政部根据其专家委员会的建议；NAVS	Stat	自 2011 年起成为 NAVS TEGoVA 成员，同时也是 IVSC 成员；是 EVS 国家标准的基础†	2017	财政部颁发的执照；只有持证评估师才能为担保贷款和破产案件进行资产评估†
保加利亚	《2008 年独立估价师法》及保加利亚评估准则	独立估价师协会	Stat	TEGoVA：两名成员；REV	BVS 2018†	法定许可和登记
克罗地亚	《房地产估价法》及估价方法条例	建设部；HDSViP	Stat	HDSViP TEGoVA 成员	NN 78/15†	法庭专家和 调查员
塞浦路斯	《红皮书》和 EVS；ETEK 登记册（第 224/1990 号法律）	ETEK；塞浦路斯评估师协会	Stat（注册）	CVA TEGoVA 成员；REV	—	已在 ETEK 注册，土地评估分支机构†
爱沙尼亚	EVS 875 瓦拉评估标准系列	爱沙尼亚评估师协会；标准化中心	Adv；Prof	基于 IVS 和 EVS；TEGoVA 成员；REV	EVS 875，部分内容已修订	通过 Kutsekoda 获得的职业资格
芬兰	AKA（授权）和 KHK（基金与抵押银行法规定的法定）评估师；须符合 “国际评估标准”	商会估价委员会	Stat（KHK）；Prof（AKA）	未指定 IVS 或 EVS；非 TEGoVA 成员	—	KHK：法定；AKA：自愿
匈牙利	关于抵押贷款估值的第 25/1997 PM 号法令†；EUFIM 认证	MAISZ	Stat（贷款价值）	MAISZ 将 TEGoVA 列为合作伙伴；但未将其列入成员名单	—	无通用许可
拉脱维亚	LVS 401 标准；根据内阁条例认证的评估师†	LIVA	Stat（认证）	TEGoVA 成员；REV	—	注册评估师
立陶宛	《房产与企业估值基础法》；估值方法†	AVNT（国家主管部门）；三个协会	Stat	三位 TEGoVA 成员；REV	—	国家资格证书
卢森堡	通过 LPVI 提供的 EVS（2023 年成立）	LPVI	Prof	LPVI 自 2024 年 10 月起成为 TEGoVA 正式成员	EVS 2025	无
马耳他	《佩里蒂法案》；商会指南；EVS	专家委员会	Stat（官方执业许可）	TEGoVA 成员	—	经认证的 专家†
斯洛伐克	关于专家的第 382/2004 号法案；关于一般价值的第 492/2004 号法令†	司法部	Stat	非 TEGoVA 会员	—	*Znalec*（司法部注册）
斯洛文尼亚	IVS 通过审计师协会获得认可；审计法†	斯洛文尼亚审计师协会	Stat（许可证）	TEGoVA 和 IVSC 成员	—	持牌房地产估价师

位于各国标准之上的欧洲层级标准。《EVS 2025》（即 TEGoVA《蓝皮书》第十版）于 2025 年 1 月 1 日生效；RICS《红皮书》全球版于 2025 年 1 月 31 日生效，其中完整纳入了《IVS》。除非通过会员协会的规则或国家层面的采纳，否则这两份文件均不约束评估师。欧盟自身的法规仅对贷款人和成员国具有约束力，而非对评估师：《抵押贷款信贷指令》（2014/17/EU，第 19 条）要求采用可靠的评估标准，并在其序言中明确列举了 IVSC、TEGoVA 和 RICS；经 CRR3 修订的《资本要求条例》界定了抵押贷款价值和房产价值，并要求由独立、合格的评估师采用审慎保守的标准（第 229 条）；而欧洲银行管理局（EBA）的贷款发放指南要求抵押品须依据“适用的国际、欧洲及国家标准”进行评估。这些标准通过国家法律传导至评估师，例如《BelWertV》、《ECO/805》、《Lei 153/2015》以及波兰的 2023 年条例；或通过行业自愿采纳的方式。德国的双重估值体系——即《ImmoWertV》下的市场价值《ImmoWertV》规定的市场价值，以及《BelWertV》规定的抵押贷款价值，是典型的范例；西班牙的《ECO/805》既是评估方法，也是抵押价值规则，适用于企业而非个人；唯有荷兰允许评估师根据具体委托选择采用 EVS 或 IVS。来源：(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: 东亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
日本	《房地产估价标准及指导说明》（*Fudōsan kantei hyōka kijun*），依据《房地产估价法》（1963 年第 152 号法律）制定	MLIT；JAREA 实践指南补充资料	法定行政性：由部委颁布的、对持证人具有约束力的标准	独立的国家标准；2014 年修订版新增了“市场参与者”这一概念；JAREA 是 IVSC 的成员，并发布 IVS 的译本	最后修订于 2014 年 5 月 1 日（2002 年全面重写）；英文译本完成于 2023 年	*Fudōsan kanteishi*（不动产鉴定士）：国家考试及国土交通省注册
韩国	《评估与注册估价师法》；《评估规则》（部级条例，国土交通部第 1253 号）；《评估实务标准》（国土交通部公告 2023-522）	MOLIT；KAPA（估价师协会，《法案》第 33 条）	法定：法律、部长规章和通告均具有约束力	独立；KAPA 是 IVSC 的成员；文本中未正式采用 IVS	2023 年修订的法案（第 19403 号，2023 年 8 月 10 日生效）；2023 年 9 月的规则与标准	《考试及资格认证条例》：由部长颁发的考试及资格认证
台湾	《房地产估价师法》和《房地产估价技术规则》（依据第 19 条颁布）	内政部；地方政府；全国估价师联合会	法定：法律及授权法规	独立；IVSC 中没有台湾地区的估值机构	该法案于 2024 年 8 月 7 日修订；技术规则最近一次修订于 2013 年 12 月 20 日	*Budòngchǎn gūjiàshī*：考试院考试、内政部证书、两年后取得当地执业许可证
中国	《资产评估法》（2016 年，2016 年 12 月 1 日起施行）；GB/T 50291-2015《房地产估价规程》；财政部基本标准及中国会计师协会实务标准	全国人民代表大会；中国会计师协会（CAS）下属的财政部（MOF）；住房和城乡建设部（MOHURD）及自然资源部（MNR）下属的房地产估价师；中国会计师协会（CAS）；中国房地产估价师协会（CIREA）	成文法；国家标准（推荐型，法规中予以引用）；行业标准	CAS 是 IVSC 的成员；正式的趋同声明见†	2016 年法律；GB/T 50291-2015；2021 年许可规定	房地产估价师（*Fángdìchǎn gūjiàshī*）：依 2021 年规则取得的国家资格（土地估价师类别已并入）；经 CIREA 注册
香港	《2024 年香港测量师学会估值标准》；RICS 会员使用的《红皮书》	香港测量师学会综合实践部	专业，会员必须遵守	符合 IVS 和《红皮书》的规定；HKIS 是 IVSC 的成员	2024 年，自 2024 年 12 月 31 日起生效	无专门的估价执照；根据 Cap. 417 获得“注册专业测量师”资格
澳门	未找到†	—	未找到相关法规或许可证	非 IVSC 会员	—	未找到
蒙古	《房产估价法》	财政部；注册估价师协会（IVSC 成员）	法定†	IVS 的采用†	版本†	事工认证†

注：日本的相关标准于 1964 年首次发布，2002 年进行了修订，增加了“现金流折现”和“证券化房产”章节，并于 2014 年进行了最后一次修订；《地价公布法》（1969 年）规定估价师和公共征用方必须将公布的标准地价作为基准。韩国 2016 年的法案将评估与官方价格法规分离，将公布的标准地价作为土地的法定依据，并将评估方法授权给部级规章，该规章针对每种资产类型规定一种主要评估方法；其《实务标准》中分别设有抵押、财务报告和补偿评估的独立章节。台湾的《技术规则》规定了八步程序和四种评估方法，其中包括土地开发分析法。中国 2016 年的法律要求遵守国务院各部门及行业协会发布的评估标准。来源：(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: 北美和大洋洲。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
美国	《美国公认评估准则》（USPAP）（十项标准：不动产 1—2、复核 3—4、批量评估 5—6、动产 7—8、企业 9—10）	评估标准委员会，评估基金会	根据《金融机构改革、恢复与执行法案》（FIRREA，1989 年）第十一章的规定，在涉及联邦事务的交易中，持有州执照和认证的估价师必须遵守此规定；各州通过立法予以采纳	该基金会是 IVSC 的成员；USPAP 并非基于 IVS	2024 年版，自 2024 年 1 月 1 日起生效；现根据需要重新发布†	根据 AQB 标准获得的州级执照和认证；ASC 监督
美国（实务层）	《黄皮书》（UASFLA，第 6 版，2016 年）；IAAO 批量评估标准（咨询性文件；部分州已采纳）；《机构间评估与估值指南》（2010 年 12 月 2 日）；包含 UAD 3.6 条款的政府支持企业（GSE）销售指南（2026 年 11 月 2 日起强制实施）；评估协会《估值实务标准》；美国注册会计师协会（AICPA）《企业估值标准》（VS）第 100 节（2008 年）；ASA《企业估值标准》	机构间土地征用会议；IAAO；联邦银行监管机构；房利美和房地美；评估师协会；美国注册会计师协会；ASA	适用范围：联邦采购的监管规定（《统一法案》法规，49 C.F.R. § 24.103）；受监管贷款机构的监管及监督指引（第十一章法规；机构间指南）；政府支持企业（GSE）贷款销售的合同规范；针对 AI、AICPA 和 ASA 的专业规范；针对 IAAO 的咨询规范	—	如所列	—
加拿大	CUSPAP	加拿大评估学会	对 AIC 成员具有约束力；非法定	AIC 和 CBV 研究所均为 IVSC 的成员	CUSPAP 2026，自 2026 年 4 月 1 日起，所有委托项目均须遵守该标准	无全国性执照；魁北克省、新不伦瑞克省、新斯科舍省以及自 2020 年 12 月 1 日起的阿尔伯塔省均设有相关法律法规
魁北克	职业实践准则	Ordre des évaluateurs agréés du Québec（魁北克注册估价师协会，1969 年）	法定：根据《职业法典》设立的专业协会；专属头衔	未说明	2025 年 3 月 24 日的文本	教团授予使用该头衔的许可
加拿大（贷款）	关于住宅抵押贷款承销的 B-20 号指南	OSFI	对受联邦监管的机构的监管期望	—	2017 年（2018 年 1 月 1 日起生效）†	—
澳大利亚	IVS（必填）及澳新银行（ANZ）房产指导文件	澳大利亚房地产协会	会员规则；专业标准计划是贷款机构要求投保的基础	全面采用 IVS；IVSC 成员	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	仅在昆士兰州（《1998 年土地估价师注册法》†）和西澳大利亚州（《1978 年土地估价师执照法》）实行法定注册

待续

Table 10: 北美和大洋洲 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可
澳大利亚（贷款）	APS 220 信用风险管理	APRA	《1959 年银行法》规定的具有约束力的审慎标准	—	自 2022 年 1 月 1 日起生效†	—
新西兰	IVS（必选）及 ANZ 指导文件	新西兰房产协会 / 新西兰评估师协会	会员规则；通过《1948 年估价师法》注册实现的法定依据	全面采用 IVS；IVSC 成员	IVS 自 2025 年 1 月 31 日起生效	根据《1948 年估价师法》设立的估价师注册委员会†
巴布亚新几内亚	《1967 年估价法》	土地局；评估师协会	法定†	—	—	法定注册†
斐济	未找到；该专业机构已存在	—	—	—	—	†

注：美国部分的行是刻意分开的。USPAP 属于行为与绩效层面；第二行属于实务层面，其适用范围按领域划分：《黄皮书》适用于联邦采购，《IAAO 标准》适用于从价评估工作，《机构间指南》和 GSE 指南，评估学会针对其会员制定的标准，以及美国注册会计师协会（AICPA）和澳大利亚证券评估师协会（ASA）针对企业估值制定的标准。一般房地产估值属于该第二行未涵盖的领域，这正是本文以表格形式呈现的核心论点。旧的澳大利亚与新西兰联合标准已被取代：这两个机构现均将《国际估值标准》（IVS）列为强制性标准，并将各自的指导文件列为最佳实践。来源：(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: 加勒比地区、中美洲和墨西哥。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
墨西哥	INDAABIN 联邦房产技术规范；SHF 住房抵押贷款估值通用规则；NMX-C-459-SCFI-2007（自愿性）†	INDAABIN；SHF；CNBV；FECOVAL（52 所学院）	法定监管（INDAABIN、SHF）；自愿性规范；FECOVAL 守则对会员具有约束力	FECOVAL 和 UPAV 均为 IVSC 成员；尚未通过法律形式在全国范围内采用 IVS	《国家资产总法》第 143 至 146 条（2021 年修订）；INDAABIN 2027 年名册登记征集	无统一执照：INDAABIN 国家名录；SHF 授权的评估师和评估机构；各邦登记机构规定不一†
波多黎各	《美国公共资产评估准则》（USPAP）	专业房地产估价师考试委员会（州务卿办公室）	法定	根据联邦 AQB 标准制定的 USPAP	1974 年第 277 号法案（经修订）	州执照；住宅类和通用类认证
多米尼加共和国	《资产评估条例》（REA）第 56–59、68 条；ITADO 规范†	货币委员会和银行监管局；ITADO 和 CODIA	监管（银行抵押品）；专业（ITADO）	REA 要求遵循 “国内和国际” 标准；银行评估师必须注册于 ITADO、CODIA 或 UPAV 认可的机构	REA 2017 年 9 月 28 日通过的第二项决议	没有州执照；加入行会就是进入银行的大门
牙买加	事实上采用《红皮书》†；《土地估价法》用于编制税单	牙买加测量师协会†；土地估价专员；房地产委员会	专业；仅适用于税务方面的法定要求	《红皮书》；非 IVSC 成员	—	无法定评估师执照
特立尼达和多巴哥	事实上采用《红皮书》†；《土地估价法》Ch. 58:03（关于税收）	测量师协会†；财政部估价司	专业；法定（税务）	《红皮书》；非 IVSC 成员	—	未找到《估价师法》†
巴巴多斯	事实上采用《红皮书》†	巴巴多斯专业评估师协会†；土地税局	专业	《红皮书》；非 IVSC 成员	—	非法定†
巴哈马	无已发布的标准；行业协会的专业标准	根据 1995 年法案成立的巴哈马房地产协会	通过协会进行法定注册	非 IVSC 成员；未说明标准†	1995 年法案	注册经纪人/估价师和销售员/估价师类别
开曼群岛和百慕大	事实上的《红皮书》；百慕大土地估价署（用于征税）	RICS 会员；政府评估部门	专业	《红皮书》（基于 IVS）	《红皮书 · 全球 2025》	非法定†
东加勒比国家组织（OECS）成员国	事实上的《红皮书》；由各州税务部门进行的法定税务估价	财政部	私人工作无	《红皮书》	—	未找到†
古巴	仅限国家（政府）估值	国家	法定-行政	无	—	不得从事私人执业†
海地	未找到	央行审慎监管标准未提及评估机构	无	无	—	无
危地马拉	建立估价师名录的银行信贷风险监管；DICABI 房地产税评估手册	银行监管局；DICABI；各市镇	监管	未找到	†	SIB 注册表†
哥斯达黎加	SUGEF 抵押品规则；ONT 市政房产税手册（第 7509 号法律）	CONASSIF/SUGEF；ONT；CFIA	监管（银行、税务）；专业（加拿大食品检验局）	未找到	†	无专用许可证；CFIA 会员资格
巴拿马	第 4-2013 号协议（经第 8-2025 号协议修订，涉及相关条款）	Superintendencia de Bancos de Panamá（巴拿马银行监管局）	监管	无	修订于 2025 年 8 月 5 日	没有估价师执照；房地产委员会仅管辖经纪人

续

Table 11: 加勒比地区、中美洲和墨西哥 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
洪都拉斯	CNBS 评估师名录	CNBS	监管	无	通告[†]	CNBS 注册库
萨尔瓦多	NRP-27 评估师注册技术规范	央行规范委员会；由 SSF 负责管理	监管	无	注册轮次仍在进行中	SSF 评估师名录
尼加拉瓜	关于为金融机构提供服务的评估师的规范，决议 CD-SIBOIF-868-1（2014 年，2020 年更新）	SIBOIF	监管	无；自定义定义	2014；2020	REPEV 注册库
伯利兹	未找到	伯利兹中央银行	无	无	—	未找到[†]

注：在调查的英联邦加勒比地区各司法管辖区中，均未发现设有法定评估师执照；《红皮书》通过 RICS 认证会员发挥着标准作用，而当地机构是否正式采纳该标准尚无法确认。在 IVSC 该地区的名录中，仅列有墨西哥相关机构及 UPAV。来源：如加勒比和中美洲研究报告中所列；主要参考资料包括 IVSC 会员名录 (International Valuation Standards Council n.d.[b])、墨西哥联邦法规、多米尼加银行监管局（Superintendencia de Bancos）的法规、波多黎各州务院、巴拿马监管局汇编的《第 4-2013 号协议》（Acuerdo 4-2013），以及洪都拉斯、萨尔瓦多和尼加拉瓜监管机构的评估师注册名录。

Table 12: 俄罗斯、乌克兰、白俄罗斯、南高加索和中亚。

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
俄罗斯	根据第 135-FZ 号联邦法律制定的《联邦评估标准》（拉丁字母拼写：*Federalnye standarty otsenki*，简称 *FSO*）	由经济发展部发布；由估价师自律组织负责执行	法定：对所有估价师具有约束力（第 20 条）	独立；FSO I 表示，这些标准是 “参照”IVS 制定的，刻意未采用其标准；俄罗斯估价师协会和 SIAA 均为 IVSC 成员；俄罗斯 TEGoVA 的会员资格已被暂停	2022 年 4 月 14 日第 200 号命令（FSO I–VI，修订版 7–11），经第 659 号命令（2022 年 11 月 30 日）修订；第 135-FZ 号法令最近一次修订于 2026 年 8 月 4 日	SRO 会员资格及国家资格证书（第 4 条、第 21.1 条）
乌克兰	根据《第 2658-III 号法》关于房产估价和专业估价活动的规定，制定的《国家估价标准》第 1 至 4 号	由部长内阁批准；由国家财产基金负责监管	法定（“强制性”）	与之保持一致：是 “基于”IVS 原则制定的；包括四名 IVSC 成员和两名 TEGoVA 成员	截至 2025 年 1 月 1 日的现行法律	国家财产基金颁发的评估师资格证书和机构证书；资格证书有效期为两年，机构证书有效期为三年
白俄罗斯	根据 2006 年第 615 号法令制定的估值惯例技术规范（原 STB 52 系列）	国有房产委员会	法定	独立；未引用 IVS；非 IVSC 或 TEGoVA 成员	2024 年 6 月 27 日修订的法令	国家考试合格证书，有效期三年
亚美尼亚	《评估活动法》（HO-419-N）；根据第 1355-N 号政府决定（2022 年 8 月 24 日）制定的标准	地籍委员会；政府批准相关标准	法定	对齐：标准必须与 IVS“保持一致”；非 IVSC 成员；TEGoVA 成员	法律自 2022 年 7 月 1 日起生效；标准为 2022 年版	资格证书，有效期五年，通过国家考试获得
格鲁吉亚	未发现专门的估价法规†	国家银行仅对银行处置估值进行监管	专业、志愿	四名 IVSC 成员；关于 IVS 已被法律采纳的说法尚未得到证实†	—	未找到法定许可†
阿塞拜疆	《估值活动法》第 1052-VIQ 号（2023 年 12 月 8 日），废止 1998 年法律	估价师公会和估价师协会（IVSC 成员）	法定	收养模式†	2023	通过考试获得的资格证书；必须成为商会会员
哈萨克斯坦	《关于评估活动的第 133-VI 号法》规定的评估标准（2018 年 1 月 10 日）	授权机构（财政部）†；估价师协会	具有法定效力；这些标准 “并非标准化文件”	符合要求：标准是 “基于”IVS“制定的”（第 13 条），而非 IVS 本身；该分庭是 IVSC 的成员	2018 年，修订为 2026 年	经商会组织的笔试后颁发的估价师证书（第 23 条）

续

Table 12: 俄罗斯、乌克兰、白俄罗斯、南高加索和中亚 （续）

管辖权	标准	正文	状态	IVS 关系	版本	许可协议
乌兹别克斯坦	根据经修订的 1999 年第 811-I 号法律颁布的《统一国家估价标准》（2023 年 10 月 25 日机构令，登记号 3487）	国家资产管理署；由内阁制定的程序	法定	法律中未作规定；估价师协会是 TEGoVA 的成员；评估机构协会是 IVSC 的成员	2025 年 2 月 7 日修订的法律；2023 年标准，2025 年 6 月 5 日修订（注册号：3487-2）	代理机构资质证书；企业必须加入行业协会并投保责任险
吉尔吉斯斯坦	政府批准的强制性标准（2006 年）†	政府；吉尔吉斯斯坦估价师公共协会（IVSC 成员）	监管†	对齐方式†	—	†
塔吉克斯坦和土库曼斯坦	据报告，关于估值活动的法律已经出台†	—	—	没有 TEGoVA 成员；土库曼斯坦经济学家联盟是 IVSC 的成员，塔吉克斯坦没有相关组织	—	—

注：俄罗斯的地籍估价是根据《第 237-FZ 号联邦法》（2016 年）设立的独立制度，由各地区预算机构依据俄罗斯联邦不动产登记局（Rosreestr）的方法论实施，联邦统计局（FSO）不适用该制度；宪法法院已于 2026 年 7 月 14 日就此作出裁决。由于该地区的研究工作开展期间搜索引擎无法使用，因此格鲁吉亚、阿塞拜疆、吉尔吉斯斯坦、塔吉克斯坦和土库曼斯坦的相关信息均基于可直接获取的资料，并已相应标注；关于格鲁吉亚已通过法律采纳 IVS 的普遍说法，在任何可获取的来源中均未得到证实。来源：(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.

— (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 Nº 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://zh.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: https://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/60080e3fa590549029f8358dabce4508/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

迈向估值工程协议

威廉 · 伯特 · 克雷托尔

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. 专业评估标准规定了职业道德义务、工作范围、公认的方法以及报告要求，但在定量程序的设计、测试和验证方面却鲜有指导。本文主张制定“评估工程协议”：这是本刊计划逐步构建的一层技术框架，位于专业标准与可执行的评估分析之间。该技术层涉及单项房产评估的协议，包括对可测量特征的统计模型，以及估价师对潜在特征（如状况和质量等无法直接测量的特征）贡献度的评估；本文不涉及批量估价（作为《期刊》覆盖范围内的独立流程）或自动化估价模型（超出本刊范围）。对国际标准和各国体系的调研发现，相关要求分为三个层次。《国际估价标准》、《RICS 红皮书》、《欧洲估价标准》和《美国专业估价实践准则》（USPAP）均阐述了基本原则。西班牙、波兰和德国增加了文件记录和理由说明的义务。巴西、哥伦比亚和台湾地区则制定了可验证的统计要求。巴西根据样本量、显著性、外推和精度对回归模型进行分级，并要求进行诊断检查；台湾地区自 2001 年起规定了最低样本量、拟合度和显著性阈值，并对调整幅度设定了上限。即便这些规则也未涉及模型形式、样本外验证以及未测量特征的处理问题，且所考察的任何体系均未提及多元自适应回归样条等现代方法。文章最后阐述了本期刊将如何公开制定相关协议。

Keywords: 估值工程、协议、定量估值方法、估值标准、模型验证、可重复性

1 Gap

本期刊关注的核心问题之一，是现有专业估值标准与现代定量估值所需的详细技术规程之间的差距。主要标准体系通常规定了职业道德义务、评估范围要求、公认的评估方法、报告要求，以及对可信方法的总体预期。但在从业人员应如何设计、实施、测试和验证定量程序方面，这些标准体系提供的具体指导却少之又少。这一差距恰恰界定了本刊的关注重点：即专业标准与分析执行之间的技术层面。

这一差距在回归分析、非线性建模、可比实例选择、交互作用效应、残差分析、空间依赖性、交叉验证、不确定度测量以及模型稳定性等方面尤为明显。现行标准可能要求从业人员熟练运用适当的方法并得出可信的结果，但并未提供足够详细的程序来判断这些要求是否已实际得到满足。这些领域标志着宽泛的专业要求结束之处，也是技术规程开始之处。

2 估值工程协议

该期刊将用于弥补这一缺口的、针对估值任务执行的具体指导方针称为“估值工程协议”。这些协议涉及估值方法的设计、执行、文档编制、测试、验证及可重复性；本文将探讨其在单个房产评估中的应用。这些协议并未规定单一的可接受算法；相反，它们确立了在技术上站得住脚的程序，用于评估相互竞争的方法并独立审查其结果。通过这种方式，它们将专业标准延伸至操作实践，同时并未改变这些标准所规范的估值范围。

估值工程协议可能涉及（除其他事项外）数据质量、市场界定、统计模型规范、诊断测试、可比实例选择程序、调整项推导、模型验证、不确定性分析、敏感性测试、核对、可重复性以

及可审计分析记录的保存。

因此，本期刊致力于构建一个技术层，将广泛的专业估值标准与估值分析的实际操作联系起来：

$$\text{Professional Valuation Standards} \rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}$$

3 《议定书》的适用范围

本文探讨了估价师或估值工程师在对单项房产进行评估时所制定和应用的方法的规程。批量估价—即根据《美国专业估价准则》（USPAP）第 5 和第 6 条，在特定日期对大量房产进行估值—虽不在《期刊》的讨论范围内，但不在本文的讨论范围内；而作为软件工具的自动化估值模型（AVMs），则均不在本文和《期刊》的讨论范围内。估价师的分析与自动估值模型之间的区别，并不能简单归结为统计与判断之间的差异。

估价师可以拟合一个统计模型来推导调整值，就像特征价格回归用于估算模型中所包含特征的隐含价格一样 (Craytor 2026c; Craytor 2026b)。然而，估价师的分析方法有所不同：模型估算了可测量特征的贡献，而估价师随后则为那些无法直接测量的潜在特征（如状况、质量和功能效用）分配贡献值。由于这些特征无法直接测量，因此必须根据它们对可观察结果的影响来推断 (Craytor 2026d)。

相比之下，自动化估价模型通常会将此类属性赋予与估价对象具有相同可测量特征的房产组所对应的预期（平均）值。而估价师则必须针对具体待估房产对这些属性进行估算。例如，“残差约束法” 就是通过分析估价对象的残差 (Craytor 2026e) 来完成这一任务的。

4 他人的立场

这一差距依然存在，但各估值体系在弥合这一差距方面取得的进展程度却大相径庭。其要求通常分为三个层次。有些体系仅提出一项原则：从业者必须采用适当的方法并得出可信的结果。另一些体系则增加了文件记录和理由说明的义务，有时还规定了可比实例的最低数量：从业者必须对其数据、模型和调整进行说明。还有少数评估体系提出了可实际验证的统计要求，例如针对模型拟合度的特定统计指标和阈值。

表 1 概括性地展示了这些差异。该表未包含大规模评估（本文未涉及）以及自动化估值模型。

《国际评估准则》目前对评估模型的论述比以往更为详尽，但并未具体规定从业者应如何判断一个模型。评估模型 “必须经过测试，以确保其输出结果的准确性符合预期用途”，且从业者应记录其模型选择、输入数据、局限性以及质量控制程序 (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105)。《国际评估准则》(IVS) 还要求，对可比实例的调整 “必须合理，且评估师必须记录调整的理由及其量化方法”（估价师即指估价师）(International Valuation Standards Council 2025, IVS 103)。尽管如此，该准则并未定义所需的测试方法，也未明确如何衡量准确性，更未规定从业人员应如何得出调整值。

《RICS 红皮书》虽纳入了这些标准，但自身添加的方法论细节相对较少。当评估师使用复杂或专有模型时，《红皮书》要求评估师 “确保该模型适合评估目的”，并提醒道：“模型越先进，就越需要提高警惕”(Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5)。该指南曾一度提及模型验证，将其作为文件中应描述的风险管理技术示例之一 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4)。指南指出，在 “某些有限的情况下”，敏感性分析 “可能被视为适当”，但并未强制要求进行此类分析 (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10)。

相比之下，《欧洲评估准则》在很大程度上仍停留在原则层面 (TEGoVA 2025)。在美国，《美国专业评估实践准则》（USPAP）要求评估结果具有可信度 (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1)。作为美国住宅抵押贷款的主要购买方之一，房利美（Fannie Mae）要求 “估价师的调整必须反映市场对房产差异的反应（即基于市场的调整）”，并允许 “调整率也可通过统计分析、建模、配对销售或其他公认的方法确定”—但并未明确规定应如何进行或验证此类分析 (Fannie Mae 2025)。

Table 1: 选定的标准和法定体系如何处理单项房产评估中的定量方法

机构或国家	法律文件	规定程度
国际评估准则理事会（IVSC）	《2025 年国际评估准则》	要求对模型进行测试；文档属于“建议”项；测试未作定义
英国皇家特许测量师学会（RICS）	《红皮书全球标准 2025》	采用 IVS；要求模型必须“合适”；仅将验证作为示例提及
欧洲评估师协会联盟（TEGoVA）	《2025 年欧洲估值准则》	仅列出原则
美国	《专业评估实务统一标准》（USPAP）；房利美销售指南	要求取得可信的结果并进行市场支持的调整，但未规定具体测试方法
西班牙	第 ECO/805/2003 号命令	要求至少提供六个可比实例，并说明方法选择的依据；未规定具体的统计检验方法
波兰	2023 年 9 月 5 日条例	定义了比较方法，并要求成对比较法至少有三个可比实例；未指定任何统计检验
德国	《2021 年不动产估值条例》（ImmoWertV 2021）	要求对市场数据进行统计推导并描述模型；未指定具体检验方法
哥伦比亚	哥伦比亚国家地理与地籍机构—阿古斯丁 · 科达齐地理研究所（IGAC）于 2026 年颁布的第 941 号决议	设定了采用均值的离散度限制，并要求模型报告误差指标，但未设定误差阈值
巴西	ABNT NBR 14653-2（巴西技术标准）；IN SPU 67/2022（联邦财产管理局规范性指令）	根据样本量、显著性水平、外推和置信区间宽度对等级回归模型进行分级，并要求进行诊断检查；不设定最低拟合标准；报告中必须注明所获得的等级
台湾	《房地产估价条例》	为回归模型设定了数值阈值，包括最低拟合度要求和调整上限；相关要求可追溯至 2001 年；拟合度阈值于 2006 年上调

4.1 要求提供文件的法定制度

一些国家的评估体系要求评估师明确说明其采用的方法，尽管这些要求尚未达到强制执行可验证的统计标准这一程度。对于用于抵押贷款及其他受监管金融用途的评估，西班牙要求至少提供六个可比实例，并就用于将可比实例调整至估价对象的各项变量和措施提供有理有据的说明（西班牙《*homogeneización*》）(Ministerio de Economía 2025)。波兰的法规规定了三种比较方法。成对比较法（即依次将估价对象与每处可比实例进行比较，而非美国的配对销售分析）要求至少三处可比实例，且对平均价格的校正需基于 *co najmniej kilkaście*—即至少十余处—但未规定具体数量。第三种方法—统计市场分析—用于对具有代表性的房产进行地籍价值评估（即通过批量评估为地籍房产设定的价值，波兰语：*powszechna taksacja*），这超出了本调查的范围；即使在此情况下，该法规也仅笼统地提及了统计分析中采用的方法 (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8)。

在这些体系中，德国最接近于设定统计要求。德国的估值条例要求负责维护购房价格登记册的地方专家委员会（*Gutachterausschüsse*）主要从该登记册以及数量充足的合适成交案例中提取市场数据。该条例进一步规定：“zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen”—即必须采用适当的统计方法来推导估值所需的其他数据 (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12)。各委员会必须发布一份明确规定样本的模型说明。应用这些数据的估价师必须使用生成这些数据的同一模型 (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12)。这两项义务均未针对估价师自身的分析指定具体方法、统计检验或最小样本量。

4.2 定义可测试需求的系统

巴西将统计推断直接纳入其国家估值标准。NBR 14653-2 标准根据两个维度对比较估值的统计支持程度进行分级：基础性（*fundamentação*，即数据对模型的支持程度）和精确度（*precisão*，即所得估计值的范围有多窄）。该标准要求报告中明确说明所达到的基础性等级 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2)。对于包含 k 个自变量的线性回归模型，三个基础等级（I 级、II 级和 III 级）分别要求至少拥有 $3(k+1)$、$4(k+1)$ 和 $6(k+1)$ 份市场数据（销售数据）。他们允许每个回归变量（解释变量）采用双侧显著性水平，其阈值分别不超过 30%、20% 和 10%。对于该模型的 F 检验（即检验各变量是否共同解释价格），其允许的上限分别为：5%、2% 和 1%。最高等级不允许进行外推（即对特征超出已知成交范围的房产进行估值），而较低等级则对此有所限制。精确度等级取决于 80% 置信区间的宽度（以中心估计值的百分比表示）：不得超过 50%、40% 或 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5)。规范性附件要求估价师检查残差是否具有恒定方差、正态分布和自相关性，检查变量间的共线性，并调查影响点。该附件强调了调整后的决定系数（调整后的 R^2，即模型解释的价格变异比例，已根据变量数量进行校正），但未对其设定最低要求 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A)。一项关于联邦财产估值的联邦指令同样要求每份报告必须说明其评定等级，并建议当政府打算出售某处房产时，其地基等级至少应达到二级 (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34)。

哥伦比亚 2026 年决议设定了一个数值阈值：只有当变异系数（价格的标准差除以其平均值）不超过城市地区 7.5% 或农村地区 10% 时，估价师方可采用可比实例的算术平均值。该决议还认可计量经济学、地统计学和机器学习模型作为补充工具，前提是从业者须在可审计的手册中记录这些模型，并使用可验证的指标衡量其误差。同一段落认可了自动化估值模型（该模型不在本次调查范围内），并维持了本期刊所坚持的界限：估价师必须对结果进行验证，且模型的输出结果不得单独作为最终评估结果呈现。然而，该决议并未设定可允许的误差阈值 (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21)。

在本文所考察的各项制度中，唯有台湾规定了最低拟合优度，并对可对任何可比实例进行的调整设定了上限。内政部依据《房地产估价师法》颁布了《房地产估价条例》，持证估价师在签署的每份报告中都必须遵守这些条例 (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19)。当估价师使用计量经济学模型时，可比实例的数量必须至少为自变量数量的五倍，且回归模型的调整后决定系数不得低于 0.7。对“除截距外所有系数均为零”这一假设的联合检验（F 检验）必须在 5% 显著性水平上拒绝该假设：若所有系数均为零，则该检验统计量达到或大于当前值时，其出现的概率不得超过 5%。若任何单一地点或个别调整值超过 15%，或所有调整值之和超过 30%，则该数据将被排除在可比实例之外。此外，经审查后 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26)，若标示值仍存在 20% 或更大的差异，也将被排除在外。

与第一版相比，2006 年的修订版提高了拟合要求，但放宽了其他条件。2001 年通过的规则第一版虽然采用了不同的模型应用方式，但已经设定了统计条件。当时，回归分析通过将房产特征代入拟合方程，直接对估价对象进行估值。该规则要求至少有 30 套可比实例，相关系数不低于 0.7，并采用相同的 5% 联合显著性检验。此外，该规则还对状况和日期调整设定了 15% 的上限 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25)。

2006 年的修订将该模型从直接估算估价对象价值转变为推导适用于可比实例的调整值。该修订将所需样本量与变量数量挂钩，并用调整后的决定系数取代了相关系数。这一变更大幅提高了统计阈值，因为相关系数为 0.7 时，其决定系数（R^2）仅为 0.49。此次修订还针对指示价值引入了“20%”规则，并允许对特殊房产 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26) 在提供书面证明的情况下豁免调整上限。2013 年的修正案维持了这些标准不变。

即使是台湾可比实例中的规则，也远未构成一套完整的协议。这些规则既未规定模型的形式，也未说明模型应解释总价格、每平方英尺价格还是价格的对数。与巴西的标准不同，这些规则未要求对残差行为或变量间的共线性进行检验；而且，这两种体系均未要求对未用于拟合模型的数据进行预测性能测试。此外，这两个体系的规则均未说明分析应如何处理状况、质量或其他无法直接测量的特征。除最终得出的调整结果外，这些规则并不要求披露拟合模型本身 (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27)。

4.3 该花样

在估值体系规定了可核查的要求时，这些要求仍然寥寥无几、零散分散，且与特定的分析工具紧密相关：一个体系中是离散限，另一个体系中是拟合优度阈值，第三个体系中则是报告必须声明的评级。本文考察的这些体系中，没有一个能够全面解决这一分析问题——从模型规格制定和验证，到测量特征和潜在特征贡献的估计，再到不确定性的测量以及最终结果的可重复性。《期刊》的估值工程协议旨在提供这一综合的技术层。

5 接下来会发生什么

该期刊的首期就已指出了这一需求。文中指出，验证准确性的唯一客观方法是“制定一套严格的协议 … 并核实其执行情况”，并且标准和协议应足够严格，“以确保合格的评估工程师能够独立得出几乎相同的估值结论”(Craytor 2026e)。

当估价师使用现代定量方法时，这一需求尤为迫切。例如，多变量自适应回归样条（MARS）通过铰链函数构建价格模型：这些函数在节点（结点）的一侧保持平坦，而在另一侧则沿直线上升或下降，从而使得每单位特征值对应的价格变化在节点上方和下方可能有所不同 (Friedman 1991)。本刊第一期曾介绍过一个用于拟合此类模型的界面 (Craytor 2026a)。然而，本文考察的系统中均未提及 MARS，而那些设置了统计检验的系统（巴西和台湾）所编写的代码仅适用于线性回归。

台湾的规则似乎承认 MARS 模型是一种计量经济学模型，但其统计检验方法是针对固定线性方程设计的。例如，目前尚不清楚“每个自变量需有五个可比实例”这一要求，究竟应计入原始特征，还是计入 MARS 模型所选出的铰链项；这两者之间可能存在显著差异。由于 MARS 是从用于拟合模型的同一数据集中选取这些项的，因此应用传统的联合显著性检验可能会高估该模型的证据支持力度。MARS 本身用于选择术语的标准—广义交叉验证（即对模型在未拟合数据上的销售预测能力的估计）—在规则中并未提及。而且，由于铰链函数会在特征范围的不同点上产生不同的单位调整值，因此针对同一特征的调整值可能对一个可比实例满足 15% 的限制，而对另一个可比实例则超过该限制。

估值工程协议必须先解决上述每个问题，其他分析师才能根据 MARS 模型得出的调整结果，对照委托记录进行可靠的验证。

本文无意确立这些协议。本刊计划在今后的刊期中公开制定这些协议：提出具体协议草案，发布以征求意见，根据反馈意见进行修订，并仅在能够对照实际估值项目的记录验证其要求后才予以发布。首份程序草案《协议管理（VE-P1）》已刊载于本期“协议”专栏，供读者评论；本刊尚未发布最终协议，并欢迎就首批技术协议的主题提出建议。

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

建筑风格作为证据

加州风格

威廉 · 伯特 · 克雷托

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. 房源描述中对建筑风格的命名往往较为笼统，而诸如“工匠风格平房”这样的单一标签，则将房屋的本质与其形状及装饰元素混为一谈。本文介绍了一种用 Prolog 编写的本体，该本体从四个独立维度—流派、风格、形态和细节—记录房屋的建筑特征。它涵盖了加利福尼亚州常见的建筑风格，从维多利亚式家族风格到时期复兴风格、源自西班牙风格的建筑群、现代风格以及战后本土风格。该本体将关联与蕴含区分开来。仅有一种关系—即风格表达流派—允许进行推理；典型形式、典型细节和例程混淆则被记录为证据，但不会据此进行任何推断。观察者所见的细节可与可能解释这些细节的风格进行权衡，每个细节的权重是根据有多少种风格声称包含该细节来计算的，而非通过拟合得出，因此可以在报告中展示并论证证据的划分。本文还阐述了防止修饰房屋以外事物的风格词（如“工匠品质”或“都铎大道”）断言某种风格的限制条件，并记录了该分类法已知的局限性和争议点。

Keywords: 建筑风格、本体论、Prolog、评估、房源备注、加利福尼亚

1 简介

本文介绍了程序如何从代码清单文本中识别建筑风格，说明了生成的各列数据的含义，以及这些数据的可信度如何。本文面向使用此类输出结果的估价师，以及负责维护其背后规则的相关人员。

有两个文件负责这项工作，值得弄清楚哪个是哪个：

file	该问题解答了什么
`mls_remarks.pl`	那句话是这么说的吗?
`architectural_styles.pl`	这是什么，又与什么有关?

第一部分是语法：它读取文本并输出栏目。第二部分是知识库：定义、时期、特征及关联。将它们区分开来是因为它们因不同原因、以不同速度发生变化—对“工匠”一词的新表述属于语法变更；而认定“草原风格”并非“工艺美术”的子类，则属于本体论的变更（即术语及其相互关系的结构化列表）。

本文中的每个查询均可运行。以 `?-`开头的代码块可在加载本体后粘贴，例如在 Trealla Prolog 中：

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 核心思想：四个维度

建筑分类中最常见的错误—也是多重上市服务（MLS）的描述中屡见不鲜的错误—就是将风格、形式和细节混为一谈。其实它们并非一回事。一栋房子同时具备这三者，但它们是相互独立的。

```
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
```

因此，一家工厂可以同时在多个轴上生产旗帜：

```
"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
```

这比强行指定单一值 "Craftsman Bungalow" 要准确得多，因为它还能表示坐标轴分开的情况：

```
"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 正交，而非独立

这些维度是分别记录的。它们在统计上 并非相互独立，且本体论也并未声称它们是相互独立的。克莱夫斯曼式住宅通常是平房；西班牙殖民风格住宅通常带有瓦顶。这些关联是真实且有用的。

规则是：**关联即证据，绝非蕴含**（一种自动推论：如果 A，那么必然是 B）：

```
    P(bungalow | craftsman)  is high
    craftsman -> bungalow    is false
```

（注：大多数工匠风格住宅都是平房；但“每栋工匠风格住宅都是平房”这一说法是错误的。）如果本体编码了后一种情况，数据集中的每栋工匠风格住宅都会被默认判定为平房—包括那些根本不属于平房类型、而是两层楼高的工匠风格住宅。反向规则的情况会更糟：每栋平房—包括芝加哥式平房和普通建筑商建造的房屋—都会被断言为“工匠风格”，并随之被断言为“艺术与工艺”风格。这种关联被保留在数据中，供回归分析发现；而非由规则人为制造，否则它将与真实证据难以区分。

3 阅读专栏文章

每行都包含所有列，且每列都有默认值，因此缺失值绝不意味着“列不存在”。

前缀	计数	类型	默认
`movement_`	3	布尔型	`false`
`style_`	33	布尔型	`false`
`form_`	5	布尔型	`false`
`detail_`	44	布尔型	`false`

同一轴线上几面旗帜同时出现是 **正常的，并非错误**。1900 年至 1930 年间的湾区建筑风格通常融合了工匠风格、木瓦风格、都铎复兴或殖民复兴等元素；这种融合在那个时期是常态，而这些栏目所记录的内容正是文本中的实际表述。

4 屋顶和体量形态

屋顶形态是区分几种风格时最可靠的依据，否则这些风格很容易被混淆，因此值得学习如何辨识。

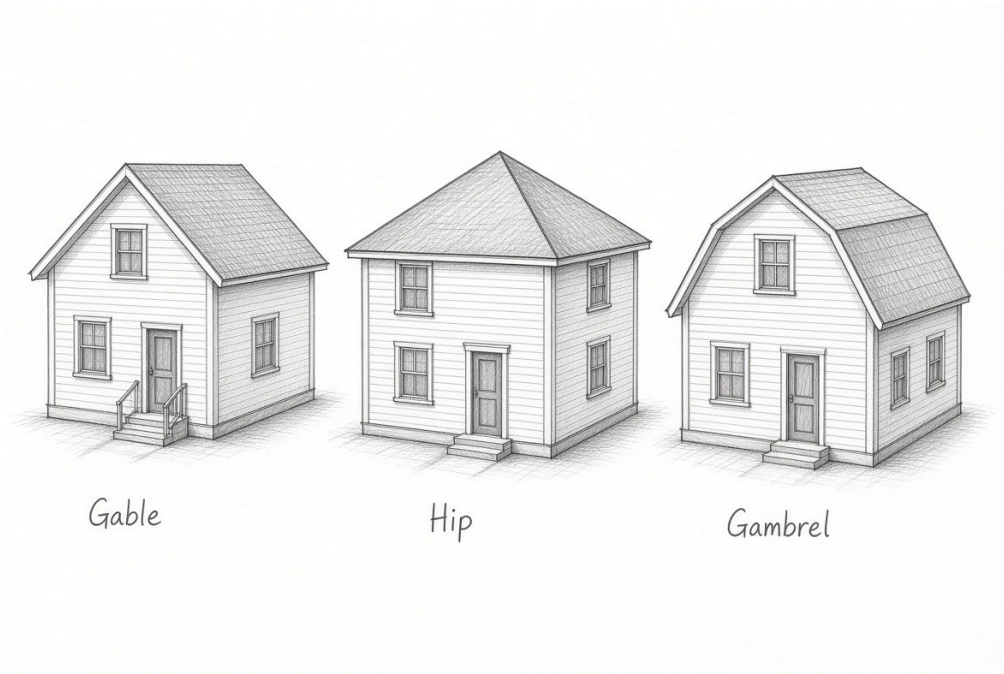


Figure 1: 山墙式、四坡式和双坡式。其中山墙式最为常见；四坡式是草原风格和法式诺曼底风格（以及方正式）的典型特征；在本本体论中，双坡式仅被归入荷兰殖民风格。

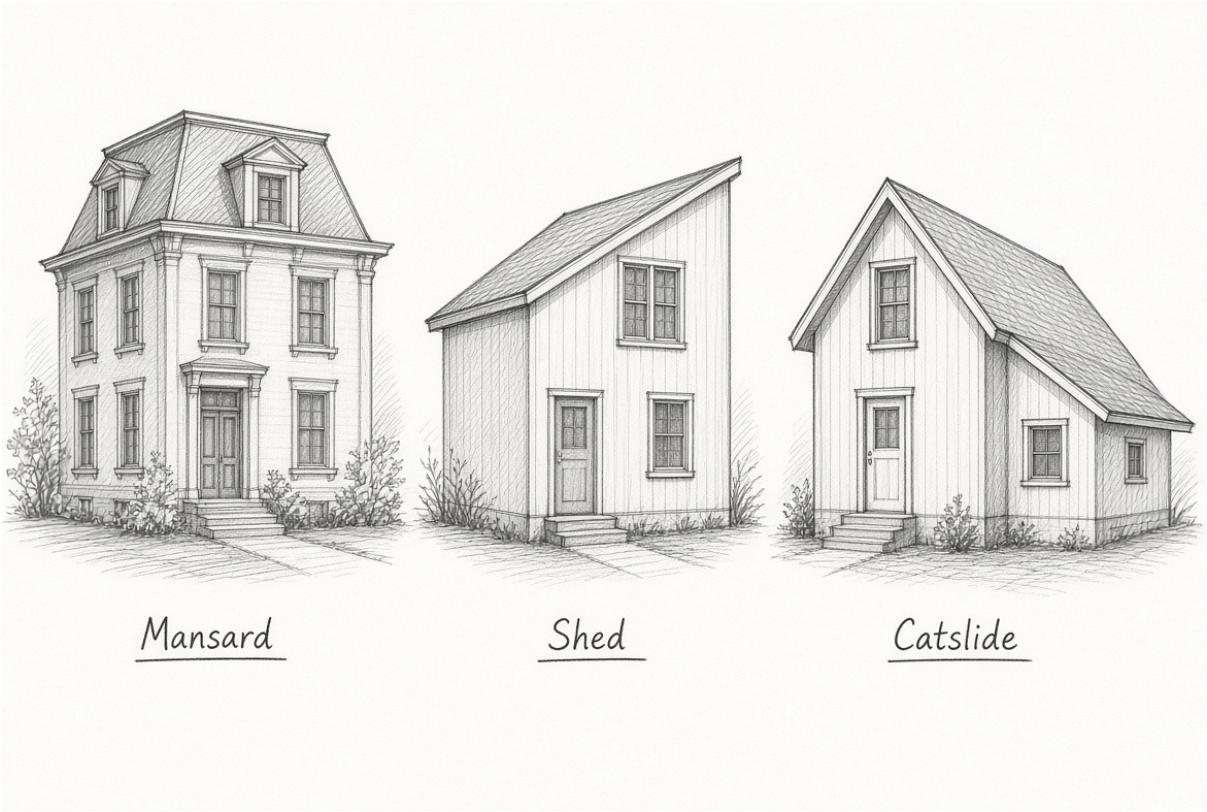


Figure 2: 曼萨尔屋顶、单坡屋顶和双坡屋顶。曼萨尔屋顶是第二帝国风格的标志，但本体论中尚未包含该风格；单坡屋顶属于“海牧场”和“单坡屋顶风格”；双坡屋顶则是英式乡村小屋的显著特征。

其中有两项区别确实起到了实际作用：

- **陡峭的山墙屋顶与陡峭的四坡屋顶将 都铎复兴风格**（山墙屋顶，通常带有半木结构）与**法国诺曼底风格**（四坡屋顶，通常带有圆形入口塔楼）区分开来。但在房产描述中，这两种风格通常都被统称为“都铎风格”。
- **而“猫滑顶”则 将 英式小屋风格**与上述两种风格区分开来。

山墙、四坡屋顶、双坡屋顶和猫背屋顶被归类为细节特征（单坡屋顶和曼萨尔屋顶也是如此），权重分配则决定了其余部分：在本本体中，折角屋顶仅由“荷兰殖民风格”独占，因此计为 1 分；四坡屋顶和猫滑式屋顶各被两种风格所采用，各计 0.5 分；山墙屋顶被四种风格所采用，计 0.25 分。这就是正确的排序。山墙是该州最常见的屋顶形式，因此其表征意义相对有限。折角屋顶的表征意义最强，但这仅限于本本体论范围：木瓦风格（Shingle Style）也使用这种屋顶（参见图 9），该风格是 `typical_detail/2` 的候选新增条目。

体量（建筑的整体三维形态与布局）区分了两种最常见的历史建筑形式：

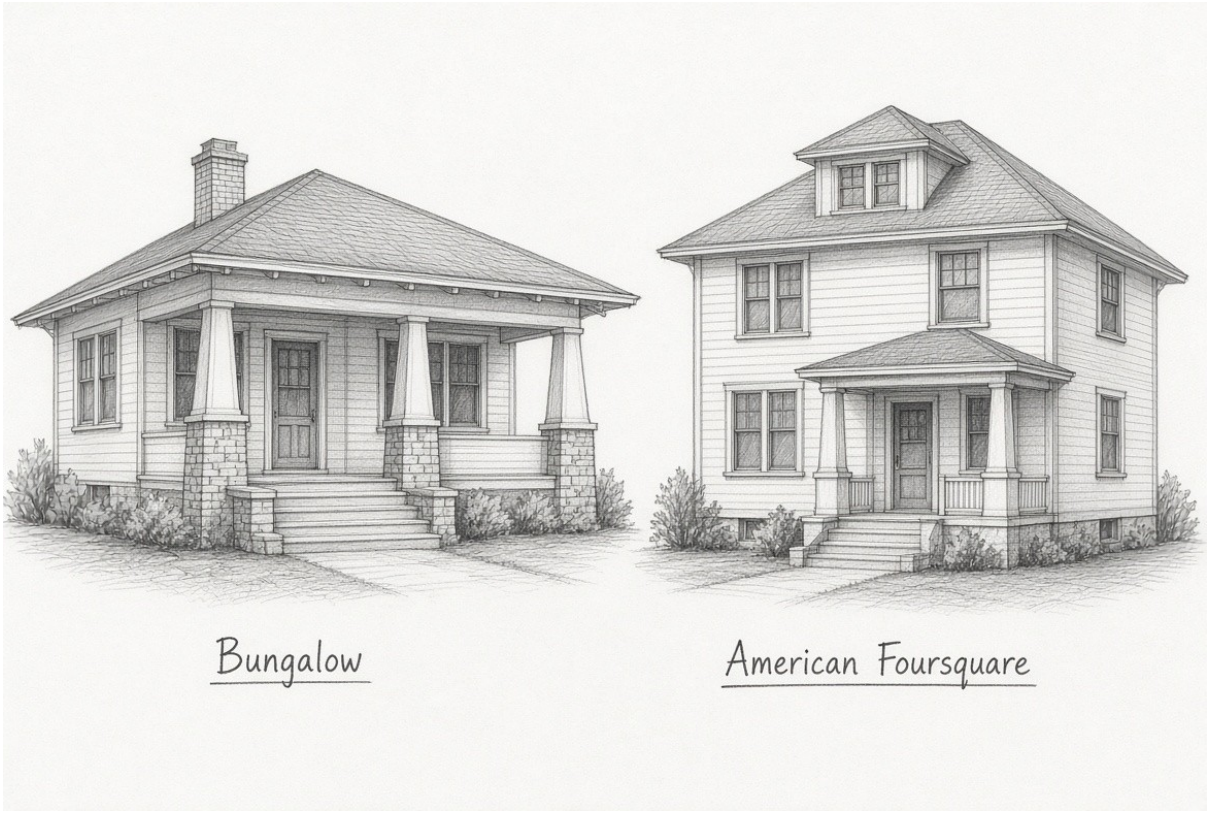


Figure 3: 两种最常见的历史建筑形式：平房和美式四方形住宅。

这两者都不代表某种风格。平房可能是工匠风格、西班牙风格，也可能是普通的建筑商作品；而四方屋则曾以工匠风格、草原风格、殖民复兴风格以及本土风格等多种形式建造。

5 这些动作

三件，且每件都属于不同的类型——这一点本身就值得注意，因为这正是它们之所以共享同一条轴线，而非分散在各种风格之中。

5.1 工艺美术

19 世纪末英国 **的一场设计运动**，而非某种建筑风格：这是对繁复的维多利亚式设计和批量生产的工业化建筑的一种反响，强调简约、工艺、天然材料以及与环境相协调的建筑。

有多种风格都能体现这种风格，这正是它属于“运动”范畴的原因。在美国，与之联系最紧密的风格是**“工匠风格”**，而在加利福尼亚州，最常见的是“工匠风格平房”——但格林兄弟（Greene and Greene）设计的极致平房、受斯蒂克利（Stickley）风格影响的“四方形”住宅，以及两层高的工艺美术风格住宅，都属于工艺美术风格，而它们都不是通常所说的紧凑型平房。



Figure 4: 一个流派，三种建筑，但没有一种是该词通常所指的那种紧凑型平房—— 第一种是“终极平房”，这个术语恰恰与其自身形态相悖。这三座建筑均体现了工艺美术运动风格；“形式”一栏记录了各自的造型特征，这也是为何将“形式”与“风格”区分开来的原因。

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2 维多利亚时代的

严格来说，这是一个 **时代和一个建筑流派**，大致涵盖 1840 年至 1910 年，包含多种华丽而如画的风格——在加利福尼亚州，尤其以意大利式、斯蒂克/伊斯特莱克式和安妮女王式为代表。

由于缺少第五轴，它就位于运动轴上，这一点应该说清楚。旧金山的行业用语将“维多利亚式”视为一种建筑风格，因此必须予以澄清；它并非一种风格。另请注意，其年代范围并不止于 1901 年维多利亚女王逝世之时——此类风格的房屋仍在持续建造。



Figure 5: 加州房产挂牌中最常指代的三种维多利亚风格。意大利式风格的特点是平直的立面和托架；斯蒂克式和伊斯特莱克式风格的墙面上装饰有镶板；而安妮女王式则造型不规则，带有小塔和环绕式门廊。该家族之所以处于这一风格演变的中心，是因为房地产行业常将“维多利亚式”视为一种独立风格；但实际上它并非独立的风格流派。

5.3 Bay Tradition

一项延续了三代的 **地区传统**：未经涂漆的红木或雪松，随地势而定的随意设计而非遵循风格手册，以及更倾向于使用本地材料而非引进的外来元素。

与源自“国际风格”的“中世纪现代主义”不同，这一流派具有地域特色，注重材料表现，通常是建筑师的独一无二之作。

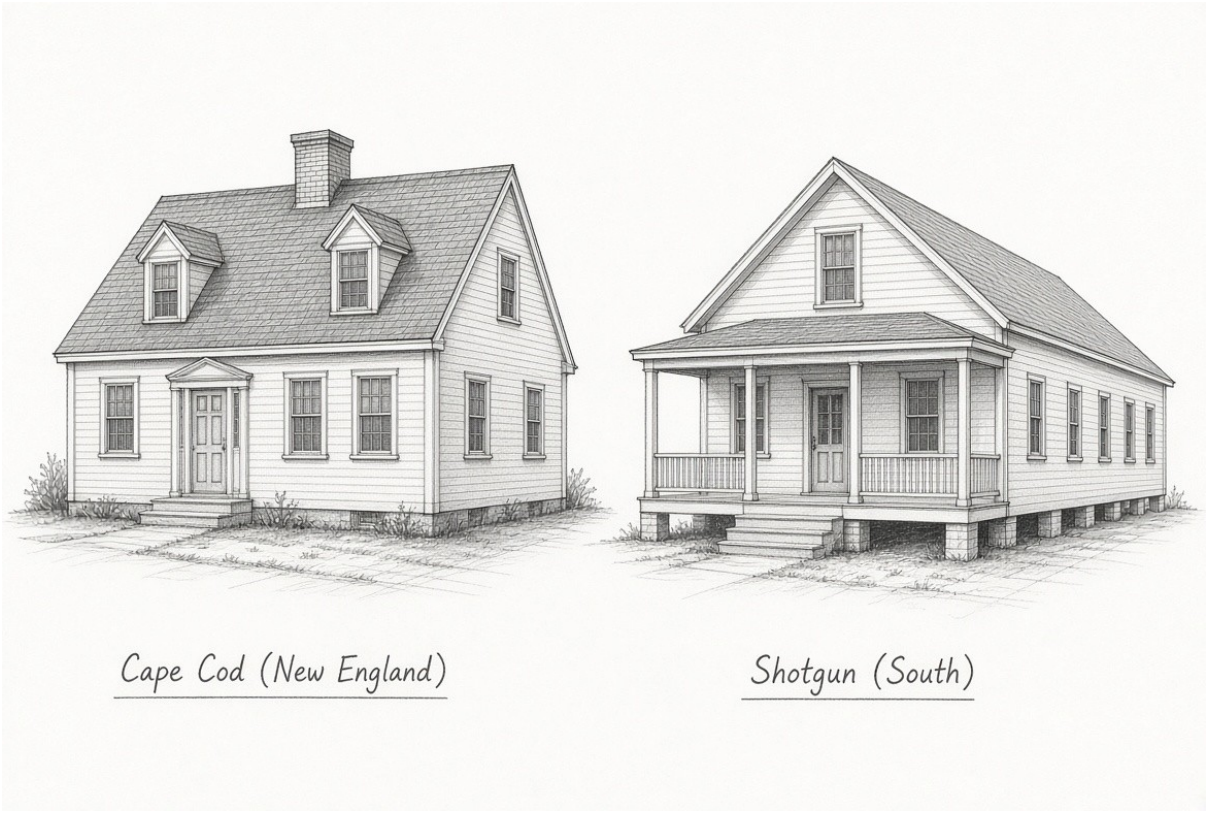


Figure 6: 从加利福尼亚州以外的角度来看，何为区域传统。新英格兰的“科德角风格”和南方的“散弹枪式”建筑，都是当地建筑材料、气候和建筑习俗的产物，而非源自某本风格手册——而“湾区传统”正是基于这种意义而存在的。这两者都不属于这一范畴：该范畴涵盖了加州房产列表中可能提及的建筑风格。

6 样式

6.1 “工艺美术”系列

工匠风格——1900—1930 年，在加利福尼亚州非常常见

美式风格源于这一运动，在加利福尼亚州最常见的表现形式是工匠风格平房。注重可见的工艺而非附加的装饰。

- 裸露的木结构——椽子、托架、横梁、粗壮的门廊立柱
- 宽阔且坡度平缓或适中的屋顶，配有深挑檐
- 由粗壮的锥形或方形柱子支撑的醒目门廊
- 上层窗扇为多格窗，通常位于简洁的下层窗扇之上
- 嵌入式橱柜、长凳、书架和壁龛式壁炉
- 天然材料——木瓦或木质壁板、河卵石、烧结砖

本部分本体中包含一个包含关系：将某对象命名为“工匠”（Craftsman）也会将其 `movement_arts_and_crafts` 属性设为真。每个“工匠”都是“工艺美术”（Arts and Crafts）。

草原 — 1900—1920 年，在加利福尼亚州较为罕见

源自赖特风格，与“工匠”风格同期，且在细节处理上与之有许多共通之处——这正是“细节轴”无法推断出特定风格的原因。

- 强调水平感；建筑体量横向比纵向更宽



Figure 7: 工匠风格的极致之作：格林兄弟设计的帕萨迪纳甘布尔之家。外露的屋架上悬着深挑檐，外墙采用木瓦饰面，并设有开放式睡眠露台。照片来源：卡罗尔 · M · 海史密斯档案馆，美国国会图书馆，版画与照片部（LC 编号 2013631616）。

- 坡度较缓的四坡屋顶，配有宽大的悬挑檐口
- 成带排列的窗户，常镶嵌艺术玻璃
- 巨大的中央烟囱

草原风格并非“工艺美术运动”的产物。草原学派与该运动同步发展，并受到其影响。关于草原风格是否属于该运动，目前尚有争议（赖特是芝加哥工艺美术协会的创始成员）；本体论将其记录为“影响”，因此无法据此得出任何结论。若将其归入“工艺美术运动”，则每座草原风格住宅都将被视为体现该运动，而历史对此尚未定论：

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

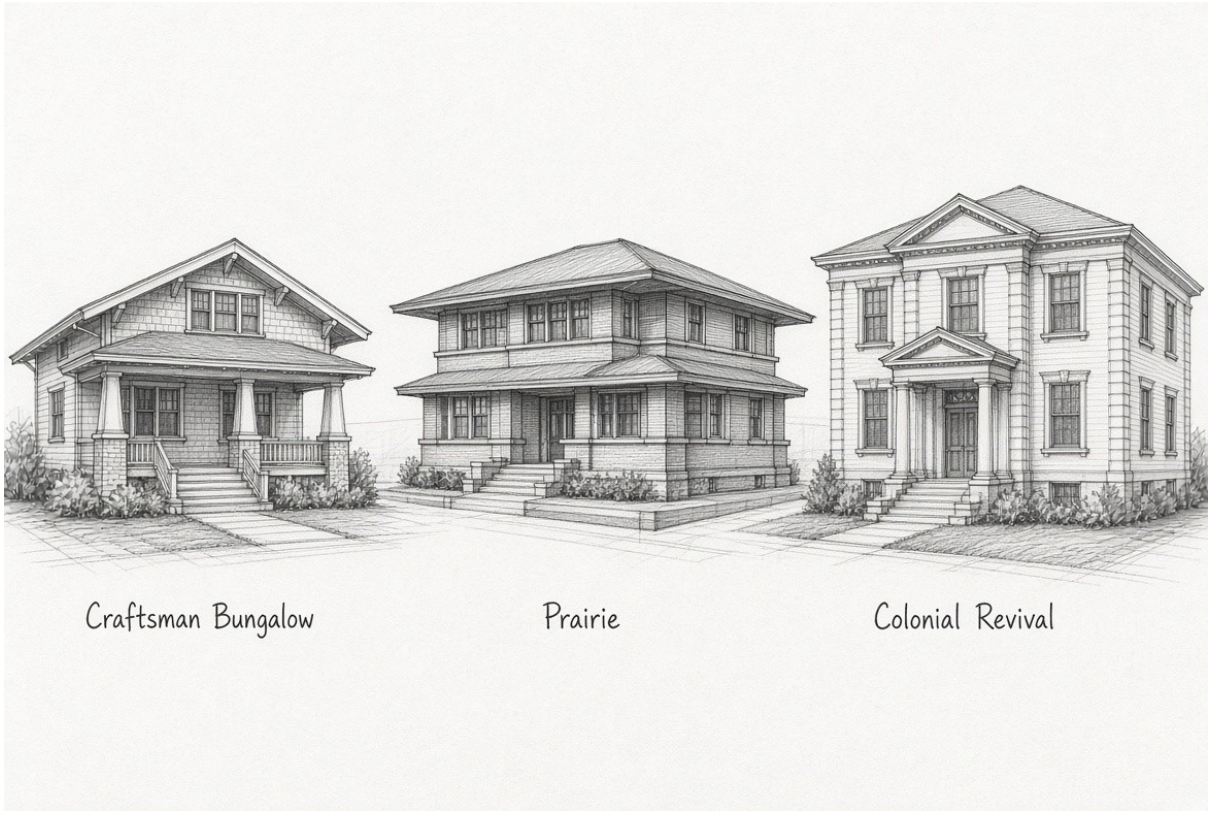


Figure 8: 三种风格的建筑，其平面布局相似。工匠风格平房和草原风格住宅都采用了工艺美术运动的建筑语言——深挑檐和水平线条的强调，但只有工匠风格真正体现了这一运动；而草原风格则被认为受到了其影响。殖民复兴风格（后文将在“时期复兴”章节中详述）则形成了鲜明对比：对称布局、古典细节以及庄重的入口，这种形式在房产描述中常被用相同的词汇来称呼。

6.2 湾区地区专线

三代风格—第一湾、第二湾和海牧场—跨越约七十年，此前曾被归为同一流派。这三者共同确立了 `movement_bay_tradition`。首先讨论的“木瓦风格”虽与该流派相关，但并非其奠基者。

木瓦风格 — *1880–1910*

一层连续的木瓦外皮覆盖在不规则的体量之上，使细节服从于表面。墙面和屋顶均覆盖着一整片无接缝的木瓦 · 不规则、不对称的体量 · 极简的收边，开口直接开凿于表面。

与北加州的“第一湾式建筑传统”密切相关，且被归类为“与第一湾式建筑传统并列”（`related`），而非“隶属于该传统”（under it）：该建筑风格虽借鉴了“第一湾式建筑传统”的风格，但“木瓦风格”住宅并不因此就被视为“第一湾式建筑传统”的作品。

现有的房屋存量比房源描述更能体现这种风格。这种风格在旧金山湾区的老社区中随处可见，但房产经纪人很少直接点名——此类房屋通常被描述为“工匠风格”、“爱德华时代风格”，或者仅以其屋顶瓦片特征来命名。因此，“`style_shingle`”一栏中的低计数更多地反映了房源描述用词的局限性，而非实际建筑的状况。



Figure 9: 木瓦风格：外墙饰面无缝衔接，覆盖墙面、屋顶和屋顶天窗，建筑体量呈现不规则形态而非规整布局。装饰线条被控制在最低限度，门窗等开口直接开凿于外墙表面。

第一湾传统——约 1890 年至 1920 年

伯纳德 · 梅贝克、欧内斯特 · 考克斯黑德、威利斯 · 波尔克，以及部分朱莉娅 · 摩根的作品。与工艺美术运动和木瓦风格密切相关；将本土建筑风格融入景观之中。伯克利和奥克兰山丘。

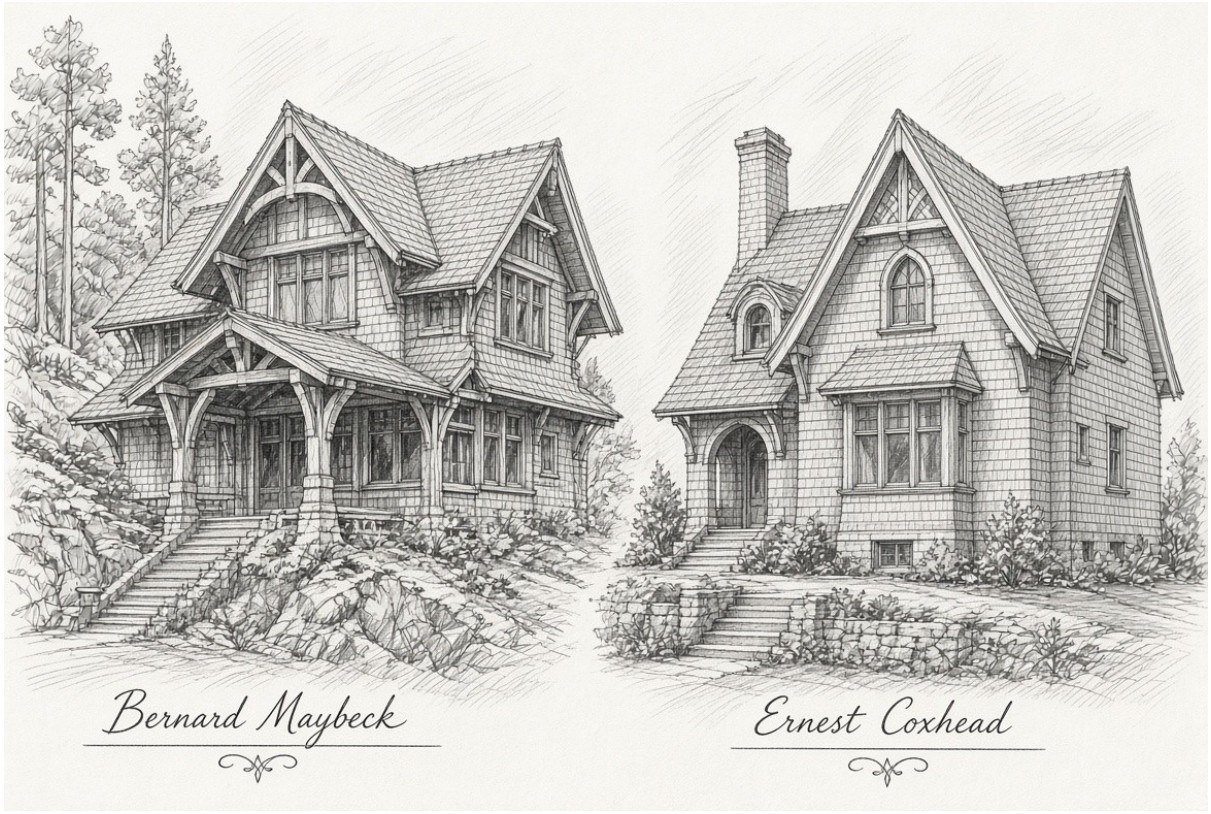


Figure 10: 第一湾的传统风格，沿袭梅贝克和考克斯黑德的风格：未上漆的木瓦、粗犷的外露木结构，以及顺应林木覆盖的山坡而设计的平面布局，而非遵循风格手册。



Figure 11: 这与波尔克和摩根的风格一脉相承，即在采用地方性建材的同时，仅适度运用古典细节。这些图纸具有每位建筑师的特征，而非特定住宅的记录。

“Second Bay” 传统——约 *1930* 年至 *1965* 年

威廉 · 伍斯特、加德纳 · 戴利、约瑟夫 · 埃舍里克。更简约、更具地域特色、以木材为主要材料的现代主义。**通常所说的“湾区风格”这一简短表述，指的就是这一代人。**

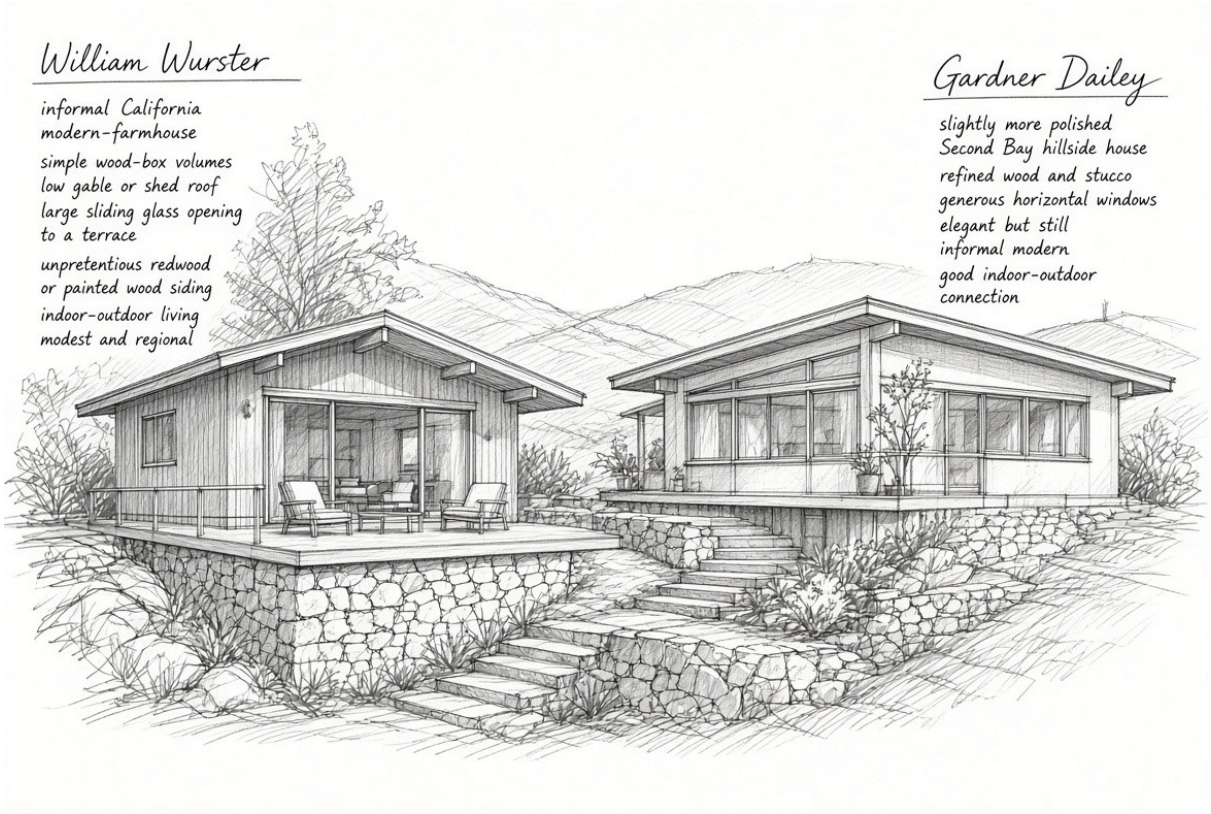


Figure 12: 第二湾传统风格，仿照伍斯特和戴利的样式。注释出自绘图员本人之手。两座建筑均采用木结构且风格随性，入口处通向露台而非呈现立面，其中戴利的设计更为精致。

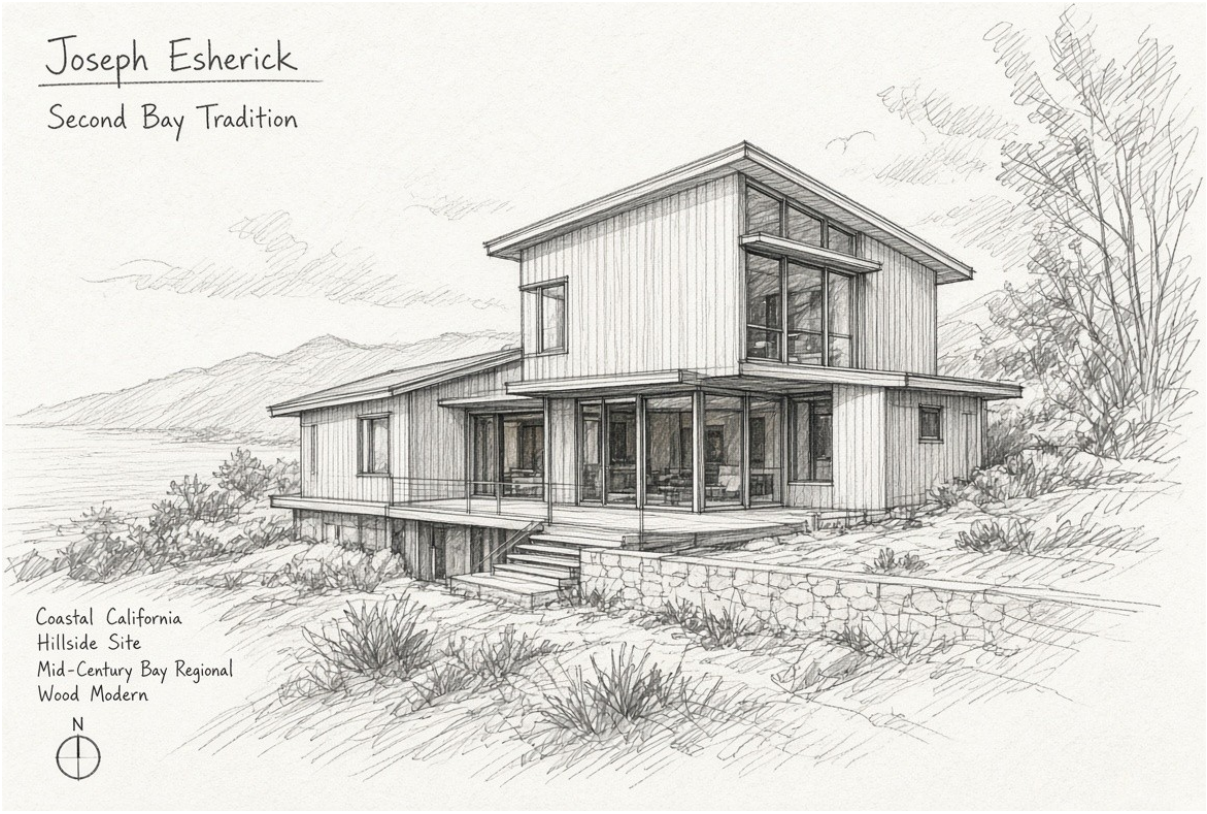


Figure 13: 埃舍里克（Esherick），将这一传统延续到了海岸：竖向木板、单坡屋顶，以及被深挑檐遮蔽的玻璃窗。这一风格由此延伸至海牧场（Sea Ranch）。

海牧场（Sea Ranch）——约 1963 年起

埃舍里克和 MLTW——摩尔、林登、特恩布尔、惠特克——结合哈尔普林的景观规划。继承了区域主义风格，但并非与“第二传统”完全等同。采用单坡屋顶、未上漆的垂直壁板，无檐口和装饰线条。

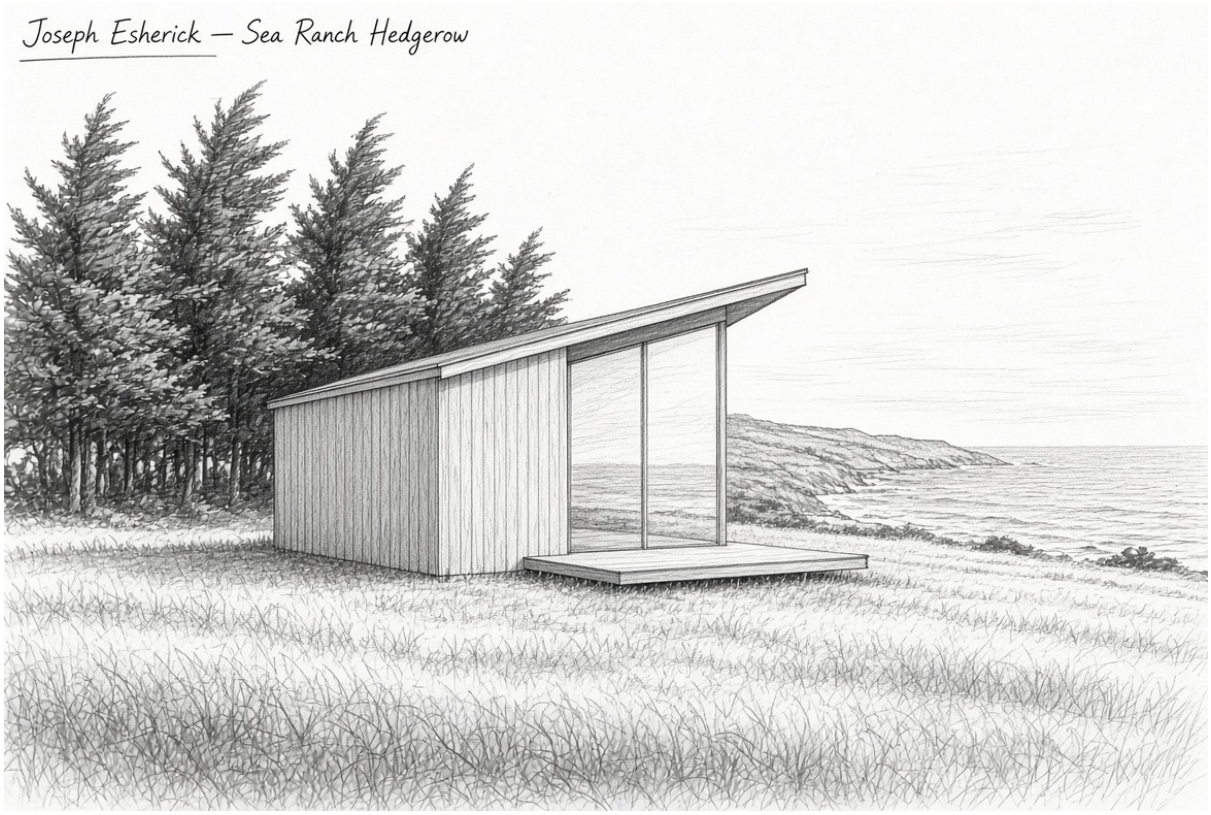


Figure 14: 以埃舍里克风格打造的“海牧场”：一个由未上漆的垂直木板构成的朴素盒子，顶部为单坡屋顶，边缘齐平且无装饰线条，坐落于柏树篱笆的背风处，屋顶朝向玻璃幕墙逐渐升高，而玻璃幕墙则面向大海。选址本身就是设计的一部分，与建筑本身同样重要。



Figure 15: 海牧场（Sea Ranch）的 MLTW 项目：一栋包含十套住宅的建筑，沿着悬崖台阶式布局，屋顶为避风而向外倾斜的棚顶。未上漆的垂直木板，边缘齐平切割，无檐口或装饰线条，窗户直接开凿在墙面上。哈尔普林（Halprin）的景观规划决定了该建筑的选址。

6.3 维多利亚时代的一家人

三个子类型，它们全都设置了 `movement_victorian`，此外还有一个周期则有意未设置该属性。

安妮女王风格 — 1880—1910

最常见的亚类型，在旧金山，若未作特别说明，“维多利亚式”通常指的就是这一类型。

不对称的外立面和复杂的屋顶线条 · 转角塔楼 · 环绕式门廊配有车削柱 · 山墙两端饰有花纹木瓦 · 栏杆装饰。

意大利风格 — 1855–1890

在旧金山非常常见，尤其是米申区和西部扩建区那些正面平整、带倾斜凸窗的排屋。

带托架的檐口，通常较深 · 高而窄的窗户，多为圆拱形 · 护墙后方的屋顶为平顶或坡度极小的屋顶 · 凸窗呈斜面或方形。

斯蒂克 / 伊斯特莱克 — 1870–1895

采用垂直和斜向板条来表现——或装饰——下方的框架。这种风格介于意大利式和安妮女王式之间，且常与这两种风格混合使用。

爱德华时代 — 1901–1920，无 **父母**

旧金山湾区房地产和文物保护领域中用于指代二十世纪早期住宅建筑的术语，尤其指旧金山的建筑。**这并非维多利亚风格的一个子类别**：它属于紧随其后的时代，而在旧金山，该术语实际



Figure 16: 安妮女王风格：尤里卡市的卡森府邸，建于 1884 至 1886 年，为木材大亨威廉 · 卡森所建。该建筑的一侧立面可见塔楼、复杂的屋顶线条、带图案的木瓦以及细木雕装饰。照片来源：卡罗尔 · M · 海史密斯档案馆，美国国会图书馆，版画与照片部（LC 编号 2011632002）。

上指的是 1906 年后重建时期的建筑风格。

这主要是一个 **时期的称谓，而非一种独立的正式风格**—— 通常比维多利亚晚期作品更为朴素，常融合古典复兴、工艺美术或过渡时期的细节。分类者不应将其视为具有固定特征的风格，这也是它没有上级分类且典型细节较少的原因。



Figure 17: “爱德华时代”一词在旧金山湾区的用法是：指一个时期，而非一种风格。此处的细节属于古典复兴风格，但同一术语也涵盖了同一时期更为朴素且受工艺美术运动影响的作品，这就是为什么本体论中未将其设为父类，且典型细节较少。

6.4 复古风格

这是最常被贴错标签的群体，而对这一群体的标签，最值得准确把握。

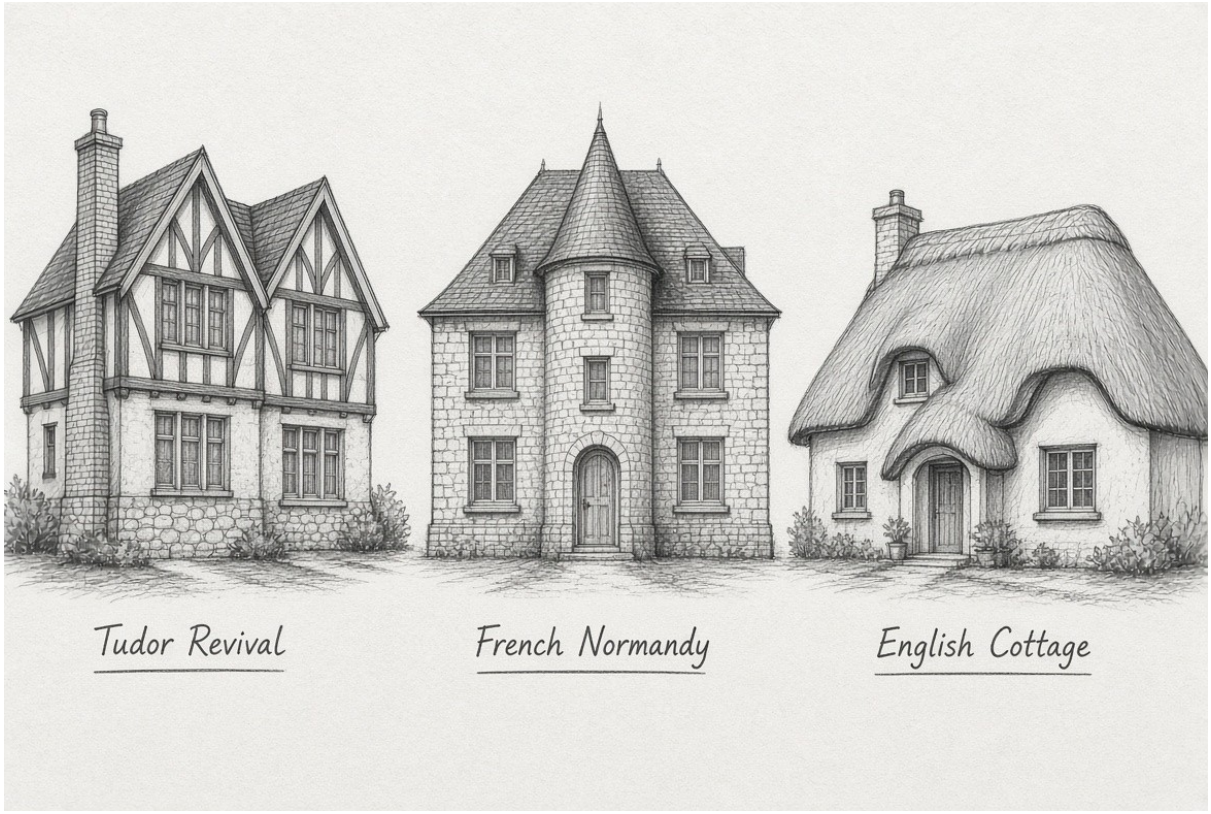


Figure 18: 该房源描述将三种“复古风格”归为“都铎式”，而屋顶造型则明确了各自的分类：带有半木结构的陡坡山墙屋顶属于都铎复兴风格；带有圆形入口塔楼的陡坡四坡屋顶属于法国诺曼底风格；而没有木结构、低矮地覆盖在入口上方的屋顶则属于英式乡村小屋风格。

都铎复兴风格 — 1910–1940

坡度陡峭的 **朝前山墙** · 半木结构，填充部分为灰泥或砖砌 · 高而窄的窗扇成组排列 · 巨大的烟囱。

在加利福尼亚州的房产描述中，这一术语按例程被过度用于任何屋顶陡峭的“时期复兴风格”住宅。它通常取代了以下两种表述：

英式乡村小屋——1920–1940

小巧、不对称、如画般优美。**其显著特征在于缺少木骨架结构；而其显著特征则是那座低矮的斜顶，**在入口上方低低地延伸，有时甚至低至头部高度。入口处是一扇拱形的木板门。

法国诺曼底——1920—1940

坡度陡峭的四坡屋顶——这是与都铎风格最明显的区别 · 圆形或多边形的入口塔楼，通常内设楼梯 · 砖砌、石砌或抹灰结构。

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

故事书 — 1920–1940

刻意营造的奇思妙想：夸张的屋顶线条、仿茅草屋顶、小塔楼、歪歪扭扭的细节。这确实是旧金山湾区和南加州的典型风格——但这个词也只是营销文案中含糊的修辞，“童话般的魅力”并

不能说明什么。

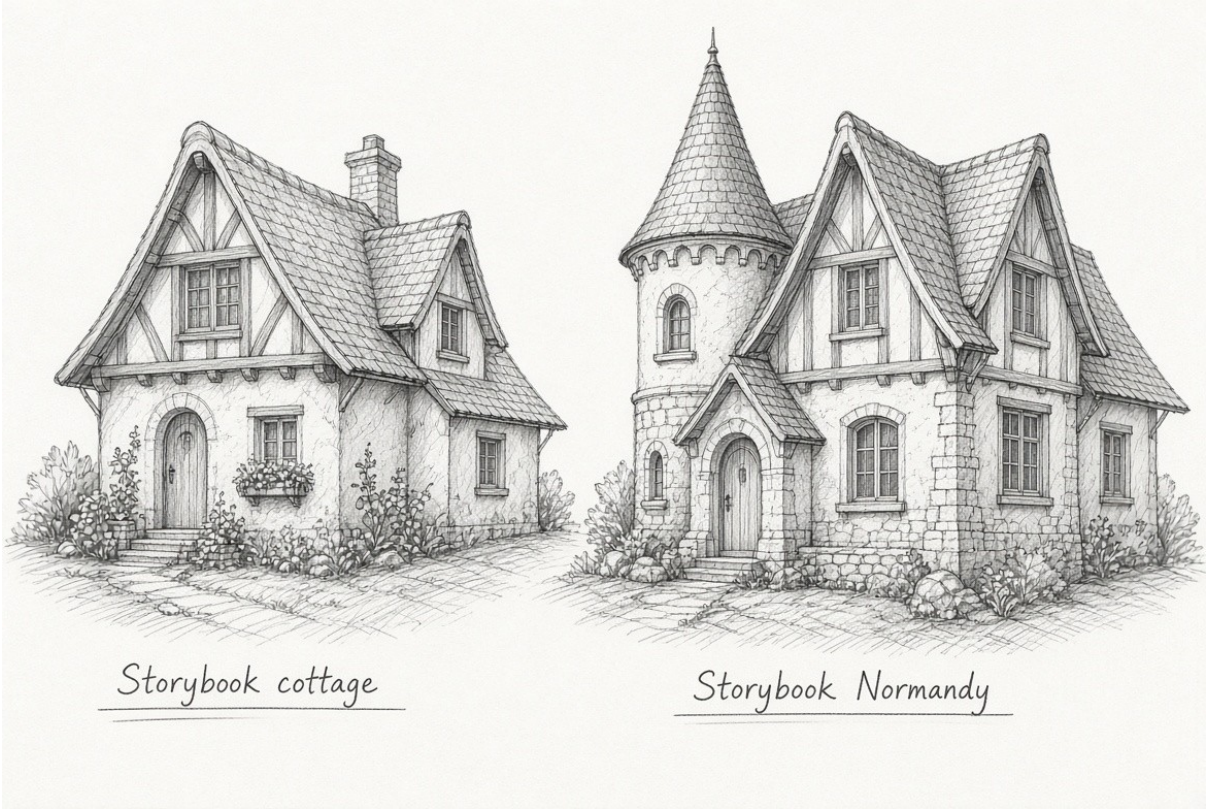


Figure 19: “童话风格”在住宅尺度上的体现，这也是为何该标签与另外两个标签有所重叠。左侧的小屋是英式乡村小屋，其奇思妙想被刻意夸大了；右侧的小屋则借鉴了法国诺曼底式的塔楼。使这两者都具有“童话风格”特质的，是其刻意营造的戏剧性，而非设计元素的来源。



Figure 20: 这个成语被发挥到了极致：波浪形的仿茅草屋顶、一座小塔楼、一座完全不成比例的烟囱，而且这些元素完全不具备任何结构功能。像这样的房子很少见，通常都是地标性建筑；而营销中对这个词的滥用却屡见不鲜。

殖民复兴风格——*1890—1955*

对称的立面，入口居中 · 古典风格的入口门框 · 比例协调的双悬窗。**切勿与西班牙殖民复兴风格混淆，二者仅名称相同**——参见章节 12。

荷兰殖民风格 — *1895–1940*

在该本体中，仅“荷兰殖民风格”包含 **双坡屋顶**，而这种屋顶与源自乔治亚风格的对称屋顶形式几乎毫无共同之处，因此被单独列出。全宽单坡屋顶天窗。

新古典主义 — *1895–1950*

在住宅尺度上再现古典建筑语汇，而非直接引用：带有柱子和山花的整层高门廊，严格对称。



Figure 21: 童话般的建筑：斯帕德纳宅邸，又称“女巫之家”，位于比佛利山庄。那夸张下垂的屋顶线条正是该建筑风格的标志性特征。照片来源：卡罗尔 · M · 海史密斯档案馆，美国国会图书馆，版画与照片部（LC 编号 2013632128）。

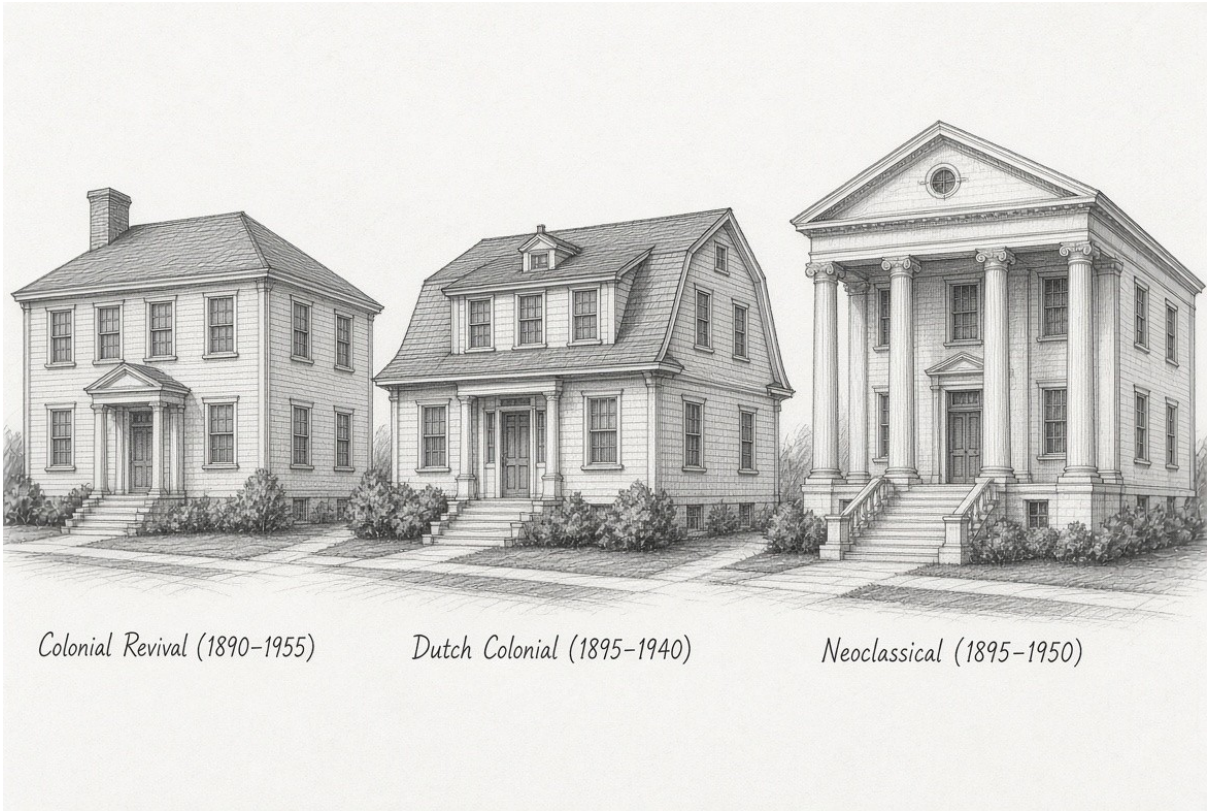


Figure 22: 源自古典风格的三种建筑类型，以及它们之间的区别特征。它们都具有对称布局和推拉窗；双坡屋顶是荷兰殖民风格的标志，在本分类体系中仅此一种风格具有这一特征；而门廊的规模则决定了新古典主义风格。殖民复兴风格在住宅尺度上借鉴了这些元素，而新古典主义风格则对其进行了再现。

6.5 源自西班牙的乐队

四位“ **兄弟姐妹**”，刻意不设“母体”概念：它们之间的界限确实存在争议，而“发明”一个家族则会确立一种该领域并不认同的分类体系。最后提到的“托斯卡纳”是与它们并列记录的后期地名术语，而非第五位“兄弟姐妹”。按时间顺序梳理是理解这一体系最清晰的方式。

传教复兴风格 — 约 1890—1915 年

该组中的 **第一种**，其词汇直接源自加利福尼亚传教站。比后来出现的样式更为朴素，也出现得更早。

曲线形的护墙—— 钟楼山墙 · 带拱廊的门廊或走道 · 光滑的灰泥墙面，大面积无装饰 · 四叶形窗户。

西班牙殖民复兴风格——约 1915 年至 1940 年，非常常见

后来出现的那种词汇体系，其范围更广、也更为精妙，取代了“传教士复兴”风格，其灵感来源不仅限于传教站，还汲取了西班牙和拉丁美洲的元素。

白色或米色的抹灰墙面 · 坡度较缓的红陶瓦屋顶，檐口外伸较短 · 拱形开口 · 锻铁栅栏和小阳台 · 不对称的体量布局，通常围绕庭院而建。



Figure 23: 该流派的前两种风格，也是在分类描述中最常被忽略的。传教士复兴风格较为朴素，其造型独特的女儿墙和无装饰的灰泥墙面均源自传教站建筑本身。西班牙殖民复兴风格是后来出现且远比前者更精致的建筑语汇，它取代了前者：雕花窗框、锻铁装饰以及不对称的体量布局。



Figure 24: 西班牙殖民复兴风格：蒙特西托的卡萨 · 德尔 · 埃雷罗（Casa del Herrero），由乔治 · 华盛顿 · 史密斯设计。白色灰泥外墙，低坡度陶瓦屋顶，屋檐悬挑较小，配有锻铁小阳台和庭院。照片来源：卡罗尔 · M · 海史密斯档案馆，美国国会图书馆，版画与照片部（LC 编号 2013634667）。

地中海复兴风格 — 约 *1915—1940* 年

风格更为宽广且兼收并蓄，通常规模较大，融合了意大利和文艺复兴时期的元素与西班牙元素。**其与西班牙殖民风格的界限存在争议且界限模糊**——本文对此并不否认。

蒙特雷——*1830* 年代至 *1940* 年代

这是一种独具加州特色的建筑风格，且有两种建筑共享这一名称。历史悠久的“加利福尼亚-新英格兰风格”（*Monterey Colonial*，1830 年代至 1840 年代）融合了西班牙/墨西哥土坯建筑与英美及新英格兰风格的元素—蒙特雷的拉金宅邸（Larkin House）便是其原型。“拉金式”建筑（*Monterey Revival*，1920 年代至 1940 年代）则是后来的复兴风格，主要由投机性开发商建造。

一个标识符同时适用于这两种情况，因为 MLS 的房源描述几乎从不区分它们，而且在加利福尼亚州，房源信息中标注“蒙特雷”时，几乎在所有情况下都指的是复兴风格。



Figure 25: 该流派中的最后两种风格。地中海复兴风格规模更大、更规整，其设计灵感既源自意大利和文艺复兴时期，也汲取了西班牙元素：带拱廊的露台、栏杆、对称布局。蒙特雷复兴风格则因一个特征而易于辨识：在原本属于英美风格的建筑上，二层设有一个横跨整个立面宽度的悬挑式阳台。

托斯卡纳 — 约 *1985—2010*

加州风格的建筑特色。质感厚重的灰泥外墙 · 堆叠石材饰面 · 拱形入口 · 仿古饰面 · 醒目的正面车库。

将其作为一种独立风格进行记录，而非折入地中海风格，因为这代表了一个独特的市场时期，模型可以将其与地中海风格分开进行测试；对于估值而言，这一点比其风格渊源更为重要。



Figure 26: 蒙特雷殖民风格：拉金宅邸，位于蒙特雷，建于 1835 至 1837 年，即上文所述的原型建筑。土坯结构，二层设有贯通整面的阳台。照片：罗伯特 · W · 凯里根，1936 年 5 月 13 日。《美国历史建筑调查》，国会图书馆（HABS CAL,27-MONT,9--2）。



Figure 27: 托斯卡纳风格的元素：带有纹理的灰泥、堆砌的石材、瓦屋顶、拱形开口以及一座塔楼。1985 年至 2010 年的住宅区建筑风格将这些元素应用于大规模开发项目，并增添了醒目的正面车库—草图中未显示这一部分。本体论记录的是该时期而非其渊源，因为模型所能验证的正是该时期。

6.6 现代系列

装饰艺术风格 — *1925—1940*

垂直强调 · 阶梯式或后退式体量 · 锯齿形和人字形装饰。

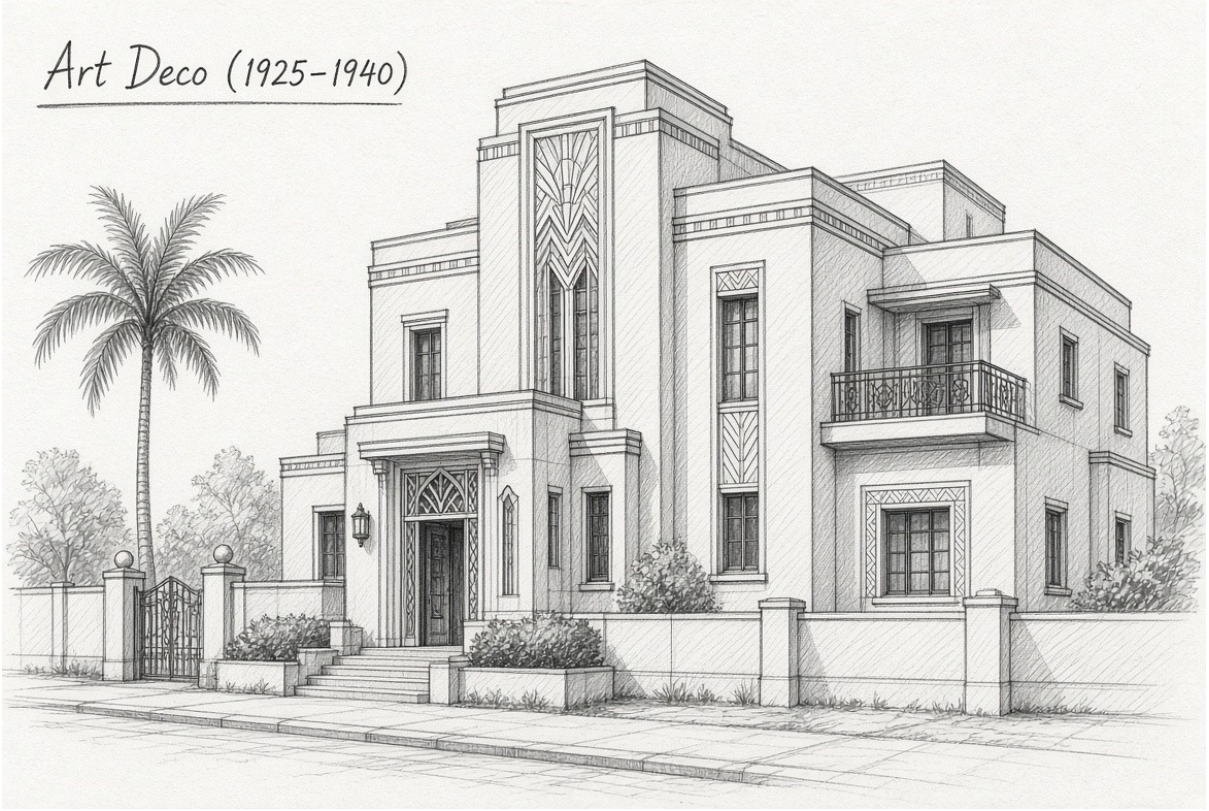


Figure 28: 装饰艺术风格：建筑体量向上延伸，装饰图案呈垂直分布。这里的每一个装饰元素——门楣上的饰条、人字形纹样、太阳放射纹——都将视线引向建筑的上部。

流线型现代主义 — *1930–1945*

装饰艺术风格的水平延续，借鉴了远洋客轮 的设计元素。圆润的转角 · 水平流线 · 玻璃砖、舷窗、管状栏杆 · 平顶、光滑的粉彩色抹灰墙面。

这两种风格常被混为一谈，但实际上截然不同：装饰艺术风格以垂直线条和装饰性见长，而现代主义风格则以水平线条和光滑感为特征。



Figure 29: 流线现代主义，作为水平风格的继承者：拐角呈圆角，装饰带环绕建筑一周，舷窗和玻璃砖则明确体现了其从航海风格中汲取的灵感。

国际风格 — *1930–1960*

通过纽特拉和辛德勒传入加利福尼亚的欧洲现代主义。平顶、无檐口、无装饰 · 光滑连贯的白色墙面 · 带状窗户和悬挑结构。

刻意不拘于特定场所——这使其有别于“湾区传统”（该传统强调地域特色且以木材为主导），也不同于“中世纪风格”（这是其后期在美国本土发展出的更具居家风格的变体）。

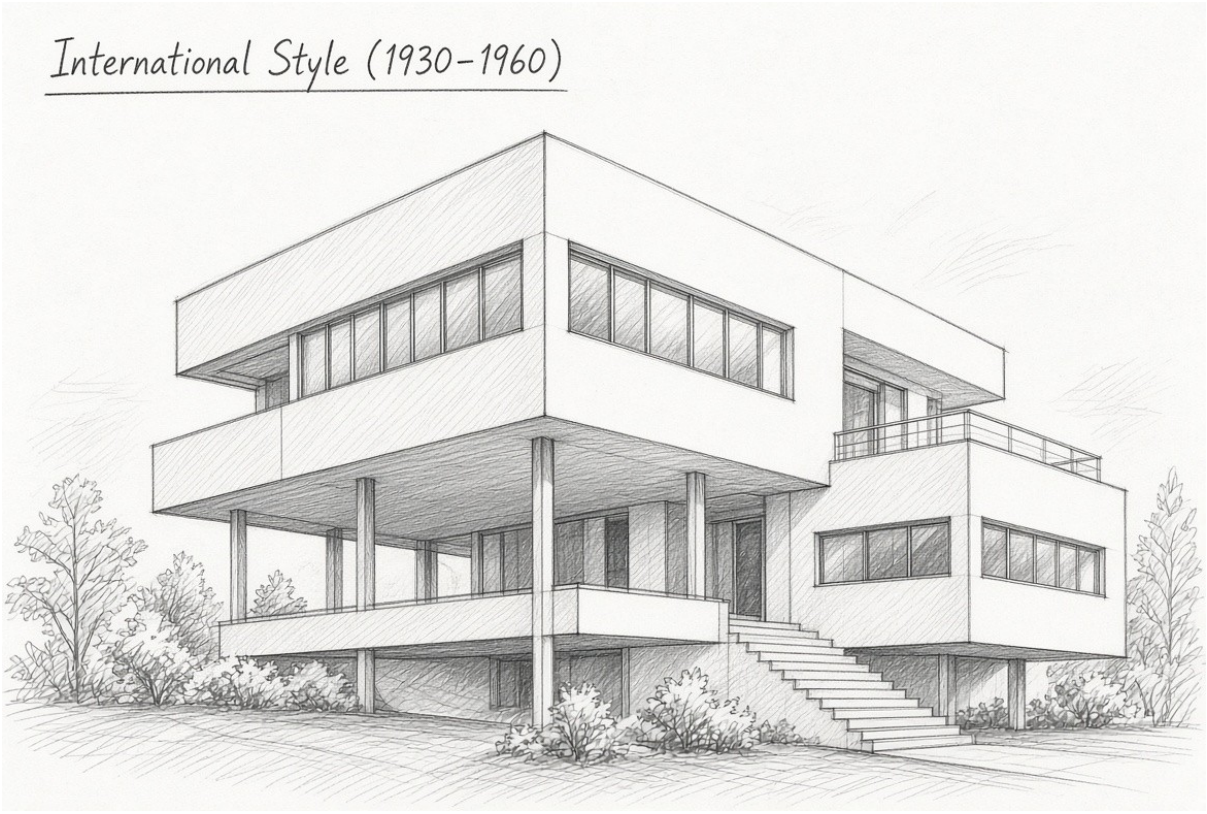


Figure 30: 国际风格传入加利福尼亚后的样貌：平顶无檐口，一整片纯白平面，带状窗，以及由柱子支撑的上层楼板。其设计完全不涉及所在场地，这正是其精髓所在。

中世纪现代主义——*1945—1975* 年，非常普遍

开放式布局 · 低矮的水平体量 · 大面积玻璃幕墙（通常为落地窗）· 高侧窗 · 保留外露的柱梁结构 · 平顶或低坡度屋顶，带有宽阔的挑檐。

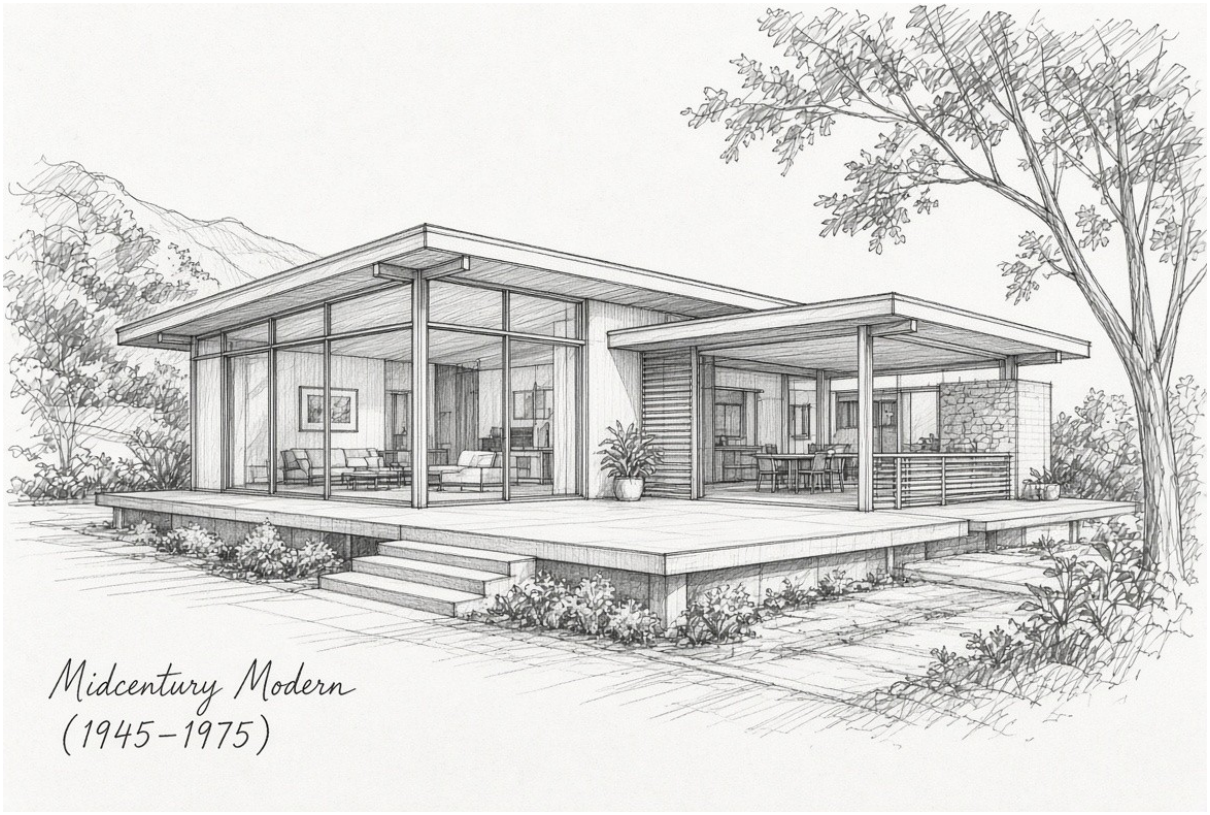


Figure 31: 中世纪现代风格：柱梁结构，落地玻璃窗，起居空间延伸至同一高度的露台。屋顶并非置于顶部的厚重体量，而是一个由支撑结构托起的薄平面。

艾克勒（*Eichler*）——*1949—1974*

约瑟夫 · 艾克勒的“地块现代主义”。**严格来说，这是一种建筑模式而非建筑风格**，但业内将其作为一种风格进行界定，并使帕洛阿尔托、桑尼维尔、圣拉斐尔和沃尔纳特克里克地区的艾克勒住宅价格更高—无论建筑史学家如何评价，这已足以成为其在评估本体中拥有独立标识符的充分理由。

柱梁结构，裸露梁体 · 面向私密后院的落地玻璃窗，街道立面为素面设计 · 中央中庭入口 · 辐射供暖楼板。



Figure 32: 从街上望去的一栋艾克勒住宅：垂直木板构成的素面外墙、车库和一扇大门。所有玻璃窗都朝内，只能透过开口看到，因此从平面图和立面图上都能辨认出这种建筑类型。

棚屋风格 — *1960–1985*

几座屋顶以奇特角度相交的单坡屋顶 · 垂直木质外墙板 · 极简的装饰 · 刻意呼应场地特征。海牧场（Sea Ranch）与其说是其同义词，不如说是最突出的体现。



Figure 33: 作为成片住宅的“中世纪现代主义”：棕榈泉亚历山大建筑公司建造的一栋住宅。低矮的水平体量，浅折叠屋顶通过外露梁延伸至墙外，屏风墙上方设有高侧窗玻璃，入口处采用空心砖面板，并设有车棚而非车库；成片现代主义并非艾克勒（Eichler）的专利。照片来源：卡罗尔 · M · 海史密斯档案馆，美国国会图书馆，版画与照片部（LC 编号 2010630222）。

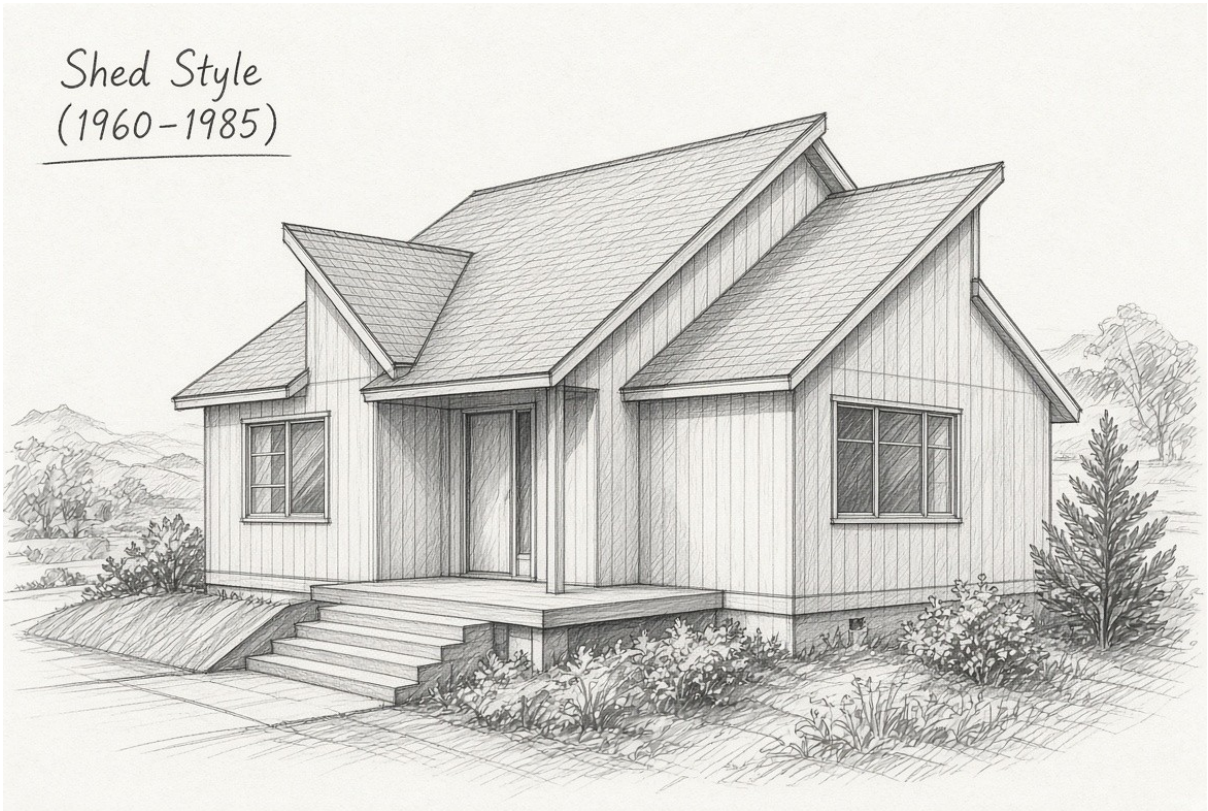


Figure 34: 棚屋风格：单坡屋顶以不同角度相互交错，覆盖在垂直木板上，挑檐较浅，细节处理简洁。整体构图即为装饰；未添加任何装饰元素。

6.7 战后本土建筑风格及后续发展

极简传统风格——1935—1950 年，非常常见

大萧条后期、战争期间及战后初期那种紧凑、几乎毫无装饰的住宅—— **它是战后大规模兴建的“牧场式住宅”的直接前身**，在加利福尼亚州极为常见。由于缺乏魅力，这种风格在绝大多数风格列表中都鲜有提及。

结构紧凑，通常为单层建筑 · 屋顶坡度平缓或适中，檐口紧贴墙体 · 仅有一个面向前方的残余山墙作为唯一装饰元素。

> **限制**。这是一个房产描述术语。经纪人通常会写“首套房”或“1940 年代的小屋”，因此该标记很少会因房源描述文本而触发，而更应基于结构化数据进行推导——例如建造年份、占地面积小、单层建筑。

牧场 — 1935–1975，非常常见

既是一种风格，也是一种形式，二者之所以分别记录，是因为它们是分离的：

	_ 牧场风格	来自 _ 牧场
1953 年建的牧场	✓	✓
2020 年现代风格牧场式户型图		✓
受牧场风格影响的错层式住宅	✓	

修长、低矮、紧贴地面 · 低坡度屋顶配以宽阔的屋檐 · 紧邻街道的车库 · 落地窗 · 室内外空间设计连通至后院露台。

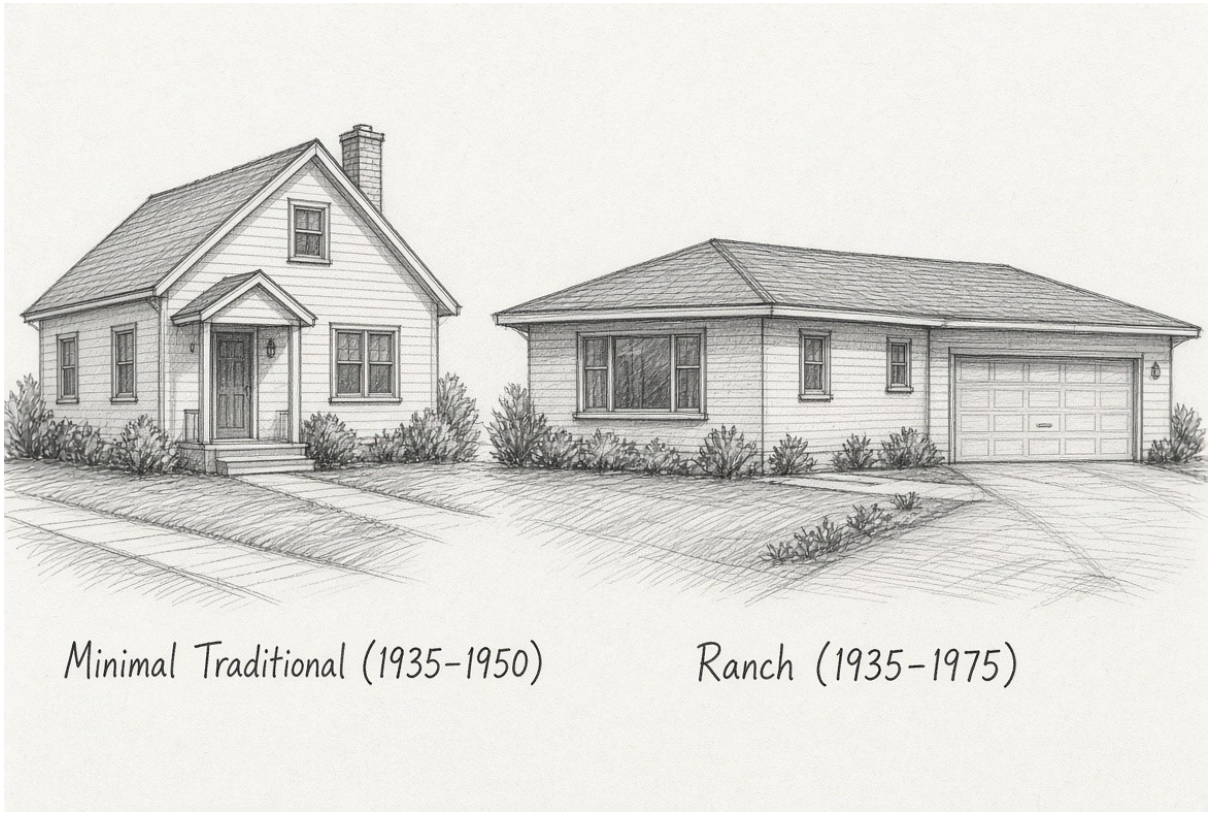


Figure 35: 这是加利福尼亚州住宅中两种最常见的风格，也是在老式郊区中最常被混淆的两种。简约传统风格的房屋结构紧凑，屋檐较短，仅带象征性的山墙；而牧场风格的房屋则修长，屋檐宽阔，且围绕着连体车库而建。

现代农舍风 — *2010* 年起

一种地道的当代风格语汇，与它所借鉴的乡村本土风格截然不同。板条外墙，通常为白色或深色 · 立缝金属屋顶 · 黑框窗户 · 宽大简洁的山墙。

一座建于 1900 年的农舍只有形式而无风格；而 2021 年建成的房屋通常只有风格，且从未作为农舍使用过。

新折衷主义——*1980* 年至今，非常常见

这种郊区建筑融合了多种历史风格元素，却未偏重其中任何一种：同一立面上融合了多种复兴风格的片段，采用混合外墙饰面，车库突出且醒目。这远比将 1980 年后建造的所有建筑统称为“当代风格”要好得多。

限制。经纪人从不使用该词，因此该词实际上只会出现在交易或评估文本中。



Figure 36: 这两种新兴风格，以及区分它们的鲜明对比。“现代农舍风”坚持采用一种克制的设计语言：板条墙、金属屋顶、素雅的山墙。“新折衷主义”则同时借鉴多种元素却不拘泥于任何一种，这是一种定义而非批评。

当代——*1960* 年以后，非常常见

设计应强调 **建筑建造当时**流行的建筑语言，而非拘泥于历史复兴风格。

> **这一术语在建造之日即已确定：它指的是 当时的风格**。一栋建于 1975 年的加州住宅，严格来说属于“当代”风格，且不会因岁月流逝而改变这一属性。一栋“当代”风格的住宅也可能借鉴历史元素，因此“不包含历史元素”这种解读未免过于苛刻。

7 表单

五个，其中没有一个暗示某种风格。

form	定义
bungalow	低矮、紧凑，为一层或一层半，通常带有醒目的前廊
foursquare	方正的两层立方体建筑，低矮的四坡屋顶中央设有天窗，全宽门廊，每层四间房
ranch	长而低矮，单层
farmhouse	乡村本土建筑形态——简洁的坡屋顶体量，通常带有一个门廊，并有后期增建的部分
hacienda	庭院式布局：单层建筑，布局错落有致，房间环绕着一个开放式庭院

hacienda 是刻意放在这条轴线上的。在加利福尼亚州 MLS 的描述中，这个词几乎可以指代任何带有模糊西班牙风格且布局宽敞的建筑，因此它并不带有任何风格上的暗示。

8 详情请见

这 44 面旗帜的选取标准是 **区分能力，而非完整性。**曾考虑过 stucco 和 low-pitched roof，但最终被排除：它们在加利福尼亚州几乎随处可见，引入后只会增加“噪声”而非“有效信息”。屋顶形状是个例外，因此被记录在案：山墙屋顶的常见程度几乎与抹灰墙相当，但权重机制通过赋予其四分之一分的权重来处理这一情况，而一种风格所特有的折角屋顶则被赋予了整整一分。

group	详情请见
艺术与手工艺	外露的 _ 屋架、箱形 _ 梁、宽 _ 英寸的结构、锥形 _ 柱、深 _ 屋檐、膝墙 _ 支撑、河石 _、石砌 _ 桥墩、分区 _ 照明、艺术 _ 玻璃、护墙板、窗台 _ 坐凳
维多利亚时代的	转角塔、鱼鳞状 _ 瓦片、雕花栏杆、带托架的 _ 檐口、环绕式 _ 门廊、凸窗 _、暗门 _、曼萨尔式 _ 屋顶
都铎式 / 童话书风格	半 _ 木支护
西班牙语 / 传教 / 蒙特雷	粘土 _ 瓦片 _ 屋顶，传教士风格 _ 女儿墙、拱廊、拱形 _ 开口、锻铁 _ 庭院、二层 _ 楼层 _ 阳台、土坯
现代	帖子 _ 和 _ 梁、中庭、楼板 _ 至 _ 天花板 _ 玻璃、高侧窗、辐射供暖 _ 楼板、带 _ 窗户、玻璃 _ 砌块
外墙板和屋顶形状	木板 _ 和 _ 板条、木瓦 _ 外墙板、棚屋 _ 屋顶、山墙 _ 屋顶、四坡屋顶 _ 屋顶、双坡屋顶 _ 屋顶、单坡屋顶 _ 屋顶、车棚 _ 车棚

8.1 细节是证据，而非证明

这是本体中最重要的规则。**没有任何细节会设置样式标记或表单标记**—只有一个例外：单词“*gambrel*”也会设置“ style_dutch_colonial”—因为不同样式之间共享相同的词汇表：

```
?- 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].
```

如果某条备注列出了五项维多利亚时期的细节，但未指明任何风格，则该备注的风格标记应设 为零。这些细节是否构成一种风格属于主观判断，该程序将此判断权交由评估工程师（VE）决定——但 “观察细节的权重评估” 一节说明了具体方法。

9 关系及其各自授权范围

该本体记录了六种关系。其中只有一种允许进行推理。这种区分正是整个设计的安全特性。

relation	许可证推断?	示例
expresses	是 — 遏制	craftsman → arts_and_crafts
influenced_by	不	prairie ← arts_and_crafts
related	不	sea_ranch ↔ shed_style
typical_form	不	craftsman ~ bungalow
typical_detail	不	craftsman ~ exposed_rafters
confused_with	不	english_cottage ↔ tudor

在这些例子中：→ 表示（包含）；← 受……影响；↔ 无论哪种情况；~ 通常具有……；

共有七条包含规则，每一条都将一种 风格与一种动作对应起来。不存在风格与风格之间的包含关系：

```
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 查询本体

所有这些都在加载 architectural_styles.pl 之后运行。

完整的记录

```
?- 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
```

什么体现了运动

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

某一年正在建造什么

```
?- era(1925, S).
```

细节能证明什么，以及某种风格的细节表现是什么

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

哪些组合会被搞混

```
?- confusable(A, B).
```

编辑后请检查本体

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` 验证八个结构不变量——每种风格都有其定义和所属时期，每个包含父节点都是一个流派，每个子节点都是一个风格，每个被引用的细节和形式都存在，没有任何元素既属于某种风格又属于某个流派。每次编辑后请运行此验证。

11 权衡观察到的细节

> 该程序中没有任何部分会“阅读”照片。它既没有视觉模型，也没有特征检测器。下方的输入是一份细节名称列表，由一位亲眼看过这栋房子或其照片的人输入，并根据所见内容进行了判断。本体所起的作用在于后续的演算：给定一组被观察到的细节，证据应如何在能够解释这些细节的各种风格之间进行分配。

这种划分很有用，因为这正是估价师通常在脑海中进行却无法向任何人展示的步骤。根据对同一栋房屋多张照片中观察到的细节：

```
?- 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
```

请理解为：主要属于“工匠派”（*Craftsman*），剩余的 *30%* 则由“草原派”（*Prairie*）和“第一湾传统派”（*First Bay Tradition*）平分。这两者均不体现“工艺美术运动”（Arts and Crafts）的特征：“草原派”虽被记载为受该运动影响，而“第一湾传统派”则属于“湾传统派”（Bay Tradition），因此下文分类下的运动支持数据中，仅将“工匠派”所占份额计入“工艺美术运动”的份额。运动支持以权重分表示：这五个细节共计 5 分，其中“工匠派”的 3.5 分来自其 70 个“%”。

11.1 加权机制如何运作

特异性是通过计算得出的，而非声明的。一种风格所主张的一个细节具有区分性；而六种风格所主张的同一个细节则几乎不具区分性。其权重与主张该细节的风格数量成反比，且该结果由 `typical_detail/2` 自动生成，无需手动调整参数表：

详情	声称由……	权重
`tapered_columns`	仅限工匠	1.00
`deep_eaves`	工匠，草原	0.50
`bay_window`	四种维多利亚风格	0.25

这对论证的合理性至关重要。没有人能指责 VE 进行了参数拟合：唯一的输入变量只是哪些细节属于哪种风格，而分歧仅涉及 **一个具体事实，发生在某个特定位置**，这会以透明的方式改变计算结果。

11.2 当法院拒绝就

一案作出裁决时

```
?- 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
```

平局，这结果理应如此。综合来看，这四个细节并不能将“工匠风格”与“草原风格”区分开来：其中两个是共通的，而另外两个则各指向一种风格—本体论对此给出了明确说明，即“草

原风格”与“工匠风格”在细节处理上有着诸多共通之处。一个“黑盒子”分类器本可以选择其中一种，并给出一个高置信度的结果。这向视觉专家（VE）表明，照片中并不包含区分两者的关键证据，进而暗示了需要去拍摄的内容：屋顶形态和体量，因为这两点才是两者真正不同的地方。另外两个较小的共同点分别来自与另一种风格共享的细节：带状窗与国际风格相关，而外露椽子则与“第一湾传统”相关。

11.3 证据的分量不等同于概率

输出结果说明了所观察到的细节特征 **在能够解释该现象的各种风格之间**是如何 **分配的**。这是一个客观的陈述，与校准概率不同——后者必须来自基于真实照片拟合的模型。这是此类模型所依赖的逻辑层，而非其替代品。

如果要构建 **这样一个视觉系统，它需要具备**以下三点 **功能**。首先，需要一个能够识别照片中每个细节的程序。其次，必须对它的评分进行验证，以确保对于每个细节，在评分约为 0.8 的房屋中，该细节在约 80% 中均存在。第三，它必须使用与实际应用场景中类似的照片进行训练。目前这些条件均不具备。本体论被有意设计为该问题中较容易解决的部分。

12 为什么样式词会产生误导，以及该程序是如何解决这一问题的

加利福尼亚州的房源描述中充斥着 **修饰房屋以外事物的**风格化词汇。一种简单的词语匹配算法在这些词上无一例外都会出错，而在开发过程中，这些情况确实都曾导致过真正的失败：

```
"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
```

现在它们都不生成样式标志了。该错误是通用的——一个样式词后跟一个非“house”名词——因此检查条件也是通用的：将一份非“house”名词列表应用于每个未修饰的样式词，而不是针对每种样式分别处理特例。

目前采用了三种保护机制：

guard	示例
下一个词是一个非“house”类名词	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`
前一个词会改变词义	`Spanish` **殖民时期**，`Sea` **牧场**，`horse` **牧场**
该词被完全删除	`mission` — 先有街区、街道和圣人，然后才有一种风格简体中文（大陆）

`"Spanish tile roof"` 这一点值得特别说明。样式标记被抑制，因为 `Spanish` 正在修改屋顶材料——但 `detail_clay_tile_roof` 仍然会触发，因此证据被保留下来，而无需声明该样式。

13 已知的限制和有争议的观点

将这些内容记录在此而非隐藏起来，因为熟悉该领域的读者反正都会找到它们。

`victorian` **这是一个时代，而非一种流派**。由于缺乏第五个轴，它被归入流派轴。行业惯例将其视为一种风格；但它并非如此。

草原风格被记录为受其影响，而非其体现。关于草原学派是否属于工艺美术运动，存在争议：赖特是芝加哥工艺美术协会的创始成员之一。本体论将草原风格记录为受该运动影响，而非体现该运动，因此草原风格的标志从未宣称代表工艺美术运动。

西班牙风格这一大类下没有统领性流派。“传教士风格”、“西班牙殖民风格”、“地中海风格”和“蒙特雷风格”属于同源流派，因为它们之间的界限确实存在争议。若强行为其设定一个“母流派”，就会确立一种该行业并不认可的分类体系。

`monterey` **将两种风格**——1830 年代的殖民风格和 1920 年代的复兴风格 ——**混为一谈**——因为 MLS 的描述就是这么写的。

`eichler` **这是一种建筑风格，而非设计风格**。之所以将其列入其中，是因为业内将其视为一种风格，并且在帕洛阿尔托、桑尼维尔、圣拉斐尔和沃尔纳特克里克，艾克勒风格的房屋售价更高。

有两个标记几乎不会从房源描述文本中触发—— `minimal_traditional` 和 `neo_eclectic` 是与房产维护和交易相关的术语，房产中介通常不会在描述中写到。这两个标记最好从结构化数据中提取。

`bay_window` 在旧金山，**这种风格可能因过于常见而缺乏新意**——在那里，维多利亚式和爱德华式建筑几乎无一例外都采用了这种风格。保留这一条是为了与牧场风格形成对比，并已标记为待审。

评分仅涵盖具有记录在案的细节特征的建筑风格。七种风格—— 殖民复兴、新古典主义、托斯卡纳、装饰艺术、牧场式、新折衷主义和当代风格——在本体中没有典型的细节特征，因此没有任何一组观察到的细节能将它们归类，而且这七种风格中有五种在加利福尼亚州很常见或非常常见。有七个细节标记未被任何风格所采用，因此没有权重。因此，证据的分布是本本体可评分的风格之间的划分，而非所有三十三种风格之间的划分。同样，混淆对是迄今为止在实践中遇到的：有十九种风格未出现在任何混淆对中，这记录的是数据的缺失，而非混淆关系的缺失。

仍缺失：维多利亚风格家族中的第二帝国风格和哥特复兴风格；美术风格和意大利文艺复兴风格；以及在形式维度上，错层式住宅、联排别墅、复式住宅、小木屋、A 字形屋顶住宅和阁楼式住宅。

14 寻找插图

本文中的铅笔素描是由 Grok 根据编辑指示专门为本文生成的。它们属于 **一种示意图，而非特定建筑的记录**。若某幅素描标注了建筑师姓名，则表示该作品体现了该建筑师的风格特征，而非其亲手建造的房屋；其中任何内容均不应被视为现有房产的记录。生成的图像在细节上也可能存在照片所不具备的错误：每幅素描均已对照其所阐释的描述进行了核对，而素描与正文之间唯一存在差异之处—即托斯卡纳别墅，该图省略了该区域建筑风格中面向前方的车库—已在图注中予以注明。

照片的情况则有所不同。这些照片的选定既基于其内容，也基于其版权状况，均来自美国国会图书馆的两个收藏系列。

HABS——**即**美国国会图书馆下属的 **“美国历史建筑调查”**，是可发表图像最可靠的来源：明确属于公有领域，分辨率高，由专业摄影师拍摄，且专门用于记录建筑。

- 美国国会图书馆，HABS/HAER/HALS 收藏集（地址见参考文献）

卡罗尔·M·海史密斯档案则是其彩色版本：这些建筑照片拍摄于 1980 年起遍布全美的各地，由摄影师捐赠给图书馆，据记载，该馆未对这些照片的出版设定任何已知限制。

《国家名录》提名照片则另当别论。这些照片通常由州或地方文物保护部门的工作人员提供，而非联邦雇员，因此美国国家公园管理局（NPS）会援引其自身的内容和版权指南，而非直接将这些资料宣布为公有领域。**它们既是极佳的研究资料，也是发布时风险较高的素材**。

本研究背后所采用的语料库工具也体现了这种区分。每张照片都带有 `rights_status` 链接，该链接默认指向 `unknown`，而 `publishable_photos` 页面仅在确认图片符合要求且在需要时附有属性标注的情况下，才允许展示该图片。**任何因遗漏而导致的内容均不可发布**。本文中的全部六张照片均通过了这一审核。

15 软件可用性

程序文件及其测试用例作为本文的独立下载包发布在文章页面上，下载链接为：*Prolog code (zip)*。该本体是一个单独的 Prolog 文件，不依赖于 Prolog 系统本身之外的任何组件：它使用标准的列表库，并在 Scryer 环境下还使用了另外两个标准库（详见下文）。本文中展示的每个查询和输出均已在 SWI-Prolog 环境下经过验证。测试套件以及打印示例 `check`、`describe` 和 `report` 也分别在 Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.)（该本体最初是针对该系统编写的）和 Scryer Prolog 环境下运行，这三个系统生成的文本完全一致。事实、关系和查询谓词均采用纯 ISO 标准的 Prolog 语法。三个打印谓词— `describe/1`、`check/0` 和 `report/1`—分别使用 `format/2` 和 `forall/2`，这些函数并非 ISO 标准：Trealla 和 SWI-Prolog 将其内置，而 Scryer 则将其保存在两个库中，当这些库存在时，文件会自动加载它们。这两个文件均转载于本文末尾：完整的本体见附录 A ，语法中的架构部分见附录 B 。

该本体附带了一套包含 50 个测试用例的测试套件，涵盖其结构不变量、查询谓词以及评分机制：权重、屋顶形状的区分以及本文中列出的两种证据划分方式均在其中得到验证，因此，任何导致印刷图示失真的本体变更都会首先导致测试失败。这些测试避开了打印谓词，并在 Trealla、SWI-Prolog 和 Scryer Prolog 环境下均通过了测试。

文件	它是什么
`architectural_styles.pl`	本体：定义、关系、评分
`mls_remarks.pl`	语法：输入文本，输出多栏布局

16 来源

此处的定义遵循标准的美国风格指南，并结合加利福尼亚州的实践进行解读。《McAlester (2013)》是其他指南参照的基准，其中对建筑形式以及自由古典风格的“安妮女王式”的论述，构成了本文将“形式”与“风格”区分开来的理论基础。Whiffen (1969) 是关于同一主题的较早学术论述；Poppeliers and Chambers (2003) 和 Blumenson (1981) 是估价师最可能随手查阅的简明图解指南，而其中的术语正是最终被用于房产挂牌描述的词汇。

关于加利福尼亚州的资料，本文参考了以下链接：Kirker (1960) （19 世纪建筑风格），Longstreth (1983) （湾区建筑传统及其第一代），Winter (1980) （平房），以及 Gebhard and Winter (2003) （南加州的时期复兴风格及源自西班牙的建筑）。关于牧场风格，本文从其历史的两个阶段进行了考证：May (1946) 记录了该风格被推广时的状况，而 Hess (2004) 则呈现了当前对其的解读。

将建筑风格作为数据字段而非散文进行记录的做法，遵循了《国家名录》的相关规定：National Park Service (1997a) 规定了风格描述必须包含的内容，National Park Service (1997b) 规定了登记表所需的建筑分类，以及 Ames and McClelland (2002) 关于战后住宅开发的内容，本文中的“本土风格”分类即源自此处。盖蒂基金会（Getty）的 J. Paul Getty Trust (n.d.) 是现存最接近的风格与时期受控词汇表；其范围比阅读名录所需的内容更为宽泛且浅显，且未区分本文所采用的四个维度。

这些照片来自美国国会图书馆：HABS (Library of Congress n.d.[b]) 以及卡罗尔 · M · 海史密斯档案馆 (Library of Congress n.d.[a])。

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　本体：`architectural_styles.pl`

本文所述的知识库已完整转载自该文章，内容与该期杂志付印时的版本完全一致。该知识库曾在 Trealla、SWI-Prolog 和 Scryer Prolog 环境下运行，仅需标准列表库；在 Scryer 环境下，还需“软件可用性”一节中所述的另外两个标准库。第 827 行以及第 848–849 行的注释暗示存在一种表达“工艺美术”风格的第二种样式；实际上并不存在（参见第11 节）。

Prolog 代码清单对照表

原子属于代码，各版本完全相同；本表将其与正文对应。

原子	类别	含义
`arts_and_crafts`	运动	19 世纪末的英国设计运动，是对维多利亚时代繁复设计及大规模工业化建筑的反动。
`bay_tradition`	运动	延续三代的湾区地方传统：未经涂漆的红木或雪松，随地势而定的随意设计，而非拘泥于某种风格……
`victorian`	运动	一个在美国房地产和文物保护领域颇具影响力的家族，其收藏涵盖了多种华丽而如画的住宅风格，时间跨度大致为 1840 年至 1910 年；位于加利福尼亚州……
`art_deco`	样式	几何、垂直、装饰性的现代主义。
`colonial`	样式	美国殖民复兴风格：对称，细节典雅，源自乔治亚风格和联邦风格的传统。
`contemporary`	样式	设计应侧重于体现建筑施工当时流行的建筑语言，而非拘泥于历史复刻风格。
`craftsman`	样式	与“工艺美术运动”联系最紧密的美国建筑风格，在加利福尼亚州通常表现为“工匠式平房”。
`dutch_colonial`	样式	其外观特色鲜明，足以使其与“殖民复兴”风格区分开来：其双坡屋顶极具辨识度，与对称的……几乎毫无共同之处……
`edwardian`	样式	旧金山湾区房地产和文物保护领域中用于指代 20 世纪初住宅建筑的术语，尤其指 1900 年至 1920 年左右旧金山的住宅建筑。
`eichler`	样式	约瑟夫 · 艾克勒的“地块式现代主义”。
`english_cottage`	样式	一座小巧、不对称且风景如画的复古风格建筑，常被误称为都铎式建筑。
`first_bay_tradition`	样式	旧金山湾区第一代建筑师——伯纳德 · 梅贝克、欧内斯特 · 考克斯黑德、威利斯 · 波尔克，以及朱莉娅 · 摩根的部分作品。
`french_normandy`	样式	法国复兴风格，也称为法国诺曼底风格或法国折衷主义风格。
`international`	样式	欧洲现代主义通过纽特拉、辛德勒及其追随者传入加利福尼亚。
`italianate`	样式	在旧金山非常常见，特别是在米申区和西部扩建区的平正面和斜窗式联排别墅中。
`mediterranean`	样式	地中海复兴风格：比西班牙殖民风格更宽泛、更兼收并蓄，通常规模更大，将意大利和文艺复兴时期的元素与西班牙元素相融合。
`midcentury`	样式	战后美国现代主义的发展：与“国际风格”相比，它更柔和、更注重居家生活、更注重材料的运用，且多以成片开发的形式建造……
`minimal_traditional`	样式	大萧条后期、战争期间及战后初期那种结构紧凑、几乎没有任何装饰的房屋——正是战后大规模住宅建设的直接前身……
`mission`	样式	传教士复兴风格：该流派中的“第一流派”，其设计元素直接源自加利福尼亚的传教站。
`modern_farmhouse`	样式	一种真正的当代风格语汇，与它所借鉴的乡村方言形式截然不同。
`monterey`	样式	这既具有加利福尼亚的独特风格，又有两样东西同名。
`neo_eclectic`	样式	一种融合了历史元素却又不偏重于任何一种元素的郊区风格作品。
`neoclassical`	样式	它再现了古典风格的元素，而非在住宅尺度上直接引用，这正是它与“殖民复兴”风格的区别所在。
`prairie`	样式	源自赖特的中西部风格，与“工匠”风格同期出现，并在细节处理上与之有许多共同之处。
`queen_anne`	样式	这是最常见的维多利亚式建筑亚类型，在旧金山，当人们不加限定地提到“维多利亚式”时，通常指的就是这一类型。
`ranch`	样式	建筑形式：狭长、低矮、单层。
`sea_ranch`	样式	第三代，以索诺玛海岸开发项目命名：约瑟夫 · 埃舍里克和 MLTW——查尔斯 · 摩尔、唐林 · 林登、威廉 · 特恩布尔、理查德……
`second_bay_tradition`	样式	第二代——威廉 · 伍斯特、加德纳 · 戴利、约瑟夫 · 埃舍里克。
`shed_style`	样式	多个屋顶以相反的角度覆盖在不对称的建筑体量之上。
`shingle`	样式	一层连续的木瓦外皮覆盖在不规则的体量之上，使细节服从于表面。
`spanish_colonial`	样式	西班牙殖民复兴风格：继传教士复兴风格之后出现的一种更晚期、范围更广且远为精巧的建筑风格，其设计灵感源自西班牙和拉丁美洲……
`stick`	样式	“Stick”和“Stick-Eastlake”风格：采用垂直和斜向木板，以凸显——或装饰——其下方的框架。
`storybook`	样式	一种刻意营造奇幻氛围的复古风格，有时也被称为“童话书都铎风格”或“汉塞尔与格雷特尔风格”。
`streamline_moderne`	样式	装饰艺术风格的水平延续，借鉴了远洋客轮和空气动力学的元素。
`tudor`	样式	都铎复兴风格。
`tuscan`	样式	1985 年至 2010 年左右加利福尼亚州的“地块”习语。
`bungalow`	形制	A 形式：低矮、紧凑，为一层或一层半，通常带有醒目的前门廊。
`farmhouse`	形制	A 形式：乡村传统建筑形态——简单的山墙式建筑体量，通常带有门廊，并常有后期增建的部分。
`foursquare`	形制	美式四边形风格，约 1895-1930 年：方正的两层立方体建筑，低矮的四坡屋顶中央设有一处阁楼窗，全宽门廊，每层四间房。

原子	类别	含义
hacienda	形制	这首先是一个庭院式平面布局：单层建筑，布局错落有致，各房间围绕一个开放式庭院排列。

```
% 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).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
```

```
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ============================================================
   FORMS — the shape of the building, independent of style
   ============================================================ */

form(bungalow).
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
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
   ============================================================ */
```

```
698
699 detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
700 detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
701 detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
702 detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
703 detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
704 detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
705 detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
706 detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
707 detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
708 detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
709 detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
710 detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
711 detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
712 /* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
713    there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
714    other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
715    is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
716    the commonest roof in the state. */
717 detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
718 detail(catslide_roof).
719 detail(porte_cochere).
720
721 /* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
722 typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
723 typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
724 typical_detail(tudor, gable_roof).
725 typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
726 typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
727 typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
728 typical_detail(prairie, hipped_roof).
729 typical_detail(craftsman, gable_roof).
730 typical_detail(queen_anne, gable_roof).
731 typical_detail(storybook, catslide_roof).
732 typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).
733
734 /* ============================================================
735    QUERIES
736    ============================================================ */
737
738 /* the styles expressing a movement */
739 styles_of(Movement, Styles) :-
740     movement(Movement),
741     findall(S, expresses(S, Movement), Styles).
742
743 /* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
744 confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
745 confusable(A, B) :- confused_with(B, A).
746
747 /* styles current in a given year */
748 era(Year, Styles) :-
749     findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
750             Styles).
751
752 /* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
753    styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
754    flag in the parser. */
755 evidence_for(Style, Details) :-
756     findall(D, typical_detail(Style, D), Details).
757
758 /* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
759    the point */
760 evidence_of(Detail, Styles) :-
761     detail(Detail),
762     findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).
```

```
763
764 /* ---------- printing ---------- */
765
766 describe(Id) :-
767     axis_of(Id, Axis),
768     format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
769     ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
770     ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
771     ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
772     ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
773     ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
774     ( characteristic(Id, _)
775       -> format("  characteristics:~n", []),
776          forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
777       ;  true ),
778     ( typical_detail(Id, _)
779       -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
780          forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
781       ;  true ),
782     /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
783        directions, so a bare forall lists each pair twice */
784     ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
785       -> format("  routinely confused with:~n", []),
786          forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
787       ;  true ).
788
789 /* ---------- integrity checks ----------
790    Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
791    the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */
792
793 check :-
794     findall(E, problem(E), Es),
795     ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
796     ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).
797
798 problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
799                                 \+ definition(Id, _).
800 problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
801 problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
802 problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
803 problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
804 problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
805 problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
806                                       ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
807 problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).
808
809 /* ============================================================
810    SCORING FROM OBSERVED DETAIL
811    Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
812    evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
813    which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
814    exactly which one to argue with.
815
816    Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
817    discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
818    how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
819    new facts:
820
821        tapered_columns  -> craftsman only           weight 1.00
822        deep_eaves       -> craftsman, prairie       weight 0.50
823        bay_window       -> four Victorian styles    weight 0.25
824
825    The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
826    observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
827    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 《语法：建筑》一书的章节 `mls_remarks.pl`

该语法文件共有 2,431 行，其中大部分涉及的并非风格问题，而是质量、状况、附属建筑、车辆存放以及销售条件等内容。此处仅摘录其建筑部分，即本期采用的文件第 426 至 1093 行，内容涵盖风格线索、风格词修饰符 “guard”、湾区区域性规则以及建筑细节。行号均参照完整文件。

```
/* ---------- 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.

   Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
   as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
   `eichler` and `victorian`; those stay where they are — %% REVIEW whether
   they should move here too.) */
/* Styles are not a flat list — some CONTAIN others:

         ARTS AND CRAFTS  (the movement)
         |
         +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
             |                    is the "Craftsman bungalow"
         BUNGALOW  ----------------+

   Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
   Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
   crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
   — Chicago and California bungalows are not Craftsman — so it sits partly
   outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.

   Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
   bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
   three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
   the two are correlated but not redundant.

   %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
   Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
   currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
   likewise. */
/* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.

     style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
     form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey

   You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
   house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
   that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
   California only because the Craftsman bungalow became the commonest
   expression of the movement — they are not interchangeable, and a house is
   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,
496              ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
497              art_deco, streamline_moderne, international,
498              midcentury, eichler, contemporary]).
499
500 /* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
501     1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
502     form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
503     style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style — it is
504     a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
505     vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
506 arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).
507
508 arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
509 /* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
510     ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
511     it — historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
512     Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
513     a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
514     influence instead, which carries no inference. */
515 arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
516 arch_related(prairie,   craftsman).
517 /* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
518     Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
519     NOT a subtype — it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
520     generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
521     It therefore has no parent. */
522 /* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
523     them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
524 arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
525 arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
526 arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).
527
528 arch_parent(queen_anne, victorian).
529 arch_parent(italianate, victorian).
530 arch_parent(stick,      victorian).
531
532 feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
533 feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
534 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).
```

巴西评估工程师的奇特案例

威廉 · 伯特 · 克雷托尔

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. 在巴西，房产估价被视为属于工程领域。根据 ABNT NBR 14653-1 标准，房地产评估师（*engenheiro de avaliações*）被定义为接受过专业培训、在 CREA 注册的大学毕业生；而 CONFEA 第 345/1990 号决议则赋予工程专业人员检查、进行专家鉴定、实施评估以及裁决有争议的技术问题等职责（*arbitramento*）。房地产经纪人（*corretor de imóveis*）依据第 6.530/1978 号法律单独设立，具备技术资质，其法定职权范围为中介服务及就房产交易提供意见；该职权是否延伸至评估领域，曾是两个专业委员会之间争议的焦点。本文探讨了这两种角色的区别、确立该区别的监管措施以及由此产生的责任。文章考察了 CNAI 的经纪人-估价师名录，以及两个专业委员会之间的分歧。文章得出结论：巴西虽然对估价过程进行了规范，但并未建立起持久的价值基础，并将其与德国的双价值体系进行了比较。附录以 Prolog 知识库的形式列出了职责划分，每个命题均注明了其主要来源。

Keywords: 巴西，估值权限，*engenheiro de avaliações*，*corretor de imóveis*，NBR 14653，CONFEA/CREA，COFECI/CRECI，CNAI，专营职业

1 让

大吃一惊的安排

一位首次阅读巴西评估标准的美国估价师，通常会在“定义”部分停下来。在巴西国家标准机构（ABNT）发布的 ABNT NBR 14653-1:2001 标准第 3.19 条中，对“估价师”的定义如下：

> *engenheiro de avaliações*：具备高等教育学历的专业人员，拥有开展评估所需的法定资格和技术科学培训，并在工程、建筑与农学区域委员会（CREA）正式注册。(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

评估工程师须拥有大学学历，符合法律、技术及科学方面的资格要求，并在地区工程、建筑与农学委员会注册；该职位与持照或认证的住宅估价师不同。该标准可追溯至 2001 年。自第 12.378/2010 号法令颁布以来，建筑师已在独立的建筑与城市规划委员会（CAU）注册，而 CONFEA（联邦工程与农学委员会）和各州工程与农学委员会（CREAs）则仅作为工程与农学领域的委员会存在 (Brasil 2010)。

巴西的主要区别并不在于执照的颁发—这种做法在国际上很常见—而在于执照的归属。在美国，估价师由各州根据国家制定的标准颁发执照，各州的执照项目受联邦政府监督；而经纪人则单独获得执照，其报酬通常来自交易。相比之下，在巴西，评估被视为一项工程活动，其执照由与负责向结构和公共工程设计师颁发执照的同一委员会体系负责核发，而经纪人则受制于不同的法律和职业体系。

本文介绍了相关专业组织，阐明了各组织的职责与责任，界定了它们之间的界限，分析了相关成本，并探讨了这种安排所能解决或未能解决的问题。虽然文章并未声称巴西的做法更优，但指出巴西的体系连贯且界定清晰，因此应予以认真考虑，而非仅仅将其视为一种地方特色。

2 估值工程师

该保留并非源于该标准。其依据是法律规定，且理事会已对此予以明确。1966 年 12 月 24 日第 5.194 号法律对工程、建筑和农学领域的执业活动作出规定，该法第 7 条 (c) 款将 "*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*" 列为上述职业的执业活动；第 8 条规定，这些活动仅由具备相应法律资格的自然人负责 (Brasil 1966)。第 6 条 (a) 款规定，未注册人员从事这些职业专属的行为属于违法行为；该法规未列明具体哪些行为属于此类，而 CONFEA 第 345/1990 号决议指出，评估属于其中之一，是这些职业的 *atribuição privativa*，并声明由其他人进行的评估无效 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)。联邦法规中明确将评估列为工程师、建筑师和农学家的工作内容之一。

理事会决议阐明，这是授予而非创设的。NBR 14653-1 第 1 条的注释记载，根据 CONFEA 345 号决议，

> *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*

所开展的活动是 *atribuição privativa* ——即专属职权—— 属于在 CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 注册的各专业工程师、建筑师、农业工程师、地质学家、地理学家和气象学家。一项配套决议，即 1973 年 6 月 29 日的第 218 号决议，规定了哪些属性属于该职业的哪些类别 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) 。

这两份文件所列举的行为并不完全一致，这一差异值得注意。决议中提到了 "工程咨询服务" (*Arbitramento*)，但第 7(c) 条中并未提及；而《法规》中则提到了 "工程咨询服务" (*pareceres*) ——即技术意见。因此，根据巴西法律，"意见" 并非本质上属于经纪业务的范畴：自 1966 年以来，工程专业人士便一直拥有提供技术意见的权限。区分这两项职权的并非 "意见" 一词本身，而是其所涉及的事项。

这些行为本身需要定义，因为英语中没有单个词能涵盖其中任何一种。*Vistoria* 指 "检查"：通过对事实要素的详细审查和描述来确立事实，而不探究其原因。*Perícia* 指 "专家鉴定"：确定事件的原因或所主张权利的依据，具有特征，通常是为法院进行的。*Avaliação* 指 "估值"。*Arbitramento* 是指在技术上存在争议的备选方案之间，或在取决于主观因素的备选方案之间作出抉择 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)。这些职责共同保留给同一类专业人士。本刊认为，它们构成了一项综合能力：即审查实物并给出他人可依赖的技术结论的能力。

由此产生了两个后果，正是这些后果赋予了巴西体制其独特特征。

首先，这一保留条款针对的是职业 *类别*，而非具体专业。估价权并不属于任何单一职业。工程师、建筑师和农业工程师在法律上享有同等的估价权，其中建筑师目前通过英国建筑师协会 (CAU) 行使该权利。

其次，这项工作需承担工程师的责任。该产品属于 *laudo de avaliação*，根据 NBR 14653-2 标准，其必须标注 *qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação*——即负责该产品的专业人员（或多名专业人员）的完整法定资格及签名 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011)。*laudo* 并非服务提供商所提出的意见，而是一份经签署的技术文件，其作者须向有权对其实施纪律处分的委员会对此文件负责。

3 房地产经纪人

房地产经纪人（*corretor de imóveis*）的监管依据是另一部法律文件：1978 年 5 月 12 日颁布的第 6530 号法律（Lei nº 6.530），该法律确立了该职业的现行框架，并规范了 COFECI 及各地区 CRECIs（联邦和地区房地产经纪人理事会）的运作，这些机构负责该职业的注册和纪律管理 (Brasil 1978)。

此处有两条相关条款。第 2 条允许持有 "*Técnico em Transações Imobiliárias*" 头衔的人员入职，该头衔属于中等水平的技术资格。相比之下，《NBR 14653-1》第 3.19 款则要求具备大学学位。这种结构上的差异表明，这两个职业在设计上本就不同，并非等同的职业路径。

第 3 条规定了经纪人的资质：

> 房地产经纪人可从事房地产买卖、交换和租赁的中介业务，还可就房地产交易发表意见。(Brasil 1978)

经纪人的职责包括在不动产的购买、出售、交换和出租中发挥中介作用。此外，经纪人还可以就不动产的商业化开发提出意见。该法规使用了动词“*opinar*”（提供意见），其宾语为“*comercialização*”（如何进行市场推广），这赋予了经纪人就房产如何进行市场推广提供意见的权限，但不包括开展 *avaliação*（营销活动）的权限。

在英语中，这种区别往往被混淆，因为“appraisal”（评估），“valuation”（估值），“estimate”（估价）和“opinion of value”（价值意见）等术语存在重叠，而且经纪人的价格意见很常见且被普遍接受。然而在巴西，这两项活动由不同的法规分别赋予给属于不同职业协会的从业者，其执业委员会、准入要求及法律后果均不相同。两个职业协会之间的争议核心在于“*opinar quanto à comercialização*”与“*avaliar*”之间的区别。

4 标准划定的界限

该准则明确界定了这一划分，尽管这种明确性具有排他性。巴西估值准则中未出现“*corretor*”这一术语，而“*engenheiro*”在第 1 部分中出现了二十三次，“*arquiteto*”出现了六次。短语“*engenheiro de avaliações*”在第 2 部分中出现了二十次。该准则并未明确禁止经纪人；它只是将其排除在适用范围之外。

第 2 部分中的两项条款规定了该标准的要求。

第 8.2.1.4.2 条规定了在对可比实例逐项进行调整时所采用的调整系数。若已公布的系数由公认的技术机构、或在 CONFEA/CREA 注册的大学或公共机构发布，且相关研究报告由工程或建筑专业人士撰写，则该等系数可被采纳；否则，评估工程师必须自行推导出这些系数，并将推导方法及计算过程附于报告中。

前文已引用的第 10.1(m) 条规定，*laudo* 必须载有作者的完整法律资格和签名。

这两项条款共同界定了该流程：根据工程标准和 CONFEA 的规定，巴西的评估报告必须由注册工程专业人员编制，采用其来源由工程体系控制的调整系数，并由理事会必要时可联系的人员签署。本文未涉及该标准的定量方法，例如基础等级、精度、样本量或显著性水平，因为这些内容已在本期其他文章《迈向评估工程协议》中有所论述。本文的重点在于管辖权：该标准既规定了获取评估值的方法，也规定了谁有资格进行评估。

还有一条条款对该体系中估值的定义产生了重大影响。第 1 部分第 3.8 条将“合理范围”（*campo de arbítrio* ）定义为：

> *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)

这指的是围绕点估计值的范围——第 2 部分将其设定为点估计值两侧各 15%——在此范围内，专业人士可确定价值，但前提是该确定必须基于模型未涵盖的物业特征进行合理论证(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) 。该标准为模型无法覆盖的领域确立了一个界定明确且有充分依据的专业判断范围。将此内容纳入国家标准具有重要意义：不仅明确规定了范围，还要求提供合理依据，且报告必须由合格人员签署。

5 供应问题

该保留条款是否有效，取决于可用专业人员的数量。COFECI 以首都以外地区工程师短缺为由，为 CNAI 通道的设立辩护；而本刊尚未发现任何数据来验证这一说法。

经纪行业规模反映了市场需求。根据 COFECI 2024 年 4 月的统计数据，共有 404,316 名注册经纪人 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。目前尚未获得关于从事评估工作

的 CREA 注册专业人士数量及其执业地点的可比实例。如果 COFECI 所描述的人手短缺确实存在，这并不能证明该保留条款有误；对于任何其他持证职业，情况可能也是如此，因为该保留条款确实提供了具有实际价值的回报。然而，这将带来成本，且该成本在全国各地的分布并不均衡，这也是 COFECI 提出在现行限制性体系内以更低成本解决问题的原因。

6 平行曲目 «

»

为此，成立了一个专门机构。COFECI 维护着一份全国“经纪估价师”（*avaliadores de imóveis*）名录，并辅以一套认证体系。该体系包括“经认证的估价学校”（*escolas credenciadas de avaliação*）名录、CNAI 证书、数字印章以及定期进行的 CNAI 人口普查 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。完成认证课程的经纪人将被纳入名录，并获得 CNAI（全国房地产估价师名录）颁发的证书。该证书不赋予任何法定权力：根据第 6.530/1978 号法律第 3 条，每位经纪人本就可就商业化事宜发表意见。«期刊» 尚未审阅设立此流程的理事会决议，因此未识别或描述此类经纪人出具的文件。

人口普查数据阐明了本部分的宗旨。在全国范围内，CNAI 注册的估价师占注册经纪人的 9%。估价师数量最多的十个州占总数的 60%，而另外五个州则占 43%。然而，若考虑各州经纪人的比例，估价师最集中的地区并非位于最大的房地产市场。托坎廷斯州以 20% 的比例位居榜首，其次是阿马帕州，占比 19% (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。

有必要明确这一培训项目能提供什么、不能提供什么。它不会扩大经纪人的法定权限：第 6.530/1978 号法令第 3 条仅允许就商业化事宜发表意见，完成经认证的课程也不会改变这一点。CNAI 提供额外培训、资格证书、注册名录及特定文件。这种做法究竟是解决了真正的短缺问题，还是侵犯了保留职责，曾是两个理事会之间争议的焦点；CONFEA 向联邦最高法院提起的上诉于 2012 年被驳回。

7 冲突中的各市议会

该纠纷于 2012 年提交至联邦最高法院：在案号为 ARE 708.474 的案件（针对拒绝受理特别上诉的裁决提起的上诉）中，上诉人为联邦工程、建筑与农学联邦委员会，被上诉人为房地产经纪人联邦委员会，巴西工程评估与鉴定研究所（IBAPE）作为利害关系方参与了诉讼。该案系从联邦第一地区联邦地区法院（联邦区）（原案号：2007.34.00.010591-0）上诉至联邦最高法院。2012 年 10 月 1 日，负责该案的法官（*relatora*）卡门 · 卢西亚（Cármen Lúcia）驳回了上诉许可申请；2012 年 10 月 16 日，第二合议庭一致决定驳回针对其裁决提出的合议庭上诉（*agravo regimental*）。[1]

本刊对该诉讼案进行报道，是因为案件双方当事人及结果均已明确：CONFEA 为上诉人，COFECI 为被上诉人，IBAPE 为利害关系人。不过，本刊不会在已知结果之外对法院的裁决进行定性。如需了解法院裁决的详细内容，请查阅书面判决书（*acórdão*；联邦最高法院（STF）第二合议庭，ARE 708.474 AgR 案，主审法官卡门 · 卢西亚，2012 年 10 月 16 日作出判决，DJe 220，2012 年 11 月 8 日公布）。

8 巴西的答案是什么，又不是什么

人们可能会倾向于将巴西的做法视为解决市场价值相关担忧的一种方案，特别是针对以下批评的回应：在波动的市场中，于特定日期确定的单一数值作为十年期的担保依据并不可靠。然而，正如该标准所明确指出的，事实并非如此。第一部分第 3.44 条将“公允价值”（*valor de mercado*）定义为“在特定基准日（）下，在现行市场条件下，资产自愿且知情交易的最可能

[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.

金额”（*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)）。这指的是在参考日期当天的现行市场条件下，该资产在自愿且知情的情况下最可能被交易的金额。与其他任何国际标准一样，该定义同样基于特定时间点和当前市场条件。巴西标准并未涉及“耐久性”问题，而是针对另一个问题。

应明确说明这一区别，因为这两个概念常被混淆：

- **巴西对估价作出了具体规定**。该规定明确了估价的编制主体、所用数据、所需的证明标准、声明的判断范围、负责签字人以及负责的委员会。这解决了估价的可靠性及其依据的问题。
- **德国引入了第二种评估依据**。这包括《联邦不动产估值条例》（ImmoWertV）规定的市场价值，以及《抵押贷款价值条例》（BelWertV）规定的抵押贷款价值（*Beleihungswert*）(Bundesrepublik Deutschland 2022)。这是一个刻意采取保守态度的估值，旨在确保其在整个贷款期限内保持有效；欧盟《资本要求条例》（第 229 条，2024 年修订版）同样要求采用审慎保守的标准 (European Parliament and Council 2024)。这涉及估值的持久性问题。

这些方法是相辅相成的，而非相互竞争的。关于第二种方案的更多信息，请参阅本期《国际评估标准的比较》一文，该文详细探讨了德国的双价值体系。一个国家可以同时采用这两种体系。巴西已相当严格地实施了第一种体系；但在所查阅的巴西文献中，未发现此类第二种持久的价值基础。

巴西的案例并未为估值提供更坚实的依据，但为英语国家估值界常被讨论的一个问题提供了实际例证：估值的可靠性取决于估价师和估值流程，并可据此进行规范。该标准在其定义中提及了专业人士。法规对该行为作了保留规定，而理事会的决议则对该保留规定进行了详细阐述。报告中包含签名和法律资格信息。允许的判断范围以数值形式明确规定，且必须以书面形式说明理由。

正如 COFECI 所指出的，由此带来的问题是，该职业从业人员数量过少，无法满足全国需求，因此开发了一套并行的资格认证体系，以解决原有体系未能满足的需求。这两个委员会的说法都不完全正确：一个致力于确保专业能力和责任落实，另一个则致力于解决其所称的、仅凭专业能力无法解决的人才短缺问题。这种矛盾并非巴西独有；凡是将专业能力视为专属领域的国家，都会出现这种情况，而在巴西，由于该国已正式界定了这一边界，这种矛盾显得尤为明显。

A 巴西术语

以下词汇是读者在巴西《*laudo*》中会遇到的。带有条款编号的条目在该标准中已有定义，并据此翻译而来：Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) 为通用部分，Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) 为城市房产部分。标有“实务用法”的条目虽在巴西从业者中普遍使用，但在标准两部分中均未定义，因其出现在引用该标准的报告中而被收录——这一区分值得保留，因为从业者的惯例并不具备规范性定义的权威性。

文中特意未提及具体数值。基础和精确度的等级、最小样本量及显著性水平，均在本期其他文章《迈向估值工程协议》中进行了说明。

A.1 人物、机构与文献

engenheiro de avaliações 评估师。一名受过高等教育的专业人士，具备法律资格，并在技术及科学方面有能力进行评估，已在 CREA（1-3.19）进行正式注册。

engenharia de avaliações 估值工程。应用于资产估值的一套专业技术与科学知识体系（1-3.15）。该学科，有别于从业者。

engenharia legal 法律工程学。工程学中处于技术与法律交汇点的一支，涵盖各类评估及专家工作（1-3.18）。

perito*, *perito avaliador 法院指定的专家。这是一种职能，而非独立的职业：指已在该领域具备专业资质的专业人士，被指定参与某案。实际用法——该标准界定了该活动（*perícia*），但未界定该职位。

assistente técnico 由某方指派的技术助理，负责审查或对 *perito* 的工作提出异议。现场使用。

corretor de imóveis 房地产经纪人。依据第 6.530/1978 号法律设立，并在 CRECI 注册；有权从事中介业务，此外，还有权就房产销售 (Brasil 1978) 提供意见。该词在 NBR 14653 的任何部分均未出现。

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*，COFECI 的全国经纪人-估价师名录，该名录包含经认证的评估学校，并附有相关证书 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。

CONFEA, CREA 联邦工程与农学理事会及其地区理事会——*sistema CONFEA/CREA*，采用该标准中的表述（2-3.20）。评估工程师所属的注册机构。

COFECI、CRECI 联邦房地产经纪人理事会及其地区理事会，依据第 6.530/1978 号法律 (Brasil 1978) 设立。

entidades técnicas reconhecidas 经认可的技术机构：代表评估工程师且已在《国际评估师名录》（*sistema CONFEA/CREA*）中注册的组织（2-3.20）。

IBAPE 英国估值与专家证据学会（*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*），一家学术团体，而非发证机构；该机构在第 2 部分中出现 11 次。

laudo de avaliação 评估报告。由评估工程师依据标准编制的技术报告，用于对资产进行评估（1-3.29）。第 2 部分要求该报告须载有负责专业人员完整的法律资格信息及签名（2-10.1(m)）。

parecer técnico 技术意见。由具备专业能力且具有法定资格的专业人士就其专业领域内的事项所出具的详细报告或技术说明（1-3.34）。请注意，该标准自身的定义中包含一项资格要求；根据本词汇表的定义，技术意见并非不受监管的陈述。

ART, RRT 分别向 CREA 和 CAU 提交的技术责任备案文件，通过该文件，专业人员对某项工作承担责任。本文所引文献中使用该术语；未在 NBR 14653 中定义。

A.2 价值及其基础

avaliação de bens 资产估价。由估价工程师进行的技术分析，旨在确定某项资产的价值、成本、收益及权利，并确定其在特定目的、情况和日期下经济利用可行性的指标（1-3.5）。该法律条文的定义中指明了执行该行为的专业人员。

valor de mercado 市场价值。指在参考日期，在当时的市场条件下，一项资产被自愿且知情地交易时最可能达到的金额（1-3.44）。

valor em risco 风险价值。待投保资产部分的价值（1-3.45）。

valor patrimonial 财产价值。指自然人或法人全部资产所对应的价值 (1-3.46)。

preço 价格。指一项涉及资产、收益或权利的交易实际达成或拟达成的金额（1-3.38）。本文中始终与“价值”相区别。

custo 成本。为生产、维护或购置一项资产所必需的直接和间接支出总额（1-3.9），其中 *custo de reprodução*（重置成本，折旧前，1-3.9.4），*custo de reedição*（重置成本减去折旧，并考虑资产的现状，1-3.9.3）以及 *custo de substituição*（重置成本，具有相同功能和类似特征，1-3.9.5）。

campo de arbítrio 判断范围。即围绕估值中采用的点估计值所形成的变动区间，在此范围内，资产价值可通过仲裁确定，但前提是该价值必须由模型（1-3.8）中未考虑的特定特征所支持。第 2 部分将其宽度设定为中心趋势估计值（2-8.2.1.5.1）两侧各百分之十五。

liquidação forçada 强制清算。指销售具有强制性，或销售将在短于市场平均消化期（1-3.30）的时间内完成的情况。

fator de comercialização 市场性系数。指资产市场价值与其再生产或重置成本之比，该比值可能大于或小于 1（1-3.20）。

data de referência 基准日——估值的日期，该术语贯穿本标准始终，包括在“市场价值”的定义（1-3.44）中。

aproveitamento eficiente 有效利用。指在基准日期时，考虑到周边地区实际且有效的市场趋势，在法律允许的用途范围内，针对该地块而言既值得推荐又在技术上可行的利用方式（2-3.1）。这是巴西对“最高最佳用途”的对应概念，其内涵比美国术语更为狭窄，因为该概念中明确纳入了社区的市场趋势。

situação paradigma 范例情境。一种作为资产估值参考的假设情境（1-3.41）。

A.3 房产及其状况

imóvel 不动产。由土地及其上的任何附属设施组成的资产；可分为城市不动产和农村不动产（1-3.25）。

benfeitoria 改良。对资产所进行的工作或服务的结果，该资产若不加以破坏或破损则无法移除（1-3.7），细分为：*necessária*（对保全该资产不可或缺），*útil*（虽非必需，但能增加或便利其使用），以及 *voluptuária*（仅为娱乐或消遣）（1-3.7.1–3.7.3）。

gleba urbanizável 可开发地块。指能够通过分区、分割或开发等方式，建设城市基础设施以实现高效利用的土地（2-3.30）。

desmembramento 土地分割。利用现有道路系统将土地划分为建筑地块，且不新开辟公共道路（2-3.14）。

domínio 统治权。一种房产，使房产在法律上、绝对且排他性地服从于某人的权力和意志（2-3.15），其中 *domínio direto*、*domínio útil* 和 *domínio pleno* 根据 *enfiteuse* 区分了裸权和受益权—永佃权（emphyteusis），即以固定的年度地租为代价，永久使用他人土地的权利，在美国没有完全对应的概念；自 2002 年《民法典》（第 2-3.16 至 3.18 条）颁布以来，不得设立新的永佃权。

servidão 地役权。为另一处房产的利益而对某处房产施加的特定负担（1-3.40）；*área de servidão* 是指受直接影响的从属房产的该部分（2-3.2）。

estado de conservação 保存状况。指某资产在特定时刻的物理特征状态，该状态是由其使用和维护情况所决定的（2-3.21）。

depreciação 折旧。因资产状态或质量变化（1-3.12）而导致的价值损失，包括：*decrepitude*（在正常使用条件下自然老化）、*deterioração*（使用或维护不当）、*mutilação*（移除原本存在的组件）以及 *obsoletismo*（技术或功能上的被取代）（1-3.12.1–3.12.4）。*Depreciação física* 在第 2 部分（2-3.12）中另行定义。

idade real*, *idade estimada 实际年龄和估算年龄：自建筑实际竣工以来的时间，以及根据该物业的结构、建筑和功能特征得出的近似值（2-3.32、2-3.31）。

defeitos construtivos 施工缺陷。指因设计、施工或所用材料存在缺陷而导致、可能造成实际损害或威胁使用者健康或安全的异常情况（2-3.11）。

gabarito de altura 法律允许的特定地点的高度限制（2-3.29）。

padrão construtivo 施工标准。改进工程的质量由设计规范、材料、工艺及实际投入的劳动力决定（2-3.49）；实际操作中参照 SINDUSCON 发布的地区 CUB 成本表。

Ross–Heidecke 一种结合了年代和保存状况的折旧标准，在巴西被广泛教授和应用。实地应用情况——该标准定义了折旧概念，但未规定具体标准。

matrícula 位于 *cartório de registro de imóveis* 的房产登记卷宗，其性质更接近产权摘要，而非评估员的地块记录。字段用法。

A.4 方法、数据与推论

dado de mercado 市场数据。在市场上收集到的与特定资产相关的信息集合（1-3.10）。

pesquisa 研究。识别、调查、收集、筛选、处理、分析及解释市场数据结果的相关活动（1-3.36）。

amostra*, *população 样本与总体：一组能代表总体的市场数据（1-3.2），以及待分析细分市场中的全部市场数据（1-3.37）。

tratamento de dados 数据处理。应用一系列运算，以相对值的形式表达市场数据与被评估房产之间属性上的差异（1-3.43）。

homogeneização 均质化。对观测价格进行数学变换处理，以相对值的形式表达市场数据属性与被评估房产属性之间的差异（1-3.24）。

inferência estatística 统计推断。统计学中允许根据样本对总体作出推断的那一部分（1-3.26）。

modelo*, *modelo de regressão 模型：对现实的技术性表征（1-3.31）；以及用于基于样本来表征某种现象的回归模型（1-3.32）。

nível de significância 显著性水平。当原假设为真时，拒绝该原假设的概率（1-3.33）；原假设本身定义为 1-3.23。

estimativa pontual*, *estimativa de tendência central 点估计与集中趋势估计（2-3.24，2-3.23）— 即围绕 *campo de arbítrio* 进行测量的数值。

códigos alocados*, *códigos ajustados 分配和调整后的编码：一种用于定性特征的有序逻辑量表，以及通过对二分类变量进行回归分析从样本本身提取的量表（2-3.7, 2-3.6）。

conciliação 结果核对。在采用多种方法（2-3.8）并获得相应结果的情况下，应基于充分理由，采纳最终值。

estrutura* , *conduta* , *desempenho do mercado 市场结构、行为与表现——对主要参与者的分析性分解、他们为影响交易而采取的做法，以及市场在一定时期内演变的证据（2-3.10、2-3.9、2-3.13）；综合 *conjuntura do mercado*（2-3.10）。

A.5 该报告

finalidade 预期用途——估值所服务的目的（出售、担保、会计核算、保险、征收等）。

objetivo 目标——评估对象：出售的市场价值、租金价值，还是其他基准。

vistoria 检查。这是《第 5.194/1966 号法律》第 7(c) 条和 CONFEA 第 345/1990 号决议 (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) 所保留的职权之一；该术语在第 2 部分中共出现十四次。

perícia 专家鉴定。由具备特定资质的专业人员开展的一项技术活动，旨在查明和澄清事实、核实资产状况、查明事件原因，以及对资产、其成本、收益或权利进行评估（1-3.35）。

arbitramento 价值仲裁。根据 CONFEA 第 345/1990 号决议，该法与其他三部法律一并予以保留 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)；但与它们不同的是，该法未出现在第 5.194/1966 号法律第 7 条 (c) 款的清单中。

grau de fundamentação, grau de precisão 一份巴西报告提出的两个独立衡量标准—研究结果的可靠性，以及估计值周围置信区间的紧密度。这两者并非同一回事，当市场存在噪音时，一份报告可能既可靠又不精确。相关表格见本期其他部分的 迈向估值工程协议。

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes 假设、限制条件和制约因素——巴西版的美式限制条件。

关于引用说明。 ABNT NBR 14653-1:2001 标准的条款编号格式为 1-*n* ，ABNT NBR 14653-2:2011 标准的条款编号格式为 2-*n* 。引用均基于 2001 年版，该版本已被 ABNT NBR 14653-1:2019 取代；当前版本中的条款编号可能有所不同。词频统计基于官方葡萄牙语文本。译文由本刊提供；当巴西机构没有美国对应机构时—例如 “*enfiteuse*” 便是最明显的例子—则保留葡萄牙语原文，而非强行采用可能引起误解的等效译法。

B 作为知识基础的权限划分

B.1 为什么要正式说明这一点

本文所述的巴西安排方案，几乎完全是通过二手摘要传达到英语读者手中的，而这些摘要之间存在分歧 ——最常见的分歧在于将 “*corretor de imóveis*” 视为一种估价师，但巴西的法律文件并非如此。[2] 散文式的描述也会导致同样的偏差。而正式的表述则不会：它可以被质询，可以被反驳，其中每个命题都可以被指定为它所源自的条款。

下面的知识库将能力划分定义为 Prolog 事实和规则。Trealla 是本期刊使用的 Prolog 实现，同时作为一项要求，还保持了与 SWI-Prolog 和 Scryer Prolog 的兼容性；因此，该知识库采用标准的 ISO Prolog 格式，不包含任何特定于某个系统的构造。`prolog/tests/test_valuation_roles.pl` 中的 51 个测试在上述三种系统上均能通过。

B.2 来源门

知识库中的任何内容均未被直接断言。每个命题都被封装为

`claim(Fact, SourceId, Status)`　　$\texttt{Status} \in \{\ \texttt{verified}\ ,\ \texttt{unverified}\ \}$

，且只有 `verified` 声明能通过 `fact/1` 访问普通关系。此处的 “已验证” 仅表示一件事：即已阅读所引用的主要文本。`unverified` 声明仅对 `provisional/1` 和审计谓词可见，对其他任何内容均不可见。

在这篇文章中，“门” 起到了实际作用。有两个读者可能期望找到的命题被有意排除在工作关系之外，因为支撑这些命题的来源尚未被查阅：一是农业工程师的农村工作受 NBR 14653-3 规范；二是《民事诉讼法典》中对法院指定专家的处理规定。这两点均已记录在案并附有引用出处，但均未产生实际效力。建筑师根据第 12.378/2010 号法律从 CREA 系统转入 CAU 的情况，现已通过查阅法规得到确认，详见 (Brasil 2010)：该知识库将 CAU 记录为注册建筑师的第三个委员会，同时仍将建筑师保留在工程委员会体系内—根据 NBR 14653-1 和第 345/1990 号决议，该职业即归属于该体系。美国整个对比数据集的情况亦是如此，该数据集的存在是为了使比较能够作为比较而存在，且本附录中的任何查询均无法触及该数据集。

谓词 `check/0` 会同时执行这些结构性检查：每个主张都引用了一个声明的来源，每个角色都由一个理事会注册并分配给一个理事会家族，没有任何角色在同一法案中具有相互矛盾的地位，没有任何法案未被分配，且所有内容都带有英文标签。

[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.3 知识库中的说明

该知识库将职业角色划分为两大 理事会体系—该术语出自《期刊》，并非巴西本土术语—并指明了专业人员注册于哪个联邦理事会体系并受其监管：是 CONFEA/CREA 体系，还是 COFECI/CRECI 体系。[3]

层级很重要。在工程委员会体系内，多个职业共享相同的专属执业行为，因此没有任何单一角色完全独占 “*avaliação*” 这一资格；而在经纪委员会体系内，CNAI 资质增添了一项执业工具，但并未扩大法定职权范围。因此，本文所探讨的区别存在于个体角色之上一个层级，而表达这一区别的谓词是 `council_family_distinct_task/2`。

行为	工程	经纪业务	来源
vistoria	专属	—	第 345/1990 号决议
perícia	专属	—	第 345/1990 号决议
avaliação	专属	有争议（第 345 号决议第 3 条；曾诉诸诉讼）	第 345/1990 号决议
arbitramento	专属	—	第 345/1990 号决议
intermediação	—	允许	1978 年第 6.530 号法律第 3 条
opinião quanto à comercialização	—	允许	1978 年第 6.530 号法律第 3 条

Table 1: `valuation_roles.pl` 中规定了职权划分。没有任何一项行为由两个行业同时管辖；测试 `no_act_crosses_the_two_families` 对此予以确认。工程理事会所属行业是指 CONFEA 第 345/1990 号决议中列出的专业，并在 CREA 注册 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990)；经纪理事会所属行业是指 *corretor de imóveis* 以及 CNAI 经纪-估价师 (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026)。

该表中有两处不对称现象值得特别指出。第一点是，估值（*avaliação*）是经纪人协会体系中唯一存在 争议而非仅仅保持沉默的专业行为—第 345/1990 号决议第 3 条规定，未在 CREA 注册的人员所做的估值无效，而该规定是否适用于经纪人，曾是两个协会之间争议的焦点。其次，经纪人依据法律所获的授权本质上 是对房产销售的意见，而非估值：第 6.530/1978 号法律第 3 条赋予 *corretor de imóveis* 中介权，即 “*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*”(Brasil 1978)。两个委员会之间所有争议的焦点，都存在于这两个词语之间的差距之中。

准入的不对称性也得到了明确规定。NBR 14653-1 第 3.19 条将 “ *engenheiro de avaliações*” 定义为 *nível superior* 领域的专业人士，其须具备法定资格并在 CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001) 注册；1978 年第 6.530 号法律第 2 条规定，持有 “*Técnico em Transações Imobiliárias*” 头衔者可从事经纪职业，该头衔属于技术资格认证 (Brasil 1978)。该测试 `qualification_levels_differ` 将二者区分开来。

B.4 来源

```
% 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.
```

[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.

```
   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.

— (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.

比较实务

Department: Comparative Practice

谁可以签署估值意见书：134 个司法管辖区的最高签署权限本体论

威廉 · 伯特 · 克雷托尔

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 2026 威廉 · 伯特 · 克雷托尔. Published by Pacific Vista Net.
This is an open-access article distributed under the
terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. 每个对评估主体进行监管的司法管辖区都有自己的一套估价师本体论：包括可依法签署评估意见的特定人员类别、层级数量，以及划分这些类别的标准——美国以评估价值为标准，德国以评估目的为标准，印度以资产类别为标准，巴西以委托事项而非个人为标准，而日本则完全不设此类标准。本文记录了本期刊覆盖名单中 134 个司法管辖区的本土本体论——其中 8 个参考制度予以完整呈现，其余则以摘要形式呈现——并针对一个共享的“维度”参考本体论对每个类别进行注释：范围级别（实习、受限、通用）及其两个独立状态维度（受监管目的注册；法院或宣誓），兼顾法律上和事实上两种解读；实际准入门槛的执行主体；该类别的构成方式；以及结构化的准入路径——教育门槛、考试严格程度指数、经验、任命及执业年限。主要发现如下：在已知情况的 115 个制度中，有 96 个将“教育门槛”设定为特定学位，而美国、魁北克省以外的加拿大以及波多黎各这三个地区则接受任何学士学位。考试严格程度在东亚达到峰值，而美国是唯一一个将严格程度较低的州执照考试置于严格程度较高的私人考试之下的制度。仅就准入条件——教育、考试、从业年限、从业人员密度和抵押评估需求——而言，这些制度可划分为两大类，且跨越了原有类型划分：一类是“抵押贷款市场型”，其中贷款需按例程对每笔贷款进行评估，且考试难度适中；另一类是“州考试型”，其中无需对每笔贷款进行评估，且考试难度更高。在这些方面，政府注册制度与特许机构之间的界限并不明显，且聚类分析未能还原原有类型学（调整后兰德指数为 0.14）。美国与加拿大、英国和爱尔兰同属“抵押贷款市场型”；使其与众不同的是一项关键特征—— 顶端分化：法律规定处于顶端的类别与实际管理高端市场的类别存在差异；在美国，管理该市场的类别属于私营资质，在执照法中并无依据，其依据是名录中审查标准最低的州级考试。另有十五个制度存在这种“顶端分裂”，而加拿大、澳大利亚和香港同样将法律规定与专业机构相结合；美国与它们的区别在于程度而非性质——只有美国和波多黎各（其执照和考试制度与美国相同）将一个在执照法中没有法律依据的管理阶层，与清单中严格程度最低的州考试结合在一起。

Keywords: 估价师执照、评估行业、比较监管、本体论、多面分类、准入标准、高尔距离、多维尺度分析

1 问题

如果你询问在某个特定国家谁有权出具估值意见，你会得到一份分类清单：法律认可的人员、监管机构、专业组织或市场认可的具备开展估值资格的主体，以及他们可出具的估值类型和服务对象。若针对第二个国家提出同样的问题，得到的将是一份截然不同的清单，而不仅仅是细节上的差异。在美国，估值师的等级体系根据房产的价值和复杂程度分为“持证估值师”、“认证住宅估值师”和“认证通用估值师”，而更高层级的资格则由私营机构授予。在德国，划分依据是目的：一个不受保护的基础资格、一个认证层级、一个供法院使用的宣誓公共任命，以及一个负责保管交易数据的独立法定委员会。在印度，分类依据是资产类别；在俄罗斯，则依据

“方向”。巴西对从业人员不设限制：根据 NBR 14653 标准（(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019)），工程学位是从事工程评估的准入门槛，尽管根据 COFECI 决议，CNAI 注册的房地产经纪人也可出具市场价值意见——这一做法曾遭到工程委员会的法律挑战（(Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007)）；该标准下的评级仅适用于相关工作。日本实行单一资格认证制度，通过考试设定高标准，该资格适用于所有情况。

这并非同一把梯子的六种排列方式，而是六种本体论。若试图将它们置于同一层级结构中，将会曲解其中五种。因此，本文完成了两项任务：既保持了它们的独特性，又如实记录了各管辖区的本体，同时为每个原生类添加了注释，这些注释引用了一个包含少量切面的通用本体。这样，比较就基于注释而非名称。这种方法即图书馆学中使用的切面分类法 (Ranganathan 1967)。每个类都是多维空间中的一个点，在进行比较时，保持一个维度恒定，同时考察其他维度。

所列清单是本期刊对 134 个司法管辖区的报道，其记录依据为本期关于比较国际估值标准的文章附录中的标准 (Craytor 2026)。术语 “司法管辖区” 在操作层面上指独立的估值监管体系。它与主权国家并非一一对应：魁北克与加拿大分开列出，因为它拥有独立的法定条例；波多黎各与美国分开列出，因为尽管遵循联邦标准，但其作为独立的执照颁发机构运作；迪拜和阿布扎比被分别列出，因为它们各自对评估师进行执照管理；开曼群岛、百慕大以及东加勒比国家组织（OECS）成员国均被列为单一条目：OECS 成员国因其共享货币联盟和银行监管机构，而开曼群岛和百慕大则因其遵循相同的、不受监管且由 RICS 主导的模式（RICS 即英国皇家特许测量师学会）。正因如此，在定量分析部分，观察单位被称为 “制度”。附录针对每个司法管辖区，列出了适用的标准及其法律地位，以及执业准入是通过执照还是注册制度实现的，所有信息均经原始资料核对。本文还涵盖了职业类别、维度及入行路径。它探讨了在各国达到职业顶峰所需的条件，以及仅考虑这一因素时各国的分类情况。

2 原生本体和一个参考本体

就八个参考国家而言——美国、德国、法国、英国、日本、巴西、西班牙和意大利——该清单完整列出了所有本土分类，包括法定等级、注册名录、法院名录、认证类别、私有称谓、公共机构以及法律不予保护的开放性头衔。对于其余 126 个司法管辖区，该记录仅列出了适用于商业和住宅项目的最高等级，以及在第7 节的研究阶段中确定的主要受监管或市场认可的等级；完整列表将在工作的下一阶段进行编制。这是按设计构建的顶层类（即在各司法管辖区管理该职业的类别）的第一阶段本体论，相关图表应被理解为描述该类别及其准入路径，而非其下方的整个等级体系。我们保留了原生名称，并根据父子关系将类别排列成层次结构（例如，MAI（评估协会会员）以 “注册通用评估师” 为前提）。表 1 显示了模式，图 1 展示了该结构。公共机构——例如评估员、法国国家评估局（*Direction de l’immobilier de l’État*）、英国估值办公室（Valuation Office Agency）和德国联邦税务局（*Gutachterausschuss*）——也被纳入其中，因为在许多国家，它们是承担受监管职能的类别；而仅对私营从业者感兴趣的读者可以通过一个特征将其排除。

顶尖阶层的选定依据一条规则：它是指在实践中主导商业、机构及法庭事务，并掌控该行业专业能力传承的阶层——而非那些虽拥有最高法定头衔却未实际承担此类工作的群体，也非那些仅作为私人称谓的头衔，除非该头衔是通往该领域实质的门槛。名录中标注了四种例外情况。当法律上的顶层和实际管理层属于不同类别时——例如美国的 “注册综合评估师”（Certified General）与 “MAI”；德国的宣誓专家与经 HypZert（德国抵押贷款评估师认证机构）认证的贷款评估师——两者均被记录在案，名录中设有顶端分化维度，且主行——即用于生成表格和距离矩阵的那一行——在每种制度中均为管理层最高级别，而不仅限于美国制度。当最高责任主体为机构而非个人时——例如西班牙的 *sociedad de tasación*、巴基斯坦和孟加拉国的银行专家小组——该行记录将包含该机构的入口及机构内负责签字的人员。当不存在法定最高责任主体，且专业机构的注册信息即为完整门户时——例如英国、荷兰、北欧的授权情况——该行将标记为仅限市场。若最高主体为公共机构，则按同一方案处理。该规则的表述方式便于除作者以外的其他人应用；名录中的 “ `apex_note` ” 一栏针对每种制度，记录了所选类别及其理由。

该参考本体为每个类标注了 3一节中的各个方面。随后进行比较，得出三种关系，且仅有这三种：

- 等效：两个本土职业类别具有相同的有效等级、相同的资产和目的范围，以及相同的执

法依据。RICS 注册估价师与 NRVT（Nederlands Register Vastgoed Taxateurs，荷兰估价师注册名录）中的估价师具有同等地位。

- 类比：在不同制度或执行机制下履行相同职能。持有 MAI 资格的美国注册综合估价师的美国“注册通用评估师”（Certified General Appraiser），与德国“注册评估师”（*öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*）具有类比性：两者都是进入诉讼和机构工作的实质性门槛；前者是私人认证，由贷款机构、相关机构和法院在实践中予以执行，并将其视为资质凭证；后者则是根据《贸易法规法》第 § 36 条由商会任命的职位。此类对比中有价值的部分大多属于这一类。
- 没有对应关系：这是不同司法管辖区各有所长、各有所短的一个方面。日本和法国没有受限制的住宅估价师类别；美国法律中没有法院等级划分；巴西则不进行人员分级。

由于这些关系是根据注释计算得出的，而非通过类与类之间的声明来确定，因此添加一个制度时，永远无需重新检查其他制度的映射关系。这正是使得整个名录易于处理的原因。

Table 1: 本体模式。实体、其属性以及它们之间的关系；字段名称与数据文件中的名称一致。

元素	含义
政权	监管环境：法律体系、分层轴、法院层级、抵押评估需求、数据制度、普遍性制度、专业化定位、能力模型、从业人员数量、信心
原生类	当地认可的、可以其本人名义签署估值意见书的人员类别
`kind`	该类别的构成方式：法定层级、登记册、法庭名单、认证、指定、公职、公开头衔、公司执照、分配等级
`parent`	该类所预设的类（一种先决条件关系，构成每个体制的独立树）
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	在共享分类法中，该类可能重视什么以及重视的是谁
`specialties[]`	法律或市场认可的专长领域，每种都有其相应的形式（法定、资质认证、非正式）
`scope_level`	法律上的分类：L0 实习生，L1 受限，L2 一般（序数）
`regulated_purpose`, `court_sworn`	法律地位的各个方面，既独立于适用范围级别，也彼此独立
`de_facto`, `enforced_by`	市场允许持有人达到的水平，以及由谁来规定这一水平简体中文（大陆）
`entry`	教育门槛、考试（严格程度指数）、经验、考核、任命、达到所需年限
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	基于注释计算的关系（第 2 节）
A 型——G 型	在注释中手动分配政体类型
第 1 至 7 簇	基于注释计算出的经验聚类（第6节）；表4定义了这些类型

3 各方面

3.1 范围级别和状态，请阅读两次

核心方面描述了类持有者可以签署的内容。它们并非一个连续的体系。首先是一个序数 范围级别：

L0
实习生或助理——在监督下工作，无签字权；
L1
受限——可在价值、单位数量或住宅用途的上限范围内签字；
L2
一般——任何房产，普通用途。

其余两个是 状态维度，它们既独立于范围级别，也彼此独立：受监管目的 ——这涉及被纳入受监管的登记册，用于贷款、征税、征收、破产或基金估值；以及“法院或宣誓专家”——这指

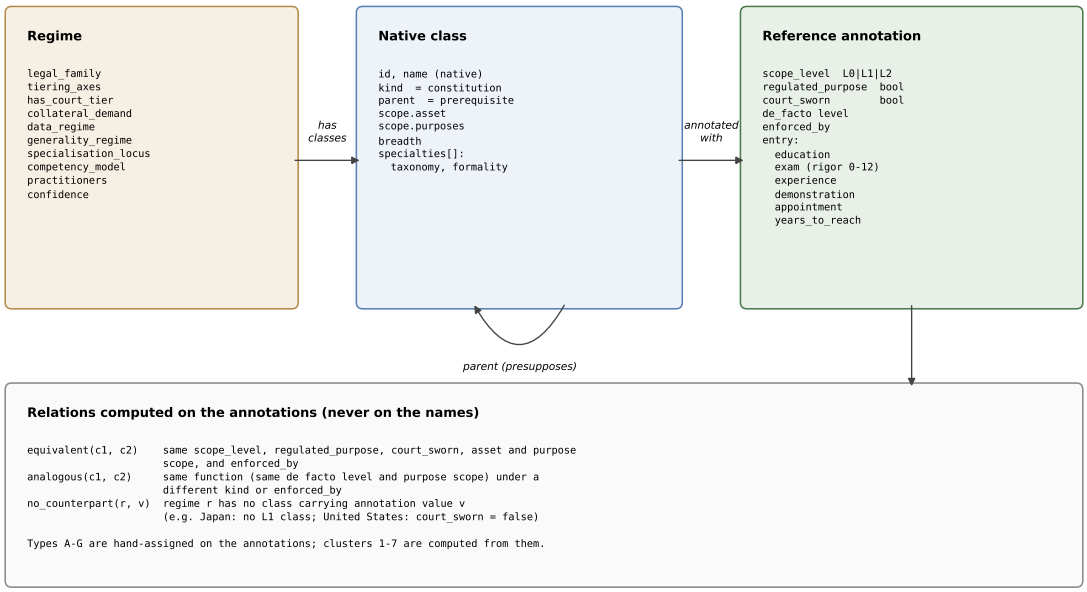


Figure 1: 本体的结构：一个范畴具有原生类；每个原生类都根据参考维度进行了标注；三种跨范畴关系是基于这些标注计算得出的。

被列入名册、宣誓就职或被任命为专家，其法律地位有别于普通证人。宣誓法庭专家并非高于贷款登记册评估师的类别，贷款登记册评估师也并非高于宣誓法庭专家的类别；它们实际上是各自独立的分支。西班牙 *sociedad de tasación* 持证人具有“受监管用途”身份，但不具备“法院”身份；德国 *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* 具有“法院”身份，且在贷款情况下，还需具备《抵押贷款价值条例》（BelWertV）规定的额外资格；日本估价师则在单一资质证书上同时具备这两种身份。该数据文件仍将这两个身份属性标记为 L3（受监管用途）和 L4（法庭或宣誓），这是早期草案的遗留产物，该草案曾将这五类视为同一等级体系。尽管如此，并未主张 L2 与这两个身份属性之间，或身份属性本身之间存在任何排序关系。所陈述的仅为部分顺序关系：每种身份均至少需要达到 L2 级别。

每个类别都会呈现这些方面两次。法律上注释记录了法律允许持证人签署文件的层级。相比之下，“事实上”注释则指市场实际认可持证人可参与的层级，以及 执行该要求的机构：可能是法规、法院、金融监管机构、贷款委员会、机构客户、专业协会，也可能没有任何机构。这种区分并非单纯的细化；它正是比较的立足点。MAI 虽然在法律上并未为“认证通用执照”增添任何价值，但它却是进入高价值商业、机构、征用权和诉讼业务的有效门户。德国的 HypZert 认证是一种私营资格认证，也是贷款机构满足《抵押贷款估值条例》（BelWertV）的常规途径，该条例假定由国家或经认可机构任命或认证的评估师具备专业能力（§ 6）。英国的 MRICS（皇家特许测量师学会会员）在法律上意义不大（仅有少数法规提及 RICS 会员资格，例如《2011 年慈善法》第 119(3) 条），但在实践中却至关重要：该资格本身不赋予签署报告的法定权力，但同时被广泛视为承接机构委托的门槛。因此，对不同体系的比较基于事实上的标注，而法律上的标注仍予保留，因为有效“门户”是载于法规、监管机构规则中，还是仅存在于客户惯例中，这一事实本身即构成分类特征。

3.2 构成、特殊性、普遍性

另外三个方面组完善了该框架。构成记录了某类别的存在方式：法定层级、登记册、法院名录、认证、私人指定、公职、公开头衔、公司执照，或者——以巴西为例——一种附着于报告而非个人的分配等级。它还记录了管辖权划分等级体系所依据的轴线（价值、资产、目的、私人资历、无，或任务分配），以及是否存在法院层级。

专业领域是一个独立的维度，因为从业者主要沿四条线进行专业化分工：按资产类型（办公楼、酒店、葡萄园、飞机、工厂）、按 权益类型（分权权益专家可能对任何资产类别进行估值；

租赁费、地役权及空中权评估亦属此类专业领域），按用途（通行权、《黄皮书》（《联邦土地征用统一评估标准》）下的联邦征用、诉讼、搬迁、保护地役权），以及按“持续经营分配”和“部分权益折价”等抽象类别进行专业划分。每项专业领域均按其 正式性进行登记：法定执照类别、私人资质认证，或仅凭声誉。在美国，专业领域构成了该体系真正的上层结构，且几乎没有任何一项规定载于执照法中；在印度和俄罗斯，专业领域是主要的法律轴心；而在荷兰，它是专业注册名录（NRVT 分会）的主要轴心。

普遍性——即从业者从事多种工作还是仅从事一种工作——是个人而非群体的特征，因此该记录无法反映其分布情况。它所记录的是体制推动的方向：即执照是按资产类别颁发（强制专才），还是涵盖一切（允许通才），抑或市场规模过小以致不得不（迫于形势的通才）；专业化发生在何处（在执照层面、公司层面还是个人层面）；以及由谁负责监管某项任务的胜任能力——是依据《美国公认评估准则》（USPAP）(The Appraisal Foundation 2024) 等胜任能力规则的估价师、执照类别，还是持照公司，如西班牙的 *sociedad de tasación*。

3.3 管辖权层面的两个方面

关于周边体系的两个事实，在很大程度上可以推断出其余情况。抵押评估需求记录了抵押贷款是否会产生由独立估价师进行的每笔贷款评估。如果存在这种情况，通常会存在针对高量住宅贷款业务的 L1 层级，且从业人员数量较多；而在贷款主要基于借款人的收入和担保进行核保的地区（如法国那样，主要基于借款人的收入和担保进行审批，或者像日本那样，基于公共地价体系，估价师群体则从 L2 层级起步，且规模较小。数据制度记录了交易价格是否公开。根据第 5节的证据，抵押评估需求与行业规模密切相关；数据制度虽已记录，但尚未进行分析。正是这两个方面导致在缺乏这些信息的情况下，法国或日本的从业人员数量无法与美国的进行比较。

4 报名条件

为了比较达到该职业最高水平所需满足的条件，我们必须将这一门槛分解为各个组成部分。每个类别都有一个结构化的 准入记录，其中包括 教育门槛，该门槛以类别形式记录——即“无”、“课程学时”、“任何学士学位”、“特定学位”或“硕士学位”——而非残差形式，因此五年制工程学位不会被视为考试结果；考试（其严格程度指数范围为 0 至 12，详见表2，若无此类考试则留空）；受监督的 实践经验；一项 展示（以报告、作品集或提交的 *Gutachten* 形式呈现）；任命（包括宣誓、名录登记或由律师协会或法院作出的决定）；以及达到该级别所需的年限，该年限沿父链累积计算。通过标记各司法管辖区在商业项目和住宅项目中的最高等级，可以追溯路径并汇总总计。正是通过这种方式，美国的总计——即各州等级体系与美国律师协会的体系之和——才能与德国的总计（学位、数年执业经验、在商会专家委员会前的考试、公共任命以及宣誓）进行比较。

Table 2: 考试严格度指数。得分范围为 0—12，由以下四个标准加总得出：该指数反映了考试作为一所院校的选拔性和复杂性，而非对其难度的心理测量指标。没有考试的制度得分为零；其选拔性体现在教育门槛上，这是一个类别，而非一个分数。

标准	0	1	2	3
通过率	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
格式	多项选择题	MC + 简答题	论文或案例研究	论文 + 口头答辩或实践报告
广度	仅限估值程序	+ 法律	+ 经济学、金融学、会计学	+ 定量方法或工程学
阶段	一次完成	两场会议	两个条件阶段	多阶段 + 带独立考试的监督式实践环节

评分标准就是评分标准，应当明确其限制。对于所有参加考试的人来说，5% 的通过率，与对于已修满 300 学时课程的学位持有者而言 65% 的通过率，其选拔标准并不相同。正因如此，教育门槛被视为与分数并列的考量因素，而非与分数混为一谈；二者需结合起来综合考量。

表 3 列出了八个政体的条目路径，这些政体的本土本体论已完整记录，并作为名单中其余条目的参考点。

Table 3: 在八个完整记录的体制中，进入实际最高阶层的途径。每条线代表根据第 2 节规定的管理最高层；该规则下方的两条线则显示了分立体制中的另一类——即未设私人指定机构的美国，以及以贷款最高层取代商会任命的德国。“两者兼有” 指同一类别同时是商业和住宅评估领域的最高层级。示例：表 2中的严格度指数，该路径上的最大值。每 10 万：在存在可统计类别的情况下，每 10 万人口中的从业人员数量。SRA：高级住宅估价师，系评估学会的资格认证。巴西：根据 NBR 14653 标准，工程学位是从事工程估值的准入门槛，但根据 COFECI 决议 (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007)，CNAI 注册的房地产经纪人也可出具市场价值意见。

政权	市场	高效且一流	教育门户	考试	年	每 10 万
美国	商业	MAI	任何本科专业	9	6—8 累计	21
美国	住宅	SRA	任何学士学位	6	4—6 累计	21
德国	两者	经官方任命并宣誓的鉴定人	特定学位	9	8–12	6
法国	两者	某签署《房地产评估专业宪章》的机构的成员	硕士	—	5–10（司法专家名单稍后公布）	5
英国	两者	RICS 注册估价师	特定学位	6	5–6	20
日本	两者	不动产鉴定书	无	11	3–5	7
巴西	两者	评估工程师 / 评估架构师	特定学位	—	5（学位）简体中文（大陆）	—
西班牙	两者	代表一家评估公司签字的专业人士	特定学位	—	5–6（学位，然后是认证）简体中文（大陆）	20
意大利	两者	法庭指定技术专家（CTU）——法院 CTU 名录	特定学位	4	5–7	—
美国（仅限驾照）	商业	认证通用经纪人（无 MAI 资格）	任何本科专业	1	3–4	21
德国（贷款最高机构）	贷款	根据《联邦资产评估条例》（BelWertV）获得 HypZert 认证的评估师，未获商会任命	特定学位	5	4–6	6

在补充其余名单之前，有三点尤为突出。美国是唯一一个要求有效执业者必须通过两个独立体系（即州级体系和私营机构体系）考核的体制，也是唯一一个仅需任何领域的学士学位即可满足教育资格要求的国家。日本和巴西则处于截然相反的两极：日本没有教育要求，实行两阶段考试，但通过率不足十五分之一；巴西则要求拥有五年制学位，且不设评估考试——这两种制度都培养出同一级别的评估师，他们对房屋和炼油厂的评估标准完全一致。按人均从业人员数量划分，这八个国家可分为两组，比例相差三倍：在要求每笔贷款都进行评估的国家，每 10 万人口约有 20 名从业人员；而在评估要求较低或没有评估要求的国家，这一数字为 5 至 7 名。抵押评估需求这一维度可预测从业人员数量。

5 名单：注释揭示了什么

附录 A 列出了名录中每个司法管辖区的执业资格获取途径。其中的 “执照” 和 “状态” 列是针对标准附录所核实的事实；“教育背景”、“考试”、“年限” 和 “数量” 列最初是根据作者的了解填写的，随后在第 7 节所述的研究过程中，对照监管机构自身的声明进行了核对，每行都标有可信度等级。纵观这 134 行数据，相关注释支持以下四点论述。

在几乎所有地方，教育门槛都要求具备特定学位。 在已知教育要求的 115 个地区中，有 96 个要求拥有特定领域的学位——如工程、建筑、测绘、房地产、经济学——或完成经认证的特定课程。仅有三个地区接受 任何学士学位：美国（依据估价师资格委员会的 2026 标准 (Appraiser Qualifications Board 2026a)，该标准的 2026 年征求意见稿提议完全取消学位要求 (Appraiser

Qualifications Board 2026b))；加拿大（魁北克省除外）；以及波多黎各。有两个地区完全不设教育要求，仅以考试作为准入门槛，即日本和韩国。另有四个地区要求硕士学位（无论是执业层面还是最高级别）：法国、卢森堡、波兰和爱沙尼亚。有十个司法管辖区将课程或文凭（而非学位）作为准入门槛——包括瑞士的联邦专业证书（Fachausweis）、北欧的评估师培训项目、匈牙利的职业资格证书，以及迪拜、巴林、科威特和约旦监管机构自行颁发的文凭。二十八个体系要求具备学位但完全不要求通过资格认定考试；这些包括工程学科和银行注册制度国家、拉丁美洲的大部分国家以及伊比利亚半岛的国家，在这些情况下，选拔完全取决于学位。

东亚地区的考试严格程度最高。 在该指数中，日本得分为 11，韩国和台湾为 10，其次是美国 MAI 综合考试和德国商会考试，得分为 9；奥地利、斯洛文尼亚、中国和以色列为 8；波兰、捷克、斯洛伐克和越南为 7。美国 州级考试得分为 1 分。台湾在两个维度上同时都是筛选最严格的制度：其采用日本考试模式——考试院的论述考试涵盖物权法、土地法、房地产经济学、投资分析及评估理论，通过率通常维持在 15% 以下——此外，还要求考生具备相关学位方可参加考试，并需完成两年受监督的实习后方可获得执业许可。日本在考试前不设基于学位的资格筛选；台湾则设有。若问一个职业招募的是什么样的人，这就是“任何人都可以尝试”与“只有毕业生才能尝试”之间的区别。

Table 4: 手动分配的体制类型。分配依据是关于该职业的构成要素以及实际最高准入门槛的注释。在图表和表 5 中，类型字母后跟的数字（“A: 38”）表示该类型的体制数量，而非代码。在附录 A 中，斜杠（“A/B”）表示一种横跨两种类型的政体；分析中采用的是第一个字母。

类型	由……组成	有效门
A1	该州	由部委或监管机构规定的固定方法，以国家考试作为准入门槛（德国、日本、波兰、以色列、俄罗斯）
A2	该州	规定的方法，以部委或监管机构对学位的注册作为准入门槛（西班牙、葡萄牙、秘鲁、海湾地区、前苏联国家的证书）
B	该职业	特许或专业机构：经认证的学位、机构评估、市场驱动的注册制度（英联邦）
C	该职业	工程或建筑类专业：专业学位和执业注册是入行的门槛（巴西、意大利、阿根廷、哥斯达黎加）
D	客户	银行监管机构、银行协会的注册名录或名录是唯一的准入门槛（中美洲、南亚、泰国、埃及）
E	该职业	无执照且无受保护的名称；通常规模较小且属于机构性质的特许状或机构授权（法国、比利时、瑞典、瑞士、智利）
F	该州	国有评估师；无私营评估行业（中国、白俄罗斯、古巴、不丹、圭亚那）
G	州政府（第十一章），应贷款人要求	根据 AQB 标准按价值等级划分的法定执业许可，未规定具体划分方法（美国、波多黎各）；私人认证是否位于其之上，才是 核心分歧点，而非认证类型本身
X	—	未找到估值器类

按数量划分的制度类型。 当将每个管辖区归入与其实际准入门槛及执法来源相对应的类型时（参见表 4），结果如下：50 个由州设立且采用规定方法的制度（其中 22 个设有州级考试，28 个采用学位注册制）；24 个特许或专业机构监管制度，承袭自英联邦；24 个银行监管机构登记制度，其中金融监管机构或银行协会的评审委员会是唯一的准入门槛；14 个经机构授权的开放式资格制度，采用法国和北欧模式；七种工程学科制度；五种由州政府管理且无私人执业资格的制度；八个完全找不到评估师职业类别的司法管辖区；以及两种美国类型，即美国和波多黎各（二者共享 AQB 执业许可，但不共享其上层的私人管理类资格）。就此而言，美国模式是该清单中最罕见的制度类型：仅有两个制度，而“仅限州级评估师”的制度则有五个。

从业人员密度与抵押评估需求相关。 凡是这两个数据均已知的情况，在住房贷款通常要求每笔贷款都进行估价的国家——如美国、英国、西班牙、波兰、罗马尼亚、荷兰、澳大利亚——而在

抵押品评估要求较低或不存在的地区，这一数值则低于 8——例如德国（要求较低）、法国、日本、瑞典、台湾地区，以及几乎整个非洲和亚洲地区。这种关联体现在名单中，而非经证实的函数关系；该模式与以下假设一致：决定该行业规模的是对每笔贷款抵押品评估的需求，而非监管模式。一旦名单中其余地区的从业人员数量填补完毕，即可对该假设进行检验。

6 聚类与地图

人工划分的 A—G 类型是一种拟议的分类方案，本节中的聚类分析并非对其的检验。这些类型的划分基于两个维度——即“该职业由什么构成”以及“谁负责实施实际准入控制”——因此，包含“实施”维度的距离矩阵在构造上就能部分还原该类型学。聚类分析所能解答的问题范围更为狭窄：当仅编码进入顶层阶级的 准入路径时，这些路径是否会归入特定类别，而这些类别是否正是类型学所预测的？因此，每个至少具有两个已知准入维度的制度——在拥有评估者阶层的 126 个制度中，有 108 个符合这一条件（8 个 X 型司法管辖区均无）——均被编码为五个概念维度：教育门槛（序数型，五类）；考试（严格程度指数，以及是否存在考试这一独立指标）；晋升至顶层所需年限；人均从业人员数的对数；以及抵押评估需求。执法指标未纳入主要编码，而是作为次要指标保留。针对每两对制度计算了高尔距离 (Gower 1971)（一种衡量两个制度差异程度的指标，可结合“是/否”、排序和数值维度），并成对跳过缺失的维度；权重按概念维度进行归一化，每个维度设为 1 个单位，其中“是否存在考试”维度的权重分配为：0.75 分配给考试指数，0.25 分配给考试是否存在。每对数据还记录了 n_{ij}，即共同观测变量的数量：每对数据中至少有 4 个编码变量共同观测，中位数为 5 个。我们将距离矩阵用于平均链接法层次聚类分析，并进行了二维度量多维尺度分析 (Kruskal and Wish 1978)（即在平面上尽可能保持各制度间距离不变地进行布局），同时剔除了 18 个已知维度少于两个的制度，因为仅凭缺失情况，它们就会聚类在一起。为了与七种人工划分的类型进行直接比较，将聚类层次在 $k = 7$ 处截断；该截断点仅用于可比实例比较，并非基于数据优化。剪影宽度衡量每个制度与其自身聚类相比，与相邻聚类的距离有多近；1 表示完美。共轭相关系数衡量树形结构保留原始距离的忠实程度。在 $k = 2$ 处，平均轮廓宽度为 0.43；在 $k = 5$ 处为 0.49；在 $k = 9$——10 处为 0.55，其共轭相关系数为 0.74；但 $k = 2$ 的划分仅仅是将日本和韩国与其他所有国家隔离出来，而下文所述的两个语族最初在 $k = 5$ 处才开始分离，因此 $k = 7$ 的呈现方式仅向原本已存在的五类结构中添加了“短期课程或文凭”及“国家考试”这两个异常值群体。各教育体制的文件记录了从 $k = 4$ 到 8 的聚类情况。

图 2 显示了手动分配的类型及其对应名单，其中类型为“leaves”。图 3 是地图；图 4 是在第 7 层截断的层级结构，其成员关系见表 5；而表 6 展示了主要分组对将分析范围限制在 H 置信区间以及近乎完整的案例时的敏感性。

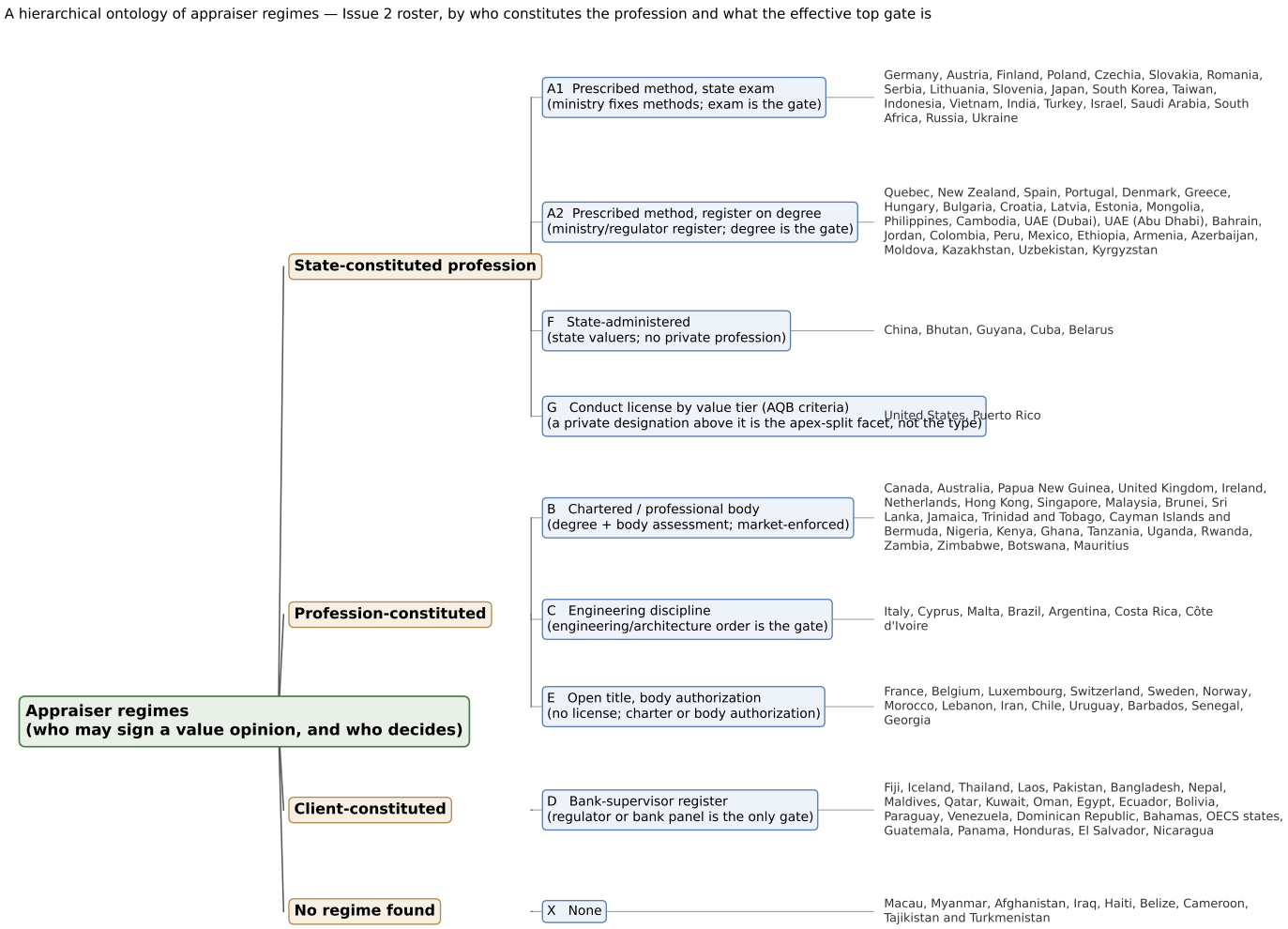


Figure 2: 一套关于评估师制度的分层本体论，其层次由该职业的构成主体以及实际的“最高准入门槛”决定，各管辖区则作为叶节点。该划分由作者提出；所用字母与图 3 和图 4 以及附录 A 中所用的一致。

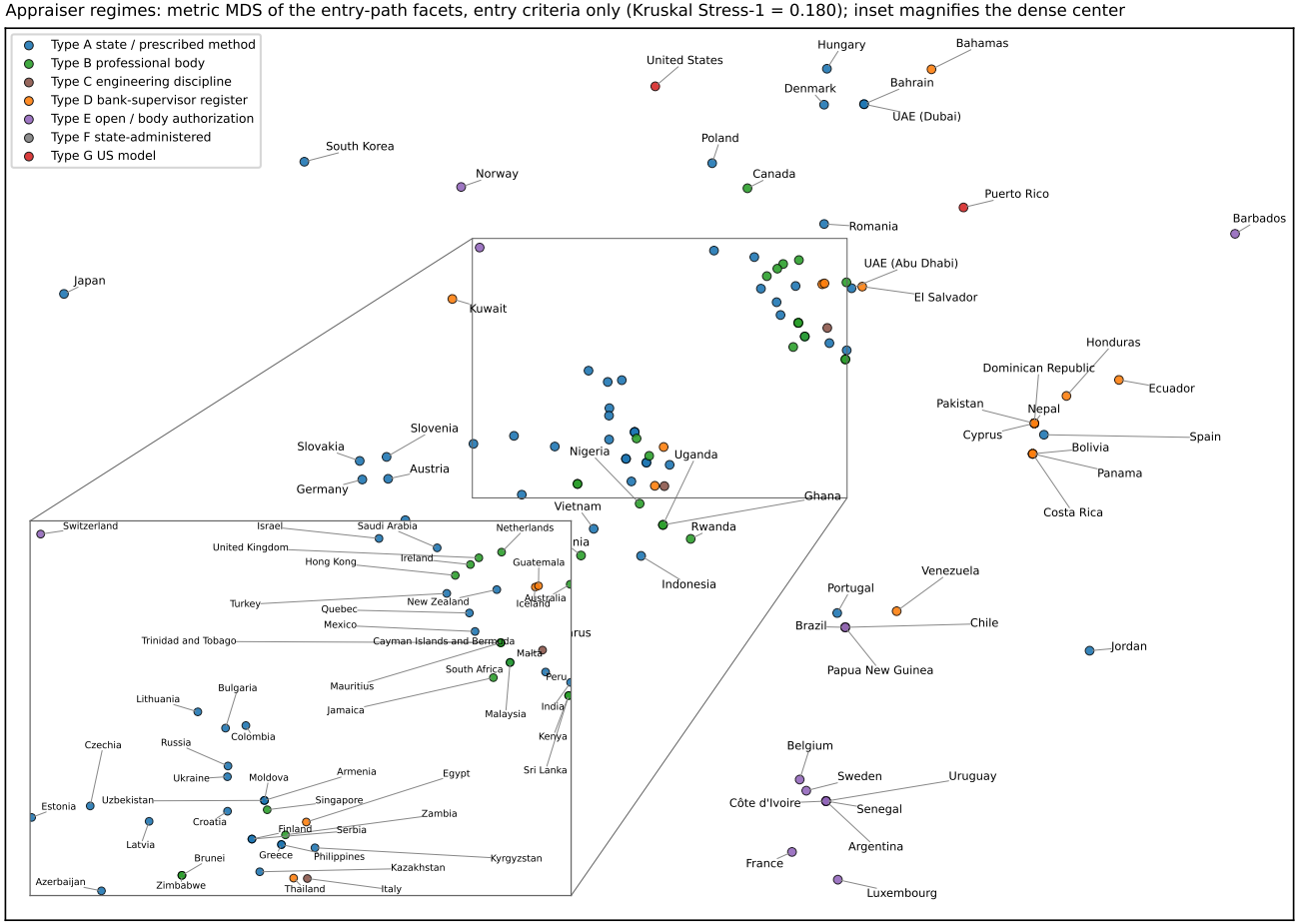


Figure 3: 对进入路径上的 108 个制度进行度量多维尺度分析，仅考虑进入标准（按切面归一化的高尔距离）。克鲁斯卡尔应力-1（Kruskal Stress-1）衡量了平面扭曲距离的比例；0 表示完美。此处该值为 0.180，在克鲁斯卡尔量表上介于“差”与“一般”之间，意味着该平面保留了总体结构，但未保留细微的距离关系。颜色是手动分配的 Figure 2 类型。异常值在主轴上标有标签；插图放大了密集的中心区域。该图仅为可视化展示；本节的结论基于距离矩阵和层次结构，而非平面中的位置。

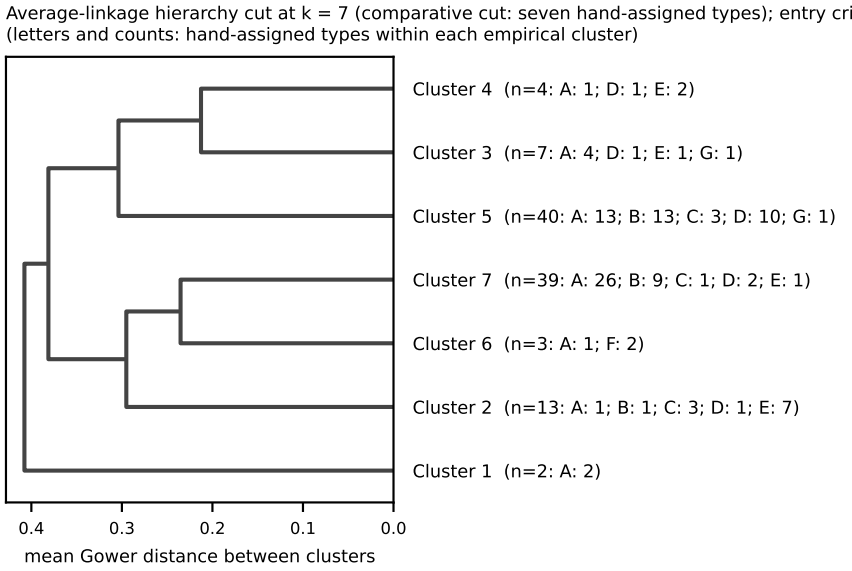


Figure 4: 同一组 108 个制度的平均链接层次结构，仅采用入选标准，截断值为 $k = 7$ （即可比实例）。字母和计数分别表示在每个经验聚类中发现的手动分配类型；成员关系详见表 5 。完整树形图见在线资料。

对照人工分配的类型来看，这七个经验性聚类（表 5）是对食谱条目进行排序，而非对类型进行排序。调整后的兰德指数（Adjusted Rand Index）衡量的是两个分组之间超出随机性的吻合程度；0 表示随机，1 表示完全一致。类型与划分标准之间的调整后兰德指数为 0.14（表 7），这意味着聚类结果未能还原该类型学；即使将执行指标重新纳入计算，该指数也仅升至 0.27，且仅在采用平均链接法时才达到这一数值。这些方案实际归入的类别如下。聚类 1 为日本和韩国：没有教育门槛，且拥有最严格的两种考试。聚类 2（13 个教育体系）属于“无考试学位”类型——法国、比利时、卢森堡、瑞典、南锥体国家、巴西、葡萄牙、塞内加尔——其中选拔完全基于学位，且抵押评估需求较低。聚类 3 和 4（共计 11 个教育体制）属于“课程或文凭门槛”类型：北欧和海湾地区的文凭制度、匈牙利、巴哈马和巴巴多斯、瑞士——以及波多黎各，其“任何学士学位”的准入门槛和低严格度的国家考试使其归入此类。第 6 类包括白俄罗斯、中国和台湾：实行严格的国家考试，从业者极少，且无抵押评估需求。

这两个大型聚类是研究发现，且与类型预测的结果不符。聚类 5（40 个制度）和聚类 7（39 个）均围绕特定的学位、考试以及约四至五年的时间展开；它们在抵押评估需求（三点量表上平均值为 2.0，而另一类为 1.0）、审查严格程度（4.1 与 5.4）以及从业人员密度（每 10 万人口约 10 人，而另一类为 5 人）方面存在差异。聚类 5 属于抵押贷款市场体系：盎格鲁-撒克逊地区——加拿大、澳大利亚、新西兰、英国、爱尔兰、香港、马来西亚——以及拉丁美洲和海湾地区、印度、以色列、土耳其和美国。聚类 7 是国家考试型国家，其抵押评估需求较低：德国、奥地利、前苏联国家、巴尔干地区、意大利、伊朗、印度尼西亚、菲律宾以及非洲大部分地区。这些国家均混合了 A 型和 B 型制度（第 5 类群中分别为 13 和 13；第 7 类群中分别为 26 和 9），且在表 6的三次运行中，没有任何一次有超过一半的 A 类和 B 类制度归入同一类群（分别为 49%、48% 和 43%；见表 6）。因此，仅就准入标准而言，政府注册机构与特许机构之间的界限并不明显，而可见的界限则存在于两类制度之间：一类是贷款系统要求按例程进行每笔贷款评估的制度，另一类则不要求。应当明确指出哪些方面划定了这条界限：抵押评估需求和从业人员密度起决定性作用，考试严格程度略有影响，而教育门槛（5 分制下分别为 2.98 和 3.03）和年限（4.3 与 5.0）几乎没有任何影响。这种划分更多是准入方案所蕴含的市场结构差异，而非准入标准本身造成的划分，且其适用性与第5节中的“从业者密度假说”相同。这是对准入方案的论述，而非针对法律或政治体系的论述，应按此理解。

在这些方面，美国并非孤例。在初始编码中，它位于第 5 簇，加拿大、英国和爱尔兰是其最近的政权（高尔距离分别为 0.09、0.12 和 0.13），且在 k 从 2 到 10 的每个区间内，它都与这

Table 5: 图4 中七个经验聚类的成员构成。Figure .

集群	n	类型：计数	成员
1	2	A: 2	日本、韩国
2	13	A: 1; B: 1; C: 3; D: 1; E: 7	阿根廷、比利时、巴西、智利、科特迪瓦、法国、卢森堡、巴布亚新几内亚、葡萄牙、塞内加尔、瑞典、乌拉圭、委内瑞拉
3	7	A: 4; D: 1; E: 1; G: 1	巴哈马、巴林、巴巴多斯、丹麦、匈牙利、波多黎各、阿联酋（迪拜）
4	4	A: 1; D: 1; E: 2	约旦、科威特、挪威、瑞士
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	澳大利亚、玻利维亚、加拿大、开曼群岛和百慕大、哥斯达黎加、塞浦路斯、多米尼加共和国、厄瓜多尔、萨尔瓦多、危地马拉、洪都拉斯、香港、冰岛、印度、爱尔兰、以色列、牙买加、肯尼亚、马来西亚、马耳他、毛里求斯、墨西哥、尼泊尔、荷兰、新西兰、巴基斯坦、巴拿马、秘鲁、波兰、魁北克、罗马尼亚、沙特阿拉伯、南非、西班牙、斯里兰卡、特立尼达和多巴哥、土耳其、阿联酋（阿布扎比）、英国、美国
6	3	A: 1; F: 2	白俄罗斯、中国、台湾
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	亚美尼亚、奥地利、阿塞拜疆、文莱、保加利亚、哥伦比亚、克罗地亚、捷克、埃及、爱沙尼亚、芬兰、德国、加纳、希腊、印度尼西亚、伊朗、意大利、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦、拉脱维亚、立陶宛、摩尔多瓦、蒙古、尼日利亚、菲律宾、俄罗斯、卢旺达、塞尔维亚、新加坡、斯洛伐克、斯洛文尼亚、坦桑尼亚、泰国、乌干达、乌克兰、乌兹别克斯坦、越南、赞比亚、津巴布韦

Table 6: 主要分组的敏感性。在三次运行中，该层次结构在 $k = 7$ 处进行截断：所有符合条件的政体；仅限 H-置信度政体；已知五项入组特征中至少有四项的政体。“完整” 指该运行中列出的每种政体均属于一个簇；最后一列是该运行中属于其最大簇的 A 型和 B 型政体的占比。

运行	n	美国	FR–BE–LU	英国–爱尔兰–荷兰	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B 位于同一簇中
所有符合条件的制度	108	40 个聚类（最接近加拿大、英国、爱尔兰）	完好无损 (3)	完好无损 (3)	拆分 (3)	拆分 (2)	拆分 (2)	49% (35)
仅限 H-置信区间	91	35 个聚类（最接近加拿大、英国、爱尔兰）	完好无损 (3)	完好无损 (3)	拆分 (3)	拆分 (2)	拆分 (2)	48% (29)
近乎完整的案例（5 个条目方面中已知 ≥ 4 个）	86	29 个群集（最接近加拿大、英国、爱尔兰）	完好无损 (2)	完好无损 (3)	拆分 (3)	拆分 (2)	不适用	43% (30)

三个国家同属一个簇；此外，在 $k = 12$ 的区间内，它还与加拿大同属一个簇。表 7 展示了本文早期草稿中报告的 “孤立点” 形成原因：只有当执行指标被纳入矩阵且美国顶点被编码为 “认证通用” 加 “MAI”，且仅在平均链接法下，美国才会与其他所有制度分离。若将其编码为仅限执照的 “认证通用” 类型，它将与波多黎各（距离为 0.04）一同归入 “课程或文凭” 簇。反向验证结果也包含在稳健性文件中。名册的首行是每个分拆体制的管理顶点；对于德国而言，该顶点是商会的任命机构，负责法院和机构事务，其分拆对象是放贷顶点——即 HypZert 认证的评估师。将德国的行重新编码为该贷款最高机构（严格指数为 5，4 至 6 年；见表 3中的第二行德国数据），会将德国的最近邻国变为哈萨克斯坦、意大利和克罗地亚，而美国的聚类在 k 的每个值下均保持不变。因此，美国的立场仅反映了一个方面的事实，而非整个集群空间的情况：法律规定处于顶端的类别与管理高端市场的类别是不同的。这种分裂——在名录中被记录为 顶端分化——在其他十五个制度中也存在（德国的贷款制度、波多黎各、法国、意大利、加拿大、澳大利亚、印度、新加坡、香港、巴林、丹麦、匈牙利、比利时、卢森堡、摩洛哥），另有十七个制度则完全没有法律上的顶端。美国以及与美国共享执照和考试制度的波多黎各的特殊之处在于：管理层级顶点是一个私营认证，由一个在执照法中毫无依据的机构授予，其依据是名录中严格程度最低的州级考试；这一点在表 3中可见一斑，且未进行任何分组。联邦法律仅在一般层面上承认此类资格认证：对于慈善捐赠的评估，合格估价师可指 “已从公认的专业估价师

Table 7: 读者可能从该聚类分析中得出的两项论点的稳健性。规则之上：手动划分的类型与 $k = 7$ 划分结果、美国聚类，以及 A 类和 B 类体制在单个聚类中所占比例之间的调整后兰德指数，分别基于主要编码（仅准入标准）和次要编码（包含执法指标），并在三种关联方式下进行计算。下图：将美国归类为“认证通用”加 MAI（名录）类型，以及仅持许可证的“认证通用”类型。

编码	联动	ARI	美国，网址：$k = 7$	A+B 位于同一个簇中
完整（含执行条款）	平均	0.27	独自	85%
完整（含执行条款）	病区	0.14	另有 29 人（加拿大、魁北克、澳大利亚等）	44%
完整（含执行条款）	完成	0.14	另有 29 个地区（加拿大、魁北克、澳大利亚等）	42%
仅为准入标准（不强制执行）简体中文（大陆）	平均	0.14	另有 39 个地区（加拿大、魁北克、澳大利亚等）	49%
仅为准入标准（不强制执行）简体中文（大陆）	病区	0.14	另有 29 人（加拿大、魁北克、澳大利亚等）	44%
仅为准入标准（不强制执行）简体中文（大陆）	完成	0.14	另有 29 人（加拿大、魁北克、澳大利亚等）	42%
美国在两种规格下的情况：平均链接法，$k = 7$				
完整，认证通用经纪人 + MAI（名册）	平均	—	单独；距离加拿大最近为 0.14，英国 0.16，爱尔兰 0.17	—
完全认证，仅限持证的通用认证	平均	—	另有 11 个国家（瑞士、挪威、丹麦等）；波多黎各为 0.13，澳大利亚为 0.15，加拿大为 0.17	—
无执法权，认证通用 + MAI（名册）	平均	—	另有 39 个地区（加拿大、魁北克、澳大利亚等）；距离最近的是加拿大（0.09）、英国（0.12）、爱尔兰（0.13）	—
无执法权，仅限持证上岗的“认证通用”资格	平均	—	另有 7 个地区（丹麦、匈牙利、阿联酋（迪拜）等）；距离波多黎各最近为 0.04，澳大利亚为 0.11，萨尔瓦多为 0.13	—

组织获得估价资格认证”的人士（《美国法典》第 26 编 § 170(f)(11)(E)(ii)(I)）(United States Code 2026)。

有两个按手动分配预期应形成的分组未能成立，并已如实记录。日本、韩国和台湾在每次运行中均被分入不同组别：台湾的学位门槛和极少的从业者数量使其被归入第 6 簇。此外，工程类组合“巴西—哥斯达黎加”以及伊比利亚组合“西班牙—葡萄牙”，在两者同时出现的每次运行中均被分组，因为根据初始规则，巴西和葡萄牙未进行考试，而哥斯达黎加和西班牙则抵押评估需求较高的登记制度类别。

7 数据目前尚无法说明什么

名录所依据的执照和资质信息，已通过标准附录中记录的十次区域性调研，对照原始资料进行了核实。本文新增的栏目——教育门槛、考试形式及通过率、年份、从业人员数量——最初基于作者的知识设定，随后于 2026 年 9 月 25 日通过一次研究核查进行了验证。在此次调研中，针对 134 个司法管辖区中的 91 个，获得了监管机构、委员会、商会或法规中关于准入标准的声明；来源按行记录在本期刊的资料库中。此次核查更正了 11 个司法管辖区的教育门槛（例如，瑞士、丹麦、迪拜、巴林、科威特、约旦、巴巴多斯等），删除了五个司法管辖区（瑞典、葡萄牙、约旦、厄瓜多尔、委内瑞拉）中一项所谓的考试要求，在三个司法管辖区（危地马拉、萨尔瓦多、马耳他）中新增了一项考试要求，并将圭亚那的注册方式从私人登记处调整为公共机构。此后，名录中 99 个司法管辖区的评级为 H，31 个为 M，4 个为 L。尚未核实的信息范围较窄且具体明确：以色列、波兰、越南、土耳其、印度和中国的公布通过率（其中中国的数据来自二手来源）；斯里兰卡相关机构各等级的评定标准；秘鲁、白俄罗斯和亚美尼亚的准入规则（相关页面无法读取）；以及从业人员数量——名录中约一半的条目该栏为空，原因要么是该国不存在可统计的职业类别（在实行“工程门槛”制度的体系中，“估价师”并非任何人会统计的职业类别），要么是监管机构发布的名录中未包含总数。因此，图3中的地图实际上是一张经过核对的表格图；其在 108 个数据点上计算出的克鲁斯卡尔应力-1 值为 0.180，这意味着该图保留了总体结构而非精细距离，且结论基于距离矩阵而非平面本身。

仍有两项设计决策尚未定论，仅作记录而非最终确定。公共机构与私人执业者被归入同一本体中，因为在某些司法体系中，前者具有受监管的职能或法院地位；持不同意见的读者可通过“类型”维度进行筛选。专业领域仅对美国进行了完整列举，因为作者能对其真实性负责；对于其他司法体系，仅记录了法律或资质认证正式认可的专业领域。

接下来的步骤就是该流程中尚未完成的环节：公布通过率、落实上述未读条目规则，以及按区域将 126 行摘要行升级为完整的原生本体块。

7.1 数据与可重复性

数据包含期刊资料库中 `docs/appraiser-regimes` 目录下的三个文件：`ontology.yaml`（八个参考制度的原生本体以及切面模式），`roster-paths.tsv`（每个制度占一行：实际顶级类、教育门槛、严格程度指数、年份、每 10 万人的从业者数量、抵押评估需求、执行来源、人工分配类型、可信度以及验证日期），以及 `research-log.tsv`（附录 B 的来源登记表，也以补充表表 S1：每行一条查询记录，包含检索结果及地址）。许可和状态列取自标准附录 (Craytor 2026)，已于 2026 年 9 月 12 日对照原始来源进行验证；我们于 2026 年 9 月 25 日核查了入口路径列。脚本见 `analyze.py`（编码、Gower 距离采用第6 节所述权重、使用 SciPy 实现的平均链接聚类、使用 scikit-learn（随机种子值为 0）的度量 MDS，包含 8 次初始化和 600 次迭代、基于拟合配置计算的 Kruskal Stress-1、三组敏感性分析以及第6节中的所有图），`ontology-tree.py` 和 `ontology-schema.py`（图 2和1），以及 `make-tables.py`（所有表格）。版本：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。运行这四个基于数据的脚本将重新生成本文中的所有图表；正文中引用的数值已在文章源代码开头列出，作为在数据发生任何变更后需要重新推导的内容。

8 结论

比较研究结果并不支持将各国估价师体系视为单一执照等级体系的不同版本。各制度沿不同维度划分评估权限——财产范围、资产类别、监管目的、专业地位、评估任务本身——而实际的准入门槛可能由法律、监管机构、专业协会、贷款机构、法院或客户惯例所设定。本文保留各制度按其自身表述所确定的本体论，仅对注释部分进行比较：即范围层次与地位、由谁执行、类别如何构成，以及进入该体系的条件。当仅对准入条件进行编码并赋予同等权重时，便会显现出两个跨越各类别的大类——抵押贷款市场类和州考试类——而部级名录与特许机构之间的界限（即由谁签署证书的界限）在获得资格所需条件上并不明显。

在美国，入学标准并非独树一帜；它与盎格鲁-撒克逊世界以及其他那些贷款体系要求对每笔贷款进行评估的体制属于同一类。其独特之处仅在于一个方面。法律层面的最高标准——即任何学科的学位均可获得的通用执照以及要求较低的考试——与管理层面的最高标准——由贷款机构、代理机构、机构客户和法院强制执行的、被视为资质的评估学会认证——属于不同的类别，而后者在执照法中并无依据。其他制度也对最高标准进行了划分——在商会与贷款机构认证机构之间、在法院名册与执业证书之间，而在加拿大、澳大利亚和香港，则在成文法与专业机构之间。美国的情况属于后一种类型的极端表现，而非独立的一类：美国与波多黎各（两者共享执照和考试）是唯一将“管理层级”（在执照法中毫无依据）与“其下层级的法定考试”（在所有体系中要求最低）相结合的案例。这种安排能否为该国选拔出所需的专业人才，是注释中提出却无法回答的问题。

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 ≥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 ≥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　配套活动（who-may-sign）

第3节中所述的方法——6——下文将再次以 Prolog 程序的形式呈现，以便读者不仅能阅读，还能对其进行查询和反驳。该程序名为 who-may-sign，这也是它被移至独立存储库时将采用的名称；在本期中，该程序随文章一并发布。该程序分为三部分。此处刊载的文件 who_may_sign.pl 包含以下规则：该方案的封闭词汇表；将源梯结构解读为一个包含两个独立状态切面的作用域层级，即“法律上”（de jure）和“事实上”（de facto）；Section 2 的顶点规则；三个关系“等价”、“类比”和“无对应”；以及 Table 4 中的制度类型，包括区分 A1 与 A2 的阈值；Section 6 中经方面归一化的 Gower 距离（根据名录重新计算）；以及散文中提出的每一条量化断言，每条均以 quantified_claim/2 事实的形式呈现，并附有从数据中推导该断言的 computed/2 规则。另有两个文件由 make-facts.py 根据数据生成，但未打印出来：roster_facts.pl，即附录 A 中 134 行内容作为事实，以及 reference_facts.pl，即八个参考体系的六十个原生类。check/0 仅在以下条件下才成功：每个词汇表都是封闭的，每行都结构正确，参考本体在任何地方都不与名录的顶点拆分切面相矛盾，每个其强制器不符合其定义的类型都被标注为例外，且每个打印出的数字都与其重新计算结果一致；claims_report/0 会将断言打印在重新计算的值旁边。第6节中的三个美国距离在 Prolog 中被重新计算，并以该处打印的两位小数形式呈现。

Trealla 是本期刊的 Prolog 实现；与 SWI-Prolog 和 Scryer 兼容本文将 Prolog 作为必要条件进行维护，因此该程序是标准的 ISO Prolog，不包含任何特定于某个系统的构造。六套共 257 个测试用例（tests/）在上述三种系统上均通过测试；run-tests.sh 负责运行这些测试。该程序、其事实文件、生成器以及测试用例已作为补充文件 S2 在线发布。

```
% 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).
```

参考文献

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).

近期判例

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。

测量、日期与仪器

经核证文书中的法定形式 (C4)

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/1s3v9n44

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。

本节的内容及非内容

本期内容涉及强制征用——即征收，指国家征收私有财产的行为，在美国实务中称为 *“征用权”*（或称 “没收”）——以及在此主题下，规定补偿标准的法律条文形式。本篇取代了此前编排在 C4 位置（本系对综合篇章位置的标注，位于第一篇区域篇章 C5 之前）的比较综合分析。此次替换在设计上范围更为狭窄：它仅是对经验证的法规形式进行的抽象分析，除此之外别无其他内容。

以下每一项声明均涉及某份法律文书的 文本 — 所谓法律文书，是指具有法律效力的正式法律文件，如法规、法令、条例或条约，而非金融工具 — 该文书系于指定日期查阅的；该部门的核查已通过此处引用的来源中，原始语料库于 2026 年 8 月 31 日完成，本次修订中新增的行则于 2026 年 9 月 2 日完成—— 通过了欧盟新增条目的审核，另有九个司法管辖区（格鲁吉亚、亚美尼亚、阿塞拜疆、厄瓜多尔、巴拉圭、乌拉圭、玻利维亚、圭亚那和泰国）于同一日期通过了新增条目的审核——此外，2026 年 9 月 19 日，表 C 中的法国 “不予考虑” 行完成更新，该日期其他法国行以及德国和捷克行也已在现引用的官方门户网站上重新核对；各来源的当前状态按行记录在各表格的标记列及配套事实库中。本文并未断言任何规则在诉讼或行政实践中如何运作，哪一法律权威已成定论，亦未断言任何两个体系在任何问题上达成一致。这些分类以及表格中按行印制的注释，是该部门对文本的自主归类：一个共同的类别标签记录的是该部门选择命名的形式上的相似性，而非各体系之间的共识。量词仅适用于所列举的语料——始终是 “经 *N* 验证的文书”，绝非 “大多数司法管辖区”。未对任何模式提供因果或谱系解释，也不应从表格中的邻接关系中推断出任何解释。表 B（Türkiye）中的一行记录了一条规则，该规则出自被引用的司法判决而非已颁布的法律文书；其标记记录了这一地位。

目的与范围。本语料库涵盖国家进行的强制征用。表 A 中有一条记录涉及战争损害补偿文书（乌克兰）；该文书具有不同的法定目的，因此被单独归类并标注了独立的标签。关于私主体法定收购这一分支——即私人依据法律强制要求出售的法定权利——请参见本期《基础》条目 012，本文不予讨论。

选取范围与涵盖内容。本调查涵盖那些主要法律可获取且可核实的司法管辖区，并按原文如实报告每项法律文书；本调查不对任何法律文书的适用或执行情况作出担保。某些司法管辖区因以下三种原因未被纳入：其政府实行威权统治且法院记录难以获取（包括中国（含香港）和白俄罗斯——关于中华人民共和国的经核实的 “未纳入” 情况已在表 C 之后已记录）；因缺乏可获取的成文法（土库曼斯坦，以及本期所涉的苏里南，其征收法无法获取）；或虽在范围之内但尚未进行调查（包括越南、中亚各国及伊朗等）。因此，是否纳入取决于法律的可获取性和可核实性，这与法治相关，但并非同一回事；正是这种仅基于事实的方法——依据文本而非实践——使得对威权管辖区的法规进行报告具有辩护能力。本文不声称内容完整。

来源标记。 P = 主要官方来源；M = 整合的非官方镜像；T = 标注的转录文本（维基文库、该部门校对过的转录文本，或基于官方扫描件的机器转录）；C = 评论或官方摘要。未基于主要来源的行还会标注一个匕首符号（†）。

公报名称。各行引用了若干官方公报 — 该国家公报负责颁布法规和法令，因此引用公报即等同于引用权威文本：《Narodne novine》（NN，克罗地亚）、《Riigi Teataja》（爱沙尼亚）、《Diário da República 》（葡萄牙）、《Diario Oficial》（墨西哥联邦官方公报 ón，以及乌拉圭的，通过 IMPO），《国家官方公报》（ín Oficial del Estado，西班牙，boe.es），《官方公报》（Gaceta Oficial，玻利维亚），《官方公报》（Uradni list，斯洛文尼亚），《官方公报》（Journal officiel （卢森堡；阿尔及利亚）、圭亚那的《官方公报》以及泰国的《皇家公报》。

专业术语

本栏目编辑的指导原则是尽可能精确地定义术语，尤其是当某新造词仅仅是对现有词汇的新用法时。下文中的每个定义都会说明该词是本专栏特有的用法，还是已有的法律术语。这些类别是封闭的，并在后续章节中通过外延定义进行界定：每个成员均已列出，且不主张列表之外的任何成员资格。

measure. 我们使用 *“金额”*这一普通英语词汇——此处采用部门术语的含义，并非任何被调查文件中定义的术语——来指代：该文件补偿条款规定应支付的数额，该数额以文本中所述公式的层级进行描述，而非以公式计算

出的具体数值为依据。表 A 中使用的计量类别是封闭的；它们包括：市场价值加上一个法定百分比；市场价值减去一定百分比；全额补偿条款；市场价值；公开市场价值；直接且必要的损失；列举基准中的较高值；附有列举排除项的客观价值；设有税收下限的商业价值；附有分区扣除的委员会评估价值；租金退款加改良费用；面积乘以单位价值（设有上限）；地籍价值（该值由州土地登记册——地籍——行政确定；最接近的美国对应概念是评估价值）加上一个设有上限的百分比；租赁与销售价值；以及包含列举因素的市场价格。

device. 我们使用 *“device”* 一词 — 这是一个普通的英语单词，而非任何已调查法规中出现的术语 — 其含义为：一种结构性机制，通过该机制，法律文书可控制征收行为本身或文本所关联的公共项目对补偿金额的影响。在下面的语料中，该项目即指征收项目，除表格中标注的七行外：德国的规定以即将发生的征收为依据，埃及的以先前的公益项目，葡萄牙的依据是公共利益声明本身，塞浦路斯的依据是征用机关（在美国即征用方）先前征用占有期间进行的工程，马耳他的依据是主管机关进行的改良或工程，厄瓜多尔的依据是公共工程及其他与所有者行为无关的原因，而法国的依据，除工程公告外，还包括土地使用规则可能发生的变化以及过去三年内的公共工程。这些机制类别是封闭的；共有五种：不予考虑、确定日期、使用限制、单向棘轮机制和 授予，每种机制的定义如下。

不予考虑。 我们使用 *“disregard”* 一词 —— 此处作名词，系该部门自身的用法；在所调查的某些文书译文中出现了同源动词，但该分类系我们所创 —— 意指：文本中的一项指示，要求在估值过程中将所陈述的、对价值产生影响的因素不予考虑。

日期确定法。 我们使用 *“date-fixing”*（）——该系自创的复合词，在已调研的任何文献中均未出现——来表示：通过将估值锚定在某个时间点（或更早），从而控制项目的影响；在该时间点及之前，文本中将该影响视为尚未内化为价值。

use-restriction. 我们使用 *“use-restriction”*——即该部门自创的复合词——来表示：通过将估价师（估价师）可考虑的财产状态或用途，限定为一个与该项目无关的、独立确定的状态或用途，从而实现控制。

单向棘轮。 我们使用 *“单向棘轮”*——这是一个普通的机械隐喻，也是本系特有的用法——来指代：一项规定，根据该规定，被锚定的数值只能沿一个指定的方向移动，从而使该锚点起到下限（或上限；下文语料中未包含上限）的作用。

授予。 我们使用 *“授予”*（*conferral*）— 这是一个普通英语单词，此处采用部门术语的含义 — 意指：与 “不予考虑” 相对的概念：一项文本性指示，即当将征收目的指定所归属的属性计入时，应以有利于被征收所有人的方式进行计算。

set-off. 我们使用 *“set-off”*——这个词确实在所调查的一些文件译文中出现过，但我们将其作为我们自己的类别标签——意指：从补偿中扣除本应支付的补偿金中，扣除因工程导致保留部分价值增加的差额——这一增加部分在惯用术语中被称为 *“增值”*。表 D 中的分类标签说明了该文件对该扣除的立场——允许、设定上限或禁止——因此该术语指代操作本身，而该行则说明了立场。

上述每个定义在配套的事实库中都有一个 `term_coined/2` 事实与之对应，且配套事实库的检查结果证实了这种对应关系是完整的。

A. 该措施

表 A 记录了三十五项征用规则。其中三十四项属于强制征用措施；剩余的一项（乌克兰）用于战争损害赔偿，因此单独列出。在已核查的补偿规则中，有三项规定在市场价值基础上加成法定百分比（瑞典、芬兰、亚美尼亚）；一项规定针对特定类别的征用，按百分比从市场价值中扣除（意大利）；四项规定以列举的基准中较高者为准（挪威、捷克、波兰、阿塞拜疆）；六项规定了全额补偿条款（丹麦；比利时；卢森堡；奥地利；拉脱维亚；希腊）；七项规定以市场价值为准（爱沙尼亚；立陶宛；克罗地亚；格鲁吉亚；巴拉圭；玻利维亚的土地制度；圭亚那），其中若干国家还规定了相应的损失项目（补偿项目 ：指应单独支付补偿的特定损失类别）；另有两个国家规定采用自愿出售的公开市场价格（塞浦路斯；马耳他）。有一类新情况与已列出的另一类恰好相反：厄瓜多尔的 “地籍价值” 加上一个设有限额的百分比，作为协商价格的上限，而墨西哥的 “财政价值” 则作为商业价值的下限。这种颠倒仅是对两种文本形式的说明，并非针对任一制度的运作方式。

管辖权	文书、规定	文本中规定应支付的款项	Src
瑞典	《征用法》（1972:719）第 4 章 [riksdagen.se]	市场价值加上 25%。	P
芬兰	第 520/2025 号法律, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	市场价值加 25%；文本要求采用一种可靠的估值方法，“以得出最高价值”；该指示是 针对 *lunastustoimikunta* （征收委员会）的。	P
意大利	共和国总统令（DPR）第 327/2001 号第 37 条，经第 244/2007 号法律（L.）修订 [Normattiva]	市场价值（*Valore venale* ）；因经济和社会改革征收而减值 25%。	P

管辖权	文书、规定	文本中规定应支付的款项	Src
丹麦	《宪法》§ 73 [grundloven.dk；retsinformation.dk 在核查时无法访问]	*Fuldstændig* 补偿（全额补偿）。	† M
比利时	《佛兰德征用法令》(2017 年) 第 3 条，§ 第 5 条，参照《宪法》第 16 条 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	公平且事先的补偿（fair and prior compensation），重申了宪法中关于“公平且事先补偿”的保障；该法令未就此规定任何具体计算公式。该规定以佛兰德斯法令为依据；相关程序属于地区性程序。	P
卢森堡	《》宪法第 36 条；1979 年 3 月 15 日法律 [Legilux]	*Juste indemnité*（公正赔偿）；1979 年的法律规定了程序，而非方法，且未规定任何估值公式。	P
奥地利	《铁路征用补偿法》（Eisenbahn-Enteignungsentschä）§ 4(1)，参照《奥地利民法典》(ABGB) § 365；《不动产评估法》（Liegenschaftsbewertungs-gesetz，LBG）§ 2 [RIS]	对于因征收所造成的所有经济损失，应予以赔偿（*Schadloshaltung*）；在司法阶段，《土地征用法》（LBG）规定以市场价值（*Verkehrswert*）作为默认的补偿标准。	P
拉脱维亚	《转让法》(2010) 第 21 条、第 22(1) 条、第 22(4) 条 [likumi.lv]	补偿金额应确保经济状况与原状相当（第 21 条），由市场价值加上损失组成（第 22(1) 条）；若该房产是业主唯一的居所，则另加市场价值的百分之五（第 22(4) 条）。	P
希腊	《》宪法第 17 条第 2 款；第 2882/2001 号法令 第 13 条第 1 款 [等]	与该房产价值相对应的“全额补偿”（*Pliris apozimiosi*）；相邻且同类的房产以及收益，作为证据标准。	P
爱沙尼亚	《基于公共利益征用不动产法》（KAHOS）§§ 11(2), 12(4)–(5) [《国家公报》]	*Turuväärtus*（市场价值）加上直接经济损失和收入损失；自然人住宅按土地市场价值加上建筑物的建造成本计算。自 2018 年起，《KAHOS》成为现行法律；其 § 至约第 48 条废除了 1995 年的《不动产征收法》。	P
立陶宛	Žemės įstatymas 第 47 条第 1 款；《民法典》第 4.100 条第 2 款 [e-seimas.lrs.lt]	按市场价值计算的款项，加上列明的间接损失（种植物、林木、收成损失、投入资金、终止或受限的商业活动）；住宅应采用至少两种估价方法，按较高者支付。	P
克罗地亚	《š》法（NN 74/14）第 11 条，经 NN 69/17 修订；第 46(1) 条 [《Narodne novine》]	*Tržišna vrijednost*（市场价值）以货币计价；特殊情况下，也可采用另一项市场价值相当的适当房产。	P
塞浦路斯	第 15/1962 号法律 第 10(a) 条 [《塞浦路斯法律汇编》]	该房产若在公开市场上自愿出售所能获得的价格。	† M
马耳他	《政府土地法》(第 573 章) 第 61(1)(a) 至 (b) 条 [legislation.mt]	该土地若由自愿出售的卖方在公开市场上出售所能获得的金额；不因征用行为而给予任何补偿。《政府土地法》是相关法规；第 88 章（1935 年条例）已于 2017 年废止。	P
荷兰	《环境法》第 15.18 条 [iplo.nl]	因该损失而直接且必然导致的全部损害。	P
挪威	《出版法》§§ 4–7 [Lovdata]	销售价值（§ 5）与使用价值（§ 6）中的较高者；重置成本（§ 7）仅适用于自住住宅、度假屋或自有企业，且仅在必须进行重置的情况下适用。	P
捷克	第 184/2006 号法律汇编 § 10(4)；第 151/1997 号法律汇编 § 2（法律汇编 = 法律汇编 írka zákonů，即法律汇编） [e-sbirka.gov.cz]	*cena obvyklá*（通常价格，定义见 § 2 of Act 151/1997 Sb.）与 *cena zjištěná*（根据估价条例确定的价格）两者中的较高者。	P
波兰	《不动产管理法》ś(UGN, Real Estate Management Act）第 134 条第 3 款至第 4 款 [isap.sejm.gov.pl]	当前用途的价值，或征收目的指定的价值以较高者为准。	P
阿根廷	第 21.499 号法律 第 10 条 [InfoLeg]	目标价值（objective value）加上直接和即时的后果；个人情况、情感价值以及假设性收益均不包括在内；“*á lucro cesante*”（不得支付利润损失）。	P
葡萄牙	Có《征用法》ções (CE)，第 168/99 号法律，第 23 条第 1 款——(2) [《á 里奥共和国公报》úI-A 第 219 号，1999 年 9 月 18 日，存档的官方 PDF 文件；pgdlisboa.pt 整合版]	资产的实际和现行价值，依据其实际用途或可能 *í* 用途，在 *çã* 经济 *ó* 正常经济利用（the real and current value of the asset according to its effective or possible use in a normal economic utilization），但须符合第 23 条第 2 款所列的除外情形。	P
斯洛伐克	第 282/2015 号法案 Z. z. (Z. z. = Zbierka zákonov, 法律汇编) § 4(3)；第 492/2004 号法令 Z. z. [Slov-Lex]	*Všeobecná* 基于一份不超过两年的专家意见所确定的（一般）价值，裁决金额的下限以此为基准；该法令的附件 3 界定了客观化的最可能价格，并规定了相关方法。	P
墨西哥	《征用法》ó 号第 10 条；自《联邦官方公报》ó 号（DOF）2012 年 1 月 27 日发布以来未作修订 [diputados.gob.mx]	商业价值（*valor* comercial），其下限为 税基（valor fiscal）。	P

管辖权	文书、规定	文本中规定应支付的款项	Src
卡塔尔	第 8/2022 号法律 第 27 至 29 条 [Al-Meezan]	一次性支付公平补偿；由两个法定评估委员会根据官方定期价格表进行评估；在市中心和村中心范围内，无论征用面积大小，均全额支付，不予扣除（第 27 条，第 1）；中心区以外但仍在城市或村庄边界内，按面积分段实行递减扣除——前 3,000 m^2 免扣除，随后按区间递增，超过 1,000,000 m^2 时扣除比例达 40%（第 27 条，第 2 款）；多哈依据其自身规定，第四环路以内区域及该环路与市界之间的区域均按相同分段标准执行（第 28 条）；在《公报》发布公益决定时已存在的建筑物、构筑物及种植物在所有情况下均予全额补偿（第 29 条）。	P
尼日利亚	《土地使用法》第 29 条 [官方摘要]	根据《土地使用法》，所有土地均归国家所有，土地持有者仅享有 占用权，而非土地所有权，因此补偿仅针对未耗尽的改良物 —— 即其使用价值尚未耗尽的建筑物、工程及农作物 —— 而非土地价值。对于土地本身，仅退还当年的地租，仅此而已；未耗尽的改良物按重置成本减去折旧计算；农作物。	† C
格鲁吉亚	第 2349/1999 号法律 第 1(f) 条、第 6(2) 条、第 9 条 [matsne.gov.ge, 文档编号 16480；官方英文译本]	金钱或其他 “与被征收财产具有同等市场价值” 的房产（第 1(f) 条）；征收方的独立专家评估值是法定下限（“不得低于”，第第 6 条第 (2) 款）作为法定下限；如发生争议，法院应依据独立专家的市场价值意见确定最终评估结果（第 8—9 条）。	P
亚美尼亚	第 HO-185-N 号法律（2006 年）第 11(1)、11(1.1) 和 11(4.3) 条 [arlis.am，该注册规定自 2026 年 2 月 17 日起生效]	市场价值加 15%，该法规将该金额视为等值补偿（第 11 条第 1 款）；第二种，以行为为条件的 15% 的补偿，该补偿取决于双方达成协议且及时腾退（第 11(1.1) 条）；以及一项针对废弃住宅的例外规定，即按可比实例房屋价值减去 30% 计算（第 11(4.3) 条）。	P
阿塞拜疆	第 987-IIIQ 号法律（2010 年）第 54.1 条、第 55.2 条、第 58 条、第 59 条 [e-qanun.az，框架编号 19613]	根据市场价格（第 58 条）或恢复成本计算的公平补偿（第 59 条：重置成本，不扣除折旧）计算，若两种方法均可适用，则取 较高者（第 55.2 条）；搬迁补偿、分级住房困难补助金及利息不计入该价值数额。	P
厄瓜多尔	LOSNCP 第 62 至 63 条，已完全替换（R.O. Cuarto Suplemento 140，2025 年 10 月 7 日） [SERCOP 门户；Lexis 合并版本]	协商价格上限为市政地籍 评估值 *úo*（以项目公告或 声明发布前一年度的房产税基准年为准）加上不超过 10% 的增幅，再减去工程产生的 增值 *ía*；若未能达成协议，行政决定将以评估值 ú o 作为价格，业主可就该 评估的合理性 向行政诉讼法庭提出异议 *ón*。	† M
巴拉圭	第 5389/2015 号法律 第 2(e) 条、第 10 条、第 31 条 [bacn.gov.py]	*Justiprecio*（“公正价格”—— ）即房产的市场价值加上所进行的改良（第 10 条），由 MOPC 估价部门确定（第 2(e) 条），并作为赔偿上限，除非经司法裁定予以推翻（第 31 条）。该条款以道路走廊框架为依据，是唯一的一般性估价条款；农业用地信息记录在事实数据库中，未单独列示。	P
乌拉圭	第 3958 号法律（1912 年）第 29 条，连同第 28 条 [IMPO，1912 年 4 月 3 日《官方公报》扫描版]	征收前一段时间内该房产的价值，加上由此强制征收所导致的损害赔偿；不包括假设性或未来的利益，以及在立案前六个月内未办理登记的合同；赔偿金额应在行政机关的报价与业主的索赔要求之间确定（第 28 条）。	P
玻利维亚	1879 年 4 月 4 日颁布的《条例》第 7、19 条，经 1884 年 12 月 30 日颁布的《法律》赋予法律效力 [lexivox.org，来源：《官方公报》]	该房产（第 19 条）的 租赁及出售价值，加上间接损失（第 7 条），由双方指定的 专家确定，若存在分歧，则由第三方裁决。	† M
玻利维亚（农业）	第 1715 号法 第 60 条，根据第 3545 号法（2006 年）第 35 条 [《官方公报》，第 4015 号]	土地、地上建筑物、生产性投资及保护性投资的市场价值，由行政部门确定；1996 年原文本中采用的是根据业主本人近两年的纳税申报表测算的数值，该规定已于 2006 年被取代。	P
圭亚那	《为公共目的征用土地法》，第 62:05 章，第 15、18、19 条 [mola.gov.gy，L.R.O. 1/2012]	第 s. 3 条命令在《政府公报》上公布时该土地的市场价值（第 s. 18(a) 条），包括分割补偿 （因被征用部分与保留地隔绝而对保留地造成的损害），不利影响补偿 （所有者保留土地的价值下降），以及搬迁补偿；a 基于裁决日市场价值的酌情附加百分比（第 19 条）。	P
泰国	《房产征收与收购法》佛历 年 2562 年（佛历 年 = 佛教纪年；公历 2019 年）第 20、38 条 [《皇家公报》，存档官方 PDF 文件]	委员会根据 “综合考虑” 的五个因素确定价格，其中市场价格居首，此外还包括两项官方评估价格、房产状况和位置，以及征收的原因和目的（第 20(1) 至 (5) 款）；该补偿金额将延续至征收阶段确定的补偿金额（第 38 条）。	P
战争损害补偿——一项不同的法定目的；不属于强制征用范围：			
乌克兰	第 2923-IX 号法律 第 8 条第 4 款；乌克兰内阁（CMU）第 600/2023 号决议 [zakon.rada.gov.ua]	被毁房屋按面积计算 × 单位价值，并乘以系数；对于公寓，面积上限为 150 m^2。	P

状态说明（非表格行）。另有两项法律文件经核实虽已颁布但尚未生效，因此未在上述列表中列出：南非《征收法》（2024 年第 13 号）（2024 年 12 月 20 日获得批准，尚未生效），以及英格兰《租赁权与自由持有权《2024 年租赁权与自由持有权改革法》（LAFRA；尚未生效，费率未规定，咨询正在进行中）。LAFRA 方案属于 “基础” 条目 012 中提到的私方法定收购分支，此处仅为说明其现状而作记录。

B. 日期

表 B 记录了二十六条日期规则：即确定价值评估时点的规定——估值日 ，即价值意见所针对的日期，各法规对此的界定方式各不相同。本表中收录了俄罗斯的相关条文，因为其将估值 依据固定于过去的事态，这正是日期条款

在该法规汇编其他部分所发挥的作用；分类标准与全表一致，均由本部门制定。经核实，格鲁吉亚、巴拉圭和玻利维亚的法律均未包含估值日期条款，因此本表中未列出相关条目。

管辖权	规定	文本中提到的锚点	Src
日本	《土地征收法》第 71 条 [电子政务]	项目批准公告；仅随总体价格变动而顺延。	P
卢森堡	1979 年 3 月 15 日法律 第 12bis 条 [Legilux]	仅适用于依据国家规划工具实施的征用：以相关政府内阁决定首次在《官方公报》上公布前一天的价值为准；但会考虑价格的一般走势。除第 12 之二条外，法律未规定具体日期。	P
台湾	《征收法》第 30 条；《执行规则》第 30 条 [law.moj.gov.tw]	征收时的现行市场价格（第 30 条），该价格定于公告期结束后第十五天（《实施细则》第 30 条）。	P
卡塔尔	第 8/2022 号法律 第 11 条 [Al-Meezan]	征收决定的日期。	P
西班牙	《强制征用法》（ó）第 36 条 [boe.es]	启动 justiprecio 案件（即补偿金额确定档案）。	P
葡萄牙	Código das Expropriações 第 23 条第 1 款，第 24 条第 1 款 [á 葡萄牙共和国公报 ú，存档的官方 PDF 文件；pgdlisboa.pt]	发布公共 事业声明 *çã* 或公共事业声明 *ú*（DUP，公共事业声明）；该金额随后将根据不包括住房的消费者价格指数（INE）更新至最终决定时的数值。	P
马耳他	《政府土地法》第 61 条第 1 款第 (c) 项 [legislation.mt]	该土地在《公共目的声明》发布期间的价值，按第 158 章附表中的通货膨胀指数折算至付款时。	P
法国	《征用法》第 L.322-2 条 [legifrance.gouv.fr]	一审判决日期，仅考虑公开听证会召开前一年内的实际使用情况（该条款未予考虑的情况见表 C）。	P
克罗地亚	《关于 š 的法律》第 46 条第 1 款 [《国家公报》]	一审征收决定作出时或达成和解时的市场价值。	P
希腊	《号宪法》第 17(2) 条；《N. 2882/2001 号法案》第 13(1) 条 [等]	关于补偿临时裁定的法庭听证会；关于直接申请作出最终裁定的听证会；如果最终听证会比临时听证会晚一年以上举行，则以最终听证会为准。	P
捷克	第 184/2006 号法律 § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	征收申请之日的房产状况。	P
斯洛文尼亚	《空间规划法》（ZUreP-3）第 327 条 [官方公报]	截至征收程序启动时的数据。	P
爱沙尼亚	KAHOS § 11(5) [《国家公报》]	专业评估师或负责审理该案件的机关在该程序中首次确定价值的日期；该机关可在有正当理由的情况下更新该日期。	P
拉脱维亚	《物权法》第 19(1) 条、第 22(2) 条 [likumi.lv]	检查日（*apsekošanas diena*），在该用法中依法启动。	P
立陶宛	Žemės įstatymas 第 47 条第 1 款 [e-seimas.lrs.lt]	编制估值报告（有效期为十二个月），其中需考虑规划文件获批至报告编制期间各价值区域的价格变动；拟定的用途已于此前确定（表 C）。	P
斯洛伐克	第 282/2015 号法案 Z. z. § 4(3)；第 492/2004 号法令 附件 3 [Slov-Lex]	无法律依据：专家意见应 反映 *ň ohodnotenia*（截至估值日）的情况，且不得早于两年，具体日期以专家报告为准。	P
阿根廷	第 21.499 号法律 第 20 条 [InfoLeg]	征用，并按货币贬值调整后的金额进行支付。	P
塞浦路斯	第 15/1962 号法律 第 10(a) 条 [《塞浦路斯法律汇编》]	征用公告的发布；部分征用规则 (st) 和 (z) 同样以该公告发布时的事实为准。	† M
亚美尼亚	法律 HO-185-N 第 11 条第 (3.1) 款 [arlis.am]	市场价值系以估值实施之日为准进行评估和确定。	P
阿塞拜疆	第 987-IIIQ 号法律 第 58.1—58.2 条、第 57.1.5 条 [e-qanun.az]	评估日期（*ı ya alınma tarixi*）：市场价格是指该土地在该日期当时的状况下在公开市场上的可能价格，根据此前三个月内经公证的可比实例计算得出；评估日期之后的改良不计入其中。	P
厄瓜多尔	LOOTUGS 产品编号 66，搭配 LOSNCP 产品编号 62 [sot.gob.ec；SERCOP 门户网站]	项目公告（proyecto）：根据 ú 规定，工程影响范围内所有房产的担保价值按公告日的价值确定，若项目未在三年内开工，该担保即失效；所采用的地籍担保 ú 即指在公告（或声明）前一年已缴纳地税的财产。	† M
乌拉圭	第 3958 号法律 第 29 条 [IMPO，《官方公报》扫描件]	“ *En la época inmediata anterior a la* 征收 *ón*” — 征收前的紧接时期。	P
圭亚那	第 62 章第 05 条 第 18(a) 条 [mola.gov.gy]	在《公报》上刊登第 3 条规定的公告，宣布该工程为公共工程——此举应在征用令（第 6 条）和所有权转移（第 7 条）之前进行。	P
泰国	《2562 年（2019 年）法案》第 20(1) 条，连同第 8 条 [《皇家公报》，存档的官方 PDF 文件]	划定应征收土地的皇家法令生效之日；该法令的有效期最长为五年（第 9 条）。	P
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD，民事庭)，2020/4695 E.（esas，案号），2021/861 K.（*karar*，判决），2021 年 2 月 3 日 [引用的评注来源]	在未经正式程序的征收案件中，指提起诉讼之日。	† C
俄罗斯	《土地法典》（拉丁字母转写）第 56.8(5) 条 [汇编版本镜像]	若土地用途因该物体的建设而发生变更，则按变更前获准用途的市场价值计算。仅限法律条文；本期《俄罗斯近期法院判例》（C11）中的征收裁决未涉及此条款。	† M

C. 该设备

表 C 记录了三十一行设备数据，这些数据分布在上述定义的五个封闭类别中。其中二十二行属于 “不予考虑” 类别；四行属于 “日期固定” 类别；三行属于 “使用限制” 类别；“单向棘轮” 和 “授予” 类别各有一行。有三个司法管辖区同时出现在两个类别中——台湾，其《执行规则》第 30 条规定了基准价，且该条第二句规定了公告价格下限；法国，其第 L.322-2 条首先将需考虑的使用价值限定为公开听证前一年时的价值，随后在最后一段中，不考虑因工程公告所导致的价值变动；以及厄瓜多尔，其《LOOTUGS》第 66 条将担保金 ú o 确定为项目公告日时的金额，而其《LOSNCP》第 62 条则从价格中扣除工程产生的 增值 *ía* ——且事实依据对每组对应关系均作了明确注释。

日期锚点仅在以下情况下以设备行形式出现：即该工具本身的文本将锚点与 “影响前” 价值挂钩——例如日本，其价值以项目批准公告时的数值为准，并仅随总体价格变动而调整；以及台湾，其与公告挂钩的定价机制带有锁定机制；其他日期锚点，其虽确定了估值时点但未涉及项目的影响，仅出现在表 B 中。拉脱维亚第 19(2) 条的行依据同一标准被记录为日期确定：它并非表 B 中的锚点（即勘察日），而是将有效日期有条件地回溯至通知日，该规则适用于机构自身的设计工作已导致价值发生变化的情形。

这七行文字蕴含着仅凭类别标签无法体现的细微差别。德国对《建筑法典》（Baugesetzbuch，简称 BauGB）中第 18 条 、§ 第 95(2) 款第 2 项（Nummer，编号）的忽略，其依据在于即将 进行的征收的预先效力，而非某个具体项目。埃及对 第 18 条（10/1990 号法律 ）的忽略，排除了因 先前公共利益项目而产生的增值，前提是征用发生在该项目完成后的五年内。葡萄牙的例外规定，《征用法典》第 23.º(2) a) 条，系以公益宣告本身为准；其 b) 项与埃及关于先前项目的规定相当。塞浦路斯的排除规定，见第 15/1962 号法律 ，仅限于征用机关依据征用法取得占有期间进行的工程——该条款未包含一般性方案排除规则 （英联邦通用的术语，指将公共项目对价值的影响排除在考量之外——即美国实务中称为 “项目影响” 或 “项目范围” 规则）。马耳他的排除规则，即《政府土地法》第 61(1)(c) 条，仅适用于由主管当局完成的改良或工程，范围不作扩大。厄瓜多尔的排除规定，见《国家公共工程法》（LOSNCP）第 62 条，将 增值 *ía* 从公共工程以及其他与所有权人行为无关的原因中扣除——即一般性的公共工程，而非仅限于征用项目本身。法国的排除规定，见《征用法》（Code de l’expropriation）第 322-2 条最后一段，适用于公共工程的公告，而该公告所涉及的工程 L. 322-2 条，不仅涵盖申请公共事业声明的工程公告，还包括土地使用规则可能发生的变化，以及在公众听证会前三年内该地区实施的公共工程。

阿根廷被记录了一次，属于 “不予考虑” 的情况：第 21.499 号法律第 10 条 排除了待执行工程可能给该房产带来的增值。该法律第第 20 条（表 B）将日期定为剥夺占有之日，但未被记录为一种机制，因为该文本并未将该基准视为工程影响发生之前的时间点；文本所指的控制条款是第 10 条的排除规定。

类	管辖权	条款，附该部门的说明	Src
不予理会	安大略省	《征收法》第 14(4)(b) 条：未计入因开发项目导致的增值或贬值。[e-Laws]	P
不予理会	捷克	第 184/2006 号法律汇编 § 10(5)：未考虑征收目的方面的变更。[e-sbirka.gov.cz]	P
不予理会	韩国	《土地补偿法》第 67 条第 2 款：“价格发生变动时，不予考虑”（罗马化：*gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — 若价格因项目发生变动 [by the project]，则不予考虑）。[law.go.kr]	P
不予考虑	德国	《建筑法》（BauGB）§ 95(2) Nr. 2：针对即将进行的征收的预先效力，而非针对特定项目。[gesetze-im-internet.de]	P
不予理会	西班牙	LEF 第 36.1 条：排除因工程计划或项目（plano *o* proyecto *de* obras）而直接产生的 增值（*í*）作为（价值增长）。[boe.es] [boe.es]	P
不予理会	葡萄牙	CE 第 23 条第 2 款第 a 项：“*não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação*”（因征收本身被宣告具有公共用途而产生的增值不得予以考虑）— 系针对征用行为本身而非特定项目；子条款 b)（五年内已实施且未征收增值费的公共工程）与埃及关于先前项目的规定相类似，故记录于本注中，而非作为第二行。[Diário da República，存档的官方 PDF 文件；pgdlisboa.pt]	P
不予理会	ürkiye	şı *ü şü*	† T
不予理会	埃及	1990 年第 10 号法律 第 18 条：若征用发生在五年内，则不计入先前公益项目的增量。[更正后的转录文本]	† T
不予理会	阿根廷	第 21.499 号法律 第 10 条：拟实施的工程可能使该房产增值的部分不计入其中。[InfoLeg]	P
不予理会	比利时	《佛兰德征收法令》第 62 至 63 条：因征收目的本身或因征收所授权的工程而导致的价值增减不予考虑（第 62 条）；若空间规划方案在征收决定作出前五年内已最终确定，则该方案的规定同样不予考虑（第 63 条）。[Justel]	P
不予理会	卢森堡	1979 年 3 月 15 日法律第 12bis 条第 1 款：因部门总体规划或土地占用规划可能导致的土地使用规则变更所引发的价值变动，即使有买卖合同作为证据，亦不予考虑。[Legilux]	P
不予理会	奥地利	EisbEG § 7(2)：特殊偏好价值（*Wert der besonderen* Vorliebe——特殊情感价值，即所有者的个人或情感依恋），以及该物品因铁路建设而产生的任何价值增长，均不予考虑。[RIS]	P
不予理会	希腊	《号宪法》第 17 条第 3 款；《N. 2882/2001 号法案》第 13 条第 2 款：征收行为公布后，被征收财产价值的变动，且仅因该行为而产生的变动，不予考虑。[et.gr]	P
不予理会	塞浦路斯	第 15/1962 号法律 第 10(c) 条：在征用机关依据征用法取得占有期间进行的工程、增建、开发或改良不予计入——狭义的工程情形；该条未规定一般性的不予计入条款。[CyLaw]	† M
不予理会	马耳他	《政府土地法》第 61(1)(c) 条：该价值不考虑任何由主管机关进行的改良或工程。[legislation.mt]	P

类	管辖权	条款，附该部门的说明	Src
不予理会	亚美尼亚	HO-185-N 号法律 第 11 条第 (4) 款：市场价值不应包括因转让目的、为压倒性公共利益而进行的转让这一事实、受让方的任何前期行为（包括前期研究）或该财产上既存的财产权所导致的任何减值或增值——这是一种双向排除机制。[arlis.am]	P
不予理会	阿塞拜疆	第 987-IIIQ 号法律 第 57.1.3 至 57.1.5 条：既不考虑因土地未来用途而可能导致的地价下降，也不考虑地价上涨；同样不包括清查后的改良。[e-qanun.az]	P
不予理会	厄瓜多尔	LOSNCP 第 62 条：增值 *í* 指“源于公共工程 *ú* 以及其他与业主行为无关的 *ó* 原因”（源于公共工程以及其他与与所有者行为无关）从价格中扣除——该条款主要针对公共工程及一般非所有者原因，而非仅针对收购项目本身；另见关于确定日期的争议；事实依据对该配对关系进行了注释。[SERCOP 门户]	† M
不予理会	巴拉圭	第 5389/2015 号法律 第 31 条：估算值不考虑将要实施的道路工程所产生的 增值 *ía* （假设性利益或收益）。[bacn.gov.py]	P
不予理会	乌拉圭	第 3958 号法律 第 32 条（街道、大道、广场和道路征收）：首先将整个地块按未规划任何公共工程的情况进行估价，然后将剩余部分按折减后的价值进行估价，两者之间的差额即为补偿金。[IMPO]	P
不予理会	圭亚那	第 62 章第 05 条 第 18(v) 款：未将所收购土地因未来用途而可能产生的价值增值纳入考量——联邦模式方案不予考虑。[mola.gov.gy]	P
不予理会	法国	《征用法典》第 L.322-2 条最后一款：无论房产性质如何，均不考虑—— 即使销售记录中有所体现——自基准日日期之后，无论其价值是上涨还是下跌，均不予考虑——这些变动包括因工程公告、土地使用规则可能发生变更的预期，或因在公众听证会前三年内实施的公共工程所导致的 价值变动—— “价值变动”，因此无论是上涨还是下跌均不予考虑。[legifrance.gouv.fr]	P
操纵比赛日期	日本	《征收法》第 71 条（表 B）。[电子政务]	P
操纵比赛日期	台湾	《执行规则》第 30 条（表 B）。[law.moj.gov.tw]	P
操纵比赛日期	拉脱维亚	《财产转让法》第 19(2) 条：若该机构自身的设计工作导致财产价值发生变化，则评估应基于第 18 条通知发出之日该财产的特征信息进行。[likumi.lv]	P
操纵比赛日期	厄瓜多尔	LOOTUGS 第 66 条：该项目的公告 将担保金 ú 冻结至公告日期，“ *a fin de evitar el pago de un sobreprecio”*（为避免支付溢价），以应对立即或未来的征收（表 B）。[sot.gob.ec]	† M
使用限制	法国	《征用法典》第 L.322-2 条：仅可考虑公众听证会开始前一年内的实际用途。[legifrance.gouv.fr]	P
使用限制	立陶宛	Žemės įstatymas 第 47 条 (1) 第 2 句：市场价值依据征收程序开始这一法律事实登记之前所确定的主要土地用途和使用方式确定。[e-seimas.lrs.lt]	P
使用限制	克罗地亚	《征用法》š 第 46 条第 1 款：价值应根据该财产在导致征收的用途变更之前所具有的特征来确定。[《国民公报》]	P
单向棘轮	台湾	《执行规则》第 30 条第二句：公告价格作为最低限价。[law.moj.gov.tw]	P
授予	波兰	UGN arts. 134(3)–(4)：若指定为征收目的能带来更高价值，则该指定有效。[isap.sejm.gov.pl]	P

已核实的否定结果。经核查的六个国家体系均未发现相关规定。在中华人民共和国（PRC）的法律文书中——该国实行大陆法系国家土地制度，其中城市土地以土地使用权 的形式持有，属于期限权益，而非永久产权——第 590 号法令 第 19 规定以公告日为市场底价，且 2011 年的评估措施仅要求忽略租赁、抵押和扣押等因素 [主要]；地方层面的法规未被纳入调查范围。在爱沙尼亚，《KAHOS》§ 第 8(2) 条规定，仅对已承担的义务、因此而损失的收入以及在收到诉讼通知后进行的改良不予补偿——这是一项对业主有利的规定—— 且该法未规定应将项目对价值的影响排除在考量之外 [《国家公报》，主要来源]。在斯洛伐克，第 282/2015 号法案 经查证未包含“计划豁免”条款，亦无增值抵销规定 [Slov-Lex，主要来源]。在格鲁吉亚，第 2349/1999 号法律 既未包含“方案排除”条款，也未包含“增值抵销”条款；其第 11 条仅排除了业主方在评估后的开发行为 [matsne.gov.ge, 主要来源]。在玻利维亚，无论是 1879 年的《条例》（于 1884 年生效）还是第 1715 号法律 第 58 至 61 条（经第 3545 号法律修订）均未规定资产价值虚增排除条款或增值抵销机制 [lexivox.org；《官方公报》— † 镜像]。在泰国，2019 年法案（ ）第 23 条仅适用于所有者操纵情形下的忽视规则，而第 20(5) 条实际上将征收的原因和目的作为委员会权衡的因素之一 [《皇家公报》，存档官方 PDF，原始文件]。这些是该部门针对经核查的文件得出的结论，且仅限于这些文件。

业主方的除外责任不属于“手段”。一项规定，若该规定拒绝向业主就其在收到通知或估值后所采取的行动给予补偿，则该规定旨在约束业主的行为，而非项目对价值的影响，且未列入表 C：如上所述的爱沙尼亚《§》第 8(2) 条、格鲁吉亚《...》第 11，以及泰国第 23 条（如上所述），同样包括克罗地亚《Zakon o izvlaštenju，根据该法，业主无权获得在收到征收提案通知后所作投资的成本，但用于房产使用和维护的必要费用除外 [《Narodne novine》，主要来源]。克罗地亚的唯一争议条款是第 46 条第 1 款中的使用限制。

D. 其余部分

一条予以禁止；十一条将余权的贬值列为 独立的可补偿项目 ；另有六个国家在“ 应所有权 ü 人要求延长”的条款下规定，当剩余地块无法合理使用或保留时，可应所有权人要求将征用范围扩展至剩余地块（立陶宛；斯洛伐克；克罗地亚；亚美尼亚；厄瓜多尔；巴拉圭）。

类	管辖权	条款，附该部门的说明	Src
允许抵销	法国	《征用法》第 L.321-5 条：增值部分应计入补偿金。[legifrance.gouv.fr]	P

类	管辖权	条款，附该部门的说明	Src
允许抵销	埃及	第 10/1990 号法律 第 17 条：关于未使用部分的增加或减少。[更正后的转录文本]	† T
允许抵销	巴西	第 3.365/1941 号法令（DL）第 27 条：使所涉剩余部分 的价值 *çã* 升值或贬值 *çã*（价值的增加或减少）。按原始公布版本；合并本未重新核查。[普拉纳尔托，1941 年原版]	P
允许抵销	卢森堡	1979 年 3 月 15 日法律第 38 条：在评估赔偿金时，可将工程竣工给剩余部分带来的立即且特殊的增值纳入考量。[Legilux]	P
允许抵销	塞浦路斯	第 15/1962 号法律 第 10 条，(st) 至 (z) 款：因取得该部分而导致的其他房产价值增加或减少——一项双向规则，增值部分予以抵销，折旧损失予以补偿——分离损害赔偿金按规则 (z) 计算。[CyLaw]	† M
允许抵销	乌拉圭	第 3958 号法律 第 29 条（第三款）：评估师和法院应将工程对房产其余部分产生的直接且特殊的增值纳入考量；未设定明确上限。[IMPO]	P
抵销设限	ürkiye	卡穆拉 ştırma Kanunu m. 12：抵销额最高可达 50%。[维基文库]	† T
抵销设限	泰国	2562 年（2019 年）号法案 第 22 条：a 因项目导致同一地块内剩余土地价值上涨的部分应予扣除，但扣除额在任何情况下均不得超过补偿金的百分之五十；若土地所有者已缴纳交通基础设施增值税，则不适用此规定；因项目导致剩余土地价值下降的，该部分降值本身应予补偿。[《皇家公报》，存档官方 PDF]	P
禁止抵销	日本	《土地征收法》第 90 条：创业收益（*kigyō rieki*, enterprise benefit）不得与损失相抵。[e-Gov]	P
可补偿的折旧	阿尔及利亚	第 91-11 号法律《》第 22 条：*nuqsan al-qima*（价值减损；源自阿拉伯语的转写）。摘自经 Tesseract OCR 处理的《官方公报》（JO）扫描 PDF 文件——官方来源，机器转录。	† T
可补偿的折旧	德国	《联邦建筑法》（BauGB）§ 96(1) Nr. 2：剩余部分 的价值减损（diminution in value）。[gesetze-im-internet.de]	P
可补偿的折旧	葡萄牙	《葡萄牙征用法》第 29 条：对整体、被征用部分及剩余部分分别进行估价；折旧和分割损失应逐项列明并予以加总。[《葡萄牙共和国公报》 ário da República, 存档的官方 PDF 文件；pgdlisboa.pt]	P
可补偿的折旧	奥地利	EisbEG § 6：在部分征收的情况下，既要考虑被征收土地的价值，也要考虑剩余土地价值的减损。[RIS]	P
可抵扣折旧	爱沙尼亚	KAHOS § 13：对被征用土地造成的直接财产损失，明确应予补偿——建筑工程或改良设施无法使用、建设可能性的丧失或减少、通道的丧失或延长。[《国家公报》]	P
可补偿的折旧	拉脱维亚	《物权法》第 25(2)(2) 条：损失在任何情况下均包括剩余部分价值的减损以及其用途的变化。[likumi.lv]	P
可补偿的折旧	希腊	N. 2882/2001 号法第 13 条第 4 款，由 L. 4070/2012 法第 128(2) 条：*idiaiteri apozimiosi*（单独补偿），适用于其价值相对于预期用途已显著减损的剩余部分。[例如]	P
可补偿的折旧	格鲁吉亚	第 2349/1999 号法律 第 6 条第 4 款：收购提案必须包括对相关房产的补偿，这些房产虽不重要或价值较低，但在未征用该房产的情况下将失去使用价值。该分类拟合不完全，该行已在事实库中标记，需进行编辑审核。[matsne.gov.ge]	P
可补偿的折旧	阿塞拜疆	第 987-IIIQ 号法律 第 56.1.4 条、第 60 至 62 条：对保留土地的分割损害是强制性评估因素；若剩余部分用于工程建设，则应给予特别补偿；当部分索赔金额等于或超过全部索赔金额时，征用机构可征收剩余土地；毗邻土地因未被征收而遭受损害应予补偿。第 54–66 条中未提及因土地增值而抵扣赔偿金的规定。[e-qanun.az]	P
可补偿的折旧	玻利维亚	1879 年 4 月 4 日《条例》第 19 条：因部分占用及划分该房产而可能产生的损失 *é*，在未被占用的部分，应作为可赔偿的损害予以支付；业主的评估费用已包含在价格中。[lexivox.org]	† M
可补偿的折旧	圭亚那	第 62:05 章《》第 18(b)、21、11 条：可就拆迁损害获得补偿；评估时可假定已达成关于安置工程的协议；在未征用土地的情况下，可就所指的有害影响获得补偿。条文中未提及因土地增值而进行抵销。[mola.gov.gy]	P
应业主要求延长	立陶宛	Žemės įstatymas 第 46 条第 10 款：若余地面积较小或无法使用，应根据所有人的请求，将其与所取得的地块合并为单一地块——一并纳入其中。[e-seimas.lrs.lt]	P
应业主要求延期	斯洛伐克	第 282/2015 号法案 § 2(4)–(5)：如果所有权人在口头听证会上提出异议，且其无法使用该土地，或者使用该土地会面临不成比例的困难，则征收范围应扩展至剩余部分。[Slov-Lex]	P
应业主要求延期	克罗地亚	《关于 štenju 的法律》第 10 条：应所有人的请求，对其余部分被征收，前提是所有人对该部分的使用不具有经济利益，同时应考虑其价值的减损。[《民族报》]	P
应业主要求延期	亚美尼亚	《法律》HO-185-N 第 5(2) 条：当剩余地块丧失其经济或功能意义时，或当整体地块中至少 75% 被占用时，或当剩余地块的市场价值下跌至少 25% 时，所有权人可要求转让该剩余地块。[arlis.am]	P
应业主要求延期	厄瓜多尔	LOSNCP 第 64 条；COGEP 第 96(5) 条：当所有权人因面积或价格原因剩余房产不足 15% 时，可要求进行全部征收；若剩余部分小于市规定的最小地块面积，则必须予以征收。COGEP 第 96(2) 条还规定，在部分征收时须扣除 增值额 *ía* ——该信息已记录在本行旁边的事实数据库中。[SERCOP 门户网站；Defensoría Pública 图书馆]	† M
应业主要求延期	巴拉圭	第 5389/2015 号法律 第 6 条；《农业法》第 99 条：应土地所有者要求，在达到规定的城乡门槛时可实施全面征用；农业法允许购买或交换已显著丧失生产使用价值的残余地块。[bacn.gov.py]	P

经核实的否定结果。一份文件未涉及“剩余地权”规则：马耳他《政府土地法》通过限制可征收的范围——即“整栋房屋”、“建筑用地”及“最低剩余地权”规则（见第 46–48 — 而非基于分割或增值条款，且未发现抵销情形[legislation.mt, primary]。这是该部门针对该文书文本作出的裁定，且仅限于此。

E. 各州

以下陈述针对本部门研究的每个国家分别回答了一个问题：国家层面之下级别的法律在多大程度上影响房地产估值？联邦或中央政府无一例外地都参与其中；不同之处在于其下级政府所发挥的作用。若该级别政府对房地产不具备立法权限，相关陈述会明确指出这一点，因为如果没有相关说明，读者将无法区分已研究国家与未研究国家。

本节中的陈述是该部门的工作摘要。与表 *A* 至 *D* 不同，这些陈述尚未与官方文本进行核对，且未被计入上文所述基于一手资料的行数之中。

美国。总体而言，各州对房地产法具有 **决定性**影响，但贷款和评估师责任除外。征收、税收、家庭法、遗嘱认证、合伙企业和保险均属于州法范畴，且各州的规定各不相同；《美国专业评估准则》（USPAP）本身通过各州的执照颁发条例对估价师产生影响，而各州在采纳该准则的程度方面存在差异。贷款业务由联邦政府统一监管，而评估师责任则通过《公平住房法》和《平等信贷机会法》（ECOA）受到联邦层面的补充规范。五十个州和哥伦比亚特区按惯例予以列明，此处不再赘述。

加拿大。总体而言，各省对房地产法具有 **决定性**影响。财产权和民事权利属于省级管辖范围，每个省都有自己的征收法规和仲裁庭；联邦法案仅适用于联邦层面的征收，而魁北克的民法在性质上与其他省份的普通法有所不同。十个省分别是：阿尔伯塔省、不列颠哥伦比亚省、马尼托巴省、新不伦瑞克省、纽芬兰和拉布拉多省、新斯科舍省、安大略省、爱德华王子岛省、魁北克省（*Québec* ）以及萨斯喀彻温省。三个地区分别是：西北地区、努纳武特地区和育空地区。

阿根廷。总体而言，各省对房地产法具有 **决定性**影响。各省依据国家《第 21.499 号法》自行制定征收程序和财产税法规，而各省评估委员会则负责确定具体数额。这二十三个省分别是：布宜诺斯艾利斯；卡塔马卡；查科；丘布特；科 ó 尔多瓦；科连特斯；恩特雷 í os；福尔莫萨；胡胡伊；拉潘帕；拉里奥哈；门多萨；米西奥内斯；内乌昆 é n；Rí o Negro；萨尔塔；圣胡安；圣路易斯；圣克鲁斯；圣菲；圣地亚哥-德尔埃斯特罗；火地岛；以及图库 á n，连同布宜诺斯艾利斯自治市。

巴西。总体而言，各州对房地产法的影响 **微乎其微**。征收权属于联邦管辖：第 3.365/1941 号法令在全国范围内适用，而各州在评估方面几乎没有相关立法。财产税的税率设定在本文所涵盖的水平之下。

墨西哥。总体而言，各州对房地产法具有 **决定性**影响。每个州都有自己的征收法和 *valor fiscal* 征收机制，这些机制与联邦《征收法》ó 并行，且各州的土地登记制度所确定的数值构成了联邦措施的下限。

玻利维亚。总体而言，各省在 “多民族自治” 框架下对房地产法具有 **重大影响**，尽管本期所述的土地制度属于全国性制度。

智利。总体而言，各地区对房地产法 **没有**影响。征收和评估由国家负责，国家税务局（SII）集中进行重新估价；各市镇负责征收相关费用，但不负责确定 *avalúo*。

哥伦比亚、秘鲁、哥斯达黎加、危地马拉、巴拿马、乌拉圭、巴拉圭、厄瓜多尔。这些都是单一制国家。在每个国家，征收措施和估价规则均由国家层面制定。

英属维尔京群岛。一个海外领地；就这些目的而言，在领地政府之下没有更低的层级。

德国。总体而言，各州对房地产法具有 **重大影响**。评估方法由联邦统一规定：《联邦土地评估法》（*Immobilienwertermittlungsverordnung* ）依据《建筑法典》（Baugesetzbuch）制定，且内容统一。各州负责组织的是 “房地产估价委员会”（*Gutachterausschüsse* ），即发布《估价手册》（*Bodenrichtwerte* ）的委员会，而比较估价正是基于该手册。读者需要了解所在州的信息，以便知晓参考数据是如何产生的，但无需了解具体的方法。十六个州（*Länder* ）分别是：巴登-符腾堡州（ü ）；巴伐利亚州（*Bayern* ）；柏林；勃兰登堡；不来梅；汉堡；黑森（*Hessen* ）；下萨克森（*Niedersachsen* ）；梅克伦堡-西波美拉尼亚（*Mecklenburg-Vorpommern* ）；北莱茵-威斯特法伦（*Nordrhein-Westfalen* ）；莱茵兰-普法尔茨（*Rheinland-Pfalz* ）；萨尔州；萨克森（*Sachsen* ）；萨克森-安哈尔特（*Sachsen-Anhalt* ）；石勒苏益格-荷尔斯泰因；以及图林根（*Thüringen* ）。柏林、汉堡和不来梅均为城市邦，既属于联邦州，又属于市。

奥地利。总体而言，各州对房地产法具有 **重大影响**。联邦《土地征用法》（EisbEG）和《土地法》（LBG）规范了本期所述的征收行为，但为修建州级公路进行的征收以及大部分建筑和规划法律均属于州法范畴。奥地利共有九个州（*Länder* ），分别是布尔根兰州；卡林西亚州（*Kärnten* ）；下奥地利州（*Niederösterreich* ）；上奥地利州（*Oberösterreich* ）；萨尔茨堡州；施蒂利亚州（*Steiermark* ）；蒂罗尔州（*Tirol* ）；福拉尔贝格州；以及维也纳（*Wien* ）。

瑞士。总体而言，各州对房地产法具有 **决定性**影响。联邦《征收法》（Enteignungsgesetz）适用于联邦项目；其余事项均由各州管辖，各州自行制定征收程序，而在联邦框架法的指导下，规划事务由各州负责。本期记载的 *Mehrwertabgabe* 案例便是最鲜明的例证：联邦《空间规划法》（Raumplanungsgesetz）要求征收该税，但将其税率和征收范围交由各州决定，因此同一规定在各州产生的税额各不相同。二十六个州（采用德语名称，若法语或意大利语为该州主要语言，则一并列出）分别为：阿尔高州（Aargau）；阿彭策尔外罗登州（Appenzell Ausserrhoden）；阿彭策尔内罗登州（Appenzell Innerrhoden）；巴塞尔乡村半州（Basel-Landschaft）；巴塞尔城市半州（Basel-Stadt）；伯尔尼州（Bern）；弗赖堡（*Fribourg* ）；日内瓦（*Genève* ）；格拉鲁斯；格劳宾登 ü ；汝拉；卢塞恩；纳沙泰尔

（*Neuchâtel* ）；尼德瓦尔登；上瓦尔登；沙夫豪森；施维茨；索洛图恩；圣加仑；提契诺（*Ticino* ）；图尔高；乌里；沃州（*Vaud* ）；瓦莱（*Valais* ）；楚格；以及采尔 ü rich。

比利时。总体而言，各大区对房地产法具有 **决定性**影响。征收程序已实现大区化，并由各大区分别管辖；表 A 中的内容主要依据佛兰德斯法令。这三个大区分别是佛兰德斯（*Vlaanderen* ）；瓦隆（*Wallonie* ）；以及布鲁塞尔-首都大区（*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad* ）。

西班牙。总体而言，各自治区对房地产法具有 **重大**影响。《强制征收法》（Ley de Expropiación Forzosa）是国家法律，但城市规划属于各自治区管辖，且由各自治区实施征收。十七个自治区分别为：安达卢西亚（*Andalucía*）；阿拉贡（*Aragón*）；阿斯图里亚斯；巴利阿里群岛（*Illes Balears*）；巴斯克地区（*Euskadi / País Vasco*）；加那利群岛（*Canarias*）；坎塔布里亚；卡斯蒂利亚-莱昂 ón（*Castilla y León*）；卡斯蒂利亚-拉曼恰（*Castilla-La Mancha*）；加泰罗尼亚（*Catalunya / Cataluña*）；埃斯特雷马杜拉；加利西亚；拉里奥哈；马德里；穆尔西亚；纳瓦拉（*Navarra / Nafarroa*）；以及瓦伦西亚（*Comunitat Valenciana*），以及直辖市休达和梅利利亚。

意大利。总体而言，各大区对房地产法具有 **重大**影响。第 327/2001 号总统令（DPR 327/2001）属于国家层面的法规，但二十个大区均就土地使用制定了相关法规，其中五个大区拥有特别法规，其管辖权限更为广泛：弗留利-威尼斯朱利亚大区；撒丁岛（*Sardegna* ）；西西里岛（*Sicilia* ）；特伦蒂诺-上阿迪杰（*Südtirol* ）；以及奥斯塔谷（*Valle d'Aosta* ）。

法国、荷兰、葡萄牙、希腊、爱尔兰、卢森堡、马耳他、塞浦路斯、丹麦、瑞典、芬兰、挪威、爱沙尼亚、拉脱维亚、立陶宛、克罗地亚、波兰、捷克、斯洛伐克、斯洛文尼亚、匈牙利、保加利亚、罗马尼亚和摩尔多瓦。单一制国家 。在每个国家中，表 A 至 D 所记载的征收措施和估值规则均属于国家层面，下级行政区对此不具备立法权限。

英格兰和威尔士、苏格兰、北爱尔兰。就这些目的而言，英国并非一个司法管辖区，本部门已将其视为三个独立的司法管辖区。苏格兰拥有独立的法律体系，其土地法和强制征用立法均独立于英格兰；北爱尔兰同样实行独立立法；而威尔士在规划和住房方面拥有下放的管辖权，但适用英格兰的土地法。因此，次国家层面的影响具有 **决定性**作用，且某地方法院的判决仅对其管辖区域内具有约束力。

格鲁吉亚、亚美尼亚、阿塞拜疆。均为单一制国家。在这三个国家中，征收措施均属国家层面的。格鲁吉亚的阿布哈兹和阿贾拉自治共和国以及阿塞拜疆的纳希切万自治共和国享有形式上的自治权，但其实际范围在此未作明确界定。

阿拉伯联合酋长国。总体而言，各酋长国对房地产法具有 **决定性**影响。土地和房产登记属于各酋长国管辖范围，迪拜和阿布扎比分别实行独立的制度并设有各自的登记机构。七个酋长国分别是：阿布扎比、迪拜、沙迦、阿治曼、乌姆盖万、拉斯海玛以及富查伊拉。

伊拉克。各省和库尔德斯坦地区总体而言对房地产法具有 **重大**影响；库尔德斯坦地区单独立法，其土地管理方式与联邦政府有所不同。

埃及、摩洛哥、突尼斯、阿尔及利亚、约旦、科威特、卡塔尔、阿曼、沙特阿拉伯、以色列、Türkiye。这些都是单一制国家。在每个国家中，征收措施和估价规则均由国家层面制定；各省和地区负责行政管理，而非立法。

尼日利亚。总体而言，各州对房地产法具有 **决定性**影响。《土地使用法》将各州的所有土地所有权授予该州州长，因此土地持有人从该州获得占用权，而补偿仅针对未耗尽的土地改良部分，而非土地价值。尼日利亚共有三十六个州和联邦首都区。

南非。总体而言，各省对房地产法具有 **重大**影响；征收属于并行管辖权，而规划则由各省负责。九个省分别是东开普省；自由州；豪登省；夸祖鲁-纳塔尔省；林波波省；姆普马兰加省；北开普省；西北省；以及西开普省。

埃塞俄比亚。总体而言，各区域州对房地产法具有 **重大**影响；土地归国家所有，并由各区域州负责管理。

肯尼亚。总体而言，各县对房地产法具有 **重大**影响。肯尼亚实行单元制但实行权力下放：47 个县均设有立法议会，土地事务由国家政府和县政府共同管理。

安哥拉、刚果民主共和国。这两个国家均设有省；本文未明确规定各省在领土事务上的立法权限范围。

印度。总体而言，各邦对房地产法具有 **决定性**影响。土地属于 "邦事项"；征用和征拨属于 "邦与中央共同管辖事项"，且多个邦已针对 2013 年《国家法案》颁布了各自的修正案，因此适用的是各邦的法规。

巴基斯坦。总体而言，各省对房地产法具有 **决定性**影响；土地管理权属于各省，各省自行制定征地规则。巴基斯坦共有四个省：俾路支省、开伯尔- 普赫图赫瓦省、旁遮普省和信德省，此外还有伊斯兰堡首都辖区。

马来西亚。总体而言，各州对房地产法具有 **决定性**影响。根据《联邦宪法》，土地属于州级事务，由各州土地管理局依据《国家土地法典》进行管理，而沙巴和沙捞越则有各自的土地条例。

日本。总体而言，各都道府县对房地产法具有 **重要**影响。土地法属于国家法律，但各都道府县的土地价格调查与国家公布的土地价格并行，因此各都道府县机构会提供评估所依据的参考数据。日本共有四十七个都道府县。

印度尼西亚。总体而言，在地区自治框架下，各省对房地产法具有 **重大**影响，尽管土地登记和征用由国家机构负责。

韩国、台湾、泰国。总体而言，地方层面通常对房地产法 **没有**立法影响；在这些地区，征用法和评估规则均由国家制定。

澳大利亚。总体而言，各州对房地产法具有 **决定性**影响。土地法和强制征用属于各州管辖范围，每个州都有自己的征用法和专门的仲裁庭；《联邦法》仅适用于联邦层面的征用。六个州分别是新南威尔士州、昆士兰州、南澳大利亚州、塔斯马尼亚州、维多利亚州和西澳大利亚州，此外还有澳大利亚首都领地和北领地。

新西兰。实行单一制；各地区在房地产法方面不具备立法权，《公共工程法》在全国范围内适用。

验证

在四个表格中，配套的事实数据库共包含一百一十八行数据。其中九十八行源自主要官方来源；其余行带有如下所示的标记：（十三条整合镜像，五条标记转录，两条评论或官方摘要）。上文定义的八个专业术语与 `term_coined/2` 中的事实一一对应。

核查依据。各行内容均根据本期所进行的核查环节中引用的各行来源进行了核查：区域摘要核查；2026 年 8 月 28 日—9 月 1 日进行的术语核查轮次，其核查结果连同来源已记录在“基础”条目 013（术语差异）中；以及 2026 年 9 月 2 日进行的“欧盟增补”核查环节，该环节新增了 11 个欧盟司法管辖区的条目（比利时、卢森堡、奥地利、爱沙尼亚、拉脱维亚、立陶宛、斯洛伐克、克罗地亚、希腊、塞浦路斯和马耳他）的行；同日进行的增补核查，该核查新增了另外九个司法管辖区的行（格鲁吉亚、亚美尼亚、阿塞拜疆、厄瓜多尔、巴拉圭、乌拉圭、玻利维亚、圭亚那和泰国）；以及 2026 年 9 月 19 日，在 Legifrance 上对表 C 中法国“不予考虑”行进行的核查，并重新查阅了官方门户网站（Legifrance、gesetze-im-internet.de、e-Sbírka）上重新发布其他法语行以及德语和捷克语行，这些行此前已在私人汇编中首次发布。其法律文件未被纳入区域摘要的行，仍以验证该行的通过记录为准。“欧盟增补”部分新增的全部十一项管辖区域均为欧盟成员国，且均为《欧洲人权公约》的缔约方；与全文一致，每项条目仅针对该国法律文本提出主张，不涉及超国家法律层面的主张。

本节中的每条量化比较断言——即所有形式为“N 规则已验证，k …”的句子——都在配套文件中作为 `quantified_claim/2` 事实进行断言，并由 `computed/2` 谓词基于事实库独立重新计算；本文件中的每条此类句子旁都附有一个源代码注释，其中指明了其对应的谓词。该伴生文件的 `check/0` 按顺序验证：词汇闭包；每个事实都带有 `verified_source/2` 条目；此处使用的每个自创术语都有其 `term_coined/2` 对应项；每个断言的数值等于其重新计算结果；除非有明确的 `both_classes/3` 注释，否则没有任何管辖区同时属于两个设备类；以及每个未按获取项目进行键值映射的行均为设备行。在打印前，已通过 `check/0` 对本文本进行了校验。配套文件位于此文件的同一版本控制源代码树中，地址为 `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl`，其全文转载于附录中，并可通过 `swipl -g check -t halt devices.pl` 运行。

附录：配套事实库（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]).
```

北美近期法院判例

由人工智能从法语和西班牙语翻译成英语

魁北克和墨西哥的相关内容在使用处已标注并链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/ra628555

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

范围与来源

本期内容涵盖美国、加拿大 和墨西哥。本文开篇列出了三项立场声明，这些声明置于篇首，以便读者能结合具体语境阅读后续内容：在征用程序中估值证据的法律地位——美国对行使“征用权”（eminent domain）的称谓；国家对私有房产的征收，本期调查的大多数司法管辖区将其称为“征收”（expropriation）或“强制收购”；加拿大在征收及产权法方面的最新发展；以及墨西哥的相关法规及其相关判例法。随后按八个类别列出了这三个国家 2025 至 2026 年的判决。第 1 期综述了四起美国案件：*Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi*，格林岩（Green Rock）保护地役权诉讼，巴尔的摩市收购皮姆利科赛马场案，以及 *Braxton v. Bank of America*（本周期未重新核实该案名称）。其中仅第一起案件被重新提及，收录于“贷款”栏目下，并报告了其关于诉状的裁决。该期内容阐述了在征用案件中关于专家估值证据的立场，本期其他部分的相关材料可作为可比实例阅读。

美国的诉讼程序使用英语进行。魁北克的材料以法语宣读，墨西哥的材料以西班牙语宣读，并分别予以标注；安大略省的报告使用英语。

原始资料应在引用处注明出处。在依据案件判例之前，应参照官方报告对判例引用进行核对。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

美国——征用，以及估价证据的法律地位

美国的征地补偿实践 将估价师置于程序的核心地位，而本期调查的大多数司法管辖区并非如此。双方均提出评估证据和证词；事实裁决者 ——在许多司法管辖区为专员或陪审团，在其他司法管辖区则为不设陪审团的法院——根据这些证据裁定其认为公平补偿金额。

有两点特点值得记录以便进行比较。最高最佳用途（）在诉讼中作为证据事项进行审理，而非由成文法规定：a 位于商业重新分区走廊内的住宅地块，若业主聘请的专家能证明其商业潜力，则可按商业价值获得补偿，而相互对立的“最高最佳用途”分析则构成裁决的证据基础。此外，在许多司法管辖区，上诉审查主要围绕专家证言的可采性展开，若因估值证据的错误采纳或排除、判决缺乏证据支持，或关于公平补偿标准的指导存在错误，则该裁决可能面临挑战。

对估价师的启示。美国的立场是，专家意见若被采纳，将提交给事实认定者，由其决定是否采纳该意见。当法院在可采纳性阶段对估价师评估方法进行审查时，这相应地使可采纳性具有更大的权重；但在许多州，对估价师评估方法的异议涉及的是证据的证明力，而非其可采纳性。

来源——机构间土地收购会议，*Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions*（即“黄皮书”），由司法部出版（官方版本，请阅读英文版）：`https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf` ；最新版本：`https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook` ；司法部环境与自然资源司评估处：`https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit` 。

加拿大——一个同时朝着两个方向发展的联邦

加拿大实行大陆法制的省份与实行普通法制的省份最近在补偿标准的确定方面走向了不同的方向。

魁北克：对所有者而言，价值的消亡。 第 22 号法案，即《*Loi concernant l'expropriation*》，于 2023 年 5 月 25 日提交，于 2023 年 11 月 29 日获得批准，并于 **2023 年 12 月 29** 日生效，完全取代了自 1973 年以来一直适用的《征收法》。

核心变化在于补偿标准。在旧制度下，补偿基于“所有者价值”（*valeur au propriétaire*）——即对所有者而言的价值——该标准补偿的是房产在所有者手中的价值，同时考虑了该房产的最佳和最有利可图的用途，以及它对该所有者所具有的任何特殊优势。新法规将被征收权所获的补偿基于 *valeur marchande*，即市场价值，该价值根据市场的即时实际情况进行评估：即特定时刻的供求关系和市场状况，同时另行规定了因征收直接造成的损害赔偿。

对估价师的启示。魁北克省废除了实施了五十年的以业主为中心的评估标准，取而代之的是市场估值。

行进的方向比目的地更重要。对业主而言的价值与市场价值并非对同一量值的两种估算——它们回答的是不同的问题，而且当房产在业主手中比在市场上更有价值时，前者通常会更大。一位在魁北克执业的估价师发现，他们被问及的问题发生了变化，而根据旧标准原本作为辅助证据的可比实例，如今却成为了评估标准本身。

来源 — French, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：戴维斯 · 沃德 · 菲利普斯 & 维恩伯格和朗格洛瓦律师事务所关于第 22 号法案；魁北克省政府 é 公告，
https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

来源 — 魁北克省国民议会 éé 法案 º 22 号（法语原文）：https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html.

安大略省：按四项而非一项进行补偿。 《安大略省土地征用法》（*Expropriations Act* ），RSO 1990，c. E.26，规定补偿应基于：土地的市场价值；因扰动造成的损害 ；因有害影响造成的损害（对业主保留土地价值下降的补偿）；以及搬迁过程中可能面临的任何特殊困难。市场价值是指在征收之时，自愿买方在公开市场上向自愿卖方支付的价格，根据第 14(4)(b) 条，不包括因导致征收的计划所导致的任何价值增减—— 该计划即为征用背后的公共项目，且其未采纳美国实务中所谓的“项目影响（项目范围）规则”。“损害性影响” 补偿因部分土地被征收而导致保留土地价值的减损，并且根据 *Antrim Truck Centre* 这一系列判例，即使未征收任何土地，也可获得此类补偿。争议由安大略省土地审裁处裁决。

对估价师的启示。安大略省的指导意见是一份关于损害赔偿的指导意见，其中估值是第一项内容，而非一份包含附加内容的估值指导意见。若估价师在报告中仅列明市场价值，则视为已完成 (a) 项内容，但未涉及 (b)、(c) 或 (d) 项中的任何内容；在部分征收的情况下，对剩余部分造成的损害可能超过被征收部分的价值。

新南威尔士州关于法定计划 “不予考虑” 条款的对应规定，在 *Goldmate*一案中得到了报告，该案载于本期《大洋洲》专栏中。

来源 — e-Laws，*Expropriations Act*，RSO 1990，c. E.26，合并本（请阅读英文版）：https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26。

在同一联邦内。 魁北克省现将被征收权的补偿标准定为市场价值，并单独赔偿征收直接造成的损失；安大略省则保留了四项法定补偿项目，其中市场价值是其中之一。魁北克的民法制度和安大略的普通法制度均由成文法规定；加拿大宪法并未保证征收时的补偿。如今，这两个省对同一行为的补偿方式却有所不同。

加拿大——何为绝对所有权，以及其效力如何

调查期间的两条加拿大权威判例涉及一个问题，该问题早于本期其他部分讨论的任何措施：即所有权人自认为持有的权益是否就是其实际持有的权益。

对绝对所有权土地的原住民土地权。 *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* , 2025 BCSC 1490, 该判决于 2025 年 8 月 7 日作出，此前经过了五百多天的庭审，裁定在里士满市内的部分索赔区域内存在土著所有权 ，该区域包括由私人持有的绝对所有权土地 。法院裁定加拿大和里士满市对某些土地的绝对所有权存在瑕疵且无效，但未针对未作为本案当事方的私人业主作出任何裁决；法院认为《土地产权法》中关于不可撤销性 的规定—— 所谓不可撤销性即托伦斯登记原则，即登记本身即为所有权的最终证明，因此已登记的所有人通常不受未登记主张的约束——未能保护争议产权免受该主张的影响，并暂停了其关于加拿大及里士满市绝对所有权存在缺陷且无效的裁定，暂停期为十八个月。不列颠哥伦比亚省 、加拿大及里士满均属于提起上诉的当事人。

来源——曼德尔 · 平德尔律师事务所（Mandell Pinder LLP），案件摘要：*Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490 （评论；请阅读英文原文）：https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/。

在 *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation* 诉一案（案号：2025 NBCA 129），该判决于 2025 年 12 月 11 日作出，新不伦瑞克省上诉法院维持了驳回一项要求就工业被告持有的绝对所有权土地作出原住民所有权的请求被驳回，理由是此类宣告将赋予与绝对所有权相冲突的权利。沃拉斯托基（Wolastoqey）原告仍可寻求对所有权的认定，以此作为向王室提出补偿请求的基础。

来源——新不伦瑞克省上诉法院，2025 年 12 月 11 日判决，2025 NBCA 129（官方文本；本期未宣读——参见下文注释）：`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`.

*关于新不伦瑞克省判决适用范围的说明。*该判决的适用范围——即其是否在原则上排除了原住民土地权与绝对所有权的并存，抑或仅排除了在本案程序中作出相关声明的可能性——在学界评论中存在争议。本部门尚未研读该判决书，因此不应仅依据上述摘要来区分二者。

*对估价师的启示。*本期中的每项估值均假定存在已确定的权益。科维琴案（Cowichan）对这一假定本身提出了质疑，涉及不列颠哥伦比亚省的一类土地：如果《土地产权法》（Land Title Act）中的不可撤销性条款无法保护已登记产权免受原住民土地权主张的影响，那么登记就不能完全说明所有权归属。该判决为一审判决，其裁定暂不生效，且正在上诉中；目前尚无定论。

估值上的后果并非受影响土地一文不值。而是该权益在进行估值前需要先加以界定，且市场自身的反应——对产权保险、贷款以及可交易性的反应 ——会成为价值的依据，而对于无负担的绝对所有权而言则并非如此。估价师的义务是通用的：首先确定法律权益的性质，然后对其进行估值。如果对受影响土地的评估报告仅列出了无负担绝对所有权的价值却未说明该假设，则该报告所列的数值可能对应于一种并不存在的权益。

该事项目前正在上诉中，尚未解决。这一点本身就是估价师需要考虑的关键事实，因为关于产权性质的未决问题无论最终裁决结果是否对绝对产权持有人不利，都构成了可销售性条件。

公共土地的不动产占有：*Kosicki v Toronto (City)* 案，2025 SCC 28。 最高法院以 5 比 4 的票数裁定，认为安大略省的《安大略省土地法》（*Real Property Limitations Act*）并不绝对禁止通过敌对占有 取得市政公园用地。上诉人于 2017 年购买了多伦多的一处房产，该房产的链环围栏至少自 1971 年起便已存在（建于 1958 年至 1971 年间的某个时间点），将一块市政所有的土地围了起来；该土地曾于 1958 年被一家自然保护局征收，并于 1971 年移交给市政府。审理该案的法官认定，敌对占有（adverse possession）的传统认定标准已满足，但依据从上诉法院先例中衍生出的、由司法实践发展而来的“公共利益”原则驳回了该申请；上诉法院维持原判。最高法院推翻了该裁决：该法规第 16 条对某些公共土地作了豁免规定——王室荒地和空置土地、道路预留地、公共公路——而市政公园用地并不属于其中。法院不得增设立法机关未曾颁布的豁免条款。

*对估价师的启示。*该裁决与本调查中大多数情况恰恰相反。在其他情况下，国家从所有者那里征收财产，问题在于国家必须支付多少补偿；而在本案中，所有者从国家那里获得补偿，问题在于他们是否可以这样做。安大略省的答案是：除非法律另有规定，否则他们可以这样做。

就实践而言，关键在于：长期存在的围栏属于产权事实，而不仅仅是物理事实；且地块的实际范围可能与其登记描述的范围存在正负方向上的偏差。市政所有者目前所持有的公园用地受限于一项正在进行的时效期间，这虽然影响较为分散，但确实对公共土地持有的价值以及对任何买受人的尽职调查要求产生了实际影响，尤其是当该买受人的边界是通过占用而非测绘确定的情况下。

来源 — CanLII，*Kosicki v Toronto (City)*，2025 SCC 28（英文版）：`https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`.

已确认但未经核实。 加拿大在此期间的报告还指出：*Zardev Inc. v Dydzak*《魁北克民法典》，2026 SCC 27，关于水下滨水地带作为《魁北克民法典》（C.C.Q.）第 1718 条规定的附属物的裁决；安大略省上诉法院 2026 年 8 月的一项裁决驳回了针对 2023 年将十五块地块归还绿带区的法

案提出的宪法挑战，若该裁决得到确认，这将是北美地区最接近瑞士 *materielle Enteignung* 案的类似案例—— *materielle Enteignung* 该案实质上属于事实上的征收，即美国实务中所称的“逆向征收”（即监管性或推定性征用）—— 相关报道见本期欧洲专栏；*Rabinowitz*, 2026 ONCA 21, 该案因未能证明商业地产具有独特性而驳回强制履行请求——独特性首先是评估问题，其次才是救济问题；以及 *2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited*, 2026 ONSC 4850，该案涉及一份已有四十年历史的担保权益通知是否构成产权根源的问题。关于 *Wolastoqey*一案中 2026 年 5 月 28 日报告的上诉许可被驳回一事，无法得到证实，因此本文不予援引。上述文件均未查阅过原文。

2025—26 年度决议——美国、加拿大和墨西哥

__ **(23 June 2026)，** 该案认为税务拍卖中的公平补偿应为拍卖价格，而非公平市场价值 。衡量标准是止赎拍卖的实际成交价，而非该地块的价值。

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/

同一用途下的非毗连地块：*Pignetti v. PennDOT* 。 *Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation* (Pa. 2025) 将用于同一用途的非毗连地块视为一个整体进行评估——关于较大地块的问题，应根据用途而非物理毗连性来决定。

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/

部分征用案认定为中层建筑的最佳用途：*2090396 Ontario Ltd. v. York Region* 。 *2090396 Ontario Ltd. v. York Region* ，安大略省土地法庭，2025 年 4 月 17 日，涉及沃恩市的一起部分征用案。该法庭认定其最佳用途为中层建筑，并裁定赔偿金约为 $ 237 万加元。

Source — https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-in-vaughan/

魁北克新法案下的首批案件：*Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* *Ville de Sept-Îles c. 9379-1242 Québec inc.* (QC TAQ 2026) 是魁北克新征用法下首批裁决之一，该案的核心在于开发项目的最高最佳用途。

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

墨西哥：通过法令进行征收，由 INDAABIN 评估。 联邦征收法令 仍以由估价师进行的评估为基础。INDAABIN 编制的商业评估报告——其中包括 2026 年的特斯科科和 INSUS 案件，以及坎佩切州的“玛雅铁路”地块。该估价记录属于行政性质而非裁决性质，这正是其与上述普通法案件在结构上的根本区别。

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

谁承担管道费用：*Hoffmann* / WBI Energy。 *Hoffmann* 与 WBI Energy 之间的诉讼（第八巡回上诉法院；案号 25-159，2026 年 6 月 29 日准予调卷审查）涉及《天然气法》规定的费用及其所依据的州补偿规则：一家管道公司依据《天然气法》征用了土地，随后土地所有者被征收了 $383,000 的费用。

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/

水流地役权：*Ablan v. United States*。 *Ablan v. United States*，案号 23-1363（联邦 巡回上诉法院，2025 年 12 月 22 日），涉及洪水及水流地役权的估值。

Source — https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html

法院判决予以维持：*State v. Krismic Associates*。 *State v. Krismic Associates, Inc.*（新泽西州 上诉法院 分院，2025 年 11 月 7 日）维持了针对部分征用所作的 $ 447,000 法院判决。

Source — https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/

十五平方英尺：*Morgan v. City of Norfolk*。 *Sharon Morgan v. City of Norfolk*（弗吉尼亚州 康涅狄格州 上诉，2026 年 1 月）将临时逆向征用范围限定为十五平方英尺。

Source — https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case

铁路改建为步道：*Galt Automotive Warehouse v. United States*。 *Galt Automotive Warehouse v. United States*，第 1:24-cv-01679 号案（联邦 地区法院，2025 年 10 月 28 日），涉及根据临时步道使用通知书所产生的铁路改建为步道责任问题。

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/

该方案被排除在外：*1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*。 *1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx*（OLT 2025）涉及多伦多市中心。该方案被排除在评估及相关租赁权益的考量范围之外；最终裁定的金额为 C$ 87.825 百万。

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/

关于工业市场价值的相互矛盾的数据：*S & R Sawmills*。 *S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage*，2025 BCSC 2453，2025 年 12 月 10 日，给出的相互矛盾的市场价值分别为约 C$ 37.7 百万和 C$ 40.8 百万。

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

占有日期及费用：*Selenium Creative Ltd. v. Edmonton*。 *Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City)*，2025 ABCA 120，涉及占有日期及征收费用。

Source — https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

私有土地的所有权：*Cowichan Tribes* 和 *Wolastoqey* 。 上述两项判决 已于上文 “加拿大——何为完全所有权，以及其效力如何” 一节中有所报告。

Source — https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-privately-held-lands

墨西哥：一项法令及支付的金额。 位于特斯卡科科（Texcoco）的圣地亚哥 · 夸乌特拉尔潘（Santiago Cuautlalpan）集体土地（ejido）为 INSUS 项目而被征收一事，该消息于 2026 年 2 月 18 日刊载于《墨西哥国家报》（*Diario Oficial*），涉及 INDAABIN 支付的补偿金 4,458,425.20 墨西哥比索。玛雅铁路（Tren Maya）征用坎佩切州埃斯克 · á · 尔塞加的 ejido NCPA，赔偿金额为 41,310 墨西哥比索。

Source — http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026; https://sidof.segob.gob.mx/notas/docFuente/5780239

墨西哥：一处被征用为保障性住房的坍塌现场。 2026 年 3 月 25 日，位于 Mérida 60, Roma Norte 的地块，根据 Secretaría de Administración y Finanzas 的评估结果，被征用为保障性住房。

Source — https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap

墨西哥：条约仲裁中的补偿标准。 三项裁决将补偿标准确定在国内法院管辖范围之外。*Vulcan Materials* (ICSID，2026 年 7 月 28 日) 就一宗索赔金额为 $ 15 million US 的案件，裁定补偿约 $ 15 million US。*Access Business Group v. Mexico* (ICSID，2025 年 11 月 21 日) 因对哈利斯科州土地及集体土地（ejido）移交缺乏管辖权而驳回该案。*ES Holdings and L1bre v. Mexico* 于 2026 年 3 月 26 日获得裁决。

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

墨西哥——成文法一成不变；判例法却在演变

法定依据：《征用法》第 10 条。 联邦征收法 将 *indemnización* （即应支付的补偿金）确定为被征收资产的 *valor comercial* （商业价值），该金额不得低于 *valor fiscal* （即地籍办公室登记的税务价值）——该地籍价值 是由国家土地登记册中行政确定的地籍价值，其最接近的美国等效概念是 “评估值”。财政价值仅为下限，并非最终标准。估值由国家资产管理与评估研究所（INDAABIN，即联邦国家资产管理与评估研究所）进行；或者——根据 2012 年 1 月 16 日刊载于《墨西哥官方公报》（Diario Oficial de la （DOF，联邦官方公报）于 2012 年 1 月 16 日公布的改革中增补的第 10 条第二款规定—— 由信贷机构、公共经纪人或持有研究生级评估资格的专业人士进行。若对金额存在争议，第 11 条和第 12 条规定将争议金额交由 *consignación* （即向法官提交主管机关确定的数额）处理，随后由当事人指定的专家进行司法裁定。临时占用应按 *valor de mercado* （市场价值），根据第 2 条之二的规定予以补偿。

该法的最近一次修订于 2012 年 1 月 27 日刊登在《联邦官方公报》上，此后未再进行过修订。这一点值得明确指出，因为这排除了一个常见的误解：不存在 2023 年至 2025 年间对《征用法》的任何修订，最高法院也未曾宣布该法无效。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：众议院，《征用法》合并文本及修订登记册, https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm

埃希多土地与 19 世纪的产权链：安帕罗复审案第 5934/2025 号。 首先说明一下背景。2024 年司法改革后，由九名成员组成的国民最高法院（Suprema Corte de Justicia de la Nación）自 2025 年 9 月起正式运作，其原有的两个分庭（Salas）已不复存在；自该日期起作出的裁决均为全体法官会议（Pleno）的裁决，绝不应具有任何分庭的属性。

全体会议于 2026 年 5 月下旬就“复审宪法保护申请第 5934/2025 号”——即 *amparo*（此案为墨西哥宪法权利诉讼，现处于第二次复审阶段）——以七票赞成、两票反对的结果作出裁决，裁决依据的是雨果 · 阿吉拉尔 · 奥尔蒂斯（Hugo Aguilar Ortiz）起草的判决书草案（ponencia）；亚斯敏 · 埃斯基维尔和洛雷塔 · 奥尔蒂斯投了反对票，并警告存在 *“inseguridad jurídica”*（法律不确定性）。位于拉巴斯（La Paz）的圣维森特德洛斯普拉内斯（San Vicente de los Planes）的埃希多（根据墨西哥社会财产制度持有土地的农业社区），南下加利福尼亚州拉巴斯市的圣维森特德洛斯普拉内斯 ejido （一个依据墨西哥社会财产制度持有土地的农业社区），正与开发商博卡德拉萨利纳就 584 公顷土地存在争议；“梦想半岛”（Península de los Sueños）项目就位于这片有争议的土地上。法院推翻了合议庭的判决，并命令高等农业法庭（Tribunal Superior Agrario）依据《宪法》第 27 条——即废止联邦当局自 1876 年 12 月 1 日起至 1917 年《宪法》（第 VIII 款）所作出的、联邦当局对埃希多土地的特许权授予和出售予以撤销，并允许对囤积土地合同进行审查（第 XVIII 款）。最高法院本身并未撤销 1893 年的产权证书；它要求进行宪法无效性分析。

标记。该信息源自媒体报道——即 2026 年 5 月下旬 UnoTV、Milenio 和 Almomento 发布的一组报告——且判决书尚未公布。在参考该信息之前，应根据已公布的判决书对其进行重新核实。这些报告在两个具体细节上存在分歧，且本部门尚未予以澄清：该地块既被标注为 *amparo en revisión*，又被标注为 *amparo directo en revisión*；土地面积既被记载为 584 公顷，又被记载为 548 公顷。

对估价师的启示。若产权链可追溯至 19 世纪的农业前身，则可对其进行宪法无效性分析。对于历史上曾属于埃希多（ejido）的开发用地，土地农地诉讼的现状首先是一项产权事实，其次才是其他因素；若评估报告假定此类土地拥有可转让产权，则应明确说明该假设。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：关于全体会议裁决的媒体报告（UnoTV；《Milenio》；《Almomento》），2026 年 5 月下旬；判决书尚未公布，
`https://www.milenio.com/`

在根级获得注册保护：判例 1a./J. 177/2025 (11a.)。 一项具有约束力的 判例 — 一份对下级法院具有约束力的判决书 — 数字登记号为 2031077，于 2025 年 8 月 13 日由第一分庭批准，就在该分庭因司法改革而停止存在的前几天。该判例为直接宪法救济复审案 2060/2021，由里奥斯 · 法尔哈特（Ríos Farjat）担任主审法官，于 2024 年 10 月 23 日以四票赞成、一票反对的表决结果作出裁决。其官方判例摘要如下：“原始所有人的私有财产权和法律确定权。当产权转移行为源于违反公共利益规范时，这些权利应优先于登记保护具有优先效力。”当产权链源于违反公共秩序规范的行为——例如未经真实所有者同意的转让，或基于伪造文件进行的转让——则后续善意受让人将不再享有公共登记簿的保护。该论点本身即指出了这一例外情形：若原始所有权人从未将其所有权登记在案，则登记保护仍然有效。

对估价师的启示。在墨西哥，对产权登记的依赖 从根本上讲是有条件的，这是市场性 的事实。对于产权链因上述理由而受到质疑的房产，估价师惯常假定的“良好且可转让的产权”是一种非同寻常的假设，应明确说明这一点。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《联邦司法周报》，数字登记号 2031077，
`https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

简要说明。 2026 年 8 月下旬，最高法院驳回了埃米利奥 · 洛索亚（Emilio Lozoya）针对洛马斯 · 德 · 贝萨雷斯（Lomas de Bezares）住宅（估值超过 5100 万 墨西哥比索）的民事资产没收案

extinción de dominio————提出的最终上诉；此前，一个合议庭已于 2026 年 5 月确认了该没收裁决。此案涉及依据被没收资产的登记价值进行估价的问题。

复核宪法保护申请第 520/2025 号（），由全体法官会议于 2026 年 6 月 10 日一致裁决（主审法官：洛雷塔 · 奥尔蒂斯），裁定一名青少年具有诉讼资格，可对离婚财产分割中授权出售家庭住宅的司法命令提出异议，前提是该住宅构成法定赡养费（*alimentos*）中的住房部分。此案作为所有权分配的案例予以记录。

各占一行。马塔莫罗斯，第二民事法庭，案卷号 157/2026（2026 年 8 月 26 日）：一份 *información testimonial*——证人在自愿管辖权下采集的证词——承认该市对米格尔 · 伊达尔戈广场已有超过两百年的占有权 (7,196 米^2)；明确属于自愿管辖权框架下迈向产权登记的步骤，而非有争议的判决。埃尔多拉多（查帕拉湖）：已确认，但未经核实——相关诉讼确有其事（2017 年一项合议庭宪法保护裁决撤销了 2011 年的集会决议），但报告中提及的 2026 年 8 月裁决无法得到证实，因此本文不予采信。

租金管制得以维持，及其对收入法的影响。 在第 546/2025 号复审保护令案 ó 中，该案由全体会议于 2026 年 2 月 18 日审理，一家住房租赁公司对以下条款提出异议 2448 D ¶ 第 2 条及 2448 F ¶¶ 第 3—4 条—— 该法典于 2024 年 8 月 28 日公布。法院未准予 *amparo*：相关条款依然有效。

*对估价师的启示。*对租金及其涨幅设定的监管上限并非市场数据，而是对市场的法律约束，它限制了收入法（）在该方法最敏感的环节——即增长假设——上的应用。在墨西哥城的一项估值中，若将合同租金或市场租金资本化，却未说明监管条款对其未来走势有何影响，则等同于忽略了一项限制——而最高法院现已明确表示不予推翻该限制。

保护区内的使用限制并不导致所有权消灭。 在 2026 年 9 月 3 日发布的两份 *amparos* 裁决报告中，涉及金塔纳罗奥州的尤姆 · 巴拉姆地区，法院同时维持了保护区法令及其《管理计划》（*Programa de Manejo*），裁定该区域内对地块使用的限制并不导致所有权灭失 *propiedad ejidal*。该房产在限制下依然有效；变化之处在于该房产上可合法进行的活动——这属于估价师而非产权律师的职责范围，也是智利土地分区原则（科皮亚波案 ó，见本期南美专栏）在墨西哥语境下的体现。

简述共有权。 两项产权登记分别记录在各自的一行中。根据第 2031362 号判决（ADR 187/2025，2025 年 6 月 5 日），共有权人可针对第三方侵占者提起 *reivindicatoria* 诉讼，而无需事先解除共有关系。此外，墨西哥城司法机关于 2026 年 4 月 9 日重申，积极时效以*所有权人的*占有为前提：承租人或借用权人无论经过多少年，均无法通过占有取得所有权。

*核实说明。*关于上文报告的编号为 5934/2025 （附带案件编号 805/2026）的案件，该案于 2026 年 5 月 26 日作出裁决，全体会议撤销了一项合议庭裁决，该裁决未对南下加利福尼亚州圣维森特-德洛斯-普拉内斯（ejido San Vicente de los Planes）争议土地上据称存在违规的产权及特许权进行第 27 条分析，并下令进行全面的土地制度审查。本案未裁定任何赔偿金额，此处亦未列明。

来源 ——最高法院（Suprema Corte de Justicia de la Nació n），签署日期 *engroses*（官方 PDF 文件，请阅读西班牙语版本）：复审宪法保护案（Amparo en Revisió n）第 546/2025 号，`https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf` ；相关法案文本，`http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf` 。关于尤姆 · 巴拉姆（Yum Balam）及集体农地（ejido）复审的内容摘自西班牙语报告：`https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-corte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/` 和 `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/` ；学位论文 2031362：`https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362` ；关于时效取得（usucapion）的重新阐述：`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.

购买价格中的对等连接溢价：加利福尼亚州上诉法院。 加利福尼亚州上诉法院 2026 年 9 月 1 日的判决 该案涉及洛杉矶一处电信及数据中心大楼，并探讨 $ 公司 4.38 亿美元的收购价格中是否包含了一项免税的对等连接溢价——即价格中包含但不在应税基数范围内的无形资产。

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling

三个问题，而非一个：明尼苏达州税务法院。 明尼苏达州税务法院 2025 年的三项裁决 所涉及的问题各不相同。Diamond Lake Road Industrial 案（2025 年 4 月 22 日）的争议焦点在于该房产近期交易价格的权重；梅西百货案（2025 年 7 月 10 日）则围绕最高和最佳用途及成本法展开，最终县政府胜诉；而沃尔玛 # 1864 案（2025 年 10 月 20 日）仅涉及县政府审查报告与纳税人评估结果的对比。该信息报告自一位从业者的年度回顾，而非判决书。

Source — https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review

墨西哥：一项不动产税被认定为不符合比例原则。 *SCJN* 2a./J. 15/2025 (11a.) 裁定墨西哥城 *predial* 的税率违反了比例原则。

Source — https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/

受保护地役权约束的湿地：南达科他州。 在 *Pallansch v. Roberts County* 案（, 2025 S.D. 52 (2025 年 9 月 18 日)）中，南达科他州最高法院 恢复审理了一项针对联邦湿地地役权下土地评估的异议。巡回法院曾要求业主提供经认证的估价师意见书。最高法院裁定，无论是州宪法还是证据规则，均未要求当事人反驳 “评估结果正确” 这一推定：“任何合格证人的可信证词即已足够”。法院撤销原判并发回重审。

Source — 判决书（官方版本，英文阅读）: https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf；报告: https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived

首选收益法：*Loch View LLC v. Town of Windham* 。 *Loch View LLC v. Town of Windham* （康涅狄格州 高等法院 ，2026 年 3 月 20 日）在一处旧工厂的评估中首选了收益法。

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal

并非单一特殊用途资产：俄勒冈州税务法院。 俄勒冈州税务法院治安法官分庭 ，2025 年 11 月 13 日，裁定某企业园区的建筑物不构成单一特殊用途资产。

Source — https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments

超出法定时间范围的可比实例：蒙大拿州。 一项针对蒙大拿州税务局的集体诉讼，于 2026 年 2 月 2 日提起，指控该机构使用了超出法定销售时间范围的可比实例。

Source — https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/

加拿大：此层面无相关案例。 2025–26 年度的加拿大评估上诉意见均未达到本次审查所涉美国税务法院年度的水平。市政评估纠纷仍在持续；但在本次梳理中，尚无任何案例成为全国性的估值里程碑。

墨西哥：学校税费及公寓税基。 论文编号 2031687 2026 年 1 月 23 日发布的文件涉及 Nuevo Leó 针对学校房产的特别税费。*reasunción* 7/2025 涉及墨西哥城 *valor catastral integral* 根据第 127 条对公寓实施的特别税率，以及 ADR 5829/2025 涉及墨西哥城的 ISSSTE *predial* 。

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

墨西哥：单元价值及业主自行聘请的专家。 哈利斯科州行政法院第 0439-2025 号判决 涉及 *catastro* 单元价值问题，以及业主可通过何种途径提出 *perito* 自行聘请的专家意见。

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.

以止赎作为补偿措施：*Pung* 再次提及。 *Pung v. Isabella County* 该内容既出现在此处，也出现在“征收”条目下：税收止赎本身就是补偿措施，这正是它既属于贷款案例，也属于征收行为的原因。

再融资评估中涉嫌存在偏见：*DOJ v. Rocket Mortgage* 。 *United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) 于 2025 年 9 月成功驳回了一项驳回诉讼的动议。该指控涉及存在种族偏见的再融资评估以及贷款机构对此作出的回应。

Source — https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/

责任归属于预期使用者：*First National Financial Corp. v. Letterio* 。 *First National Financial Corp. v. Letterio* （Alta. KB，2025 年 12 月 10 日）认为，若贷款人并非预期使用者，则无权就附有明确免责声明的估价报告对估价师提起诉讼。

Source — https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-when-assessing-duty-of-care

银行无义务向借款人出示银行的评估报告：*Bank of Montreal v. Jain* 。 *Bank of Montreal v. Jain* （安大略省高等法院，2026 年 3 月 12 日）裁定，在抵押权人拍卖中，银行无义务向借款人披露银行的评估报告。

Source — https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/

“起源”与“实现”之辩：*Instafund*。 在 *Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd.*（2025 BCSC 1680, 2025 年 6 月 19 日）一案中，法院将基于开发潜力的初始评估值（约 C$ 3.9 百万）与现值评估值（约 C$ 2.6 至 C$ 2.88 百万）进行了对比。这一差距是前提，而非单纯的算术问题。

Source — https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm

墨西哥：未见有关贷款方诉评估方的判决报告。 未发现 2025—2026 年的相关案例。现行规定主要基于监管要求和法典：Infonavit 要求自 2026 年起提供一份电子评估报告 *avalúo*，该报告不得超过六个月，且须符合技术质量标准 *dictamen*；联邦抵押贷款公司（Sociedad Hipotecaria Federal）报告称，2025 年抵押贷款 *avalúo* 平均金额约为 1,863,965 墨西哥比索；而《联邦抵押贷款法》（*Código Civil Federal*）第 2907 至 2909 条规定了 *a juicio de peritos* 具体数值，即抵押房产价值不足时的认定标准。

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.

buyer’s foreseeable reliance: *Aquidneck Trucking*。 *Aquidneck Trucking v. Lightspeed Trucking*（马萨诸塞州地方法院，2025 年 7 月 31 日）裁定，基于可预见信赖，买方针对公司估价师提出的过失索赔可部分成立。

Source — https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/

括号内容并非测试标准：*Bratt v Jones* 以及 *Letterio*。 *Letterio*（上文）根据预期用户对职责进行了限制。关于该标准本身当时北美地区没有判决重申该测试标准；英国的判决，*Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 —— 若未出现 *Bolam* 所指的缺陷，仅超出范围这一事实尚不足以构成依据 —— 该判决载于本期附录中。

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

墨西哥：未公布相关判例法原则。 墨西哥未公布 2025–26 年普通法过失原则。关于法定义务的问题主要见于 INDAABIN 及 *perito* 注册，以及合同法领域。

Source — https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitulo-i/

加拿大：本期的关税案例。 *Letterio* 以上是 2025 年的关税裁决，其中援引了 *Kokanee Mortgage*, *Capital Direct* 以及 *Nussbaum v. Hall*。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

後期的评估报告被采纳：*In re Marriage of Fiechtner*。 *In re Marriage of Fiechtner*，华盛顿州 法院 上诉案 第三分庭，2026 年 3 月 31 日，在实质性证据审查中，采纳了後期的 $ 340,000 评估报告而非先前的 $ 410,000 评估报告。

Source — https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf

无需作出特别认定：*Allen v. Allen*。 *Allen v. Allen*，2026 WY 28 允许在无需依据《规则》第 52 条作出特别认定的情况下，采用 2025 年较晚且数额更高的房屋评估值（$ 1.541 million）。

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

先进行估价，随后安排定向出售：*F.H. v. J.H.* *F.H. v. J.H.*，2026 N.Y. Slip Op. 50935(U)，对斯塔滕岛的一处住宅进行了估价，金额为 $ 140 万，并随后安排以 $ 150 万的价格出售。

Source — https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html

估值日期相关规定：*Ledingham*。 *Ledingham v. Ledingham*，2026 SKCA 4，其中规定：估值日期相关规定：申请日期之后添加的结构将被排除在外，且已撤销一项销售订单，转而采用评估值。

Source — https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571

驳回了逾期提交的评估报告：*Iredale v. Dougall*。 *Iredale v. Dougall*，2025 ONCA 266, 拒绝采纳审判后逾期提交的农场住宅评估报告，维持了财产均等化裁决。

Source — https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html

Zillow 上的一组数据，已替换为约定数值：*Handschu v. Handschu*。 在 *Handschu v. Handschu* 案（，案号 25A-DN-1949（印第安纳州 法院 上诉庭，2026 年 3 月 6 日；备忘录裁决，不具约束力先例），初审法院将婚房估值定为 $215,000，该数字在交叉询问中被指出系源自 Zillow。上诉法院推翻了原判并将案件发回重审，要求根据 $200,000 的估值作出裁决，该数额即为双方均曾援引的经纪人函件中所载的估值。

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.

收入索赔的和解并不降低价值：*Estate of Kalikow v. Commissioner*。 *Estate of Kalikow v. Commissioner*，第二巡回上诉法院，2025 年 3 月 4 日，其中包括按约定价值计算的 QTIP 合伙权益；和解收入索赔并未降低公允市场价值。

Source — https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/

专员拍卖后的分配：*Robinson*。 *Robinson*（马萨诸塞州 土地法院 2026）涉及由十一名兄弟姐妹共同持有的继承土地。专员已进行拍卖；争议焦点在于 $ 853,911 拍卖所得款项的分配。

Source — https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf

墨西哥：洛索亚（Lozoya）家族位于洛马斯·德·贝萨雷斯（Lomas de Bezares）的房产价值详见 *extinción de dominio*。 *extinción de dominio* 上述报告称，该房产正面临征收。这是目前最受关注的关于遗产资产价值的案例，尽管它并非美国意义上的遗产税案件。

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/

加拿大：无可比实例。 2025 至 2026 年间，加拿大没有任何遗产税或以死亡之日为基准的房地产评估案例能与 *Kalikow* 中的案例相提并论。上述关于家庭纠纷和征收案件的案例是已公布的估值争议中最为接近的案例。

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.

交易价格高于专家估值：*ES NPA Holding LLC v. Commissioner*。 *ES NPA Holding LLC v. Commissioner* 这仍被视为 2025—26 年度的实践案例：一笔按市场价格达成的 $ 3000 万交易价格在“利润与资本权益”问题上，超过了该机构 $ 5250 万的专家估值。

Source — https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny

实体所有者并非自然人：*Flouret v. Sagland, LLC*。 *Flouret v. Sagland, LLC*（纽约州 上诉法院 分庭 第二上诉庭，2026 年 8 月 19 日）裁定，信托和有限责任公司（LLC）的所有者不属于“自然人”，因此《统一继承人财产分割法》不适用。

Source — https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf

加拿大：本期无公允价值方面的标志性案例。 本次梳理中未发现 2025—2026 年度任何涉及加拿大房地产的公允价值或压迫性裁决。金额较大的相关权益估值案例主要集中在基础设施和征收案件中——见上文 *Metrolinx* 及下文 *Remington*。

墨西哥：无可比判例。 2025 至 2026 年间，墨西哥尚未公布任何企业公允价值或房地产收购的裁决，可与开曼群岛第 238 条的实践或美国税务法院在 *ES NPA* 案中的裁决相比较。

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.

加拿大——当损害赔偿不足时：强制履行之路

“独特性”是一种估值结论。 十四个月内三项上诉判决的关键在于金钱能否替代土地，而这一问题——即损害赔偿是否充分——实质上是“可替代性”披上了救济外衣。在 *Culos Development v Baytalan* (2025 BCCA 265) 一案中，不列颠哥伦比亚省上诉法院下令强制履行一项关于基洛纳开发地块的期权，其认定该地块的独特性在于针对该地块的具体规划和重新分区地位，而非住宅土地的任何情感价值。在 *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.*（2026 ONCA 21）一案中，安大略省上诉法院拒绝就 45.7 英亩的卡莱顿空置土地（该地块不具独特性）履行特定履行，并裁定一审中遗漏的损害赔偿请求不得在后续程序中追加；在到期日应支付的分级抵押贷款利率依据《利息法》第 8 条进行了审查。而在 *RStyle Enterprises v 1308879 B.C. Ltd.*（2026 BCCA 168）一案中，$ 一笔 110 万定金，涉及一笔失败的 $1100 万十块地皮购买交易（货币单位按报告所示），被认定可支持买方的留置权，并可作为“诉讼待决证书”的依据。*1785192 Ontario v Ontario H LP* (2024 ONCA 775，至今仍是现行判例) 明确了界限：行使购买选择权的承租人若扣留部分价款，将丧失该选择权。

*对估价师的启示。*独特性审查是一个由法官裁决的评估问题：即在该损害赔偿金额下是否存在可比实例。*Culos* 一案认定，开发评估所定价的对象——即开发权——具有独特性，而 *Rabinowitz* 一案则恰恰因为市场中存在替代物，而否认了未开发土地的独特性。估价师为确定价值而进行的替代分析，与救济法院为确定救济措施而进行的分析如出一辙。

来源—— *Culos* 评论（英文版）：`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`。这些条目基于已确认的报道和评论，而非本部门阅读的判决书文本。

一项评估裁决获得维持：*Koffler v. Cincinnati Ins. Co.* *Koffler v. Cincinnati Insurance Co.*，239 A.D.3d 840（第二分庭，2025 年 6 月 18 日），维持了一项火灾评估裁决：不存在欺诈、偏见或恶意。

Source — `https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm`

隐性损害不构成明显错误：*One Church v. Brotherhood Mutual*。 *One Church v. Brotherhood Mutual*，2026-Ohio-2764，该案规定仅在存在欺诈或明显错误的情况下，方可撤销具有约束力的保险评估；事后发现的损害不足以构成撤销依据。

Source — `https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finality-of-binding-insurance-appraisals`

由仲裁员决定该财产的性质：*Cantina Enterprises II*。 *Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance* (Mich. Ct. App. 2026) 规定，一旦承认火灾保险责任成立，应由仲裁员和估价师决定哪些属于商业动产。

Source — `https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/`

$ 公司 1.87 亿的赔偿裁决被撤销：*Westchester Surplus v. Portofino Master HOA*。 *Westchester Surplus v. Portofino Master HOA*（佛罗里达北区联邦地区法院，2025 年 9 月 22 日）撤销了 $ 公司关于飓风萨莉的 1.87 亿赔偿裁决，并下令组建新的裁决小组。

Source — https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367

灰烬和残骸不属于直接物理损失：*Gharibian v. Wawanesa*。 *Gharibian v. Wawanesa*，108 Cal. App. 5th 730 (2025)，该案裁定，清理附近野火产生的灰烬和残骸不属于“直接物理损失”。与此相关的补偿计划估值争议体现在伊顿大火（Eaton Fire）价值减损模型中（RAND，2025 年）。

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

输电线路导致的项目开发延误：*Remington Development v. ENMAX*。 *Remington Development v. ENMAX*（Alta. KB，2025 年 9 月 15 日）裁定 C$ 因输电线路导致的项目开发延误获得 11.08 百万赔偿。

Source — https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999

相关墨西哥资料的来源。 墨西哥在前两类案件——征收令和 *predial* 判例——中案例较多，而在其余六类已公布的上诉估值意见中案例较少。此类争议更多见于 *amparo*、*extinción de dominio*，或 ICSID 裁决（Vulcan；Access Business Group），而非家庭法院或保险评估案件中。

在保险范围存在争议期间，不得强制进行估值：*FutureCare Health v. Affiliated FM*。 *FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co.*，2026 WL 1947844 (马里兰州地方法院 2026)，在保险范围仍存争议时，拒绝强制进行估值——关键在于操作顺序，而非数字本身。

Source — https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/

加拿大：对已不复存在的房屋进行估价。 一份 2025 年的实务综述探讨了被毁住宅的重置成本赔偿问题 — 当建筑物无法修复时，哪些损失可以获得赔偿。

Source — https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation

墨西哥：该赔偿标准见于再保险裁决中。 未发现 2025 至 2026 年间墨西哥关于火灾或飓风损失评估条款的已公布裁决——。涉及高额损失赔偿的裁决是记录在征收类别下的再保险裁决——*Vulcan* 和 *L1bre*。

覆盖范围和完成情况

本期报告仅陈述调查结果，并未涵盖所有已作出的决定。待定事项：

- 美国。所报告的判决是通过法院自身网站及法律报道获取的，每条来源注释均注明了具体来源。由于未对征用权或财产税判例报告的系统性检索，因此各州评估上诉案件—— 按案件数量计，这是美国估值诉讼中规模最大的类别—— 仅由少数几项案例代表。本期中查找到的一起分割买断案（洛杉矶高等法院，2026）已被撤回，因其登记来源实为另一案件。
- 加拿大。魁北克省和安大略省的案例依据其法规列出；报告了一项依据魁北克省 2023 年法案作出的判决及一项安大略省土地法庭的判决，而不列颠哥伦比亚省、阿尔伯塔省和萨斯喀彻温省的判决则归入其他类别。新不伦瑞克省上诉法院关于原住民土地权的判决书未被查阅，

且若干加拿大条目虽已标注来源但未经验证，文本中已作说明。联邦最高法院（*Expropriation Act*）未被调查。

- **墨西哥**。相关法规依据其原文列出。最高法院的网站始终拒绝自动访问，因此墨西哥的判决依据该法院的每周公报（如其他地方所转载）以及新闻报告；2026 年 5 月的埃希多（ejido）安帕罗案源自新闻报告且未公开发布。

中美洲近期法院案例：哥斯达黎加、危地马拉、巴拿马

由 AI 从西班牙语翻译成英语

每个翻译项均在使用处标注并链接至其源语言原文。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/35aawn75

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次或第 1 期中调查的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

范围与来源

本期将介绍三个中美洲司法管辖区—— 危地马拉、哥斯达黎加和巴拿马——这些地区均未在第 1 期中涉及。本文的估价对象是这些地区如何对房产进行估价，以及法律如何确定该估值。征收——即国家征收私有财产，在美国实务中称为“征收权”或“强制征收”——是本期篇幅最长的部分：包括两项针对危地马拉的投资条约裁决、哥斯达黎加将行政 *avalúo* 与司法 *justiprecio* 程序分离的做法，以及一宗尚未确定补偿金额的巴拿马征用案件。这并非该估价对象的全部范围：危地马拉的财产税改革、巴拿马的转让税计税基础和折旧年限、巴拿马司法拍卖中的基准价格，以及哥斯达黎加关于夫妻财产分割的评估，将在下文分别在各自的标题下进行讨论。

其中很少有法院判决被报告。两份危地马拉的裁决在“Jus Mundi”网站上以英语形式公布，而哥斯达黎加宪法法庭的一项裁决则引用自该国司法机构自己的数据库（Nexus）。巴拿马第三法庭的裁决

系通过行政监察署（í）和行政管理署（ó）的摘要得知，而非裁决书本身。其余内容 ——PCCP 的诉状、危地马拉的法令、巴拿马的拍卖基准、运河与港口仲裁案以及哥斯达黎加的家庭法实务——均基于新闻报告或实务界评论，并在引用处标明了这一来源。未经注明来源，不得引用本期内容中的任何数据。

来源。 以西班牙语阅读的材料会在使用处标注 **来源**注释，并附有指向原文的链接。本部门对这类裁决所作的任何说明均为其自行撰写的英文摘要，而非法院原文的翻译；本期刊的西班牙语版必须将这些段落作为编辑说明呈现，并提供相关链接，而非将该英文内容重新译回西班牙语。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

危地马拉——估值日期，以及通过化验定价的库存

***Kappes* — 公允市场价值已达成一致，其余事项均存在争议。** 在 2025 年 12 月 23 日就 Tambor / La Puya 采矿权作出的裁决中，双方同意采用公允市场价值作为标准，但随后对该标准的几乎所有输入均存在争议：包括确定价值的基准日（*ex ante* 2016 年，而非裁决书的日期）、黄金价格走势、折现现金流与沉没成本的对比，以及被扣押金精矿库存的定价 ——索赔方专家将其估值为被扣押克数乘以现货价格，再乘以 83% 的可支付率。仲裁庭驳回了该索赔请求，其金额超过 $4 亿美元。

***Energía y Renovación* — 一项成本衡量标准，减去未予减轻的部分。** 在 2025 年 3 月 31 日作出的裁决中，赔偿金额的争议焦点在于：索赔方主张的 $146.8 百万美元沉没成本与该国提出的 $35.7 百万美元之间的差异。仲裁庭以成本为基础，扣除可收回资产和税款，随后因未采取减损措施，将结果再削减 20%。

*对估价师的启示。*这两项裁决均非地块评估，也不应被作为地块评估案例引用。它们所涉及的是“日期问题”在诉讼中最纯粹的表现形式——即同一资产根据其估值时间（是在被投诉措施实施之前还是在裁决日期当天）而产生实质性不同的数值——此外，在浓缩矿库存方面，这还提供了一个极为明确的范例，说明如何通过化验结果、现货价格和可支付性因素来定价，而非通过比较法。

*核查说明。*IUSI 地籍税改革（第 18-2026 号法令）已归入下文 *“税收”* 部分，因其属于该范畴。关于将美洲人权委员会（IACHR）案件 13.550（Maya Achí / Finca Buena Vista）移交美洲人权法院一事，该报告于 2026 年 7 月 28 日发布，涉及集体所有权，且未公布任何公平补偿金额。因此，该案件未作为估值项目予以记录。

来源 — *Kappes* 奖项（英文）：`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* 奖项（英文）：`https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; IUSI 改革报道：`https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

哥斯达黎加——行政提案，以及法院指定的 *perito*

两种估值，其中仅有一种具有约束力。 根据《征用法》第 21 至 22 条、第 30 条和第 32 条规定的框架，是本季度新增管辖区域中最为明确的 *justiprecio* 法理。行政 *avalúo* 代表的是国家的报价，而非补偿金额。业主有五个工作日的时间提出异议。若提出异议，司法 *justiprecio* 将由法院指定的

perito 进行评估，且该评估必须考虑地形、建筑物状况及用途、邻近房产的销售情况、商业和工业用途、租户的权利以及抵押权等事项。法院驳回了“*avalúo*（地价）可以合法设定为零”这一主张。

一笔示例性保证金。 共和国总检察长办公室（Procuraduría General de la República）在相关材料中引用的行政档案中记录了一笔已存入的报价，金额为 3.806 亿 CRC，明细如下： 9,880 万 CRC 用于土地费用， 2.722 亿科隆用于配套工程，以及 960 万 科隆用于租赁补偿金。这些比例值得注意：根据该档案，土地费用占投标总额的比例不到四分之一。

ó 第 03364-2026 号决议——无具体数额的限制。 2026 年 1 月 28 日，宪法法庭就针对第 25902-MIVAH 号法令（即大 Á 都会区特别区）的异议作出裁决，此前 INVU 以规划为由拒绝了土地分割申请。本案涉及的是开发权的限制，而非具体金额：虽然存在实际的价值后果，但该后果仅为隐含的，且未裁定任何赔偿金额。

*对估价师的启示。*哥斯达黎加在制度上将这两种评估区分开来，这与许多体系的做法不同，而这种区分本身就是一堂实践课。作为要约而编制的行政评估报告（*avalúo*）与由法院指定专家编制的司法评估报告（*justiprecio*）是面向不同对象的两种不同文件，而针对后者的法定核查清单异常明确—— 承租人权利和抵押负担被列为独立项目，而非交由估价师（估价师）自行裁量的调整项。

*核查说明。*未找到哥斯达黎加 2025—26 年度任何关于重新制定销售比较和成本组合的裁决。当前争议仍围绕行政裁决 *avalúo* 与司法裁决 *perito* 之间的对立。

来源 — 宪法法院，第 ó 号决议 03364-2026（西班牙语原文）：`https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`；关于零 *avalúo*：`https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`；总检察长办公室（PGR）*justiprecio* 文件（西班牙语）：`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`；从业者指南（西班牙语）：`https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos`。

巴拿马——一场关于所有权归属的争议，*peritos* 被排除在外

PCCP 就第 90 号行政法令提起诉讼。 巴拿马科隆集装箱港（PCCP）——玛格丽塔岛集装箱港的前特许经营商—— 于 2025 年 12 月 19 日向最高法院第三庭第三庭提起诉讼，反对 2025 年 10 月 20 日颁布的第 90 号行政法令，根据该法令，总统府下令征收该岛上的 41 处 *fincas* 。估值问题在于定价工作陷入停滞。*La Prensa* 报告称，PCCP 公司曾阻止经济 í 和财政部（Ministerio de Economía y Finanzas）以及总审计长办公室（í General）的评估人员 *peritos* 进入该区域，且国家必须支付的赔偿金额 尚不明确。该法令下令进行征用；报告称，对此提出异议的业主阻止了国家评估人员进入该地块，因此目前尚无具体数额。

*对估价师的启示。*如果报告准确无误，那么此处的阻碍源自业主，而非州政府。对征收合法性提出异议的业主可能会将政府的评估视为正在受到质疑的程序中的一环，并拒绝配合；这种立场带来的代价是，在争议审理期间，补偿金额将无法确定。若无法进行评估，估值日期便会推迟，而每推迟一个月，最终估值将基于哪个市场数据，便成为一个问题。该报告未说明谁持有 *fincas*，本文对此亦不作任何假设。

*核查说明。*在公开来源中未发现巴拿马 *justiprecio* 2025—26 年间任何关于确定征收补偿金额的已公布判决。2026 年 5 月 13 日，高等初审法院（Primer Tribunal Superior）作出裁决，驳回了 *amparos* 针对《第 270 号市政协议》（Acuerdo Municipal 270）提起的诉讼，这使得圣弗朗西斯科市地方土地利用规划仍然有效；此类分区规划具有价值决定性，正如本期《近期南美法院判例》（C7）中的智利案例所示，但法院并未确定具体数额。根据 Operación Génesis 行动对住宅实施的刑事 *comiso* 属于没收而非估值。均未载入。上述 PCCP 案件仅基于一项新闻调查报告；未查阅诉状本

身，且尚未作出任何判决或评估。运河-港口特许权仲裁案件在下文的“合伙、股东及收购纠纷”部分中有所提及，其中争议的价值是特许权价值而非土地价值。

来源——PCCP 针对第 90 号行政法令的诉讼，*La Prensa* 调查单位（西班牙语原文）：https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/；PLOT 旧金山 / 第 270 号协议（西班牙语）：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.

危地马拉——IUSI 税率设定为零。 2026 年 8 月 28 日颁布的第 18-2026 号法令将住宅和混合用途房产的 IUSI 税率设定为零，并重新调整了商业房产的税率。此次改革属于立法性质，改变的是纳税主体而非法院的估价方式；之所以在此记录，是因为它一举消除了危地马拉住宅房产被估值的主要依据。报告称，2025 年有 45 个市镇未征收任何 IUSI 税款，这表明该国大部分地区的地籍记录早已名存实亡。

ITBI——产权文件标价与地籍价值中的较高者。 巴拿马的转让税按产权文件中载明的价格与 *valor catastral*（土地登记价值）两者中较高者的一定比例征收，税率为 2%。这使得“地籍价值优先于合同约定”的原则在每笔交易交割中都得以体现。这属于财政层面的规定，而非司法评估裁决，但却是巴拿马估价师最常遇到的规则。

***Adama Real State v DGI* — 折旧年限的下限。** 最高法院第三庭于 2025 年 7 月 22 日裁定，房产的可折旧年限不得缩短至低于三十年，依据的是 1993 年《行政法令》170 号第 52 条的规定，裁定不动产的可折旧年限不得缩短至低于三十年。该裁决源于税务领域，且在效力上具有直接的方法论意义。

*对估价师的启示。*这是巴拿马在此期间作出的一项裁决，该裁决针对的是估价输入值而非交易本身。成本法 的计算方法是从重置成本中扣除累计折旧，而该扣除率取决于假定的使用寿命。当税务机关乃至法院均将经济寿命设定为三十年下限时，若巴拿马报告对改良工程假设的经济寿命短于此，则其主张的内容已被第三法庭拒绝采纳，且应说明理由。这一观点具有普遍意义：折旧年限并非中立的技术参数，而是一个存在争议的问题，且在此案中——即唯一对此作出裁决的司法机构——该问题正面临争议。

Source — 危地马拉第 18-2026 号法令，新闻报告（英文）：https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/；ITBI，实务指南（英文）：https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026；*Adama Real State, S.A. v DGI*，第三庭，2025 年 7 月 22 日，Procuraduría de la Administración 摘要（以西班牙语阅读；判决书正文未被宣读）：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.

巴拿马——2023 年第 415 号法律与新法典相悖。 2025—26 年度巴拿马估值问题的焦点并非征收补偿金额，而是司法拍卖中的基准价格 。2023 年 11 月 22 日颁布的第 415 号法律修订了 Có 司法法典，规定法院应根据 *avalúos* 当事人提交的材料，依据房产市场价值确定基准价。Có 民事诉讼法典（2023 年 10 月 9 日第 402 号法律），自 2025 年 10 月 9 日生效，执业者评论指出该法规定以当事人在抵押契约中确定的金额为基准；若未作确定，则以地籍价值 与通过 *peritos* 进行的司法估价 *avalúo* 中的较高者为准。究竟以哪一项作为特定销售的依据，正是实践中 " 我们该采用哪个数值" 的争议所在。本文撰写时，两项法规的正式文本均未被援引，且未发现任何适用新规则的判决。

Source — 2023 年第 415 号法律（官方文本，西班牙语；已查阅，未通读全文）：`https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`；J. Baso，《新 <ó> 民事诉讼法典中关于司法拍卖的新要素》，IPAL，2024 年 8 月 14 日（西班牙语原文）：`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.

哥斯达黎加——*gananciales* 的评估报告。 未找到 2025—26 年度任何关于赔偿金额的裁决。该时期所呈现的是既定实践，且该实践具体到足以予以报告：根据《家庭法典》第 41 至 54 条，*gananciales* 的财产分割需基于司法 *avalúo* ，该评估由在 Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos 注册的专业人士执行。实务文献中的计算示例是一处价值 $ 的住宅，其抵押贷款为 $ 50,000，双方各得 $ 85,000。

*对估价师的启示。*有两个特点使这种模式区别于美国的模式。估价师由法院从专业名册中指定，而非由当事人聘请，因此那种在多数美国离婚财产评估中起主导作用的、基于相互冲突意见的争议不会以同样形式出现；此外，抵押负担的扣除已纳入财产分割计算，而非成为争议焦点，这从而消除了关于债务或净值何者属于婚姻财产的争论。在仅由法院指定一名估价师的情况下，争议便从价值转向了评估日期，而哥斯达黎加的实务中关于评估日期的规定较为匮乏。

Source — 哥斯达黎加关于离婚及房产分割的《*avalúo*》实践（西班牙语版本）：`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.

关于运河港口的特许经营权，已知悉。 2026 年 1 月，最高法院裁定 1997 年的特许经营协议违宪，根据该协议，CK 和记黄埔的子公司巴拿马港口公司（PPC）运营着巴尔博亚港和克里斯特港 ó bal，并在 2 月，政府接管了这两个码头。PPC 正根据国际商会规则提起合同仲裁，报告其索赔金额超过 $ 20 亿美元；2026 年 2026 年 8 月 20 日，CK Hutchison 宣布启动另一项投资条约仲裁，索赔金额超过 $ 15 亿。

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.

仲裁庭将采用何种裁决标准尚不清楚：目前尚未公布任何裁决，也未就索赔金额发表任何陈述。此类索赔所引发的问题 ——未到期租期的收益，以及对预期但尚未确定的续租应赋予何种权重——正是评估师在处理任何租赁权或期权时都会遇到的典型问题。本文未采用具体数值，相关内容仅基于媒体报道报告。

Source — 媒体报告(西班牙语原文):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.

南美近期法院判例：阿根廷、玻利维亚、巴西、智利、哥伦比亚、厄瓜多尔、圭亚那、巴拉圭、秘鲁、乌拉圭

由 AI 从葡萄牙语和西班牙语翻译成英语

每项翻译内容均在使用处标注并链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/jw6ewt36

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次或第 1 期中调查的司法管辖区以轮廓线标出并以阴影填充。

范围与来源

首先说明一下背景：本篇的主题是南美洲如何对房产进行估价，以及法律如何确定这一数额。下文的大部分内容涉及征收 ——即国家对私有房产的征收，在美国实务中称为 “征用权” 或 “强制征用”——以及为此应支付的补偿，这正是这些司法管辖区公布的相关资料。这并非该估价对象的全部范围：下文还将探讨拍卖基准价、转让税基、受监管租金以及折旧年限，而关于登记产权、登记册和没收等内容，将在相关章节中予以明确标注。

第 1 期回顾了美洲各国关于土著社区房产的判例，以及智利和秘鲁关于外币 *tasaciones*（估价）和征收的相关资料。本期内容涵盖了南美洲的十个司法管辖区。巴西和哥伦比亚率先登场，分别探讨了评估与应付补偿金之间的关系。随后是阿根廷，介绍了该国的国家法规及该时期的判决。厄瓜多尔、玻利维亚、巴拉圭、乌拉圭和圭亚那提供了关于征收法的基础研究—— 征收范围、估值日期、由谁进行估值以及如何对估值金额提出异议 ——并将已查找到的判决纳入其中。秘鲁和智利继第 1 期之后再次被收录，智利部分现已涉及评估方法层面。随后是关于税收、贷款、责任、家庭、遗产、合伙及保险等章节的简短条目，另有附注涉及苏里南和法属圭亚那。墨西哥、危地马拉、哥斯达黎加和巴拿马的相关内容收录于本部门关于北美和中美洲的篇章中。仅基于新闻报告的条目会在使用处标注，标注为 “据报告” 的日期即为报告日期，因裁决日期尚未确定。

来源。 以葡萄牙语和西班牙语阅读的材料，会在使用处标注 **来源**注释，并附有指向原文的链接。本部门针对此类裁决所作的任何说明均为其自行撰写的英文摘要，而非法院原文的翻译，且本期刊的西班牙语和葡萄牙语版本必须将这些段落作为编辑说明呈现，并引导读者点击链接，而非将该英文内容反译回上述语言。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

本季度关于南美洲的内容绝大多数涉及征收，这既涉及框架，也涉及具体裁决：其中几个司法管辖区发布的赔偿金额判决寥寥无几，因此所能报告的主要是相关法规、仲裁庭以及各自规定的措施。因此，下文的国家研究报告均以完整形式呈现，而非分散在八个标题下——补偿制度无法被零散地理解——本季度的判决则被归入各自所属的框架之中。不属于征收范畴的内容已被移至相应的标题下。

巴西——无所有权凭证的占有是否构成应获补偿的权益?

《联邦宪法》第 5 条第 XXIV 款 规定，作为一般原则，征收必须给予公平、事先且以货币形式的补偿；宪法本身对某些土地改革和城市政策相关的征收作了例外规定，要求以债券形式给予补偿。目前提交至联邦最高法院（Supremo Tribunal Federal）审理的一个问题涉及该保障的适用范围；另一个关于支付机制的问题已于 2023 年得到解决。

针对未办理产权登记的 *posse* 的补偿。 本案法院需裁定：对于那些虽持有被征收房产的实际占有权，但未办理产权登记的占有人——在本案中即长期占用的低收入家庭—— 是否应获得补偿以及补偿依据为何。下级法院将补偿范围仅限于 *benfeitorias*，即房产改良部分，而未考虑占有权本身，且排除了补偿性利息和延迟利息。占用者主张，补偿必须涵盖和平且持续行使占有权所产生的经济价值。巴西的报告指出，最高法院已在某些情况下承认了占有补偿；但尚未查证到相关判决。

对估价师的启示。 这涉及一个问题，即究竟是对哪种权益进行评估。如果无产权的占有权应予补偿，就必须对其进行评估——而对其进行评估既不是对完全所有权的评估，也不是对土地上现有建

筑物的评估。该指示要求就市场对一项已确立且具有确定性与保障性的占有权益愿意支付多少价格提出意见，这是一项截然不同且不熟悉的任务。

巴西正在探讨无证占有是否具有国家必须予以补偿的价值，而这一问题的答案将决定巴西大量房产的估价标准。关于持有人不拥有土地所有权时的补偿问题，可参见本部门“撒哈拉以南非洲”和“亚洲”章节中关于尼日利亚、共和国、尼日利亚以及印度尼西亚的相关章节，这些章节收录于本部门关于撒哈拉以南非洲和亚洲的系列报道中。

由 *precatório* 支付差额。 该问题已解决。在 RE 922.144 号案（具有普遍影响的第 865 号案件）中，联邦最高法院于 2023 年作出裁决，认定初始保证金与最终司法评估值之间的差额，作为一项通常，应通过“*precatório*”制度——即针对公共实体的司法支付令排队系统——进行支付；若该实体已按时履行上述支付义务，则通过该制度支付；若未履行，则通过直接司法存款支付。

*对估价师的启示。*该判决对“补偿应 先行”这一宪法要求构成了压力，而这种压力恰恰落在了估价师的工作上。初始赔偿金基于征收机关自身的评估；该数额与最终司法裁定之间的差额，正是业主举证旨在证明的对象，而正是这一差额被纳入待决事项。其实际后果是：业主的估价证据越有说服力，赔偿金中被推迟支付的部分就越大。

伊泰普大坝与阿维·á -瓜拉尼案。 2025 年 3 月，联邦最高法院解决了围绕伊泰普大坝淹没及征用土地的长期纠纷：运营商须向阿瓦 á · -瓜拉尼部落购买 3,000 公顷土地，并致歉。这 3,000 公顷土地的总预算为 $ 240 百万雷亚尔；截至 2026 年 4 月，已购入 700 公顷余土地，耗资 $ 84.7 百万雷亚尔—— 每公顷约 $ 120,000，而预算为 $ 80,000，这是评估师在根据市场价格核算赔偿计划成本时应牢记的对比数据。

二十八项法令，以及一项评估义务。 根据 2025 年 11 月 20 日签署的法令，联邦政府宣布位于十四个州的二十八处 *quilombola* 领地具有社会利益，其效果是规定 INCRA 有义务对这些领地内的私人土地进行检查和评估，以确定补偿金额 。目前尚未进行任何估值。这些法令所建立的，是一套基于“社会利益”这一标准—— 而非公共工程必要性——的估价师流程，而这两者的定价标准并不总是相同的。

*对估价师的启示。*这两项事宜均属于产权登记工作，会产生评估业务，而非评估结果。其关注点与通常情况相反：不是法院裁定某宗地块的价值是多少，而是行政机关在任何具体数值确定之前选择了何种标准。当征用被宣布为符合社会利益时，关键的可比实例是裁决之日农村市场的实例，而项目本身——即产权登记计划——正是正是“方案忽略”规则（在美国实践中称为“项目影响”或“项目范围”规则）旨在剔除的那种影响。

Source — 伊泰普 / Avá-瓜拉尼语（英语）：https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border；已购地块面积及其成本，Agência Brasil，2026 年 4 月 17 日（葡萄牙语）：https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana；二十八项法令，Planalto（葡萄牙语）：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；以及（英文）：https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml.

来源 — Portuguese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：联邦最高法院、已发布的公告及巴西法律报告汇编，https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

哥伦比亚——评估结果仅作为输入，并非补偿金额

1997 年第 388 号法律，经宪法法院解释。 根据 1997 年第 388 号法律 经宪法法院解释，法官在征收案件中裁定的补偿包括 *daño emergente* 和 *lucro cesante* — 间接损失及利润损失。被征收房产的价值属于第一类，在确定该价值时，法官应参考 *avalúo comercial*，即商业评估。

在 2002 年第 C-1074 号案件中，宪法法院裁定，征收补偿必须弥补对物权人造成的损害，而不限于支付被征收财产的商业评估价值；根据该案，补偿可能仅具有补偿性功能，也可能具有修复性功能（涵盖 *daño emergente* 和 *lucro cesante*），或具有返还性功能。2023 年第 C-020 号判决（），关于非正式聚居区土地的行政征收，将其转化为清单：在评估补偿时，行政当局应除其他事项外，考虑立法机关规定的参数（如有）；补偿在具体案件中应发挥的功能，无论是补偿性、修复性还是恢复性；被征收的权利；受影响方所处的状况；以及征收的背景和目的。商业估值本身需考虑在收购要约发出时生效的市或区规划条例（第 388 号法律第 61 条）——是要约，而非评估，确定了估值所依据的规划制度。

对估价师的启示。哥伦比亚明确提出了这一主张：评估结果是补偿金额的输入，而非补偿金额本身。*avalúo comercial* 作为一项损失项目的组成部分被采纳为证据。*Lucro cesante* 是另一项独立的损失项目，市场估值对此完全未予涉及。

还有两个特点值得关注。关于应考虑补偿功能（即补偿性、修复性或返还性）的指导原则，意味着同一项房产可能因被征收的原因不同而获得不同的补偿。而关于应考虑受影响方状况的指导原则，则将个人情况引入了确定过程。这两者均非估价师应发表意见的事项。二者均关系到估价师得出的数额如何被使用，而一份未明确说明其涵盖范围及除外事项的报告，将导致该报告被滥用。

IDU Resolución 2226 de 2025 — 补充的三项内容。 城市发展研究所（Instituto de Desarrollo Urbano）2025 年的行政征收将哥伦比亚的算术逻辑展现在纸面上：一项 *avalúo* 的金额约为 128,263,000 哥伦比亚比索（COP），加上 *daño emergente* 和 *lucro cesante*，总计约为 168,523,527 哥伦比亚比索（COP）。该评估额比补偿金少约百分之二十四，而这一差额并非源于对评估结果的分歧。

2025 年第 C-266 号决议——紧急征用条款被废止。 宪法法院撤销了 2025 年第 108 号法令第 4 条，该条款曾授权在卡塔通博紧急状态下通过行政行为实施征收。已启动的征收程序必须转为协商购买程序。对于评估师而言，这只是程序上的转变，而非措施本身的改变：同一地块，同一 *avalúo comercial* ，但报价现在必须通过协商而非强行规定——而且在协商过程中，业主清楚地知道政府已失去了这条 “捷径”。

Source — IDU 第 2226 号决议 ó（2025 年）（官方 PDF 文件，西班牙语版本）：`https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/transparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/120253260002226_RESOLUCION.pdf`；C-266 号（2025 年），SUIN-Juriscol（西班牙语）：`https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126`。

Source — 2023 年第 C-020 号，宪法法院（官方版本，西班牙语原文），理由第 42 条：`https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm`.

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：哥伦比亚宪法法院，2002 年第 C-1074 号判决, `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

阿根廷——目标价值、评估法庭以及裁决金额的更新

法定基准：《第 21.499 号法律》第 10 条。 1977 年《国家征收法》将 *indemnización* 限定为 *valor objetivo*——即资产的客观价值——以及因征收而直接且立即产生的损害赔偿。不包括个人情

况、情感价值、假设性收益，以及任何由即将实施的工程本身带来的增值—— 最后一项排除条款即本调查所称的 “忽略机制”，即美国实务中所谓的 “项目影响（项目范围）规则；该条款规定 “No se pagará lucro cesante”——不支付利润损失。国家估价法庭（Tribunal de Tasaciones de la Nación）处于该机制的核心：根据第 13 条，其最高估值标准适用于协议直接征用，并自动加成 10%；根据第 15 条，法院在诉讼性征收案件中必须征询该法庭的意见，且该意见须在九十天内作出。第 20 条规定，价值以被剥夺财产之日为准，并根据押金与实际付款之间的差额，按货币贬值情况进行调整，同时计付 6% 的利息。

一项背景说明，此处仅作为背景信息标注，本次校对中未进行核实：鉴于阿根廷《第 23.928 号法》（1991 年）规定，货币义务的指数化在阿根廷通常是被禁止的，因此裁决金额的更新是通过判例法中的变通处理实现的，而非依据该法规字面意义上的贬值条款。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：InfoLeg，《第 21.499 号法》（规范 37292), `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

公共领域先决条件与正则登记册：CSJN，2026 年 3 月 31 日。 阿根廷联邦最高法院（CSJN）在 FSM 61145/2016/9/RH6 号案件中，*Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes…* — 针对地块 948 的驱逐（*lanzamiento*）根据第 17.091 号法律就拉马坦萨市埃维塔区第 948、949A 和 949B 地块提起的驱逐程序——由罗萨蒂、罗森克兰茨和洛伦泽蒂以全体法官名义签署，受理了未成年人及无行为能力人公共辩护人（Defensora de Menores e Incapaces）提出的 *queja*（针对上诉被驳回的直接申诉）。原审判决因存在两项理由被撤销，认定其具有任意性：该判决未就地块是否属于第 27.453 号《社会城市规范法》及《国家（RENABAP，即全国非正规定居点登记处）的社会-城市规范化制度范围内，且未核实该土地是否属于国家公有领域并用于 “real y efectiva” ——真实且有效——的公共用途，这是《17.091 号法律诉讼的先决条件（Fallos 339:1530）。住房权是通过 *queja* 中关于儿童权利的框架引入的，而非作为一项明确的裁决，应按此理解。

*对估价师的启示。*某宗国有土地是否位于已登记的非正式定居点内，以及该土地是否实际上用于真实且有效的公共用途，现已成为诉讼中的门槛性事实。这两点都关系到待估权益及占用状况，在确定具体估值之前，必须先对这两点进行评估。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：国防总检察长办公室档案库，2026 年 3 月 31 日裁决, `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

已确认，但未核实；且有一项例外。 源自编辑提供的材料，未核实：特伦克-劳肯民事庭 2026 年 8 月的一项裁决，允许提起 *reivindicación*——即所有权恢复之诉——尽管存在布宜诺斯艾利斯省住房研究所（Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos （IVBA）的旧有转让限制。第二巡回法院于 2026 年 3 月 在 *Petersen v Argentina* 一案中的裁决在下文的核实说明中有论述：该案是关于 YPF 章程的纽约诉讼，而非阿根廷物权法案件，从中引用的内容是关于管辖权的论点，而非具体案例。

征收价格决定了以此为基准计算的各项内容。 在 *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)* 一案中（2025 年 10 月 27 日判决），圣菲最高法院裁定，专业费用的计算依据是案件卷宗中确定的征收价格，而非律师公会针对农村案件制定的 200 *“jus* 单位” 的内部收费标准。

*对估价师的启示。*该裁决虽涉及费用问题，但其原则意义更为深远，值得明确指出：一旦征收中价格确定，该数额——而非专业收费标准，亦非行政定价表——便是作为后续所有计算基准的依据。正是这种直觉促使智利拒绝采用挂牌价，也促使秘鲁拒绝采用名义指数：具有决定性的数字，是根据案件证据实际确定的数值。

对同一块土地进行两次征收。 在编号为 I. 73.795、于 2025 年 4 月 1 日作出的判决中，布宜诺斯艾利斯最高法院（布宜诺斯艾利斯省最高法院）审理了一起针对第 14.714 号法律合宪性的质疑案，该省依据该法征收了圣伊西德罗和贝卡尔地区的若干地块，而此前第 11.959 号法律曾试图征收这些地块，但该早期法规已被宣告无效。该挑战主张第二项法律是对已被撤销法律的复刻，并援引了 *cosa juzgada*。该判决的可获取文本止于诉因陈述部分；判决结果尚未公布，且本案的记录仅针对其提出的问题，而非判决结果。

核实说明。第二巡回上诉法院于 2026 年 3 月 27 日在“ *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* ”案（ ，案号：23-7370、23-7376）中作出的裁决，此处仅为记录其所确定的管辖法院，而非涉及任何补偿措施。多数意见推翻了美国 $ 作出的 161 亿合同判决，认为 YPF 的章程并未创设可被认定为损害赔偿对象的双边股东义务，并且—— 此外——阿根廷《一般征收法》是一项全面的公法制度，将与征收相关的索赔纳入其自身的程序中。撤销判决后，原有的估值均不再有效：法院既未确定收购价格，也未确定估值日期，而下文得出的数额随着作出该裁决的判决一并被撤销。得以保留的是这一主张：征用所应支付的补偿应依据被征收国自身的法律确定，无论该法院认为未提出收购要约的行为多么明显。关于 Aerolí neas / Marsans 征用案的承认程序中，截至 $ 10 December 2024，外加利息，被认定可在十二年而非三年的诉讼时效内追偿，该程序仅是对早已确定的补偿金额的执行，同样不能作为估值依据。下文“保险”标题下的内乌肯 é n 和拉普拉塔相关事项基于媒体报告，而非本部门查阅的判决书文本。

Río Negro — 评估委员会给出的数额，自被剥夺财产之日起计息。 在 *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C. y F.*（2025 年 6 月 2 日第 17 号判决）一案中，维德马的一审行政诉讼法院——行政诉讼第一审行政诉讼单位第 13 号（Unidad Jurisdiccional Contencioso Administrativa No. 13），而非高等法院——以方法论存在缺陷为由驳回了法院专家报告，并采纳了维德马省评估委员会（Junta de Valuaciones）给出的数额，即 $406,243.50 美元。自 2021 年 10 月 7 日被剥夺土地之日起至判决之日，按年利率 8% 计息，使土地金额达到 $525,022.60 美元，裁决书中表述为 ARS 6.30 亿；加上围栏费用 ARS 8.4 百万，总计为 ARS 6.384 亿。利息规则是关键所在：当利息自被剥夺占有之日起计算时，从占用到判决期间的延误所产生的利息应由占用方支付，而非由所有权人承担。

Webuild——仅就估值日期而言。 在 *Webuild S.p.A. (formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* 案中，2025 年 4 月 28 日的裁决认定存在违反公平和公正待遇原则的行为，而非征收，而剩余的争议几乎完全围绕估值日期展开：2006 年（即被投诉行为开始之年）与 2014 年 8 月 31 日。

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.

将其记录在房产案例摘要中的原因是，关于估值日期的论辩是独立进行的，与责任认定脱钩，且仲裁庭必须裁定八年的时间流逝对损失测算会产生何种影响——通货膨胀、货币价值以及反事实市场同时发生变化。受托进行追溯估值的估价师正在进行同样的推演，而通常情况下，他们无法借助当事方提供的书面陈述。

Source — R·í·o·Negro，UJCA 第 13 号（维埃德马），2025 年 6 月 2 日第 17 号判决，省级案卷号（参见西班牙语）：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 年 4 月 28 日的裁决，Jus Mundi（西班牙语）：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.

来源 — *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*, SAIJ（官方，西班牙语版本）：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（西班牙语）：https://ar.vlex.com/vid/senten

cia-definitiva-suprema-corte-1078544472; *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic*, 案号 23-7370、23-7376（第二巡回上诉法院 2026 年 3 月 27 日），意见书草稿：https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf；YPF，官方声明 é：https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0。

厄瓜多尔——地籍评估、公告冻结以及 10% 的上限

相关法规。 其宪法依据是 2008 年《宪法》第 323 条：为实施社会发展、可持续环境管理及集体福利计划，国家机构“基于公共利益或社会及国家利益，可宣布征用财产，但须依法进行公正估价、赔偿及支付款项。禁止一切形式的没收”（出于公共利益或社会及国家利益的考虑，可宣布征收房产，但须依法事先进行公正估价、补偿和支付；禁止一切形式的没收）。第 321 条保障公共、私人、社区、国家、社团、合作社及混合形式的房产，但须符合其社会和环境功能。

征收程序的法定依据是——与本次调查中流传的一种说法相反——并非《行政组织法典》（COA，2017 年《一般行政法典》），该法典中根本没有关于征收的规定，而是《（LOSNCP，即关于国家公共采购体系的组织法，R.O. —— 《官方公报》（厄瓜多尔官方公报）——增刊 395，2008 年 8 月 4 日）。其“征用与征收”章节已由 2025 年 10 月 7 日刊载于《官方公报》第四号增刊第 140 期的组织法改革法案完全重写，现列于第 ón IV 节，第 61 至 72 条（*Adquisición o expropiación de inmuebles*）：本文所论述的第 61 至 64 条涉及征用声明、补偿价格、争议地段及部分征用，第 65 至 72 条则涉及受影响的企业、其他损害、临时占用、负担、归还及国有房产。关于分散式自治政府（GADs）的征收，领土法典 COOTAD（《组织、《领土、自治与分散化有机法》）第 446 至 447 条规定，“公正价格的确定、程序及其他方面”应参照《国家公共建设征用法》（LOSNCP）执行。司法阶段依据《一般诉讼程序有机法》（COGEP，即《一般诉讼法典》）第 96 条、第 143(6) 条、第 326(4)(e) 条及第 332(9) 条的规定进行，此处援引的是截至 2026 年 8 月 4 日的合并文本。以农业为目的的农村土地征收，明确由专门法律规定（《国家土地规划与控制法》第 61 条，末款）。

该措施。 协商途径的上限由市政地籍登记 规定。根据第 62 条，在收到“公共利益声明”（declaratoria de utilidad pública）通知后，各方有三十天时间达成直接协议，且商定的价格“不得超过（10%）基于市政地籍登记中登记的评估价值，且该价值是在项目公告前一年（若涉及工程建设）或公共利益声明及社会公益声明之前一年已缴纳的地税所依据的市政地籍登记评估值，并从中扣除因公共工程及其他非业主行为所产生的增值部分” — 该金额不得超过市政地籍登记中该房产评估值（官方估值）的百分之十，该评估值系在项目（针对工程）或声明（针对其他征用）前一年已缴纳房产税的市政地籍登记中登记的评估值（官方估值），减去因公共工程或非业主自身行为导致的价值增值。若未能达成协议，该机构将签发征收令“以确定的评估值作为价格”，支付经认证评估值的百分之百，并向行政诉讼法庭申请立即占用；业主仅可就“公正估值、补偿及支付的确定”提出异议“（第 63 条）— 仅限于此”（第 63 条）——仅限于合理估值、补偿及支付事项，依据《COGEP》第 326(4)(e) 条和第 332(9) 条规定的简易程序。

谁进行估价。 该估价由市政当局负责。声明必须附有“由相关市政或大都市分散式自治政府或“国家综合地理参考地籍管理机构”所确定的评估值”（第 61 条）；而在法院提起诉讼时，诉状必须附上载明该评估值的地籍证书（《COGEP》第 143 条第 6 款）。市政估价的具体内容由《COOTAD》第 494 至 496 条规定：房产价值为土地价值与建筑物价值的总和，其中土地价值通过“与同一区域内条件相似或同质的不动产单位销售价格进行比较”（即与同一区域内类似或同质房产的单位销售价格进行比较），以及按折旧重置成本计算的建筑物价值之和；各市镇应依据国家地籍主管部门制定的方法，通过条例设定相关参数，并须每两年对城乡房产进行一次全面重估（第 496 条）。

日期和方案。 厄瓜多尔通过其自身的法律工具——《领土规划、土地使用与管理组织法》（Ley Orgánica de Territorial Planning, Use and Management of Soil）第 66 条规定的“项目公告”（anuncio

del proyecto）——来管控该项目对价值的影响。（LOOTUGS，即《领土规划、土地使用与管理组织法》，R.O. 增刊 790，2016 年 7 月 5 日）第 66 条规定的“项目公告”这一独立法律工具：：该公告“允许将公共工程影响范围内的不动产评估值，确定为各相关工程公开公告之日的价值，以避免在立即或未来征用时支付溢价” — 该公告将工程影响范围内的所有房产评估值固定为公开公告之日的价值，其目的正是“避免支付溢价”。该公告具有强制性，须通知业主、市政评估与地籍办公室以及不动产登记处；若项目未在三年内开工，该公告即自动失效。《国家公共工程法》（LOSNCP）第 62 条补充规定了上文所述的从公共工程中扣除增值额；而在部分征收情况下，判决书本身将扣除“该不动产的增值额”——即剩余部分所产生的增值——连同市政税款一并扣除（《COGEP》第 96 条第 2 款）。价值冻结、扣除及抵销——即从补偿金中扣除公共项目为业主保留土地带来的价值增值——是三种旨在实现同一目标的独立手段。

部分征收与剩余部分。 如果部分征收导致所有者持有的财产不足总量的百分之十五，“按面积或价格计算”（por extensión o precio），所有权人可要求征收方将该物业全部征收；且征收机构有义务将剩余部分一并征收，若该部分地块面积低于市或大都市区 GAD 规定的最小地块面积（《国家规划与城市规划法》（LOSNCP）第 64 条；该 15% 规则在《一般城市规划法》（COGEP）第 96(5) 条中亦有重申）。

估值审查权限案。 2026 年 6 月 4 日作出的 Dictamen 1-26-OP/26 号裁决 （主审法官何塞 · 路易斯 · 特兰 · 苏亚雷斯；由报告员报告 2026 年 8 月 11 日由法院刊载）裁决了总统针对《土地规划、使用与管理法》（LOOTUGS）改革法案提出的违宪异议。全体会议部分采纳了该异议，认定该法案中的九项条款存在违宪依据。其中三项裁决对估价实务具有重要意义：土地规划、使用与管理监督局（SOT）不得“认定”规划文件中存在隐蔽瑕疵（hidden defects），从而以此为由追究咨询机构的后续责任（拟议第 84.1 条；违反《宪法》第 213 条和第 226 条）；该局不得对 GADs（地区行政机构）所聘顾问的“idoneidad y competencia técnica”（适格性与技术能力）进行预审（拟议第 96 条，第一部分，第 15 项）；且该局不得“sin delimitación suficiente”地“ex officio supervisar actos o valores municipales”（依职权监督市政行为或价值）— 依职权监督市政行为或资产 — “sin delimitación suficiente”，法院认定该权力与《宪法》第 213、226、238、240、264 第 5 项、266 及第 301 条的规定不相容（第 95 段）。法院明确指出，SOT 仍是一个负责“监督、审计、干预和控制”的技术性机构，其职权不得取代地方自治政府（GADs）的宪法职权——根据第 264 条，市政规划和土地使用职权，市政地籍和评估正是基于此而设立的。

财产限制案。 2026 年 7 月 23 日第 92-22-IN/26 号判决书（主审法官阿里 · 洛萨达 · 普拉多；8 票赞成，无反对意见；2026 年 8 月 26 日报告）驳回了针对洛哈县条例（第 038-2021 号条例 第 274 条；第 045-2022 号条例 第 1186 及第 1187 条，后被纳入 2023—2027 年规划条例）所提起的违宪公诉，该条例要求在城市化及土地分割过程中，将河岸及水保护带无偿移交（*cesión obligatoria y gratuita*）给市政当局，并限制在这些区域内进行建设。原告主张该行为构成违宪没收，违反了第 323 条和第 66.26 条，并违反了“法律保留原则”（reserva de ley——即宪法原则，规定某些事项只能由法律规范，而不能由下位法规范）。法院裁定，市政当局具有宪法和法律上的职权，可通过条例施加此类城市义务；房产可因其社会和环境功能而受到限制；且该转让属于相称的限制，而非没收；该诉求被全部驳回。

地役权案件简述。 2025 年 9 月 4 日第 116-21-IN/25 号判决书（主审法官阿里 · 洛萨达 · 普拉多）驳回了针对 1974 年 6 月 19 日第 616 号最高法令第 1 条 的诉讼，该法令该法令在阿格里奥湖—埃斯梅拉达斯输油管道两侧各十五米范围内设立了一项无偿法定地役权。法院裁定该地役权“不构成征用或没收”：业主仍可在该地带内保持占有和使用权，且经比例性分析，该无补偿限制是适当、必要且与碳氢化合物行业的安全运营相称的。诉状援引了《美洲人权公约》第 21 条 以及《宪法》；法院依据国内财产条款对本案作出了裁决。

本次调查中还发现了另外两份已公开的判决，但不在研究范围内：第 1532-25-EP/26 号判决（2026 年 8 月 26 日报告）涉及 MEGADOME S.A. 的一起土地裁决中，针对连续保护诉讼的“一事不再理”原则，而非估值问题；以及苏昆比奥斯省法院在第 21333-2025-00130 号案件中的判决（A'i Cofán de Sinangoe 集体产权）是一项土著产权承认裁决，先于任何补偿问题（参见核实说明）。

厄瓜多尔不是欧盟成员国，也不受《欧洲人权公约》的约束。该国是《美洲人权公约》的缔约国，该公约第 21 条保护房产权利，美洲人权法院是其区域法院；补偿标准的确定，与本调查报告中所述其他情况一样，仍属于国内法范畴。

*对估价师的启示。*厄瓜多尔的该指令是一项设有严格上限的地籍评估指令：在谈判中，价格不得超过公告前一年市政评估值的 10%，且即使在该上限范围内，因工程产生的增值部分仍需予以扣除。因此，估值日期——即估值意见所依据的日期——由一项行政行为确定——即“项目公告”（anuncio del proyecto）—— 该行为可能早于征用行为长达三年，而每两年一次的市政重估周期（《COOTAD》第 496 条）则决定了该冻结基准的过时程度。业主可提起的异议，根据法规仅限于向行政诉讼法庭主张“公正估价、赔偿及支付”；而在《Dictamen》1-26-OP/26 发布后，对市政估价的上级复核权仍归属于各自治大区（GAD）自身的机制，而非国家监督机构。

核查说明—— 这三项裁决已对照宪法法院自身的出版物进行了核查：Dictamen 1-26-OP/26、Sentencia 92-22-IN/26 的裁定意见书全文，以及判决书 116-21-IN/25 均从该法院 esacc 资料库下载，日期、报告人及裁决主文均摘自这些 PDF 文件（裁决日期分别为 2026 年 6 月 4 日、2026 年 7 月 23 日及 2025 年 9 月 4 日；前两份文件中流传的 2026 年 8 月日期实为法院新闻简报的发布日期）。法律法规文本均依据官方门户网站上发布的汇编版本进行查阅：SERCOP 采购门户网站上的《国家公共合同法》（LOSNCP，截至 2025 年 10 月 7 日的汇编版）；《国家技术单位法》（LOOTUGS，COOTAD（汇编至 2024 年 6 月 21 日）以及《宪法》均发布在国土规划监督局和国防部的门户网站上；COGEP 的汇编版本截至 2026 年 8 月 4 日（公共辩护人办公室图书馆）。这些是 Lexis/Ediciones Legales 汇编版本，仅在国家门户网站上镜像发布，并非《政府公报》的原始版本；上文引用的 R.O. 链接可查阅原始版本。关于《行政法典》（COA）包含征收条款的说法，经与截至 2026 年 1 月 13 日的《行政法典》汇编版本核对，发现该说法毫无依据—— 该法典中任何地方均未提及征收。苏昆比奥斯省的 21333-2025-00130 号判决书因无法通过可访问的一手资料进行核实（截至发稿时，司法系统的 SATJE 查询服务无法访问），故仅予以标注。lexis.com.ec 平台（需付费）及 registroficial.gob.ec 的检索功能均无法用于文本检索。

第五座桥——错误的举措，以及数字间的差距。 2026 年，瓜亚基尔的“第五座桥”工程以一种不同寻常且引人注目的形式，引发了厄瓜多尔常见的争议。*Expreso* 报告称，行政部门提出的报价分别为 $ 15,000 美元、$ 20,000 美元以及 $ 45,000 美元的行政补偿方案，其中最后一项涉及的房产据其所有者称，评估价值超过 $ 80,000 美元。此案的程序性裁决具有重要参考价值。在该部向瓜亚基尔行政诉讼地区法庭（Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo）提起的二十二起诉讼中，有两起被撤回，五起被裁定不予受理，该法庭认为该部提起的是一项“*consignación*”（即存入所提议价的保证金）诉讼，而该案本应启动征收程序；其余案件仍在审理中。存入法院的补偿金不构成征用，也不确定补偿价格。

Source — “第五座桥”征收事件，*Expreso*（西班牙语原文）：`https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html`.

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《国家公共采购体系组织法》ó 第 IV 节（第 61–72 条），该法已由刊载于《官方公报》（R.O.）第四号增刊 140，2025 年 10 月 7 日（合并文本见 SERCOP 门户网站）；厄瓜多尔宪法法院，第 1-26-OP/26 号裁决及判决书 92-22-IN/26、116-21-IN/25，`https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

玻利维亚——一份 1879 年的具有法律效力的《条例》，以及农业用地市场价值

宪法依据。 2009 年《宪法》第 56 条 保障私有财产——无论是个人还是集体的—— “只要其履行社会职能”——只要其履行社会职能——且其使用不损害集体利益。第 57 条规定了征收规则：“La 征收应基于公共必要或公共利益，须依法认定并事先给予公正补偿。La propiedad inmueble urbana no está sujeta a reversión”—— 征收须基于公共必要性或公共利益，并依法认定且须事先给予公正

补偿；城市不动产不受归还条款约束。对于农村土地，《宪法》将其划分为两类：未履行经济社会职能，或大庄园所有制（即 *latifundio*，即规模极大的土地庄园），均构成 *reversión* 的依据 — 土地将归属玻利维亚人民，且补偿——而基于公共必要性和公益目的的土地征收则需 “y previo pago de una indemnización justa” （第 401 条）。

一般制度：1879 年的《条例》(Reglamento)，自 1884 年起作为法律生效。 该一般征收法在形式上，是本调查中最古老的法律文件。1884 年 12 月 30 日的《法律》（Ley）仅包含一条条款：“1879 年 4 月 4 日行政当局关于因公共需要和公益目的进行征用的法令，应作为国家法律予以适用”——1879 年 4 月 4 日关于征收的行政法令应作为州法予以适用，但不影响特殊的采矿程序。因此，实质性规则即为 1879 年《条例》所规定的内容。第 1 条规定，任何强制转让必须满足以下四个先决条件：郑重声明拟建工程具有公共利益；声明转让全部或部分房产不可或缺；“justiprecio” — 评估，字面意思是确定公正价格，这是西班牙法律中用于指代征收补偿金额的固定术语—— 对拟被征收财产的评估；以及支付补偿金。

由谁评估，以及评估什么。 第 7 条：一旦宣布征用必要性，“应由双方各指定一名专家，或 tercero en discordia”——房产的价值，以及征收可能给所有者造成的损失，由专家进行评估，每方各指定一名专家，如意见不一致则由第三人裁定，若无法达成一致，则由 juez de partido 指定，且该第三人可被两次申请回避。估价（Tasaciones）由通过考试的专家（peritos）进行，若无此类专家，则由经认证的当地估价师（*prácticos*）——即凭借实践经验而非考试资格获得资质的人员——在市政当局宣誓后进行（第 16 条）；若某一方未指派专家，则视为接受行政当局的专家（第 17 条）。第 19 条规定了每次估价的内容：房产的类别、质量、位置及法定面积，并附有所占用部分的平面图，“y con todos estos datos se fijará el valor en renta y venta de la finca” ——根据所有这些数据，确定该房产的租金和销售价值——并应说明评估中考虑的各项情况。对于部分征用，同一条款规定，估价应考虑 “因部分占用及房产分割而在未被征用部分可能产生的贬值，以便将其价值减损作为可赔偿的损害赔偿” ——即未被征用部分的贬值，作为可赔偿的损害予以支付——并将业主的估价费用计入价格之中。全额款项应在剥夺所有权前支付，或在存在第三方索赔时予以存入（第 8 和第 22 条）；若价格被拒绝，款项将存入国家银行，工程照常进行（第 23 条）。对于临时占用，第 32 条规定专家应就该房产本应产生的租金以及 “根据以下差额计算的贬值” 进行赔偿：——即占用前核定评估价与占用后实际评估价之间的差额——以及经适当证明的损失。对估价结果的异议应依次向上级行政机关提出，随后提交至行政诉讼法院（第 38 至 40 条）。该条例未包含关于评估日期的规定，也未指示应将拟建工程对价值的影响排除在计算之外；其条文中没有任何内容构成对评估的无视。

农业领域：《第 1715 号法》(经《第 3545 号法》修订)。 农业房产的征收受《国家农业改革服务法》管辖《国家土地改革法》（第º 号法，即 1715 号法），1996 年 10 月 18 日颁布 ，并经《社区土地改革重整法》（第º 号法，即 3545 号法）于 2006 年 11 月 28 日修订 。第 58 条（第 3545 号法律条文）：土地征收应基于法律规定的公共利益事由，或应社区要求，因小型房产所有权未履行社会职能而进行，“在支付合理补偿金的前提下”。公共利益的理由包括土地的重新整合与重新分配、生物多样性的保护与保育，以及公共利益工程的实施（第 59 条）。相关措施见第 60 条，其措辞依据《第 3545 号法》第 35 条规定：“征用补偿金额的确定应综合考虑土地的市场价值、土地上的改良设施、生产性投资或保护性投资，以及其他可核查的标准… ，以确保给予公正的补偿” — 赔偿金额的确定应综合考虑土地、土地改良、生产性投资及该地产上的保育投资的 市场价值 ，并依据农业监督局规定的标准进行核算。此外，土地所有者可要求以市场价值相当的土地作为全部或部分补偿，其中应计入对多年生及半多年生作物的投资成本；且在全额支付前，土地所有者无需交出土地（第 60 条，II-III 款）。征收决议由国家土地改革研究所（Instituto Nacional de Reforma Agraria）的国家主任签发，仅可在三十天内向国家农业法庭（Tribunal Agrario Nacional）提起行政诉讼予以质疑（第 60 条，第 II-III 款，《第 3545 号法》文本）。2006 年的修订本身即为一项估价依据：1996 年原第 60 条曾将公共事业征收的补偿额定为 土地所有人在征收前 ——这是一种

自我评估措施，即根据业主自身的纳税申报来确定征收价格—— 而市场价值仅适用于小规模土地和社区土地。第 3545 号法将这种税务自我评估制度全面替换为市场价值。

市政管辖范围。 第º 482 号 2014 年 1 月 9 日法律（《市政自治政府法》），第 16 条，规定须由市政委员会（Concejo）三分之二成员批准一项市政法规通过的市政法律，方可授权征收私有房产，“鉴于事先已作出公共利益声明，且已预先支付公正补偿，并根据专家报告或双方协议进行评估或确定公正价格”——事先声明公共，事先支付公平补偿，并根据专家报告或双方协议确定评估值或合理价格—— 不得以另一项公共资产进行实物补偿。

除外情形。 本次调查中分发的三份多民族宪法法院裁决——SCP 1096/2025-S3、SCP 1307/2025-S2 以及 SCP 0228/2026-S3 — 涉及的是 usucapión（取得时效 ，即民法中与敌对占有相对应的概念）以及关于占有的宪法保护（tutela）事项，而非估值问题，且仅作标识。本次检索中未发现任何关于 1879/1884 年制度或第 1715 号法第 58 至 61 条补偿条款的 2024–2026 号裁决。

玻利维亚不是欧盟成员国。该国于 1979 年 7 月 19 日加入了《美洲人权公约》，并接受了美洲人权法院的争议管辖权；该公约第 21 条是支撑第 56 条和第 57 条的区域性房产保障。补偿的具体标准仍由国内法规定。

*对估价师的启示。*玻利维亚的相关规定首先取决于评估路径。在一般评估路径下，适用的文本是一部 19 世纪的《条例》（reglamento）：评估标准是房产的租金和售价，外加由此产生的损失，由各方指定的专家确定，若存在分歧则由第三方裁决，既无法定估值日期，也不排除特定方案——项目影响的评估日期及处理方式均由专家和争议法院决定。在农业领域，评估标准为土地的市场价值加上改良和投资，由行政部门评估；2006 年废除税收自我申报制度后，历史税务申报已不再作为征用补偿的依据——尽管它们仍可作为对方当事人可援引的证据。对于农村土地，首要问题根本不在于价值，而在于归类：因未履行经济和社会功能而导致的土地收回不给予补偿，因此该土地持有是否履行了该功能，决定了是否存在应评估的价值。

核查说明——第 3545 号法律已在《官方公报》门户网站（gacetaoficialdebolivia.gob.bo，法规编号 4015）上全文公布。《宪法》（第 56 条、第 57 条和第 401 条）、1884 年 12 月 30 日的法律、1879 年 4 月 4 日的条例、第 1715 号法律和第 482 号法律均在 LexiVox 非官方汇编（lexivox.org）上进行了朗读；其中关于 1879 年《条例》的条目，该汇编将《官方公报》自身的规范条目作为其来源；而《官方公报》门户网站的免费浏览功能仅显示了这些较早法律文书的标题部分，因此这些内容以镜像形式而非原始质量呈现。1879 年的引文保留了来源文本的十九世纪拼写（“lei”、“rejirá”）。

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《多民族玻利维亚国官方公报》（第 3545 号法律）；LexiVox（CPE；1884 年 12 月 30 日法律；1879 年 4 月 4 日总统令；第 1715 号法律；第 482 号法律），`http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

巴拉圭——通过单项法规进行征收，道路走廊区域按市场价值补偿，大庄园按税务估值补偿

宪法框架。 1992 年《宪法》第 109 条 (*De la propiedad privada*) 保障私有财产，其内容和界限由法律 “根据其经济和社会功能” 予以确定，“以便使所有人都能享有私有财产”。其征收条款规定：“任何人不得被剥夺其财产，除非依据司法判决；但允许出于公共利益或社会利益而进行征收，具体情况由法律在个案中确定。法律将保障预先支付公平补偿，该补偿由协议约定或经司法判决确定，但用于土地改革的无产出大庄园除外，其补偿应遵循法律将规定的征用程序” — 任何人不得被剥夺房产，除非经司法判决；但允许为公共利益或社会利益而征收，具体由法律在个案中确定；法律保障事先支付公平补偿，该补偿由协议或司法判决确定，但用于土地改革的无生产力大庄园除外。第 116 条补充规定，为实施土地改革而征收闲置的大庄园，“应由法律针对每个具体案例予以规定，并按法律确定的方式和期限支付补偿”。《民法典》（第 1183/85 号法律）呼应了第 1964 条的保障规定——除公共利益或 “由法律界定” 的社会利益外，不得剥夺所有权，也不得 “未经公正补

偿”而剥夺财产——并规定，如果被征收的财产在合理期限内未用于其指定目的，原所有权人享有收回权（第 1965 条）。

该机制。 巴拉圭没有通用的征收法典。宪法中的表述“由法律在每种情况下具体规定”被字面执行：每项征收均由国会通过的单项法规实施——官方法律汇编中充斥着大量“宣布某地块为公共利益 [或社会利益] 并予以征收”，并将该地块移交给指定实体。两个行业性框架提供了估价机制。对于道路和基础设施走廊，适用 2015 年 1 月 8 日的第 5389 号法律（2015 年 1 月 13 日公布），“该法规定了针对基础设施工程公共管辖带范围内房地产的征用与补偿程序，该工程由公共工程与通信部（MOPC）负责”公共工程与通信部（MOPC）负责的基础设施工程所划定的公共领域地带内不动产的征收和补偿程序”——即征收 MOPC 基础设施工程“公共领域地带（franja de dominio）”的程序。关于土地改革，有《土地法》（Estatuto Agrario），即 2002 年 1 月 30 日第 1863 号法律，其中关于征收的章节（第 94 条及以下条款）。

走廊内的测量。 第 5389/15 号法律从制度层面定义了“justiprecio”（公正价格）——即“由公共工程与通信部公共工程与通信部评估司进行的官方评估所得价格”（第 2(e) 条）——并在实质上依据市场价值：“确定合理价格应以该不动产的市场价值为基础，并加上对其进行的改良”（第 10 条）—— 该房产的市场价值，加上其所进行的改良；转让费用由业主和部方平均分担。若依法设立的企业或行业无法继续经营，业主可在索赔中列明该损失，并提供书面证明（第 8 条）；对于经济作物，补偿必须涵盖“实际损失和利润损失” — 即已遭受的损失及未获得的利润（第 9 条）。

评估主体及评估程序。 评估程序首先是行政程序，其次是司法程序。公共工程与通信部（MOPC）的评估司（Departamento de Avalúo）在对土地及地上建筑物进行“公正估价”时，“应征询受影响的所有权人意见”；所有权人需在五个工作日内表明同意或不同意，并可申请部长级复议（第 17 条）。评估结果通过《部长决议》发布，该决议基于一份评估档案，其最低内容要求已作规定（第 15 条）；该部可聘请私人评估顾问，后者对其工作承担民事和刑事责任。在司法阶段，业主可就“未纳入行政估价的财产价格或评估”提出答辩或反诉（第 30 条），此后审判仅围绕争议部分进行。索赔请求自收到征用通知之日起十年内——即在民事法律意义上——时效届满（第 14 条）。

该条款。 第 31 条规定了一项“方案不予考虑”原则，其表述如下：“财产价值应在不考虑因即将实施的道路工程而产生的增值（假设性利益或收益）的情况下进行估算” — 房产价值的估算不得考虑因拟实施的道路工程而产生的增值（假设性利益或收益）。该条文规定，除非有相反证据，否则该部的估价即为上限：“赔偿金额不得超过 [MOPC] 确定的实际价值和估算值，如有相反证据，则由法院进行估算。”一项配套的排除条款与“价值制造”原则相悖：在《改进项目核查记录》（即签署的改进项目清单）之后进行的改进不予补偿（第 12 条）。除上述规定外，该法案未包含其他关于估值日期的条款；亦无条款将市场价值限定于某项决定、转让或判决之日。

部分征收与余地。 应所有人的请求，必须征收全部土地，并在城市区域内，若基本住宅地块的（UBH，360 m^2）或超过百分之三十的基本住宅（VBH，90 m^2）受到影响；而在农村区域，若该地块的其余部分将低于《农业法规》（Estatuto 所规定的“家庭经济基本单位”（Unidad Básica de Economía Familiar）标准，或者住宅受影响面积达百分之三十或以上（第 6 条）。由此获得的剩余部分，可由该部在进行官方重估后，无偿转让给公共实体，或有偿转让给私人主体（第 7 条）。

农业轨道。 根据《农业法》（Estatuto Agrario），该措施基于宪法中的例外条款进行划分。对于被认定为非生产性大庄园（latifundio）的土地，补偿“将根据该不动产的税务价值确定”——即税务（地籍）价值 ——而土地改良部分则根据先前的评估结果，以“实际价值”支付首期款（第 102 条 (a) 款）；付款可分十期年度预算款项（第 103 条）。对于被征收的农村土地，若 不属于非生产性大庄园，补偿金额应通过协议，若未能达成协议，任何一方均可向该房产辖区的民事法官申请司

法定价（第 102 条 (b) 款），且在支付宪法规定的公平补偿之前，主管机关不得批准占用（第 101 条）。若部分被征收土地后留下的残余地块“显著”丧失了生产性使用价值，所有权人可要求将其购回或置换（第 99 条）。

有两项内容虽被列出，但未被视为估价法。2025 年 1 月 9 日第 7424 号法律 （2025 年 1 月 14 日公布）设立了国家统一登记与地籍系统（Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral）以及隶属于最高法院的（RUN），将地籍与公共登记合并；根据该法第 187 条，该法自公布之日起一年后，即 2026 年 1 月 14 日生效——这是一项登记与地籍基础设施改革，而非估值规则。此外，美洲人权法院对 *“Yakye Axa ”* 案（ ）和 *“Xákmok Kásek ”* 案（ ）——即针对巴拉圭的原住民祖传土地归还案——的长期监督，属于《美洲公约》及美洲人权法院的管辖范畴，超出了本文所考察的国内估值法规范围，此处仅作说明。

巴拉圭不是欧盟成员国，也不受《欧洲人权公约》的约束。该国是《美洲人权公约》的缔约国，该公约第 21 条保护房产，并规定在房产被剥夺时须“支付公正的补偿”，美洲人权法院是该公约的区域法院；补偿金额的确定仍属国内法范畴。

*对估价师的启示。*在 MOPC 走廊内，估价准则为市场价值加上改良价值，并通过第 31 条剔除了道路规划本身的影响 ——但除非业主提出异议，否则该部自身的估价（tasación）即为上限，因此评估之争——如果真有——将在司法裁定中进行，且仅围绕所主张的差额部分展开。《实地勘测报告》（acta de levantamiento）的盘点日期——而非任何估值日期——是估价师在处理改良工程时必须遵守的法定截止点。在走廊和农地征收范围之外，每项征收法都是独立的法律文件：估价师必须参照宪法默认规定——即补偿金额应通过协议或司法判决确定——进行对照；其中，大庄园（latifundio）按财政价值评估并分期支付，是宪法中关于预付补偿的唯一例外。

核查说明 ——所有法律文本均查阅自全国国会中央图书馆与档案馆（Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional，简称 BACN）的官方门户网站（bacn.gov.py）：第 5389/15 号法律（2015 年 1 月 8 日颁布，2015 年 1 月 13 日公布）、《农业法》第 1863/02 号）、《民法典》第 1183/85 号（第四卷）以及第 7424/2025 号法律，均采用该图书馆的全文版本。宪法第 109 和 116 条已对照该文献库出版的 1992 年宪法签署原件的扫描件进行了核对（CONSTITUCION_ ORIGINAL_ FIRMADA.pdf，扫描件第 30 页及 32–33 页）；常被引用的概括性表述“由法律界定，并经公正补偿”浓缩了上文引用的实际文本。通过该图书馆的馆藏本身即可证实通过单项法令进行征收的机制（例如 第 2730/05 号法律，征收 52,694 公顷土地，系“依据《国家宪法》第 109 条和第 116 条以及《农业法规》的规定”进行征用）。在检索文本时，无需访问《官方公报》网站，也未查阅该网站。截至发稿时，在可获取的来源中未发现巴拉圭法院就第 5389/15 号法律或《农业法规》中的估值条款作出的 2024—2026 年间任何裁决；据报告亦无此类裁决。

监督，以及统一的地籍登记。 美洲人权法院针对 2025 年 X *ákmok Ká* sek 和 *Yakye Axa* 案作出的监督令仍在执行中；仅第一项已被宣读。在 *Xákmok Kásek* 案中，土地归还工作已部分完成：2025 年 8 月 28 日的命令裁定中记载，在声称归属该社区的 10,700 公顷土地中，已有 7,701 公顷完成登记，但司法测绘尚未完成，另有 2,999 公顷土地仍待完成产权登记并交付，距判决已过去十五年。此外，第 7424/2025 号法律将地籍登记与产权登记进行了统一。这两项措施共同准确地反映了巴拉圭的现状：补偿措施的难点不在于 ——而在于如何准确记录财产归属及所有者身份。

Source — *Xákmok Kásek*, 2025 年 8 月 28 日的监督令（官方 PDF 文件，西班牙语版本）：`https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf`.

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《第 5389/2015 号法律》和《巴拉圭共和国宪法》（1992 年），全文，国会图书馆和档案馆中央图书馆与档案馆，
`https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

乌拉圭——征收前的价值，以及开辟街道的双重 *tasación*

宪法基础。 《宪法》第 32 条 规定了这一保障，并补充了一项在其他宪法中鲜见的规定：“财产权是一项不可侵犯的权利，但须受为公共利益而制定的法律规定的约束。任何人不得被剥夺其财

产权，除非属于由法律规定的公共必要或公益情形，且始终须从国家财政部获得公平且事先的补偿”——房产是不可侵犯的；除非法律规定的公共必要或公益情形，否则不得剥夺任何人的房产，且必须始终从国家财政部获得公平且事先的补偿。该条随后规定，当宣布征收时，所有者应就因征收程序持续时间而遭受的损失获得赔偿，无论征收是否最终完成，“包括因货币价值波动所导致的损害”——包括因货币价值波动而产生的损害。

该法规及其现状。 现行法规仍是《征用法》（Ley de Expropiaciones），第º 号法律 3.958 1912 年 3 月 28 日 1912 年 3 月 28 日颁布，刊载于 1912 年 4 月 3 日 的《官方公报》（Diario Oficial）（该公报本身标注为 “reimpresa para salvar errores de copia”—— 即 “为纠正抄写错误而重印”）。目前尚无官方汇编版本：IMPO 法律信息数据库仅将 1912 年法律作为注释登记条目收录，修订条款的现行文本必须从修订法律本身中拼凑而成——主要依据的是第 º 号（10.247）1942 年 10 月 15 日颁布的法令（第 15、16 及 42 条）、º 号（9.722）1937 年 11 月 18 日颁布的法律，以及 Nº 19.355 2015 年 12 月 19 日（第 15、18、19、25 和 40 条），Ley Nº 19.924 2020 年 12 月 18 日，Ley 第º 号法律（19.996），2021 年 11 月 3 日（第 42 条），以及最近的第º 号法律（20.446），2025 年 12 月 16 日（第 15 条，G 项）。下文引用的条款摘自 1912 年政府公报扫描件以及 IMPO 门户网站上的修订法律文本。

首先进行行政估价。 根据第 18 条（现行文本：第 19.355 号法律，第 355 条），一旦工程的最终界线确定，行政部门将 “依据本法并通过其技术人员，对被征用的房产进行估价”——由其自身技术人员对房产本身进行估价。评估结果将通知业主，业主有十五天时间接受或提出异议，并需说明索赔的补偿金额，“包括房产价值及损害赔偿”—— 包含房产价值和间接损失—— 并附理由。任何偏离法规规定，或未由接受过评估培训的高等教育或技术院校毕业生签署的反评估报告，均不予纳入行政档案。保持沉默即视为接受；接受将直接导致产权转让和同步支付；提出异议则将案件移交法院。

司法阶段及由谁确定赔偿金额。 第 26 条将司法征收程序 “仅” 限定于确定赔偿金额和接管财产；法律作出的公共利益认定不得被抗辩（第 16 条）。在调解听证会上，各方各指定一名专家（第 23 条）；缺席或未出庭的业主将由法院为其指定一名专家（第 24 条）。第 25 条（现行文本：第 19.355 号法律，第 357 条）规定公职人员及任何与业主利益相关者不得担任专家，并要求法院指定的专家 “deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria”，其意见须经充分论证。第 28 条随后规定，法官、估价员和专家应 “根据事实，并依照本法规定的一般程序和评估规则” 确定金额，并规定了程序范围：补偿金额在任何情况下均不得低于行政部门的报价，也不得高于利害关系人的索赔金额。第 28 条的另外两项规定——即参照地籍登记价值加上规定的百分比来设定赔偿金额的上限和下限——已被 1919 年 10 月 27 日颁布的第º 号法律（7.012）废除；与地籍登记的关联已不复存在。专家费固定为司法赔偿金的一百分比，金额介于 40 至 400 个可调整单位 — 指数调整的记账单位 — 之间（第 40 条，现行文本：《第 19.355 号法》第 356 条）。

措施及日期。 第 29 条在一句话中同时规定了这两点：“赔偿金额应根据被征用财产在征用前立即时点的价值，以及因征用而给所有者造成的损害和损失其所有者所遭受且系征收所必然导致的损害与损失”——赔偿金额依据征收前紧邻时期的房产价值 ，连同所有者因征收而必然遭受的损害与损失一并确定。未予考虑的是 “抵押收益或未来收益”——正如官方公报所载；其含义，与 “futuras” 一词，意指假设性或未来的收益——以及未依法登记的合同，这两种情况均须在作为征收依据的行政档案开启之日前（或向立法机关申请特别征收法之前）至少六个月。因合同撤销或废止而产生的损害赔偿，计算期限不得超过一年（第 29 条，第二款）。第 31 条补充了针对业主的相应规定：凡因建造、种植及改良工程的时机或其他评估情况，被判定系为 “ el objeto de obtener una indemnización más elevada”——即为获取更高补偿——而实施的，均不予计入，尽管所有权人

可移除材料及可分离且不造成损害的改良设施；此外，行政机关或法院亦无义务将征收令或征收法案颁布前六个月内所有权转让所产生的价格视为决定性依据。对于厂房，被征收机关应支付补偿金或承担拆除及运输被征收土地上现有设施和机械的费用（第 31 条）。日期说明：《第º 9.722 号法》，1937 年 11 月 18 日颁布的第号法律（9.722），其第 10 条将 1937 年 3 月 1 日确定为日期，以适用于该法第 29 条及第 31 条（末款）所规定的征收情形——这是早期法律中将估值日期与公告效力挂钩的典型案例。

对剩余部分的改善以及开辟街道的程序。 第 29 条的第三个方面是一项抵销条款：如果在被征用土地上进行的工程，或该土地的用途，导致 “un aumento de valor inmediato y especial” ——即对房产其余部分产生 “immediate and special increase in value”—— 则评估师、专家及法院在确定赔偿金额时，须将该补偿性增值纳入考量。对于用于新建街道、大道、广场及公共道路的征收，第 32 条以 “前后双重估价” 取代了常规计算方法，并明确规定该方案不考虑，具体表述为：“应将整个地块视为未规划公共工程进行估价” ——首先将整块地块 视为未规划任何公共工程进行估价，包括已建、已围栏及已种植的部分；随后，在新街道划定路线并征用后，剩余部分将独立估价，排除用于公共用途的区域；“首次与第二次估价所得的公正价格之间对业主有利的差额，应视为补偿金额” ——两次公正价格之间对业主有利的差额即为补偿金。若第 4 条所指的毗邻地带同时被征收，则此程序及 “*mayor valor*” 的扣除均不适用。第 10 至 14 条虽不属于征收本身所涉及的补偿范畴，但完善了该制度：毗邻新工程且 未被征收的房产业主需向国家或市政当局支付 *mayor valor* 的一半——即工程使其获得的增值——该金额依据评估结果确定，而评估时点应追溯至工程开工之时（第 14 条）。

紧急接管。 第 42 条，经º 号法律（Ley N） 19.996 于 2021 年 11 月 3 日修订（第 189 条），对 “紧急接管”（toma urgente de posesión）作出规定：征用机关自行宣布紧急情况；临时补偿金为该房产及其附属设施的估价，该估价由行政或部门政府的公共技术人员在理由充分的意见书中确定，并在实际占有前以指数化单位 — 即与通胀挂钩的单位 — 存入共和国银行；法定公共事业地役权不予补偿；行政当局在实际接管后有三十天时间提交征收索赔申请，其中最终补偿金额将通过诉讼确定。

背景与除外条款。 关于税务估值的一条背景信息：第º 号法令 334/025（2025 年 11 月）更新了该国 2025 年度不动产 *valor real*，针对财富税、财产转让税及基础教育税税种——地籍-税务估值，而非征收补偿。另有一条明确说明：最高法院 1.598/2025 号判决（*Ambrosi c/ Cedrés*）涉及继承权转让的继承法效力，而非估值问题，故不予讨论。就第 3.958 号法中的补偿条款而言，2024 年至 2026 年间最高法院（Suprema Corte de Justicia）唯一被查找到的判决是 2026 年第 183 号判决，如下所示。

乌拉圭不是欧盟成员国。该国于 1985 年 4 月 19 日批准了《美洲人权公约》，并接受了美洲人权法院的争议管辖权；该公约第 21 条（财产权，“公平补偿”）与第 32 条的关系，正如《第 1 号议定书》第 1 条与本期所探讨的欧洲法律文书的关系一样。补偿的程度仍属国内法范畴。

对估价师的启示。 有三个特点构成了该指导原则的核心。日期——“征用前的紧邻时期” ——以及六个月的登记和销售证据规则，旨在筛除在征收阴影下伪造的交易证据；估价师应将每项可比实例的日期与征收档案的启用时间相对应。第 28 条中的括号规定使当事方提出的数额成为管辖权限：业主的索赔金额为上限，因此索赔金额低于该上限的主张无法通过后续证据予以补救。而在开辟街道的案件中，评估并非一次估值而是两次——首先是 假设未进行工程时的整体估值，其次是剩余部分的现状估值——并依法将任何直接且特殊的增值从剩余部分中抵销。

核查说明 — 《宪法》（第 32 条）及修正法案文本（第 19.355 号法律，第 354 至 357 条、第 365 条和第 368 条；第 10.247 号法令，第 2 条；第 9.722 号法律，第 10 条；第 19.996 号法律，第 189 条；第 334/025 号法令）均通过 IMPO 门户网站（impo.com.uy）查阅。所引用的 1912 年条款（第 26 至 32 条）摘自 IMPO 扫描的 1912 年 4 月 3 日《官

方公报》第 23 至 26 页；该处的印刷文本为 “ganancias hipotecarias”，如上所述。IMPO 的免费数据库未提供第 3958 号法律的合并条文文本，且议会文本服务（parlamento.gub.uy）拒绝提供链接，因此上述修订链基于 IMPO 针对该法律的注释登记。

***Los Eucaliptus* — 法院指定的专家被替换，且未进行平均计算。** 根据 2026 年 3 月 18 日第 183 号判决（Sentencia 183），最高法院裁定征收位于马尔多纳多省洛斯 · 尤卡利普图斯（Los Eucaliptus）的 埃罗苏尔（*Eros*ur ）地产 ón。一审法院曾将补偿金额定为 524,500 美元 $；第四º 巡回民事上诉法院则通过取市政府 *tasación* 与法院指定的专家（一名拍卖师）报告之间的中间值，将该金额上调至 $1,395,100 美元。最高法院撤销了该折中计算。该专家虽提及了直接市场比较法，却未予应用——未考虑任何类似或毗邻的地块—— 且其报告过于简略，且与该地块缺乏实质关联，以致当事双方及法院均无法对其进行验证；此类报告应予撤销，而非与另一份报告进行平均。随后，最高法院根据省行政局工程师的报告，将价格确定为 $603,100 美元，该报告依据了毗邻地块的销售情况，并考虑了该地块上的不规则土地规划。业主本人提出的撤销上诉被裁定不予受理。地区媒体报道称业主的索赔金额为 $，即 1180 万；该数字出自媒体报道，并未出现在判决书中。

科洛尼亚海岸——150 米，以及获得这些土地所需的条件。 2025 年 12 月，法院裁定，150 米宽的沿海地带并不会仅因该规则的适用而自动归入公共领域：这需要通过征收程序，并事先给予公平补偿 。地图上划定的边界并不转移所有权，而被问及沿海地块（padró n）价值多少的评估师不应假定该地带已经丧失。

Source — *Los Eucaliptus* / Erosur, 判决书 183, 司法机构（官方 PDF，西班牙语版本）：`https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf`; 地区报告（西班牙语）：`https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/`; 科洛尼亚沿海地带（西班牙语）：`https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/`.

来源 — Spanish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：IMPO — 《宪法》第 32 条；《第º 号第 3.958 条（1912 年 4 月 3 日《官方公报》，图片）及相关修订法，
`https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

圭亚那——在发布公共工程声明时的市场价值

圭亚那是南美洲的英语普通法管辖区，其征收法条内容如下：《《为公共目的征用土地法》，圭亚那法律第 62:05 章，即 1914 年第 31 号法案，后经 1972 年第 4 号法案、1975 年第 35 号法案、1990 年第 23 号法案及 2001 年第 10 号法案修订，此处援引的是法律事务部发布的授权文本（L.R.O. 1/2012），并随后经《2024 年为公共目的征用土地（修订）法》（）及《2024 年第 19 号法案》（《官方公报》法律补编 A，2024 年 12 月 27 日）修订，即 2024 年第 19 号法案（《政府公报》法律补编 A，2024 年 12 月 27 日），但该授权文本尚未收录该修正案。

宪法依据。 《宪法》第 142(1) 条 （第 1:01 章，授权文本 L.R.O. 1/2022）：“任何性质的房产均不得被强制接管，且任何性质的房产中的权益或权利均不得被强制取得，除非依据书面法律授权，且须有书面法律就该接管或取得作出规定，并要求及时支付充分补偿。” 第 142(2) 条随后列举了例外情况，其范围广泛：包括为清偿税款而进行的取得、作为租赁或抵押的附带事项、为执行判决而进行的取得、对处于危险状态的房产的取得——以及对评估师而言尤为重要的是，对 “未被实际占用的土地，或者即使被实际占用，但占用者并非该土地所有权人或其任何家庭成员” （第 142 条第 2 款第 (a) 项第 (viii) 目）。

机械设备。 部长可通过命令宣布任何铁路、公路、运河、码头、围垦地、水坝或 “任何性质的工作、措施或项目” 为公共工程（第 3 条）；经勘测并提交报告后，部长可颁布命令，将公共工程所需的土地划归公共工程用途（第 6 条）；自该命令颁布之日起满一个月后，该土地即归国家所有，但

须支付购买款或任何补偿金（第 7 条）。2024 年第 2024 年第 19 号法案通过在 “补偿” 一词前插入 “及时” 一词，对第 7(1) 条进行了修订 “支付” 一词前插入 “及时”，在 “补偿” 前插入 “充分”——此表述源自第 142 条——并补充规定此举 “不影响国家对该土地取得空置占有权的权利”。自 2001 年修订以来，无论土地上是否存在任何建筑物或构筑物，均可予以征用（第 6A 条）。补偿金额当然不能通过双边协商确定：根据总检察长提出单方面动议后，高等法院 “应责令确定该命令所载土地的价值，并确定应支付给该土地各相关方的补偿金额”（第 13 条），发布公告，听取所有相关人员的证词（第 14 条和第 16 条），并自行评估应支付给土地所有者及所有其他拥有正当权利、所有权或权益的人士的金额，包括 “对承租人因土地征用所受干扰的适当补偿”（第 15 条）。各方也可经双方协商一致，将争议提交仲裁（第 12 条，该条自 2024 年法案起援引《2024 年仲裁法案》）。评估金额将在《政府公报》（国家官方期刊）上公布，存入法院登记处，并由法院进行分配（第 23 条和第 24 条）；小额索赔可由地区治安法官处理（第 26 条和第 27 条）。

项目、日期及免计项目。 第 18 条（经 1975 年和 1990 年修订）是关于估值的规定。在裁定索赔时，法院可考虑以下因素：(a) “该土地在《政府公报》刊登根据第 3 条作出的、宣布该土地上的工程为公共工程的命令之日的市场价值 ”；(b) 因分割造成的损失 （保留土地因与被征用部分隔绝而遭受的损失）；(c) 因征用对索赔人的其他房产或其收入造成不利影响而产生的损害——不利影响 （在美国，称为 “分割损害赔偿” 或 “剩余地损害赔偿”），即所有者保留的财产价值下降；以及 (d) 因被迫变更住所或营业地点而产生的合理费用。日期规则包含在 (a) 项中：市场价值的确定时间并非为征用令、所有权转移或裁决之时，而是以较早宣布该工程为公共工程的公告发布之日为准——即项目成为公共工程的时刻。该条随后规定了法院 “不得考虑” 的因素：征用背后的紧迫性或必要性程度；任何 *pretium dilectionis* （特殊情感价值—— 所有者对该财产的个人或情感依恋）或所有者不愿转让土地的意愿；若由私人造成则无法提起诉讼的损害；因该土地未来使用而产生的预期损害，且该损害未构成对地役权、地役权或法定权利的干涉；“(v) 被征用土地因其未来用途而可能产生的任何价值增长”；以及 “(vi) 任何针对该土地的支出或改良，若其被认定是出于提高补偿金额的目的而进行、启动或实施的”。第 (v) 项即 “计划豁免” ；第 (vi) 项即 “价值增值排除”，二者均采用经典的英联邦形式。第 19 条增加了酌情上调的规定：法院 “就强制收购的补偿而言，除本条所列事项外，可裁定任何金额，该金额不得超过土地在裁定补偿时市场价值的一定百分比，具体比例由法院酌情决定” ——一项额外的百分比赔偿，以裁决日当天的市场价值为基准计算，且根据现行授权文本，该赔偿金额由法院酌情决定，未设定明确的上限。

毗邻土地所有权人、土地分割工程及预付款。 土地虽未被征用，但因在已征用土地上进行公共工程建设而遭受损害的土地所有权人，有权就任何被破坏或受到干扰的地役权、地役权或附属权利获得补偿（第 11 条）。关于土地分割，法院可基于以下前提裁定补偿：即代表部长商定的特定工程、通道或进出通道将予以提供，且该协议须以书面形式订立并具有约束力（第 21 条）。根据州土地授予中的保留条款或依据《州土地收回法》收回的土地，不予补偿（第 20 条）。第 24A 条，于 1975 年增补，允许部长以土地债券形式支付全部或部分补偿；2024 年第 19 号法案取代了该条款。新的第 24A 条，标题为 “预付款”，规定部长在根据本法征用任何土地时，须 “立即通过登记官处，通过向法院提出 单方面 申请，预付相当于部长根据本法估算应支付的购地款或适当补偿金额的百分之八十”，任何合法享有权利并经正式授权的人士均可向法院申请领取该款项。如果预付款超过最终商定或确定的金额，“超额部分应予退还” （第（2）款）；若土地已设定抵押，部长应支付必要的预付款以确保解除抵押权人的权益（第（3）款）；而针对已划拨或信托土地的预付款则作为资本金留存（第（4）款）。

除外情形。 圭亚那与委内瑞拉在国际法院就 1899 年仲裁裁决及埃塞奎博地区提起的诉讼属于国家间领土争端，而非财产估值问题，此处仅作说明。2023 年高等法院的一起占有权案件（已分发供本调查参考）（2023-HC-DEM-CIV-SOC-331，涉及地块 739）是一份普通的占有令执行文书，同样仅作标识。本报告中未找到 2024 年至 2026 年圭亚那关于第 62:05 章补偿条款的判决。

圭亚那不是欧盟成员国。与乌拉圭、玻利维亚和苏里南不同，它并非《美洲人权公约》——美洲国家组织（OAS）的签署表中既无签署记录也无批准记录——因此，美洲人权法院的诉讼管辖权不适用于该国，而《宪法》第 142 条则是有效的财产保障条款。

*对估价师的启示。*圭亚那的指导方针是一部英联邦补偿法典，其中有一个日期值得特别强调：市场价值在根据第 3 条发布 *公共工程*公告时即被确定，而这一时间可能远早于根据第 6 条发布的征用令、根据第 7 条进行的产权转移以及最终的补偿裁决。在宣告与裁决之间，市场波动的风险由业主承担——第 19 条 *在裁决时*对价值可酌情调整的百分比是唯一的法律依据——因此，估价师应在一开始就确定第 3 条的公告日期并以此为基准进行估值，同时单独说明此后市场发生的变化。第 18(v) 和 (vi) 条中的排除条款要求采用熟悉的“无方案”估值方法，并需对后期改良进行筛查。自 2024 年第 19 号法案起，每份档案中都出现了一个第二数值：部长的估算值，其中 80% 将根据第 24A 条立即提交至法院。该估算是在法院听取任何一方陈述之前作出的评估，它确定了业主在索赔审理期间可获得的金额，而任何超出最终裁决的金额均需退还——因此应尽早向业主的估价师询问部长估算的依据。

核查说明——该法案已参照授权章节文本（L.R.O. 1/2012）及《宪法》则依据第 1:01 章的授权文本（L.R.O. 1/2022）进行宣读，两者均下载自法律事务部门户网站（mola.gov.gy）上的《圭亚那法律》汇编中下载；上文引用的条款内容均逐字摘自上述文本，包括第 19 条按其印刷原文的措辞。2024 年第 19 号法案依据圭亚那议会发布的公报文本（`https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`）进行核对；该法案仅修订了第 7(1)、12(1) 和 24A 条，上文引用的内容均系逐字引用。未找到经修订的第 7(1) 条的合并文本，因此仅对修订后的该款进行描述，未全文引用。圭亚那在《美洲公约》下的地位已根据美洲国家组织（OAS）关于该公约的条约签署一览表（B-32）进行了核实。

秘鲁——抹杀价值的指数化等同于没收

案件编号 01350-2024-AA —— 更新农业债券。 宪法法院于 2026 年裁定，总统令 242-2017-EF 的附件 1 因以名义值为基础更新旧的土地改革征收债券，导致了没收性后果，因此必须予以废止。该裁决直接涉及指数化方法：若更新后导致补偿金的实际价值归零，则支付义务仍不因此免除。

案件编号 00004-2025-PI/TC —— 依据紧急法令批准的征收决定，予以维持。 根据 2025 年 12 月 1 日的判决（全体会议，第 20/2026 号判决，于 2026 年 1 月公布），法庭裁定普韦布洛（Pueblo）í 的辩护人提出的对《018-2019 号紧急法令》第 11 条第 (1)、(2) 及 (4) 款提出的异议缺乏依据，该法令中，行政机关在国会解散期间行使立法权，授权为国家基础设施计划项目实施征收。相关授权仍然有效。该判决援引了第 1192 号立法法令第 4.4 条的定义——强制转让仅可依据国会的明文法律授权，且须事先以现金支付 *indemnización justipreciada* ，其中应包含对间接损失的补偿，依据是 ——但此处引用的仅是法律条文，而非判决结论；且判决指出，那些授权已过期且尚未进行任何征用的项目，只能依据新法律（此次须由国会制定）被征收。没有任何地块经过评估。判决书中记载的行政部门数据显示，在 1,232 宗征地中，1,172 宗（95%）为协商购买，60 宗（5%）进入征收程序，该程序仅在协商失败时适用。

*对估价师的启示。*债券决定是应当写入报告的内容。当补偿款被推迟支付，随后又根据官方指数进行重估时，指数的选择并非单纯的行政管理事务——而是补偿计算的重要组成部分；如果所选指数得出的仅是名义数值，而实际价值已不复存在，仅凭这一点就足以成为被质疑的依据。95% 这一数据还揭示了第二个教训：在秘鲁，真正起作用的评估通常是支持协商收购的那一份，而此类评估不会受到法院的审查。

Lupaka——因通道被封锁而造成的损失。 在 *Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru* 一案中，2025 年 6 月 30 日作出的裁决判处 US$ 4040 万（含利息），理由是社区封锁了一座矿山，而该农民社区（comunidad *campesina* ）的行为被认定应归咎于国家。

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.

然而，该判决理由涉及一个问题，该问题在土地领域与特许权领域同样普遍：当被评估标的无法被接触时，究竟损失了什么 。封锁本身并未损害资产；它切断了资产收入所依赖的通道，而法庭必须裁定这究竟是价值的剥夺，还是仅仅对价值的暂时中断。当估价师遇到内陆地块、被撤销的地役权或被公共机构封锁的道路时，其实是在更小的金额范围内提出同样的问题，而法庭的答复——即持续且未得到补救的通行权丧失，应按其所承载的损失来衡量，而非视为暂时性减损——这一观点值得借鉴。2025 年关于 D. Leg. 1192 的学术研究指出，实践中的缺口在于地籍体系薄弱，且缺乏类似西班牙那样的独立估价委员会。

DS 135-2026-EF —— 付款，时隔六十载。 该法令解决了宪法法院此前提出的土地改革债券问题：持有人可选择以现金、主权债券或新分配的国家土地获得补偿，涉及金额约为 $ 10 亿美元。第三种方案是评估师需要关注的。当 1969 年征用的土地补偿需在 2026 年以其他土地进行补偿时，需要进行两次评估，且这两次评估均不针对争议地块——而这两次评估结果之间的等值性，正是整个补偿问题的关键所在。

Source — DS 135-2026-EF，报告于《*Infobae*》（请阅读西班牙语版本）：`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/`.

来源——宪法法院，案号 01350-2024-AA（官方 PDF，西班牙语版本）：`https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/01350-2024-AA.pdf`; 案号 00004-2025-PI/TC（官方 PDF，西班牙语版本）：`https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/00004-2025-AI.pdf`；*Lupaka* 评论（西班牙语）：`https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-son-atribuibles-al-estado-deepti-panda/`。

智利——已成交销售、*sana crítica* 以及审查的范围

法律框架。 根据 DL 2.186，由三名成员组成的 *Comisión de Peritos* 负责确定临时赔偿金，且任何一方均可提起诉讼以确定最终金额。第 38 条将赔偿金定义为 *daño patrimonial efectivamente causado*——即实际造成的直接且即时的财产损害。法院将此解释为被征收财产的市场价值，而非一般侵权法中的赔偿标准。《民事诉讼法典》第 425 条规定，专家报告应依据 *sana crítica*进行评估：即逻辑、经验和公认的技术知识。

***Walmart* — 挂牌房源并非可比实例。** 最高法院，案号 11.215-2024，2025 年 9 月 8 日。因道路拓宽工程，对位于圣马丁大道（Avenida San Martí n）的 121.5 m 地块[2] 进行了部分征用。委员会和税务局依据已完成的销售数据进行核算；业主提出的较高单价——即每平方米不低于 12 UF，并包含配套工程——部分基于要价。在一份 *sentencia de reemplazo* 裁决中，法院认定挂牌价格仅能证明卖方的期望价，而非交易价值 ，并恢复了委员会的估算数额。这是针对销售比较数据集构成所作出的直接裁决。

圣地亚哥——合并并非一项既得权利。 在 2025 年 9 月 4 日报告的裁决中，法院维持了委员会关于圣地亚哥某地块的评估报告 *tasación*，并驳回了业主的两项主张：其一，委员会选用的 2,500 m 以上可比实例[2] 未能体现通过与毗邻土地合并所能实现的更大、更优的土地利用价值；其二，现有租赁合同下的租金损失可予追偿。潜在的土地合并并非既得权利，且 *lucro cesante* 除非其本身即构成征用所导致的直接且即时的财产损害，否则不属于第 38 条下的独立赔偿项目。

普丘恩卡夫 í — 以及卡萨西 ó n. 的边界 最高法院，案号 29.007-2025，2026 年 4 月 30 日，关于诺加莱斯—普丘恩卡夫 í 公路：部分征用 4,343 m^2 。委员会将该征用地段的估值定为约 2,807

万智利比索。初审法院认为委员会的报告在方法论上不够严谨，因此采纳了业主提出的每平方米 10,000 智利比索的估值标准，总金额约为 4,544 万智利比索。最高法院拒绝推翻该判决：权衡两项 *peritajes* 属于一审法官的职权范围，除非存在违反逻辑或既定评估技术的情况。因此，智利并非一个评估委员会意见始终占上风的司法管辖区——而是一个必须对评估方法进行说明的司法管辖区，说明后，单价即为最终结果。

Copiapó — homologación，以及不得被穿透的分区规划。 最高法院，案号 15.141-2024，2025 年 12 月 29 日作出的撤销原判并改判的判决（2026 年 1 月 10 日报告），涉及埃尔帕洛马尔（El Palomar）SERVIU 道路项目第 5 地块：5,693 m^2 每平方米 10,800 CLP。这是关于城市土地公认评估方法的最清晰阐述。评估委员会收集了该区域的销售数据和报价，并通过 *homologación* 因素对这些数据进行了修正，考虑了区位、分区、当前用途、城市化程度、交通便利性、地形和土壤等因素；其可比实例大多位于与估价对象相同的区域，且均位于 5,000 m^2。业主方专家承认了河畔地块的限制性分区规定，在缺乏依据的情况下声称该规划正在更新，并从 B 区和 C 区选取了可比实例。法院将分区视为决定价值的因素，以缺乏技术严谨性为由驳回了该报告，撤销了下级法院的判决并全盘驳回了该索赔请求，最终采纳了评估委员会的估值。

对估价师的启示。智利目前采用了一套不同寻常的具体指导方针。应首先列出已成交交易的销售价格网格，并说明为何剔除任何待售房源。需针对分区和城市化情况进行明确调整，并将限制性规划区视为估价对象的一部分，而非应予以忽略的障碍。应将植被及其他改良项目与土地分开列项，正如委员会在 Rol 15.141-2024 案中所做的那样（林木品种估值为 CLP 1,973,855；判决书未说明具体方法），且除非能将其与第 38 条所规定的直接且即时的损害相关联，否则不得附加折现后的租赁收入。部分征用应按被征用的地块进行定价；关于剩余部分，已公布的裁决意见中理论依据不足，因此对其造成的损害必须采用相同的销售比较方法加以证明，而非凭空假设。

核查说明。“尊严殖民地”（Colonia Dignidad）/“巴维耶拉村”（Villa Baviera）约 117 公顷土地的征收，依据的是未公开的专家报告 *tasación*，估价约为 470 亿智利比索，该估价在政治上存在争议，并在 2026 年政府更迭后陷入停滞。这是一项政策及未公开的估算数据，并非法院最终裁定的金额，仅作为参考列出。关于圣地亚哥、Reajustes 及 Catemu 案件的裁决均摘自 *Diario Constitucional* 的报告，其中注明了具体日期；相关判决书未被查阅，其具体日期及案号亦无法确定。普丘恩卡夫（Puchuncav）í 案中的 CLP 数据按报告内容照录；对征用面积所适用的业主费率与报告的总金额并不完全吻合。

根据一审判决数额进行调整；仅在判决生效时计息。 在 2025 年 10 月 7 日报告的裁决中，针对在圣佩德罗德拉帕斯（San Pedro de la Paz）为普恩特工业特许权（Puente Industrial concession）选定的 1,979 米^2 地块，最高法院（Corte Suprema）厘清了此前被混为一谈的两个日期。通货膨胀调整（*reajuste* ）——即通胀调整—— 自确定每平方米价值的一审判决之日起计算，因此一审法院认定的数值自认定之日起即以实际价值形式予以保留。相比之下，利息仅在判决生效后才开始计算。这一区别不仅仅是算术上的：它将上诉的费用归于提起上诉的一方。

卡特穆水库案—— 超出请求范围，且利润损失被驳回。 在 2025 年 11 月 29 日报告的一项裁决中，最高法院以 *“超出诉讼请求”*（*ultra petita*）为由，撤销了一项裁决——该裁决曾将利润损失计入被征收赔偿中，而被征收当局此前已放弃了该项索赔。2016 年的 *tasación*» 裁决金额为 813,636,452 智利比索。撤销征收（*desistimiento*）——即撤回征收决定——使土地所有者既保留土地所有权，又可就未遂征收程序产生的费用提出索赔，但法院不得就未在诉状中主张的损失项目作出裁决，而针对从未完成的征收所产生的预期利润损失，并未在诉状中主张。

来源 — *Walmart* / SERVIU Quilicura （西班牙语版本）：`https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamacion-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/`；圣地亚哥地块：`https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte`

-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion-por-lucro-cesante/；普丘恩卡夫 í：https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiacion-por-valoracion-de-prueba-pericial/；科皮亚波 ó，2026 年 1 月 10 日报告：https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/corte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/；替代判决，案号 15.141-2024（PDF）：https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia-de-reemplazo.pdf；https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/；调整额及利息，2025 年 10 月 7 日报告：https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-reajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/；卡特穆水库，2025 年 11 月 29 日报告：https://www.diarioconstitucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/；维拉 · 巴维拉报告：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.

税收是该地区第二重要的类别，与征收不同，税收的调整是通过法律法规和部长决议来实现的，而非通过法院判决：圭亚那废除了某项税收，秘鲁重置了其计税单位值，而哥伦比亚则有一项法案正在国会审议中。未能找到该时期内任何关于财产税评估依据的法院判决。

财产税废除，差饷保留：圭亚那 2026 年预算案。 2026 年预算案废除了圭亚那税务局对个人征收的净财产税。市政差饷继续沿用估价局的年租金价值。

Source — https://592hub.com/guides/property-tax-guide

秘鲁——2026 年的税率。 2025 年 10 月 29 日发布的第 514-2025-EF/15 号部长决议 ó 规定了 2026 年用于计算 *predial* 的全国土地 *aranceles* 。这些是行政规定的单位价值，而非价值评估意见，秘鲁业主的应税基数即以此为基础计算。当官方税率与市场价值出现偏差——正如实际所见，这种偏差是系统性的且出于设计—— 该偏差即构成在评估复议中可援引的争议依据。

哥伦比亚——*Avalúo Justo*，且为一条横条而非一个数字。 《*Avalúo Justo* 法案》（2025 年第 188 号和第 291 号提案，刊载于 2026 年《Gaceta》第 378 期）将要求 *catastro* 介于商业价值的 60% 至 80% 之间，并对由此产生的 *predial* 设定上限。法定区间是一种不寻常的制度，其本身就值得关注：它承认地籍数值仅为近似值，进而对该近似值的大小进行规范，而非假装将其废除。

哥伦比亚——上限维持不变。 由 Auto 1915 发布于 2025 年 11 月 26 日，全体会议以缺乏论据为由，驳回了针对拒绝受理对 2019 年《1995 号法》第 2 条（部分）的挑战申请——该条款对 *predial* 的年度涨幅设定了上限；该挑战至此终结，且上限规定未经实质性审查即维持有效。随同分发的 2026 年 SU-047 号裁决涉及卡利和约帕尔的工商业税（ICA）——法院裁定各省会城市不受波哥大 á 税率约束——且该裁决并非关于财产税的裁决。

Source — Auto 1915/25，宪法法院（官方文件，请阅读西班牙语版本）：https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1915-25.htm；SU-047/26：https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm。

智利——由谁确定 *avalúo*。 关于该地区的整体情况：在智利，Servicio de Impuestos Internos 每四年进行一次 *reavalúo*，而各市镇则完全不负责确定 *avalúo*。在评估权属于国家而支出权属于地方的情况下，评估上诉的对象是一个对税收收入没有利害关系的机构—— 这与美国估价师与县评估员之间的谈判截然不同。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

这些司法管辖区在 2025—26 年间的任何判决，都没有像加拿大 *Letterio* 案那样，将贷款方置于与 *tasador* 对立的立场。这是一种认定，而非检索中的疏漏：该地区的征收档案中出现了抵押价值——智利的卡特穆案部分取决于业主在征收程序进行期间无法办理抵押 —— 以及在止赎实践中，但并非作为评估师对贷款人应尽的独立义务。该地区确实反复出现的问题是：在止赎出售时，应以哪个官方数值作为最低限价。

智利——税务估值仅为下限，而非衡量标准。 在 2026 年 6 月 29 日报告的一项裁决中，宪法法院裁定一项针对将 *avalúo fiscal* 作为止赎拍卖基准价的异议不予受理，该债务人将税务估值定为约 1.41 亿智利比索，而市场价值约为 5 亿智利比索；关于 *tasación* 的私人申请已逾期。该税务估值仍作为强制拍卖的底价保留。它并非征收措施。

阿根廷——该单户住宅可强制执行。 在 *Pasquali c/ Scurzi*（Cámara 2ª Civil y Comercial de La Plata, Sala II, 2026 年 9 月 3 日报告）一案中，*vivienda única* 认定省法 Ley 14.432 所规定的保护条款并不阻碍针对不可分割份额的强制执行，该省法中的不可转让规则因符合布宜诺斯艾利斯最高法院的判例法而失效。一项旨在保护住宅的豁免条款，并不意味着共同所有人的份额可免于拍卖。

*对估价师的启示。*这两项裁决都涉及债务人与强制出售之间存在什么因素，而这两者中都没有涉及估值问题。在智利，官方数据起到了底价的作用，而债务人 141 比 500 的对比数据恰恰说明了该底价的价值：其设定为市场价值的 28%，这并非防止贱卖的保护措施，反而是对贱卖的许可。本可取代该下限的评估报告其实已备妥；只是申请得太晚了。受委托为面临强制执行的债务人进行评估的估价师，应首先询问通过 *tasación* 进行私人出售的程序窗口何时关闭。

Source — *Avalúo fiscal* 作为拍卖基准，2026 年 6 月 29 日的报告（西班牙语）：`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*（西班牙语）：`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.

在此期间，这十个司法管辖区的法院均未对评估师判处损害赔偿。这一情况值得特别指出，因为本季度规模最大的两起征收裁决曾一度接近这一结果，但最终并未实施。

被驳回，但不承担责任。 在智利的 *Puchuncaví* 一案中，初审法院认定征收委员会的报告在方法论上存在缺陷，并采纳了业主方专家的意见；在乌拉圭的 E *rosur* 案中，最高法院撤销了法院指定专家的报告，该专家虽指明了方法却未予应用。在这两起案件中，被驳回的报告均被弃用，但其作者本人未受追究。在专家之间进行选择并不构成对未被选中者过失的认定，且两份判决均未暗示其他结论。该地区若有一名评估师的报告无法接受检验，则会输掉案件——或者，若是法院指定的，则会失去法院的支持；也就是说，迄今为止，这就是全部的制裁。

巴西——IBAPE-SP 于 2025 年发布的征收与地役权规范。 圣保罗州 ã 研究所于 2025 年发布了一项关于 征收 *çã* 和 *servidão* 评估的规范。这是一项专业标准而非司法判决，在此记录是为了说明标准对责任归属的影响：一旦被认可的机构为特定目的制定了方法，偏离该方法的行为便必须予以说明。该规范明确规定了在征用和地役权情况下，城乡房产应如何进行评估，而且在为估价师提供支持之前，该规范很早就会被用来对他们进行质证。

Source — IBAPE-SP，*Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão*（2025 年，官方 PDF 文件，葡萄牙语版本）：`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.

酌情分割，公开数据寥寥：圭亚那。 《婚姻诉讼（修正）法》2024，该法适用期至 2025—26 年度，规定了性别平等的酌情分割，不实行自动均分。公开的财产分割裁决意见仍寥寥无几。

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* — 该公寓位于布宜诺斯艾利斯。** 2025 年 11 月 10 日，阿根廷国家民事法院（Cá mara Nacional Civil）拒绝承认巴拉圭针对布宜诺斯艾利斯一套公寓所作的继承人声明，依据 *lex rei sitae* 规定：不动产的继承适用该不动产所在地法律，且外国法院关于继承人的裁定本身并不能改变阿根廷不动产登记的记录。

对估价师的启示。该裁决虽涉及管辖权问题，但明确了哪一份“死亡之日”评估报告具有法律效力。一项跨境遗产可能产生两份评估报告：一份是在被继承人居住地及遗产管理地编制的，另一份则是“*situs*”管辖地所认可的。在适用“*situs*”规则的情况下，只有后者才能履行法定义务；而仅委托前者的遗嘱执行人，所购买的评估报告所解答的问题，任何登记机构都不会询问。

Source — 阿根廷关于外国判决执行的实践，包括 *López Sánchez*（英文）：`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* — 索赔金额为 528，裁决金额为 34 至 50。** 2025 年 7 月 11 日的最终裁决对厄瓜多尔某采矿项目中 49% 的合资权益进行了估值。索赔方提出的高达 $ 528 百万美元的数字被驳回；仲裁庭转而基于可比实例和成本法进行评估，得出的结果在 $ 34 至 50 百万美元之间。

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.

之所以提及这一点，是因为争议的性质——这正是估价师在收入法与成本法相互对立且两者之间的差距达到一个数量级时所面临的情况。仲裁庭并未采取折中方案，也未对两种方法取平均值。它驳回了基于收益法得出的估值，因为该估值所依据的假设未得到证实，随后采纳了两种基于可观察事实的方法。这是一种协调原则，且在此案中的表述比大多数关于土地的裁决更为清晰。

***Agrometal* — 一项已获承认的和解协议。** 2025 年 6 月 27 日，Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo 联邦法院（C mara Nacional en lo Contencioso Administrativo）就一笔 1500 万美金（$ ）的和解金，对巴拿马的一项判决作出了 *exequatur* 。其价值意义虽间接但切实：经协商确定的金额，一旦体现在外国判决中并获得承认，即以该数额具有可执行力，而无需任何法院对该数额的计算过程进行审查。

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.

本章节收录了该地区关于私有财产损害赔偿的案例，其中阿根廷的案例尤为具有参考价值：该时期的三项判决分别通过三种不同途径对房产损失进行了评估，其中均不涉及征收。

损害赔偿裁决中的成本法：拉普拉塔。 据 *Infobae* 于 2026 年 9 月 1 日报告，拉普拉塔民事与商业上诉法院第二分庭（á mara Segunda de Apelació n en lo Civil y Comercial de La Plata）将针对两名建筑师和一家保险公司因一栋未完工的多户住宅存在结构缺陷而作出的损害赔偿金额提高至约 7800 万比索—— 其中 6000 多万用于拆除和重建，1800 万为精神损害赔偿——另加利息和诉讼费用，该赔偿金额将根据国家统计与人口普查局（í ）的建筑成本指数（*índice del costo de la construcción* , ICC）进行调整 Censos（INDEC）的建筑成本指数（, ICC）进行更新——而非阿根廷建筑商协会（á mara Argentina de la Construcció n, CAC）的指数——并适用布宜诺斯艾利斯最高法院（Suprema Corte de Buenos Aires）的“巴里奥斯”（Barrios）判例。

标注。此信息仅基于单一来源，该来源发布于本部门进行核查当天，且报告中未注明判决书本身的日期。该信息系在此前提下刊载。

对估价师的启示。成本法 的意义有两方面：其计算标准是基于拆除和重建而非维修，且评估结果需根据指定的建筑成本指数进行更新——而应适用何种指数本身便是一个存在争议且与结果密切相关的问题。

以市场租金为基准计算的占用损失。 内乌肯 é 的一家民事法院于 2026 年 9 月 4 日报告了裁决结果，对逾期占用设定了每月赔偿金额：租客若在租赁期满后继续占用，自 2024 年 8 月 2 日起需就占用造成的损失支付每月超过 100 万阿根廷比索的赔偿金，该数额系因 剥夺使用权而产生，其计算依据为可比实例房产的市场租金价值，并根据租金市场的波动进行调整。法院驳回了房东必须证明具体租赁机会损失的论点：“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” — 应予补偿的损害并非特定合同的落空，而是该房产经济可用性的剥夺本身（引自报告）。市场租金是衡量标准；失去租户并非其构成要件。

以美元计价、以比索结算的租赁合同：CSJN，2025 年 11 月。 据 *Ámbito* 于 2025 年 11 月 19 日报告——该消息源自媒体报道，目前尚未获得引文出处；刊载时已标注此提示——最高法院推翻了联邦最高法院（ámara Federal de Tucumán：一项以美元计价的房地产租赁合同（2006 年签订

的、涉及圣地亚哥-德尔埃斯特罗地区房产的合同，附有不可撤销的购买期权）可根据合同中的替代支付条款，按 Banco Nación 所列付款当日的汇率以比索结算；下级法院未予采纳 “la literalidad de la cláusula pactada”——即约定条款的字面条款。

乌拉圭—— 蒙特康项目终止。 关于蒙得维的亚港特许经营权延期的国际投资争端解决中心（ICSID）索赔案已于 2026 年 9 月 4 日由大股东撤回。

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.

之所以记录此事，是因为撤诉本身也是一种估值事件：未经裁决即放弃的索赔无法确定赔偿金额，若读者在其他地方看到此事的引用，应知悉仲裁庭并未对任何事项进行估值。

相关判例。 、*Lupaka Gold v Peru* 以及 *Webuild v Argentina*，这两起案件均在上文 “征收” 部分中有所讨论，也应归入本节：每起案件实质上都是依据条约标准作出的损失测算裁决，且在每起案件中，当事方均主张的是损害赔偿而非补偿。

核查说明。未查到玻利维亚在 2025—26 年间关于征收补偿金额或保险评估的任何裁决。较早的投资者-国家争端材料—— *Aguas del Tunari* 及其后续文件——仍是玻利维亚文献中引用的内容，而该材料并非该时期的裁决。此缺失已作为缺失情况予以报告。

Source — 《拉普拉塔建筑缺陷案》，*Infobae*，2026 年 9 月 1 日（单一来源；判决日期未注明，原文为西班牙语）：`https://www.infobae.com/`；内乌肯 é 号案（关于拒不搬离的案件，西班牙语）：`https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123`；最高法院（CSJN）美元租赁案，*Ámbito*，2025 年 11 月 19 日（新闻报告；尚未获取引文）：`https://www.ambito.com/`；*Montecon* / 内尔图梅港口终止案（西班牙语）：`https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/`.

覆盖范围说明——苏里南和法属圭亚那

苏里南。 宪法基准已得到核实；但该法规尚未得到核实。苏里南共和国《宪法》 第 34 条，参照《国家议会》Assemblée（dna.sr）发布的文本中，保障了房产不受干扰的享有权，并在其第二款中规定：“Onteigening kan alleen geschieden in het algemeen belang volgens regels bij wet te stellen en tegen 事先保证的补偿”——征收只能出于公共利益，依据法律规定的规则，并须提供事先保证的补偿——但紧急情况需立即征收的情形除外（第 3 款），以及当房产因主管当局为公共利益而被毁坏、无法使用或受到限制时，依法享有获得补偿的权利（第 4 款）。这一源自荷兰的民法体系中关于征收的实施法规——即从殖民时期的《政府公报》（Gouvernementsblad）沿袭而来的《征收法》（Onteigeningswet）——目前无法通过可获取的一手资料查阅：该法未收录于国民议会公布的现行法规汇编中，且政府门户网站也未检索到相关结果；因此，其征收措施、估价日期及估价员在此均未列明，且 2024 至 2026 年期间关于私有产权估价的判例较为稀少。苏里南于 1987 年 11 月 12 日加入《美洲人权公约》，并接受了美洲人权法院的诉讼管辖权；该国不是欧盟成员国。

法属圭亚那（Guyane）。 法属圭亚那并非一个独立的司法管辖区：它是法国的一个海外领土集体，在那里，《法国公共利益征用法典》（Code de l’expropriation pour cause d’utilité publique）与在法国本土一样适用，该部门关于欧洲篇中关于该地区的条目，明确列出了相关措施、日期及负责该案的征用法官。作为欧盟最外缘地区，它通过法国隶属于欧盟及《欧洲人权公约》的管辖范围——在本篇地图所示的各领土中，唯有该地区符合这一条件。已确定的行政法领域之一，适用法国法律而非独立体系：冲突法院，2026 年 2 月 9 日，编号 C4366 ，该案涉及雷米尔-蒙乔利（圭亚那）一处地块纠纷的管辖权分配，系根据编辑提供的资料确定的，本次尚未通过原始来源进行核实。

覆盖范围和完成情况

- **阿根廷**。上述内容系首次进行调研。《法规》以及最高法院（CSJN）、圣菲省法院和 Rí o Negro 法院的判决均从官方文本中查阅；SCBA I. 73.795 号案件的审理结果尚未，而拉普拉塔、内乌肯 é n 以及最高法院（CSJN）的租赁相关条目基于媒体报告，并在使用处标注了来源。

- **厄瓜多尔、玻利维亚、巴拉圭、乌拉圭和圭亚那**。关于征收法的基础研究，每项均附有独立的核查说明。2024—2026 年的国内赔偿金额裁决仅在乌拉圭（2026 年第 183 号判决）中查到，以及根据新闻报告在厄瓜多尔（“第五大桥”诉讼案）中查到；未在玻利维亚、巴拉圭或圭亚那查到相关裁决。圭亚那的研究涵盖了 2024 年第 19 号法案，依据的是政府公报刊载的文本。

- **智利和秘鲁**。上文已作概述。智利是该地区 2025—26 年 *tasación* 记录最完整的国家，相关内容在方法层面进行了论述；其中三项裁决仅标注了报告日期。秘鲁条目则围绕土地债券的指数化以及支持依据紧急法令作出的征收授权的判决展开。这两个部分均未涉及部分征收中的剩余部分，这一问题在已公布的智利意见书中理论论述不足，因此予以保留。

- **哥伦比亚**。宪法法院的判决书和裁定书已在其网站上查阅；《*Avalúo Justo* 》法案被作为法案报告。

- **苏里南和法属圭亚那**。仅为覆盖说明；未涉及苏里南的征收法规。委内瑞拉未被纳入调查范围。

- **墨西哥、危地马拉、哥斯达黎加和巴拿马**。未收录于本期：请参阅本专栏的北美和中美洲期内容。

- **巴西的判决书原文**。上述事项摘自法庭公布的公告及巴西法律报告。判决书尚未研读，且在付印时，占有权问题尚待裁决。

- **美洲人权法院**。第 1 期曾探讨过土著社区财产界线问题；本文未作更新。

近期法院案例：加勒比地区

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/7est1f86

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次调查涵盖的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

开曼群岛 · 牙买加 · 圣基茨 & 尼维斯 · 英属维尔京群岛 · 美属维尔京群岛

安圭拉、巴哈马、巴巴多斯、伯利兹、古巴、波多黎各以及特立尼达和多巴哥仅出现在简短条目或注释中，因此未以阴影标出。

范围与来源

本期内容涵盖开曼群岛（包括开曼法院向枢密院提起的上诉）、牙买加、圣基茨和尼维斯（东加勒比最高法院的成员国）以及美属美属维尔京群岛，另附有关于英属维尔京群岛印花税的说明，以及关于安圭拉、巴哈马、伯利兹、古巴、波多黎各和特立尼达和多巴哥的简要条目，并简要提及了一起巴巴多斯案件。

有两点背景信息贯穿了本期内容。首先，强制征用仅是其中较小的一部分：一份牙买加裁决（*Hyde*），该裁决见于媒体报告；随案提交的涉及宪法和《赫尔姆斯-伯顿法案》的内容；以及作为背景资料引用的 2022 年安圭拉枢密院的一项裁决。本文详细探讨的裁决则主要涉及被评估的权益——即登记产权及其例外情形、分层所有权制度（在美国称为“共管公寓”）、地役权、有担保债务的优先权以及法定赎回权——并且在适用时均明确指出了所涉及的任何补偿规则。这并非偏离本部门的估价对象，而是对其的公正体现：本期其他部分之所以以征用案件为主，是因为此类案件会被公开报道，而普通市场中的纠纷往往不会被报道。加勒比地区各司法管辖区报告的是普通市场情况，本期文章便借此机会进行了探讨。其次，本文涉及的若干司法管辖区隶属于枢密院司法委员会（JCPC）的

上诉体系，该委员会总部位于伦敦，是许多英联邦加勒比地区及海外司法管辖区的终审上诉法院；向该委员会提起上诉的正式称谓为“陛下御前会议”。

本期内容整合了编辑提供的材料，并于 2026 年 9 月 2 日经核实，随后于 2026 年 9 月 19 日再次核查。判决书本身已查阅：*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* ，以及一审判决和准许上诉判决见 *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ；*Wheatley v Ramlal* 已查阅委员会的摘要中查阅，而 *Braynen Turnquest* 是一起待决上诉案件，源自委员会的案件页面。以下内容基于媒体报告或从业者评论，且判决书未被宣读：*Hyde*（媒体报告）、*Controller of Supplies v Gas Tomza*（法官办公室备忘录）、*Havana Docks* （律师事务所备忘录）、*Exxon Mobil v Corporación Cimex* （案件追踪网站）、Resort Holdings 税务拍卖案（新闻报道）、波多黎各参议院法案、Clemente 商标案及 PREPA 相关事项（新闻报道）、*Sina Corporation* （一家律师事务所的网页），以及巴巴多斯案件（新闻报道）。上述每项内容均按其来源报告的原样呈现，不应作为本条目中的判例依据进行引用。所有来源均以英语阅读，因所涵盖所有司法管辖区的法院均使用该语言；因此未提供任何翻译机制。主要来源包括开曼群岛司法行政署的判决书库（judicial.ky）以及开曼群岛的 legislation.gov.ky；英国枢密院司法委员会的来源为 caselaw.nationalarchives.gov.uk；牙买加最高法院和牙买加上诉法院的来源为 supremecourt.gov.jm、courtofappeal.gov.jm；东加勒比最高法院（eccourts.org）；以及维尔京群岛最高法院已公布的意见书。基于单一或次要来源的事实，将在使用处予以标注。在将案例引文用于实务或进一步出版之前，应参照官方报告进行核实。简体中文（大陆）

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

一份未注明日期且未经宣誓的估价报告不具法律效力：*Hyde* 。 据媒体报道——该判决书并未宣读——牙买加最高法院 维持了针对 2026 年 2000 号高速公路 2A 期强制征地案作出的 $ 1200 万牙买加元赔偿裁决。业主提供的约 $ 1648 万牙买加元，该估值未注明日期且未经宣誓 ，因此未能取代原裁决。此案的启示在于证据层面而非实体层面：由于无法接收该报告，因此从未就该数额达成一致。

Source — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

背景，超出该时期范围——在法律规定不明确的情况下终止合同：*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 一案于 2022 年 5 月 10 日至 11 日开庭审理，并于 2022 年 8 月 15 日作出裁决。该判决并非本案所涉时期的裁决，仅作为该问题的区域性权威依据予以援引。2003 年，政府为扩建沃尔布莱克机场的跑道，征用了 110 英亩地块中的 26 英亩；最终实际仅需 10 英亩。评估委员会裁定赔偿金额为 $ 126 万美元，上诉法院则改判为 $ 1,950 万美元。司法委员会完全支持总检察长的上诉，并驳回了该地产的上诉。《土地征用法》第 18(2) 条规定，被征用的土地应作为独立地块按公开市场价值进行估价；保留土地的损失则作为“分割”及“不利影响”（在美国称为“分割损害赔偿”或“剩余地块损害赔偿”）单独补偿，双方一致认为第 18 条必须被解释为包含此项。评估委员会可采用“前后对比”法，但并无此义务。

Source — 判决书，`https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023` .

监管并不构成对商誉的间接征收：*Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd*。 *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ)，2025 年 11 月 20 日，该判决认定液化石油气进口规定不构成对商誉的间接征收。

Source — https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate

经核实的损失作为损害赔偿基准：*Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*。 *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean*，608 U.S. ___ (21 May 2026)，涉及《第三章》中关于被没收的哈瓦那码头的交易问题。外国索赔结算委员会核定的约 $ 9.18 百万美元损失额是赔偿基准。

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

被征收资产的豁免权被剥夺：*Exxon Mobil v. Corporación Cimex*。 *Exxon Mobil v. Corporación Cimex*，第 24-699 号，2026 年 6 月 23 日，裁定《赫尔姆斯-伯顿法》剥夺了古巴机构就被征收的埃索资产所享有的豁免权。

Source — https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act

公平补偿名不副实：波多黎各参议院第 1212 号法案。 参议院第 1212 号法案（2026 年）及根据第 114-2024 号法律 的实施规定，允许以延迟存入补偿金并以税款和罚款抵消的方式进行 “妨害性” 征收，从而导致公告中的 “公平补偿” 最终净额可能为 $ 0。

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

补偿的联邦最低标准：住房与城市发展部（HUD）2025 年《统一搬迁法》（URA）豁免条款。 针对 R3 类灾后征地的 2025 年《统一搬迁法》豁免条款 将公平补偿标准设定为不低于公共住房与发展办公室（PRDOH）公允市场价值或法院裁定的数额。

Source — https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf

付费研究属于 “房产”——若未获补偿即予以披露，则应作从宽解释：*R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*。 [2026] CIGC (Civ) 22，案号 G 103/2024，大法院，阿西夫法官，2026 年 6 月 8 日。监察专员曾依据《信息自由法》（FOIA），下令披露某公用事业公司出资委托的两份机密研究报告——一份服务成本研究报告和一份影响研究报告。裁决：该等研究报告属于《开曼《开曼群岛权利法案》第 15 条所指的 “财产”，该分析援引了 *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12（2025 年 3 月 11 日）一案，该案系开曼群岛上诉案件，其中枢密院依据《欧洲人权公约》第一议定书第 1 条的相关判例，对第 15 条作出了阐释，即《公约》对财产权的保护。由于开曼法律未就强制披露所导致的财产剥夺提供任何补偿，因此《信息自由法》第 21 条被作狭义解释 — 作狭义解释，以确保其合宪有效，而非依据《2009 年开曼群岛宪法令》第 5 条 予以废除，以符合第 15 条的规定，从而豁免在第三方财产权将受到不利影响的情况下披露记录。法官同样拒绝缩解第 26 条（即公共利益测试），但前提是监察专员将由此导致的违反第 15 条的行为视为对披露构成非常重大的不利因素（第 140 段）。监察专员的决定因程序不公而被撤销：研究报告的第三方所有者未被听取意见。

对估价师的启示。本案的核心缺陷在于“无偿剥夺财产权”——这也正是为何一桩涉及信息法的案件会出现在本部门审理范围之内。具有商业价值的委托研究属于财产权益，而任何在未支付补偿的情况下剥夺其保密性的法定机制，在本次裁决中被作狭义解释而非直接适用。估值实务中恰恰存在此类资产——付费委托的研究报告、模型及以保密方式授权使用的数据——而本裁决将这些信息的保密性视为开曼群岛法律下受宪法保护的财产权益。

Source — 判决书，`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.

一项税务拍卖遭到质疑，上诉仍在审理中：Resort Holdings / LRA-OBB。 巴哈马最高法院于 2026 年 7 月 31 日，审理了一起针对 1,143 英亩土地以约 $ 26 百万美元价格进行税务拍卖的质疑。业主的评估价为 $ 1266 万，与国内税收署的估价存在差异；税务上诉委员会尚未作出裁决。

Source — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

产权转让后解除禁令：*Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*。 在 *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*一案中，2025 年第 79 号 SCCivApp 案（巴哈马上诉法院，2026 年 1 月 28 日判决理由），一名最高法院法官以存在实质性未披露为由，撤销了一项单方面禁令，该禁令旨在限制根据《不动产税法》行使的出售权法》项下的出售权而颁布的单方面禁令予以撤销：在禁令颁布之前，该房产已被出售并完成产权转让。随后，她驳回了上诉许可及暂缓执行的申请。上诉法院驳回了针对上述驳回决定的上诉。

Source — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

英属维尔京群岛——按价格与市场价值中的较高者征税

根据两个数值中较高的那个金额征收购置税。 非该领土居民（非本地人）若要持有土地，须根据《非本地人土地持有条例法》（第 122 章）申请许可证。转让印花税对本地人征收 4% 非本地居民为 12%，而且——这里值得关注的是—— 该税额以交易对价 或市场价值 中的较高者为基准计算。除销售以外的其他产权转让，若适用该法案，则需按市场价值的 5% 缴纳印花税。

对估价师的启示。这与巴拿马的 ITBI 以及智利的强制拍卖中采用的结构相同：官方评估值作为合同价格的下限，因此交易金额仅在超过评估值时才作为依据。当税款按两者中较高者征收时，市场价值评估结果不仅是价格的证据——它本身就是另一种应税基础，且无论交易是否最终以该价格成交，估价师给出的数值都在发挥着税收职能。

范围说明。对 2025—26 年度商业庭的三起案件进行了审查，这些案件未被纳入：它们分别涉及不动产的管辖权、破产案件中外国判决的承认，以及欺诈诉讼中的管辖权异议。上述案件均未对财产价值作出裁定，且本部门的筛选机制排除了未涉及财产价值认定的产权纠纷和破产纠纷。

来源——维尔京群岛政府，*Your Guide to Stamp Duty Tax*（官方；英文版）：`http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax`；以及 *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.

本期间未发现明确涉及贷款人与评估师之间纠纷的法律意见。 未发现 2025—26 年度加勒比地区任何贷款人起诉评估师的判决。最接近的案例包括下文所述的禁令，以及在 "税务" 栏目下记录的巴哈马税务拍卖和抵押权拍卖相关案件。

上诉期间暂缓出售：*Carib Ocho Rios*。 *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13（理由第 3 点，2026 年 3 月）颁布了禁令，在上诉期间禁止出售或抵押；布朗 JA 已于 2025 年 12 月 23 日批准了暂缓执行。此前已委托进行出售估值。第 1148 卷第 93 页和第 1121 卷第 470 页的遗失产权证书已分别在第 1606 卷第 160、161 和 355 页重新签发。

Source — https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf

法定债务优先于已登记的抵押权——该问题将提交至枢密院：*The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*。 东加勒比最高法院的诉讼流程 分为三个步骤。一审：案号 SKBHCV2012/0371，帕里亚辛法官，2022 年 5 月 9 日 2022 年 5 月 9 日。债务人公司的抵押财产已以 $540,000 美元的价格售出，款项已缴入法院；社会保障委员会关于优先受偿权的诉求被驳回，因《所得税法》第 75 条中的 "房产" 被解释为不包括不动产。上诉案：SKBHCVAP2022/0007，2024 年 7 月 25 日判决——上诉获得支持："财产" 包括房产，且强制执行机制（《所得税法》第 75 条，通过 《《社会保障法》第 44 条适用）具有独立效力；法院裁定，委员会的 EC$757,697.92（东加勒比元）在依据《登记产权法》第 81 条规定的分配方案中，优先于银行的抵押债务。第三步：2026 年 6 月 17 日（审理日期为 2024 年 11 月 12 日），埃利斯上诉法官（Ellis JA），在文托斯（Ventose）和亨利（Henry JJA）的赞同下，就银行申请许可向陛下枢密院提起上诉一事作出了裁决。裁定：无当然上诉权——该裁决属于中间裁决，且被认定不涉及 "对财产的索赔或争议有关房产的索赔或争议"——但鉴于该事项具有重大的一般性或公共重要性，因此准予了向枢密院提起上诉的附条件许可。该优先权裁定因此正处于向枢密院上诉的程序中。

对估价师的启示。 这是关于有担保贷款的材料：在法院命令的抵押品变卖所得款项分配中，一项法定分摊债务被裁定优先于已登记的抵押权。在圣基茨和尼维斯，对抵押权人的担保物或赎回权（抵押人的残差权益——即通过偿还债务收回房产的权利）进行估值时，法定债务相对于注册抵押权的优先顺序目前尚处于上诉阶段——- 且此类权益的报告应说明其依据的是哪种法律状态。

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).

向陛下及枢密院申请的有条件许可。 上诉法院于 2024 年 7 月 25 日就该上诉作出了判决。根据《宪法》第 99 条向枢密院提出上诉的有条件许可，是同一上诉案件中的另一项单独裁决：该案于 2024 年 11 月 12 日开庭审理，并于 2026 年 6 月 17 日由埃利斯上诉法官（JA）与文托斯上诉法官（JA）及亨利上诉法官（JA）共同作出裁决。该许可判决书载明，所申请的许可是针对 "于 2024 年 7 月 25 日作出的" 判决。

来源——2026 年 6 月 17 日关于 "conditional-leave" 的判决（PDF，英文版）：https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf。尚未找到 2024 年 7 月 25 日

实体判决的公开 PDF 版本；东加勒比最高法院索引见 https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis。

法定赎回期不得通过追溯性确认予以缩短：*Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, 维尔京群岛最高法院，霍奇首席大法官，意见书于 2026 年 3 月 9 日提交。 在法警进行止赎拍卖 后，债务人根据《维尔京群岛法典》第 28 编第 535 条 享有六个月的法定赎回权。高等法院曾作出确认拍卖的裁定 *nunc pro tunc* —— 该裁定追溯至较早日期生效 —— 从而将赎回期缩短了 149 天。

裁决：撤销了追溯生效的处理。将这 149 天重新计入赎回期，自最高法院作出判决之日起计算。

*对估价师的启示。*再次引用《担保贷款资料》()：赎回权是债务人的财产权益，其存续期限由法律规定。在维尔京群岛的法警拍卖中，受制于完整的法定期赎期，且法院命令不得通过溯及既往的方式缩短该期限。在赎回期内对止赎买受人权益的任何估值，均取决于剩余期限的长短——本案中，最高法院对此问题给出了精确到日的答案。

Source — 维尔京群岛最高法院，已公布的判决书，2026 VI 3，S. Ct. Civ. 案号 2025-0034，2026 年 3 月 9 日判决书（官方 PDF，英文版）：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.

本期间未公布任何过失判决。 在 *Bratt v Jones* 案例库中未查到 2025—26 年度的加勒比地区判决——一名评估师因过失被起诉。有两起相关案例值得记录。

法院认可的评估师名录：《开曼群岛 2025 年第 1 号实践指引》。 2025 年第 1 号《实践指引》，2025 年 12 月 5 日，批准了 RICS 特许估值测量师从事法庭相关工作——其中包括 BCQS、Integra Realty Resources （加勒比）和 Charterland。专业能力通过名录列入而非诉讼程序予以确认。

Source — https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88

在估值失败的情况下，估值师并未被起诉。 在上述牙买加 *Hyde* 收购案中，业主方败诉是因为其估值报告不被采纳——既无日期也未经宣誓——而非因为有人起诉了估值师。

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.

十二个兄弟姐妹和 4.75 英亩土地：*Wheatley v Ramlal* 。 *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6，2026 年 2 月 23 日，是 2026 年关于继承土地的标志性判决：十二名兄弟姐妹，4.75 英亩土地，以及针对 “山上的土地” 的一起侵占索赔。

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.

Changyou.com *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 （2025 年 3 月 11 日）裁定，在简式合并中注销少数股东的股份构成对财产权的干预，因此，简式合并中的反对股东享有与长式合并中反对股东相同的第 238 条评估权。董事会得出这一结论是通过修改而非解释：根据《2009 年开曼群岛宪法令》第 5 条对《公司法》第 238 条进行解读，并作出必要的修改以符合《权利法案》第 15 条（第 107–108 段）。

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

现行公允价值裁定：开曼群岛第 238 条实践。 截至 2026 年的第 238 条实践中，*Sina Corporation* (2021 年第 FSD 128 号) 仍被视为现行公允价值裁定。

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.

换个名字的分割：一项分层所有权计划因无人对估值证据提出异议而终结。 此处收录该下级法院判决，是因为其中的估值符合本标题所涵盖的目的——即终止共有关系并给予补偿——而其他七种情况均不适用。该法规规定，可通过向业主支付其权益的市场价值来达成和解，而法院的审查重点在于其余业主是否遭受了价值损失。这属于英联邦分层所有权形式下的分割问题。

未建成的分层物业大楼被视为已毁坏—— 基于未受质疑的估值证据，法院采纳了 “公正与公平” 原则：*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，案号 G 55/2026，大法院，Ramsay-Hale 首席法官；审理日期 2026 年 5 月 12 日，判决于 2026 年 8 月 14 日作出。该分层规划图——即用于设立分层方案的注册规划图，分层产权作为联邦共管公寓形式，将个别单元产权与共享的公共财产相结合——注册于大开曼岛萨凡纳 28C 号地块 531 号上注册的分层图——即用于设立分层方案的注册图纸，分层产权是将个人单元产权与共有部分相结合的联邦共管公寓形式——显示了一个由

八栋建筑组成的方案。第一期（B、C、E 和 F 栋）已建成并售出其单元；第二期（A、D、G 和 H 栋）从未建成。第二期地块占该计划 4,640 个单位权益中的 2,500 个（地块的单位权益指其在该计划中投票权和分摊费用的份额）。开发商詹姆斯 · 布鲁斯 · 汉福德去世后，根据第 18(3) 条提出的规划修订——该修订要求获得业主的一致同意，包括未来每个开发地块的业主——未能通过（第 6 至 7 段）。其遗嘱执行人于 2026 年 3 月 9 日根据第 23 条提出请愿；沃克律师事务所（布雷特 · 巴斯迪奥和大卫 · 李）代表请愿人出庭。

裁定：(a) 已故人系第二期未来开发地块的 “所有权人”，尽管尚未为该等地块开设单独的登记簿，且该权益已转移至其遗产，从而赋予遗嘱执行人依据第 23(4) 条享有的诉讼资格（第 24 至 30 段）；(b) “建筑物” 根据第 2 条的定义是指 “分层所有权图中所示的一栋或多栋建筑物”，且第 23(2)(b) 条中的推定权力不限于物理毁损——图中所示但从未建造的地块可被宣告视为已毁损（第 33 至 39 段）；且 (c) 作出该声明是公正且公平的。关于第三点，请愿人提供的估值证据占据上风：DDL Studio 出具的估值报告认为，拆除第二期土地将对已建成开发项目及各分层地块的价值产生 “ 微乎其微的影响”——“该证据未遭质疑”，且没有任何第一期业主提出补偿要求或指明任何其他经济损失（第 46 段）。法院确信 “该估值证据并未表明存在任何实质性的价值减损”（第 47 段）。既未寻求补偿，亦未依据第 23(3) 条下令补偿（第 50 段）。裁决如下：A、D、G 和 H 栋被视为已毁；第二期土地从规划中剔除，作为新地块 A1 和 A2 归属该地产；第一期保持原状；设立地役权以确保业主可继续通行拉尔瓦路（Larva Drive）并维持其公用事业服务。

该条款的一项法定特征值得注意，尽管本案中并未涉及：关于获得相同救济的另一种途径——即由业主通过决议而非提交请愿书—— 第 23(2A)(a) 条规定，可通过向业主支付其权益的市场价值来达成和解，即所指的法定市场价值收购。

*对估价师的启示。*这一陷入僵局的方案得以突破的切入点，正是估值问题。该法规规定，“视同” 命令应基于 “公正与公平” 原则由法院酌情作出，而法院基于该原则作出的裁定，依据的是未受质疑的评估证据——即分割未开发部分不会导致已开发部分的价值发生实质性减损。受委托处理此类事项的估价师并非对拟划出土地进行估值；其任务是评估划出行为对剩余部分产生的影响——并且，如果采取解决途径，则第 23(2A)(a) 条所确定的基准是业主权益的市场价值。

Source — 判决书，`https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf`；《分层产权登记法》（2013 年修订版），legislation.gov.ky.

若产权成立，将产生期间收益：*Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* 。 *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* ，JCPC/2025/0050 案涉及一块 660 英亩的地块和一个水箱，若产权成立，将产生期间收益以及后续的基础设施损害赔偿。

Source — `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050`

一项无形资产被征收：克莱门特商标。 克莱门特商标征收案 （第一巡回上诉法院 2026，已申请调卷复审）将无形财产与公平补偿问题置于核心争议之中。

Source — `https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/`

30 亿对 100 亿：PREPA 的和解方案。 2026 年 PREPA 和解方案 约 $30 亿，而电力公司的债务则约为 $100 亿。

Source — `https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html`

本期间未见有关估价条款的判决。 未发现 2025—26 年度加勒比地区有关火灾或飓风保险估价条款的任何判决可与北美判例摘要中记载的美国案件 *Koffler*、*One Church* 及 *Portofino* 相提并论。

产权及权益——先于估值

本节中的这两项裁决未归入上述八个目的之下的任何一项，原因并非它们难以归类。这八个标题是根据进行估值的目的对案件进行分类的。而这两项裁决所解决的是更早的问题：究竟存在何种权益需要进行估值。其中一项裁决认定，针对某前度假胜地的已登记休闲权利在所有权变更后仍然有效——这对占优地块而言是一项价值要素，对从属地块则构成负担。另一案则因欺诈而直接撤销了已登记的所有权，托伦斯原则在此让位于其自身的例外，长期占有使名义所有人的救济权归于消灭。这两起案件均未回答该房产的价值几何；二者都改变了该房产的性质。按类别编排的判例摘要需要为这类情况留出位置，此处正是其所在。

对一处前度假村的休闲使用权自设立之初即被认定有效：*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，枢密院司法委员会，2025 年 4 月 30 日至 5 月 1 日开庭审理，2025 年 6 月 23 日作出判决；布里格斯勋爵作出的单独判决，合议庭成员包括霍奇勋爵、塞尔斯勋爵、汉布伦勋爵和理查兹勋爵。该纠纷涉及大开曼岛七英里海滩上的前不列颠尼亚度假村：约 193 套住宅单元享有度假村设施——高尔夫球场、泳池、海滩俱乐部—— 的休闲使用权，该权利作为“限制性协议”登记在度假村土地上。达特房地产（开曼）有限公司（Dart Realty (Cayman) Ltd）的子公司开曼海岸公司（Cayman Shores）于 2016 年收购了该度假村土地，并对此项权利提出异议。

裁决：此类休闲权可作为地役权存在（），依据 *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* 案（ [2018] UKSC 57）；《登记土地法》第 92 条 规定的登记要求已得到满足，且偏离规定格式的行为已根据第 105(1) 条获得批准，因此，该登记自始有效——一项经适当登记的地役权和一项经适当登记的限制性协议，其法律效果实质上与从属地权上的负担相同。用委员会的话说，这些登记条目“至少是不太得体”——地役权被误标为限制性协议——委员会邀请土地登记官考虑依据第 139(1)(a) 条行使权力，对登记簿及相关文书进行更正，该权力适用于不影响任何业主权益的错误。上诉法院关于将相关权利从登记簿中撤销的命令被撤销。

程序与结果同样重要。下级两级法院均认定相关权利未按规定登记：在一审中，塞加尔法官通过下令更正登记记录挽救了这些权利；上诉法院则拒绝更正，并下令撤销相关登记。委员会依据不同的（判决中作出裁决并具有约束力的部分）得出了与一审相同的结论——该登记自一开始即为有效，因此无需更正即可予以维持。沃克律师事务所代表地块所有者出庭；阿普尔比律师事务所代表达特方的被上诉人出庭。

对估价师的启示。这 193 个单位的休闲使用权属于附属于主物的财产权益，已登记在案，并对由继受人持有的度假区土地具有可强制执行效力。对于占优单元而言，这些权利是估值对象的组成部分；对于从属的度假村土地而言，这些权利则构成了一项负担，该负担在所有权变更及长达十年的诉讼中依然存续。登记条目的错误标注并未使这些权利失效——但委员会向登记官发出的邀请提醒我们，登记簿中所称的“权益”与该权益的实质可能存在差异，而评估师应解读法律文书本身，而不仅仅是其标签。

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

因针对长期占有权的欺诈行为而撤销登记产权：*Cunningham v Hall*。 *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104，案号 SU2019CV00533，牙买加法院，安德森法官，2025 年 9 月 26 日。该争议涉及在产权登记簿第 1471 卷第 698 页登记的 972 平方米土地。本案依据《诉讼时效法》第 3 条和第 30 条，以及《产权登记法》第 68 条、第 70 条、第 71 条、第 158 条、第 161 条和第 163 条审理，并适用 *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham*关于敌对占有的规定，包括通过代理人行使的事实占有。

判决：原告已实际占有该土地超过十二年 — 本案中，针对私人业主的十二年诉讼时效 已得到司法确认；第一被告的登记产权系通过欺诈手段取得；随后以赠与方式进行的产权转让属无效；该产权证书依据《产权登记法》第 158 条被撤销，并下令向原告颁发关于争议土地的新产权证书；相关文件已移交首席检察官处理。

*对估价师的启示。*这是关于产权有效性的关键信息—— 应在评估之前予以确认，因为它直接关系到究竟存在何种权益需要进行评估。作为牙买加评估通常基石的注册产权证书被直接撤销：欺诈是不可推翻性原则的例外 —— 托伦斯产权登记原则规定，登记簿本身即对产权具有终局效力，因此注册所有权人通常不受未登记索赔的约束 —— 根据《产权登记法》的规定，且长期敌对占有已消灭了名义所有人的救济权。在类似此类事实情况下，若评估报告将该证书视为具有终局效力，则其所描述的权益将不会得到法院的支持。

Source — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

巴巴多斯——已记录

从巴巴多斯的一起案件中注意到一件事，该案明确不属于上述所讨论的法院体系：在巴巴多斯高等法院，H. Patrick 韦尔斯法官在 *Leisure Properties (BVI) Ltd*一案中，针对“海棚”（Sea Shed）的经营者，认定其对穆林斯（Mullins）海滩土地的侵占行为及非法侵入 ——据称该侵占行为始于约 2018 年——包括一个用餐露台、楼梯、一个固定在树上的 DJ 台，以及供出租的椅子——此外，在报告于 2026 年 5 月 28 日作出的判决中，裁定 $ 获得 308,000 的损害赔偿金，并判处 $50,000 的惩罚性赔偿金（货币单位按报告所示），自送达起至判决日按 3 % 计息，此后按 6 % 计息，同时下令在九十天内拆除该等建筑物并恢复真实边界。

*核实说明。*损害赔偿项目的分类及交付日期均摘自 2026 年 6 月 4 日发布的一篇报告；该判决书未被宣读，且未找到中立引文。本案即以此为依据进行处理，如无判决书正文，不得引用本条目中的赔偿金额。

来源 — *Nation News*（巴巴多斯），“酒吧因侵占土地需支付数十万赔偿金”，2026 年 6 月 4 日（英文原文）：`https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`。该文章于 2026 年 9 月 19 日检索并阅读。

已记录但未处理的裁决

已确认：开曼群岛的判决已记录但未处理。 已根据判决书核实以下各项是否存在；每项均占一行。Aqua Bay 规划司法审查两案：[2026] CIGC (Civ) 11（2026 年 3 月 5 日，撤销许可的申请被驳回）以及 [2026] CIGC (Civ) 21（2026 年 6 月 3 日，规划上诉法庭主席的驳回决定因理由不充分而在一份 58 页的裁决中被撤销，案件被发回重审）；中央规划管理局的许可函日期为 2024 年 11 月 19 日，且规划申请的实质问题尚未裁定。*Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (2026 年 6 月 25 日)：驳回了单方面财产禁令的申请。

已确认：已记录但未处理的牙买加判决。 已根据判决核实了以下各项的存在；每项均记录在一行中。*Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6（P · 威廉姆斯 · JA；2026 年 2 月 19 日命令，2026 年 3 月 2 日理由陈述）：在布朗 · 贝克福德法官于 2025 年 11 月 27 日作出关于占有权的简易判决后，驳回了暂缓执行的申请，申请人主张对波特罗亚尔五块未登记的王室地块享有租赁权下的敌对占有。（*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 已在上述“借贷”部分中予以讨论。）*Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33（斯塔普尔法官，2026 年 3 月 12 日）：共同共有与推定信托。

来源：— 牙买加上诉法院，*Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)*（官方 PDF 文件，英文版）：`https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

已确认：美属维尔京群岛的判决已录入但未进行处理。 已根据判决书核实以下各项的存在；每项均以一行记录。*In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (2025 年 12 月 15 日)。*Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (2025 年 3 月 4 日)。*Keating-Smith v Mustafa*, 2024 年 6 月 12 日（2024 年 3 月 6 日）：强制进入及驱逐诉讼不得同时判令支付租金。

覆盖范围和完成情况

- **来源。**本期内容包含由编辑提供的线索，并已于 2026 年 9 月 2 日根据一手资料进行了核实。已宣判的案件，以及基于媒体报道或评论的案件，均按名称列于“范围与来源”部分。
- **已确定但未涉及的司法管辖区。**巴巴多斯（除已注明的单一案例外）以及除圣基茨和尼维斯以外的东加勒比国家组织成员国。特立尼达和多巴哥、巴哈马、安圭拉、伯利兹、古巴和波多黎各仅在上文以简短条目形式出现。未来篇章的候选内容。
- **待决上诉。** *Social Security Board v First Caribbean International Bank* 一案中的优先权声明，已于 2026 年 6 月 17 日获得有条件许可，目前正由枢密院审理。在 Aqua Bay 案中，规划实质问题在发回重审后仍未裁决。
- **来源缺失。**2026 年 6 月 17 日圣基茨和尼维斯的许可裁决在核实时未被东加勒比最高法院媒体库收录，经第三方镜像站点核实；巴巴多斯案件仅基于一份报告，未找到中立引文。这两处均已在使用时标注了提示。

近期法院案例：英国

近期法院裁决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/495v7b98

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区以轮廓线标出并进行了阴影处理。

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

范围与来源

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

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

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

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

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

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

英格兰和威尔士

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`.

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

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

苏格兰

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

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, `https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17`.

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

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

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

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

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

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

---

[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-responses-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`.

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

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

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

北爱尔兰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

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

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

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

[8] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1`; `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-2`.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

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

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

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

[10] legislation.gov.uk — https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1; https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14.

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

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

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

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

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

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

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

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

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

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

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

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

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

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

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

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

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

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

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

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

Estate, Trust, and Probate

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

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

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

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

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

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

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

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

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

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

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[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.

覆盖范围和完成情况

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

欧盟近期法院判例（含挪威、瑞士和乌克兰）

由人工智能从受调查成员国的官方语言翻译成英语

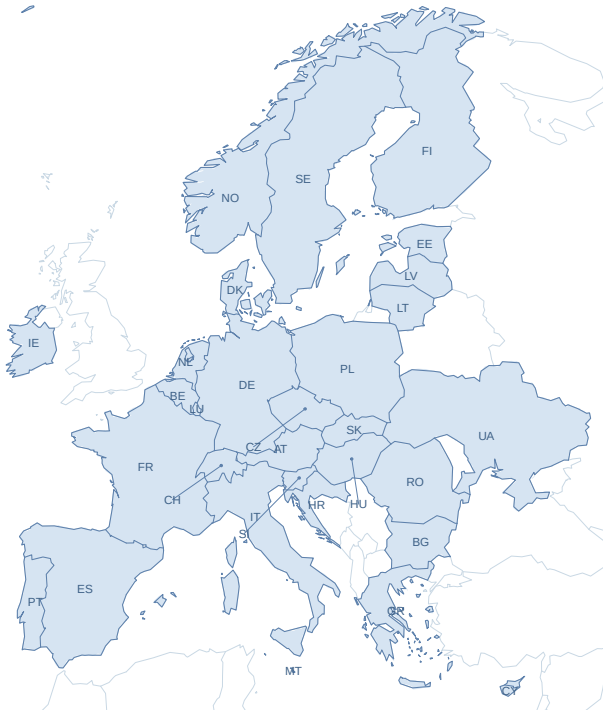
每个翻译条目均在使用处标注并链接至其源语言原文。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/nebcv492

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



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

范围与来源

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

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

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

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

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

德国——当行政价值必须让位于

时

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

瑞典——一项故意高于市场价值的措施

瑞典根据法律规定及明确的理由，以高于市场价值的价格出售。

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

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

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

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

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

对估价师的启示。共有三点，其中第一点是最值得铭记的。

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

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

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

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

法国——两次约会，以及一笔为促成此事而支付的款项

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

简要说明。 2025 年的另外三项裁决涉及具体操作而非措施本身：CE 2025 年 7 月 22 日，编号° 501042，关于立即执行；Cass. 2025 年 6 月 5 日，编号° 501042，关于寻找继承人；以及最高法院 2025 年 5 月 28 日，编号° 23-19.940，撤销了一项征收令，理由是改变地块边界的局部征收需要事先的测绘文件（*procès-verbal d'arpentage* ）。关于体量地块，本年度的权威判例是第三庭 2025 年 3 月 20 日的意见，编号° 25-70.001 ： 业主根据《城市规划法典》第 L. 311-2 条规定的业主要求购买的权利 "à 不适用于作为由 é 体块组成的财产的一部分"——这对任何被要求对分割后的体块而非地块进行估价的评估师都至关重要。

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

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

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

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

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

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

荷兰——全额补偿，而非按价值补偿

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — 最高法院 2025 年 10 月 17 日，ECLI:NL:HR:2025:1567（荷兰语原文）：`https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/` 以及 `https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g`；鹿特丹地方法院，ECLI:NL:RBROT:2025:14756，官方 PDF（荷兰语）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756`；最高法院 2025 年 5 月 16 日，ECLI:NL:HR:2025:757，官方文本（荷兰语）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757`；地区法院 东布拉班特地区法院，ECLI:NL:RBOBR:2026:2233（荷兰语）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233`；Rb. 泽兰-西布拉班特地区法院，ECLI:NL:RBZWB:2025:6581（荷兰语）：`https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb2025 6581/feed/json/`。

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

西班牙——由陪审团裁定的价格

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

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

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

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

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

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

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

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

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

葡萄牙—— 实际价值和现值，减去征收本身带来的收益

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

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

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

a) 征收本身的相关公共利益声明（“da própria declaração de utilidade pública da 征收”）；

b) 竣工时间不足五年的公共工程或项目，且尚未征收增值费——即 “encargo *de mais-valia*”——的，以该费用为限；

c) 在第 10 条第 5 款规定的通知发出后第 10.º 条第 5 款所规定的通知之后所作的豪华或实用性改良（*benfeitorias voluptuárias ou úteis*）——即关于已申请 DUP 的通知；

d) 同一通知之后申请的可行性信息、许可证或行政授权。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — STJ，案号 1522/23.0T8PNF.P1.S1，2026 年 4 月 16 日，DGSI（官方文本，葡萄牙语原文）：`https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument`；STJ，案号 6520/18.3T8MAI.P1.S1，官方判例门户网站（葡萄牙语）：`https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY`；TRP，案号 1036/22.6T8GDM.P1，DGSI（官方，葡萄牙语）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a`；TRP，案号 1522/23.0T8PNF.P1，2025 年 11 月 24 日，Relação 下级法院判决（葡萄牙语）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=`；TRG，案号 222/20.8T8VFL.G1（葡萄牙语）：`https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=`；TRP，案号 210/21.7T8ESP.P1（葡萄牙语）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument`。

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

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

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

意大利——一项被裁定违宪的条款

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

挪威、丹麦和芬兰——北欧各国的立场，以及一个反对意见

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

比利时——一项宪法保障，三种地区程序

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

卢森堡——1979 年的一项程序，以及规划法中新增的日期规定

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

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

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

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

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

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

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

1979 年 3 月 28 日，第 500 页，以及

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

奥地利——*Verkehrswert*，以及一部为法院撰写的估价法规

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

爱沙尼亚——出于公共利益的征收、作为最后手段的征收

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

包括委托编制比较评估报告的费用，按固定费率补偿，并附有经文件证明的超支补贴（§ 17）。土地被征用的市镇将获得补偿款，但不包括 §§ 15–17 中的任何附加款项（§ 11(2^1)）。

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

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

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

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

拉脱维亚——依据特定法律进行的征收，以及强制征收的土地使用费被裁定违宪

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

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

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

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

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

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

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

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

该费用背后的估值基础设施是本案的一部分。自 2025 年 1 月 1 日起，《地籍法》的过渡性条款（第 $43.^1$ 至第 $43.^3$ 款）规定，对于每个地籍对象，必须计算并登记两项地籍价值：一项是用于不动产财产税；以及通用地籍价值，除其他用途外还用于法定土地使用费——该通用基准值上限为 2022 年 7 月 1 日平均价格水平的 80%，该平均价格水平基于 2012 年至 2022 年的市场交易数据。该费用以通用价值为基准，税款则以财政价值为基准，法院记录了由此得出的计算结果：在某位申请人的案例中，房产税为€1,353.15，而收到的费用为€1,079.92；在另一案例中，税款为€555.54，而费用为€210.32。土地所有者收到的费用不足以支付同一块土地的税款。

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

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

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

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

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

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

立陶宛——强制估值，且在开始时冻结使用

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

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

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

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

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

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

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

立陶宛是欧盟成员国，也是《欧洲人权公约》的缔约国；补偿数额仍由国内法规定。

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

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

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

希腊——全额补偿，法庭日期：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

塞浦路斯——公告中的市场价值，由民事法院确定

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

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

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

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

(b) 征用的强制性这一事实完全不予考虑——除非该征用用于采矿目的的情况除外；

(c) 若该房产已由征用机关依据征用法持有，则在该机关持有期间进行的工程、增建、开发或改良所进行的工程、增建、开发或改良均不予考虑；

(d) 若该房产的特殊适用性仅能通过行使法定权力才能实现，或者除特定买方的特殊需求或征用当局的征用机关的特殊需求之外，该房产不存在市场价值，则该房产的特殊适用性不予考虑；

(e) 因某种用途导致的价值增长，若该用途可能被法院限制，或属于非法用途，或对健康有害，则不予考虑；

(st) 仅征用房产的一部分时，应考虑因征用而导致的所有权人所持有的其他房产（连同被征用部分）价值的任何 *增减* ——这是一项双向规则，根据该规则，保留土地的增值 将予以抵销，其贬值予以补偿；

(z) 业主因被征用部分与原持有财产分离（*diachorismos* ）而遭受的损失亦应予以计算；

(i) 若该财产原本——且若非因征用本会继续用于某种没有普遍需求或市场的用途，则补偿金额可在真诚打算在其他地方恢复原状的情况下，依据等效恢复的合理成本进行评估 — 以替换无市场、特殊用途房产并以等效设施替代的成本作为补偿，即此类房产的成本法对应值；

(ib) 若该房产曾用于经营、贸易或专业活动，因丧失占有权而直接遭受的损失应应予考虑；

(id) 补偿金自征用通知公布之日起按年利率百分之三计付简单利息至付款日期间，按年利率 3% 计收简单利息；对于 2014 年修正案（第 61(I)/2014 号法律）公布前发布的通知，此前 9% 的利率继续适用直至该修正案生效。

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

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

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

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

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

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

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

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

马耳他——该条例已被废止，委员会得以保留

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

波兰——成交价格，以及持牌估价师

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

捷克——两个价格中较高的那个

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

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

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

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

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

匈牙利——必须说明理由

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

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

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

罗马尼亚和摩尔多瓦

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

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

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

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

斯洛文尼亚——指定用途及实物补偿

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

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

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

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

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

保加利亚

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

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

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

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

斯洛伐克——一般价值及裁决的下限

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

克罗地亚——基于先前用途的市场价值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

爱尔兰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

瑞士——将补偿与增值合并为一个机制

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*对估价师的启示。*有两点。

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

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

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

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

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

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

简要记录。 1C_ 302/2023：因分区降级而获得的补偿，以该建筑区在相关日期符合联邦规划法为前提。日内瓦 ATA/342/2026：因飞机噪音导致的重新划区——其中一处地块价值上涨 9 %，因此不构成实质性征收；另一处地块价值下跌 40%，赔偿金额为 120,000 瑞士法郎，并自 2006 年起计息。关于增值税，沃州 AC.2024.0236 号裁决撤销了 264,323.80 瑞士法郎和 1,816,965.60 瑞士法郎的征税，并予以撤销：专家评估报告显示，这两块地块的价值已增长至原来的 17.5 倍（从 630,000 法郎增至 11,036,447 法郎），这一结果“显然不正确”，因为它未考虑 2014 年总体土地利用规划实施后产生的价值增长。“市场价值反映最大可建潜力”这一主张是行政机关在被上诉裁决中提出的理由，而非法院的裁决依据。弗里堡 604 2025 23：一笔 81,000 法郎的征费在提出异议后，已从 286 法郎下调至 54,108 法郎，此前及 453 瑞士法郎；法院认为 453 瑞士法郎过高，采纳了 388 瑞士法郎，并将征费减至 33,048 瑞士法郎——即 1,620 平方米面积上 102 瑞士法郎的百分之二十。

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

乌克兰——按行政区划标准支付的补偿金

乌克兰 正在实时构建一套用于评估整个国家领土范围内战时房产损失的评估体系。

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — `https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785`; 实践回顾：`https://court.gov.ua/storage/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`; 损害登记册：`https://rd4u.coe.int/en/news`.

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

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

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

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

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

业主协会已宣布将提起宪法诉讼，因此最终裁决权可能仍掌握在联邦宪法法院手中。

对估价师的启示。这个答案在两个方面都十分精确。

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

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

来源 — German, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：德勤税务新闻和安永德国，报告联邦最高法院关于联邦地税模式的裁决,
`https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

瑞士——日内瓦的指数挂钩机制生效，房贷金额按 0.8 倍计算

9C_ 606/2024 和 9C_ 210/2025。 2025 年 2 月 28 日，联邦法院撤销了日内瓦州关于将财政估算与设有上限的价格指数挂钩的规定，认为其与联邦关于市场价值的要求不相符：系统性低估并非可允许的方法。2025 年 10 月 24 日，联邦法院裁定，某州在重新评估前将市场价值计算为抵押贷款金额除以 0.8 的做法，属于实质性的估值选择，而非可予更正的笔误。此外，2025 年 12 月 22 日发布的 9C_ 271/2025 号判决，将一笔以 750,000 瑞士法郎价格出售给儿子的交易——该价格与银行统计的市场价值 1,000,000 法郎及官方估值 741,000 法郎相比，将该笔交易定性为混合赠与，并完全推迟征收资本利得税——其中银行的估值（而非官方估值）作为确定比例失调的基准。

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

乌克兰——地籍编号，以及谁可以重新计算它

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

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

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — TRL，案卷号 312/15.9T8PDL-F.L1-7，DGSI（官方文件，葡萄牙语版本）：`https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=`；TRC，案卷号 489/04.9TBSCD.C1（葡萄牙语）：`https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=`；TRP，案号 835/24.9T8ADG-D.P1（葡萄牙语）：`https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=`；塔拉戈纳高等法院 248/2026，ECLI:ES:APT:2026:242，数据库条目（西班牙语）：`https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756`；赫尔德兰省地方法院，ECLI:NL:RBGEL:2025:7093，官方文本（荷兰语）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093`; 阿姆斯特丹上诉法院，ECLI:NL:GHAMS:2025:618（荷兰语）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618`; 最高法院 第三庭，裁定 第 21444/2025 号，全文转载（意大利语）：`https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf`；最高法院 第三庭，裁定 第 4815/2026 号及第 19046/2026 号，评注（意大利语）：`https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/`.

瑞士——债务人针对执行局估算金额可采取的两项救济措施。 针对约 6,750,000 瑞士法郎的强制执行估算金额，联邦法院 (5A_ 607/2024, 2025 年 4 月 10 日) 确认，债务人既可对估价提出异议，也可要求专家在预付费用前提下进行重新估价—— 这两项权利具有累积性。但 5A_ 782/2025 (2026 年 5 月 4 日) 则裁定：在两套合并的共管公寓单元经无人异议的联合估价确定为 510 万瑞士法郎后，事后要求分别估价因与债务人先前的行为相悖而被驳回；而 5A_ 955/2025 (2026 年 5 月 19 日) 则裁定，在十日期限届满后提出的重新估价请求纯属逾期——该期限自估价被视为送达之日起计算，即邮寄送达失败后的第七日。

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

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

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

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — 5A_304/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html`; 5A_680/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html`; 5A_54/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html`.

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

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

Estate, Trust, and Probate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

瑞士——一家房地产公司的估值基于其建筑物：9C_ 554/2024。 2025 年 5 月 14 日，日内瓦。在遗产清册中，一家房地产公司的估值基于其建筑物的市场价值—— 约 7,180,000 瑞士法郎，其中包括重置成本约 2,924,700 瑞士法郎及土地价值约 4,256,665 瑞士法郎——减去抵押贷款约 3,094,000 瑞士法郎，约 4,086,000 法郎，剩余 4,260,000 法郎；此计算并非武断。5A_ 523/2024 （2025 年 9 月 17 日）重申：在财产分割中，若无协议，分配价值由官方专家确定，其方法依据联邦法律，数值即为事实——且关于农业法规定的双倍收入价值的索赔必须及时提出。

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

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

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

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ（官方文本，西班牙语版本）：`https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`；以及数据库条目：`https://vlex.es/vid/1070024103`；STS 493/2025，ECLI:ES:TS:2025:1227，数据库条目（西班牙语）：`https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828`；最高法院 2e civ.，2025 年 3 月 20 日，no 21-23.812，ECLI:FR:CCASS:2025:C200415，Légifrance（官方，法语）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775`；最高法院 3e 民事，2025 年 3 月 27 日，no 23-21.076（法语）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642`；最高法院 3e 民事案，2026 年 1 月 8 日，no 23-21.076（法语）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200`；最高法院 3e 民事案，2025 年 6 月 26 日，no 23-20.274（法语）：`https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941`；波兰最高法院判例——SN II CSKP 373/23、268/23、1055/24、2410/22、767/24、120/24 和 194/25 — Sąd Najwyż 数据库（官方，波兰语）：`https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`；ABRvS，ECLI:NL:RVS:2025:516，官方文本（荷兰语）：`https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516`；最高法院 第三庭，裁定 编号 631/2025，全文转载（意大利语）：`https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/`；最高法院 全体法官庭，判决书 第 11959/2026 号，官方文本（意大利语）：`https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152`；最高法院 第二庭，裁定书 第 12966/2026 号，评注（意大利语）：`https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/`。

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

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

覆盖范围和完成情况

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

俄罗斯近期法院案例

由俄语翻译成英语的 AI 译文

每项翻译内容均在使用处标注并链接至其源语言原文。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/seztt394

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文对俄罗斯联邦进行了概述。

范围与来源

本期仅涉及俄罗斯联邦。报告三项征收裁决、将单项房产的登记价值设定为市场价值的程序及相关诉讼，以及关于破产变卖、估价师责任、退社成员的份额和保险索赔的单项裁决。

法院判决书的报告来源于俄罗斯法律媒体——《律师报》和 RAPSI 通讯社——内容通过机器翻译获取，并在使用处附有链接；法院自身的数据库拒绝提供访问权限，且未查阅任何判决书的官方文本。第 237-FZ 号法律第 22.1 条的文本系从 2025 年 12 月 28 日的 ConsultantPlus 镜像站点获取，而非官方发布门户。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

俄罗斯——宪法法院就该措施发表意见

市场价值加上损失，应在征用前支付：KS 22-P/2026。 2026 年 4 月 9 日。因国家需要征用房产的补偿金额为市场价值加上包括利润损失在内的各项损失，且经估价师报告确认的金额必须在房产移交前确定并支付，或存入公证处，否则不得移交。作为背景补充（且不在此期限之内），2020 年 3 月 5 日的 KS 11-P 裁决曾认定：当遗产保护区导致某地块的地籍价值从超过 580 万降至 1 卢布时，所有者必须获得补偿，且除价值减损外无需证明其他事项。而最高法院经济合议庭（案号 304-ES25-858，2025 年 6 月 23 日）将一项关于两处被征用的非住宅房产的裁决发回重审——市政估价师 370 万和 190 万，合计 560 万；法院专家对两处房产的估价为 1340 万，外加 120 万租金损失—— 因为在未证明该房产实际能够出租的情况下，不能根据平均要价租金推算利润损失。注：所有俄罗斯相关内容均引自法律媒体报告；法院自有数据库拒绝开放访问权限，且未查阅任何官方文本。

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.

俄罗斯——大规模批量估价引发广泛争议

对地籍价值的质疑 属于本部门处理过的规模较大的评估诉讼案件之一。该估价对象涉及专业技术问题，案卷量极大，且其中涉及的问题——即行政确定的价值如何被市场价值的证据所取代——正是本调查在各地区持续关注的核心问题。

自 2026 年 1 月 1 日起适用的程序。 一项关于将地籍价值设定为市场价值的新命令已于 2026 年 1 月 1 日正式生效。申请应向负责地籍估价的地区国家预算机构——GBU（*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*）——提交。目前，所有类别的申请人均须经过审前阶段：必须首先向 GBU 提出申请，只有在遭到拒绝或超过复核期限后，方可向法院提起诉讼；对 GBU 作出的任何决定均可提出异议。

申请人必须提交一份估价师报告，以确定市场价值。估价日期由估价师自行确定，而非地籍评估日期：根据第 22.1 条 (7)，申请必须在市场估值完成之日起六个月内提交。该报告由隶属于自我监管组织 的评估师以电子形式编制——该专业机构成员资格可替代国家执业许可，而非美国证券法中该术语的含义。无需支付佣金：GBU 将在三十天内自行作出裁决，且复审既不收取国家费用也不产生诉讼费用。随后向法院提起的诉讼必须通过地籍编号和地址明确标明该房产，说明有争议的地籍价值及其确定日期，说明主张的市场价值，提交估值报告或司法专家意见，并提交 GBU 的驳回决定。

对估价师的启示。日期要求是专业关注的焦点。报告以估价师自行选择的当前日期为准，且有效期为自该日期起六个月，逾期后将无法再作为申请依据。该委托是一项附有申报截止日期的当前估值，而非追溯性估值。

作为一项制度设计，强制性的审前阶段也值得关注。该机制将大量技术性争议移交至生成该数值的机构处理，申请人无需承担任何费用，且处理时限为三十天，从而将法院资源保留给那些经此阶段

后仍存续的争议。无论人们对整个体系持何种看法，这都是一次严肃的尝试，旨在大规模处理大量估值纠纷。

范围说明。本部门报告俄罗斯的地籍程序，是因为该程序具有技术性、处理量大，且在方法论上具有直接参考价值。这并非无偏见的机械程序：第 237-FZ 号法律第 22.1(17) 条明确赋予市政当局以税收收入为由，对大幅降低地籍价值的 GBU 决定提出异议的权利，而复审机构本身即为地区国家机关。北高加索的联邦主体——达吉斯坦、车臣、印古什、北奥塞梯-阿拉尼亚、卡巴尔达-巴尔卡尔、卡拉恰伊-切尔克斯、阿迪格和斯塔夫罗波尔边疆区——是俄罗斯联邦的一部分，并受本文所述联邦制度管辖；它们并非独立的司法管辖区，也不单独进行地籍调查。

来源 — Russian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：俄罗斯实务界对 2026 年地籍价值程序的评论, https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

俄罗斯——可对档案中的地籍价值提出异议：KS 48-P/2026。 2026 年 7 月 14 日。已过时但仍作为征税依据使用的地籍价值可被质疑并按市场价值重新确定；市场价值在个体估值中具有优先地位。与此相反，VS 304-ES25-3418 （2025 年 11 月 27 日）驳回了退还 6.24 亿卢布租金的请求，该租金涉及在 157 亿卢布的地籍价值重置为 53 亿卢布的市场价值之前的年度——该更正仅向前追溯生效。标注：源自媒体报道，如上所述。

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.

俄罗斯——地籍价值的 10%，以及时效限制。 一套破产人的公寓——地籍价值 340 万，管理方自行估价 320 万——于 2019 年 3 月 19 日以 333,700 卢布售出，约占标价的 10%，该标价此前已从 2.9 百万卢布分阶段下调。下级法院撤销了该拍卖结果，将一年诉讼时效期间起算日定为 2021 年业主获悉登记记录之日。最高法院（2026 年 5 月 19 日）撤销了该撤销裁定并发回重审：该时效期间与拍卖相关，法院必须确定业主本应何时知悉该违规行为。在 307-ES25-13338 号案件中，一处由后来宣告破产的人以 500 万——高于其 480 万的土地登记价值，但低于专家评估区间（起价 630 万）——被认定不能仅因价格差而受到质疑；最高法院撤销了三项下级法院判决，并维持了买方的产权。两起案件均源自媒体报道；第二项裁决的日期尚未确定。

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.

俄罗斯——该报告被认为可靠：VS 305-ES26-4150。 根据《评估法》第 12 条，估价师出具的 3080 万卢布报告相较于法院专家的 2430 万卢布（扣除改良价值后为 2140 万卢布）报告，被推定为可靠；除非该报告违反《估价法》，否则对价格的分歧不能作为索赔依据。消息来源：媒体。

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.

俄罗斯——专家的三十卢布。 2025 年 4 月 25 日。专家评估价值为 30 卢布的 30% 股份，而资产负债表上的净资产为 74.5 百万，关联方债务却高达可疑的 305 百万：若未经核查客观资产数据，法院不得仅依据专家意见作出裁决。自 2026 年 1 月起生效的《有限责任公司法》修正案现允许由估价师按市场价值确定净资产——这是一项法规，而非判决。消息来源：媒体。

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.

俄罗斯——炮击不属于“军事行动”：VS 305-ES24-1910。 2025 年 2 月 3 日。某保险公司不得以“军事行动”除外责任为由，拒绝承保别尔哥罗德州遭受的炮击损失；评估师的估损额超过 1.04 亿卢布，索赔金额为 1350 万卢布。消息来源：媒体。

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/`。

南高加索地区近期法院案例

由 AI 从格鲁吉亚语、亚美尼亚语和阿塞拜疆语翻译成英语

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

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/h9bnht79

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

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

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

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

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

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

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

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

格鲁吉亚——市场价值，由协议确定或由法院裁定

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Source — 以上内容均摘自格鲁吉亚最高法院的官方文本（格鲁吉亚语）：`https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1`；`https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1`；`https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1`；`https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1`；`https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1`；`https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`。

亚美尼亚——市场价值加上法定 15% 的税率

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

阿塞拜疆——以市场价格与重置价格中的较高者为准，截至盘点日

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

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

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

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

改良不计入（第 57.1.5 条）。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-243182（阿利耶娃案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848（尼亚尔公司案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849（阿卜杜拉耶娃案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209（马马多娃案）；https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077（阿利耶夫等人案）。有两起格鲁吉亚案件已提交但尚未裁决：巴里萨霍有限公司案，编号 54869/22，以及 纳里卡拉有限公司案，编号 32118/23。

Taxation

Ad valorem assessment appeals, current use against highest and best use, special-purpose and utility property, estate and gift tax, and conservation-easement valuation.

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

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

Source — *bs-98(2k-24)*，正式文本（格鲁吉亚语版本）：https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0.

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

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

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

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

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

Source — 格鲁吉亚宪法法院 1901 年 2 月 1 日：https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474；国家银行命令，《立法公报》：https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764；阿塞拜疆宪法法院：https://constcourt.gov.az/az/decision/1520；最高法院合议庭：https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf。

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

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

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

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

Source — 《HO-286-N 号法律》及其此前四次修正案，官方法律信息系统（亚美尼亚语版本）：https://www.arlis.am/hy/acts/227815；https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

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

Estate, Trust, and Probate

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

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

Source — *as-572-2025*: https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1.

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

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

Source — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

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

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

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

覆盖范围和完成情况

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

中东地区近期 & 北非法院案例：阿尔及利亚、埃及、伊拉克、以色列、约旦、科威特、摩洛哥、阿曼、卡塔尔、沙特阿拉伯、突尼斯、Tü 土耳其、阿拉伯联合酋长国

由 AI 从阿拉伯语、土耳其语、法语和希伯来语翻译成英语

每项翻译内容均在使用处标注并链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/jphmet43

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

本篇内容涉及中东和北非地区房产的评估：该地区对评估实践的监管、评估报告在法院中的法律效力、土地持有所涉及的各项费用，以及—— 下文大部分篇幅将探讨——强制征用、征收、即国家对私有财产的征收，在美国被称为“征用权”（或称“没收”），以及相关补偿的确定方式。这种权重分配反映了该地区已出版的文献，而非对该地区重要议题的观点。

这是关于中东和北非的 基线篇章，涵盖了西亚和北非的阿拉伯国家，以及土耳其（ürkiye）和以色列。

以色列并非阿拉伯国家，也不属于前一句所描述的类别。之所以在此对其进行探讨，是因为另一种

选择——要么完全不将其纳入任何部分，要么仅基于其法律渊源将其归入欧洲 ——将它归入任何一类都将更不妥当，而且它 2025–26 年关于应评估哪处地产的裁决，直接涉及该地区各章节中占主导地位的征收问题。伊拉克作为阿拉伯国家，同样被纳入讨论范围，且无需此类解释。

关于该地区的边界问题，本部门宁愿明确说明自己的选择，也不愿让读者自行推断。埃及横跨两大洲，而摩洛哥则完全位于非洲；从严格的地理角度来看，两者都不属于“中东”范围，而且无论从何种角度来看，摩洛哥也很少被归入该地区。之所以纳入摩洛哥，是因为本篇的编排原则并非基于大陆边界，而是基于法律和语言标准：该国的法律以阿拉伯语报告，其征收补偿问题——这也是本篇的核心内容——显然正是该地区所面临的典型问题。关于埃及的资料是在为其他司法管辖区进行阿拉伯语检索过程中发现的，并被有意保留下来；埃及章节中的注释阐明了这一立场。将这些司法管辖区与海湾地区和黎凡特地区归为一类，可得出的比较结果，若按大陆划分则会因此割裂。在所调查的阿拉伯国家中，各国民法典具有共同的渊源；而土耳其（Türkiye）的民法典源自瑞士法系，因此独树一帜。本期将单独刊载关于撒哈拉以南非洲的调查报告。本期内容涵盖截至 2026 年第三季度具有持续实践意义的发展动态；后续报告将以季度更新形式发布。

以色列。 下文将从征收和征税两个方面对以色列的情况进行概述。编辑还提供了另外两项以色列裁决 ——一项根据 TAMA 38（*Tochnit Mit'ar Artzit*，国家总体规划 38）作出的项目取消裁决，涉及《销售法》法所涉担保的 TAMA 38 项目撤销案，以及赫兹利亚 çade 的裁决令——均在本期内容范围仍仅限于阿拉伯国家和 ürkiye 期间被撤销。这些内容尚未经过核实，仅予转述，未作分析。

该地区存在其他调查中未涉及的来源问题。部分相关司法管辖区并未系统性地公布判决书，即使有公布，也往往具有选择性、未编目，或仅提供阿拉伯语版本且无官方引证序列。因此，本期报告相较于其他期，权重更大，侧重于已公开发布的 法规动态，以及欧洲人权法院的超国家判例—— 该判例对土耳其具有约束力（ürkiye），且全文均有收录。

主要信息来源包括欧洲人权法院的 HUDOC 数据库（hudoc.echr.coe.int）以及欧洲委员会判决执行部关于 ü 的资料；沙特阿拉伯（Taqeem，taqeem.gov.sa）；迪拜土地局及阿拉伯联合酋长国房地产监管局（RERA）；以及相关国家的官方公报——其中是用于颁布法规和法令的官方公报，因此引用该公报即视为引用权威文本。若某事项仅依据二手资料描述，则会予以说明。

来源与机器翻译。 本调查中，若某项裁决或文书的阅读语言非英语，则系通过机器翻译进行阅读，并在使用处通过“**来源**”注释予以披露，该注释包含原文出版物及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，读者在权衡是否采信某项主张时，应当了解该主张是如何出现在本页上的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版有翻译版本，包括阿拉伯语版、日语版、韩语版和中文版。如果将我们的英文译文重新译回原文的语言，这将导致两次翻译而非仅将一次翻译逆向处理。保留的链接使每个版本都能直接参照原文，而原文才是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。 上述做法带来的一项后果需要明确说明，因为它决定了该期译本的制作方式。

本部门针对以其他语言撰写的裁决所作的任何说明，均系其 自行撰写的英文摘要。这并非对法院原文的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语出现在引号中时——例如“显著偏高”、“专家中的专家”——应在旁边标注原文术语，采用原文书写或音译形式，并以原文为准；英文部分仅为注释，而非对裁决内容的译文。

之所以坚持这一点，是因为存在一种特定的风险。本期刊的两个版本使用的是本文所调查的司法管辖区作出判决的语言：阿拉伯语和土耳其语。如果将本英文文本反向翻译成其中一种语言来制作该语言的版本，结果将形成第二套文本——虽然使用的是原判决书的语言，却用非法院原话的措辞来描述该判决。读者将无法分辨哪一文本具有法律效力，而本《期刊》也将因此造成混淆。

因此，本文所涉及语言的各版本必须将这些段落视为 编辑说明，并明确标注其性质，同时必须通过 “ 来源” 链接跳转至原文，以便查阅法院自身的表述。绝不能出现这种情况：即在未作说明的情况下进行 “往返引用”，从而在判决书所用语言中产生一份与原判决相冲突的版本。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步发表之前，应对照原文的官方报告或公报核实判例引文和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

中东和北非地区在数据报告方面存在一个特殊问题：在这些地区的若干国家中，判决书根本不会公布，因此能够核实的是法律条文；而在法院的推理是通过二手渠道报道的情况下，可核实的是推理过程而非具体数据。本章节中的各国研究报告均完整保留，对于缺乏判例法的情况，报告中会明确标注为 “无”，而非一笔带过。

Türkiye — 征收与公约

***de facto* 征收的结构性问题。** 欧洲人权法院在 一案中裁定，土耳其的以下做法 Tü rkiye 未经正式征用程序即征收土地的做法—— 即 *de facto* 征收，美国实务中称为 “逆向征用” （一种监管性或推定性征收）——构成了一项结构性问题，与《欧洲人权公约》第 1 号议定书第 1 条 （即保护财产权的公约条款）不相容。在 *Sarıca and Dilaver v Turkey* 案 （第 11765/05 号，2010 年 5 月 27 日），法院援引《公约》第 46 条指出，土耳其 ü 应采取一般性措施，使征收行为不那么难以预料和任意，并确保获得补偿。判决执行部负责监督该义务的履行；根据部长委员会的记录 (HUDOC-EXEC)，截至 2026 年 9 月 1 日，该判决的执行仍处于常规监督状态。

对估价师的启示。Türkiye 征收案件的两个特点对估价实践具有普遍意义。首先，当征收属于非正式征收、征收日期存在争议时，评估日期（即价值意见所指的日期）应遵循对此作出的裁定。其次，法院的补偿裁决将货币贬值以及征用与支付之间的延迟作为独立项目予以处理，这提醒我们，在高通胀环境下，截至历史日期的名义市场价值并不能衡量实际遭受的损失。

不构成征收的重新划类。 在 *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (裁决)，案号 13768/18 一案中，第二分庭委员会（欧洲人权法院由三名法官组成的合议庭，其级别低于分庭和大法庭）裁定该申请不予受理；该裁决于 2025 年 12 月 16 日通过，并于 2026 年 1 月 22 日送达。该申请涉及将该基金会的土地重新划分为绿地一事。关于当局有权在支付补偿的前提下于最长五年内进行征收的主张，在裁决中作为土耳其宪法法院推理的 “陈述理由”（§ 第 14 段），而非斯特拉斯堡法院自身的 “判决理由”——即判决中具有裁决效力且具有约束力的部分，这与 *obiter* 中随笔提及的意见有所区别。国内法律依据是《第 2942 号征收法》的 “Ek Madde 1”（附则第 1 条），该条款由 2016 年《第 6745 号法》（未在 mevzuat.gov.tr 上核实）增补。

对估价师的启示。在未转移产权的情况下，因规划重新分类而导致价值下降，这是区分应予补偿的征用与不应予补偿的监管的经典难题。评估师的作用在于将重新分类对价值的影响与预期征收对价值的影响分别量化——它们是发生日期不同的两个独立量，若将二者混为一谈，则会导致索赔金额被高估。

来源 — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, 第 11765/05 号，2010 年 5 月 27 日，HUDOC（官方文件，请阅读英文版）：`https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`。

Türkiye — 国内法院

上述两起斯特拉斯堡案件从外部角度描述了土耳其最高法院（Türkiye）。最高上诉法院（*Yargıtay*）——在法兰西模式的民法体系中，最高法院仅审查法律错误，不审查事实；在阿拉伯联合酋长国酋长国、埃及和科威特等国（详见下文各章节）中，该头衔具有相同含义）——提供了国内层面的解答，且就其中两个问题而言，其判例对评估师的实用价值远高于《公约》判例法中的任何内容。

未经征收而占用：估值日期与比较法。 *Kamulaştırmasız el atma* — 公共机关在未进行征收程序的情况下占用私人土地 — 是 *Sarıca and Dilaver*一案中指出的结构性问题的国内对应情形。第五民事庭裁定，在此类诉讼中，房产应按 提起诉讼之日 进行评估，而非按机关实际占有之日进行评估。在 2021 年 2 月 3 日的裁决（Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.；在土耳其引文格式中，HD 指 Huk *uk Dairesi*，即民事庭，E. 指 *esas*（案号），K. 指 *karar*（裁决号）），该庭裁定土地应依据《第 2942 号征收法》第 11 条第 1 款第 (g) 项，以提起诉讼之日为准，且确定的金额自提起诉讼之日起计付法定利息（*faiz*）。关于适用于公共应收款的最高利率——该利率源自《土耳其 ）——该利率适用于最终裁定的未支付征收补偿金——是否也适用于此类裁决，目前尚无定论。此外，报告指出，宪法法院的个别申请裁决认为，对客观价值增长率（*objektif değer artış oranı*）— 该比率用于将早先评估日确定的补偿金，根据该期间内房产的总体增值幅度进行调整 — 视为侵犯财产权并构成撤销裁决的理由；这些裁决在本轮审查中未被核实。

对估价师的启示。“估值日规则”是针对斯特拉斯堡法院仅能指出的这一问题所采取的实质性补救措施。当某机构长期占用土地却未被征收时，若按实际占用之日进行估值，将使该机构从中获益于其间发生的通货膨胀——在当前货币环境下，这是一个严重的问题。以提交申请之日为估值日，并自该日起计息，则可消除该利益。客观价值增长率必须经过合理论证，而非单纯断言；根据上述评注，未作解释或不合理的增长率本身即构成申诉理由。

租金确定（*kira tespiti*）：已识别，但尚未得到确认。 在 *kira tespiti* 诉讼中，法院参照可比实例（*emsal kira*）来确定续租合同的租金。从执业律师的报告中已识别出两项据称由第三民事于 2026 年作出的两项裁决，虽已从实务报告中查明，但尚未通过官方报告得到确认，故在此明确标注为未经核实：其一，在房产出售时，预付的租金归新业主所有；其二，续签的租赁合同可参照市场租金进行核查。至于通常给予长期租户的租金减免—— 即 *“eski kirac”ı indirimi*——并无固定上限；根据相关评论（未经证实），该减免通常在 10% 至 20% 之间，具体由法院酌情决定。

核查说明。上述关于 “el atma” 的裁决引自土耳其实务界评论，其中转述了合议庭的推理；但在据此引用前，仍应对照官方报告核对相关引文。关于 “kira tespiti” 的条目仅依据实务界报告确定，目前尚未得到证实。

来源 — Turkish, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：关于 “kira tespiti” 和 “kamula” 的土耳其实务评论 ştırmasız el atma 判例法，
`https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

宪法法院关于实际价值保障的裁决。 宪法法院（Anayasa Mahkemesi）在 2025 至 2026 年间作出的四项裁决直接涉及征收补偿价格问题，这些裁决共同构成了本期中最重要的宪法估价法体系。

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. 在 *Hürmet Alpay and others* 案（申请号 2020/27651，全体会议，2025 年 9 月 18 日，2026 年 4 月 16 日公布）中，法院认定存在违反第 13 条、第 35 条和第 46 条，因为作为文化财产持有的地块被征收，且第 2863 号法律第 15(1)(d) 条禁止评估师将该财产的年代、稀有性和艺术价值（*eskilik, enderlik ve sanat değeri*）纳入考量。专家们曾建议基于商业用途和艺术价值将客观价值上调 150%，但法院未予采纳。法院裁

定，该禁令剥夺了《宪法》第 46 条所保障的 “gerçek karşılık” 权利。一项在评估中排除价值要素的法律，不仅未能保障实际价值，反而破坏了该保障。

Registration before final payment. 根据 E.2025/190 号、K.2026/38 号决定（《官方公报》，2026 年 5 月 21 日，第 33260 期），法院撤销了第 10 条 § 第 8 款中 “登记裁决为终局裁决” 的表述：在上诉期间，在实际价值尚未最终确定并缴纳之前，将房产登记在行政机关名下，违反了第 13 条、第 35 条和第 46 条。该撤销决定自九个月后生效。在一项个人申请中已发现相同问题，*Muammer Bulut* (2020/9066，全体会议，2024 年 11 月 21 日，2025 年 8 月 4 日公布），该案中，在最高上诉法院要求将位于 未征用余地 上的建筑物纳入计算范围后，补偿金额随后上调至 526,358.40 TL。

Sitting on land without expropriating it. 根据 2025 年 1 月 16 日作出的 E.2024/135 号裁决，法院撤销了附加于第 2942 号法律第 1 条附加条款 § 第 1 款，该条款曾允许行政机关在土地所有权人承担限制条件的情况下，不征收划为公共服务用途的土地——这正是 *Sarıca and Dilaver* 一案中指出的 事实上的征收问题的立法形式。2025 年 10 月 8 日，法院还撤销了《民事诉讼法典》第 362 条 § 第 1 款 (a) 项中禁止在征收补偿案件中就法律问题提起上诉的规定。

对估价师的启示。 *Hürmet Alpay* 一案的判决结论应延续至 Türkiye 一案。当法律规定应忽略房产的某项特征——其年代、其稀有性、其艺术价值——时，由此得出的数额并非对实际价值的合法评估，而是不完整的评估；在此指导下工作的估价师应明确说明被排除的内容以及依据依据何人的指示。该原则具有普遍适用性：当补偿法规排除了市场所认可的属性—— 如文化遗产、稀有性、景观——时，该排除行为构成宪法问题，而不仅仅是估值惯例。*Muammer Bulut* 补充道：位于未被征用土地上的建筑物被认定应纳入补偿范围，这与 *Tudor Creek* 案中的论点一致，该案在撒哈拉以南报告非洲篇章中有所记载，在肯尼亚则从另一个方向得出了相同结论。而登记案件确立了顺序——先确定并支付价值，后转移产权——这与被废止的条款所允许的顺序恰恰相反。

核实说明。报告称，第 2942 号法律的临时第 20 条——该法律于 2026 年颁布，此前法院于 2022 年撤销了第 221 号法律—— 将 1956 年 10 月 8 日之前作出的 事实上的公共分配视为自分配之日起即已被征收，且该规定适用于未决案件；这是一项颇具影响力的估值日期规则，本文仅基于相关评注进行阐述。AYM 的新闻稿是本材料中可查阅的部分：编号的一审征收档案及最高上诉法院的全文存于 UYAP 系统中，未能获取。

来源——宪法法院新闻稿（官方，英文和土耳其文版本）：*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 年判例摘要，https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/; E.2025/190 评注（英文）：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; 第 20 条暂行评注：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 — 两种方法均被采用。 第五庭 2025—26 年的裁决表明，法定的方法划分正在发挥作用。对于农业用地（第 11 条第 1 款第 f 项），适用收入法：在 E. 2025/1626 案中，资本化率为 4 %，三块地块的客观价值增幅分别为 40%、零和 40 %，树木按地区农业局规定的标准率计算，建筑物按官方单价减去折旧后计算。对于建筑用地（第 11 条第 1 款第 (g) 项），则适用比较法：在 E. 2025/17115 案中，合议庭已将提供 12,550、11,710、11,700 和 10,000 TL 的评估结果，因缺乏说服力且不适合作为判决依据而被撤回—— 同一评估小组在同一日期给出的四个数字，其数值范围正是撤销裁决的原因。

而那笔吞噬了赔偿金的费用：哈桑·杜尔穆 *ş*。 2025 年 1 月 23 日。因土地被重新登记为国有林地而应支付的补偿金定为 38,521.12 TL——即撤销产权判决生效之日的价值，较最初专家评估的 120,976.52 TL 有所下调——随后，土地所有者被收取 11,383.43 TL 的律师费，相当于裁定补偿额的 29.55 %。宪法法院认定此举构成违法：占用近三分之一补偿金的诉讼费用侵蚀了该房产的实际价值。

Source — 哈桑·杜尔穆（*Hasan Durmu*）*ş*，宪法法院新闻稿（土耳其语原文）：`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 和 E. 2025/17115，全文见商业镜像站点（土耳其语）：`https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2` 及 `https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437`。

阿拉伯联合酋长国——法院对专家证据进行审查的义务

迪拜最高上诉法院，2026 年 5 月——酒店式公寓还是住宅单元。 一处位于迪拜兰（Dubailand）的房产由一家迪拜开发商于 2013 年 10 月售出一套迪拜兰（Dubailand）的房产，销售条款中将其描述为酒店式公寓，售价为 313 万迪拉姆（AED，阿联酋迪拉姆）；加上服务费和维护费，买家共支付了 469 万迪拉姆。在交房时，该房产被归类为住宅。买方提起诉讼，要求追回 155 万迪拉姆——该数字为《海湾新闻》自行估算—— 但在上诉中败诉。据报道，最高上诉法院 推翻了该判决并将案件发回重审，裁定虽然法院有权依据专家报告作出裁决，但若对该报告的严重异议可能影响判决结果，则必须对此予以处理；上诉法院未能就原始专家结论与补充报告之间的矛盾之处审查买方的主张。开发商被责令支付诉讼费用以及约 2,000 迪拉姆。该报告中未公布案件编号。

*对估价师的启示。*这是一项关于估价师自身评估报告地位的裁决。由此衍生出两点。第一点是，专家报告并非自证其效：如果法院在未对报告进行实质性质证的情况下采纳该报告，则构成错误，该错误将在上诉中被纠正，因此报告必须能够经受住表面上的质疑。第二点涉及补充报告。当专家出具补充报告时，任何与首份报告的差异都将成为诉讼中的争议焦点；若专家在未解释修订原因的情况下修改数据，便会为对方提供最有利的论据。协调两者是一项工作职责，而非事后补救。

这一根本争议同时也提醒我们，一个物业的分类——酒店、服务式公寓、住宅——首先是一个估值问题，其次才是法律问题，因为该分类决定了允许的用途、运营结构和潜在买家群体，进而影响其价值。

来源 — 《海湾新闻》，2026 年 5 月 25 日，“迪拜买家在 460 万迪拉姆酒店公寓纠纷案中获准重新审理”（Dh，迪拉姆，为该报对货币的标注方式）；英文原文请见：`https://gulfnews.com`（文章网址在发布时未记录）。

阿曼——一项新的征收法

第 71/2023 号皇家法令，《公共利益征收法》。 阿曼 于 2023 年通过皇家法令取代了原有的征收框架。其基本原则是：除出于公共利益且根据本法确定的 公平补偿外，任何房产均不得被征收，亦不得被临时扣押；若部长在紧急情况下下令进行临时扣押，该部必须就相关方被剥夺房产使用权的期间向其支付补偿。

*对估价师的启示。*针对剥夺期间的单独补偿项目是权益的计算。这需要确定在规定期间内的 使用价值——即租金或占用价值——该数值有别于被剥夺权益的资本价值，这两项是不同的计算要求，会得出不同的数值。受委托处理阿曼临时扣押案件的估价师应在开始评估前明确委托方要求的是哪一项。

添加此条目部分是为了纠正一个假设。该部门此前基于英文资料得出的工作观点是，阿曼没有值得调查的法律条文。上述法规是在一条阿拉伯语查询中发现的。问题出在搜索上，而非该管辖区域。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：Qanoon.om，第 71/2023 号皇家法令（qanoon.om 声明其并非官方来源，并建议读者查阅《政府公报》），
https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/

约旦——对评估结果提出异议，以及专家意见

业主的异议将连同专家意见一并提交法院。 据 2026 年 8 月关于一家钾肥公司及铁路征地案件的报告，对补偿评估结果不满的土地所有者可向初审法院提出异议，该法院可指派房地产专家对土地及其上的农作物、建筑物和固定设施进行估值。同一份报告指出，补偿应依据土地的实际价值而非行政定价；“法定四分之一”（*al-rubʿ al-qānūnī*）不予扣除；并提供以该地区内可比实例农业用地进行置换作为替代方案。关于“法院指定的专家意见对法院不具约束力”的论点，以及“审判法官是‘专家中的专家”’这一说法（*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*），虽常被视为该地区惯例，但在原文中并未提及，本文亦未注明出处。

对估价师的启示。针对异议而委任的专家需对四项内容进行估值——土地、农作物、建筑物和固定设施——且报告应将它们区分开来，因为每一项都可能被单独提出异议。一份仅陈述数值而未阐明推导过程的报告，将使法院缺乏可供采纳的依据。

核查说明。本条目仅基于一篇新闻报告。由于未查阅 2019 年第 13 号《不动产法》，因此未引用该法的任何条款，也未核实 2025—26 年约旦的任何裁决。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：约旦关于被征收土地补偿的报告，
https://nesan.net/?id=356650

埃及——评估日期与拖延的代价

最高上诉法院：征收赔偿裁决的三个构成部分 下文报告的裁决 显示，最高上诉法院 依据三个独立的构成部分作出裁决，每个部分都有各自的日期。补偿金额应等同于房产 在被征收之日 的真实价值。使用权损失属于一项独立的赔偿项目：在该案例中，其计算期间自征用之日（2009 年 5 月 29 日）起，至法院专家提交报告之日止。法定利息按 4 % 计算，自最终判决之日起至全额支付之日止。

2026 年 4 月 2 日移交，2026 年 6 月作出裁决：该索赔未过诉讼时效。 在 2026 年 4 月 2 日的一次庭审中，最高上诉法院将其移交至民事、商事及人身状况事务全体会议，就关于“未经正当程序征收”的补偿请求性质认定问题，两派判例之间的冲突。一派认为该请求已过诉讼时效——即根据民法规定的诉讼时效期限而丧失追索权；此处的“prescribe”意为因超过时效而失效，而非“被要求”——根据《民法典》第 374 条，国家可在十五年后通过时效取得该财产（取得时效，即民法中的“敌对占有”对应概念）；另一种观点则将其定性为源于所有权的权利主张（*daʿwā istiḥqāq*，拉丁化：da’wa istihqaq），因此无论延误多久，该主张均不会因时效而消灭。公诉方的意见倾向于第二种观点。根据 6 月 17 日报告的裁决 2026 年 6 月 17 日公布的裁决中，大会就司法年度 95 第 32277 号上诉案 作出了裁决，支持第二种观点：针对未经正当程序征收的补偿请求属于基于所有权的权利主张，不受时效限制。本案源于 2004 年第 2048 号法令以及曼苏拉—加马萨公路项目；裁决金额包括：该房产赔偿金 814,500 埃及镑，因自 2009 年 5 月 29 日 2009 年 5 月 29 日至专家报告提交期间的损失，以及自最终判决之日起至付款之日止按 4 % 计算的法定利息。

对估价师的启示。该指示包含两重要求。要求估价师确定征用之日的资本价值——此处指判决前十七年——并另行确定在法院规定的期间内，业主被剥夺的使用权的价值。这是两项截然不同的评估工作：一项是追溯性的资本价值评估，另一项是持续的占用价值或租金评估；若报告仅回答了前者，则仅回答了问题的一半。判决后的延误应通过利息来补偿，而非通过重新评估。

随着该移交案件按检方主张得到解决，这对估值实务的实际影响是巨大的，因为一项永不失效的索赔，意味着即使针对遥远过去的征用行为，也可以提起索赔。对非常长时期进行的追溯估值，尽管伴随着证据方面的困难，却已成为例程，而非例外情况。

注：埃及原本不在本期报道的范围之内。相关材料是在为其他司法管辖区进行阿拉伯语检索的过程中发现的，本部门经慎重考虑后决定将其保留，认为将其纳入报告比因范围界定的技术性问题而予以隐去更为有益。除此之外，未尝试对埃及进行报道。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：埃及关于最高上诉法院征收原则的法律报告，https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

不受时效限制，且需预先支付。 最高上诉法院全体会议在上述摘要所载的裁决中（司法年度 95 年第 32277 号上诉案，报告于 17 号和 18 日 2026 年），裁定征收补偿请求权属于所有权请求权，绝不会因时效而消灭；补偿金额必须等同于征收之日该房产的真实价值，且必须预先支付。93 年上诉案第 35856 号（2026 年 1 月 27 日裁决）确立了同一日期规则——即以征收之日法令——以及 91 年 1226 号上诉案（2025 年 9 月 18 日裁决），由法院自行归类于“征收补偿：补偿评估：评估标准”下由法院自行编目，并设有关于法律错误及利息起算日的进一步标题。注：最高上诉法院的判决全文需订阅方可查阅；关于第 1226 号上诉案，仅能在其官网上查阅法院的索引标题，而无法查阅判决主文，另外两份 2026 年的判决主文则来自阿拉伯语法律报告。

Source — 上诉案第 1226/91 号，最高上诉法院索引条目（阿拉伯语原文）：https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/；上诉案第 32277/95 号，阿拉伯语媒体报道：https://nabd.com/s/174099499-318d65/；上诉案第 35856/93 号：https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html。

科威特——法定措施

1964 年第 33 号法令，关于为公共利益进行征收和临时扣押。 1964 年第 33 号法令（经修订，包括 2006 年第 2 号法律），规范了为公共利益进行的征收和临时扣押。根据评注——具体措施及其条文编号尚未与官方文本核对—— 补偿必须公正且公平，应根据财产在征收时的实际市场价值进行评估，同时应考虑该财产的地理位置、性质及其用途或所作投资。实务评论指出，征收补偿索赔是科威特行政诉讼中最复杂的案件之一，既涉及行政法问题，又涉及损失评估，且法院通常会要求提交技术专家报告。

对估价师的启示。报告称，科威特的做法是采用传统方法——以征收之日的市场价值为准。估价师不能将一个司法管辖区的估值日期直接套用到另一个司法管辖区，而且估值日期的选择往往比估值过程中所有其他问题的总和都更为重要。

核查说明。本期内容尚未核实科威特最高上诉法院的任何具体裁决。上述陈述属于实务评论；该法规本身尚未与官方文本进行核对。

来源 — 科威特市政厅，征收福利征用部，关于 1964 年第 33 号法律及其 2006 年第 2 号法律修正案的历史说明（官方文件，英文版）：https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution。该条文中关于测量标准的规定尚未与官方阿拉伯文文本进行核对。

对闲置土地征收的费用。 2025 年 11 月，宪法法院驳回了对 2023 年第 126 号法律的质疑，维持了针对面积超过 1,500 平方米的未开发私人住宅地块逐年递增的年度收费规定，该规定自 2026 年起生效。在 2025 年 6 月，该法院维持了关于房地产中介合同的 2023 年第 25 号法律 的有效性，根据该法律，若不可撤销的中介协议被用于规避登记，且未在法定期限内完成正则手续，则可被视为最终销售。

对估价师的启示。这两项决定均未规定具体补偿金额，但空地税直接影响未开发土地的持有成本，因此也会影响科威特估价师在残差价值评估或开发价值评估中所认定的合理持有期。一项逐年递增的税费，为反驳以下假设提供了依据：即土地在等待其最佳用途期间，可以无限期地无成本持有。

产权文件，以及谁可以办理登记手续。 科威特法院在 2025 至 2026 年作出的裁决——从可查阅的范围来看——涉及产权机制，本文简要记录了四项裁决，因为每项裁决都确定了评估师将要评估的权益。上诉法院，2026 年 5 月：作为公共住房福利局地块的共同受让人，在丈夫拒绝签字后，可自行领取产权证并完成登记。上诉法院，2026 年 8 月：婚姻存续期间以 50/50 比例的住房契约在婚姻存续期间签发，其效力延续至离婚及前妻国籍被撤销之后——该契约不会因身份变更而重新订立。初审法院，2026 年 4 月：一宗未登记的习惯法（*urfi*）公寓买卖，要求卖方履行登记义务。此外，在 2026 年 3 月，同一法院撤销了一项初步销售协议，因该公司从未完成所有权转移，并裁定退还约 75,000 科威特第纳尔（KD）的购房款，以及约 2,000 科威特第纳尔的精神损害赔偿金。

核实说明。科威特未出版任何可比于尼日利亚法律判例汇编的公开判决汇编，且最高上诉法院的完整判决书仅通过订阅服务提供；上述四项判决均基于媒体报道，而非判决书原文。在公开来源中未发现该期间科威特征收补偿金额的相关信息，因此上述法定标准未附带任何确定的数额。关于欺诈性别墅销售的刑事诉讼不属于本部门的估价对象，故未予收录。

来源 — 2023 年第 126 号法律，宪法挑战被驳回（阿拉伯语版本）：https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369；2023 年第 25 号法律被维持（英语版本），*Times Kuwait*：https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/；共同受让人产权证：https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/；产权证在离婚后依然有效：https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f；*urfi* 销售对卖方具有约束力：https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/；退款并赔偿精神损失：https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/。

摩洛哥——专家的调查结果和委员会的建议

马拉喀什行政上诉法院（Cour d’appel administrative de Marrakech），第 61 号裁决，2009 年 2 月 11 日。 在该裁决中，法院探讨了征收补偿的确定方式以及法院指定的专家意见具有何种权重。司法鉴定至关重要：若法院确信拟议补偿所依据的理由充分合理，则可采纳专家的鉴定结论。但法院并非必须如此，仍保留其裁量权。更具实际意义的是，征收委员会提出的估价仅为建议（*mujarrad iqtirahat*），除非被征收方已明确接受，否则对法院不具有约束力。

根据案情，行政部门的估算金额为 4,431 迪拉姆。法院支持采纳专家给出的 94,950 迪拉姆这一数额——即每平方米 150 迪拉姆，适用于面积为 633 平方米的地块——法院认定，该专家已妥善考虑了土地的性质（用于农业和牧场的多石地），并已按诉讼提起之日（2005 年 10 月 10 日）对该地进行了评估。

对估价师的启示。有两点，一点是本地层面的，另一点是可比实例。就本案而言，委员会的估价仅为建议而非最终裁定，这意味着被征地业主提供的专家证据并非针对已确定的数额，而是与尚未被采纳的估价数额进行抗衡，这实际上比表面看起来要有利得多。从可比实例来看，法院采纳该专家估值的推理过程值得关注：法院之所以采纳该估值，是因为其能够确认并认可该估值所依据的基础——即土地的性质和估值日期。若提出的估值未阐明这些依据，法院将无法对此感到满意。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：摩洛哥司法判决数据库（cnej.ma），第 118 号判决，https://www.cnej.ma/decision/118/fiche

逐一出售，而非整体出售：卡萨布兰卡商事上诉案。 2025 年 12 月 23 日第 6760 号判决依据《物权法典》第 217 条裁定：当多处房产为同一笔债务——本案中为 27,463,889.48 摩洛哥迪拉姆（MAD）——必须依次逐一变卖，且变卖金额仅限于清偿该债务所需的范围。一次性整体出售所有

房产均属违法。这与中美洲和南美洲系列报告中提及的巴拿马和智利拍卖场规则所采取的保护措施相同，即通过设定保留价，并控制出售金额来实现这一目的。

专家不受先前专家报告结论的约束。 2025 年 12 月 9 日第 6421 号判决：法院指定的专家的任务仅由指定其的命令界定，且其不受先前专家报告结论的约束。一笔金额为 481,185.73 马拉喀什迪拉姆的临时驱逐补偿金被认定为项目列明客观且符合对抗原则。

*核查说明。*未找到 2025—26 年间摩洛哥关于征收补偿的任何判决：在国家判例数据库中以该主题进行检索，2024 年后的结果均为零。上述内容涉及商事法院的驱逐及强制执行工作，而卡萨布兰卡法院关于驱逐赔偿的判例，则在下文“保险、意外事故、环境损害及私人合同损害赔偿”部分中予以报告。

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/`. 两者均被数据库标记为“来源未公开 ée”。

卡塔尔——2022 年法规

2022 年第 8 号法律，关于为公共利益征收房地产及对其实施临时扣押。 卡塔尔 通过 2022 年第 8 号法 重新修订了征收框架，该法于 2022 年 12 月 1 日生效并废除了 1988 年第 13 号法；该法公布文本可通过国家 Al Meezan 法律门户网站查阅。第 2 条规定，应支付公平补偿（*ta'wid 'adil*），且须一次性付清（*duf'a wahida*）。根据第 27 条第一款，对于位于城市或村庄中心区域内的房产，无论征用面积大小，均应全额支付补偿，不得按比例扣除。根据该条第二款，位于中心区以外但在城市或村庄边界范围内的房产，若作为单一交易进行征收，将按面积区间分段扣除：前 3,000 平方米不扣，随后按 10%、20%、30% 和 40% 的比例对面积段进行扣减，各区段上限分别为 20,000、200,000 和 1,000,000 平方米及以上。第 28 条规定了多哈的例外情况：在市中心与第四环路之间实行全额补偿，而在第四环路与城市划定边界之间则采用相同的扣除比例。第 29 条规定，无论适用何种扣除标准，对于在部长关于公共利益的决定在政府公报上公布之日该房产上已存在的建筑物、构筑物和植被，业主均应获得全额补偿。估价工作由两个法定估价委员会（*lajnata al-tathmin*，第 5 条）依据官方定期价格表进行，价值以征收决定之日为准（第 11 条）。关于赔偿金额的争议将提交至申诉委员会（*lajnat al-tazallumat*，第 15 至 17 条），该委员会由上诉法院法官担任主席。法律中未出现“专家”（*khabir*）一词。

*对估价师的启示。*卡塔尔和阿曼的法规几乎同期颁布——分别于 2022 年和 2023 年——且均取代了原有的法规框架。在海湾地区工作的估价师不应假设根据已被废止的法律确立的惯例在法律修订后仍然有效，而应仔细研读现行法规，而不是依赖对旧法规的记忆。根据卡塔尔法律，一处地块位于城市或村庄中心内部还是外部，将决定其补偿金是否需要扣除，因此该边界的具体位置本身就是估值报告中应明确说明的事实。

*核查说明。*本期尚未核查到任何卡塔尔司法裁决。最高司法委员会出版了一部卡塔尔判决与司法原则百科全书，本部门已查明该资料但尚未进行查询；这显然是下一期应采取的途径。

来源 — Arabic, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：Al Meezan，卡塔尔法律门户网站 — 2022 年第 8 号法律, `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

2025 年第 28 号内阁决定——申诉委员会，以及 15% 的上限。 发布于 2025 年 8 月 20 日，该决定设立了一个由五人组成的委员会—— 两名上诉法院法官和部委代表——其管辖权“特别是裁决与补偿金额相关的申诉”。提交给该委员会的案卷必须包含估价委员会的决定、财产清单及评估图；费用为 100 里亚尔；该决定为终局决定。2022 年法律第 18 条规定了其运作的限制：委员会对

有争议的裁决金额的上调幅度 *不得超过 15%*，除非其认定该裁决金额低于法律规定的价值，在此情况下，委员会应裁定全额赔偿。

*对估价师的启示。*对上诉中可作出的更正金额设定法定上限，是一种不同寻常且影响深远的措施。一旦该上限生效，评估师在委员会阶段的工作实际上就已定案，因为后续的任何裁决机构都无法将该数值调整超过七分之一。唯一的突破口——即裁定结果低于法律规定的价值——才是需要构建的论点，而这属于法律论证，而非估值层面的论证。

*核实说明。*卡塔尔最高上诉法院公布的判决止于 2016 年；目前尚未发现 2025 至 2026 年间适用 2022 年法律的任何裁决。2025 年第 32 号和第 36 号内阁决定以及 2025 年第 110 号市政部长决定要求“依据 2022 年第 8 号法律”进行征收，且未规定任何估价规则。

Source — 内阁第 28/2025 号决定和第 8/2022 号法律，Al Meezan 官方法律门户网站（阿拉伯语版本）：`https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` 以及 `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

突尼斯和阿尔及利亚——预先补偿，以及实物补偿

在调查期间，这两个司法管辖区均未作出经核实的裁决。之所以将它们都纳入其中，是因为它们各自的法规中都包含一项与本期其余内容所呈现的趋势相悖的规定，而如果调查仅报告具有判例法的司法管辖区，这种对比便无法显现。

突尼斯：第 2016-53 号法律及实物补偿。 为公共利益进行的征收受 2016 年 7 月 11 日颁布的第 2016-53 号法律 规范，该法律的实施细则于 2017 年 2 月 28 日刊载于《*Journal Officiel* 》（官方公报）2017 年 2 月 28 日刊载于《》（官方公报）。第 2 条规定，征收属于例外情形，须给予公平补偿并享有法律规定的保障。补偿金额可通过协商或司法途径确定，且在临时补偿金存入或支付后，即可取得该房产的占有权。2022 年 10 月 19 日第 2022-65 号法令 对 2016 年法律进行了修订，包括规定在特定情况下可实行 *实物*补偿 ，并在此框架下设立了认定与调解委员会。

*对估价师的启示。*实物补偿彻底改变了评估任务的性质。当补偿资产是另一处房产而非一笔款项时，估价师被要求对两个异质资产组合进行等值比较，而非给出单一数值，因此该评估工作便成为相对估值而非绝对估值。阅读本期《*Foundations*》一文的读者会意识到其中的难点：两处在多个特征上存在差异的房产，若不为每个特征设定隐含价格，便无法等同对待，而交易合理性的依据恰恰在于那些现金估值中根本无需明确的价格。

阿尔及利亚：第 91-11 号法律及事先补偿的要求。 征收受 1991 年 4 月 27 日第 91-11 号法律的规范，该法律于 1991 年 5 月 8 日刊载于《官方公报》（*Journal Officiel* ）第 21 期 1991 年 5 月 8 日第 21 期《官方公报》（ ）上公布，并由 1993 年 7 月 27 日第 93-186 号行政法令规定了具体实施细则。该法规的基本原则（第 1 条）是补偿必须“*préalable, juste et équitable* ”——即事先、公正且公平 。转让法令（*acte administratif de cessibilité* ，第 23 条）是基于国有资产管理部门编制的补偿报告起草的，利害关系人可向主管法院对公共事业声明提出异议。另有三项规定，经与《*Journal Officiel* 》核对：第 10 条将公共利益声明的执行期限限定为四年，可续期一次；第 21 条要求补偿须涵盖所遭受的全部损失；第 25 条允许以实物形式进行补偿 。

*对估价师的启示。*如果补偿确实优先，则估值日与被剥夺占有权之日一致，且关于延迟期间通货膨胀的法理便无从谈起。这一要求在实践中是否得到遵守则是另一个问题，本期文章无法对此作出回答。

利比亚。 在利比亚律师协会公布的裁决中，发现了一项关于为公共利益征收的行政上诉案，案号为第 44 司法年度第 55 号。该网站拒绝自动访问，因此未能查阅该裁决。除此之外，利比亚的情况尚未调查。

核查说明。上文关于突尼斯和阿尔及利亚的部分所述的法律框架均摘自官方及准官方来源。本文未查阅突尼斯行政法庭或阿尔及利亚最高法院的任何裁决，上述内容均不应被视为对这些规定如何适用的说明。

来源 — French, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《突尼斯共和国官方公报》é 及 FAOLEX（第 2016-53 号法律）；《突尼斯共和国官方公报》é 公共 é 第 21 号，1991 年 5 月 8 日，joradp.dz（第 91-11 号法律），https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf

以色列——评估的遗产是指实际持有的遗产

法定措施。 《土地条例》第 12 条（为公共目的征用）将补偿金额定为公开市场市场价值，即被征收之日的市场价值 —— 即自愿买方愿意向自愿卖方支付的价格 —— 同时既不考虑该土地对特定买方所具有的任何特殊价值，也不考虑公共项目本身的目的。2026 年初的两项裁决表明，关键并不在于该衡量标准本身，而在于其预设的先决问题：究竟是哪一处地产正在被评估。

盖德拉——指的是租赁合同，而非后来的规划。 国家收回了 35 杜纳姆土地。以色列土地管理局出价 160 万 新谢克尔，依据 1986 年租赁合同中规定的农业用地性质对该地块进行估价。业主方则主张 2450 万新谢克尔，依据的是后续规划中赋予的“工商业用地”用途。正如 2026 年 2 月报告的那样，中央地区法院采纳了国家提出的估值：待估算的地产应以其当时的租赁状态为准，且该租赁合同第 15 条规定，补偿金额应以归还之日的农业用地用途为准。若按后期规划用途支付补偿，将使承租人获得租赁合同从未授予的规划增值收益。业主还被责令支付 39,000 新谢克尔的诉讼费用。

特拉维夫——以“替代”来衡量的住所。 在 2026 年 2 月报告的另一则事件中，一对老年夫妇的房屋被无偿征用。特拉维夫地区法院（吉拉德 · 哈斯法官）裁定赔偿约 600 万新谢克尔，其中包括替代住房 评估值 510 万新谢克尔、18% 的费用（约 93 万新谢克尔）、3 万新谢克尔的估价师费用以及 28.2 万新谢克尔的诉讼费用，并附带指数挂钩及利息。本案适用的判定标准是原告实际居住于该处且拥有居住权。

分区升级溢价不包含在租赁权中。 在一宗 2025 年 12 月左右的案件中，农业用地买受人并未被告知：在土地重新分区后，该土地将归还国家，且补偿仅基于农业用途计算。法院将未披露该条款视为违反诚信原则：后期规划所产生的溢价，从一开始就不属于买方。

增值评估是一项独立的双重评估程序。 对规划产生的增值（*hetel hashbacha*）征收的税额为规划前后价值差额的 50 %，该差额由地方规划委员会根据规划前后的评估结果确定。该税款不计入征收补偿金，将两者混为一谈是一个常见的错误。

对估价师的启示。以色列报告的第一句应明确列明地产类型——完全所有权、农业租赁、受保护租约——因为日期和允许用途由此确定，而非由地块信息决定。涉及四个日期，且不能合并为一个：条例规定的征收日期；租赁回转条款下的归还日期；改善计划实施前后的时间节点；以及在修复程序中，损害发生前的基准线。当估价对象为被完整征收的住宅时，特拉维夫裁决表明，法院实际采纳的补偿标准是替代住房，而非土地残差价值。

核实说明。最高法院于 2026 年 5 月 20 日作出的关于对先祖洞穴 288 平方米空域进行有限征收的裁决，其依据在于公共需求及征收范围，而非数量，此处仅为区分起见予以记录。政府首席估价师关于根据第 33 条规定在康复轨道下指定参考住房的指导意见，报告日期为 2026 年 9 月 1 日至 2 日，此处仅按报告内容列出，而非作为既定惯例。西尔万驱逐事件属于产权问题，而非评估问题，故未予列入。

来源 — *Globes*（希伯来语原文）：盖德拉，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527；特拉维夫住宅，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978；农业用地及第 15 条，

https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095；第 33 条参考住宅，https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379。先贤洞：https://www.israelnationalnews.com/news/427358。第 12 条评注（希伯来语）：https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf。以色列土地管理局公共土地估价指南（希伯来语）：https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf。

最高法院关于租金损失的统一框架。 2025 年底的两项判决：*CA 3554/21*（2025 年 11 月 10 日）和 *CA 4288/20*（2025 年 12 月 11 日），均适用关于“损失的租赁费”（*dmei chakhira avudim*）——即从实际占有之日至支付之日期间的补偿——的合并诉讼规则。**根据委任统治时期规划划为住宅用途的土地，**收益率为 5 %；**农业用地则为 3.25 %**。在 *CA 3554/21* 案中，法院重申了其在同一诉讼中早先的论述，即“5 % 5 per cent，6 per cent 亦然”（*ein kdusha*），而国家经修正后的计算结果显示，业主仍需向国家偿还 60,242 新谢克尔。在 *CA 4288/20* 案中，由于国家以延误为由进行抗辩，经修正的计算结果显示，国家需支付 14,095,552 新谢克尔。

潜在价值必须是确定的，或者至少是可预期的：*CA 935/24*。 2025 年 7 月 14 日。根据 1943 年条例第 12(b) 条，价值是指在确定日期（此处为 1952 年 4 月 11 日）根据当时生效的分区规定（即农业用地）进行的一笔假设性自愿交易中的价格。未来规划潜力只有在其已确定，或至少可预期将在可预见的未来实现（*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*）的情况下，才会纳入估值。法院以多数意见裁定，该州后来在该土地上自行建造公共住房的行为，并未使 1952 年的假想买方产生此类预期。

在减损索赔中消除潜在价值：*BRM 1790/24*。 2025 年 2 月 5 日，关于《规划与建筑法》第 197 条。估价师必须抵消嵌入土地价值中的一般规划潜力，只要该潜力尚未至少通过一份已备案的规划图得以体现——即使该预期仅基于土地的区位，此原则依然适用。*CA 935/24* 案的镜像：未实现的潜力在减损索赔中的“减损前”价值中被排除，正如其在征用补偿价值中被排除一样。

农业损失，资本化处理：*CA 3290/23*。 2025 年 7 月 30 日。过去损失为每年每杜纳姆约 3,387 新谢克尔，该数值取自会计师计算的平均农业利润；未来损失按 7% 的利率资本化 20 年，得约 733,234 新谢克尔；树木移除约 343,930 新谢克尔；既往损害赔偿约 861,299 新谢克尔。判决书正文中明确载明了计算期限和利率。

Source — *CA* 935/24、3554/21、4288/20 和 3290/23，以及 *BRM* 1790/24，希伯来文原文见 https://bagats.org.il/，该私人数据库按案件编号归档每份最高法院判决书，并在转载文本上方附有机器生成的摘要。该网站并非法院官网。上述数字和短语均摘自转载的判决书正文，而非摘要；supremedecisions.court.gov.il 上的官方副本均无法访问且未被查阅，因此本文内容均未与法院自身的档案进行核对。

伊拉克——基于可比实例进行的官方估值

安巴尔——一场因价差问题而中止的拍卖。 本期最清晰的伊拉克该时期最明确的估值问题，并非补偿裁决，而是因官方估值无法与市场行情相符而叫停的土地拍卖。据 2026 年 9 月 3 日报告，联邦廉政委员会介入了位于安巴尔省幼发拉底河畔的 136 杜纳姆土地交易。官方估值为 31.29 亿伊拉克第纳尔，约合每杜纳姆 23 百万伊拉克第纳尔；而周边可比实例的地块估值为每杜纳姆 3 亿 伊拉克第纳尔，该地块整体的市场价值为 IQD 37.422 billion。报告显示，差额为 IQD 34.292 billion，折合约 $26 million 美元。一名法官冻结了拍卖，并下令进行外部审计，同时要求国家房产管理局和安巴尔省土地登记处提交说明。

核对说明。该差额与报告中自身的总计相符：374.22 亿伊拉克第纳尔减去 31.29 亿伊拉克第纳尔等于 342.92 亿伊拉克第纳尔。市场总金额与每杜纳姆金额相乘后的结果并不相符——136 杜纳姆乘以 3 亿 伊拉克第纳尔应为约 408 亿伊拉克第纳尔——因此该 3 亿伊拉克第纳尔仅为四舍五入后的可比实例，并非总金额的计算依据。此事仅基于一篇报告；未宣读任何法院命令。

最高上诉法院第 6123 号判决——关于部分占用租赁物使用权的专家裁量。 联邦最高上诉法院不动产上诉分庭于 2025 年 12 月 29 日裁定，房东若切除部分租赁区域，必须向承租人补偿其实际遭受的损失及错失的收益。五名法院指定的专家 对使用权损失进行了量化评估。关于围栏费用的索赔未获支持，因根据合同条款，该改善工程已归还给房东。

*对估价师的启示。*安巴尔案是地籍价值与市场价值之间矛盾在已公开案例中最鲜明的体现：官方估值比同时期的可比实例低了大约一个数量级，而法院宁愿因这一差异叫停交易，也不愿将官方估值视为最终定论。Cassation 6123 案的裁决更为常见但更具普适性——对租赁权使用价值的部分征收，应依据专家证词中关于使用损失和利润损失的评估进行衡量，且根据合同约定，改良物的归还权利可驳回针对其成本提出的单独索赔。

*承保说明。*继承人就巴格达法国大使馆大楼向巴黎提起的行政诉讼涉及租金拖欠及被扣押房产的精神损害赔偿，而非伊拉克的估值判决，且不在承保范围内。

消息来源——沙法克新闻、廉政委员会因估值差异叫停安巴尔省土地出售（英文版）：`https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap`。最高司法委员会第 6123 号决定（阿拉伯文版）：`https://www.sjc.iq/qview.3760/`。

*核查说明（伊拉克、约旦、科威特、突尼斯、阿尔及利亚）。*在上述五个国家中，均无法核实到 2025 至 2026 年间 *关于征收补偿的*任何判决。上述内容已记录在案：伊拉克联邦最高上诉法院第 6123 号裁决——一项租赁权案件，该裁决以阿拉伯语形式发布于最高司法委员会网站；以及四项 2026 年科威特产权裁决，这些信息源自报告。除此之外，约旦 2025 年的撤销上诉裁决仅按编号列出，其宪法法院未发布任何关于财产估值的裁决；伊拉克司法门户网站拒绝了大部分请求，尽管列表显示被征收房产的价值仍由根据《征收法》第 13 条成立的委员会确定；科威特没有在线判决数据库，其司法部仅发布拍卖公告和登记价格统计数据；突尼斯的最高上诉法院判决未系统性公布；而阿尔及利亚最高法院网站上最早的判决可追溯至 2023 年。在这些司法管辖区，未见相关估值法律的报告，这一事实仅涉及公布情况，而非诉讼本身。

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 — 一个购物中心可能构成独立的估价区。 于 2025 年 2 月 26 日作出裁决，并于 2025 年 6 月 12 日刊登于《官方公报》。评估委员会可将单个街区、地块、地产或购物中心视为“价值不同的区域”，并为其确定单独的最低土地单位价值。因此，在土耳其（Tü rkiye）的大规模评估 中，评估范围可细化至单栋建筑物——这是一种重大让步，因为有时区域性的统一数值无法准确描述该房产。

Tü rkiye — 以及那个未说明评估方法的委员会。 2025 年 4 月 10 日。针对房产销售开具的一份所得税评估被撤销，原因是该委员会的估值既未说明评估方法，也未列出可比实例，且买方申报的 952,000 TL 价格未附任何收据作为凭证：调查不充分。第一项决定中承认的权力，在第二项决定中受到约束。

以色列——“先前状态”包括该计划已允许的内容。 关于改善税，*BRM 1975/24*（2025 年 10 月 16 日）裁定，“先前状态”是指市场价值，*其中包括*任何 TAMA 38（即已生效的国家总体规划）所作的贡献：无权从市场价值中扣除该贡献部分，因该费额为新状态与先前状态之间差额的一半。*BRM 4507/24 号案*（2026 年 2 月 11 日）涉及一笔 5.925 亿新谢克尔的征费要求，上诉委员会曾以地方委员会未附上其估价师所依据的经济专家意见为由予以撤销；法院恢复了该案审理并将其发

回重审，指示上诉委员会允许提交该意见书。而在 *BRM 7560/22* 案中（2025 年 2 月 12 日）一案中，基布兹成员向以色列土地管理局支付了为期四十九年的资本化租赁费，而基布兹本身并未因此获益，法院适用其先前的原则，即“无获益则无征税”（*be-ein hit'ashrut ein hetel*）。

沙特阿拉伯——主管部门可采用其自行估算的数值。 《房地产交易税实施条例》第 6 条规定，当合同价格“似乎低于市场价值”时，税务机关有权核查价值并予以估算。应税基础为市场价值，税务机关可采用其自身估算值；该条例既未规定具体方法，也未明确沙特王国耗时十年颁发执照的注册评估师应承担的角色。

阿曼——以及税法中规定的持证估价师。 根据第 56/2025 号皇家法令颁布的个人所得税法（2025 年 6 月 22 日颁布，2028 年生效）规定，处置房地产的收益按处置时的实际价值减去取得时的实际价值计算，其中实际价值指缴纳登记费时所依据的金额—— 若无法确定该数值，“其市场价值应由经房地产估价机构之一批准的报告确定”。因此，评估机构的报告已被写入税法 ——而早在《房地产监管法》（下文“责任”部分有相关说明）规定签署该报告的评估师须具备执业许可之前三个月，该法已确立了相关许可制度。

Source — Danıştay VDDK E. 2024/6，官方公报（土耳其语原文）：`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`；以色列裁决 *BRM* 1975/24、4507/24 和 7560/22，以希伯来语形式刊载于 `https://bagats.org.il/`，该网站为私人数据库而非法院官网（参见上文以色列部分的注释；无法获取官方副本）；沙特《RETT》实施条例（阿拉伯语，官方 PDF）：`https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf`；阿曼 RD 56/2025（阿拉伯语；qanoon.om 声明该文件并非官方来源，并建议读者查阅《政府公报》）：`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.

摩洛哥——抵押权人在价格方面优先于财政部。 2025 年 11 月 12 日第 5750 号判决：关于强制出售所得款项的分配，第一顺位抵押权人的优先权优先于国库特权，根据《追偿法》第 106 条，该特权仅适用于收益和收入，而不适用于销售价格。此外，2025 年 10 月 2 日第 4686 号判决认定，若拍卖条款规定应尊重现行租赁合同，则早于扣押成立的租赁合同对拍卖买受人具有对抗效力——因此买受人购买的该房产时需受租赁关系约束，且保留价本应反映这一情况。

核查说明。在上述十三项司法管辖区中，均未发现 2025—26 年度关于抵押房产 估值或设定拍卖保留价的任何裁决。虽然存在一份土耳其第十二分庭确实存在一份关于对估值决定提出异议的案件档案（E. 2025/3846），但其文本需付费才能查阅。科威特司法部发布的拍卖公告未说明理由。

Source — Arrêt 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/`; arrêt 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.

沙特阿拉伯——受监管的估值行业

Taqeem 与认证制度。 沙特认证评估师管理局（简称 Taqeem）成立于 2012 年，负责根据《认证 。其职能包括制定估值标准、对评估师进行资格认定和发证，以及监督其执业表现。根据沙特中央银行（SAMA）《规则手册》第 §7.6 条，以及 SAMA 28/05/1437H 号通告第 371000061185 号——其中 “H” 代表伊斯兰阴历（Hijri），其年份与公历存在偏差；1437H 大致相当于 2016 年——（根据第 65768/99 号通告修订，约 2018 年），受 SAMA 监管的贷款机构有义务从经 Taqeem 认证的合格评估师处获取评估报告；该义务由贷款机构承担，而非评估公司（rulebook.sama.gov.sa）。

*对估价师的启示。*沙特阿拉伯实行一套极为严格的正式认证制度，该制度——即由 Taqeem 进行的专业认证，以及贷款方必须使用经 Taqeem 认证的估价师的义务——是外国估价师或估价机构若想在该国承接业务必须加以规划的结构性特征。

外资所有权：2026 年法律及其实施条例。 《非沙特公民房地产所有权与投资法》于 2026 年 1 月 21 日生效，并于 2026 年 6 月 23 日，部长会议批准了该法的实施条例以及《地理分区文件》，该文件指定了非沙特人可拥有产权的区域。在这些区域内允许拥有房产，据分析预计这些区域将集中在利雅得、吉达及其他高增长地区，而非全面覆盖上述城市；此外，外国居民还可在这些区域外拥有一套供个人使用的住宅房产。麦加和麦地那的房产所有权仍受限制，主要限于穆斯林个人以及符合特定条件的沙特实体。交易通过沙特房地产平台以数字化方式登记，过户费最高为 5%。

*对估价师的启示。*指定区域是一条边界，跨越该边界后，合格购房者的群体会发生不连续的变化，而此类边界是首要的价值驱动因素。位于分区线两侧的两块原本可比实例的地块，在销售比较法所要求的意义上已不再具有可比性，因为它们面向的市场并不相同。在英国工作的估价师应预期，《地理分区文件》将成为可比实例筛选中的例程输入，并应注意将证据的日期精确锁定在 2026 年 1 月和 6 月左右——即合格购房者群体发生变化的时间点。

来源 — 沙特中央银行，§7.6 *Specific Requirements for Valuers*，《沙特中央银行规则手册》（官方版，英文版）：`https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers`；沙特注册评估师管理局，*Accredited Valuers Law*：`https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false`。

阿曼——房地产估价成为需持证上岗的职业，违规者将面临刑事惩罚。 根据第 79/2025 号皇家法令（2025 年 9 月 10 日）颁布的《房地产监管法》，阿曼房地产估价工作已建立在法定许可的基础上。第 8 章第 57 至 62 条：只有获得住房部颁发的执照，方可从事评估业务；评估师须登记入册；必须签订书面委托合同，费用由执行条例规定；须遵守行为准则；经纪业务与评估业务绝不可兼营（第 61 条），且评估师主张费用的时效期限为五年。第 64 条规定，未经许可进行估价将处以 10 天至 6 个月的监禁及 1,000 至 10,000 里亚尔的罚款；第 65 条补充规定可吊销执照。

迪拜——估值指南与报告的有效期。 迪拜土地局于 2025 年 12 月发布的首份估值指南，使该酋长国符合 2025 年国际标准，并明确规定了大多数监管机构通常交由行业惯例处理的事项：评估师必须持有执照、披露利益冲突，并且—— 值得注意的是——除非客户同意或监管机构另有指示，否则评估报告自出具之日起有效期为 三至六个月，有效期应注明在封面和执行摘要中。违反规定将导致执照被暂停或永久吊销。该指南中关于自动化估值模型的规定超出本刊估价对象范围，故不予报告。

*对估价师的启示。*在报告封面上注明有效期是普通法管辖区均未强制要求的做法，这解答了本调查中反复出现的一个问题——波兰的十二个月有效期条款、荷兰的联合估值在一年后仍被视为具有约束力（这两例均载于欧洲篇），以及《撒哈拉以南非洲篇》中报道的因报告过期而拒绝执行的案例，均在 “撒哈拉以南非洲” 篇章中有所记载。迪拜则只是在封面标注了日期。

*核查说明。*沙特阿拉伯的评估机构会公布纪律处分决定，但在本部门整个核查过程中，其门户网站

始终无法访问；因此未从该机构报告任何信息。在该地区任何地方均未发现 2025 至 2026 年间关于评估师责任的法院判决。

Source — 阿曼第 79/2025 号法令（阿拉伯语；qanoon.om 网站声明该文件并非官方来源，并建议读者查阅《政府公报》）：`https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/`；《迪拜估值指南》，2025 年第一版（官方 PDF 文件，阿拉伯语）：`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 — 清算日期即为判决日期，具体指哪项判决。 2026 年 4 月 22 日。在关于婚姻财产制解除时应得份额的索赔中，“清算日期为判决日期；若清算由地区上诉法院进行，则判决日期为该法院作出裁决之日”。地区法院在 2025 年 3 月 25 日作出判决时，采用了截至 2023 年 12 月 15 日的现值；该判决被撤销。

对估价师的启示。上诉法院在重新进行清算时，会根据其自身判断重新设定估值日期。在通货膨胀率较高的司法管辖区，这绝非技术性问题—— 这两个日期之间相隔的十五个月会使任何土耳其资产的估值发生实质性变化——这意味着受上诉委托的评估师必须重新进行评估，而非仅更新估值。

核查说明。在以色列、埃及、约旦或伊拉克均未发现与婚房估值相关的资料；海湾地区的家庭法院不公开相关信息。根据《家庭法典》对摩洛哥进行的检索未发现该时期的任何估值裁决。

Source — Yargıtay 2. HD E. 2025/4955（土耳其语，镜像）：`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 — 价格与价值之间的差距并不能证明存在虚假行为。 2025 年 5 月 26 日。在一宗关于 *“muris muvazaas”*（ı）——即遗嘱人通过串通转让来剥夺其继承人继承权——的诉讼中，报告称，地区法院依据了登记簿中记载的价格与实地勘查确定的价值之间的差异，而以“仅凭数字差异尚不足以证明虚假交易”为由推翻了该判决。标注：本条目未注明来源。该判决未见于任何公开数据库，且无法访问最高上诉法院自身的检索服务；文中未包含任何具体数字或引文，在引用前应核查引文出处。

对估价师的启示。估值仅能确定价差；却无法确定交易意图。若要求估价师证明某项虚假转让，他只能证明其中一半，并应在报告中如实说明，而非让该数值承载其无法支撑的推论。

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 — 股份已售出，但款项从未支付。 全体会议，2025 年 12 月 16 日，2026 年 5 月 22 日公布。申请人的前任，其持有安卡拉一处 4,000 平方米地块中的 207/4000 份额，于 1985 年去世；在 1998 年启动的遗产分割程序中，相关通知仍以他尚在世的名义寄送，且该房产于 2000 年 6 月 19 日被拍卖，其继承人未被列为诉讼当事人。最高上诉法院随后认定该程序存在瑕疵，但一审法院随后裁定，由于该房产已被出售，因此无需作出判决。一名专家将继承人的份额评估为 310,500 TL。宪法法院认定此举侵犯了财产权及获得有效救济的权利，并就该金额随时间推移产生的贬值损失，判赔 1,213,273 TL 净额。估值工作已完成；但本应得出结果的程序却未得到执行。

简要记录。 İ 伊兹密尔地区法院第 11 民事庭，2025 年 7 月 11 日。关于解散家族企业或，若无法达成，则将原告从该公司中除名的诉求，商业法院已下令将其除名，并确定了每 10% 股份的实际价值（德语：*çek değer* ）为 3,300,317.57 TL——即 33,003,175.65 TL（该数值取自 2023 年 3 月 31 日 的资产负债表），其依据是公司应以最接近判决日的日期进行估值。地区法院未就估值作出裁决便撤销了该判决，原因是退出款项的按比例计算的诉讼费尚未缴清。官方数据库中未能查到两份关于离职补偿金的 İ 斯坦布尔第 12 庭案件档案，因此未列出相关数据。

Source — 艾努尔 · 杰兰等人，申请案号 2020/36883，可在某法律新闻网站转载的法院公告中查阅土耳其语原文（法院自身的数据库无法加载）：`https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`；İ 伊兹密尔上诉法院第 11. HD E. 2023/1944，司法部判例数据库（官方，土耳其语版本）：`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 — 一次山体滑坡，以及滑坡发生前后的资本化率。 2025 年 4 月 21 日。道路施工中的爆破作业引发了山体滑坡。该专家采用农业收入法，以 4.2% 的资本化率对土地进行了估价——419,676.47 TL，其中树木 15,456.08，合计 435,132.55 TL——随后在受损后按 6.2 % 的利率重新评估，得出 284,280.94 TL。减值金额为 135,395.53 TL。一审行政法院裁定全额赔偿 435,132.55 TL，认定该土地无法使用；地区行政法院将赔偿金额削减至 135,395.53 TL（即贬值额）；国务委员会推翻了该裁决。

对估价师的启示。这是一个 “前后对比” 的案例，其中全部损失都体现在资本化率上—— 收益保持不变，而风险却有所上升。这清晰地证明了估价师们常言却鲜少展示的一个观点：即土地受损程度完全可通过资本化率来衡量，且该比率每变动两个百分点，就会导致价值损失三分之一。

Tü rkiye — 保险金额不足，且损失估值日期有误。 安塔利亚地区法院第 11 民事庭，2025 年 12 月 11 日。在 2017 年 2 月 9 日发生 workplace 火灾后，保险公司在上诉中辩称，保单中的建筑物保险金额为 315,000 TL，而建筑物价值为 963,700 TL，经查实存在 59.68 % 的投保不足—— 该百分比系保险公司所陈述，并非由上述两个数字推算得出——而保单仅对 10% 或以下的投保不足予以豁免。法院并未就该百分比作出裁决。其撤销原判决的原因在于，专家们未将每一受损项目分配至相应的保单险种及承保限额——投保金额为 50,000 TL 的机械设备被估价为 876,807 TL——且因其是按提起诉讼之日而非损失发生之日计算的损失金额。

摩洛哥——驱逐赔偿金的各项组成部分。 卡萨布兰卡商业上诉法院于 2025 年 12 月 31 日就一系列驱逐赔偿金作出了裁决，这是该地区最明确的各项组成部分估值。在 ê 案（案号 7139）中，法院对该地块本身进行了重新估价，计算 *droit au bail* 时，采用市场租金价值减去实际支付租金，再

乘以占用期限系数，加上客户流失损失和搬迁费用，并扣除已摊销的改良费用—— 并将赔偿金额上调至高于一审判决。在 ê 案（案号 7145）中，法院认定承租人过去四年的税务申报仅是企业价值的一个要素，需结合经营年限、地理位置及业务性质综合考量。在编号为 7145 的判决（ê ）中，法院维持了一审法官对 “ *droit au bail* ” 作出的相当于六十个月租金的赔偿金额，并驳回了重新委托专家报告的请求；在编号为 7157 的判决（ê ）中，搬迁费用被削减，因其与一名手工制鞋匠的业务规模不相称。

阿曼——当两名理赔员意见不一致时，以平均值为准。 金融服务管理局 2026 年 8 月 16 日的规定对保险损失勘查员和理赔员进行了许可管理。第 25 条规定理赔员应进行现场勘查、调查事故原因、评估保险范围并估算保单规定的应赔金额。第 26 条是需注意的规定：如果被保险人拒绝接受保险人的估算，他可以自行委任持牌理赔员；若双方仍存在分歧，则 *两份估算金额的平均值* 即为具有约束力的最终金额。不设第三名估价师，也不设仲裁人——根据规定，采用算术平均值。

对估价师的启示。 将此与西班牙第 38 条规定的程序以及欧洲篇中报告的意大利 *perizia contrattuale* 案例进行对比。西班牙将评估条款限定在金额范围内；意大利则否认其具有仲裁的终局性；阿曼则完全取消了第三估价师，并采取折中方案。阿曼的规则奖励先行动且与事实相距最远的当事人，任何在当地工作的理赔员都会据此进行定价。

Source — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649（土耳其语，商业镜像；该裁决的编号和日期已通过国务委员会自有检索服务 karararama.danistay.gov.tr 确认）：`https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`；安塔利亚地区上诉法院第 11 民事庭 E. 2022/1836 号，司法部判例数据库（官方，请阅读土耳其语原文）：`https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`；卡萨布兰卡地区法院 ê 案，2025 年 12 月 31 日第 7139 号和 7145 号裁决（法语）：`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/` 及 `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/`；阿曼联邦最高法院裁决 Kh/12/2026（阿拉伯语；qanoon.om，据其自身声明并非官方来源）：`https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`。

覆盖范围和完成情况

本期基线报告尚不完整。通过《公约》判例、宪法法院及官方判例数据库，已为土耳其（ü）找到了经核实的资料；为沙特阿拉伯的监管制度、阿联酋酋长国，以及——在以阿拉伯语而非英语进行调研后——阿曼、埃及、摩洛哥、卡塔尔和伊拉克；约旦和科威特的部分内容则基于新闻报告和评论；突尼斯和阿尔及利亚的法规系以法语进行调研；而以色列最高法院的判决书则是在一个私人数据库中以希伯来语查阅的，因为该法院的官方网站无法访问。

该部门指出，其此前对该地区的描述过于悲观，原因在于其采用的方法。用阿拉伯语检索后，立即查到了阿曼的一部征收法以及约旦关于异议程序的报告。海湾国家公共记录的局限性确实存在，但其范围比仅用英语进行的调查所显示的要窄，且此类调查不应被视为其范围的证据。以下内容予以延续：

- **Türkiye — 官方报告。** 现已收录 2025 至 2026 年间四项宪法法院裁决，这些裁决摘自法院自身的新闻稿，其中包括废除关于在征收补偿价格计算中排除年龄、稀有性和艺术价值的法定规定。目前仍无法获取的是更深层次的信息：编号的一审征收档案和最高上诉法院的判决全文均存储在 UYAP 系统中，因此这些案件中的单价及评估师的论证依据尚未被查阅。“kira tespiti” 相关条目仅依据从业人员的报告进行识别。宪法法院关于客观增值率的个别申请裁决（在评论中有所提及）仍未得到核实。

- **Türkiye — 更多裁决**。第六民事庭裁定：先前的非正式合同买受人优先于后来的登记买受人，以及一宗安卡拉遗产除名案件；源自编辑提供的材料；予以转述，未经核实。
- **阿拉伯联合酋长国 — 除上述内容外**。阿布扎比对估值证据的司法处理、RERA 估值框架，以及迪拜国际金融中心（DIFC）法院日益增多的房地产案件。
- **阿拉伯联合酋长国 — 拉斯海马**。一项涉及约 9 亿迪拉姆的单日法院判决；该数据源自编辑提供的材料；予以转述，未核实。
- **伊拉克**。通过阿拉伯语检索发现联邦最高上诉法院关于更正地籍图以及撤销和重新登记房产登记条目的材料，包括 2024 年 12 月 30 日一般合议庭的一项裁决。编辑的资料另引用了最高上诉法院 2025 年 12 月 28 日第 12330/12331 号裁决，该裁决涉及依据第 32 条对产权图进行更正。这两项参考文献尚未得到协调；均被记录为已识别但未确认，且该差异已被明确标注而非解决。在调查期间内，没有任何具有明确估值意义的内容得到核实。
- **利比亚**。在利比亚律师协会公布的裁决中发现了一起征收案，但该网站拒绝自动访问。未纳入调查范围。
- **突尼斯和阿尔及利亚——判例法**。仅涉及成文法。尚未查阅突尼斯行政法庭和阿尔及利亚最高法院的判例，但应查阅二者，因为上述条款具有实际的比较研究价值。
- **巴林**。与卡塔尔和摩洛哥一同以阿拉伯语进行了检索，但未检索到具有重要价值的成果。根据本篇调查结果来看，这更可能是检索范围所致，而非缺乏相关材料，因此该结论应视为暂定。
- **卡塔尔——司法百科全书**。最高司法委员会编纂的判决与司法原则百科全书已被查到，但尚未进行检索。
- **卡塔尔——期房退款**。 2026 年 3 月的一项上诉法院判决 ，该判决责令开发商因未交付期房单位而退还约 961,600 卡塔尔里亚尔（QAR）；信息源自编辑提供的资料；予以保留，未经验证。
- **摩洛哥——该机构使用的货币**。上述所依据的征收决定作出于 2009 年。此后相关立场是否有所变化尚不明确。
- **埃及和科威特——官方报告**。上述两部分内容主要基于阿拉伯语的二手报道和评论。在埃及最高上诉法院的自有报告中，仅在该法院网站上查阅到一宗上诉案件（91 年 1226 号）的索引标题；其全文以及科威特最高上诉法院的报告，均未查阅。
- **沙特阿拉伯，纪律处分裁定**。“Taqeem” 是否发布纪律处分事项的理由裁决，以及若发布则发布于何处，这是一个悬而未决的问题，它直接关系到该地区能否与其他地区基于相同标准进行调研。
- **沙特阿拉伯——机构**。一个新的房地产仲裁中心，以及 2026 年 4 月颁布的新《执行法》；源自编辑提供的资料；已纳入后续研究，尚未核实。
- **科威特——进一步裁决**。行政法院一宗住房驱逐案件（东泰玛）；源自编辑提供的材料；已转入后续报道，未经核实。

该部门认为，对该地区的调查应明确说明公共记录的范围，而不是将不完整的调查结果包装成全面的调查。

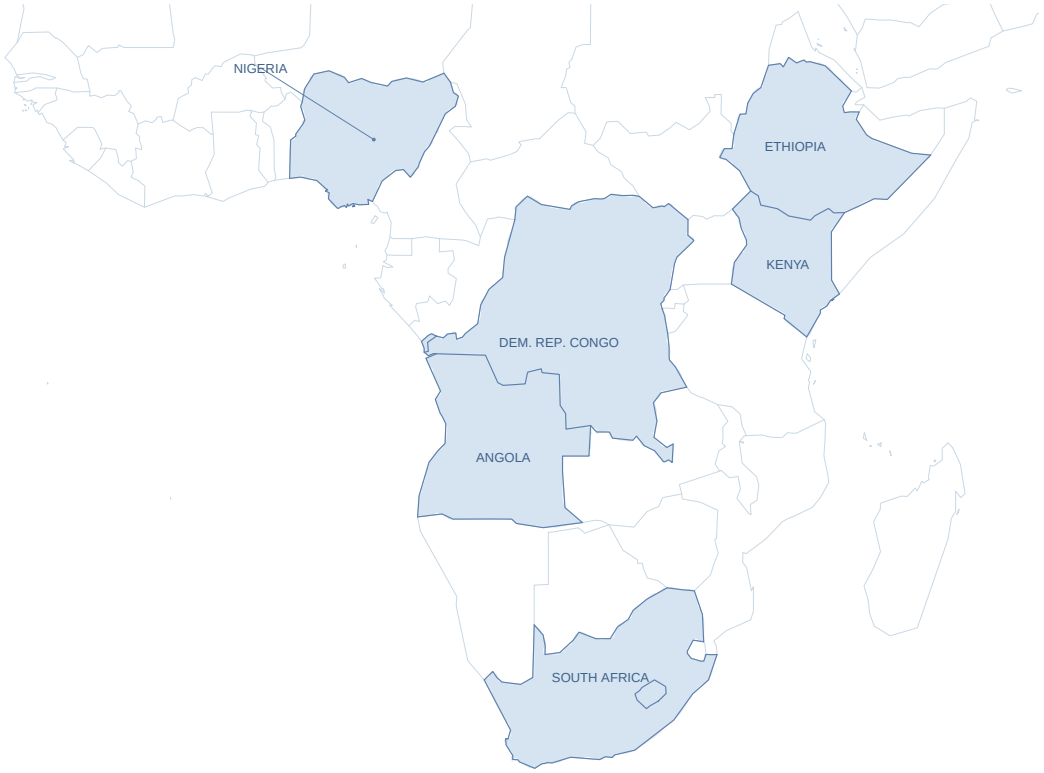
撒哈拉以南非洲近期法院案例

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/axdv2525

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次调查涵盖的司法管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

本篇内容涉及撒哈拉以南非洲地区房产产权益的估值——法律得出的数额，以及其计算方法。下文内容主要侧重于强制征用——即征收（），指国家征收私有房产的行为，在美国被称为“征用权”（）美国则称为“征用权”（或称“没收”）——因为这些司法管辖区发布的内容主要涉及此类内容；而关于私有产权转让、财产分割以及房东与租户纠纷的档案，大多无法通过检索系统查阅。在少数例外情况下——肯尼亚环境与土地法院及尼日利亚最高法院便是现有的例外——相关材料可被检索，下文各节将开始援引这些材料；本篇内容的权重仍反映已公布的资料，而非对重要事项的评判。

这是关于撒哈拉以南非洲地区的首篇系列报道。该大陆的司法管辖区数量众多，此类调查难以全面

涵盖，因此本部门选定了六个国家：南非、尼日利亚、肯尼亚、刚果民主共和国（DRC）、安哥拉和埃塞俄比亚。本篇报道将对这六个国家进行介绍。

这一选择是经过深思熟虑的，而非具有代表性。南非和尼日利亚被纳入其中，是因为两国均采用了有别于市场价值的补偿标准；若对估值法进行的调研仅考察坚持市场价值的司法管辖区，那么其所解答的问题将比本课题所涉及的问题更为简单。肯尼亚和刚果民主共和国之所以被纳入，既是为了实现区域覆盖，也是为了展现普通法体系与大陆法体系之间的对比。

安哥拉和埃塞俄比亚完成了此次遴选。安哥拉被纳入其中是因为该国法律目前同时实行两种估值制度——一种是以莱为单位的 1/21 市场价值标准，另一种是针对国有住房处置的行政系数公式；而埃塞俄比亚被纳入的原因在于，关于法定补偿公式 2025–26 年期间，关于法定补偿公式运作情况的最佳记录是基于实证数据而非司法裁决的。

来源。 以英语以外语言阅读的材料将在使用处标注 **来源**注释，其中注明原文出版物及其链接。本部门对此类裁决所作的任何说明均为其以英语撰写的摘要，而非对法院原文的翻译；因此，本期刊的各版本若以本文所涉及的语言出版，必须将这些段落作为编辑说明呈现，并引导读者通过链接查阅法院原文，而非将此英文摘要译回该语言。

南非、尼日利亚和肯尼亚的报告使用英语撰写；刚果民主共和国使用法语；安哥拉使用葡萄牙语。本文所依据的埃塞俄比亚资料以英语出版。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

非洲地区的资料主要围绕一个问题展开——市场价值是补偿的衡量标准，还是仅仅是其中一个因素——而所调查的各司法管辖区对此给出了不同的答案。各国の研究报告均完整收录于本章节之下。

南非——市场价值将成为

中的一个考量因素

《2024 年第 13 号征收法》。 于 2024 年 12 月 20 日获得批准，并于 2025 年 1 月 24 日公布（《政府公报》第 51964 号）公布，签署事宜已于前一天宣布，但该法案尚未生效：其生效需依据第 31 条发布总统公告，截至发稿时尚未发布，因此 1975 年《征收法》仍然有效。一旦生效，2024 年法案将取代 1975 年法案，并赋予《宪法》第 25(3) 条法定效力，该条要求补偿必须公正且公平，体现公共利益与受影响者利益之间的公平平衡。第 12(1) 条规定，赔偿金额应综合考虑所有相关情况，包括但不限于以下内容：

- 该房产的场
- 价值；
- 国家在该房产
- 取得及有益的资本改善方面所投入的直接投资和补贴的规模；以及
- 征收的目的。

第 12(3) 条进一步列举了在因公共利益征收土地时，不给予补偿可能被视为公正且公平的具体情形。受影响方可通过调解或诉讼方式解决补偿纠纷。

*对估价师的启示。*在《2024 年法案》生效公告发布之前，1975 年法案的补偿制度继续适用，且报告应注明是依据哪项制度编制的。一旦 2024 年法案生效，第 12(1) 条将改变市场价值的地位：它将成为所有相关情形中列举的一项，且该法案并未对所列情形进行权重分配。

这对实务的影响是，南非的征收评估不能仅由市场估值构成，因为市场估值仅能回答该法规提出的问题之一。估价师给出的市场价值仍不可或缺——若没有该数值，其他若干列举的情形将难以理解，因为若不了解该价值，便无法评估国家补贴在该房产价值中的占比——但仅凭市场价值已不再足够，而将市场估值作为最终答案的报告，则会将输入数据误认为结论。

此外，有必要明确“零补偿”将带来什么以及不会带来什么。根据第 12(3) 条，当土地因公共利益被征收时，在列明的特定情况下（而非普遍适用），可以适用零补偿，且第 12(1) 条的规定仍然有效。但该条款在法规中的存在证实，补偿被视为权衡评估的结果，而非单纯的量化标准，这将在该法案生效后直接影响估价师（估价师）的角色。

来源——美国国会图书馆、《全球法律监测》以及韦克斯曼斯律师事务所关于《2024 年第 13 号征用法》（官方摘要与评注；英文版）：
`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 — 以市场价值为起点。** 最高上诉法院于 2026 年 4 月 1 日，就 2016 年依据 1975 年第 63 号《征收法》——而非上文所述的尚未生效的 2024 年法案——作出的征收裁决中裁定，市场价值是推定的起点，而《宪法》第 25(3) 条随后要求对何为公正和公平进行客观评估—— 即 *Du Toit* 案中确立的两阶段方法。该案被发回重审。对于评估师而言，其操作顺序如下：首先确定市场价值这一数值，然后对其进行宪法调整，而非将其纳入市场价值之中。注：内容摘自官方判例摘要；本部门无法获取判决书全文。

简要介绍土地索赔法院。 在 *Poti v Jacobs* [2025] ZALCC 52 号案中，针对被剥夺的租住权所作出的一揽子补偿裁决，其依据的标准与相关权利毫无关联——包括咨询公司的数据、住房补贴金额等——被裁定为不合理，并发回由法院自行裁定。在 *Shah* [2025] ZALCC 57 一案中，上诉许可仅限于精神损害赔偿和经济损失；土地估值本身维持不变。至于围绕《2024 年第 13 号征收法》的诉讼，截至发稿时，仅就介入问题作出了一项中间裁决（[2026] ZAWCHC 334）：尚无法院对该法案的补偿条款进行过解释。

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 中间裁决: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. 所有 LawLibrary 案头摘要；判决书页面被拒绝访问。土地索赔法院和西开普省的引文均遵循 LawLibrary 的编号。报告称，SAFLII 对同一判决的编号为 [2025] ZALCC 6（标题为 *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*）、[2025] ZALCC 19 以及 [2026] ZAWCHC 218；截至发稿时，SAFLII 拒绝提供访问权限，此差异在此未予解决。本期中的其他南非引证同样采用 LawLibrary 的编号。

尼日利亚——土地价值不予补偿

尼日利亚的情况具有独特性，必须在讨论其他内容之前予以说明，因为一般的征收框架并不适用于该国。根据《1978 年土地使用法》，所有土地均归国家所有；占用者仅享有 *占用权*——该法案所

规定的土地权属，无论是法定还是习惯法意义上的：即占用和使用土地的权利，而非土地本身的所有权。因此，撤销使用权时的“补偿”是对土地改良部分的补偿，而非土地本身的价款。

《1978 年土地使用法》第 29 条。 因公共目的而撤销占用权的情况——因违反授予条件而撤销占用权不给予补偿—— 持有人和占用人有权就其在撤销之日 尚未耗尽的 改良物价值获得补偿 —— 即那些实用价值尚未耗尽的建筑物、工程及农作物，即在土地价值本身未获补偿时的可补偿残差部分。该词即明确了其含义。对于土地本身的价值，以及因土地使用权变更造成的干扰（在美国称为搬迁补偿金），均无需支付补偿。裸地持有者最多可获得当年租金的退款。

第 29(4) 条随后规定了如何评估该权益，而该规定值得仔细研读：

- **土地部分**——金额相当于占用权被撤销当年内占用者所支付的租金（如有）；
- **建筑物、设施及改良部分**—— 重置成本减去折旧，外加按银行利率计算的滞纳利息；以及
- **针对土地上的农作物**——金额等同于由主管官员规定和确定的其价值。

对估价师的启示。其中有两项规定值得特别关注。

土地部分根本不是一种估值。承租人支付的一年租金是一个源自该承租人自身安排的会计数字；它与土地的实际价值并无确定的关联，而且两块完全相同的土地，其租金数额会因承租人实际支付的金额不同而有所差异。无论该政策的优劣如何——且该法案将土地所有权归属国家这一规定自有其道理——根据第 29 条受委托的估价师并不被要求就土地部分的价值发表意见。这里没有任何需要评估的内容；只需提取一个数额即可。

“改良”部分规定必须采用成本法，并排除了其他方法。以折旧后的重置成本作为评估标准，既不进行市场核查，也不允许通过销售比较法或收益法对其进行修正。本期《*Foundations*》专栏将这三种评估方法视为针对不动产异质性所采取的不同方法论应对，应根据哪种方法对特定房产的评估最具可信度来进行协调。第 29(4) 条取消了这种协调，并预先为每处房产选定了一种评估方法。当重置成本减去折旧后的金额与建筑物对价值的贡献存在差异时——对于功能过时或专门化的改良项目，这种情况通常会发生——该法规仍以成本为准。

尼日利亚的司法评注记载了朝着真实市场价值方向施加的压力，而第 29 条与宪法对财产权的保障之间存在的矛盾已引发大量诉讼。本部门尚未查到解决该问题的判决，因此该争议点仍待解决。

来源——《1978 年土地使用法》，合并文本（官方版本，请阅读英文原文）：`https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228`；第 29 条（颁布版本）：`https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`。

***Edu v Mobil* — 未用尽的改良物索赔必须在此提起。** 2026 年 1 月 30 日，最高法院终结了一起持续了二十九年的诉讼，该诉讼连同利息总额约为 14 亿奈拉，并裁定联邦高等法院对此无管辖权。基于强制征用及未耗尽改良物补偿的索赔 应由州高等法院管辖。该索赔因此被宣告无效，且补偿金额从未被评估。

对估价师的启示。对于任何受委托处理第 29 条索赔案件的人而言，这是该时期内尼日利亚最具影响力的判决，其启示更多在于程序层面，而非方法论层面。为在错误法院提起的索赔所编制的估值报告，既不会被审查、更不会被更正或支付；该工作将随诉讼一并失效。本案中，长达二十九年的估值工作已随之失效。在 *WinHomes Estate v Controller of Works* 案（，联邦高等法院，拉各斯，Aluko 法官，2025 年 11 月 21 日）中，一审法院就这一原则作出了相应适用，该案中，针对沿海高速公路沿线奥昆-阿贾（Okun-Ajah）地区 18.838 公顷土地的索赔，正是基于相同的管辖权理由被驳回。

Onigbanko — **一项征地被撤销，并判令支付一笔赔偿金。** 在案号 ID/5709/2025 的诉讼中（该案于 2026 年 7 月报告），拉各斯州高等法院（伊凯贾分院，Lawal 法官）撤销了联邦政府对拉各斯-巴达格里高速公路沿线约 292 公顷土地的征用，并就侵占行为判赔 3 亿奈拉，外加 1200 万奈拉诉讼费用。该裁决属于侵占救济措施，而非第 29 条评估，不应被视为后者；之所以提及此案，是因为这是该时期尼日利亚极少数既撤销了征用又对后果确定了赔偿金额的案例。

Adebo — **简短的通知并不导致撤销失效。** 在 *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 一案中，最高法院裁定，"*fortissime contra preferentes*" 原则不能仅因通知细节简略，就使根据第 28 条为公共目的而善意设立的占用权的撤销失效。本案未裁定补偿金额。该判决被收录，是因为撤销的有效性在逻辑上先于补偿问题：一旦撤销成立，第 29 条规定的补偿措施——仅限改良部分——即为占有权人所能获得的全部补偿。

标题（简述）。 最高法院关于私权领域的三项判决各占一行，因为每项判决都决定了评估师应评估的权益范围。*Alawiye* (SC.733/2017, 2025 年 6 月 13 日)：当同一出让人两次授予产权时，较早的授予具有优先效力——*prior tempore potior jure*——且在首个产权未被撤销的情况下，后期的分配无效。*Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163)：测绘图并非总是作为证明所有权的必要条件，但当土地的身份存在争议时则需提供。*Gawa v Dandada* 以及 *Gonimi v Aisami* (2026)：所有权的证明应基于主张人自身的事实主张，而非被告的承认。

来源—— *Edu v Mobil* 报道（英文版），*ThisDay*：https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/，及分析：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*，评论：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* 评论：https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/；*Okoro v Udeh* 评论：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。金额均按报道所示以尼日利亚奈拉为单位。上述每项条目均基于法律报告和法律报道，而非本部门阅读的判决书文本。

核查说明。无法从任何可获取的来源中查到 2025 至 2026 年间尼日利亚关于《土地使用法》下补偿的任何判决：免费数据库的收录范围止于 2018 年，最高法院和上诉法院的网站上未公开任何判决书全文，而商业判例汇编则设有付费墙。就实际用途而言，该时期的尼日利亚判例法仅通过订阅方式发布，本文中未列出相关判例即反映了这一情况。

肯尼亚——基于土地价值指数的公平补偿

《2019 年土地价值（修订）法》。 肯尼亚于 2019 年重新制定了其强制征用框架。其中有三个重要特点。

"公平补偿"被定义为依据该法案规定的标准进行评估和确定的公平补偿。"及时"一词也有定义，且定义颇为特殊：应在合理时间内，且无论如何 不得迟于委员会接管该土地后 一年。此外，对自由持有土地和社区土地进行补偿估值时，应以 土地价值指数 为依据，该指数由内阁秘书在征询各县政府意见后制定，并经国民议会和参议院批准（"制定与征询" 的表述依据评注；确切的法定措辞尚未重新核实）。

国家土地委员会应国家或县政府的要求实施强制征地，并负责确保支付公平且充分的补偿。目前，土地征用裁决庭负责审理针对该委员会决定的上诉。

*对估价师的启示。*土地价值指数是一项经立法机构两院批准的、由行政部门制定的衡量标准。肯尼亚估价师面临的实际问题是，当该指数作为依据时，市场证据还有多大发挥空间，而这本质上是一个关于该指数自身构建方式的问题，而非针对任何特定房产的问题。

“及时性”的定义值得单独说明。肯尼亚未对估值日期作任何规定，而是通过法律将允许的延迟期限上限设定为一年——这一策略无需估价师进行追溯性估值工作。

最后，关于社区土地，报告指出存在的问题在于实施而非法定排除：评论指出，尚未编制社区牧场的综合名录。这只是报告内容，尚未得到核实。

该法庭及其实际裁定的补偿金额。 土地征用法庭向《肯尼亚法律汇编》提交报告，它是本次调查中唯一一个无需订阅即可查阅其补偿裁决全文的法庭。2025—26 年度的裁决中有三项值得列举。

Tudor Creek Ltd v National Land Commission，请愿案 E063 of 2025，[2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，是本期中最具指导意义的裁决。仲裁庭认定存在非法征用 0.628 公顷临海地带的行为，并裁定补偿 80,751,792.50 肯尼亚先令 — 其中包含 15% 的干扰补偿金 — 须在四十五天内支付，并自 2012 年 6 月起按中央银行利率计息，另判处每年 2,000 万肯尼亚先令的侵占损害赔偿金及 500 万肯尼亚先令的加重损害赔偿金。业主以剩余 1.47 公顷土地已变得“在经济上不可行”为由，要求就整块地获得赔偿，但该主张未获支持：剩余部分约占该地块的 70%，且业主“未能证明这剩余部分如何在经济上不可行”。随后，仲裁庭就损害性影响 裁定赔偿 81,631,000 肯尼亚先令——即损失 257.4 米的海滨地段，该金额被认定为剩余土地价值的一半。该地段仲裁庭认可了“基于市场可比实例或土地价值指数（如适用）的可确定且透明的方法论”。损害赔偿（在美国称为‘分割损害赔偿’或‘剩余地块损害赔偿’）超过被征用土地价值的现象并不常见，且该数额是需要重点审查的。

Msangha v National Land Commission，2025 年 E015 号上诉案，[2026] KELAT 3，2026 年 1 月 14 日，涉及尼亚利—基利菲 A107 公路双车道扩建工程。2025 年 8 月 7 日的裁决被撤销，并根据 2025 年 10 月 30 日的修订估值，改判赔偿金为 4,000,000 肯尼亚先令—— 委员会修订后的补偿标准为每英亩 1,500,000 肯尼亚先令——款项须在三十天内支付，并按法院规定的利率计息。

Mulu & 55 others v National Land Commission，请愿案 E038/2024，[2025] KELAT 202，2025 年 12 月 2 日，维持了 2018 年至 2022 年间经《政府公报》公布的征地决定，并驳回请愿书且无需承担诉讼费用，因关于延误及估价过低的指控均未得到证实。

其上级的环境与土地法院。 仲裁庭的裁决并非终局。在 *KeNHA v Igainya*一案中，[2026] KEELC 2771，2026 年 5 月 12 日，马查科斯环境与土地法院撤销了 2024 年 6 月 6 日的一项裁决，该裁决曾下令退还 581,684,619 肯尼亚先令 ——即 2018 年裁决金额的百分之九十——予以撤销，同时撤销了 2018 年和 2021 年的裁决，并指令对地籍编号 L.R. 7815/8 的 2.222 公顷土地进行重新调查，此前已支付的 64,631,624 肯尼亚先令将计入新调查得出的任何结果中。

据报道，普通市场情况如下： 环境与土地法院还报告了私人市场情况，而本次调查中几乎没有其他管辖区这样做。在沃伊（Voi）的 2025 年 E007 号案件（2026 年 7 月 23 日）中，根据 1998 年 4 月 8 日签订的协议，一名卖方未能转让有效的租赁权；已全额付款的买受人被认定有权享有地籍编号 L.R. 12263/2 的租赁权，且 2001 年 11 月 30 日签发的永久产权因错误颁发而被撤销——救济措施针对的是该权益本身，而非损害赔偿。在 *Criticos v AIC Makutano* 案中（[2026] KEELC 3529，2026 年 6 月 11 日，Voi）一案中，法院针对约 410.6 公顷的土地将这两种救济措施并列比较：3.2 亿肯尼亚先令，或撤销产权——这明确体现了权益与金额之间的等价关系。而在 *Cirtex v Leparakwo* 案（[2026] KEELC 2859，2026 年 5 月 14 日）中，针对一份“遗失”登记册的行政重建在审判期间被中止：登记机制，即以此方式执行。

对估价师的启示。 *Tudor Creek* 一案给出了本期文章中原本缺失的关于残差部分的裁决。智利对地

带部分进行了定价，却未对残差部分进行理论评估；以色列的报告案例侧重于地产本身而非残差土地；而在本案中，仲裁庭对残差部分本身给出了具体数额——并非因为该主张不可行（这一主张被被仲裁庭驳回，而是因为该地块失去了临海权——且其估值略高于被征用部分的补偿金额。因此，受委托处理肯尼亚部分征用案的估价师应将剩余地块作为独立问题进行估值——分别评估征用前后的价值，并说明征用对其造成的影响：依据该判例，即使仍可使用的剩余地块，其价值也可能已减半，且该损失应予补偿。干扰补偿金是法定且包含性的，应作为单独项目列示，而非折入土地补偿率中。而 *Mulu* 一案提醒我们，关于估值过低的申诉属于举证责任问题：该申诉因缺乏证据而失败，并非因为仲裁庭认为相关数字正确。

来源——肯尼亚法律官方汇编（英文版）：*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；马查科斯环境与土地法院，https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf；法庭索引，https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025；沃伊产权转让，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。《自然正义》，*Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019*（评论）：https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf。

土地征用法庭之年。 肯尼亚土地征用法庭在 2025—26 年间公布的补偿裁决数量超过非洲任何其他机构，且均以官方文本形式发布，这些裁决共同构成了一个连贯的法理体系。

日期即为通知，且增值部分不予追索：*Kigathi v KeNHA*。 [2025] KELAT 193，2025 年 9 月 29 日。2021 年裁定的 38,997,000 肯尼亚先令赔偿金延迟四年才支付；关于要求重新评估以计入期间内资产增值的索赔被驳回。补偿金额以发布征地意向通知时的价值为准。延误造成的损失，若需补偿，应通过利息进行补偿——而基于案情，利息索赔请求未获支持。

未推翻政府评估师结论的私人评估：*Mungai*，*Pentagon*，*Kiema*。 *Mungai v NLC* [2025] KELAT 188：上诉人提出的约 2200 万肯尼亚先令——这一 2025 年的当前估值，既无可比实例，也未计入法定 15% 的折让——被驳回，委员会基于可比实例和调整得出的 16,248,555 肯尼亚先令的估值（基于 2021 年政府公报）被予以维持。*Pentagon Communications* [2025] KELAT 181：2016 年 2016 年的 2400 万肯尼亚先令及 2024 年的 2700 万肯尼亚先令，未能履行推翻政府估价师结论的举证责任。*Kiema* [2025] KELAT 169：对改良工程价值提出异议的索赔人必须逐项列明并证明每一项。该原则具有统一性——仅提供一个相竞争的数字并不构成对官方估值的反证；而官方估值方法中经证实的错误则构成反证。

非法取得已全额计入：*Tudor Creek v NLC*。 [2025] KELAT 182，2025 年 9 月 4 日，全文报告见上文。

采纳了一项费率，随后将其应用于相邻地块：*Msangha* 和 *Lenjo*。 [2026] KELAT 3（报告）采纳了委员会修订后的每英亩 1,500,000 肯尼亚先令的费率；[2026] KELAT 7 号案于一个月后，将同一标准适用于毗邻地块——土地价值约 560,422.80 肯尼亚先令，改良工程价值约 7,000 肯尼亚先令，15% 的土地扰动，总计约 652,536 肯尼亚先令。将一处参考案例中的单位费率作为下一案例的可比实例，正是仲裁庭确立裁决基调的方式；这也正是错误不断蔓延的原因，而第二份裁决并未对第一份裁决进行重新审查。

简要记录。 *Carlisle Development* [2025] KELAT 75：712,380,000 肯尼亚先令，涉及 7.596 公顷土地，包含自 2014 年收购起算的利息以及每英亩 1,000,000 肯尼亚先令的一般性损害赔偿。*KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 案报告见上文。*Salim v NLC* [2026] KECA 749：针对 29,275,130 肯

尼亚先令针对业主 6200 万肯尼亚先令估值提出的上诉，因程序问题被驳回，上诉法院未就估值是否充分作出裁决。未发现 2025–26 年度任何将土地价值指数用于确定数额的判决；该判决仅被援引，未被采纳。

*对估价师的启示。*肯尼亚仲裁庭在两年内做到了拉丁美洲和欧洲法规中虽有描述却鲜有体现的事情：形成了一套关于举证责任、评估日期和评估方法的实用裁决体系。该法庭关于私人估值的规则是本次调研中最严格的——若估值数值缺乏可比实例、未扣除法定调整额且估值日期有误，该估值不仅会被排除，甚至根本不被视为证据。

Source — 以上内容均摘自肯尼亚法律的官方文本—— 基加蒂：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29；蒙盖：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27；五角大楼：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25；基马：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08;图多尔溪:https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04；姆桑加：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14；伦乔：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02；卡莱尔：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07；伊加尼亚：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12；萨利姆：https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10。

刚果民主共和国——同样的前提，截然相反的结论

1973 年 7 月 20 日第 73-021 号法律及土地所有权。 经 1980 年 7 月 18 日第 80-008 号法律修订的《动产、土地及不动产一般制度》，其第 53 条规定：土地是该 ——所谓 “不可时效消灭”，即不受 （民法上的时效）约束，因此无论时间流逝还是敌对占有，均不能剥夺国家对土地的所有权。私人仅享有土地的享有的权利，而非所有权。第 54 条将国家的土地遗产划分为公共领域和私人领域。主要的私权是 *concession perpétuelle* ，国家承认具有刚果国籍的自然人享有该权利，并授予其对土地的无限期使用权，只要满足法定条件即可。该改革已不再是法案：第^{o} 号法 25/062 已于 2025 年 12 月 14 日由国民议会通过，并标注 2025 年 12 月 30 日为生效日期，因此本文所述的 1973 年法律框架应结合该法进行解读。2026 年 4 月 20 日的一项部长令（编号^{o} 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026）随后宣布基亚莫纳/马鲁古地区的 43,159 公顷土地具有公共用途，其补偿将遵循新法的程序—— 这是对新法首次实质性检验，但迄今尚未公布任何评估结果。

1977 年 2 月 22 日第 77-001 号《关于公共事业征收的法律》 1977 年法律与 1973 年法律共同规定了哪些房产权利可以被征收。第 18 条同时规定了补偿金额和日期：补偿金 “doit être fondée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularité de la procédure”——即在就程序合规性作出判决之日该财产的价值。该款项必须在产权转让登记之前且在确定赔偿金的判决作出后四个月内支付，否则被征收方可提起诉讼要求撤销征收。若双方存在争议，被征用方将被传唤至法院，由法院核实行政程序的合规性并裁定补偿金额；法庭听取双方陈述，并在必要时听取专家意见，并根据第 17 条规定，在听证会后 一个月内裁定补偿金额。（“公正且事先” 这一表述源自《宪法》，而非本法，且本法并未使用 “实际价值” 这一短语。）评注指出，该保障在实践中并非总是得到遵守。

*对估价师的启示。*与尼日利亚的比较正是本文的核心所在，其启发性恰恰在于这两个司法管辖区虽然出发点相同，却得出了截然相反的结论。

这两种制度都将土地本身归属国家所有，因此私人持有者仅享有土地的使用权，而非所有权。尼日利亚据此得出结论：土地价值根本无需补偿，且将补偿范围限定于尚未耗尽的土地改良部分，其价值按折旧后的重置成本进行评估。刚果的法律得出了相反的结论：补偿金额以房产价值为准，这是一种估值标准而非计算公式，且必须在转让登记前支付。换言之，国家对土地的所有权并不意味着

持有人所享有的权益一文不值——它所决定的只是，应予估值的权益是特许权而非完全所有权，这涉及确定估价对象的问题，而非消除该权益。

还有两个特点值得注意。要求在登记前付款（须在四个月内完成，否则登记将被撤销），旨在禁止“先取得再付款”的顺序，而非事后补救其后果。此外，对仲裁庭作出裁决设定的一个月期限，是一项程序性约束，旨在规范裁决速度而非付款速度，这对专家而言具有明显的实际影响——专家必须在时间紧迫的情况下准备好其证据并确保其清晰易懂，而这种时间安排不允许他们从容地协调相互矛盾的报告内容。

核实说明。下文引用的 1977 年法律第 17 条和第 18 条系根据某法律信息网站的转录文本（而非《官方公报》）以法语形式呈现。2025 年的改革则另当别论：该部官网仅确认国民议会于 2025 年 12 月 14 日通过，而上述法律编号、2025 年 12 月 30 日的生效日期以及 2026 年 4 月 20 日的部长令均按报告内容列出，未注明来源。未查阅任何刚果法院的判决书，而关于“这些保障措施在实践中得到落实程度不一”的评论仅为报告内容，未经过核实。

来源——1977 年 2 月 22 日第 77-001 号法律 évrier 1977 sur l’expropriation pour cause d’utilitéé publique，全文（法语版）：`https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm`; FAOLEX 副本：`https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf`；2025 年改革法案的通过，土地事务部（法语原文）：`https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`。尚未查阅任何刚果关于评估补偿的裁决。2025–2026 年期间可从公开来源查阅的刚果土地事务—— 包括金沙萨-贡贝地区的 Ngatshie 遗产地块、Lito Moboti 大楼，以及于 2026 年 8 月移交检察机关的 62 份掠夺案件——均属于产权执行及刑事移交案件，其中没有任何一份是确定价值的理由充分的判决。

核查说明。刚果最高上诉法院 2025—26 年公布的判决书——其中七份收录于 Juricaf 汇编中——均载于刑事案件登记册；国内法律数据库的判例档案截止至 2020 年。该时期内未公布任何征收裁决。

安哥拉——法定公式与市场价值标准无已报告案例

第 1/21 号法律及补偿标准。 征收补偿受 2021 年 1 月 7 日颁布的第 1/21 号法律管辖，该法律规定补偿金额应为当前市场价值，该价值由该房产在宣布公共利益时 的实际或正常经济用途决定。估价时应综合考虑土地及其上建筑物的成本、邻近房产的成交价、先前的购买价格以及税务评估；该工作由地籍登记册上的估价师负责。争议应提交至 *Tribunal de Comarca* 或通过仲裁解决。

第 147/25 号总统令——一种计算公式，而非判决。 关于处置通过 2008 年被没收、建造或购入的国家住房，2025 年 7 月 30 日颁布的第 147/25 号总统令规定了销售价格的计算方法：

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

—— 即基准值乘以建筑面积，再乘以区位、房龄与状况以及其他因素的系数。这是一种行政定价 ，而非市场价值评估，且是此类处置的适用估值依据。

对估价师的启示。安哥拉并行采用这两种制度，两者的区别在于实践应用层面。第 1/21 号法律采用市场价值标准，并附有常规的证据清单—— 可比实例、历史价格、改良成本。第 147/25 号法令则完全以系数公式取代了上述判断。评估师若被要求确定受影响的安哥拉房产的“价值”，必须首先确定该交易属于上述两种制度中的哪一种，因为它们得出的数值不会相同，而且只有其中一种才允许使用可比实例。

本古埃拉——一项因未使用而依然有效的地表权，以及一项因缺乏证据而被驳回的赔偿请求。 在 2025 年 11 月 27 日的一份 *acórdão* 中，本古埃拉上诉法院 Tribunal da Relaçã（案号：21/2025）裁定，一项针对农村 13.95 公顷的农村特许地——该特许地于 2017 年授予并于 2018 年登记—— 并未因持有人未能将土地投入有效使用而消灭。因未使用而导致的权利消灭并非自动发生：必须由授

予机关根据《土地法条例》第 190 条予以宣告，而此前并未作出此类宣告，因此该权利 “se manteve na esfera jurídica” 仍属于持有人。两项上诉均被驳回，一审判决维持原判——自 2007 年起在该土地上架设天线的电信运营商必须将其拆除。持有人就多年被剥夺使用权要求赔偿 1000 万坚戈的诉求因另一理由未获支持：损害及其因果关系从未被具体说明或证明（《民法典》第 563 条）。

*对估价师的启示。*这是安哥拉法律中明确的规定，该条款原本缺乏这一内容，而该规定确定了两点：一、源自特许权的权利在未被使用的情况下仍然有效，直至行政机关正式宣布其失效，因此仍存在应予补偿的权益，需进行估值；二、安哥拉的估值仍应首先基于该权利的状况——即是否已授予、登记、使用，以及是否已被宣告失效——而后才基于土地本身。此外，关于使用权被剥夺的索赔若无法证明损失则不成立：被剥夺的期间本身并无价值，除非有人对该期间内所损失的权益进行了估值。

*核查说明。*未发现 2025—26 年安哥拉就征收案件作出 *司法裁决 ç* 的报告；本格拉案的裁决是拒绝赔偿而非确定赔偿金额。宪法法院 2025 年 2 月 12 日作出的第 963/2025 号裁决（Acórdão）在相关方面裁定，在国家私有领域内的土地上建造房屋，其本身并不构成受宪法保护的私有财产权——这一论点对任何基于未耗尽的改良而提出的索赔显然具有重要影响，尽管该案中仍未裁定具体金额。宪法法院的另外两项裁决着重于权益而非具体数额，仅以一行提及：Acórdão 999/2025（2025 年 6 月 4 日）将房屋视为 união 视为事实上的共同占有和共同所有，从而驳回了关于专属所有权的索赔；而 Acórdão 1081/2026 号裁决将一栋分层所有权建筑的露台和走廊归还给其登记所有权人（`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/`）。正在审理中的 ICSID 索赔案 *Machado v Angola*，其中索赔方的专家将四台涡轮机的公平市场价值定为 $128.4 百万美元，该估值基于所谓的征用日期时为 128.4 million，而截至 2025 年 7 月 31 日为 $157.7 million，该评估属于投资索赔中的设备估值，而非土地估值，仅为凸显这一对比而予以记录。

来源 — 《Lei 1/21》（葡萄牙语版）：`https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/`；《总统令 147/25》（葡萄牙语）：`https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/`；*Machado v Angola*，诉状（英语）：`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`；本戈拉上诉法院 ção de Benguela, *acórdão* of 2025 年 11 月 27 日，官方 PDF（葡萄牙语版）：`https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf`；宪法法院，第 963/2025 号裁决 órdão 963/2025（葡萄牙语）：`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/`.

*核查说明。*2025—26 年间宪法法院作出的全部 177 项裁决均已扫描。其中四份涉及房产——Acórdãos 973/2025、1017/2025、1107/2026 和 1116/2026，关于没收登记，以及瓦姆博地区为追回房产（*reivindicação*），赔偿金额为 $27,500 美元，涉及侨民的不动产以及一项据称不存在的征收法案——但均未确定价值或方法。最高法院未列出该时期关于征收的任何民事裁决，且无法查阅官方公报。

埃塞俄比亚——公式、租赁基准以及一项禁令的价值

第 472/2020 号条例及补偿计算公式。 埃塞俄比亚评估师在评估被征收资产的补偿时，均依据第 472/2020 号条例规定的计算公式进行。已公布的 2025—26 年度记录并非针对这些计算公式的上诉理由，而是关于其结果的实证证据。

哈瓦萨——测得的缺口。 一项发表于 2026 年《*Survey Review*》的研究，其实地调查工作持续至 2026 年 1 月，记录显示哈瓦萨市 85.5% 的被征收家庭报告补偿金额与其损失不符，补偿的充分性与距公共服务设施的距离、付款延迟、教育水平以及业务中断等因素呈相关性。这是一项调查，而非判决，且以调查结果的形式呈现。

亚的斯亚贝巴——一项被倒推适用的基准。 在 2026 年 1 月至 3 月期间，该市要求对已生效的合同重新制定租赁条款，租金约为每平方米 4,541 埃塞俄比亚比尔，并威胁将进行拍卖或没收。业界人士提出的异议是，根据第 721/2011 号公告 进行的基准修订仅适用于新供应，不应追溯至 2010 年的租赁合同。这是一场关于价值确定日期以及不溯及既往原则的争议，截至发稿时尚未有定论：该报告记录了学者的异议，并呼吁联邦层面予以澄清，而非诉诸诉讼。

Akgü n — 一项被视为沉没成本的禁令。 在 2026 年 3 月报告的一项裁决中，海牙仲裁庭未认定工业区土地存在征收行为，认可了该限制措施基于水库保护的理由，但认定存在违反公平与公正待遇原则的情况。该裁决判令赔偿约 $ 1400 万美元—— 包括自 2015 年起按 6% 计息的沉没成本，外加诉讼费用——而索赔金额原为 $ 5 亿。

对估价师的启示。Akgün 这一措施是值得关注的要点。当土地使用禁令未被视为征用时，仲裁庭并未将土地残差评估为若被禁止的使用方式仍可进行时的价值；而是评估了实际已支出的费用。美国 $1400 万赔偿金与美国 $5 亿索赔额之间的差距，几乎完全源于对同一受限地块采用 “沉没成本法” 与 “残余价值法” 评估所产生的差异。

核查说明。2025—26 年间，几乎没有埃塞俄比亚的上诉评估意见以英文形式发布。本条目依据的是一项法规、一份经同行评审的调查报告、关于某起行政纠纷的 contemporaneous reporting，以及一份仲裁裁决。未列明任何国内已裁定的赔偿金额。

来源——哈瓦萨赔偿研究，*Survey Review*（英文）：https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114；亚的斯亚贝巴租赁费重新定价，*Capital Ethiopia*（英文）：https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/；*Akgün v Ethiopia*，最终裁决（英文）：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；报道，*Addis Fortune*：https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill。

核实说明。未能检索到联邦最高法院 2025–26 年度关于依据第 1161/2019 号公告 （为公共目的征收土地、补偿及安置）所作的撤销判决：法院网站页面无限循环，而唯一的镜像站点仅提供未标注日期的阿姆哈拉语卷宗，其中没有可核实的该时期条目。

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.

南非——一份估价名册被宣告无效：*Property Park v Lesedi*。 豪登高等法院，2026 年 2 月 24 日。该市 2024—2029 年综合估价名册因实质性违反《《市政房产税法》关于公示和异议的规定；该裁决被暂缓执行六个月，且对申请人征收的 2024/25 年度税款被撤销以便重新计算。这是本部门在此期间阅读的唯一一份南非判决书全文，源自评估师委员会提供的扫描副本。简体中文（大陆）

南非——未对专家意见进行权衡的上诉委员会：*Liberty Group v Valuation Appeal Board*。 [2025] ZAGPJHC 2023，2025 年 7 月 8 日。上诉委员会不加批判地采纳市政估价师的意见、使用未注册租赁信息，以及未能评估持不同意见的专家意见，导致其估值缺乏合理性且应予复核。一个上诉机构若采纳一方的估值数额，却未说明另一方的估值为何有误，则等同于未作出任何裁决。

肯尼亚——约 174 亿肯尼亚先令的地税无需缴纳：*Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*。 [2025] KECA 1721，2025 年 10 月 24 日。一笔金额为 17,448,485,646 肯尼亚先令的土地税款索赔因该税款未按照《土地税法》和《土地估价法》的规定确定，故无法强制执行。在

Kilindini Warehouse v Mombasa County [2026] KEELC 4324 一案中，基于相同理由，将 743,400 肯尼亚先令至 1,858,500 肯尼亚先令的单方面上调，基于相同理由被撤销，并下令退还税款。肯尼亚法院将监管估价名册视为征税的先决条件，而这正是评估上诉最具影响力却最鲜少被提起之处。

Source — Property Park, SACPVP 发布的判决书 PDF: `https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf`; Liberty (判决要旨): `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.

南非——保留价的设定与调整。 《规则》第 46A 条要求法院在通过强制执行出售房产前考虑保留价，而 2025—26 年度的判决显示该规则在两种情况下均适用。当房产税欠款已耗尽房产净值时，保留价会被下调（*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111），或拍卖失败后（*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240），还曾有一案因无保留价出售而被撤销。但在 *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504 一案中，因估值报告违反《房地产估价师职业法》而存在瑕疵，强制执行申请被驳回；在 *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016 一案中，因缺乏新的经宣誓的估值报告，十三项申请被撤销，相关从业人员被移交其监管机构处理；而 *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385 一案则认为经宣誓的估值虽属可取，但并非绝对必要。以上均引自判例摘要。

肯尼亚——出售当天的价值：*Housing Finance v Kimeriah*。 [2025] KECA 1215，2025 年 7 月 4 日。针对一项不当抵押权人拍卖案中裁定的 1.5 亿肯尼亚先令赔偿金被撤销：损失应以拍卖当天的价值为准，而非以庭审时将后续发展情况一并计入后的价值为准。*Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 号判决撤销了一次基于无日期评估报告进行的拍卖（市场价值 2.95 亿肯尼亚先令，强制出售价值 2.2125 亿肯尼亚先令）所进行的拍卖，并要求“进行恰当的估值，以反映出售时合理可获得的最佳价格”；对估值提出异议的一方负有依据公认估值原则进行论证的举证责任。

Source — 南非判例摘要（LawLibrary）：`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.

一项未获支持的索赔：*Equity Bank v Metrocosmo*。 [2025] KEHC 9183，2025 年 6 月 27 日。某银行针对一名评估师提出的过失索赔被驳回：无证据证明该评估未达到专业标准或导致了损失，且未传唤后续出具相矛盾评估报告的评估师，此外，贷款方应对其自身的信贷评估承担责任。

对估价师的启示。 *Metrocosmo* 案以估价师可直接运用的形式，阐明了估价师过失法中具有辩护性质的部分。该标准为“专业容差”，必须通过其他评估师的评估结果作为证据予以证明，而非仅凭贷款人的损失主张。此外，若贷款人未进行独立评估，则评估师的报告不能被视为决定性依据。

核查说明。南非评估师委员会未公布任何纪律处分决定，且未发现针对南非评估师的 2025—26 年度判决；最接近的情况是因评估报告存在瑕疵而被驳回的强制执行申请，相关情况已在上文“贷款”部分中提及。肯尼亚评估师注册委员会本身曾卷入诉讼（*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881，该案涉及暂停注销注册的裁决）。尼日利亚监管机构的网站无法访问。

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`。官方文本。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

南非——以离婚日为基准的资产估值，以及无需扣除的税款：*S L M v H A C*。 [2025] ZAGPJHC 1998，2025 年 6 月 19 日。以离婚日为基准的法证估值是确定应计财产均分的基础，且针对尚未出售资产的推测性未来税款无需从该估值中扣除。仅限判例摘要。在 *N S v R S* 案 [2025] ZAKZDHC 99 中，共同所有权通过出售方式终止，该出售估价对象为 500 万兰特，或以 300 万兰特赎回半数份额。

肯尼亚——先评估价值，然后由一方赎买或出售。 在 2025 年的五项裁决中，肯尼亚的处理模式保持一致：夫妻共同财产均分，由共同指定的或政府指定的评估师进行评估，一方配偶须在规定期限内按该金额向另一方赎买，否则该财产将被出售。在 *Trompell v Titus* [2025] KEELC 5831 一案中，根据政府土地估价师的评估，该金额为约 26,000,000 肯尼亚先令；在 *Opondo v Odebero* [2025] KEHC 4562 号案中，法院认可的约 103,500,000 肯尼亚先令的估值获得维持；在 *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582 号案中，估值应为“现状”估值，包括改良部分。当评估师由政府指派时，各方关于估值的争议基本不复存在——这正是制度设计的初衷。

Source — S L M: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19`（引言）；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.

肯尼亚——管理人的赔偿责任以现值为准。 在 *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338 一案中，一名未经授权出售遗产财产的遗产管理人被判定承担个人责任，赔偿标准为由一名联合评估师确定的两处内罗毕房产的 当前公开市场市场价值—— 而非未经授权出售时所获价格。在 *Wairima v Wairima* [2025] KEHC 19720 一案中，土地部提出的估值（土地约 1,000,000 肯尼亚先令，建筑物约 540,000 肯尼亚先令）被采纳，而非县政府提出的估值（土地约 1,800,000 肯尼亚先令，建筑物约 400,000 肯尼亚先令），并维持应向受益人支付约 1,200,000 肯尼亚先令的裁决。另有两处遗产被责令进行独立注册估值，以当前市场价值为准。在南非，未发现有关遗产不动产估值的任何相关规定。

Source — 吉楚鲁：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`；瓦伊里马：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`。官方文本。

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

南非——制裁下的公允价值，以及封闭式公司的收购案。 在 *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings* [2026] ZASCA 101 一案中一案中，最高上诉法院裁定，一家酒店控股公司须按公允价值回购少数股东的股份，该等股份因受制裁而被冻结，且回购须经部长批准——在该案中，由于不存在市场，故公允价值为回购的估价对象。在 *Gray v Ferrier* [2025] ZAWCHC 558 一案中，一名成员的权益经综合考量赋权与出资因素后，估值为 1,075,000 兰特。*Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 号判决命令某信托以独立市场价值收购另一共有人信托的半数份额，而非强制出售。以上均为判例摘要。

肯尼亚——共同所有者及自 1997 年以来的租金情况。 [2026] KEELC 4093，2026 年 7 月 2 日。法院依据一名独立评估师对当前市场价值的评估结果，并结合自 1997 年以来的租金收入情况，下令由另一名共同所有人赎回其份额。未发现该期间内有关强制赎回的估值报告。

Source — 斯旺维斯特：`https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`；格雷：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`；范 · 维克：`https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03`；托努伊：`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.

肯尼亚——赔偿额应以损失发生时的价值为准，而非投保时的价值：*APA Insurance v Britind*。 [2025] KECA 1602，2025 年 10 月 3 日。上诉法院依据损失发生时被保险物品的价值来确定赔偿金额，而非依据两个月前确定的投保时估值，并将特殊损害赔偿金减至 58,608,224 肯尼亚先令——建筑物损坏 35,130,575 肯尼亚先令。在 *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* [2026] KEHC 12926 一案中，一座坍塌的混合筒仓根据机械保险单以重置成本为基础获得承保，保额为 30 亿肯尼亚先令的机械保险单下，以重置成本为基础承保：筒仓赔付 664,767,843 肯尼亚先令，利润损失赔付 982,434,033 肯尼亚先令，合计 1,647,201,876 肯尼亚先令。

肯尼亚——价值减损或恢复，二者不可兼得。 能源与石油法庭在 *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 号裁决认定，地役权补偿应反映受影响部分的价值减损，并以专业评估为依据，针对持续侵占的行为，赔偿金额为 1,500,000 肯尼亚先令。在环境与土地法院的判例中，侵占行为的赔偿标准被重申为“土地价值的减损金额或恢复原状的费用，二者不可兼得”—— *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 案中，法院认为恢复原状的索赔与约 12,000,000 肯尼亚先令的一般损害赔偿构成重复。

核查说明。未发现南非在 2025 至 2026 年间就“以赔偿金为条件恢复原状”、保险不足或采矿沉降问题作出的任何判决；*Capital Propfund v UPL* [2026] ZAKZPHC 61 号判决仅认定，在诉状阶段，

基于污染提起的侵权索赔是有效的。尼日利亚、刚果民主共和国、安哥拉或埃塞俄比亚均无相关案例。

Source — APA：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03`；蒙巴萨水泥公司：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12`；加托尼耶：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15`；恩朱古纳：`https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11`。官方文本。

覆盖范围和完成情况

本期内容将按各司法管辖区逐一介绍，以及哪些内容将延续至下期：

- **尼日利亚——宪法问题。**《土地使用法》第 29 条与宪法对财产权的保障之间存在的矛盾，已引发大量诉讼，且在此仍未得到解决。尼日利亚部分收录了 2025—26 年的四项判决，但其中均未就补偿问题作出裁决：*Edu v Mobil* 仅裁定此类索赔应归属何处，*WinHomes* 一案认定该问题应由一审法院审理，*Adebo* 一案裁定在通知不充分的情况下撤销决定何时有效，而 *Onigbanko* 一案则在宣告征用无效后判令采取侵占救济措施。本部门目前的首要优先参考。

- **肯尼亚——该指数。**土地征用法庭的裁决情况如下：其 2025–26 年度的 20 项裁决中有约十项，以及一项由环境与土地法院作出的撤销该法庭判决的裁决，均已收录于上文，详见官方判例汇编。尚未探讨的是土地价值指数本身——其构建方式，以及在指数作为依据的情况下，市场证据还有多少余地。这是一个关于指数而非任何单一房产的问题，也是本部门在肯尼亚的下一个研究目标。

- **刚果民主共和国——判例法与 2025 年改革。**目前尚未参考任何刚果判决，且 2025 年 12 月 14 日国民议会通过的改革法案一旦文本公布，需结合 1973 年框架进行对照解读。

- **南非——判例法。**尚无判决适用 2024 年法案第 12(1) 条，该条款尚未生效；上述 *NAD Property*、*Poti* 及 *Shah* 案均依据旧法作出判决，相关内容仅依据案由摘要进行报告。法院将如何权衡《2024 年法案》所列情形之间的轻重，才是关键所在。

- **安哥拉—— *ço* 判例法。**上述部分提及了第 1/21 号法律和第 147/25 号法令的计算公式。在公开资料中未发现任何安哥拉上诉判决确定补偿金额，且法院是否将该法令公式视为取代受影响处置事项的法定市场价值标准，此处尚无定论。

- **埃塞俄比亚——上诉案卷。**上文部分基于一项法规、一项调查及一份仲裁裁决。埃塞俄比亚适用第 472/2020 号法规的上诉判决未以英文公布，且亚的斯亚贝巴租赁费重新定价纠纷在发稿时尚未裁决。

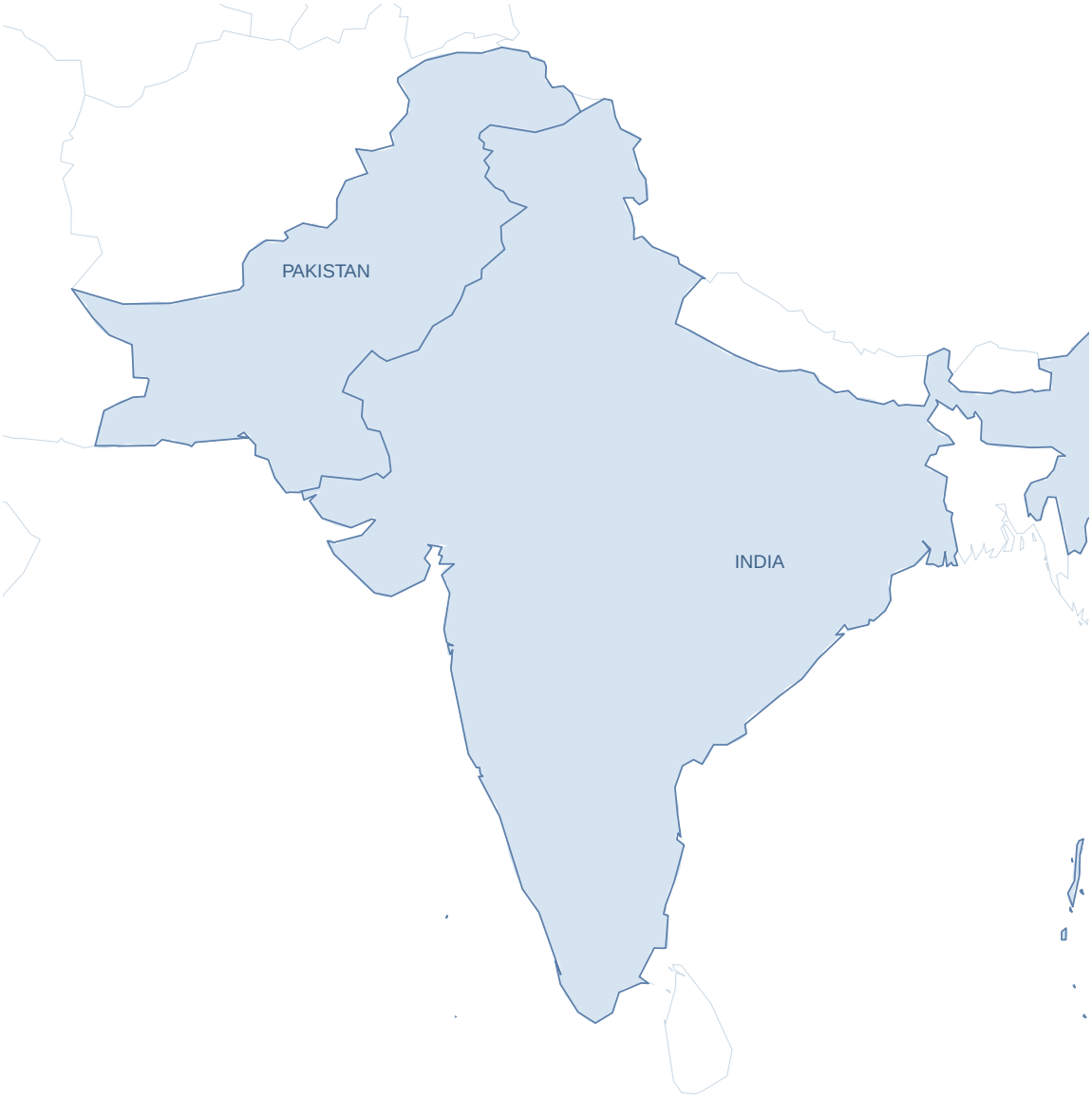
南亚近期法院案例：印度、巴基斯坦

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/xrg09h80

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次调查涵盖的司法管辖区已用轮廓线勾勒并以阴影标出。

范围与来源

这是南亚地区的 基准报告，涵盖印度和巴基斯坦。与本期大洋洲调查报告类似，这份基准报告的覆盖范围不仅限于单个季度：它涉及截至 2026 年第三季度仍具有持续实际意义的发展动态。后续报告将以季度更新形式发布。

本期涉及的各种语境在开头已列出。其中大部分内容涉及强制征收—— 即所指的征收，即国家对私有财产的征收，在美国实务中称为 “公共需要征用权” 或 “征用”—— 在两国的相关情况，以及印度印花税估值和印度关于产权争议下占有权的裁决。随后是关于印度的简短条目，内容涉及贷款人拍卖销售背后的估值、注册估价师的职业规范、婚姻房产，以及收购和破产情形下的股份估值。每个国家的章节开头都会明确说明其适用背景；在某一背景下作出的陈述不应被视为在另一背景下同样适用。

资料来源如下。关于印度，包括印度最高法院的判决门户网站及中立引文（INSC）——其中可查阅判决书全文—— 国家公司法法庭的裁决门户网站，以及其他英文法律报告（LiveLaw 和实务摘要），具体来源已在引用处注明。关于巴基斯坦，最高法院网站无法访问；相关内容基于新闻报告以及一份判决的非官方副本（仅限其中一项判决）。若某项判决仅通过二手描述进行查阅，则会予以说明。

本期中的所有资料均以英语阅读，英语是两国高等法院的官方语言；未涉及任何翻译。下文的两段阐述了本部门针对以其他语言阅读的材料的处理惯例。这些规定适用于本期所有内容，并为方便翻译版本而保留在此，但本期内容均不属于这些规定的适用范围。

来源与机器翻译。 本调查中，若某项裁决或法律文书以英语以外的语言呈现，则系通过机器翻译处理，并在使用处通过 **“来源”** 注释予以说明，该注释包含原文出版信息及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，读者在权衡是否采信某项主张时，应当了解该主张是如何被收录到本页的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版了多种译本，包括阿拉伯语版、日语版、韩语版和中文版。如果将我们的英文译文再翻译回原文的语言，就会造成两次翻译，而不是将一次翻译还原。保留的链接使每个版本都能直接参考原文，而原文是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。 上述做法的一个后果需要明确指出，因为它决定了该期译本应如何制作。

本部门针对以其他语言撰写的判决所作的任何说明，均系其 以英语撰写的摘要。这并非对法院原文的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语用引号标出时，应在其旁标注原始术语（采用原文字体或音译形式），且以原始术语为准；英文部分仅为注释，并非对裁决内容的翻译。

之所以坚持这一点，是因为存在一种特定的风险。如果将这份英文文本反向翻译回某项被调研判决所使用的语言，从而制作出该语言版本的判决书，结果将产生另一份文本——虽然使用的是原判决的语言，但其中描述该判决的措辞并非出自法院之手。读者将无法分辨哪篇文本具有法律效力，而该期刊也将因此制造混乱。这一风险在本期内容中并不存在，因为其来源均以英语撰写；但对于本期中涉及其他语言判决的综述部分，该风险则适用。

因此，本文所涉及语言的译本必须将这些段落视为 编辑说明，并明确标注其性质，同时必须通过 **“来源”** 链接跳转至原文，以便查阅法院自身的表述。绝不能出现这种情况：在未作说明的情况下进行 “往返转换”，从而在判决书原语言中产生与原判决相矛盾的版本。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步发表之前，应对照原文的官方报告或公报核实案例引用和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

印度——估值日、可比实例选择及实际应用

涉及印度的事项包括：针对土地强制征用的补偿——其评估日期及可比实例——以及印花税的法定评估，以及在产权存在争议情况下占有人的地位。

因过度延误而变更估价日期。 在 *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2025 年 1 月 2 日，加瓦伊和维斯瓦纳坦大法官) 一案中，最高法院裁定，虽然征用土地的补偿通常按初步通知日当天的市场价值（政府首次发布的征地意向通知—— 印度征地法中的默认估值日期），但在裁决作出或赔偿金支付方面存在过度延误的情况下，法院可在特殊情况下调整估值日期 。在 *Vaz* 一案中，法院将参考日期——即估值意见所依据的日期——从 2003 年的初步通知调整至 2019 年的裁决，跨度长达十六年，并指出“货币的价值在于其购买力”，且延迟二十年支付的补偿将是对正义的嘲弄。这一额外负担被归于州政府和工业发展委员会，而非项目发起方。

尽管该案的判决时间早于本节主要涉及的时期，但仍将其纳入其中，因为该案阐明了相关指导原则，而且本部门在所调查的其他司法管辖区中未能找到相应的法理。

对估价师的启示。受委托处理收购事务的印度估价师不能将给定的估值日视为既定事实。当实际占有时间远早于裁决日期时，该日期本身就存在争议，而仅以通知日期为基准发表意见的报告，可能是在回答一个错误的问题。审慎的做法是分别按这两个日期进行估值，并说明两者之间的差异。

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494** 桑杰 · 库马尔和 K. 维诺德 · 钱德兰 两位法官就印度国家高速公路管理局为拓宽一条国家公路而在那格浦尔县征用 1,394 平方米土地一案所引发的上诉。主管当局将该土地视为农业用地，并按每平方米 Rs 161.63 的标准裁定补偿金额。土地所有者主张该土地属于工业用地，并援引了 2017 年一份关于位于附近萨奥纳尔（Saoner）萨瓦纳瓦拉（*mouza*，财政村）内一块 195.09 平方米住宅地块的买卖契约，该契约价格为 Rs 3,588 每平方米；还援引了《快速估算表》() ——马哈拉施特拉邦的官方指导价表——其中每平方米 Rs 2,020 的定价。仲裁员认可该土地属于非农业用途，并通过 2021 年 11 月 22 日的裁决，采用了销售契约中 Rs 3,588 的定价。地区法官撤销了该裁决；孟买高等法院则恢复了该裁决。最高法院裁定，《2013 年土地征用、补偿和安置法》第 26(1)(b) 条 3,588 《2013 年土地征用、恢复生计及安置法》第 26(1)(b) 条 规定，平均售价应依据 同类土地的买卖契约确定；另一村庄的住宅用地与工业用地不属于同类；且该条款规定的方法不允许仅依据一份买卖契约。该仲裁员“完全无视”了这些指导原则，该裁决因明显违法而无效。法院转而适用第 26(1)(a) 条，并将补偿金额确定为《估价手册》(Ready Reckoner) 中的 Rs 2,020 每平方米，取代了仲裁员裁定的 Rs 3,588，并附带相应的法定福利。

对估价师的启示。这是一条关于可比实例选择的法定规则，且表述异常明确。法院驳回的并非不准确的可比实例，而是 不可采纳的实例：无论调整得多么仔细，住宅类可比实例都无法证明工业用地的价值，因为法规要求类型相似，而非通过可辩护的调整来弥补差异。本期 “ *Foundations*” 专栏的读者会理解这一点。第 010 条指出，如果可比样本集在相关特征上缺乏变异性，就根本无法确定该特征的贡献度，而解决之道是改变数据，而不是改变估算方法。第 26(1)(b) 条通过立法得出了相同的结论：当唯一的样本属于错误类型时，解决之道不是进行更大幅度的调整，而是寻找更好的样本。还应注意的是，法院并非仅仅偏好较低的数值——它而是代之以另一种独立推导出的依据，即“快速估算表”(Ready Reckoner)，这本身也提醒我们：拒绝某个样本后，评估师需要提供积极的替代方案，而非仅仅提出批评。

来源——判决书，2026 INSC 480，2026 年 5 月 12 日（英文版）：https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf; LiveLaw 报告：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*，最高法院，2026 年 8 月 24 日——以实际用途为准，而非总体规划。** 帕尔迪瓦拉和维诺德·钱德兰大法官认为，根据《1998 年拉贾斯坦邦印花税法》计算印花税 时，估值应以该房产的实际使用者为准，而非依据总体规划对该区域划定的分区类别。该物业根据《1948 年工厂法》注册为工厂，并在斋浦尔地区工业中心注册为工业用地。拉贾斯坦邦高等法院曾将其重新划分为商业用地，理由是该场地内也销售制成品。最高法院推翻了该裁决，理由是制成品必须在某处销售，而在生产地进行销售—— 即使是零售——也不会将工业用途转变为商业用途。法定机构的原始裁定得以恢复。

对估价师的启示。该判决将两项容易被混淆的事项区分开来：即土地所附的规划用途与其实际用途。对于法定估值而言，后者具有决定性作用。这一点在“最高最佳用途”中有着明显的应用，因为规划用途仅能证明何种用途被允许，而不能证明实际发生的情况，且两者之间的差异比估值报告所承认的更为常见。这也驳斥了一种常见的捷径——即根据总体规划解读分区规定并据此定价——若按此做法，在上述事实情况下，该房产的定价将基于错误的用途前提，从而导致应缴税款大幅增加。一个相关的定性问题目前正由澳大利亚法院审理；详见本期《大洋洲》专栏。

来源 — LiveLaw（英文版）：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 年 8 月)。** 最高法院裁定，若就产权存在善意争议—— 且该争议有长期占有、登记契约及产权变更记录（即更新政府税收记录中土地持有人的登记条目）作为依据——则该州不得以简易驱逐程序代替依法提起的产权诉讼。

对估价师的启示。长期占有加上产权争议，首先是一个可销售性问题，其次才是法律问题。该裁决意味着此类权利主张人不能通过行政手段被驱逐，这实质上改变了估价师在评估实际被评估权益以及争议将持续多长时间时应作出的假设。

来源 — LiveLaw（英文版）：https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765.

最高参考案例，而非平均值：*Manohar v State of Maharashtra*。 2025 INSC 900，2025 年 7 月 28 日。当存在多处类似土地的参考案例时，最高且真实的参考案例决定市场价值；仅在价格差异微小的情况下，才允许取平均值。法院采纳了 1990 年 3 月每英亩 72,900 卢比的参照案例，扣除 20% 以弥补小地块与大面积地块之间的差异，并将补偿金从每英亩 32,000 卢比上调至 58,320 卢比。

对估价师的启示。这与大多数估值培训所灌输的直觉恰恰相反。根据这一逻辑，对一系列可比实例取平均值的估价师，实际上是在系统性地低估业主的补偿——因为法规要求确定该土地 能卖出多少价格，而自愿卖方会将土地卖给出价最高的买方，而非以市场均价出售。

日期即为通知日期：*Sumitraben Gamit* 和 *S.V. Global Mill*。 2013 年法案第 26(1) 条的但书条款将估值日确定为第 11 条初步通知之日，而 2014 年 1 月 1 日仅适用于从 1894 年法案移交的案件；高等法院一项采用较晚日期的裁决已被撤销（2025 年 4 月 21 日）。*S.V. Global Mill*（2026 INSC 138，2026 年 2 月 9 日）案确认，对于 2014 年 1 月 1 日之后作出的裁决，该规定仍然适用。

简要说明。 在海得拉巴环城公路案中，法院驳回了通知发布后的拍卖结果，认为其不可靠，转而依据六份通知发布前的契约进行计算，将最高价格按 20% 的复利率上调。标注：两份次级资料对最终地价存在矛盾——一份报告称每英亩 44.64 拉克卢比取代了高等法院的 1.35 克罗尔卢比，另一份则称该 1.35 克罗尔卢比是在底价基础上扣除 70% 后得出的；因无法检索到官方文本，该问题暂未定论。在 *Tarsem Singh*（2026 INSC 291，2026 年 3 月 25 日；首席大法官苏里亚 · 坎特及大法官乌贾尔 · 布扬）一案中，针对管理局提出的复审请愿，法院确认 1997 年至 2015 年间国家公路征地应支付精神抚慰金及利息——尽管该机构估算此举将带来约 29,000 亿卢比的负担——并随后设定了相关限额。仅那些在 2008 年 3 月 28 日或之后——其补偿索赔仍在规定的任一司法机构审理中——的土地所有者，方可寻求抚慰金、利息及抚慰金利息；若土地所有者迟于该日期提出上述索赔，则仅自提出索赔之日起计息；且在 2008 年 3 月 28 日之前已结案的索赔不得重新审理。已支付的款项不予追回。

Source — *Manohar*，最高法院官方 PDF 文件：`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*，官方 PDF 文件：`https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order`；*Sumitraben Gamit*，数据库条目：`https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600`；*Tarsem Singh*，判决书（《最高法院观察家》刊载版本）：`https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf`.

巴基斯坦——宽广的度量与狭窄的门户

本节的背景是关于强制征地的补偿问题。2026 年的两项裁决各持相反立场，而将两者结合起来阅读，比单独阅读其中任何一项更能准确地反映巴基斯坦的立场。巴基斯坦高等法院的诉讼程序以英语进行；本节未涉及任何翻译工作。

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, 最高法院，2026 年 7 月 6 日——"以金换金，而非铜"：补偿金必须体现什么。** 2023 年民事上诉案第 203-P 至 206-P 号以及 2024 年和 2025 年的相关上诉案件，于 2026 年 2 月 24 日由穆罕默德 · 阿里 · 马扎尔和穆萨拉特 · 希拉利两位法官审理；该判决书约二十页，由马扎尔法官执笔，于 2026 年 7 月 6 日宣判。最高法院驳回了开伯尔-普赫图赫瓦省政府提出的每一项上诉，维持了仲裁法院作出的、并经白沙瓦高等法院确认的、针对为佩胡尔高水位运河延伸工程征用的斯瓦比地区土地的补偿金额上调决定。仲裁法院曾指派一个委员会进行实地勘查以确定市场价格；政府提出异议，认为农业用地被按住宅用地标准进行了补偿；而高等法院的裁决中还包含了 20% 的土地分割补偿。法院裁定，国家为公共目的强制征用私有房产的权力并非绝对，且法院负有宪法义务，须确保土地所有者获得的补偿能反映房产的真实价值，而非任意或过时的评估———— 据媒体报告引述的判决措辞，土地所有者应获得 "以金换金，而非以铜换金"。由此衍生出三项原则，每一项均构成估值指导：

- 补偿金额必须反映真实的市场价值 ，而不仅仅是副专员规定的官方标准；
- 主管部门必须考虑该土地未来开发的潜力 及其可能的用途；以及
- 若征地程序出现延误，土地价格的上涨以及延误期间通货膨胀的影响 必须在补偿裁决中予以体现。

*对估价师的启示。*第一项主张将行政估值与市场价值区分开来：副专员确定的估值是一个方便的官方数字，但被认为并非法律所要求的标准。第二项主张则将土地的未来开发潜力及其可能用途，与现有用途一同纳入评估范围。第三项主张要求，若征地被推迟，期间的土地价格上涨及通货膨胀的影响应体现在赔偿裁决中，而非由被征地人自行承担。官方税率表仅是国家愿意让步的依据，而非土地实际价值的证明。在本次调研中，巴基斯坦的表述最为直白，这与肯尼亚仲裁庭的立场相呼应——该庭拒绝允许私人评估在未证明政府估价员存在明显错误的情况下取代其评估结果：这两个司法管辖区正从相反方向填补同一漏洞。

来源及引用说明。案件名称、上诉编号、合议庭及开庭日期均摘自判决书的非官方副本（最高法院门户网站拒绝提供访问权限）：https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision 。判决要点、宣布日期以及“以金换金”这一表述摘自 2026 年 7 月 6 日和 7 日的新闻报告（英文版）：*The Nation* , https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land 及 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 ；《杜尼亚新闻》。目前尚未分配任何引文编号；在援引该判决前，应参照法院自身的报告（https://www.supremecourt.gov.pk/ ）予以确认。

联邦宪法法院，2026 年 8 月——或许有人会问。 在联邦宪法法院——该法院由 2025 年 11 月通过的《第二十七次宪法修正案》设立——由首席大法官阿明-乌德-丁 · 汗 CJ 主持、与阿里 · 巴卡尔 · 纳贾菲和赛义德 · 阿尔沙德 · 侯赛因 · 沙阿 JJ 共同组成，撤销了白沙瓦和拉合尔高等法院的判决，这些判决曾向接受征收官裁决（即由土地征用专员）的土地征用裁决而未提出异议的土地所有者。土地所有者若接受裁决且未在规定期限内依据 1894 年《土地征用法》第 18 条 提出“转交申请”（即不满裁决的所有者可通过法定途径将行政裁决提交法院重新裁定），则无权获得提高后的补偿。《宪法》第 187 条 赋予的“实现完全正义”的管辖权，用法院的措辞来说，是“补充性和程序性的”，并不授权法院创设实体权利或无视强制性法定规定。此外，未主动采取任何措施的土地所有者亦不得“搭便车”享有他人获得的赔偿。沙阿 J 法官在备注中指出，根据撤销判决已支付的款项将不会从受款人处追回。

来源及引用说明。本报道基于巴基斯坦美联社和 *The Express Tribune* 的报告（2026 年 8 月 20 日和 29 日）；正式引用信息尚待确认，在依据该决定采取行动前应先获取相关信息。

对估价师的启示。这两项裁决共同界定了巴基斯坦索赔的范围。补偿标准的衡量标准相当慷慨——市场价值、开发潜力、延误期间的通货膨胀率——但准入门槛很低，且会提前关闭。实际后果是，估值工作必须在根据第 18 条进行裁定时完成，而非推迟至之后，因为届时可能已无任何程序可供运用该估值结果。在巴基斯坦为被征用业主提供咨询的估价师，应将提交申请的时点视为获取价值证据的截止期限，且不应假设对邻近地块作出的有利裁决结果会自动适用于本案。

以及那位未提出异议便接受裁决的业主。 2025 YLR 178：未提出异议便接受裁决且未提供更高价值书面证据的土地所有者无法获得补偿金额的上调，仲裁法院作出的上调决定被撤销。

Source — 2025 YLR 178，非官方副本：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.

印度——已确认的拍卖仍可复核：*Om Sakthi Sekar* 。 2026 INSC 237，2026 年 3 月 13 日。债务追偿拍卖的确认——2010 年以 2.10 crore 卢比成交，2011 年签发证书 ——并不意味着其可免于司法审查，即对估值和保留价是否合理进行审查；若存在可信的疑点，允许有限度地发回重审以进行重新估值。

印度——且底价低于该银行自有评估师给出的估值。 债务追偿上诉法庭已围绕底价形成了一套实践惯例。将其设定在低于银行自身经批准的评估师所定数额的水平，不符合强制执行法规（*Kalpana Agrawal* ）；仅因保留价低于强制变卖价值，并不导致出售无效，前提是在发布通知前已进行过适当评估（*Sree Lakshmi Silks* ）；但 过时的估值无论买受人是否善意，都会使拍卖无效——一份 2023 年 9 月左右的报告无法作为 2024 年 7 月拍卖的依据，因为资产价值大约每隔六个月就会发生变化 (*Prabal Roller Flour Mill* , 2026 年 6 月 19 日)。

对估价师的启示。印度仲裁庭已确立了一项与波兰法律中规定的、迪拜如今印在报告封面上相同的“有效期规则”：评估报告具有有效期，使用过期的评估报告将构成销售中的瑕疵，而不仅仅是评估报告本身的瑕疵。

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.

印度——一名注册评估师被暂停执业两年。 2025 年 10 月 1 日。一名土地和建筑物评估师最初将某公司的资产估值为 1,090.54 克罗尔卢比，随后又以 “无法确定” 而予以剔除；监管机构发现其采用的折现系数存在疑点且相互重叠，且依赖过时的法律意见，遂依据《行为准则》对其注册资格予以两年停权。

Source — IBBI 裁决，报告见：`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.

印度——共同资金推定：*Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*。 德里高等法院，2025 年 9 月 22 日。一套于 2005 年以双方名义购买的公寓，由丈夫支付了所有分期款项，在银行出售时产生了 1.09 crore 卢比的盈余。法院裁定，婚姻期间取得的房产推定来源于共同资金，且 “代名法” 排除了丈夫对该房产主张独有所有权的权利：妻子获得一半，即 54.5 lakhs 卢比。在 *Mania Ghai v Nishant Chander* 一案中，同一法院于十一日前曾裁定，居住在婚房内并不赋予对丈夫名下房产的所有权（2025:DHC:6421-DB，2025 年 9 月 11 日）——此类主张 “必须基于对 ‘有意义且实质性的贡献’ 的证明”。

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*，判决书 PDF（引文直接摘自该文件）：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.

印度——这一不可被低估的关联方工具。 孟买国家公司法法庭（NCLT），2025 年 7 月 8 日。在法院下令的收购案中，仲裁庭更倾向于采用将关联方优先股按账面价值（每股 1,345.78 卢比）计入的净资产估值，而非另一份报告以 2033 年赎回价（每股 804.92 卢比）的折价方式：存放在与控股方受同一控制的实体中的资金，不得用于抵扣被收购的少数股东权益。总额为 18.84 千万卢比，按 11.5 % 的利率计息。

印度——且仲裁庭不会重新审议该估值。 2026 年 7 月 14 日。由两名注册评估师出具且经债权人委员会认可的估值符合商业常识；无论仲裁庭还是上诉仲裁庭，均不得因发起人主张估值过低而下令重新评估，且破产前估值与此无关。

Source — *Shroff v Atlas Equifin*，NCLT 官方 PDF 文件：https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_17522295071955823466687 0e683554e3.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.

东南亚近期法院判例：印度尼西亚、马来西亚、泰国

非英语来源经机器翻译处理；所有摘要均为本系自行撰写的英文版本

每篇以其他语言撰写的条目均已标注，并在使用处链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/yxyphb27

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区已用轮廓线标出并以阴影着色。

范围与来源

这是东南亚地区的 基线报告，涵盖印度尼西亚、马来西亚和泰国。与本期大洋洲调查报告一样，基线报告的覆盖范围不止一个季度：它涵盖了截至 2026 年第三季度仍具有持续实际意义的发展动态。后续报告将以季度更新形式发布。

本篇中涉及的各种背景在开头已予以说明。其中大部分内容涉及强制征收—— 即所称的征收，即国家征收私人房产，在美国实务中称为“征用权”或“没收权”（马来西亚、泰国）——以及土地保

有权和产权（主要涉及印尼，同时包含马来西亚和泰国的产权相关条目）。随后是关于评估师责任（马来西亚、印度尼西亚）以及家庭和遗产房产（泰国）的简短条目。每个国家的章节开头都会明确说明其具体语境；不应假设在一种语境下作出的陈述在另一种语境下同样适用。

按管辖区域划分的资料来源如下。关于印度尼西亚，未查阅任何判决书全文：相关内容基于印尼语媒体报道和实务界评论，以及所援引的部长令副本。关于马来西亚，若相关报道系列中可查到报告，则采用该报告；否则，如使用处所示，采用英文媒体及实务界的报道。关于泰国，采用《皇家公报刊载的 2019 年征收法及宪法文本、国务委员会办公室的法规登记册、泰国媒体报道，以及一个非官方的最高法院判决数据库（deka.in.th）。若某项判决仅通过二手文献查阅，则会予以说明。

搜索使用了印尼语、泰语以及英语进行。需要注意一种日期表示法：泰国的法律采用佛历（B.E.，*Pho.So.*）来标注法律颁布日期，需减去 543 才能得到公历年份，因此佛历 2568 年约等于 2025 年。泰语案件编号中会标注佛历年份。本调查中的其他日期均采用公历。

来源与机器翻译。 本调查中，若某项裁决或文书的原文非英语，则系通过机器翻译获取，并在使用处通过“来源”注释予以披露，该注释包含原文出版物的信息及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，而读者在权衡是否采信某项主张时，应当了解该主张是如何出现在本页上的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版有译本，包括阿拉伯文版、日文版、韩文版和中文版。如果将我们的英文译文再翻译回原文的语言，这将导致两次翻译，而非将一次翻译还原。保留的链接使每个版本都能直接基于原文，而原文是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。 上述做法的一个后果需要明确指出，因为它决定了该期译本应如何制作。

本部门针对以其他语言撰写的判决所作的任何说明，均为其 自行撰写的英文摘要。这并非对法院原文的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语用引号标出时，应在其旁标注原文术语（采用原文书写或音译形式），且以原文为准；英文部分仅为注释，并非判决要旨的译文。

之所以坚持这一点，是因为存在一个特定的风险。本期中的非英语材料是以印尼语和泰语阅读的（马来西亚法院以马来语或英语作出判决；此处的马来西亚材料是根据英文报告核实的，因此未涉及任何翻译）。如果通过将这篇英文文本反向翻译回印尼语或泰语来制作印尼语或泰语版本，结果将形成另一套文本——虽然使用原文的语言，却用非原文的措辞来描述某项判决或法规。读者将无法分辨哪一文本具有法律效力，而该期刊便会因此制造混乱。对于本期东亚部分的日语、韩语和中文版本而言，同样存在这一风险。

因此，本文所涉及语言的译本必须将这些段落视为 编辑性说明，并明确标注其性质，同时必须通过“ 来源”链接跳转至原文，以便查阅法院自身的表述。绝不能出现这种情况：在未作说明的情况下进行往返引用，从而在判决书原语言中产生与判决结论相冲突的另一种表述。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步发表之前，应对照原文的官方报告或公报核实案例引用和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

印度尼西亚——即将到期的建筑权及其实际权益

首先必须阐明印度尼西亚的土地权属背景，因为一般的自由持有权框架并不适用于该国。根据《基本土地法》，土地权属是一种列举权利的体系：完全所有权（*hak milik*）专属于印尼公民，而较低

级别的权利—— 其中包括 *hak guna bangunan*（HGB，即在非自有土地上进行建设及使用的权利，以期限为限），*hak pakai*（使用权）以及 *hak pengelolaan*（管理权，通常由国家实体持有）——属于有期限或衍生权益，因此 HGB 持有人所持有的是一种消耗性资产，其价值取决于剩余期限而非土地本身。下文中的两项内容均基于这一结构。

苏丹酒店：*hak guna bangunan* 因法律规定而失效（地方法院判决日期为 2025 年 11 月 28 日；执行日期为 2026 年 6 月 18 日）。 关于格洛拉地块的两份房屋使用权证书——HGB 第 26/Gelora 号和 HGB 第 27/Gelora 号，报告原定于 2023 年 3 月 3 日和 4 月 3 日到期——被裁定已依法终止。2025 年 11 月 28 日，雅加达中央地区法院就两起案件作出了判决。在第 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 号案件中，PT Indobuildco 公司起诉国家秘书处部长及其他相关方的诉讼中，法院裁定该土地属于国家 *hak pengelolaan*（管理权）第 1/Gelora 号范畴，由国家秘书处持有，该产权已于 2023 年终止，该公司必须腾空整个场地；据报道，2002 年对土地使用权的延期被报告存在法律瑕疵，因为该延期是在未经“ *hak pengelolaan* ”权利人同意的情况下授予的。在第 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 号判决中，法院责令该公司就其 2007 年至 2023 年期间使用该地块约 137,375 平方米的行为，支付 $ 45,356,473 美元的特许权使用费（含利息及惩罚）。该判决被宣布为可临时执行（*uitvoerbaar bij voorraad* ），因此无需等待上诉或撤销诉讼即可执行，这场持续了二十余年的纠纷中，2026 年 6 月 18 日，该公司被强制迁出格洛拉 · 邦卡诺综合体 15 号地块。

此事尚未最终定论。在并行的行政诉讼程序中，雅加达国家行政法院（PTUN）于 2025 年 12 月 3 日作出的第 221/G/2025/PTUN.JKT 号裁决，撤销了国家秘书处要求该公司腾退场地并支付特许权使用费的通知；2026 年 2 月 26 日，雅加达国家行政高等行政法院推翻了该裁决（第 13/B/2026/PT.TUN.JKT 号），且该公司代理律师宣布将提起上诉。该地区法院的判决是以可临时执行的判决形式执行的，而非最终判决。

*对估价师的启示。*HGB 属于期限地役权，其期限届满时的状态如下：依法消灭，土地及其上的建筑物一并归还原主。该特许权使用费裁定并非“续期费用”：其定价依据是约十六年的占用期，该占用期基于一项因缺乏管理权持有人同意而被报告为无效的延期，这表明延期的有效性可能与剩余期限的长短同样重要。因此，对依据 HGB 持有的印尼房产的估值属于“消耗性资产”估值，而剩余期限——连同其任何延期安排的有效性——是主要价值驱动因素，而非仅需记录后便可忽略的产权细节。

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：Hukumonline，关于 2025 年 11 月 28 日的两项判决（案号、特许权使用费金额、临时可执行性），
`https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/`

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：CNBC 印尼，2025 年 12 月 3 日（HGB 到期日、2002 年延期、特许权使用费的面积及期限），
`https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/kronologi-sengketa-hotel-sultan-pengadilan-perintahkan-kosongkan-total`

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：CNBC 印尼版，2026 年 3 月 2 日（2025 年 12 月 3 日和 2026 年 2 月 26 日的行政决定），以及《印尼商业报》，2026 年 3 月 4 日（宣布的终审裁决），
`https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan`

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：CNBC 印尼，2026 年 6 月 18 日（执行），
`https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi`

*核实说明。*未查阅任何判决书文本；上述所有陈述均摘自所引用的新闻报告，特别是关于 2002 年延期问题的推理，仅以报告内容为准。

名义持有人安排及实际持有的权益。 印尼法律根据《基本农地法》第 21 条和第 26(2) 条（该法适用于最高法院的民事判例，例如 第 3020K/Pdt/2014 号判决），将外国公民通过当地产权持有人持有土地的名义持有人安排视为自始无效最高法院民事判例法（例如第 3020-K/Pdt/2014 号判决）所适用的《基本土地法》第 21 条和第 26(2) 条规定，此类安排自始无效。有报告指出，目前尚无任何判决支持外国人在此类安排中主张实际所有权。巴厘岛现已采取更严格的措施：2026 年 2 月 24 日签署的第 4/2026 号省级条例 ，禁止协助建立名义人结构；该条例本身规定的制裁措施为行政处罚——警告、停业、吊销许可证、拆除及罚款——刑事责任则由国家法律规定。合法途径依然包括：*hak pakai* （使用权），最长可达八十年；*hak sewa* （租赁权）；以及通过 PT PMA（*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* ，即外商投资有限公司）依据《德国民法典》（HGB）持有产权。

*对估价师的启示。*这是一个关于被评估权益的问题，而其答案令人难以接受。当外国买家为以名义人契据持有的土地支付了相当于永久产权的价格时，其持有的权益并非其所支付的权益；而一份将该房产的永久产权价值作为其自有资产进行估值的报告，所列出的数额实际上并不对应其拥有的任何权益。估价师的义务是首先确定法律权益并对其进行估值；在巴厘岛，这通常意味着对 *hak pakai*（租赁权）或租期进行估值，而非绝对产权。鉴于该市场中外国资本的投入规模之大，这两个数值之间的差距绝非技术性问题。

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：DNT 律师事务所，关于禁止使用名义人及最高法院第 3020 K/Pdt/2014 号判决的评论,
`https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

来源 — Indonesian, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《努萨巴厘报》，关于巴厘省第 4/2026 号条例,
`https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

马来西亚——七十年的回顾性评估及法定机制

马来西亚高等法院的判决书以马来语或英语作出。本节中的每项内容均根据英文报告核实；未涉及任何翻译。此处的背景情况各不相同，并逐项标注：包括在法定征用方案之外进行的补偿评估、法定征用方案本身、针对疫情期间立法的宪法挑战，以及在一行中提及的产权和分层所有权事宜。

杜塔飞地（The Duta Enclave）：补偿金额以 1956 年征用日期为基准。 塞曼坦庄园（1952）私人有限公司（Semantan Estate (1952) Sdn Bhd，*Sendirian Berhad*，一家私人有限公司）声称在吉隆坡杜塔路（Jalan Duta）的 263.272 英亩（106.54 公顷）土地——该地块现为联邦政府建筑所在地。2025 年 6 月 24 日，布城上诉法院作出裁决，书面理由书日期为 2025 年 7 月 21 日，报告案号为 [2025] 6 MLRA 189。该法庭——由联邦法院（FCJ）法官李瑞生（Lee Swee Seng）担任主审，与上诉法院法官阿齐玛 · 奥马尔（Azimah Omar）和万 · 阿赫迈德 · 法里德 · 万 · 萨莱（Wan Ahmad Farid Wan Salleh）共同审理—— 一致撤销了吉隆坡高等法院于 2024 年 8 月 7 日 2024 年 8 月 7 日所作、指令将该土地登记在塞曼坦名下的命令。取而代之的是，法院裁定由高等法院在专家评估师协助下，依据政府接管该土地时的市场价值—— 1956 年 12 月 3 日——而非当前市场价格，由高等法院在专家评估师协助下进行评估。判决理由在第 [89] 段中阐明：“若按当前日期评估补偿金，无异于奖励塞曼坦庄园拖延行为，因为该庄园直至 2003 年才向高等法院提起宣告之诉，并于 2009 年才获得宣告令。” 法庭指示双方提交截至 1956 年日期的专家评估报告，并将政府当时支付的款项——1956 年 12 月 21 日的 1,320,500.00 林吉特以及 1959 年 2 月 3 日支付的 79,241.01 林吉特——应从评估的补偿金中扣除（第 [94] 段）。1956 年与实际支付日之间的时间差通过两项裁决予以弥补。按 1956 年价值计算的补偿金自 1956 年 12 月 3 日起至支付之日止，按年利率 6% 计息；且法院裁定应支付因非法占用土地而产生的间接收益—— 即因非法占用土地而产生的损害赔偿，大致相当于占用期间的公平租金价值——针对该非法占用行为，根据 *Free Malaysia Today* 案（引用 FCJ 李瑞生法官的观点），“一旦支付了核定的补偿金，该款项即不再应予支付”。

2025 年 11 月 13 日，联邦法院——马来亚首席法官哈斯娜 · 穆罕默德 · 哈希姆，与联邦法院法官哈尼帕 · 法里库拉以及上诉法院法官莫哈末 · 鲁齐玛 · 加扎利（上诉法院法官）——一致驳回了上诉许可申请：所提出的二十六个问题未能达到《法院法》第 96A 条和第 96B 条规定的门槛，因其“以事实为中心”。

该评估案目前正在高等法院由罗斯兰 · 马特 · 诺尔法官审理。2026 年 9 月 1 日，政府评估师陈达权—— 估值与房产服务局（JPPH）助理主任，作证称政府于 1956 年支付了 1,390,602.70 林吉特，这一金额超过了他本人对该地块当时 875,000 林吉特的估值。塞曼坦方的估价师是傅吉仁。关于间接收益，报告中提出的金额范围如下：塞曼坦方认为在 50 亿至 120 亿林吉特之间；政府估价师方面则认为约为 2.9 亿令吉（*The Edge*）。在评估工作进行期间，政府于 2026 年 8 月中旬提出了一项和解方案；听证会将于 2026 年 10 月 16 日恢复。

需要说明的一点是：这并非《1960 年土地征用法》所规定的征用。2009 年的裁决认定该征用行为违法，目前正在高等法院的普通审判中，依据双方评估师提供的证据对补偿金额进行评估——而非通过下文所述《1960 年土地征用法》规定的由评估员参与的法定土地评估程序。

*对估价师的启示。*这些裁决所确立的程序是一项以七十年前某一日期为基准的追溯性估值，该估值是在普通诉讼中基于当事人提供的专家证据进行的。从提起诉讼到作出判决之间的延迟，通过选择估值日期来分配，该日期对原告不利，并通过 6% 的利息和期间利润予以补偿，这两项对政府不利—— 期间利润在支付评估后的补偿金时终止。因此，向双方评估师提出的问题是：该块吉隆坡土地在 1956 年 12 月 3 日的市场价值。

*来源。*书面判决理由，[2025] 6 MLRA 189（英文），`https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`；*New Straits Times*，2025 年 6 月 24 日（互联网档案馆对 nst.com.my 文章 1235111 的快照 20250701031825）；*Free Malaysia Today*，2025 年 6 月 24 日（互联网档案馆快照 20250624103243）；*Sinar Daily*，时间轴，`https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`；*The Edge*，2025 年 11 月 13 日，`https://theedgemalaysia.com/node/779532`，以及 2026 年 9 月 1 日，`https://theedgemalaysia.com/node/816449`；*Malay Mail*，2026 年 8 月 14 日（和解提议）。

*核查说明。*上述内容已于 2026 年 9 月 2 日根据所引文献进行了核查；若发布者的网页已被存档，则提供了存档快照。

法定基准：《1960 年土地征用法》（第 486 号法案）。 对于根据该法案进行的征用，第一附表第 1(1) 款将补偿标准与市场价值挂钩 。关键日期——即评估日期 ——是指在《政府公报》（政府官方期刊；在该刊上发布可使法律文书具有法定效力）刊登根据第 8 条（表格 D）作出的声明之日——或者，若征用系基于根据第 4 条发出的通知，且第 8 条声明在十二个月内随后发布，则为第 4 条通知发布之日。附表的后续条款还增加了分割损失 （保留地因与被征用部分隔绝而遭受的损害）、有害影响 （对所有者保留土地价值下降的补偿）以及合理的搬迁费用，并规定不得忽视因应予忽略——即“方案忽略”，在美国术语中称为“项目影响”或“项目范围规则”。在程序上，土地管理局局长将举行听证会（第 12 条）并以 G 表形式作出裁决（第 14 条）；异议须通过 N 表提出，向高等法院提请复审则依据第 38 条。在高等法院，就补偿异议进行审理时，法官将与两名评估员共同审理 —— 其中一名为估价及物业服务署的官员，另一名为注册私人估价师（第 40A(2) 条）— 且每位评估员的意见必须以书面形式提出并记录在案（第 40C 条）。《第 40D 条中要求法官必须遵循评估员意见的条款在 *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* 案（联邦法院，2017 年）中被裁定违宪，且据评论所述，该条款至今未作修订。关于纯赔偿金额的上诉因第 49 条的但书条款而被禁止；仅法律问题可上诉。

*对估价师的启示。*在法定评估中，评估日期由政府公报公布确定，而非依据实际占有情况确定；索赔项目均被逐一列明；与该计划相关的增值部分被排除在外；且注册私营估价师以评估员身份在仲

裁庭内参与裁决，而非作为当事人专家在庭外提供意见。上述杜塔飞地（Duta Enclave）的评估未遵循上述任何规定，因为该案不属于该法案所规定的征用。

来源（评注）。 MahWengKwai & Associates 以及 HHQ（`https://hhq.com.my` ）编写的实务指南；上述关于法定框架的陈述基于该评注，而非对政府公报文本的解读，在作为依据之前，应参照第 486 号法案予以核对。

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*，联邦法院，[2024] MLJU 416；[2024] CLJU 330 — 评估员的意见必须送达当事人。** 在一项针对 SUKE 高速公路的征地案件中（民事上诉案号 01(f)-46-11/2022(B)），联邦法院裁定，根据《联邦宪法》第 13(2) 条的规定，第 40C 条评估员的书面意见必须提供给当事人；未遵守该要求属于严重违规，该案被发回重审。

对估价师的启示。根据第 40A 条担任评估员的估价师所撰写的意见书，是各方有权获得的。该意见书是一份需予以披露的文件，而非提交给法官的内部备忘录。

来源（评论）。HHQ 客户通告，2024 年 4 月 16 日，`https://hhq.com.my`。

各方从未见过的评估师意见：*Loyal Synergy* 。 *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* ，上诉法院，[2026] 4 MLRA 74，将 " *Tegas Sejati* " 规则适用于土地参考案件。土地管理人裁定为 1,000,000 林吉特（每平方米 2,212.39 林吉特），高等法院裁定为 1,200,400（每平方米 2,450 RM），而业主主张每平方米 4,377.62 RM——且高等法院在作出最终裁决前，未向各方披露其评估员的书面意见。上诉法院一致裁定撤销该判决，并将案件发回重审，同时指示在听取最终辩论之前，须在合理时间内向所有当事人提供评估师的报告。

对估价师的启示。在马来西亚，估价师作为评估人坐在法官身旁，而本裁决认为，估价师向法庭陈述的内容属于当事人可予以答辩的证据，而非法官可采纳的建议。任何采用专家评估员的司法管辖区—— 英格兰、苏格兰和北爱尔兰的土地法庭均采用此制度—— 都面临同样的问题。

来源（评论）。修行者评论，`https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`。

核查说明。报告正文未被阅读；引文、数据及裁决内容均摘自所引用的评论。编辑提供的资料显示该裁决日期为 2026 年 2 月 25 日；而该评论未注明日期，且该日期尚未得到证实。

上诉法院，2026 年 5 月 15 日——因疫情延长交房期限不构成征用。 十一起上诉案件由法院合并审理，上诉方为购房业主，被上诉方为 Sime Darby Brunsfield Resort 有限公司及其他方提起的 11 起上诉案合并审理，这些上诉对部长依据《2020 年减轻 2019 冠状病毒病（COVID-19）影响临时措施》第 38C 条第三次延长交房时间（即交付无住户的房产）的决定提出异议（COVID-19）法案》第 38C 条——该条款由修正案 A1641 插入，于 2022 年 1 月 14 日生效，涵盖 2021 年。上诉法院—— 由拉文特兰 · 帕拉马古鲁（Ravinthran Paramaguru）担任主审法官，与上诉法院法官阿齐祖尔 · 阿兹米 · 阿德南（Azizul Azmi Adnan）和艾哈迈德 · 费鲁兹 · 扎伊诺尔 · 阿比丁（Ahmad Fairuz Zainol Abidin）共同审理——维持了该延期决定。确定赔偿金（LAD）是根据法定买卖协议针对迟延交付的合同救济，该裁决值得引用："第 38C 条并未转移任何财产权… 开发商并未获得上诉人的确定赔偿金权利。这些权利并非完全消灭，而是被暂停一定期限… 这属于针对不可抗力事件对法定合同权利进行的一般性立法修改，而非对房产的征收。" 因此，并未违反第 13(2) 条。被驳回的主张——即立法已构成未予补偿的征用——属于美国司法实践中称为 "逆向征用" 的那种情形。

对估价师的启示。法院的定性—— 即在规定期限内暂停《土地所有权法》（LAD）权利，而非终止或转让——是任何将已累积的《土地所有权法》权利视为买方应收款或开发商应付款项的计算依据，该处理适用于延期所涵盖的期间。

来源： *The Edge*，2026 年 5 月 20 日，`https://theedgemalaysia.com/node/804284`。

在一行中已注明。 以下马来西亚条目已确认存在；本期未对其中任何一项作进一步讨论。

- **EkoCheras** （上诉法院，于 2026 年 7 月 15 日左右报告）：签署了 LAD 交房协议的买家不得再主张延迟交付补偿（依据 *Free Malaysia Today* 和 *EdgeProp* 的头条新闻）。
- **赛伯再也湖畔别墅** （上诉法院，2026 年 4 月 10 日）：维持禁止商业改建的禁令。
- **吉隆坡吉彭第一居所** （高等法院，阿南德 · 庞努杜莱法官，2026 年 7 月 27 日报告）：经认证的分层平面图上所示的一间杂物间和 115 个附属停车位不属于共有财产；针对该注册产权，未能依据《国家土地法典》第 340(2) 条 确立任何法律依据。
- **蒙特诺 · 索沃套房** （高等法院，2026 年 4 月 24 日判决）：吉隆坡市政厅（DBKL）与已被清算的开发商被判定对邻近房屋的结构损坏承担连带责任，赔偿金额超过 130 万林吉特。
- **芙蓉高等法院，2026 年 8 月 24 日** ：州政府无权对 Undang 家族的住宅提起简易收回诉讼；《国家土地法典》第 16 条 规定须由州土地与矿产局局长提起。
- **联邦法院，2026 年 6 月 16 日** ：七名来自村民起诉 Agrobest (M) Sdn Bhd 一案—— 就祖坟遭亵渎问题拥有起诉资格；140,000 林吉特的赔偿金判决得以恢复；习惯权利不会因土地产权证书的颁发而消灭。编辑提供的资料将此案标注为 “Pos Simpor”；Pos Simpor 是另一桩正在进行的吉兰丹州纠纷。
- **拉旺** （上诉法院，2026 年 8 月 18 日）：位于采矿租约土地上的一栋百年老屋不享有任何权利。
- **沙巴**：《2026 年土地（附属产权）条例》，于 2026 年 4 月 30 日通过，取代了 1972 年的法律，并配有配套的《2026 年建筑管理条例》。

泰国——法令颁布之日的市场价格，抵销上限为

的一半

本节的主要背景是根据泰国 2019 年法规进行的强制征用 —— 具体措施、日期以及与因项目导致的土地增值（即项目导致业主保留土地价值上涨的部分）的补偿抵销。接下来是两项产权条款，分别涉及专用于征用目的的土地，以及不可转让的庄园共有地。

没有超国家层级。 泰国并非欧盟成员国，也没有任何具有约束力的区域人权法院对其拥有管辖权：东盟仅设有一项宣言和一个政府间委员会，而非法院，且泰国未接受任何区域法庭，被征收土地的所有者无法向该法庭提出补偿申诉。因此，与本期中关于欧洲和拉丁美洲的篇章不同，这里没有值得提及的超国家房产法律文书；宪法保障和成文法即构成法律的全部内容。

相关法规。 适用法律是 *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* —《不动产征收与房产征用及收购法，佛历 2562 年 (2019 年；佛历，*Pho.So.*，即佛历——减去 543 即为公历年份) — 刊载于《皇家公报》（*Ratchakitchanubeksa*，即泰国法律颁布的官方公报），第 136 卷，第 71-Kor 部分，第 1 页，2019 年 5 月 29 日（佛历 2562 年），并于次日生效（第 2 条）。在国家理事会办公室的翻译登记册中未找到官方英文译本，且实务界使用的英文译法各不相同（“房产征收与收购法” 较为常见）；本文所用译法依据的是泰文标题。第 3 条废除了佛历 2530 年（1987 年）《不动产征收法》以及佛历 2534 年（1991 年）2 月 28 日国家维和委员会第 44 号公告（该公告曾对前法进行修订）。第 7 条规定了征用的目的 ——公

共事业、国防、获取自然资源或其他公共利益，其中明确包括城市规划、环境保护、农业发展、土地改革、土地整合并、古迹及历史遗址的保护、工业以及经济特区。该程序分阶段进行：根据第 8 条颁布的皇家法令（*phra ratchakritsadika*）划定拟征收的土地范围，有效期最长为五年（第 9 条）；随后，委员会确定初步价格，主管部门尝试以此价格进行协商收购（第 19 至 25 条）；对于不同意的业主，则适用《征收法》（*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*）第 28 至 30 条的规定，所有权自该法生效之日起归属于征收机关（在美国即为征收方），但只有在补偿金已支付或存入后，方可实际接管该财产（第 31 条）。

宪法保障。 《佛历 2560 年（2017 年）宪法》第 37 条（《皇家公报》第 134 卷，第 40 部分 Kor，2017 年 4 月 6 日）保障财产和继承权利，规定仅可在为第 7 条所列目的而制定的法律框架下进行征收，并要求 " *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*"—— 在合理时间内给予公平补偿——须支付给业主以及因征收而遭受损失的所有权利持有人，"在考虑公共利益、对被征收房产所有者的影响，包括该人可能从征收中获得的任何利益"（" *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*"）。该尾款是下文所述法定增值抵扣的宪法依据。该同一条还要求每一项征收法均须阐明其目的及土地使用期限，并规定未按此用途使用的土地应归还原所有权人或其继承人。

该法案及日期。 第 20 条规定，被征收土地的初步价格应综合考虑五项事项 "一并" 确定（*prakop kan* ）：

(1) " *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* " — 即在第 8 条皇家法令生效之日，该土地在市场上通常的买卖价格；

(2) 政府为征收土地及建筑物税而确定的该土地评估价格 ；

(3) 根据《土地法》征收权利及法律行为登记费所采用的评估资本价值法典征收权利和法律行为登记费所采用的评估资本价值；

(4) 土地的状况和位置；以及

(5) 征收的原因和目的。

市场估值部分有其自身的日期：该估值以划界法令生效当日的市场情况为准，此时项目尚未有时间影响周边地价。相关标准和方法由部级条例详细规定。第 21 条规定，委员会自任命之日起有一百八十天时间确定初步价格（可延长至多九十天），若部长认为该数额过低或过高以致不公平，内阁可确定新价格，该价格随后即视为委员会确定的价格。第 38 条将第 20 条的相同标准，在作必要调整后，适用于征收阶段确定的补偿金—— 即使相关法令在此期间已失效——并补充规定，必须兼顾早期出售或转让产权的所有者与根据该特定法案被征收的所有者之间的公平与对等。同意按初步价格出售的业主将获得该价格 2% 的法定奖励（第 26 条）。

抵销与剩余部分。 第 22 条第一款规定了抵销：如果因征收而进行的工程导致同一地块内剩余土地的价格上涨，则 " *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*" ——该增值部分应从补偿金中扣除——"但无论在何种情况下，扣除额均不得超过补偿金的百分之五十"（*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*）。若土地所有者需就同一地块，根据相关法律就国家交通基础设施发展所带来的收益缴纳税款，则该抵销规定不适用 ——该法规不会对同一增值部分进行双重补偿。第三款规定了相反的情况：若该工程导致地块内剩余土地的价值 下降，则应就该价值减损确定补偿金额。抵销制度本身是旧法：《不动产征收法》（佛历 2497 年，即 1954 年），第 14 条，以及佛历 2530 年（1987 年）第 21 条，均扣减了剩余部分价值的增值额，仅受 "扣减额不得超过补偿金，以免导致所有权人需向国家支付款项" 这一规则的限制；50% 的上限是 2019 年法案新增的规定。在部分征用中，若被征用土地上存

在建筑物或构筑物的一部分，业主可要求将该构筑物的残差部分一并征用（第 33 条）；若地块的残差部分小于二十五平方瓦（一百平方米），或其任一边长短于五瓦（十米），且无法安全居住或使用，所有权人可在收到通知后一百二十天内要求主管部门收购残差——除非该残差毗邻同一所有权人的其他土地，并与之构成可使用的整体（第 34 条）。第 35 条规定，在征地后，若所有权人因此而没有足够的土地供居住或谋生，经其同意，可给予替代土地作为补偿。

由谁确定这一数字，以及面临的挑战。 在法令生效后，征用机关应任命第 19 条所规定的委员会（*khana kammakan*）：该委员会由征用机关本身、财政部（*Krom Thanarak*）和土地部（*Krom Thidin*）的代表、地区负责人（*nai amphoe*）或地区主任，以及相关地方行政官员组成；该委员会负责确定初步价格和补偿金额。补偿金不仅应支付给土地所有者，还应支付给建筑物和构筑物的所有者、常绿树木的所有者、承租人和转租人、因丧失《民法典与商法典》第 1349 条和 1352 条《民商法典》，以及因被迫搬离而遭受损失的合法占用人和经营者（第 40 条）；补偿金包括土地价值、拆除和搬迁费用、重建替代建筑物的费用，以及因所有权人被迫腾退土地而产生的其他损失（第 37 条）。若受领人对赔偿金额不满，可在收到或存入款项后九十天内向部长提出上诉（第 49 条）；部长必须将上诉提交给一个由不少于五名具备法律资格且精通不动产估价的专家组成的委员会（*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*），该委员会须在一百八十天内提交报告，部长应在收到报告后三十天内作出裁决。若仍不满意，业主可在一年内提起诉讼（第 50 条）；无论部长或法院裁定的增加额是多少，均应自最初支付或存入之日起，按政府储蓄银行（*Thanakhan Omsin*）定期存款的最高利率计付利息。

哪些因素可能不会提高该数额。 第 23 条是一项旨在防止操纵的忽略规定，针对的是所有者一侧的账目，而非项目一侧：当被征用土地的价格因在法令颁布 前为获取补偿而通过欺诈手段（*ubai chochon*）建造或扩建的建筑物、种植、改良或签订的租赁合同，或因在法令颁布后未经当局许可而进行的上述行为导致土地价格较高，则不得针对该部分增值确定初步价格或补偿金额。第 24 条增设了一项反投机规定：若所有权人在裁决前五年内取得该土地，且并未真正居住、耕作或使用该土地，委员会可确定低于第 20 条所定数额的价格，但不得低于所有权人取得该土地时的价格。

被征收土地的专用用途。 2019 年法案规定，土地必须用于征收时的指定用途。征用机关必须在五年内开始实施征收目的（第 51 条）；未用于该用途或因该用途而剩余的土地，经请求后必须归还给原所有者或其继承人，但申请人须在三年内提出申请，并偿还补偿金及 7.5% 的利息，且利息总额以申请之日该土地的市场价格为上限（第 53 条和第 54 条）。《宪法》第 37 条在更高层面上规定了同样的约束。简而言之，被征用的土地被指定用于特定用途：它并非征用机关可自由调配的资产。

阿什顿·阿索克案。 这一“专用”原则催生了该时期最引人注目的判决。最高行政法院（*San Pokkhrong Sungsut*）于佛历 2566 年 7 月 27 日宣读的判决书（2023 年）宣读的判决书中，确认撤销了阿什顿阿索克（Ashton Asoke）公寓的建筑许可通知。该公寓是一座约 50 层的塔楼，已建于曼谷素坤逸地铁站上方，并已售出 500 多套单位。该项目唯一的合格道路通道横跨了泰国大众快速交通管理局（MRTA）被征收用于蓝线地铁项目的土地；开发商持有 MRTA 允许其通行该地块的许可。法院裁定，被征收用于铁路项目的土地不能作为该私营项目的合法临街面：该通道地带专用于其被征收的公共目的，不能作为公共道路所需的支点——据报告，根据依据《建筑控制法》佛历 2522 年（1979 年）颁布的部长条例（该条例规范大型建筑，且在此案中适用范围优先于征收法）规定，该公共道路宽度应为十二米。法院撤销了许可文件，但未下令拆除，而是让开发商自行补救通道缺陷；开发商尝试的补救措施（购买毗邻土地、修订法规、重新申请许可）及其对开发商信誉的影响在 2024 年期间仍在持续发酵，且该事项据报告，其执行程序将持续至 2025 至 2026 年——尽管本部门尚未独立核实后续步骤。对于估值领域而言，关键在于征收法中的原则：依据强制权力征收的土地与其用途紧密相连，且该土地上的权利——包括征收机关自身授予的许可——不能被视为满足另一地块的监管要求。将此类通道纳入价值的评估无异于在沙地上建屋。

“Prime Nature Villa” 案。 最高法院 (*San Dika*) 于 2026 年 8 月作出的裁决——本部门未能通过任何可查阅的一手或镜像来源进行核实，仅依据该报告 ——据称裁定，位于沙没巴干府邦普利 “Prime Nature Villa” 住宅小区的公共用地不得转让给村级法人实体以外的对象（*nitibukkhon muban chatsan*）的管辖范围；向外部买家的出售行为无效，该土地已重新登记至该法人名下，且买方所建的建筑物已被拆除，即使买方系已付款的善意购买者亦不例外。与该判决不同，相关法律框架已得到核实。根据佛历 2543 年《土地分配法》(2000)，第 43 条规定，分配方提供的公共设施——道路、花园、游乐场——属于为被分配土地利益而设立的地役权（*phara chamyom*），必须予以维护；且一旦分配许可颁发，第 33 条禁止任何，这些行为将对构成公共设施或用于公共服务的土地产生负担。根据《民法典》第 150 条，其标的被法律明确禁止的转让行为无效 （“若行为目的被法律明文禁止、不可能实现，或违反公共秩序或良好道德，则该行为无效”），且无效行为不产生任何转让效力——善意和支付均无法补救。这一观点与本期其他栏目中关于产权的论述相通：当基础转让行为无效时，登记并非最终依据，而将划拨地产的共有土地作为可开发资产进行估值，实际上是对卖方无法转让之物的估值。

已确认但不在范围之内。 为确保完整性，从该时期中确定了四项事项，但不予处理；其中前两项仅按报告内容进行了核实：最高法院第 4655/B.E. 2566 号裁决 (2023)，报告该裁决以《民商法典》第 540 条规定的三十年上限为由，撤销了事先约定的 “30+30+30” 租赁续约条款（涉及租期，而非估值）；最高法院判决 1781/B.E. 2567 (2024)，一宗婚姻财产及损害赔偿案件；Aetas 曼谷/Soi Ruamrudee 大楼高度诉讼案 及其强制拆除执行（建筑监管，非征收）；以及土地局通告 Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 号通告（佛历 2569 年（2026 年）5 月 15 日），以及相关的帕岸岛（Koh Pha-ngan）强制执行—— 对名义持有人土地持有的行政管控，不属于估值范围，与本期其他关于名义持有人的说明类似。

*对估价师的启示。*泰国的评估准则是一种由委员会管理的综合评估方法，以市场锚定价为基准：该土地在市场上通常易手的价格（以划界法令生效日期为准）在五大因素中占据首要地位，其余因素还包括两项官方评估值、土地的状况和位置，以及征用目的。日期规定至关重要——在项目导致价格变动之前，市场因素已被冻结——而目的因素赋予委员会明确的授权，可权衡征用的具体用途。在部分征用的情况下，估价师必须对剩余地块进行两次估值：任何因项目导致的剩余地块价值上涨部分将从补偿金额中扣除，但扣除额不得超过补偿金额的一半，且若业主已缴纳交通改善税，则不予扣除；任何因项目导致的价值下降本身均应予以补偿，且若残差部分面积小于法定面积和形状阈值，则转化为要求主管部门购买残差部分的权利。对毗邻被征收土地的任何地块进行估值时，应将该土地视为已专用于公共目的：Ashton Asoke 案（）揭示了将通过该土地的通行权资本化计入私营项目价值所带来的后果。

核查说明—— 佛历 2562 年（2019 年）的法案已刊载于官方《皇家公报》全文公报文本（第 136 卷，第 71 期（韩语版），2019 年 5 月 29 日，共二十六页）中全文宣读，该文本作为官方 `ratchakitcha.soc.go.th` PDF 文件的存档副本检索；上述第 2、3、7—9、19—26、28–31、33–35、37–40、49–51 及 53–54 条均摘自该文本，所有音译短语均与原文完全一致。《宪法》第 37 条的解读亦同（第 134 卷，第 40 部分 · 韩文版，2017 年 4 月 6 日）。抵销条款（1954 年法案第 14 条；1987 年法案第 21 条）以及《土地分配法》佛历 2543 年（2000 年）第 33 条和第 43 条的内容，已在国务委员会办公室的法律全文登记册（`ocs.go.th`）中得到核实，该登记册同时列明 1987 年法案已被废止，且未显示有针对 2019 年法案的修订法案；在撰写本文时，《皇家公报》的实时网站和 Krisdika 网络门户均无法访问（被 WAF 屏蔽），且未找到 2019 年法案的官方英文译本，因此上文的英文标题系该部门自行翻译。对《民商法典》第 150 条的核查仅依据一份镜像译文进行。阿什顿 · 阿索克案的判决日期（2023 年 7 月 27 日，最高行政法院）及 MRTA 准入依据已通过同期泰国媒体报告得到证实（《标准报》，2023 年 8 月 3 日，两篇报告）；判决书正文无法获取。“Prime Nature Villa” 案的判决结果完全无法核实，已作相应标注；四项超出范围的内容源自该部门的简报，除非另有说明，否则未进行独立核实。

来源 — Thai, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai 玛 · 苏恩 · 阿桑哈里玛萨普 Pho.So. 2562，拉差基查努贝克萨卷 136 第 71 科，2019 年 5 月 29 日（存档官方 PDF），`https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF`

来源 — Thai, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《泰国王国宪法》佛历 2560 年，《拉差基查努贝克萨》第 134 卷

第 40 期，2017 年 4 月 6 日（存档官方 PDF），
https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

来源 — Thai, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《标准报》关于最高行政法院 2023 年 7 月 27 日判决的报告（阿什顿阿索克），
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.

马来西亚——针对指定评估师的 130 万林吉特索赔案：*RHB Bank v Azmi & Co*。 吉隆坡高等法院，2025 年 2 月 7 日。指定评估师将一项抵押品估值为 220 万林吉特，以抵偿 187 万林吉特的贷款；而其真实价值约为 90 万林吉特。他们未能按照《马来西亚估值标准》的要求，采用适当的可比实例和历史成交记录进行估值。裁定存在过失；赔偿金额为 130 万林吉特——即差额部分，而非贷款金额。

印度尼西亚——因在停职期间签署文件，一处执照被吊销。 2025 年 1 月 29 日发布的第 48/KM.1/2025 号部长决定，吊销了一名公共评估师在停职期间签署评估报告的执照。

*对估价师的启示。*两个司法管辖区，两种不同的法律手段——过失判决与执照吊销——但其实质与本期“欧洲专栏”中报告的波兰和荷兰案例相同：制裁针对的是方法和行为，而非数字上的错误。

Source — *RHB Bank v Azmi & Co*, 执业者备注：https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/；印度尼西亚第 48/KM.1/2025 号决定，法令副本：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.

泰国——以离婚协议为准，且“出售”包括拍卖。 婚内购置的一处房产价格约为 3,150,000 泰铢；离婚协议规定，房产出售后应首先向丈夫退还约 2,800,000 泰铢，剩余款项归妻子所有。强制拍卖最终以约 2,590,000 泰铢成交，妻子未获得任何款项——登记协议是具有约束力的财产分割合同，且“出售”包括法院拍卖。

Source — 泰国 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.

泰国——以低于继承人设定底价的价格出售遗产的遗产管理人。 继承人决议将遗产土地以不低于约 3,200,000 泰铢的价格挂牌出售，期限为六个月，期满后重新定价，并通过电话就报价进行协商。该遗产管理人在获得大多数继承人电话同意后，以 2,200,000 泰铢的价格出售了该土地。裁决：不构成疏忽，未给遗产造成损失，且“出售并分配”是一种有效的遗产分割方式。与《非洲》特刊中报告的肯尼亚判决形成对比——该案中，一名未经授权即出售房产的管理人被要求承担该房产的现值—— 这两起案件标志着管理人责任范围的上下限。

Source — 泰国 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.

东亚近期法院判例：日本、韩国、台湾

非英语来源经机器翻译处理；所有摘要均为本系自行撰写的英文版本

每篇以其他语言撰写的条目均在引用处标注并链接至其原文来源。

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托尔 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/2bt4nt29

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本文调查的司法管辖区已用轮廓线标出并着色。

范围与来源

这是东亚地区的 基线报告，涵盖日本、韩国和台湾；南亚和东南亚地区在本期中各有独立的报告。与本期的大洋洲调查一样，基线报告的时间范围不止于单个季度：它涵盖了截至 2026 年第三季度具有持续实际意义的发展动态。后续报告将以季度为单位进行更新。

本篇中涉及的各种背景在开头已予以说明。本文涵盖了税务估值（日本、韩国）、强制征用——即征收，以及国家对私有房产的征收，美国法律中称之为“征用权”或“征用”（韩国、台湾）——以及估值结果决定最终裁决的民事纠纷（上述三个地区均涉及）。每个国家的章节开头都会明确说明其特定背景；在某一背景下作出的陈述不应被推定在另一背景下同样适用。

按司法管辖区划分，主要信息来源包括：韩国最高法院的综合法律信息服务；台湾司法院的法律法规检索系统，以及司法院的开放数据服务；日本最高法院的判决数据库，以及国税厅公布的估价指南。

检索工作既使用了各司法管辖区的本地语言，也使用了英语。这一点的重要性远超表面所见。就台湾而言，使用英语进行检索几乎一无所获，而使用繁体中文检索则既能查到现行评估条例，也能查到行政法院大法庭的判例；下文提及的日本资料同样只能通过日语检索获得。若某项裁决仅通过次级文献进行查阅，则会予以说明。

有两种日期标注方式容易让不慎者中招，特此提醒，因为本部门此前已先后在这两种方式上吃过亏。台湾地区使用中华民国纪年，其中 *minguo*115 年对应 2026 年，而 113 年对应 2024 年。日本采用年号纪年法，其中令和 7 年是 2025 年，而非 2026 年；下文讨论的东京高等法院判决中，至少有一份自动生成的摘要将令和 7 年误译为 2026 年。本调查中的日期均采用公历标注，并已根据原始资料进行核对，除非核对说明中另有说明。

来源与机器翻译。 本调查中，若某项裁决或法律文书的阅读语言非英语，则系通过机器翻译进行阅读，并在使用处通过“ 来源注”予以说明，其中列明原文出版物及其链接。原因有二。首先是坦诚：司法裁决的机器翻译并非裁决本身，读者在权衡是否依赖某项论点时，应当了解该论点是如何出现在本页上的。其次是操作层面的考虑。本期刊出版多种译本，包括阿拉伯语版、日语版、韩语版和中文版。如果将我们的英文译文再译回原文的语言，相当于将两次翻译叠加，而非将其中一次翻译还原。保留的链接使每个版本都能直接参考原文，而原文才是唯一具有权威性的版本。

原文中没有与其他内容冲突的文本。 上述做法的一个后果需要明确说明，因为它决定了该期译本的制作方式。

本部门针对以其他语言撰写的裁决所作的任何说明，均系其 自行撰写的摘要，以英语表述。这并非对法院原话的翻译，绝不可将其作为翻译呈现。当专业术语出现在引号中时——例如“显著偏高”、“专家中的专家”——应在旁边标注原始术语，采用其原文字体或音译形式，并以原始术语为准；英文表述仅为注释，而非对裁决要旨的译文。

之所以坚持这一点，是因为存在一项具体风险。本文调查的司法管辖区以日语、韩语和中文作出判决，而本期刊则出版这三种语言的译本。如果将本英文文本反向翻译成其中一种语言来制作译本，结果将形成第二份文本——该文本虽使用原判决书的语言，却用非法院原话的措辞描述该判决。读者将无法分辨哪一文本具有法律效力，而本期刊也将因此制造出混淆。

因此，本文所涉及语言的版本必须将这些段落视为 编辑性说明，并以该形式呈现；若需查阅法院自身的措辞，则必须通过“ 来源”链接跳转至原文。绝不能出现这种情况：即在未作说明的情况下进行“往返转换”，从而在判决书原语言中产生一个与原判决相矛盾的版本。

切勿仅依据本调查报告中的英文描述作为依据。在将其用于实务或进一步出版之前，应对照原文的官方报告或公报核实案例引用和法规引用。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

韩国——剩余部分、地块及开发收益

剩余部分并非平均值：2024Du44754。 2025 年 5 月 29 日，最高法院裁定：当被征用部分与剩余部分在实际用途或分区规划上存在差异时，剩余部分的项目前价值不得通过将整块地块的价格平

均分摊至其面积来计算。必须采用部分估价法——即地块总价值减去被征用部分的价值，或直接对剩余部分进行估价——且估值日期应为纳入项目之前。关于 940,295,580 韩元（KRW）及利息的部分，判决予以撤销并发回重审。

地块按逐个进行估价：2024Du44167。 地块应单独进行估价；仅当这些地块在“使用上不可分割”的情况下，且根据社会、经济及行政合理性进行判断，才允许进行整体估价。两块用途不同、购置时间不同的地块，其中较小的一块可独立出售且不会造成重大损失，因此不符合条件。因此，韩国的“较大地块”测试标准是功能性的—— 这涉及使用问题，而非所有权或毗邻关系。

真正所有权人采用旧编号：2024Du66167。 1989 年，被并入河道的土地补偿金支付给了登记所有权人而非真正所有权人——约 44,127,500 韩元—— 根据法定评估方法，真实所有权人日后的索赔价值应以该次早期评估之日为准：即并入时的土地用途、当时生效的公法限制以及当时的土地状况。三十六年后才现身的索赔人，其索赔价值将以那笔被误付的补偿金的评估日期为准。

现金结算必须包含预期收益：2022Da228230。 在一处投机过热区域内的重建项目中，以现金收购的非成员收购方，其补偿金额应以收购方取得该房产之日（此处为 2020 年 6 月 26 日）为准，且该金额 *必须*包含预期重建开发收益。下级法院曾采用可比实例 2017 年 8 月指定日期之前的可比实例，以剔除此后产生的增值；最高法院推翻了这一裁决。这恰恰体现了“无视交易方案规则”的原理：当法律赋予业主该项目的增值收益时，评估师不得通过选择可比实例将其剥离。

*对估价师的启示。*韩国判例提供了四条明确规则和一条警示。剩余部分应按价值评估，而非取平均值；地块应分别评估，除非因用途而相互关联；误付的款项将确定合法所有人的权益归属日期；而在重建项目中，收购行为将带来开发收益。这一警示体现在最后一点：评估师选择的可比实例可能会在无形中决定估值日的问题，而法院将审查该选择过程，以确认是否确实如此。

Source — 韩国最高法院，国家法律信息服务中的官方文本（韩语版）：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=606497&type=HTML; 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=606497&type=HTML.

台湾——补救措施与评估条例

台湾的所涉及的情形是强制征用：首先是针对补偿金额提出异议的救济途径，其次才是规定该金额如何确定的法规。

最高行政法院大法庭判决 109 *da* 第 1 页，共 12 页 2020 年 6 月。 大法庭（行政大法庭）就土地所有权人对征收补偿金额不满时如何提出异议这一长期存在的问题作出了裁决。在用尽行政救济途径后，土地所有权人可根据《《行政诉讼法》第 5 条第 2 款提起强制履行诉讼（课予义务诉讼）。若行政机关在收到书面异议后仍维持原评估结果，该拒绝行为即构成对差额索赔的驳回，土地所有权人可提起诉讼，要求作出新的补偿决定或提高补偿金额。

该裁决确认，《土地征收法》第 30 条第 1 款 规定，应按照征收时现行的市场价格（ 市价）给予补偿。需要明确的是，该条款并未涉及以下内容：它仅确定了 *救济*措施，而未涉及 *估值方法*。

*对估价师的启示。*关键在于区分。台湾已就对补偿金额提出异议制定了详尽的程序，且司法机关并未对该金额应如何得出作出任何解释——因此，关于评估方法的争议完全基于专家证据，并需符合下文所述的法规。

来源 — Traditional Chinese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：司法院，《司法周刊》，https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

《土地征收补偿市场价值评估条例》。 台湾将调整方法明文规定在条例中，而非交由专业标准决定。被征收地块的市场价值是参照基准地块（比準地）进行评估，并根据地块状况、道路状况、通达性状况、周边环境状况及行政状况等分类因素进行调整。关键在于，每个单独因素的调整幅度均设有上限：不得超过规定因素评估表中设定的最大范围。针对位于农业区和保护区内、被指定为公共设施预留地的孤立建筑用地，设有特别规定，其邻近区域的平均市场价值应根据用途特征相同的三个最近价格区计算得出。

对估价师的启示。 这是一个法定销售比较法 网格，对每次调整的幅度设定了具有约束力的限制——这相当于其他地方作为专业标准出现的区间限定和依据要求的监管等效形式。由此产生两个后果。任何超出表格所列范围的调整，不仅缺乏充分依据，而且属于违法行为，因此估价师的判断在权衡证据之前便已受到限制。而且，由於該方法論是公開且固定的，台灣的补偿争议关键在于基准地块的选定，以及各调整在允许范围内的定位，而非应采用何种估价方法。

来源 — Traditional Chinese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：法律 & 法规数据库，台湾司法部, `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.

日本——遗产税和赠与税的估值

此处的背景是税务估值 首先：日本对房地产的估值，用于遗产税和赠与税的计算，是依据税务局税务局通告而非依据法律法规或评估结果确定的行政公式进行估值，而开篇内容涉及该公式在何种情况下需让位于经评估的市场价值。日本的民事项目——分权购买者实际持有的权益，以及缺陷损害赔偿的计算标准——则归入保险类进行报告。

2026 年税制改革纲要与“五年规则”。 执政联盟于 2025 年 12 月 19 日发布的 2026 年税制改革纲要，提议对遗产税和赠与税中房地产估值方式进行结构性调整。该变更将不通过法律实施，而是通过修订国家税务局的一份通知来实现（通達, *tsūtatsu*，即向税务机关下达的行政指令）；截至 2026 年 7 月，修订后的通达尚未发布，而该纲要明确指出，新规拟适用于 2027 年 1 月 1 日及之后的继承和赠与。根据该纲要，对于在继承或赠与前五年内以对价购入或新建的某些租赁房产，其估值将基于从购置成本计算得出的公允市场价值等值，而非采用标准的路边地价和固定资产价值方法（即行政确定的数值；最接近的美国术语是“评估值”）。对于分权式租赁房地产产品，无论取得日期如何，均适用应税事件发生时的公平市场价值。

该提案是最高法院 2022 年 4 月 19 日 裁决的后续举措，该裁决认可了国家税务局援引其《财产评估基本通达》第 6 项（财产评估基本通达第 6 项，通常在英文中通常被称为“第 6 条”）——这是一份行政通告，而非立法，其第 6 项是一项常被描述为“反避税”的概括性优先条款，允许偏离标准方法——在一宗案件中，原申报评估值为 ¥3.33 亿的房产，经评估后被重新评估为 ¥12.73 亿。该裁决赋予税务机关酌情覆核的权力；该纲要将把这种覆核权转化为针对某类特定案件的规则。

2022 年裁决后的第 6 条：东京高等法院，2025 年 6 月 19 日。 对于新规则未涵盖的所有情形，原有规定仍继续适用，下级法院仍在厘清其适用边界。2025 年 1 月 17 日，东京地方法院 在一起关于非上市股份估值的争议中支持了纳税人，该争议涉及一种旨在规避被归类为持股公司的架构。2025 年 6 月 19 日，东京高等法院推翻了该判决，维持了根据根据第 6 条作出的评估。该判决遵循了所谓的“仙台药房案”——仙台是纳税人公司的所在地；而审理该案的法院位于东京—— 在此案中，东京地方法院（2024 年 1 月 18 日）和东京高等高等法院（2024 年 8 月 28 日）均裁定纳税

人胜诉，且国家税务局未提出上诉。与这一近期趋势相反，2025 年 6 月 19 日的撤销裁决显得尤为重要。

这些股份属于一家资产控股公司，是在被继承人去世前两个月发行给他的。高等法院支持税务部门援引“一般规定优先原则”的做法：税务部门按每股约 ¥3,443 计算的净资产值，与纳税人采用的方法相比，可减少税款约 ¥978.72 million，即 48 percent。第 22 条中的“市场价值”是指客观交换价值，且不受该通知规定的上限限制。注：报告自专业评论；所查阅的来源中未公布该案案号。

本案中的资产是非上市股票而非房地产，正因如此才将其纳入此处，而非尽管如此：法院正在对各类资产统一适用第 6 条框架，而高等法院采取的基于具体事实的处理方式——即采用 2022 年最高法院框架，但根据本案具体事实作出裁决——正是日本估值纠纷中受聘估价师所应预期的做法。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：森滨田 & 松本律师事务所，客户通讯, https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：东京高等法院，2025 年 6 月 19 日，评注, https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html

对估价师的影响。如果按上述方案实施，这一变化将使一大类日本房产评估从公式计算法转变为基于市场价值的评估法，且将依据明确的五年期限标准进行判定。这将对实务产生三项影响。首先，对收益型住宅房产进行附有评估日期且具有辩护性的市场价值评估的需求将增加，而由于该规则的关键在于评估日期，因此该日期将成为诉讼焦点。其次，该提案所针对的评估值与市场价值之间的差异是一个可量化的数值，在该市场工作的估价师应预期会被要求就此直接发表意见。第三，从另一个角度看，《第 6 条》相关判例表明，即使在拟议的五年规则之外，公式估值仍可能面临基于评估结果的重新评估，因此该变更虽会降低估价师的风险，但无法完全消除风险。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：安永日本，关于 2026 年税制改革纲要的税务快讯, https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

最高法院第二初审庭，2025 年 2 月 17 日——关于混合结构建筑的折旧问题。 大阪一栋 18 层建筑，低层为钢筋混凝土结构，高层为钢结构——约占建筑面积的 87 %——其固定资产税申报额为 ¥2,470,112,000。纳税人主张采用按建筑面积赋予不同权重的折旧率；而评估员则适用低层结构的折旧率。法院裁定，低层结构法“符合估价标准”，因为整栋建筑的荷载最终由该结构承担。折旧率应依据承担主要结构功能的结构来确定，而非仅依据填充空间的部分。

Source — 最高法院 2025 年 2 月 17 日的判决书，官方 PDF （日语）：https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf.

韩国——回顾性评估，以及“无动作”的举证责任

最高法院，2026 年 4 月 30 日，2024Du61780 号，以及 2026 年 4 月 2 日，2025Du35499 号——遗产税和赠与税中的追溯评估。 2026 年春季的两项判决明确了在被继承人去世或赠与发生后委托进行的评估，如何确定该房产在被继承人去世或赠与之日的市场价值。

在 2024Du61780 号案件中，这是一起于 2026 年 4 月 30 日作出的关于位于首尔西大门区的一处土地，该土地系于 2019 年 4 月 9 日被继承人去世后继承而来，最高法院裁定，主张并证明在被继承人死亡之日与评估日之间 不存在价格变动特殊情况的 举证责任由税务机关承担。若税务机关未能履行该举证责任，则追溯评估的数值不能被视为死亡之日的市场价值。根据本案事实，税务机关曾依据四份追溯评估报告的平均值进行课税—— 其中两份由税务机关委托，两份由继承人委托——得出的平均评估额约为 11,549,988,450 韩元，而报告中的市场价值约为 7,434,058,500 韩元。该平均值被驳回；法院指定的估价师所确定的、以死亡之日为基准的评估值得以维持；两起上诉均被驳回。

相关判决，2025Du35499 号，2026 年 4 月 2 日——一起关于撤销赠与税课税决定的诉讼（赠与税课税决定撤销），报告于《公报》2026-sang，第 1087 页（《*Gong*》是韩国最高法院判决的官方公报；引用该公报即指引用权威报告）——判决结果对纳税人不利。法院驳回了其全部上诉（上诉均予以驳回），并维持了基于税务机关委托评估结果作出的课税决定，裁定《遗产税及赠与税法》实施细则第 49 条第 1 款的但书条款——该条款为基于评估结果的课税提供了依据——并未超出该法的授权范围。

对估价师的启示。综合来看，这两项裁决尖锐地指出了每项追溯性估值都面临的问题：事后编制的评估报告是评估日价值的证据，只有在对期间市场作出额外假设的情况下，才可作为更早日期价值的证据。根据 2024Du61780 号法令，韩国将该假设的责任归于主张追溯估值的税务机关；根据 2025Du35499 号法令，符合该法令要求的基于评估的税务评估仍然有效。估价师的职责在于将该假设明确化，并借助过渡期间的市场证据予以支持，而非像准备评估报告的日期无关紧要那样，直接提出追溯性数值。一位同时在日本和韩国开展业务的估价师不应假设，在两种制度下，推翻公式估值的举证责任归属相同；两国法院所解答的问题并不相同。

来源 — Korean, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：韩国最高法院判例数据库 (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

来源 ——韩语，经机器翻译；译文保留原文：韩国税务新闻 2024Du61780 (国际；TaxTimes), `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872` `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003` .

而因缺乏该证明而未获通过的评估：2025Du30615。 继承的土地按其官方单价约 1,515,544,000 韩元报告，随后根据两笔总计约 2,940,000,000 韩元。2026 年 5 月 20 日，最高法院裁定该评估违法：税务机关未能证明在 2019 年 10 月 13 日与上述交易之间价格未发生变动。2026 年的一系列后续判决均采纳了相同的判决要旨——税务机关必须主张并证明在评估日与其所依据的证据日期之间价格未发生变动——而在上文报告的 2024Du61780 案中，税务机关甚至在参考了平均四份追溯评估报告的情况下，仍未能做到这一点。

Source — 2025Du30615（韩语）: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; 2024Du61780: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; 2025Du35499: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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.

韩国——转换价格由成本和评估值各占一半。 关于将公共租赁房转为自住房的问题，首尔高等法院采用了法定计算公式：价格为建筑成本与评估价值的算术平均值——以一套 20*pyeong* 的住房为例，建筑成本约为 34,834,953 韩元，评估价值约为 106,268,471 韩元，得出约 70,551,712 韩元——并驳回了楼层折扣请求，理由是评估是按单元类型进行的。将成本与价值取平均值的公式并非对任何事物的估值，而法院拒绝对其进行细化处理，才是诚实的做法。

核查说明。未找到 2025 至 26 年间日本或韩国关于拍卖底价或拍卖估价师的任何裁决；台湾高等法院关于底价（114 Kang 750）虽出现在数据库列表中，但其文本无法检索，官方判决数据库拒绝了所有请求。

Source — 首尔高等法院 2023Na2060019（韩语）: `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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.

核查说明。在日本或韩国的官方数据库中，未发现关于估价师责任的第 2025–26 号裁决。一台湾一起宪法申诉案（114 Shen-Cai 1305），系因高等法院驳回了关于遗产估价师高估价值导致损失的索赔请求而提起，该案仅出现在案件清单中；法院的数据库无法访问，且该判决内容尚未得到核实。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

韩国——除非市场走势对某一方不利，否则以调解日期为准：2025Seu595。 离婚案件已于 2022 年 9 月 15 日通过调解结案，财产分割事宜随后提出主张。最高法院裁定，估值日期原则上为调解日，但若确定某一方的收益或损失会违背财产分割的目的，则可将共同形成的房地产所发生的外部、后发变化予以反映。一套在调解时价值约 267,500,000 韩元的公寓，到 2024 年 11 月庭审结束时已跌至约 190,000,000 韩元；下级法院采用后者作为估值依据的裁决被维持。

对估价师的启示。这与欧洲篇中报告的德国和荷兰的立场恰恰相反，在后者那里，法定日期即使在后续出售的情况下仍然有效。韩国则以当事人之间公平为名，允许该日期随市场变化而调整——这意味着在德国只需进行一次评估的情况下，韩国的评估委托可能需要进行两次评估，且最终以第二次评估结果为准。

Source — 2025Seu595（韩语）：`https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&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.

核查说明。韩国最高法院于 2025 年 3 月 24 日作出的 2024Seu866 号判决，确定了截至继承开始时的具体继承份额，但未对房产进行估价。在日本和台湾均未发现相关案例。

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.

韩国——该公司土地重估，股价随之上涨。 首尔高等法院 2026 年 1 月 23 日的一份判决摘要记载：根据对该公司房地产的评估结果重新计算非上市股份的价值，可得出赠与之日的合法市场价值。数据库判例摘要；判决书正文未获送达。

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.

韩国——租赁合同与火灾

最高法院第一庭，2026 年 8 月下旬——租赁溢价追偿及“明显过高”的租金。 一名药剂师自 2001 年起租用该商业场所，并于 2018 年续租，押金为约 1 亿韩元，月租金约 600 万韩元，此后通过默示方式续租。退休时，她与新承租人签订合同，以 22 亿韩元（권리금, *gwonrigeum* ）的权利金将业务转让给新承租人。该索赔依据《商业建筑租赁保护法》第 10-4 条（《商铺建筑租赁保护法》）提出，该条款禁止房东干涉离任租户收回权利金。随后，房东向潜在租户要求每月支付每月约 2000 万韩元，并缴纳 5 亿韩元押金，导致交易告吹。前两级法院均判决房东胜诉；最高法院由千大燁大法官主审，推翻了损害赔偿判决，并将案件发回釜山地方法院重审。

法院指出，该租金要求约相当于现有租金的 333 %，若按转换后的押金计算，则约为 357 %，而如此幅度的差异极有可能属于“明显过高”。其关于评估的陈述是本案的关键所在。在判定所要求的租金是否“明显过高”时，法院不仅必须考虑税费及公共费用，以及法规中列明的 邻近商铺的租金和押金，还必须考虑现有租赁合同条款与向新租户提出的条款之间的差异，以及该建筑物的市场价值及其相应的合理租金、交易惯例和当前的经济状况。

对估价师的启示。法院列举了除“邻近商铺比较法”之外的其他因素，强调应关注对估价对象所作的、经过合理论证的租金估值（），而非仅与邻近商铺进行简单比较。用本期 *Foundations* 专栏的术语来说，邻近商铺比较作为条件集，其范围对于所探讨的问题而言过于狭窄：它仅以地理位置为条件，却忽略了使估价对象与众不同的特征，因此得出的数值实际上估算了错误的量。该裁决直接催生了在韩国商业租赁纠纷中对合理租金评估证据的需求，而在这一领域，此类规模的租金溢价通常都是例程中的争议焦点。

来源 — Korean, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《京乡新闻》，
`https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

引用说明。截至发稿时，本裁决的案号尚未确定，此处仅按法院、审判庭、日期和案由进行标注。在援引本裁决之前，应从官方报告中查阅案号。

火灾保险：实际价值为默认标准：2024Da301832。 2025 年 8 月 14 日，最高法院裁定，火灾损失的计算标准为实际价值——即《——除非保单另有规定；并裁定，“重置成本附加条款”中关于须在 180 天内通知维修的条款构成保单失效事由，因此属于保险公司必须予以说明的重要条款。判决撤销并发回重审。该机械设备虽非房产，但关于保险人必须解释哪些附加条款的规则同样适用于建筑物。

Source — 2024Da301832（韩语）：`https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`.

日本——阳光、一个缺陷和一次被迫购买

仙台地方法院，2025 年 9 月 26 日。 一家长 8.23 米、位于住宅区但不在遮挡管制范围内的银行分行，阻挡了冬至日超过五小时的日照。法院认定，尽管该建筑完全符合法规，但这种干扰已超出容忍限度，构成侵权，并判令 ¥ 赔偿 670,000 ，¥550,000 — ¥1.22 million in all — against claims of about ¥4.59 million and ¥1.65 million. 该来源未将索赔额或裁决额按项目分类，因此未说明是否认可了土地价值的减损。标注：报告来自从业者评论及技术类媒体。

Source — 仙台地方法院，令和 6 年（和）第 115 号（日语）：`https://ezaki-law.com/archives/3771`.

最高法院第二初审庭，2026 年 8 月 28 日—— 共有份额不受建筑物购买请求的约束。 当建筑物建于租赁土地上时，该建筑物的购买者若未获得土地所有者对租赁权转让的同意，则无法自由使用该建筑物；《土地与建筑租赁法》第 14 条 针对这一难题作出规定，允许购买者在未获同意的情况下，可要求土地所有者按市场价值（场价）购买该建筑物。一家东京房地产公司从已故业主的继承人手中购得了一栋位于东京都足立区的建筑物的不可分割份额——报告称该份额为四分之三（未经证实）。土地所有者东武铁道拒绝同意，报告显示，该公司要求其购买该份额，价格约为 ¥2700 万（未经证实）。

由小岛法官主持的第二轻罪法庭首次裁定，第 14 条不适用于份额。若认可该主张，将迫使土地所有权人支付其未曾寻求的现金，同时使其被迫继续与其余份额持有人维持共有关系，且无法自由处置该建筑物。买受人追回投资的途径是提起分割共有房产的诉讼。

*对估价师的启示。*该裁决之所以重要，是因为它消除了估值下限。该裁决所针对的实践——仅收购因遗产分割而产生的、位于老旧租赁权建筑中的部分产权——近年来日益普遍；而能够援引第 14 条的买受人，实际上掌握着一种接近市场价值的看跌期权，可向土地所有者行使该权利。如果没有该条款，该部分产权 必须按其现状进行估值：即在租赁土地上共有的建筑物中，一项缺乏流动性的少数股权，且土地所有者已拒绝转让该租赁权，只能通过分割才能变现。因缺乏控制权和市场流通性而产生的折价，并非基于上述事实的可选调整；而是估值的实质所在。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《北日本新闻》（webun.jp），`https://webun.jp/articles/-/1082875`

东京地方法院，2026 年 6 月 17 日——关于瑕疵损害赔偿额的相称性。 该住宅小区由四栋楼组成，共计 705 套公寓，于 2007 年在都筑区竣工，，被发现其桩基未打入承重土层：2014 年发现其中一栋楼出现倾斜，2015 年又曝出打桩数据造假。整个小区被拆除并重建。开发商三井不动产住宅公司起诉了承建商—— 三井住友建设、日立高新技术及旭化成建材公司——索赔约 ¥505 亿。法院认定该缺陷损害了建筑的基本安全性，并确认了共同侵权责任，但仅判令赔偿约 ¥50.5 亿日元（约 13 亿日元），据报告，理由是全面重建超出了该缺陷所必需的范围。原告开发商已表示将提起上诉。

*对估价师的启示。*该裁决金额约为索赔总额的 3%，而且正如媒体报告所指出的，争议点在于损失的 量化而非责任认定：责任已得到确认，而据报告，法院未予采纳的是对损失数额的量化标准。本案是近期最清晰的例证，表明认定缺陷并不意味着最彻底的补救措施就是应予补偿的，而且所选补救措施相对于实际遭受的损害是否合理，是一个由专家估值证据决定结果的问题。受委托评估缺陷损害赔偿的估价师应预见到，其被问及的并非修复成本是多少，而是修复措施是否与损害程度相称——而针对该判决的评论也恰恰将这一问题界定为是否确实有必要重建每个街区。

来源 — Japanese, 以机器翻译阅读；为翻译版保留原文：《日本经济新闻》；以及原告开发商于 2026 年 6 月 17 日发布的通知，三井不动产住宅，`https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

台湾——饱受污名化的居所，房价高得离谱

2026 年关于 *xiongzhai* 的三项判决。 台湾法院继续对发生过死亡事件的住宅所附带的污名进行量化。在 2026 年 8 月 20 日屏东的一项判决中，法院委任的估价师通过比较法和收益法，认定损失金额为新台币 $ 1,460,462，而租户主张的损失金额为新台币 $ 150 万，法院判定租户及遗产中的继承人需承担赔偿责任。在同月报告的第二起案件中，估价师将价值定为 NT$ 10,563,314（此前）和 NT$ 8,296,427（此后）——损失为 21.46 %，即新台币 $ 2,266,887 — 法院判令承租人支付该笔款项，并按租赁合同支付新台币 $ 100,000 的费用。台南地区法院的一项判决 (114 Su 158) 裁

定继承人与租赁代理商对约 $ 新台币 211 万承担连带责任。注：上述三起案件均来自媒体报告；官方判决数据库拒绝了所有查询请求，且未查阅任何判决书原文。

*对估价师的启示。*在本调查中，没有哪个司法管辖区像台湾那样例程地将心理污名纳入定价考量，而 21% 这一数字，正是其他地方的估价师常被要求提供却无法佐证的数值。在此，这一数字得到了法院指定估价师针对该特定住宅所做的“前后对比”评估的支持，而这也是在任何地方针对此问题经得起交叉质询的唯一方法。

Source — 屏东裁决，雅虎台湾新闻（中文）：`https://tw.news.yahoo.com/`；第二项裁决，*China Times*（中文）：`https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402`；台南 114 苏 158 案，实务备忘录（中文）：`https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/`.

覆盖范围和完成情况

本期基础报告尚不完整，该部门宁愿如实说明，也不愿充数。关于日本、台湾和韩国的数据已经过核实。有必要准确说明这些数据是如何得出的。

使用管辖地本国语言（而非英语）进行检索 ——这对台湾和日本而言至关重要，也是这些部分存在的理由。台湾和韩国的判决检索系统是表单驱动的查询界面，其结果页面未被搜索引擎收录，因此近期判决最初是通过媒体和法律从业者的报告发现的；随后在 law.go.kr 网站上查阅了韩国的官方判决文本（来源注释中已注明该来源），而日本最高法院的判决则查阅了 courts.go.jp。目前仍仅基于媒体或实务界报告的条目，会在相应位置注明此情况。

台湾是相对容易处理的案例，也是该部门接下来的优先事项。司法院运营着一项判决开放数据服务，该服务支持程序化查询，但需注册，且每日服务时段有限。计划在下一期中，通过该服务检索 *minguo* 第 115 号（2026 年）的征收补偿裁决。

- **韩国——补偿制度本身。**本期首先介绍四项关于《公共工程用地征用及补偿法》下补偿问题的最高法院判决，随后是税务和商业租赁方面的判决。本文未涉及该制度本身的运作机制——即由估价师根据公开公布的土地价格，并结合地段、形状、环境及用途等因素进行调整后确定的金额——该机制值得单独探讨。

以下内容摘自编辑提供的资料，仅作转录，未经核实；每项内容仅占一行。

- **韩国**：宪法法院的一项裁决，维持了房地产经纪人“单一挂牌价”规则。
- **韩国**：2026 年 7 月最高法院就房地产经纪人因未核实 *jeonse*（一次性押金租赁）安排而对贷款人承担的责任作出的裁决。
- **韩国**：2026 年 8 月最高法院的一项裁决将赡养房产排除在法定继承范围之外。

澳大利亚和新西兰近期法院案例

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/8bw7nf11

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。



本次调查涵盖的司法管辖区以轮廓线标出并着色。

范围与来源

这是大洋洲的 基线期。美国、欧洲和拉丁美洲的调查自第 1 卷第 1 期开始，并每季度更新；而澳大利亚和新西兰则从本期起加入本栏目。因此，本期基线报告的追溯范围超过一个季度：它涵盖了截至 2026 年第三季度作出的、具有持续实践意义的裁决，而非仅限于上一期报告以来的裁决。此后的大洋洲系列报告将采用季度更新形式。

本篇的主要背景是强制征用补偿 ——即国家征收私有房产，在美国的实践中称为 “征用权” 或 “征用”。另有两个背景在出现时均已标注：地方房产税的法定估价，以及新西兰条目中的产权和披露争议。每个国家条目开头都会明确其特定背景；在某一背景下作出的陈述，不应被推定在另一背景下同样成立。

主要信息来源包括澳大利亚-新西兰法律信息研究所（austlii.edu.au）和新西兰法律信息研究所（nzlii.org）；新南威尔士州土地与新南威尔士州土地与环境法院（lec.nsw.gov.au）、昆士兰州土地法院及土地上诉法院（queenslandjudgments.com.au），以及维多利亚州民事与行政法庭；就新西兰而言，还包括由司法部（justice.govt.nz）发布的土地估价法庭裁决，以及高等法院的判决数据库。澳大利亚和新西兰专业实务中的次要评论被用于识别相关裁决，但并非作为其内容的权威依据。

本文中作为权威依据的每项裁决均以英语阅读，因为这是所调查的两个司法管辖区法院的通用语言；昆士兰州太阳能发电场一案—— 下文按其标识列出而非经核实——基于二手报告，且未被阅读。本文未涉及机器翻译，因此未附带任何翻译来源说明；本期关于南亚、东南亚、东亚及中东 & 北非的专题文章对此说明了该机制并加以运用。下文若出现 **"来源"** 注释，则链接至为该条目参考的英文评论。

本文中的判例引用，在用于实务或进一步发表之前，应参照法院的官方报告进行核对。

Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation

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

澳大利亚和新西兰的案例合并报告。两国均实行普通法补偿制度，并拥有完善的成文法体系，该时期的判例根据各自所适用的法律目的进行分类。金额单位为美元，除非标注为 NZ$。

澳大利亚

本节中涉及澳大利亚的条目均与强制征地补偿有关。（另一项澳大利亚事宜—— 昆士兰州太阳能发电场法定估价问题——已记录在新西兰部分的末尾，并在该处进行了标注。）

***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22（杜根法官）。** 经发回重审——即美国司法实践中所称的 "发回重审"——来自新南威尔士上诉法院（[2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233, 2024 年 12 月 9 日），土地与环境法院就为 M12 高速公路征用的卢登汉姆路（Luddenham Road）土地重新裁定补偿金额，裁定 $38,353,979.78，并计付利息；而原裁定金额为约 $9.75 百万。

该法律问题由上诉法院裁决，该法院于 2024 年 12 月裁定，根据《新南威尔士州土地收购法》（*Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991*），其对价值产生的影响必须不予考虑的 "公共目的" — 即 "计划排除规则"（在美国法律术语中称为 "项目影响规则" 或 "项目范围规则"）— 所指的 "公共目的"，其对价值的影响必须与征用机关的法定职能相关联——本案中具体指 M12 高速公路的建设、运营和维护，而非整个西悉尼基础设施整体计划——并据此撤销了原裁定并将案件发回重审。在发回重审裁决（2026 年 3 月 10 日）中，杜根法官适用了该裁决；关于因果关系，法院认定是西悉尼机场——而非 M12 项目——导致了根据 "航空城" 规划文件进行的重新分区，因此该土地应按征用之日现行的 "企业" 分区进行估值，而非按农村分区折算。

*对估价师的启示。*本案生动地说明了项目对价值的影响与更广泛的区域计划对价值的影响之间的区别。当估价师受指示忽略该计划时，"该计划" 的范围是一个事实问题，且对估值具有极其重大的影响——本案中估值差异约为四倍。估价师的报告应说明具体忽略了哪项公共目的以及依据何在，而非将该忽略视为一项单一且未作区分的调整。

来源 ——兰德（Lander）& 罗杰斯（Rogers），关于上诉法院对 "公共目的" 的解释；以及科林 · 比格斯（Colin Biggers）& 佩斯利（Paisley），关于发回重审后的裁决（评论；请阅读英文原文）：`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**。 土地法院（2025 年 12 月 17 日）将该处已开发生活型地产的土地价值定为 $5,800,000，并 $73,192.50 作为搬迁补偿金（在美国，即搬迁补偿金），针对 $11,250,000 的索赔基于汇总法和 “反向特殊价值” 论点；被上诉方的估价师（评估师）曾给出 $6,000,000 的估值，且更倾向于采用直接比较法。土地上诉法院（2026 年 4 月 22 日）认定驳回总和法并无不当，并裁定 “宽泛估算” 原则仅适用于两个同样合理的结果之间——并非在数值存在差异时，就必然向业主倾斜。另一项判决（[2026] QLC 2）责令退还超出裁决金额的预付款 $329,422.01，并支付利息。

对估价师的启示。上诉法院在审查补偿裁定时，除非一审法官的推理中存在明确错误，否则不会代之以自己的估值；因此，估价师在一审阶段的工作正是决定案件胜负的关键所在。

土地与环境法院年度回顾。 2025—26 年度新南威尔士州的补偿裁决是本项调查中最丰富的普通法征收判例汇编，其中几乎所有裁决都围绕一个问题：若非出于公共目的，该土地本应被划入何种用地类别？

以本案为基础的分区情况：*Wenkart*, *Tallawong Ridge*, *UPG 72*. 在 *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 一案中，法院以司法估价人的身份，驳回了 “可开发/不可开发” 的区分，而是采用了基于分区的评估方法——12,594 m^2 住宅用地，$ 每平方米 480^2；以及 19,702.6 m^2 保护用地，$ 每平方米 150，并一次性扣除 5%——- 得出 $8,550,485.50，并支付 $8,644,370 作为补偿，以抵消总估价师 $5,136,696.97 的估值。在 *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 号案中，各方就不同情景下的数额达成一致—— 若为农村用地则为 $3,682,500，若为住宅用地则为 $12,717,000——且法院认定，若不考虑公共用途因素，该地块本应被划为住宅用地。在 *UPG 72* [2025] NSWLEC 29 一案中，裁决结果则恰恰相反：公共用途为排水渠和青蛙栖息地，该地块的基础分区被认定为保护区，约 500 m^2 为住宅用地，裁定的 $1,235,521.20 低于 $2,494,984.44 的报价—— 尽管如此，市议会仍承担了诉讼费用 ([2025] NSWLEC 77)。

双向因果关系：*Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 号裁决就悉尼两处办公用地，裁定 $ 的报价为 54,315,085.65，$ 的报价为 146,815,085.65，而竞标方 $ 的报价为 49.6 百万，$ 的报价为 128.1 百万。裁决认定，若无 Metro West 参与，邻近地块永久产权收购本会在没有 Metro West 的情况下发生，因此不应予以忽略。*Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 案采纳了双方商定的 $ 每平方米 950^2 以及 $ 27,000,000 的市场价值，但驳回了关于因重新划区导致残差价值减损的主张，理由是该减损并非由公共目的引起，并拒绝将印花税和融资成本视为干扰性损失。*Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108 案中，针对总估价师对 $ 作出的 74,670,732 的裁定，法院在 $ 第 265 页及 $ 第 240.64 页进行了 “前后对比分析”，认定交通走廊的选址并非由公共目的所致。在每起案件中，评估师的任务都是确定哪些市场变化属于该规划项目，哪些不属于，而法院则是根据具体案件逐一划定界限。

特殊价值尚未得到证实，以及位于 $ 的步行道 20,000。 *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103：一处分层所有权商铺，索赔金额从 $ 的 600 万至 $ 的 740 万不等，其中包括因与业主其他物业共同使用而产生的最高达 $ 4,501,000 的特殊价值；该证据 “至多只能说是无法得出明确结论”，最终补偿金额为 $ 1,102,000，而收购方基于收益资本化法计算的估值为 $ 890,000。*Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99：一项已消灭的人行道通行权，其索赔金额为 $ 11,550,000，采用 “前后” 资本化法计算，被认定为不当地将公共目的纳入考量；市场价值仅为 $ 20,000，总计 $ 162,124.10（含干扰因素）。

昆士兰州——结算金额不能作为可比实例。 在 *DZY B* [2026] QLC 10 一案中，一块住宅地块的估值为 $520,000，其中包含 $29,193.19 的场地干扰费；申请人将建设主管部门自身的结算数据作为可比实例的做法被驳回，因为这些数据中已包含场地干扰费，且并非市场销售数据。*Robke* [2025] QLC 3 针对 $ 提出的索赔，将其金额定为 978,527.86，该索赔几乎完全由扰动项目构成，需逐项予以批准或驳回——- $220,736 的单项索赔，以及 $8,158.23 的律师费被驳回，理由是这些费用是用于阻止土地收回，而非准备索赔。

*对估价师的启示。*新南威尔士州法院对“基础分区”这一问题的阐述比本调查中任何其他司法管辖区都更为明确，并通过自行确定的估值对此作出了回答。在该地出庭的估价师并非向法院提供供其采纳或驳回的意见；法院将根据各项组成部分自行确定数值，而这些组成部分正是证据必须提供的内容。*UPG 72* 一案，正是向认为补偿索赔金额绝不会低于报价的客户说明这一情况的典型案例。该案中关于诉讼费用的处理 ——尽管裁决金额低于市政委员会的报价，但市政委员会仍需承担诉讼费用—— 体现了这一原则：法定补偿权利不应因不利的诉讼费用命令而受到侵蚀，这一点会影响风险评估，而原告的评估师应当向委托客户解释这一风险评估。

Source — 均摘自新南威尔士州判例法和昆士兰州判决书的官方文本——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 案：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e`；Nicolaou 案：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19739fc2e25fb19ad66ef7cc`；Roberts Jones 案：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf`；Eddie Arnott 案：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277`；SP 67754 案：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98`；Goldmate 案（发回重审）：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd01c994d69705c443da8a`；Clark 案：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32` 及 `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3`；DZY B 案：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10`；Robke 案：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3`。

新西兰

*覆盖范围说明。*在本部门首次核查过程中，新西兰判决数据库、土地估价法庭的裁决以及各法院自身的检索页面均无法访问，维多利亚州、西澳大利亚州、南澳大利亚州及联邦法院的情况亦是如此；上文提及的澳大利亚资料仅限于新南威尔士州和昆士兰州。此后，各法院官网已提供 *Liow v Martelli* 一案的上诉法院判决书，本部门已查阅该判决书；《公共工程法》的文本无法获取，下文中的法律说明系基于本部门对此法的业务了解而撰写。

新西兰的案例涉及多种情形，并已相应标注：《公共工程法》下的补偿、交叉租赁权下对改建的许可、一项关于卖方信息披露欺诈的索赔（*Wang v Vanifatova*，下文归类于私人合同损害赔偿项下），以及征地程序的改革。本节末尾还记录了一起昆士兰州（澳大利亚）的法定估价案件。

《公共工程法》补偿——估价原则。 根据《公共工程法》*Public Works Act 1981* 征收土地的基本原则是：土地价值是指该土地在 ，同时有两项既定限制：根据第 65 条，对于没有普遍需求或市场且用于特殊用途的土地，可依据等效恢复的合理成本进行评估 （即以重建等效设施的成本作为补偿设施——即成本法对应的评估方式），且任何因公共工程前景而导致的价值增减均不予考虑 。根据《1976 年土地估价法》（*Land Valuation Proceedings Act 1948* ）设立的土地估价法庭，负责裁决针对《公共工程法》补偿及税率估价的异议 （即用于联邦体系中地方财产税——“税率”（rates）——的评估值；非信用评级）。

*对估价师的启示。*根据新南威尔士州相关条款在 *Goldmate* 案（）中的解释，不予考虑的工作范围是一个直接影响估值的问题，因此报告应说明哪些内容未被纳入考虑以及依据何在。

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101（2026 年 4 月 16 日）。** 上诉法院废除了 *Smallfield v Brown* 案（1991）中确立的判断标准，该标准三十余年来一直适用于交叉租赁产权 的变更同意问题——这是一种新西兰的产权形式，其中业主共同持有底层土地的绝对所有权，而每处住宅均依据共同业主授予的租赁合同持有。根据 *Smallfield* 一案，只有当寻求变更的一方能获得实质性利益，且该变更对邻居造成的损害微乎其微时，拒绝同意才可被视为不合理。被上诉人曾就单层扩建、地下游泳池及连接露台寻求同意；上诉人作为同一交叉租赁产权下的邻居，予以拒绝。维持高等法院的判决并驳回上诉，上诉法院认定 *Smallfield* 案在法律上存在错误：改建契约的措辞中并不包含此类限制，且这些限制与其语境和目的并不相符。现行的判断标准是基于语境对合理性进行评估，权衡申请人的利益与反对者的实际损害。

*对估价师的启示。*据普遍报告，新西兰拥有数量庞大的交叉租赁产权，特别是在奥克兰，据普遍报告，该地区房产价值因难以获得改建或扩建的同意而受到压制。*Smallfield* 正是造成这一困难的主要原因之一：邻居只需证明存在超过微不足道的损害，即可拒绝同意，而这一门槛非常低。将其替换为“合理性平衡”原则将提高特定改建工程得以进行的概率，因此直接影响交叉租赁产权相对于同等绝对所有权所面临的折价幅度。那些针对交叉租赁权属采用固定百分比调整的估价师，应重新审视其推导依据：该调整是根据一项现已不复存在的法律标准校准而来的。

已查明但尚未核实的其他判决。 一份关于 2026 年新西兰房产诉讼的调查报告还指出 *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852，该案涉及依据《财产法》第 261 条和第 264 条，针对错过商业租赁续期截止日期的救济措施；其中租赁虽已续期，但租金调整追溯至原租赁期，致使承租人未能因逾期通知而获益；*Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92，涉及赔偿索赔及和解意愿；以及 *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79，涉及根据《王室森林资产法》收回王室森林土地及补偿事宜。每份判决均需待与官方报告核对无误后，方可在本部门作为权威依据使用。

《公共工程法》改革。 已公布一项改革方案，该方案将把环境法院从指定优先项目的征地流程中剔除，并为土地所有者提供激励性补偿金，以鼓励其尽早达成协议。该提案改变了协商平台和谈判立场，而非补偿标准的计算方式。

*对估价师的启示。*激励款项不属于市场价值范畴，应与市场价值分开报告。若估价师的评估结果被用作激励性结算的依据，该估价师应明确说明：该激励款项不属于市场价值的组成部分，且不能作为其他任何房产市场价值的依据。

已确认但未核实：太阳能发电设施所占用土地的法定性质。 2026 年 6 月法律报告报道称，昆士兰州上诉法院驳回了一项针对被描述为该国——即澳大利亚——最大太阳能发电场法定估值的质疑，并指出《昆士兰州土地估价法》（*Land Valuation Act 2010*）应予修订，以澄清“城市用途”的含义。该问题至关重要，因为“城市”或“非城市”的界定决定了《昆士兰州土地估价法》（*Land Valuation Act 2010*）所规定的法定估值依据——城市土地采用地价法（site value），非城市土地采用未改良价值法（unimproved value）非城市土地则采用未改良价值 —— 且这两者之间的差异可能相当显著：未改良价值剔除了所有改良部分，包括土地开发，而地块价值则包含看不见的场地工程，因此地块价值通常更高。

本部门无法核实该裁决。澳大利亚-大洋洲法律信息研究所拒绝了自动访问请求，昆士兰州判决服务要求使用脚本客户端，而本部门并未运行此类客户端，且法律媒体的报告需订阅才能查看。因此，该案的案名、引文和日期仍无法确认，此事在此被记录为已确认的问题，而非判例依据。这是下一期工作的最高优先事项，最直接的途径是手动查阅上诉法院自行公布的判决书。

*为何即使未经核实也值得记录。*一个相关问题 ——即土地的法定性质应依据其规划用途还是实际用途——在 *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*一案中被提出，本期《南亚》专栏对此进行

了报告。

来源—— 《1981 年公共工程法》第 62 条 (*Assessment of compensation*) 和第 65 条（不存在一般性需求的土地），官方合并文本（第 62 条在初审阶段按英文原文解读；截稿时无法查阅）：`https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/latest/DLM46358.html` ；土地估价法庭裁决：`https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribunal/decisions/` 。关于根据该法案作出的裁决，*Edwards v Minister for Land Information* （2024 年 11 月 29 日）裁定，就征用土地及对剩余土地造成的损害（在美国称为 “分割损害” 或 “剩余地损害”），应支付总计 $ 296,960 新西兰元的补偿金。

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.

对每项可比实例给予同等权重并不构成法律错误：*Valuer General v Esperia Court* 。 [2026] NSWCA 30，2026 年 3 月 17 日。上诉法院驳回了总估价师针对八项斯特拉斯菲尔德土地价值重新裁定的上诉（[2025] NSWLEC 104）：对所有经调整的可比实例给予同等权重，并采用介于经调整数据中位数与均值之间的比率，属于估值判断问题，而非法律问题。重新确定的价值范围为 $ 1,460,580 至 $ 15,934,000。

最高最佳用途即为现有用途：*Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2)*。 [2026] NSWLEC 32，2026 年 3 月 27 日。经确认，截至 2023 年 7 月 1 日，该地块的土地价值为 $52,000,000，2023 年 7 月 1 日，基于该地块的最高最佳用途即其作为铝冶炼厂的现有用途这一前提，该土地价值 52,000,000 的认定获得确认；纳税人关于该地块作为工业开发用地价值为 $32,830,000 的主张未获支持。对于最佳用途即为当前用途的特殊用途房产，其估值应基于该用途，而假设性替代用途的较低估值并不能取代该估值。

昆士兰州——作为代理人的评估师，以及对方报告中的错误。 在 *Cost v Valuer-General* [2025] QLC 2 一案中（该判决被 [2026] QLAC 4 案维持），上诉人的评估师曾以代理人及辩护人的身份行事，违反了专家证言规则；其证词未获采信，上诉因此被驳回。在 *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5 一案中，纳税人通过证明总估价师的估价师错误地排除了某可比实例，从而履行了针对已签发的 $1,350,000 的举证责任；其自身评估师在另一宗交易中也存在失误，总评估师的交叉上诉被驳回。而在 *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 一案中，黄金海岸的两处地块估值均被下调——80 号 Marine Parade 从已公布的 $54,500,000 下调至 $52,820,000；另一处 66 Marine Parade 则从 $47,500,000 下调至 $47,040,500 — 总估价师麾下的估价师曾主张的估值高于已公布的数值，即 $ 的 55,500,000 及 $ 的 49,500,000。

简要说明。 *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810：$ 建议每平方米建筑总面积 1,805，已签发的 $ 63,843,435 未显示为过高。*Boensch* [2025] NSWLEC 1458，经 [2026] NSWLEC 12 案确认：$ 每平方米 2.100^2 ，因洪水风险折减 5%；可比实例的筛选与调整属于事实认定，而非法律规定。*Jensen* [2025] QCA 102：未改良价值为 $ 600,000 与已签发的 $ 640,000 相抵。*Walker Road* [2025] QLC 19：适用农业优惠政策，价值下调至 $ 1,200,000。

对估价师的启示。其中有两点涉及的是估价师本身而非评估值，这些才是需要牢记的。*Cost* 一案驳回了一位估价师的证词，因为他曾作为客户的代理人和辩护人行事，其证词因此未被赋予权重。*Calardu* 一案表明，业主无需证明确切数额即可赢得第一阶段诉讼：只需证明所依据的估值存在错误——本案中是错误地遗漏了可比实例——就已足够，即使业主自己的估价师在其他方面存在失误。

Source — 埃斯佩里亚苑(Esperia Court):https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19 及 https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda；托马戈（Tomago）：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca；科斯特（Cost）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2 及 https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4；卡拉杜（Calardu）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5；海洋广场（Ocean Plaza）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17；卡林布拉（Karimbla）：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89；博恩施（Boensch）：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9；詹森（Jensen）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102；沃克路（Walker Road）：https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19。均为官方文本。

Lending, Foreclosure, and Mortgage Regulation

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

评估师的保险公司撤出：*Aquamore Finance v Castles Valuers*。 [2026] NSWSC 248，2026 年 3 月 20 日。某贷款机构持有一份针对评估师的 400,000 澳元同意判决（$ ），理由是其在“视同完工”评估——$ 480 万（假设分拆地块价值）减去 $ 60 万费用，却以 $ 420 万“现状”价格呈现。法院裁定，评估师的职业责任保险承保人有权援引保单中的免责条款，无须承担赔偿责任，因此贷款方的动议未获支持。评估师需承担责任；保单不予赔付；贷款方虽获得判决，但该保单将不予支付赔偿金。

简要说明。 *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920：针对抵押权人以 $ 2.65 million（估值为 $ 3.625 million）价格出售房产的禁令申请被驳回，因为即使以 $ 500,000 至 $ 600,000 ，也无法弥补再融资缺口。

Source — Aquamore：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f；Hungry Joe：https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4。官方文本。

Valuer and Appraiser Professional Liability

Negligence, breach of contract, and rarely fraud against the appraiser; bracket and margin of error, intended use, and USPAP compliance.

两项裁决，均涉及角色而非数量问题。 *Aquamore v Castles Valuers* 一案（已在上述“ 贷款”部分提及）是本期唯一一例认定存在估值疏忽的案件——将“ 假定完工”的数值作为“现状”呈现——其教训在于，报告中陈述的价值依据即构成案件的全部依据。此外，在“税务”栏目下提到的 *Cost v Valuer-General* 一案，涉及一名评估师以客户代理人和辩护人的身份行事，随后又作为他们的专家出庭作证：其证词权重较低，上诉亦被驳回。在可访问的数据库中，未发现其他关于估价师责任的 2025–26 年度判决；联邦法院以及维多利亚州和新西兰的数据库均无法访问。

Family Law, Divorce, and Equitable Distribution

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

No decisions in this category this quarter.

*核查说明。*澳大利亚联邦巡回及家事法院通过数据库发布其判决书，但在本部门进行核查期间，这些数据库无法访问；且没有任何州法院对离婚的财产后果拥有管辖权。因此，此处未收录澳大利亚家事法判决，是由于无法访问所致，而非对相关判例法的认定。

Estate, Trust, and Probate

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

遗嘱执行人被责令进行真实估值：*Wagner v Wagner*。 [2026] QSC 139，2026 年 6 月 18 日。关于家庭赡养请求，遗嘱执行人未履行其向法院提交土地及股权充分估值的义务，被责令对昆士兰州的两处房产（包括任何采矿租赁权）进行全面的正式估值。遗嘱执行人自行估算的数额不构成价值证据，法院不会据此裁定遗产分配是否充分。

简要记录。 *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149：评估师对 $ 657,000 的终身使用权所作的评估，无法降低遗产转让的应税价值，因为根据遗嘱的真实解释，该遗嘱并未设立终身使用权。该评估有效；但其所评估的权益并不存在。

Source — 瓦格纳：`https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139`；摩根：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5`。官方文本。

Partnership, Shareholder, and Buy-out Disputes

Fair value against fair market value, and whether an asset or cost approach is appropriate when the real estate is an operating asset.

土地以远低于其价值的价格转让：*Re Gerringong Storage*。 [2025] NSWSC 302，2025 年 4 月 2 日。土地以 $877,500 的价格从公司转让出去，而其估值范围为 $2,200,000 至 $4,500,000；根据 $\$/\mathrm{m}^2$ 的证据，该地区同类土地的销售价格因面积差异而被折算。随后以“公正与公平”为由进行清算，并获得了金钱救济。转让价格与最低估值之间的差距即构成压迫。

压迫行为发生后不适用少数股东折价，且日期即为裁决日期：*Re Lanmar (No 2)*。 [2026] NSWSC 800，2026 年 7 月 10 日。以已知价值进行赎回被认定不可行，因为估值证据未能确定股份价值，因此任命了一名接管人负责出售；法院重申，在压迫性交易后，通常不应适用少数股东折价，且估值日期通常为裁决日期。

简要说明。 *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52：一家 50/50 的合资企业持有某开发地块，该地块在 $ 上商定的价格为 4,740,000，买断价系参照原告的公开要约，在该金额基础上加价 18.67 百分点确定。*Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064：股东协议中规定额外 10% 折价的条款因构成惩罚性条款而被判定无效，专家们一致认为，就少数股权而言，控制权缺失折价和流动性折价在其他情况下是恰当的——该业务属于贸易业务，而非房地产，但惩罚性条款适用于任何买断公式。

*对估价师的启示。*澳大利亚和英格兰的法律观点已趋于一致：在遭受压迫的情况下，不应适用少数股东折价，且估值应以裁决日为准。*Azzurri* 补充了一点，这是英格兰判例中此前无需论证的——即合同中的折价条款可能因被认定为惩罚而无效，因此当事方自行拟定的计算公式也无法免于法院的审查。

Source — 格林贡：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609`；兰马尔：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b`；兰罗克：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92`；阿祖里：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891`。官方文本。

Insurance, Casualty, Environmental Diminution, and Private Contract Damages

Before-and-after value, cost to cure against stigma, wildfire and contamination, insurance appraisal clauses, options, and partition.

没有证据的污名化一文不值：*Owners SP 16460 v Hunter Water*。 [2025] NSWSC 1029，2025 年 9 月 10 日，该判决被 [2026] NSWCA 184 案维持。一条爆裂的主水管导致某联排别墅小区被淹；$，法院就财产损失判赔 1,161,841.92。关于因洪水造成的 “污名” 而提出的每套联排别墅 $20,000 的价值减损索赔被彻底驳回——没有证据将保险费的增加与洪水联系起来，且 “污名索赔中已无任何依据可支持任何损害赔偿”。上诉法院未被要求推翻该裁决。

*对估价师的启示。*请结合欧洲篇中的德国度假屋案例来阅读此文——该案中，由于缺乏可依据的事实，法院驳回了在合格维修后认定房产存在污名化的请求。两个法院，两大洲，同一条规则：残差减损是关于买方行为的事实认定，而按单位计算的整数金额并非事实认定。

简要说明。 *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27：酒店外墙上更换了易燃外墙板；拆除和更换的损害赔偿金在多个项目间分摊，其中一项损害项目经评估为 $ 285,662，并按百分之七十五的比例获得赔偿。未能查找到该时期关于以赔偿限额为基准的恢复原状、保险不足，或新西兰地震及防风雨计划的相关判决；新西兰数据库无法访问。

Source — 亨特水务局：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08` 及 `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc`；《星报》：`https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a`。官方文本。

Wang v Vanifatova 一栋位于单元产权 开发项目（单元产权是新西兰的公寓产权形式：单元享有单独产权，但共有公共区域）中的两层联排别墅，该项目于 2002 年竣工，外墙采用直接固定在木结构框架上的整体式材料，二楼露台被认定为渗水源，其防水记录可追溯至 2014 年，并于 2015 年进行了修缮。在买方为期三个工作日的尽职调查期间，卖方家属作为其代理人，仅披露了 2014 年的一次目视检查报告，并隐瞒了此前一位潜在买方于 2020 年 6 月获取的建筑检查报告。科林斯、曼德和贝克罗夫特 JJ 法官维持了针对代理人个人欺诈的认定，责令他们与卖方共同支付 $ 495,190 新西兰元的修复费用，NZ 495,190 的补救费用、NZ$ 26,580.45 的间接损失以及 NZ$ 30,000 的一般损害赔偿（合议庭的组成及确切赔偿金额依据二次报告，未与判决书核对）。

*对估价师的启示。*损害赔偿额的计算标准 是关键所在。赔偿金额是基于整改成本而非已付价格与房产在真实状况下的价值之间的差额，而这两者并非同一数值。当评估师受托处理未履行披露义务的索赔案件时，索赔所依据的计算标准将决定索赔的具体内容，因此应在委托指示中明确这一区别，而非予以默认。该判决还确认，即使披露义务在于业主，但处于卖方地位的人仍可能承担个人责任——这提醒我们，交易中的专业风险并不局限于那些承担正式义务的人。

覆盖范围和完成情况

本期基线报告尚未完成。以下内容已确定将纳入下一期报告，且未在本报告中涉及：维多利亚州和西澳大利亚州的强制征用裁决；除新南威尔士州和昆士兰州以外的澳大利亚各州关于房产税和土地

税估值的上诉；新西兰土地 2026 年的裁决，这需要直接检索司法部的裁决数据库；以及两个司法管辖区在估值证据中对受污染土地和自然灾害披露的处理方式，该领域发展迅速，很可能需要单独探讨。

贷款评估：比较附录

近期法院判决 • *The Valuation Engineer*

威廉 · 伯特 · 克雷托 • 第 1 卷，第 2 期 • 2026 年秋季

DOI: 10.67330/vvg7ed61

致读者。这些摘要是本刊为估价专业人士所作的判例与法律文件的自述性介绍，并非法律意见。若某一裁判或条款的理解对具体事项具有决定意义，读者应查阅官方文本，并征询在相关法域执业的律师的意见。许多来源并非以英文写成，系以机器翻译阅读，其中可能存在错误；凡属此类者均已标注，并附有原文来源链接，以便查核。

范围与来源

本附件为专题性质，而之前的各期则按地区划分。那些摘要报告按各自管辖范围，根据估值的目的逐一列举各项裁决；而本附件则跨管辖范围汇集了同一目的的案例，其重点在于比较，且无需重复陈述任何单个案件的事实。其估价对象是为贷款人出具的评估报告，以及该报告——连同出具该报告的估价师——在法庭上的命运。贷款评估与征收在法律上属于不同的问题。问题不在于自愿买方会向国家支付多少，而在于一份特定目的的评估意见——通常是市场价值，有时是强制出售价值——是否以一名合理称职的估价师所应具备的专业技能、独立性及数据为依据出具，以及贷款方或后续投资者是否有权依赖该评估报告。

已发布的 2025—26 年度资料分为四个部分，附件也据此进行编排：英国关于评估师过失的法律，其中现行判断标准在上诉中得到了重申；美国，其争议焦点在于评估师是否独立于贷款业务，以及偏见和高估索赔的诉讼资格；东非地区，争议焦点在于拍卖现场的市场价值与强制出售价值之争；以及尼日利亚和拉丁美洲的制度层面——即银行要求的正式报告。各地区的诉讼目的各不相同，潜在的诉讼当事人也各异：在贷款发放阶段，借款人通常投诉估值过低，而后续投资者则往往投诉估值过高；在资产变现阶段，抵押人则会质疑强制出售价格、其时效性或该价格的缺失。

有几点结构性问题值得在开头说明，因为它们会反复出现。贷款方的房产估值并非买方的房产勘察报告。英国法律仍然认为，普通自住业主有权依赖抵押贷款估值（*Smith v Eric S Bush*）；而买房出租的投资者通常不能（*Scullion v Bank of Scotland*）。无论谁将《美国专业评估准则》（USPAP）中关于“预期用途”的表述 与普通法义务进行比较，其实都是在比较为解答同一个问题而制定的规范：这一数字究竟是为谁而设的？

来源。 下文中作为“已裁定”报告的每项裁决均系以英文阅读或摘自已标明的报告；标注为“据称”的文件仅为指控，仅此而已，并已作相应标注。监管及机构文件——房利美《销售指南》、SHF 指数、巴拿马的第 468 号法律——均不构成判决，并在使用处明确标注。

英格兰——先写括号，再写方法

***Bratt v Jones* — 目前的重新表述。** 上诉法院 2025 年 5 月 2 日的判决，[2025] EWCA Civ 562，是近期关于普通法法院如何判定估值是否存在过失的最清晰表述。该估值涉及牛津郡一处获准建造 82 套住宅的地块，系为期权价格而非贷款而出具，但该裁决所适用的标准是适用于贷款人对评估师索赔的一般标准。琼斯将该地块估值为 £407.5 万；布拉特主张价值约为 £800 万；审判法官认定“正确”价值约为 £475 万，为该类独一无二的地块设定了 15% 的估值区间，并认定琼斯的估值略低于该区间下限。上诉被驳回，法院认为自己受 *Merivale Moore*的约束：

- 首先，该数值是否超出了合理范围 是否为正确数值——这是一个事实问题，通常有 10 percent 的容差，对于一次性交易或开发用地，容差范围可达 15 percent；且
- 只有当该数值超出合理范围时，才可认定评估师的方法存在缺陷 *Bolam* —— 这种方法是任何具备基本专业能力的评估师都不可能采用的。

举证责任始终由原告承担；该区间范围是承担责任的先决条件，而非举证责任的倒置。法院——在一份联合判决书中——在附带意见中对以下逻辑表示了质疑：即仅因数字幸运地落在区间内，就让一种疏忽大意的做法得以逃脱责任；并指出该问题只能由最高法院解决：这是一种记录在案的疑虑，而非正式裁决。

损害赔偿可能包括哪些内容。 一旦认定存在过失，赔偿金额仍受以下原则限制：*SAAMCO*：即仅限于因信息错误而造成的损失，而非贷款发放后整个市场的下跌。此外，*Scullion* 仍对起诉主体设定了限制：对于依赖贷款人报告的“买房出租”投资者，通常不承担任何注意义务。

*对估价师的启示。*两阶段测试是估价师的“护盾”，应当将其视为护盾。第一个问题属于算术范畴，而非专业范畴：只要估价结果与法院后来认定为正确的数值相差在 10% 至 15% 之内，索赔便告终结。只有当结果超出该区间时，评估方法才会受到审查——这正是为何在最偏离常规的评估项目中，工作底稿才最为重要，因为这些项目中，容差区间最宽，但评估方法却最缺乏参考依据。

来源 — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562（官方版本，英文原文）：`https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html`；判决书 PDF：`https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf`；评注：`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`；关于损害赔偿，*SAAMCO* 和 *Scullion*：`https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/`。

美国——独立，又有谁能抱怨人数呢

机构规则手册。 《房利美销售指南》B4-1.3-12（《评估质量至关重要》，2025 年 9 月 3 日修订版）虽不构成最终裁决，但却是美国大多数贷款发放争议的论证依据。贷款机构不得为达到贷款金额而刻意寻找符合要求的估值；估值的重新审议应交由原估价师处理，仅在相关问题无法解决时才可进行替代评估；房价快速上涨时需加强尽职调查；《估价师独立性要求》和《统一评估数据集（3.6）均适用。完全未进行评估的贷款 ——基于自动化计算结果或豁免——不属于本附件及本期刊的讨论范围：其输出不构成评估报告。关于“评估是否存在过失”的问题，仅适用于那些仍被认为需要人工评估意见的贷款。

低估 — *Cheroutes.* 在 *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group*（科罗拉多州地方法院，案号 24-cv-02915）一案中，一名黑人房主的丹佛市双户住宅在 2020 年 5 月的评估价为 $860,000 美元，而在 $640,000，而该市场当时正呈上涨趋势。据指控，用于可比实例的房产样本 — 主要选自超出评估管理合同要求的 1 英里半径范围之外、少数族裔比例较高的地区。在 2025 年 9 月 12 日，法院驳回了驳回针对 Rocket 公司指控的动议。这是一项诉状裁定：相关指控尚未得到证实，此处仅作为指控予以陈述。在截然相反的法理方向上，美国住房与城市发展部（HUD）的《抵押权人通函》2025-08（2025 年 3 月 19 日）撤销了联邦住房管理局（FHA）2021 年和 2024 年的反歧视估值函，而那些在法庭上败诉的偏见指控，其失败原因在于方法和意图—— 法院拒绝从人口普查残差中推断歧视，且社会学专家被禁止就评估方法发表意见。

估值过高—— *StanCorp*。 在 *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield*（马里兰州地方法院，2026 年 1 月 23 日提起）一案中，一名抵押贷款投资者针对 25 笔多户住宅及商业贷款提出了“贷款方责任理论”：未经核实即采信借款人的租金明细表、将一栋单间公寓楼报告为一至三居室单元，翻新数据与照片不符，以及从同一借款人的投资组合中提取的可比实例——被认定为疏忽、在检查和核实方面违反《美国专业评估准则》（USPAP），以及不合理的假设、虚假陈述和合同问题。已提交，但未获认定：每个字都是指控。

作为协商所得服务的独立性——以及该理论的局限性。 *Alig v Rocket Mortgage, LLC*（第四巡回上诉法院，案号 22-2289，2025 年 1 月 23 日）涉及一宗西弗吉尼亚州 2,769 笔再融资案件，其中评估申请表将借款人自行估算的价值转交给了估价师；初审法院曾裁定向该集体赔偿超过 $10.6 百万美元。该主张依据并非《美国专业评估准则》（USPAP）的方法，而是承诺本身：即借款人付费但未获得的 独立评估服务。在最高法院发回重审后，第四巡回上诉法院以多数票驳回了该集体诉讼主张。依据《美国联邦巡回上诉法院判例汇编》（*TransUnion*），该法院认定集体成员未能证明因其估价被转交而遭受了具体损害，并撤销了集体诉讼认证及其损害赔偿裁决。代表原告的个人索赔维持原判，即法院此前作出的裁决，且本案被发回重审。

超出抵押范围的依赖。 在 *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* 一案中（马萨诸塞州地方法院，24-12767，2025 年 7 月 31 日）某公司的收购方被允许以过失为由起诉目标公司的估价师；合同索赔因缺乏合同关系而未获支持；且 尽管报告中载有“仅供特定用途”的免责声明，但其信赖是否可预见仍被认定为事实问题。

对估价师的启示。美国的相关材料将重点放在委托关系上，而非计算方法上。关于“预期用途”和“预期用户”的段落并非套话—— *Aquidneck* 一案表明，免责声明在审判中仍作为事实问题存在，而非直接驳回索赔。*Alig* 则标示了另一条路径的界限：“独立”或许是协议中的术语，但若某类人无法证明其自身的评估工作受到影响，则不具备提起诉讼的损害依据。评估协会 2026 年 8 月 31 日的备忘录提供了关于同一观点的内部解释：垂直整合本身并不构成独立性违规；但通过生产人员解决估值争议则构成违规。及其配套结论——即在房利美（Fannie Mae）自身 2023-24 年度审查中中，58% 受让步影响的可比实例未作任何调整，而按美元对美元的比例进行扣除的做法也是错误的—— 这一发现提醒我们，该行业的风险暴露并不局限于那些引人注目的事实。

来源 — 房利美销售指南 B4-1.3-12 （官方文件，请阅读英文版）：https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters；*Cheroutes*，2025 年 9 月 12 日命令（官方）：https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline，以及报告：https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/；HUD ML 2025-08 背景：https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf；*StanCorp* 报告：https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271；*Alig v Rocket Mortgage*，第四巡回上诉法院 案号 22-2289，2025 年 1 月 23 日判决书（官方文件，请阅读英文原文）：https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf；*Aquidneck* 报告：https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/；评估学会关于垂直整合与 AIR 的报告：https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence；被驳回的偏见指控：https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims。

肯尼亚——市场价值与强制出售价值的对比，拍卖现场

这相当于非洲版“贷款与评估之争”，而高等法院在十四个月内审理了三起具有指导意义的案件。银行在设定抵押权前和拍卖前都会委托编制报告；借款人则对强制出售价值、报告过时或缺乏报告提出异议。

没有评估，就没有强制出售价值。 在 *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* 案中（[2025] KEHC 6079，2025 年 5 月 16 日），银行方的证人承认，在尝试拍卖前未进行任何估值，且未发布公告；法院无法根据现有证据确定强制出售价值，因此该诉讼被驳回。法定的出售权以当前估值为依据，若无估值，则无权行使。

按当时的强制出售价格出售。 在 *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 2026 年 4 月 30 日) 一案中，2015 年 4 月的初始估值将该看跌期权的市场价值定为约 3000 万肯尼亚先令；该银行随后于 2016 年 10 月和 2017 年 11 月的报告中，将市场价值分别定为 2000 万和 1650 万肯尼亚先令，强制出售价值则分别为 1500 万和 1545 万肯尼亚先令；拍卖成交价恰好与 2017 年 11 月的强制出售估值完全一致。法院将这一与同期专业估值相吻合的情况视为对该销售价格的初步证据，而借款人自身 2018 年 1 月的报告中给出的 3400 万肯尼亚先令估值并未推翻这一结论。

第二意见并非禁令。 在 2026 年 6 月报告的 Njuca 案件中——一笔约 13.7 亿肯尼亚先令的贷款，银行将抵押品估值定在约 10 亿肯尼亚先令，而债务额接近 20 亿肯尼亚先令的债务，借款人则将该投资组合估值定为超过 50 亿肯尼亚先令—— 相关实践规则明确指出：在无欺诈或串通的情况下，相互矛盾的报告不会阻止拍卖的进行。此外，*Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060，2026 年 6 月 26 日）一案揭示了抵押权人的操作惯例——在发出第 90 条和第 96 条通知后、赎回通知及公告发布前夕，获取了一份新的估值报告。

*对估价师的启示。*肯尼亚的变现实践为强制出售价值界定了具体要求。该价值必须存在；必须与其所支持的销售交易同时发生；且当拍卖槌敲定专业评估值时，借款人若要推翻该评估值，仅凭一份竞争性意见是远远不够的。受委托进行变现评估的评估师并非要解决各方对价值的争议——法院也不会——而是要确定一个用于检验此次出售结果的基准数值。

来源——肯尼亚法律官方汇编（英文版）：*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 报道：`https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`.

尼日利亚——抵押权人的义务及持牌报告

***Ohahuna v Onyemere* — 可信的估值，还是恶意行为。** 在 2025 年 6 月 24 日作出的 HOW/97/2007 号判决中，高等法院（Njaka J）援引 *Cuckmere Brick*一案重申：抵押权人行使出售权时，必须依据可信的估值寻求公平价格，且报告之间的差异——或任何脱离估值方法的出售行为——均构成恶意证据。辩方评估师自身的评估结果也已记录在案：截至 2006 年 6 月 28 日，公开市场价值为 1230 万 奈拉，而抵押或强制出售估值为 800 万 奈拉。

该报告作为法定依据。 尼日利亚贷款机构和联邦抵押银行不会基于自动化模型或房产列表抓取数据发放贷款；它们要求提供由 NIESV 持牌评估师出具的报告，且 2026 的消费者指南措辞异常直白：在线估价绝不能替代抵押贷款、国家住房基金、许可、遗嘱认证或法庭用途。2026 年第二季度，一份正式的拉各斯住宅报告费用约为 150,000 至 500,000 尼日利亚奈拉。止赎信息本身很容易找到，但通常不会提及评估情况—— *Citygate v Eze*（伊凯贾，2026 年 5 月 14 日）一案，批准对一笔约 1.5 亿尼日利亚奈拉的合法抵押贷款进行止赎，便是典型的沉默案例。

对估价师的启示。 *Ohahuna* 将评估从证据转化为行为：一份可信的报告是抵押权人证明其善意的依据，而缺乏该报告——或者存在未由报告解释的销售价格——则是抵押人证明相反情况的依据。肯尼亚和尼日利亚的判例虽在适用范围上有所不同，但本质上属于同一法理，二者均使清算评估师的档案自撰写之日起即成为诉讼文件。

来源：— *Ohahuna v Onyemere*，判决书（英文版）：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 实践指南：https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria；*Citygate v Eze* 报告：https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/。

拉丁美洲——制度层面与缺失的判例法

墨西哥——银行记录的数据集。 联邦抵押贷款公司（Sociedad Hipotecaria Federal）发布的是贷款评估指数，而非法院裁决：2025 年，平均抵押贷款 *avalúo* 为约 1,863,965 墨西哥比索，中位数为 1,209,189，较上年增长 8.7%，估价师数量较 2024 年减少 1.1%，已使用存量占占总量的 63.1 %。这是系统实际记录的数据——一项不附带疏忽原则的机构贷款价值普查。

巴拿马——担保（ú）在改革后依然有效。 2025 年 4 月 24 日颁布的第 468 号法律，其主要改革条款自 2026 年 1 月起生效，取代了 1985 年的优惠利率住房信贷制度。银行在批准贷款前仍需进行正式的 *avalúo* 和 Registro Público 查询；该法规补贴的是利率，而非贷款金额。

核查说明。在公开索引中未发现任何 2025—26 年间墨西哥或巴拿马最高法院关于 *avalúo hipotecario* 过失问题的判决书，且未引用任何相关判决。从更广泛的角度来看，英属维尔京群岛、巴巴多斯、科威特、刚果民主共和国、亚美尼亚和安哥拉的情况亦是如此：目前在这些司法体系中，几乎没有任何可公开获取的、有理有据的一审判决涉及银行起诉其估价师的案件。本附件如实报告了这一缺失，而非对其粉饰太平。

来源 — SHF 指数公报 2025-T4 （官方文件，西班牙语版本）：https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; 第 468 号法律指南（英文）：https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026。

该附件与征收测绘资料的对应关系

征收分期付款案件涉及国家是否支付了实际价值 —ü 土耳其宪法第 46 条的判例法、肯尼亚仲裁庭的裁决、安哥拉地表使用权补偿案。贷款案件提出了五个不同的问题，而附件中所列司法管辖区的裁决以一种明显一致的方式作出了回答：

- **预期用途和预期用户** — *Aquidneck*, *Scullion*：报告中明确指出的受众是已确定的，而非假定的。
- **与贷款业务的独立性** — 《估价师独立性要求》，*Cheroutes*，*Alig*，关于垂直整合的注释。
- **先确定范围，再确定方法** — *Bratt*：先对数据进行验证，再进行推理。
- **反对强制出售、同时性、善意** ——肯尼亚《土地法》的实践与尼日利亚 *Cuckmere* 案的判例。
- **谁可以依赖该条款**——原始贷款人；后续投资者（*StanCorp*，如所指控）；公司的买方（*Aquidneck*）；并非所有后续所有权人。

价值的定义因目的而异，这正是与本期其余内容最深层的联系：征收评估旨在阐明当国家必须支付补偿时“实际价值”的含义，而本附件则探讨当贷款人已支付款项，且法院被要求裁定谁应承担评估错误所导致的后果时，“市场价值”的含义。

覆盖范围和完成情况

- **英格兰。** *Bratt v Jones* 已全文查阅；*SAAMCO* 和 *Scullion* 中的论点基于现行实务界对既定权威的陈述。

- **美国。** *Cheroutes* 和 *StanCorp* 分别是关于诉状的裁决和起诉书；二者均未认定任何事实，且均作为指控列举。*Aquidneck* 案的裁决见于专业判例汇编；第四巡回上诉法院在 *Alig* 案中的意见书——该意见书因缺乏诉讼资格而撤销了集体诉讼认证及损害赔偿裁决—— 系从法院公布的文本中查阅。

- **肯尼亚案。**这三项高等法院判决均见于官方判例汇编。Njuca 案的相关内容基于商业报告。

- **尼日利亚。** *Ohahuna* 一案基于法官本人已公布的裁决；费用范围和执照发放实践则基于消费者指南。

- **其他地区。**本部门曾搜寻但未在英属维尔京群岛、巴巴多斯、科威特、刚果民主共和国、亚美尼亚和安哥拉找到经过论证的贷款评估判决。下一期的重点内容：*Alig* 一案的发回重审；任何源于政府支持企业（GSE）价值重新评估机制的州评估委员会纪律处分；以及肯尼亚首例旨在检验估价师自身责任（而非银行对评估结果的依赖）的案件。

规程

协议管理

VE-P1　v0.2.0　(2026)

征求意见稿——不得在符合性声明中引用

根据 VE-D1 v0.4.0 起草。请向编辑提交意见。

DOI: 10.67330/k1e2bp86

---

1. 适用范围

1.1 本协议的适用范围。由 *The Valuation Engineer* 发布的协议的生命周期：包括提案、评审、公开征求意见、发布、维护、修订和撤销等各阶段，以及每个阶段留下的记录。其对象是协议；其输出是已发布的版本以及该版本形成过程的记录。

1.2 本协议未涵盖的内容。本协议不规范协议的编写方式——命名、版本控制、适用范围、形式、需求表述及符合性声明均属于 VE-D1 的范畴。本协议不规范《期刊》对文章的编辑流程，因为该流程不属于协议范畴。本协议也不判定任何协议在技术上是否正确：即使完全遵循本程序，仍可能产生一个不合理的协议，本协议对此明确说明，而非暗示其他情况。

1.3 本文件不取代法律要求。本文件中的任何内容均不构成对任何估价师的义务，且任何主管部门采用任何协议均属该主管部门的自主行为。

1.4 该协议不涉及哪些判断。评论是否具有实质性、修改是否改变了要求，以及协议是否已准备好发布，这些判断由编辑决定，在此予以说明，以免将其误认为机械性的结果。协议的要求是每项决定都应 连同其理由一并记录，而非要求以任何特定方式作出决定。

1.5 术语的定义以本期刊词典中的定义为准。协议指为执行一项既定任务而制定的具体指令—— 通常为估值任务；本协议规范的是本期刊自身的任务。协议并非标准：标准归属于发布该标准的专业机构。编辑指负责该协议系列的人员。发起人指提出某项协议或对某项协议提出修改建议的人员。

2. 提案

R-1 应当 在工作开始前，将关于新协议或现有协议修改的提案记录在案，并说明：该提案所涉及的任务、现有协议和外部标准为何未能解决该问题、其预期范围以及其发起人。

R-2 应一项可能复制或缩小现有协议适用范围的提案，应说明涉及哪个协议，以及为何有意造成这种重叠。

R-3 应 提案应在提出之时（而非起草之时），明确列出其将作为规范性依据引用的任何外部标准及其版本号。

3. 起草

R-4 应 草案应注明其起草所依据的 VE-D1 版本。

R-5 应 草案应编号为 `v0.x.y`，并在其首页标注 “不得在符合性声明中引用”。

R-6 应 在发布草案时，应与其正文一同发布其机器可读的要求集及其符合性测试套件，无论它们处于何种状态。如果某份草案的要求集尚未存在，则该文件应视为提案，而非草案。

4. 阅读

R-7 应 草案应在首次发布前，提交给指定的评审人员名单进行评审，评审期不得少于三十天，且该名单及评审期应与草案一并公布。

R-8 应 《期刊》应在每份草案中声明，其不开展公众意见征询程序；若某项议定书的主题涉及未列入名录的各方，则草案应指明本应征询意见的对象。该程序的限制应予以披露，而非隐瞒。

R-9 应 应将收到的每条评审意见予以记录，并注明其作者（除非作者另有要求），并将其处理为“接受”、“ 经修改后接受” 或 “拒绝”——每种处理方式均应说明理由。

R-10 应 该评论记录应随已发布的版本一同发布，并在该版本存续期间保持发布状态。

R-11 宜将一条将需求标识为无法验证的注释—— 即没有任何测试套件能够验证、也没有任何构建产物能够证明的需求——视为实质性内容，因为此类需求会使符合性回归到声明性验证。

5. 发布

R-12 应 根据 VE-D1 §1.3，应为每个发布版本分配一个版本号，并记录该变更的分类——MAJOR、MINOR 或 PATCH——及其原因。

R-13 应当 发布版本应说明其取代了哪些版本，而被取代的版本也应进行修订，以说明被哪些版本取代。发布版本中的其他内容绝不进行任何修改。

R-14 应当符合性测试套件未能通过协议自身的要求集测试时，或者当正文中的 “ *shall*” 在要求集中没有对应条目，或者某条目中没有 *“shall*” 时，不得发布。

R-15 应当 被取代的版本应继续发布，因为根据该版本提出的主张仍可进行评估。

6. 维护

R-16 应 每项生效的议定书均应明确规定审查周期，且该周期不得超过五年。

R-17 应 审查应以发布新版本、以 PATCH 形式发布的记录在案的重新确认或撤回告终。若审查以无回应告终，则视为本协议的失败，并将报告该未回应情况。

R-18 应当 规范性引用的外部标准发生变更时，应在《期刊》获悉该变更之日起九十天内予以记录，并同时确定该协议是否需要调整以及调整后的分类。该协议不会默认遵循该引用标准。

R-19 应 对于即将被移除的需求，应在移除该需求的发布版本之前的一个发布版本中将其标记为“已弃用”，以免现有的声明在未提前通知的情况下变得无法评估。

7. 退出

R-20 应当 撤销方应说明撤销理由及日期，并说明根据已被撤销的版本提出的索赔是否仍可予以评估。

R-21 应 将已撤回协议的编号注销，且永不重复使用。

8. 唱片公司：

R-22 应 在每个发布的版本中公布以下内容：提案、意见记录及其处理结果、变更分类及其理由、需求集、符合性测试套件，以及该套件针对协议自身要求的测试结果。

R-23 应 本议定书交由裁决的决定（§1.4）应在作出时连同理由一并记录在案，不得事后补作。

9. 符合性

符合 VE-P1 标准是本期刊流程的特性，而非任何评估人员工作的特性。该协议的测试套件基于已发布的版本记录，并根据各项要求，报告“通过”、“未通过”或“不适用（并说明理由）”的结果。

该期刊对其发布的每项协议都会发布一份符合性报告。如果一个协议流程既要求他人提供证据，自己却不提供任何证据，那它所做出的主张，恰恰是本框架旨在拒绝的。

在此草稿中打开

- R-7 中规定的 30 天期限只是被断言，而非经过论证，此前 60 天的规定也是如此。在确定这一期限之前，应审查 ANSI 的正当程序实践和 ASTM 的投票期限。
- 这并非公开意见征询流程，且 R-8 要求每个草案都应明确说明这一点。评审由受邀评审团进行，评审工作在《期刊》的“Discourse”论坛上进行。这种安排是经过深思熟虑的权衡：在参与范围受限的情况下，评审人员身份是公开的——评审名单会予以公布，正如 ASTM 公布委员会成员名单一样。匿名评审毫无价值。
- 不存在上诉机制。提案被否决的发起方，或评论被否决的评审人，在此均无记录在案的救济途径。正当程序标准通常要求设置此类机制，其缺失是本草案最大的漏洞。
- “共识”一词未作定义。该程序由编辑决定，对于目前规模的期刊而言这虽属坦率，但无法满足经认证的标准机构的要求。如果该系列期刊未来要获得认证，这一部分将是首先必须修改的内容，而其余要求在很大程度上仍可保留。

卷末资料

术语表

本期通用的专门术语 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • 2026 年秋季

本栏对本期通用的专门术语作一次性界定，使读者在本期任何部分遇到其中任何一个术语时—无论是法域综述、基础概念条目、论文还是综论—都能在此查得其含义，而不必逐段重新推求。凡术语附有通往美国用语的对照者，该对照仅为用语上的对应：它说明美国实务如何称呼该概念，而绝不表示各法域所依据的法律规则相同。同样，价值基础（市场价值、valor objetivo）并非评估方法（市场比较法、成本法、收益法）；二者绝不可互换。非拉丁文字材料在本期通篇以转写形式给出。

致受美国实务训练的读者

有四组用语对照在本期反复出现，先于此处汇列。

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. 本期通篇以 *expropriation*（大陆法系的通常用语）和 *compulsory acquisition*（英联邦的通常用语）指国家对私有财产的征收。美国实务称此项权力为 *eminent domain*，称行使该权力的程序为 *condemnation*。此种对应仅及于用语：规范此类征收的法律、程序与补偿规则因法域而异。

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. 若干法域承认一种未经正式征收程序而在实质上构成征收的侵害—管制性征收或事实上的征收—其名称如 *de facto expropriation*、瑞士德国法上的 *materielle Enteignung*，以及土耳其法上的 *kamulastirmasiz el atma*（未经征收的占用）。美国实务称所有权人在此情形下的请求为 *inverse condemnation*。此处的对照同样仅为用语上的；各法域自行确定其要件与救济。

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. 在征收估价中，「the scheme」指征收背后的公共工程，而 *scheme disregard* 要求估价时不计入该工程所致的价值变动。美国实务将相应用语表述为 *project-influence*（*scope-of-the-project*）规则。

Cadastral value ≈ assessed value. 地籍价值是在国家土地登记簿（地籍）中以批量评估方式依行政程序确定的价值，用于税收及其他官方目的。美国最接近的对应物是 *assessed value*—这是功能与用语上的对应，并非主张两种制度以相同方式确定价值。

术语表 A–Z

条目按英文主词条的字母顺序排列；同义词群并为一条，相关用语一并列于词条之中。

Red Book; Blue Book; Yellow Book — 三部执业标准的习称，各属不同体系，彼此不可互换。*Red Book* 指 RICS Valuation — Global Standards，由英国发布，为全球 RICS 会员所适用。*Blue Book* 指 TEGoVA 的《欧洲评估标准》（EVS），适用范围及于欧洲。*Yellow Book* 指 Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions（UASFLA），仅规范美国境内的联邦取得。读者若遇到未加限定的「the Book」，应先确定所指为何者，再行援引。

betterment; set-off — 在英国及英联邦强制收购法中，指公共工程所致的、所有权人保留土地的价值上升；set-off 将该上升额自补偿中扣除。

cadastral value; cadastre — 在国家土地登记簿（地籍）中以批量评估方式依行政程序确定的价值，用于税收及其他官方目的；美国最接近的对应物是 assessed value。

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) — 佛历（减 543 得公历年）；伊斯兰太阴历希吉来历（1437 年约当 2016 年，且逐年推移）；中华民国的民国纪年（加 1911）；以及日本的令和年号—本期均与公历年并列，B.E. 与 H 于首次出现时展开。

collective sale; en bloc (Singapore) — 经法定特别多数业主同意，将整幢区分所有建筑物一并出售。

Court of Cassation; cassation — 法国式大陆法系中的最高法院，仅审查法律适用错误而不审查事实（大致相当于法律审的终审法院）。

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — 未经正式征收程序而在实质上构成征收的侵害—管制性征收或事实上的征收；即美国实务所称的 inverse condemnation。参见上文用语对照。

deferment rate — 在英格兰与威尔士的租赁权收购中，用以评估出租人复归权（租期届满时收回占有）的折现率。

devolutive effect — 大陆法系程序法上，使案件移审于上级法院而不停止原裁判执行的上诉效力。

doctrine — 在普通法用法中，指法院发展出的确定法律原则。在大陆法系中，同源词（*la doctrine*、*die Lehre*、*dottrina*）所指截然不同：指关于法律的学说著述，与判例并列而具说服力的权威，而非自判例中导出的规则。此一假友双向生效，译文中「doctrine 认为」一语，既可能指某项规则，也可能指学者。可与同样分歧的 **jurisprudence** 相比较。

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — 欧洲人权法院（「斯特拉斯堡」）；《欧洲人权公约》第一议定书第 1 条保护财产；委员会与分庭是该法院在大法庭之下的审判组织。

enfranchisement (leasehold); premium — 在英格兰与威尔士，住宅租赁权人依法享有的买受所有权或延长租期的权利；premium 为此所支付的价款。

equity of redemption — 在普通法系中，抵押人于衡平法上所享有的剩余权益：清偿债务以取回财产的权利。

equivalent reinstatement — 在英国及英联邦强制收购法中，按以同等设施替代无市场的特殊用途不动产之成本给予补偿—相当于教堂、会所一类的成本法。

estimand; regressor; auxiliary regression — 拟予估计的量；回归中的解释变量；用以诊断或校正另一回归的辅助回归。

expropriation; compulsory acquisition — 国家对私有财产的征收；即美国实务所称的 eminent domain，于 condemnation 程序中行使。参见上文用语对照。

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; ...) — 颁布法律与命令的国家官方公报；援引公报即援引正式文本。各部分于首次出现时说明其所涉公报名称。

head of compensation — 在英国及英联邦强制收购法中，指应分别予以补偿的独立损失项目（例如土地价值、injurious affection、迁移损失）。

hope value — 在英格兰与威尔士及承袭其制的英联邦法域中，源于尚不能实现的未来收益或许可之期待的价值。

indefeasibility — 托伦斯登记的原则，即登记簿本身对权利归属具有决定性，故登记名义人通常不受未登记请求的拘束而取得（欺诈等情形除外）。托伦斯登记始于 1858 年的南澳大利亚；该原则源自澳大利亚且在该地最为严格，但在新西兰、加拿大西部各省、新加坡、马来西亚及其他英联邦法域亦以各自的变体运作。此等差异对依赖登记簿的估价人至关重要。各法域就登记是否即时治愈伪造或无效的文书而有分歧—*immediate* indefeasibility，此为澳大利亚与新西兰的立场—抑或须待其后向善意取得人移转时方予治愈—*deferred* indefeasibility，此为加拿大部

分地区以及几经反复的马来西亚所采路径。依前者，登记簿可照其所载信赖；依后者，新近登记的权利仍可能被推翻。

injurious affection — 在英国及英联邦强制收购法中，就所有权人保留土地的价值减损所给予的补偿—或因部分征收造成的分割，或在若干法域中虽未征收任何土地而仅因工程所致。实务要点在于此项区分：若持有土地的一部分被征收，就其余部分的补偿通常可得请求；若未征收任何土地而损失仅源于工程，则权利较狭，且在若干法域中—加拿大各省制度明文区分此二情形—取决于法律文字而非所受损失。

instrument (legal) — 具有法律效力的正式法律文书：法律、命令、规章、条约或产权证书；应与金融工具相区别。

jurisprudence (civil-law sense) — 被视为指引的法院裁判的总体—并非英美法上「法哲学」之义；本期于该词出现之处标明所取何义。

just satisfaction — 认定违反之后，欧洲人权法院另行进行的补偿阶段（《公约》第 41 条）。

justiprecio — 「公正价格」：西班牙法征收中的补偿数额。

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — 官方裁判要旨；正式的评估鉴定报告；法院的事实查明义务。

mandamus — 在普通法系中，命令履行公法义务的法院命令。此一名称留存情形不一：英格兰与威尔士于 1999 年将其更名为 mandatory order，美国在联邦及多数州的实务中保留 *mandamus*，而在印度，它是宪法明文列举的令状之一，故该词在当地具有他处所无的宪法分量。

marriage value — 在英格兰与威尔士的租赁权收购中，因租赁权与所有权归于一人而释出的增益。

mesne profits — 在普通法系中，就非法占用土地所给予的损害赔偿，大致为占用期间的合理租金价值。

mutation (South Asia) — 更新政府税收册籍中土地持有人记载的登录（非生物学上之义）。

negotiating damages; Wrotham Park damages — 在英格兰与威尔士，按当事人为解除所侵害之权利而合理协商所得之对价计算的损害赔偿；名称源自 *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd*(1974)。

notional capped rent (UK enfranchisement) — 为估价目的所假定的租金，由法律设定上限（例如所有权价值的 0.1%），而不论实际应付租金若干。

ontology (as used in this journal) — 本刊用以组织估价的结构化范畴体系：目的 → 价值基础 → 财产权利 → 法律与监管背景 → 方法论。

preliminary notification (India) — 政府就拟议取得所发布的第一份公告—通常即为估价基准日。

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — 大陆法系的时效；不受时效拘束的请求权永不因期间经过而消灭；取得时效为普通法 adverse possession 的大陆法对应制度。（此处「prescribe」意为因时效而消灭，非指规定。）

Privy Council (JCPC) — 设于伦敦、为加勒比地区及海外领地诸多英联邦法域之终审法院；「His Majesty in Council」为向其提起上诉的正式称谓。

rating valuation — 英联邦法系中用于地方不动产税（「rates」）的计税价值（非指信用评级）。

ratio; obiter — 在采拘束性先例的普通法系中，指判决中裁断案件并具拘束力的部分；相对而言，附带意见则不具拘束力。

read down — 在普通法的违宪审查中，由法院作限缩解释以维持其合宪性，而非宣告无效。

reception (legal) — 一法域对另一法域法律的采纳或继受（例如前殖民地继受宗主国的法律）。

reference (land-acquisition) — 在南亚，指不服裁决的所有权人将 collector 的裁决提交法院重新确定的法定途径—1894 年《土地征收法》第 18 条，该条在巴基斯坦与孟加拉国仍然有效，并为印度 2013 年法律所承继。此为要件而非单纯选择：所有权人若未申请 reference 而接受裁决，即丧失任何增额。

right of occupancy (Nigeria) — 《土地使用法》下的保有形态：一切土地归属于州，占有人所享有者为法定或习惯上的占有权，而非土地本身。

rights in rem — 在大陆法系中，指存在于物之上、可对抗一切人的权利（所有权、抵押权、地役权）—与债权相对。

scheme; scheme disregard — 征收背后的公共工程；该工程所致的价值变动于估价时不予计入—即美国实务所称的 project-influence（scope-of-the-project）规则。参见上文用语对照。

self-regulatory organization (Russia, valuers) — 以其会员资格替代国家许可的专业团体（非美国证券法上之义）。

severance — 在同一英国及英联邦制度中，指保留土地因与被征收部分割裂而受的损害。

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — unimproved value 剔除一切改良，包括土地开发；site value 则保留不可见的场地工程—故 site value 通常为二者中的较高者。

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — 所有权人对该财产的个人或情感上的依恋，在多数法域中不列入补偿。

strata title; unit entitlement; cross-lease — 英联邦的区分所有制度：strata title 将专有单元的权利与共有部分结合；unit entitlement 为该单元在表决与分摊上的份额；cross-lease（新西兰）则为共同完全所有权之下，各住宅自共有人处承租。

unexhausted improvements — 有用价值尚未耗尽的建筑物、工程与作物—在土地价值本身不予支付之处可获补偿的剩余部分。该词属于土地归属于国家、仅持有人所增附者方可补偿的非洲成文法制度：尼日利亚 1978 年《土地使用法》第 29 条第 4 款为最明确之例，将已开发土地的补偿限于按重置成本减折旧计算的改良部分，另加土地本身一年的租金。

usufruct; perpetual usufruct — 大陆法上使用他人之物并收取其收益而不享有所有权的权利；国有土地上的永久或长期形态在功能上近于长期地上权—为按剩余期限估价的消耗性资产。

vacant possession — 在普通法的不动产交易中，交付无人占用的标的物。

valorized; indexed — 按通货膨胀调整至较后日期；此种用法在历经通货膨胀的大陆法系、尤其在拉丁美洲十分通行。

valuation date; material date — 价值意见所指向的日期—各法律规定不一（通知、命令、清册、审理、判决）。

参考文献

本期引用文献汇总 • *The Valuation Engineer*

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • 2026年秋季

案头摘要

本部分记录了本期所查阅的法律文书、次级文献和 数据库，以及 比较性文章所依据的案例（ 按引用形式列出）： 条目中重现了 引用信息、实际查阅的来源，以及引用文件中包含的 所有来源质量修饰语。 这并非各期报告所涉及 裁决的完整清单。该清单即“判例表”， 由各期内容自动生成，列出了本期中的所有案件和法律文书；每项裁决的来源 均在报告该裁决的章节中予以注明。 某期报告中 标注为“引文待定”或“已识别但未核实”的案件，在此 列表中将保持完全相同的状态；本列表不会将标注过的来源 “洗白”为未标注的来源，也不会添加引文文本 未声称的任何权威依据。各期中提及但未注明名称或 引文来源的项目（源自编辑材料的 一行“结转”内容），均不单独列条目；各期的内容说明 仍作为这些内容的记录。

查阅日期。本期所引用的URL和汇编文本 均于2026年6月至9月期间查阅； 综合部门对其引用的来源进行的最后一次核查 已于2026年8月31日完成， 拉丁美洲部分的 主编主导核查于2026年9月1日完成，葡萄牙语 *“mais-valia”*核查于2026年9月2日完成，而马来西亚、 加勒比地区（C8）、11个欧盟成员国增补、南高加索以及 厄瓜多尔/南锥体/圭亚那/泰国部分的核查工作均于 2026年9月2日完成。若文件 中注明了逐项查阅日期，该条目将重复该日期。

图例（标记遵循综合部的规范）： [P] 主要官方来源；[M] 非官方整合镜像； [T] 标注转录本（维基文库、该部门校对过的 转录本，或官方扫描件的机器转录本）； [C] 评注或官方摘要；† 条目未基于 原始来源。源自源文件的文字标记—— 来自媒体报道、 待引用、 已确认、未 核实、 未阅读原文、 未与 官方文本核对、 发布时未捕获*URL*、 已存档 （*Wayback*）——均在条目中如实呈现。阿拉伯语和西里尔字母 标题的罗马化拼写完全遵循源文件的罗马化方式；CJK 字符串在源文件中出现时，条目中亦予以保留。

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 com-

mentary. 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 February 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 instalment 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/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.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 registrofi-cial.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

法源索引：判例

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 358
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 367
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 392
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 357
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 357

AB v CD, 424
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 499
Ablan v. United States, 358
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 483
Absa Bank v Kgwele, 534
Access Business Group v. Mexico, 359
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 373
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 527
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 513
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 427, 429
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 555
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 380
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 399
Akgun v Ethiopia, 533
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 527
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 581
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 499
Allen v. Allen, 365
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 421
Ambrosi c/ Cedres, 390
Amparo directo en revision 2060/2021, 360
Amparo en revision 520/2025, 361
Amparo en Revision 5934/2025, 360
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 520
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 507
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 507
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 508
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 507
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 520
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 424
Antrim Truck Centre, 355
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 536
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 421
Aqua Bay planning judicial-review pair, 411, 412
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 575
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 364, 581
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 418
Ashton Asoke case, 554, 555
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 544
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 417

Babij v Cuffy, 412
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 457
Bank of Montreal v. Jain, 363
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 416
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 542
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 421
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 481
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 428
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 8, 130, 540
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 470
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 470
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 470
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 470
BGE 114 Ib 286, 466
BGE 122 II 326, 466
BGE 122 II 455, 466
BGE 125 II 431, 466
BGE 131 II 728, 466
BGE 132 II 218, 466
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 421
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 574
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 574
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 580
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 364, 579
Braxton v. Bank of America, 353
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 409
BRM 1790/24 (Israel), 515
BRM 1975/24 (Israel), 516
BRM 4507/24 (Israel), 516
BRM 7560/22 (Israel), 516
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 423
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 411

Brown v Ridley, 417
BS Enterprises Limited, Re, 425
BS v CL, 424
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 469
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 95
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 469
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 95
Bundesgericht 1C 156/2025, 467
Bundesgericht 1C 224/2025, 118, 467
Bundesgericht 1C 275/2025, 467
Bundesgericht 1C 302/2023, 468
Bundesgericht 1C 469/2024, 467
Bundesgericht 5A 304/2024, 479
Bundesgericht 5A 523/2024, 481
Bundesgericht 5A 54/2024, 479
Bundesgericht 5A 607/2024, 475
Bundesgericht 5A 680/2024, 479
Bundesgericht 5A 782/2025, 475
Bundesgericht 5A 955/2025, 475
Bundesgericht 9C 210/2025, 473
Bundesgericht 9C 271/2025, 473
Bundesgericht 9C 554/2024, 481
Bundesgericht 9C 606/2024, 473
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 468
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 432
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 432
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 432
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 432

C-020 of 2023 (Colombia), 379
C-1074 of 2002, 379
CA 3290/23 (Israel), 515
CA 3554/21 (Israel), 515
CA 4288/20 (Israel), 515
CA 935/24 (Israel), 515
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 367
Capital Direct, 364
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 426
Carlisle Development Co v National Land Commission, 529
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 384
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 493
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 480
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 479
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 480
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 479
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 476
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 484
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 434
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 435
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 434
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 484
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 484
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 476
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 435
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 484
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 435
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 434
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 435
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 442
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 442
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 442
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 441
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 442
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 442
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 441
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 441
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 471
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 471
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 482
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 480
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 484
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 478
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 480
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 484
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 480
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 478
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 484
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 474
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 474
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 476
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 474
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 484
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 471
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 471
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 484
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 417
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 410
CE 22 July 2025, n. 501042, 435
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 471
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 471
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 415
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 548
Changyou.com Ltd v Fourworld, 404, 408
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 421
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 456
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 571
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 398
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 391

Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 421
Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 471
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 482
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 471
Commissioner of Valuation v McAteer, 420
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 423
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 435
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 500
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 500
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 108
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 404
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 427
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 396
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 379
Corte Costituzionale n. 37/2025, 441
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 441
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 93, 441
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 395
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 574
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 129, 511
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 517
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 512
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 511
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 520
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 520
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 482
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 468
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 522
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 551
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 8, 509
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 522
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 9, 95, 355, 356
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 573
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 428
Crowley and another v Sheehan and another, 465
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 582
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 367
Cunningham v Hall, 410
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 461
D Culligan v A Culligan, 424
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 516
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 520
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 516
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 416
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 416
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 541
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 428
Dictamen 1-26-OP/26, 383, 384
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 8, 130, 542
Dixon v Seymour, 411
Dubai Court of Cassation, May 2026, 508
Duta Enclave (Semantan Estate), 549
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 572

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 571
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 526
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 422
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 552
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 424
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 395
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 371
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 582
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 582
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 534
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 359
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 366
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 574
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 420
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 403
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 419
Estate of Kalikow v. Commissioner, 365
Estate of Ruru v Attorney-General, 573
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 425
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 425
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 404

F.H. v. J.H., 365
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 423

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 543
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 522
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 516
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 552
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 471
FG Munchen 4 K 978/22, 471
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 499
First National Financial Corp. v. Letterio, 363
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 552
FirstRand Bank v Mochesane, 534
Flouret v. Sagland, LLC, 366
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 126, 505
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 407
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 368

Galt Automotive Warehouse v. United States, 358
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 426
Gary Stevens v Stephen Kyte, 426
Gatonye v KPLC, 536
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 527
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 514
Georgia v. Russia (IV), 492, 493
Gharibian v. Wawanesa, 368
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 355, 570, 572
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 87
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 426
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 536
Green Rock conservation easement litigation, 353

Hamer v Levy, 417
Handschu v. Handschu, 365
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 541, 573
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 416
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 404
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 480
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 470
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 474
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 476
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 480
Hoffmann v. WBI Energy, 358
Housing Finance Co v Kimeriah, 534
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 472
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 436
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 436
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 472
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 472
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 443
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 575
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 506

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 544
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 423
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 535
In re Estate of Gibbs, 412
In re Marriage of Fiechtner, 365
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 576
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 576
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 576
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 576
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 364
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 426
Iredale v. Dougall, 365
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 499
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 520

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 95, 356, 357
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 410
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 545
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 425
Jensen v Valuer-General, 574
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 424
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 427
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 426
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 96, 360

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 371
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 574
KAS VS 160/19718/23, 473
KAS VS 260/3920/24, 473
KAS VS 340/10747/23, 473
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 469
KCS VS 148/2868/25, 477
KCS VS 351/1781/20, 481
KCS VS 759/1579/24, 475
KCS VS 761/9885/21, 480

Keating-Smith v Mustafa, 412
KeNHA v Igainya Ltd, 528
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 426
KGS VS 915/373/20, 482
KGS VS 916/302/16, 475
Kiema v NLC, 529
Kigathi v KeNHA, 529
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 426
KKO 2025:19 (Finland), 443
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 367
Kokanee Mortgage, 364
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 487
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 488
Kosicki v Toronto (City), 356

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 552
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 415
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 425
Ledingham v. Ledingham, 365
Leisure Properties (BVI) Ltd, 411
Lenjo v NLC, 529
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 533
Liow v Martelli, 573
Loch View LLC v. Town of Windham, 362
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 398
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 391
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 551
Lucy Dyer (Valuation Officer), 421
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 393

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 541
Machado v Angola (ICSID), 532
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 510
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 510
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 499
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 498, 499
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 541
Mario Michael v Stalo Michael, 424
Matamoros expediente 157/2026, 361
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 425
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 466
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 416
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 579
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 421
Michaelides v. Attorney-General, 457
Millar v Department for Infrastructure, 420
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 405
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 525
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 427
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 400
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 552
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 576
Msangha v National Land Commission (Kenya), 528, 529
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 507
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 528
Mungai v NLC, 529

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 525
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 582
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 543
Nedbank v Pitt and Others, 534
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 421
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 542
NI v AD, 424
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 571
Njuguna v SS Mehta and Sons, 536
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 416
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 460
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 460
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 460
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 471
NSA II GSK 349/25, 477
NSA II GSK 715/23, 477
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 119, 471
Nussbaum v. Hall, 364

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 582
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 527
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 483
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 483
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 478
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 480
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 483
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 544
One Church v. Brotherhood Mutual, 367
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 427
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 527
Opondo v Odebero, 535

OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 432
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 571
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 577

Pallansch v. Roberts County, 362
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 397
Paul Davies v Hazelle Jones, 426
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 372
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 529
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 381
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 357
Poti and Others v Jacobs and Others, 525
Prime Nature Villa case, 555
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 9, 540
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 533
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 406
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 496
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 466
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 381
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 380
Pung v. Isabella County, 357, 363
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 544

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 416
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 384

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 415, 429
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 404
Rabinowitz, 357
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 367
Ras Al Khaimah one-day judgment, 522
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 552
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 478
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 478
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 474
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 436
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 436
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 476
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 437
RE 922.144 (Tema 865), 378
Regal BA Limited v Jun Zhang, 424, 426
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 410
Reid v Omana North Ltd, 573
Remington Development v. ENMAX, 368
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 556
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 421
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 421
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 571
Robinson (Massachusetts Land Court), 366
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 572
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 415
Rol 15.141-2024 (Chile), 395
Rol 29.007-2025 (Chile), 394
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 423
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 416
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 367
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 445

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 358
S L M v H A C, 535
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 372
Salim v NLC, 529
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 544
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 545
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 474
Sarica and Dilaver v Turkey, 126, 505, 506
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 451
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 451
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 451
SCBA I. 73.795 (Argentina), 381
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 362
SCP 0228/2026-S3, 386
SCP 1096/2025-S3, 386
SCP 1307/2025-S2, 386
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 579
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 416
Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 416

Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 416
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 358
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 549
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 550
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 566
Sendai pharmacy case, 562
Sentencia 116-21-IN/25, 383
Sentencia 1532-25-EP/26, 384
Sentencia 92-22-IN/26, 383
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 565
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 564
Seremban High Court, 24 August 2026, 552
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 417, 428
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 358
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 408
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 422
Smallfield v Brown, 573
Smith v Eric S Bush, 579
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 478
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 478
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 484
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 480
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 480
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 484
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 406, 412
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 580
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 472
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 581
Standard Bank v Mabasa, 534
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 577
State v. Krismic Associates, Inc., 358
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 378
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 439
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 478
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 478
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 440
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 408
STS 1157/2025 (17 July 2025), 479
STS 161/2025 (30 January 2025), 485
STS 493/2025 (25 March 2025), 485
STS 646/2026 (27 May 2026), 479
STS 667/2026 (4 May 2026), 479
STS 813/2025 (24 June 2025), 472
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 437
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 472
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 438
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 541
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 361
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 561
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 502
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 502
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 493
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 502
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 493
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 494
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 493
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 501
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 493
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 494
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 500
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 549
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 107
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 562
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 563
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 567
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 561
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 566
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 565
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 564
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 564
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 561
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 561
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 560
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 563
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 566
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 557
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 557
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 555
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 555
Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 536
Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 455

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 492
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 571
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 533
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 471
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 472
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 551
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 514
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 571
TF v SF, 424
Tokyo District Court, 17 January 2025, 562
Tokyo District Court, 17 June 2026, 567
Tokyo High Court, 19 June 2025, 562
TOL v CMM, 535
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 574
Tonui v Chepngetich, 536
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 493
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 421
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 483
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 474
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 481
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 440
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 481
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 427
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 468
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 485
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 485
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 393
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 393
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 472
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 531
Tribunal des conflits No. C4366, 400
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 481
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 474
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 481
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 483
Trompell v Titus, 535
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 440
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 475
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 440
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 483
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 483
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 474
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 437
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 528, 529
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 496
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 411

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 426
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 498, 499
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 353, 580
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 363
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 571

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 574
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 574
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 448
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 432
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 357
VS RF 305-ES24-1910, 489
VS RF 305-ES24-23344, 489
VS RF 305-ES26-4150, 488
VS RF 307-ES25-13338, 488
VS RF 78-KG26-8-K3, 488
Vulcan Materials v. Mexico, 359

Wachman v Barne Estate Ltd, 466
Wagner v Wagner, 576
Wairima v Wairima, 535
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 574
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 394
Wang v Vanifatova, 577
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 381
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 421
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 571
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 367
Wheatley v Ramlal, 408
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 418
WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 526

WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 415
Wrotham Park, 427
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 477
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 477

Xakmok Kasek, 388
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 388

Yakye Axa, 388
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 519
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 519
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 8, 126, 130, 327, 506
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 507
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 507
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 361

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 416
Zardev Inc. v Dydzak, 356

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 461

法源索引：法规

2026 tax reform outline (Japan), 562

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 518
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 448
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 417
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 391
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 326, 327, 329, 330, 391
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 325
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 325, 327, 328
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 325, 327, 329, 330
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 461
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 93, 460
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 86, 93, 460
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 462
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 463
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 568
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 326, 327, 329, 330, 552, 553
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 464
Act on Land and Building Leases (Japan), 94, 567
Administrative Litigation Act (Taiwan), 561
Alienation Law (Latvia), 325, 327, 329, 330
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 418

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 549
Basic Agrarian Law (Indonesia), 96, 129, 131, 547, 549
Baugesetzbuch (Germany), 8, 105, 107, 109, 328, 330, 431
Bewertungsgesetz (Germany), 8, 95, 128, 469
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 554
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 427, 429
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 422
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 447

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 326
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 468
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 468
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 468
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 94, 95
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 451
Cadastre Law (Latvia), 451
Cayman Islands Bill of Rights, 404
Cayman Islands Constitution Order 2009, 404
Civil and Commercial Code (Thailand), 554, 555
Civil Code (Azerbaijan), 497, 498
Civil Code (Egypt), 509
Civil Code (Paraguay), 386
Civil Code of Lithuania, 452
Civil Code of Quebec (Quebec), 356
Coal Mining Subsidence Act 1991, 428
Code de l'expropriation (France), 87, 93, 105, 107, 327–329, 434
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 400
Código das Expropriações (Portugal), 107, 325, 327, 328, 330
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 382
COGEP (Ecuador), 330, 382
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 566
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 455
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 418
Constitucion (Mexico), 360
Constitucion Nacional (Paraguay), 386
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 384
Constitution of Armenia, 494
Constitution of Azerbaijan, 497
Constitution of Belgium, 444
Constitution of Cyprus, 455
Constitution of Ecuador, 382
Constitution of Georgia, 491
Constitution of Greece, 454
Constitution of Guyana, 391
Constitution of Luxembourg, 446
Constitution of Malta, 458
Constitution of Pakistan, 543
Constitution of South Africa, 524
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 553
Constitution of the Republic of Bulgaria, 462
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 108
Constitution of the Republic of Turkiye, 506
Constitution of Uruguay, 388
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 469
COOTAD (Ecuador), 382
Courts of Judicature Act (Malaysia), 550
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 417

Crown Forest Assets Act (NZ), 573
Código das Expropriações (Portugal), 438

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 325, 327
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 509
Decree No. 441/2013 (Czechia), 460
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 463
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 513
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 106, 510
Decreto 18-2026 (Guatemala), 373
Decreto 334/025 (Uruguay), 390
Decreto Ley 2.186 (Chile), 394
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 531
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 383
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 106, 330
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 389
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 555
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 466
DPR 327/2001 (Italy), 93, 324, 441
DS 135-2026-EF (Peru), 394
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 444, 445

EisbEG (Austria), 325, 328, 330
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 447
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 564
Estatuto Agrario (Paraguay), 330, 387
European Convention on Human Rights, 127, 404, 415
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 513
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 7, 326, 524
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 354
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 524
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 8, 106, 107, 130, 328, 330, 505, 506
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 553
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 552, 553
Expropriations Act (Ontario), 9, 86, 93, 328, 355
Expropriationslagen (Sweden), 7, 91, 93, 324, 433

Factories Act 1948 (India), 541
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 580
Federal Constitution (Brazil), 377
Federal Constitution (Malaysia), 551
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 444
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 521
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 105, 109
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 404

Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 495, 496
Government Lands Act (Malta), 325, 327, 328, 330, 458
Grondwet (Suriname), 400
Grundgesetz (Germany), 469
Grundlov (Denmark), 325, 443
Grunnlova (Norway), 442

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 458

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 398
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 379
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 431, 433
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 457
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 406
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 128

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 469
Jianfang [2011] No. 77 (China), 108

KAHOS (Estonia), 325, 327, 329, 330

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 552
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 570
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 458
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 130, 543
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 550
Land Administration Law (China), 107
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 555
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 419, 420
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 417, 418
Land Compensation Act (Korea), 328
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 419, 420
Land Expropriation Act (Japan), 106, 107, 327, 329, 330
Land Expropriation Act (Taiwan), 106, 108, 327, 329, 561
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 514
Land Reform (Scotland) Act 2003, 419
Land Reform (Scotland) Act 2025, 419
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 417
Land Title Act (British Columbia), 9, 355, 356
Land Use Act 1978 (Nigeria), 7, 131, 326, 525, 526, 537
Land Valuation Act 2010 (Qld), 573
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 572
Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 93, 527
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 94, 465

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 94, 465
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 417
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 417
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 419
Law 10/1990 (Egypt), 106, 328, 330
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 457
Law 15/1962 (Cyprus), 325, 327, 328, 330
Law 2349/1999 (Georgia), 326, 329, 330
Law 237-FZ (Russia), 488
Law 244/2007 (Italy), 441
Law 255/2010 (Romania), 461
Law 2882/2001 (Greece), 325, 327, 328, 330, 454
Law 2923-IX (Ukraine), 326
Law 33/1994 (Romania), 461
Law 359/1992 (Italy), 441
Law 388 of 1997 (Colombia), 379
Law 4070/2012 (Greece), 454
Law 653/1977 (Greece), 454
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 131
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 530
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 530
Law 8/2022 (Qatar), 326, 327
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 530
Law 91-11 (Algeria), 330
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 326, 327, 329, 330
Law HO-185-N (Armenia), 326, 327, 329, 330
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 494
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 496
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 501
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 491, 493
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 497
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 510
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 512
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 510
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 513
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 510
Law No. 2923-IX (Ukraine), 95, 468
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 461
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 505
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 91, 93, 96, 106, 512
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 513
Law No. 91-11 (Algeria), 106
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 446
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 518
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 452
Law on Land (Lithuania), 452
Law on Occupied Territories (Georgia), 492
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 450
Law on Valuation Activity (Armenia), 495
LBG (Austria), 325
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 94, 326, 414, 415, 465
Lei 1/21 (Angola), 531
Ley 17.091 (Argentina), 380
Ley 1715 (Bolivia), 326, 329, 385
Ley 19.355 (Uruguay), 389
Ley 19.924 (Uruguay), 389
Ley 19.996 (Uruguay), 389, 390
Ley 20.446 (Uruguay), 389
Ley 21.499 (Argentina), 86, 91, 93, 325, 327, 328, 379
Ley 23.928 (Argentina), 380
Ley 27.453 (Argentina), 380
Ley 3.958 (Uruguay), 326, 327, 329, 330, 389
Ley 3545 (Bolivia), 385
Ley 415 de 2023 (Panama), 374
Ley 468 de 2025 (Panama), 583
Ley 482 (Bolivia), 386
Ley 5389 (Paraguay), 387
Ley 5389/2015 (Paraguay), 326, 329, 330
Ley 7.012 (Uruguay), 389
Ley 7424 (Paraguay), 388
Ley 9.722 (Uruguay), 389, 390
Ley de Expropiacion (Mexico), 325, 359
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 106, 327, 328
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 371
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 437
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 385
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 119, 448
Limitation of Actions Act (Jamaica), 410
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 530
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 8, 354
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 325, 327, 328, 330, 445
LOOTUGS (Ecuador), 327, 329, 383
LOSNCP (Ecuador), 326–330, 382
Lunastuslaki (Finland), 7, 93, 96, 324, 443

Maharashtra Ready Reckoner (India), 540

National Land Code (Malaysia), 552
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 128, 562
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 405
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 422

Omgevingswet (Netherlands), 325, 436
Ordenanza 038-2021 (Loja), 383
Ordenanza 045-2022 (Loja), 383

Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 491

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 419
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 466
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 533
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 533
Property Law Act (NZ), 573
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 396
Public Works Act 1981 (NZ), 572, 573

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 512

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 541
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 419, 420
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 466, 467
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 437
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 106, 437
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 509
Real Property Limitations Act (Ontario), 356
Registered Land Act (Cayman Islands), 410
Registration of Titles Act (Jamaica), 410, 411
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 385
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 326, 329, 330
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 532
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 108, 562
Restitution of Development Gains Act (Korea), 108
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 130, 540
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 396
Royal Decree 56/2025 (Oman), 517
Royal Decree 71/2023 (Oman), 126, 508
Royal Decree 79/2025 (Oman), 518

Satversme (Latvia), 451
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 518
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 406
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 451
Staatsgrundgesetz (Austria), 447
State Council Decree 590 (China), 329
State Council Decree No. 590 (China), 107, 108
State Lands Resumption Act (Guyana), 392
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 409

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 551
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 406
Toji Bosang Beop (Korea), 106, 108
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 417
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 127, 131
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 418
Treaty on the Functioning of the European Union, 466
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 109

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 8, 87, 93, 108, 325, 329
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 119, 459

Vederlagslova (Norway), 325, 442
Virgin Islands Code, 407
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 325, 328, 444

Zakon o izvlaštenju (Croatia), 325, 327, 329, 330
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 464
Zemelny Kodeks (Russia), 106, 327
Žemės įstatymas (Lithuania), 325, 327, 329, 330
ZUreP-3 (Slovenia), 327, 461

中文索引

A1P1, 415
Aboriginal title, 9, 355, 356, 359
access, 394
acquisitive prescription, 386
adjustment, 22
adjustment grid, 395
administrative value, 531
admissibility of valuation evidence, 403
adverse possession, 356, 410, 417
agricultural lease, 514
Alberta, 358, 363, 368
Algeria, 106, 330, 513
alignment, 105
American Convention on Human Rights, 383, 393
amparo, 360
Angola, 531
Anguilla, 403
annual rental value, 396
appraisal award, 367
appraisal bias, 363, 580
appraisal clause, 368
appraisal rights, 408
appraiser independence, 580
approach to value, 117
Argentina, 86, 91, 325, 379, 399
arm's-length price, 366
Armenia, 326, 494, 496
Article 1 of Protocol 1, 491, 498, 505
assemblage, 394
assessed value, 117, 553, 562
assessors, 550, 551
Australia, 570
Austria, 325, 447
auxiliary regression, 62
avaluo hipotecario, 583
Azerbaijan, 326, 497, 499

Bahamas, 405, 409
Barbados, 411
basis of value, 7, 15, 91, 108, 117
Belgium, 325, 444
Belize, 404
betterment, 87, 106, 324, 329, 383, 390, 438, 446, 449, 454, 456, 464, 467, 492, 552, 553
betterment levy, 514
Bolam, 364
Bolivia, 326, 384
bracket, 364
bracket (valuer negligence), 580
bracketing requirement, 16, 78
Brazil, 106, 330, 377, 378, 398
British Columbia, 9, 355, 358, 364
British Virgin Islands, 405
broker price opinion, 365
building-safety remediation, 422, 427
Bulgaria, 462
business personal property, 367

cadastral value, 324, 359, 374, 382, 387, 390, 397, 441, 451, 487, 496, 515
cadastre, 492
California, 362
Canada, 95, 353, 368
capitalization rate, 443, 465
catastro, 363
Cayman Islands, 407, 408
Chile, 394, 396, 397
China, 107, 329
co-ownership, 361
Colombia, 379
common property, 555
comparable sales, 363, 372, 394, 493, 541
comparable selection, 71, 540
compensable interest, 532
compensation, 378
compensation in kind, 462, 463, 513
compulsory acquisition, 403
compulsory purchase, 418, 419
compulsory purchase reform (Scotland), 418
concession perpetuelle, 530
condition, 61
condition score, 55, 61
conditional expectation, 14, 53, 69
  function (CEF), 53
conditioning set, 54
conferral, 324
confiscated property, 404
confiscatory, 393
confounder, 70
Connecticut, 362
consequential loss, 393, 516
conservation easement, 362
conveyance, 528
cost approach, 8, 373, 399, 526
cost to cure, 399, 415
Costa Rica, 371, 374
costs, 358
counterfactual, 86
Court of Cassation, 126, 455, 461, 506, 508, 509
Croatia, 325, 464
cross-lease, 573
cross-validation, 65
Cuba, 404
Cyprus, 325, 455
Czechia, 86, 93, 325, 460

data center, 362
date of value, 365
date-fixing, 324
deceit, 577
dedication of expropriated land, 554
deferment rate, 414, 429
delay in compensation, 532, 540, 542
Democratic Republic of the Congo, 131, 530
Denmark, 325, 443
depreciation, 373, 563
development delay, 368
development potential, 357, 542
device, 324
diminution in value, 520
direct physical loss, 368
directional pair, 15, 107
disclaimer, 363
discounted cash flow, 371
discretion, 92
disregard, 324
disturbance, 355, 392, 415, 497
disturbance allowance, 528
doctrine, 105, 128

easement, 383, 410
ECtHR, 126
Ecuador, 326, 382
Egypt, 8, 106, 128, 328, 509, 510
ejido, 359–361
eminent domain, 14, 86, 92, 105, 125, 323, 353, 354, 370, 377, 490, 503, 523
encroachment, 411
endogeneity, 14, 69
  measurement error, 70, 71
  omitted variables, 70
  selection, 70, 71
  self-selection, 70
  simultaneity, 70
enfranchisement, 94, 413, 465
England and Wales, 94, 326, 414, 415, 420
equalization, 365
equitable distribution, 398
equity of redemption, 406
equivalent reinstatement, 456, 572
estimand, 14, 54
Estonia, 325, 448
Ethiopia, 532
European Convention on Human Rights, 491
European Court of Human Rights, 492, 505
expert evidence, 354, 372, 385, 389, 409, 461–464, 492, 508, 509, 511, 516
expert valuer, 407
expropriation, 14, 86, 91, 92, 105, 125, 323, 353, 370, 377, 490, 503, 523, 539, 540, 542, 546, 552, 559, 561, 569
  de facto, 505
expropriation costs, 358
expropriation decree, 357
extincion de dominio, 366
extraordinary assumption, 360

fair market value, 117, 357, 371
fair value, 408
fee simple, 355
Finland, 7, 93, 324, 443
flooding, 358
Florida, 367
flowage easement, 358
forced sale, 397
forced-sale value, 579
foreclosure, 374, 407, 500, 511, 534, 544
foreign ownership, 518
foreseeable reliance, 364
forfeiture, 361
fractional interest, 567
France, 87, 93, 105, 327, 434
French Guiana, 400
full compensation, 436, 454

gazette, 107, 323, 504, 550, 552
Georgia, 326, 491, 493, 500
Germany, 8, 95, 105, 128, 328, 431, 470
going concern, 421
goodwill, 404
Greece, 325, 454
ground rent, 465
Guatemala, 371, 373
Guyana, 326, 391, 396, 398

hak guna bangunan, 129, 548
hak pakai, 549
hak pengelolaan, 548
head of compensation, 87, 125, 324, 355, 379
hedonic regression, 13
heirs property, 366
Helms-Burton, 404
highest and best use, 92, 354, 357, 432, 440, 443, 511, 541, 574
Hijri calendar, 518
hinge function, 23
hope value, 107, 414, 418, 433
Hungary, 109, 461
hurricane, 367

ICSID, 359
identification, 14, 77
  of causal parameters, 78
implicit price, 13
improvements, 377
income approach, 361, 362, 421
INDAABIN, 357
indefeasibility, 9, 355, 411
  fraud exception, 411

indexation, 380, 393
India, 8, 130, 540
Indiana, 365
indication of value, 117
indirect taking, 404
Indonesia, 96, 128, 547
industrial property, 358
informal settlements, 380
inherited land, 408
injurious affection, 86, 326, 330, 355, 392, 419, 457, 458, 498, 528, 550
instrument (legal), 15, 91, 128, 323
instrumental variables, 70, 71
insurable value, 118
insurance appraisal, 485, 536, 566
intangible property, 409
intangible value, 362
intended use, 579
intended user, 363, 581
inverse condemnation, 126, 357, 358, 466, 505, 506, 551
investment value, 117
Iraq, 515, 522
Ireland, 94, 465
Israel, 514, 515
Italy, 93, 324, 441

Jalisco, 363
Jamaica, 403, 406, 410
Japan, 94, 106, 128, 327, 562
Jordan, 509
jurisprudence (civil-law sense), 96, 127
jurisprudencia, 360
just compensation, 354, 357, 527
just satisfaction, 492
justiprecio, 326, 327, 371, 372, 385, 387, 393, 437

Kenya, 93, 527, 529
Korea, 106, 128, 328
Kuwait, 106, 510

Land Acquisition Tribunal, 528
land reform, 419
land value index, 527
land-use right, 329
larger parcel, 357, 432, 435, 561
latent variable, 13
latifundio, 387
Latvia, 325, 450
lease premium, 566
leasehold interest, 358
legal transplants, 128
  Dutch line, 128
  French line, 128
  German line, 128
lending appraisal, 422, 575, 579
Libya, 513
limitation period, 356, 411
linear projection, 55
liquidation value, 117
Lithuania, 325, 452
lost profits, 394
lotting, 419
lucro cesante, 379, 387
Luxembourg, 325, 445

Malaysia, 549
Malta, 325, 458
mandamus, 466
manifest mistake, 367
margin of error, 364, 423
market conditions adjustment, 78
market value, 7, 118, 324, 354, 359, 385, 387, 392, 405, 409, 431, 441, 448, 449, 456, 458, 459, 463, 464, 491, 494, 497, 510, 514, 525, 526, 531, 542, 550, 553, 561, 572, 579
marketability, 356, 360
marriage value, 414, 415
MARS, 22
Maryland, 368
mass appraisal, 451, 469, 488, 516
Massachusetts, 366
materielle Enteignung, 466
measure, 323
measure of damages, 567, 577
mediator, 70
mesne profits, 409, 549, 550
Mexico, 96, 108, 325, 357, 359, 362–364, 366, 368
Michigan, 367
Minnesota, 362
minority discount, 424, 576
mitigation, 371
model conformity, 431
Moldova, 461
Montana, 363
Morocco, 129, 511, 517, 520
mortgagee sale, 363
mortgagee's duty on sale, 582
multicollinearity, 78
mutation, 541

Natural Gas Act, 358
negligence, 364
negotiating damages, 427
Netherlands, 325, 436, 476
New Brunswick, 359
New Jersey, 358
New South Wales, 87, 571
New York, 365–367
New Zealand, 572
Nigeria, 7, 131, 326, 525
nil compensation, 525
NITU, 358

nominee arrangement, 549
non-domestic rates, 422
non-retroactivity, 533
Northern Ireland, 419
Norway, 325, 442
notional capped rent, 414
Nuevo Leon, 363
nuisance expropriation, 404

obiter, 427
OHADA, 127
Ohio, 367
Oman, 125, 508, 517, 518
omitted variable bias, 14, 70
  direction of bias, 63
  not detectable from fit statistics, 63
one-way ratchet, 324
Ontario, 9, 86, 93, 328, 355, 357, 358, 363, 365
ontology, 91
Oregon, 362
origination appraisal, 364
outcome-dependent measurement error, 71

Pacifica dataset, 15, 55, 64, 71, 79
paired sales, 63
Pakistan, 8, 109, 130, 542
Panama, 372–375
Paraguay, 326, 386
parameter, 77
partial taking, 86, 329, 357, 358, 383, 385, 387, 432, 439, 445–447, 449, 451, 453, 454, 456, 458, 463, 465, 495, 496, 498, 553
partition, 366, 408
partnership interest, 365
perito registration, 364
peritos, 397
Peru, 393, 396
Poland, 8, 87, 93, 108, 325, 459, 477
Portugal, 107, 325, 438
possession date, 358
possessory interest, 377
power of sale, 406
precatorio, 378
predial, 362
prediction interval, 54
preliminary notification, 540
premio de afeccion, 437
premise of value, 117
PREPA, 409
prescription, 8, 361, 387, 509, 530
  acquisitive, 509
prior compensation, 513, 530
priority of interests, 527
Privy Council, 402
professional liability, 476, 477, 501, 518, 556
profits interest, 366
project influence, 561, 571
property rights, 91
property tax, 469
proportionality, 362
public domain, 391
Puerto Rico, 404, 409
purchaser's lien, 367
purpose of valuation, 15, 91

Qatar, 91, 106, 326, 512
QTIP, 365
quasi-partnership, 425
Quebec, 8, 354, 357

R-1, 586
R-10, 587
R-11, 587
R-12, 587
R-13, 587
R-14, 587
R-15, 587
R-16, 587
R-17, 587
R-18, 587
R-19, 587
R-2, 586
R-20, 587
R-21, 587
R-22, 588
R-23, 588
R-3, 586
R-4, 586
R-5, 586
R-6, 586
R-7, 587
R-8, 587
R-9, 587
rails-to-trails, 358
rank deficiency, 78, 79
rate, 22
rating, 420, 533
rating revaluation, 422
rating valuation, 572
ratio, 410
read down, 404
real value, 507
reasonably probable future use, 416, 438, 515, 571
reception, 128
rectification of the register, 410
reference (land-acquisition), 543
refinance, 363
registration, 511
registry protection, 360
regressor, 14, 62, 69
reliance, 579
remodel, 61

rental valuation, 566
replacement cost, 117, 368
replacement housing, 514
replacement value, 459
res judicata, 381
Residual Constraint Approach, 55
restoration price, 497
restrictive covenant, 426
retrospective valuation, 549
reversion, 385
review appraisal, 362
RICS, 407
right of first refusal, 428
right of occupancy, 131, 326, 525, 527
Right-of-Way, 92
rights in rem, 498
rights of light, 427
Romania, 461
Russia, 106, 327, 487

SAAMCO cap, 580
Saint Kitts and Nevis, 406
sale and rent back, 423
sale evidence, 362
sales comparison, 562
sales comparison grid, 54, 62
sana critica, 394
Saskatchewan, 365
Saudi Arabia, 517, 518
scheduled monument, 418
scheme, 14, 105
  boundary, 86, 88
scheme disregard, 14, 86, 105, 328, 355, 380, 383, 387, 390, 392, 416, 434, 436, 438, 440, 444, 446, 449, 451, 454, 460, 462–464, 492, 495, 498, 514, 550, 570, 572
scheme of the taking, 358
Scotland, 417
secant rate, 23
section 238, 408
secured lending, 406, 407
self-regulatory organization, 487
set-off, 87, 107, 324, 329, 383, 390, 492
severance, 86, 107, 326, 392, 403, 419, 435, 439, 441, 446, 447, 454, 456, 458, 495, 498, 507, 528, 550, 560
short-form merger, 408
site value, 573
Slovakia, 325, 462
Slovenia, 327, 461
social housing, 359
South Africa, 7, 128, 326, 524
South Dakota, 362
sovereign immunity, 404
Spain, 106, 327, 437, 472, 485
special value, 514
special-affection value, 328, 380, 392, 447, 460
special-purpose property, 362
specific performance, 367
stamp duty, 405, 541
statutory purchase right, 94
statutory redemption, 407
statutory tax sale, 405
statutory valuation formula, 414, 465
stigma, 426, 468, 567, 577
strata title, 408
structural error, 69
subsidence, 428
sunk cost, 371
sunlight, 566
Suriname, 400
surplus proceeds, 357
Sweden, 7, 91, 324, 433, 443
Switzerland, 466, 467

Taiwan, 106, 128, 327, 561, 567
tax foreclosure, 363
tax sale, 357, 405
tax valuation, 562
temporary seizure, 508, 510
terminology divergence, 15
  calendar eras, 109
  directional pair, 107
  institution names, 108
  missing equivalent, 105
  same word, different referent, 108
Thailand, 326, 552
Theil's formula, 14, 62, 65
title validity, 96
trademark, 409
transfer tax, 373
trespass, 527
Trinidad and Tobago, 408
Tunisia, 513
Türkiye, 106
Turkiye, 8, 126, 327, 505, 506, 516

Ukraine, 94, 323, 468
unexhausted improvements, 7, 131, 326, 526
unidades indexadas, 390
unidades reajustables, 389
unified use, 357
Uniform Relocation Act, 404
unimproved value, 573
unit entitlement, 409
unit title, 577
United Arab Emirates, 508, 518
United States, 353
United States Virgin Islands, 407
Uruguay, 326, 388
use value, 118, 399
use-restriction, 324

USPAP, 79
usufruct, 447, 459

vacant possession, 551
valor catastral, 363
valor objetivo, 379
valuation approach, 8, 108
valuation date, 8, 87, 109, 126, 129, 326, 365, 371, 380, 383, 389, 390, 392, 420, 434, 437, 438, 446, 448–450, 453, 454, 456, 458, 460, 462–464, 471, 487, 491, 495, 497, 505, 506, 509–512, 514, 519, 520, 529–531, 533, 540, 541, 549, 550, 553, 565
value contribution, 22
value effect, 86, 107
  depreciation, 86
  enhancement, 86
value to the owner, 354
valuer accreditation, 518
valuer negligence, 579
variable graph, 23
Verkehrswert, 119
Virginia, 358

war-damage compensation, 94
wartime compensation, 468
wartość odtworzeniowa, 119
Washington, 365
wildfire, 368
Wyoming, 365