

Les finalités de l'évaluation (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/g9knsr34](https://doi.org/10.67330/g9knsr34)

Définition formelle. L' *objet* d'une évaluation est la transaction, l'obligation ou la procédure juridique pour laquelle une estimation de valeur est requise. Il s'agit du niveau le plus élevé de la classification des pratiques d'évaluation de cette revue. Les huit finalités reconnues sont les suivantes : (1) achat et vente ; (2) prêt et garantie ; (3) acquisition forcée ou expropriation (droit d'expropriation selon la terminologie américaine) ; (4) fiscalité et évaluation ; (5) dommages-intérêts et indemnisation ; (6) le transfert et l'attribution de propriété ; (7) l'information financière ; et (8) l'assurance. Sous chaque objectif, trois éléments sont définis, quel que soit l'ordre imposé par la mission et souvent simultanément : le *droit immobilier* évalué, le *droit applicable* et la *base de valeur* ; en dessous, la *méthodologie d'évaluation*. L'objectif n'est pas en soi une base de valeur ni une méthode. Il encadre les niveaux qui lui sont subordonnés. Lorsque la loi applicable prescrit la base ou la méthode, l'expert s'y conforme ; le reste relève du jugement professionnel. Un même objectif ne détermine pas une base ou une méthode unique.

Présentation intuitive. Le contexte de cette entrée est de nature classificatoire : elle présente l'ontologie de la revue — l'ensemble structuré de catégories que la revue utilise pour organiser la pratique de l'évaluation : « Objectif » en tête ; en dessous, l'intérêt patrimonial, la loi applicable et la base de la valeur, regroupés ensemble ; en dessous, la méthodologie — et y place les textes vérifiés de ce trimestre (au sens large de tout texte juridique formel en vigueur : une loi, un décret ou une Réglementation, ou un traité ; vérifiés : comparés au texte officiel, ou marqués d'un [C] lorsque seul le commentaire a été lu). Il est destiné aux experts en évaluation qui acceptent des missions dans divers domaines et juridictions.

Quatre termes, avant toute chose, car chacun d'entre eux a, dans le langage courant, un sens plus restreint ou différent de celui utilisé ici. L'« *objet* » désigne la transaction, l'obligation ou la procédure pour laquelle l'avis d'évaluation est requis ; il ne s'agit pas de l'« *usage prévu* » par l'USPAP (la manière dont le client utilisera le rapport) ni de l'« *utilisateur prévu* » (la personne qui s'appuiera sur ce rapport), bien que les deux coïncident souvent, et cela ne désigne pas non plus l'instance devant laquelle l'avis sera ultérieurement défendu. La « *base de valeur* » (terme issu des normes internationales ; *type et définition de la valeur* selon l'USPAP) désigne le type de valeur que la mission doit établir — valeur de marché, valeur imposable, valeur définie par une loi — et non la base de coût, la base fiscale ou la base d'un ajustement. Par « *droit immobilier* », on entend les droits faisant l'objet de l'évaluation — pleine propriété, droit de jouissance, bail, droit d'utilisation du sol. Une même maison peut porter plusieurs de ces droits à la fois, chacun ayant une valeur différente selon la même base. La « *méthodologie* » désigne la manière dont le chiffre est obtenu. Il s'agit là de questions distinctes : l'objet précise pourquoi l'évaluation est nécessaire ; la base indique quel type de valeur est requis ; le droit précise ce qui est évalué ; la loi indique lequel de ces éléments a déjà été déterminé ; la méthodologie explique comment la valeur est estimée.

Une classification fait ses preuves au niveau de la division supérieure. Si l'on pose la mauvaise question en premier, toutes les branches en aval héritent de l'erreur.

Deux options concernant la répartition supérieure ont été envisagées puis rejetées. La première concernait le *type d'indemnisation* : valeur de marché ici, chiffres fixés là, prix calculés selon une

formule ailleurs. Elle a été écartée car l'indemnisation est un *résultat* de la hiérarchie, et non sa base : dans les documents étudiés par ce département, un même objectif (d'expropriation) donne lieu à la valeur de marché majorée de vingt-cinq pour cent en vertu de la loi suédoise Expropriationslagen, ch. 4 ;¹ à une valeur objective excluant le manque à gagner en vertu de la loi argentine Ley 21.499, art. 10 ;² et à un chiffre tiré des listes de prix officielles par la commission légale prévue par la loi n° 8 de 2022 du Qatar.³ Une classification qui placerait ces trois cas dans des catégories de premier niveau différentes séparerait des cas qui vont de pair.

La deuxième proposition rejetée concernait le « *forum* » — la « valeur judiciaire » en tant que catégorie à part entière. Elle a été rejetée car les tribunaux traitent toutes sortes de situations : ventes contestées, créances de prêteurs, expropriations, recours fiscaux, actions en dommages-intérêts, divorces et successions, litiges comptables, demandes d'indemnisation d'assurance. Un « *forum* » désigne le lieu où une question est débattue, et non la finalité de l'évaluation. Il n'existe pas de « valeur judiciaire » en tant que telle ; il existe une valeur, pour un objectif donné, que le tribunal est appelé à déterminer.

Ce qui subsiste, c'est **l'objectif**. Cet objectif est défini avant même que tout jugement professionnel ne soit émis — il est établi dès la prise de mandat — et constitue le point de départ de la classification : il encadre les questions qui s'ensuivent sans pour autant imposer une réponse unique à chacune d'entre elles. Le crédit, par exemple, peut à lui seul nécessiter la valeur de marché, la valeur de référence pour l'octroi de prêts hypothécaires de certains systèmes européens (une valeur prudente à long terme utilisée pour déterminer le montant des prêts, comme l'*Beleihungswert* en Allemagne), ou une base de garantie légale. Au-delà de l'objectif, trois éléments sont définis, sans ordre particulier. La *loi applicable* peut prescrire la base de valeur avant même que tout intérêt n'ait été examiné, comme le font les lois sur l'expropriation ci-dessous ; un litige concernant *un droit immobilier* peut empêcher l'application de toute base de valeur jusqu'à ce que ce droit soit établi ; et lorsque rien n'est prescrit, la *base de valeur* est déterminée pour la mission, selon les instructions du client ou le choix de l'expert, parmi celles admises par l'objectif. Ce n'est qu'une fois ces trois éléments déterminés qu'une *méthode d'évaluation* est choisie. Lorsque la loi applicable prescrit l'un d'entre eux, cette prescription fait partie du contexte juridique de l'objectif et ne relève pas du jugement de l'expert — et, comme le montre l'étude ci-dessous, **l'étendue de ce que la loi décide constitue en soi un fait propre à chaque système**, qui doit être établi et non présumé. Cet article qualifie de « » le fait de *déterminer où réside le pouvoir discrétionnaire* : quelles décisions ont déjà été prises par la loi ou la Réglementation, et lesquelles restent à la charge de l'expert.

Deux précisions terminologiques avant de passer à l'enquête, toutes deux relatives à la discipline. Le « *droit de passage* » () est un terme utilisé aux États-Unis pour désigner la branche des procédures d'expropriation relative à l'acquisition de corridors destinés à des projets de transport et de services publics ; il désigne une spécialité pratique, et non un pouvoir juridique distinct. Cette revue le conserve en tant que branche reconnaissable pour des raisons pratiques, tout en le classant, sur le plan juridique, dans la catégorie de l'expropriation. L'« utilisation optimale » (*highest and best use*) — c'est-à-dire l'utilisation légalement autorisée, physiquement possible, financièrement viable et offrant une productivité maximale — relève également du vocabulaire de la pratique

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]

²Ley 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]

³Law 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]

américaine. Ces deux termes sont définis ici lors de leur première occurrence, et aucun d'entre eux ne doit être imposé aux jugements d'autres juridictions, qui formulent ces questions selon leurs propres termes.

Où l'évaluateur la rencontre. Les huit objectifs, accompagnés des textes vérifiés par ce service ce trimestre et classés en fonction de ceux-ci. Le relevé est volontairement inégal : il indique où se trouvent les textes vérifiés et précise clairement les rubriques vides.

1. Achat et vente. L'évaluation qui précède ou sert de fondement à une transaction de gré à gré. Dans une transaction privée volontaire, la base de la valeur découle généralement de l'intention et des instructions des parties plutôt que d'une règle légale contraignante ; le rôle de la loi est ici secondaire. Aucun acte figurant dans les textes vérifiés de ce trimestre ne réglemente directement cet aspect.

2. Crédits et garanties. L'évaluation qui sert de base aux crédits garantis par des biens immobiliers. Aucun document figurant dans les pièces vérifiées de ce trimestre n'est classé ici. Une règle américaine récente relevant de cette rubrique régit les modèles d'évaluation automatisés, et la revue ne considère pas ces règles comme des documents d'évaluation : le résultat d'un modèle automatisé ne constitue pas, en soi, une expertise (Avis consultatif USPAP n° 18), et cette rubrique concerne les expertises.

3. Expropriation /acquisition forcée. Le terme général est « *expropriation* » ou « *acquisition forcée* » ; l'« *eminent domain* » est la désignation américaine de ce même pouvoir, et le « *Right-of-Way* » (défini ci-dessus) en constitue l'application pratique aux États-Unis. Il s'agit de l'objectif le plus fréquemment cité dans l'enquête, et c'est là que la hiérarchie se manifeste le plus clairement : la base de la valeur est prescrite, et différemment, dans chaque instrument examiné. Le tableau ci-dessous regroupe les éléments similaires ; il n'établit aucune équivalence entre deux lignes quelconques.

Objectif 3 : l'expropriation — ce que prévoit chaque instrument

Compétence	Instrument	Disposition (paraphrasée fidèlement)
Ontario (Canada)	Expropriations s. 14(4)(b) ⁴	Act, Les hausses <i>et</i> baisses de valeur imputables au projet sont exclues de la valeur de marché.
Argentine	Ley 21.499, art. 10	L'indemnisation porte sur l' <i>valor objetivo</i> de biens ; le manque à gagner (<i>lucro cesante</i>) n'est pas indemnisable.
Pologne	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150 ⁵	La valeur est déterminée en fonction de l'usage actuel, à moins que la destination conforme à l'objet de l'expropriation ne donne lieu à une valeur supérieure, auquel cas c'est ce montant qui prévaut ; la doctrine « art. 150 » fait de la <i>wartość odtworzeniowa</i> (valeur de remplacement) une base d'évaluation distincte des méthodes qui permettent de la calculer.
Tchéquie	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5) ⁶	L'indemnisation correspond au montant le plus élevé entre <i>cena obvyklá</i> (le prix habituel, défini sur Act No. 151/1997 Sb., § 2) et <i>cena zjištěná</i> (le prix calculé conformément à la réglementation officielle en matière d'évaluation) ; § 10(5) ne tient pas compte des plus-values et moins-values liées à l'objet de l'expropriation.
Suède	Expropriationslagen, ch. 4	La rémunération correspond à la valeur du marché majorée de vingt-cinq pour cent.
Finlande	Lunastuslaki (603/1977), tel que modifié par 520/2025, en vigueur à compter du 1er août 2025 ⁷	Indemnisation : la valeur de marché majorée de vingt-cinq pour cent ; parmi les méthodes d'évaluation fiables, il convient d'utiliser celle qui aboutit à la valeur la plus élevée.
Italie	DPR 327/2001, art. 37 ⁸	Pour les terrains à bâtir (<i>aree edificabili</i>), l'indemnisation correspond à la <i>valore venale</i> (valeur marchande), réduite de vingt-cinq pour cent lorsque l'expropriation est motivée par une réforme économique et sociale ; Corte cost. 348/2007 stipule que l'indemnisation doit correspondre à une <i>serio ristoro</i> (réparation sérieuse), et non nécessairement à la valeur marchande totale.
France	Code de l'expropriation, art. L. 322-2 ⁹	La valeur est fixée à la date de la décision en première instance, mais seule l'utilisation effective du bien immobilier un an avant l'ouverture de l'enquête publique est prise en compte. Le dernier alinéa ne tient pas compte des variations de valeur survenues depuis cette date de référence et résultant de l'annonce des travaux, de la perspective de modifications des règles d'urbanisme ou de travaux publics réalisés dans la zone bâtie au cours des trois années précédant l'enquête.
Qatar	Loi n° 8 de 2022	Une indemnisation équitable (art. 2), fixée par des commissions d'évaluation prévues par la loi (art. 5) sur la base des barèmes officiels, à la valeur en vigueur à la date de la décision d'expropriation (art. 11).
Kenya	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (indice de la valeur foncière) ¹⁰	L'évaluation aux fins de l'indemnisation <i>se fondera sur</i> les dispositions de la loi et <i>sur</i> un indice légal de la valeur foncière (s. 107A).

Dans le cadre de l’objectif n° 3, l’enquête a mis en évidence une sous-branche que la pratique mentionne rarement : **la vente forcée prévue par la loi entre parties privées à un prix fixé par la loi**. L’État impose la contrainte et la formule de calcul du prix, mais n’est pas l’acquéreur ; la loi fixe la règle de détermination du prix — une formule ou une base désignée telle que la valeur de marché — là où les parties auraient autrement négocié.

Objectif 3, sous-rubrique : vente forcée prévue par la loi entre particuliers

Compétence	Instrument	Disposition (paraphrasée fidèlement)
Angleterre& Pays de Galles	Leasehold and Freehold Reform Act 2024 ¹¹	Bail emphytéotique e d’enfranchissement (droit légal dont bénéficie le locataire d’un bien résidentiel d’acquérir la pleine propriété — ce que l’on appelle aux États-Unis le « fee simple » — ou de prolonger le bail) à un prix fixé par la loi. Adoptée mais <i>pas encore en vigueur</i> : les dispositions relatives à l’évaluation attendent leur entrée en vigueur.
Irlande	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 ; prix disponible sur s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 ¹²	Rachat du droit de superficie par le locataire ; le prix est fixé selon le principe de l’acheteur consentant et du vendeur consentant, dans la limite d’ une capitalisation du loyer au taux de rendement des titres d’État irlandais (obligations d’État).
Japon	Article 14 : droit d’acquisition d’un bien immobilier ¹³	Vente forcée de biens immobiliers entre particuliers en vertu du droit légal.

4. Fiscalité et évaluation. L’évaluation fournit la valeur utilisée pour le calcul ou la gestion de l’impôt. La question qui revient régulièrement est de savoir dans quelle mesure une valeur obtenue

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]

⁶Act 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]

⁸DPR 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].

⁹Code 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]

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

¹¹Leasehold 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]

¹²Landlord 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]

¹³Act 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]

par évaluation de masse (normes 5 et 6 de l'USPAP) pour l'ensemble du rôle d'imposition peut s'écarter de la valeur réelle d'un bien avant que le propriétaire ne puisse la contester. Le tableau ci-dessous présente un texte vérifié illustrant cette question.

5. Dommages-intérêts et indemnisation. L'évaluation porte sur une perte — la valeur faisant partie du préjudice — en dehors des finalités énumérées ailleurs dans le présent document. L'objectif n° 5 ne désigne pas toutes les évaluations utilisées dans le cadre d'un litige. Les tribunaux examinent chacun des huit objectifs ; une évaluation dans le cadre d'un divorce et une évaluation en matière d'expropriation peuvent toutes deux faire l'objet d'un litige, mais ce n'est pas pour autant qu'il s'agit du même type d'évaluation. L'objectif n° 5 ne s'applique que lorsque la mesure de la perte ou du préjudice constitue en soi l'objectif de l'évaluation. Un texte vérifié au cours de ce trimestre est présenté ici : l'indemnisation légale des dommages de guerre en Ukraine, décrite ci-dessous.

6. Transfert et répartition de la propriété. L'évaluation qui répartit ou transfère une participation entre des personnes qui la détiennent ou l'ont détenue conjointement : partage, succession, répartition des biens matrimoniaux en cas de divorce, rachat d'un actionnaire ou d'un associé, dissolution d'une société de personnes. La copropriété prend fin ou change de mains, et la valeur doit être répartie entre les parties. La base de la valeur est souvent fixée par la loi régissant la relation — droit de la famille, droit des successions, droit des sociétés ou droit des partenariats — ou par l'accord des parties, plutôt que choisie par l'expert. Aucun document figurant dans les textes vérifiés de ce trimestre n'aborde directement cet objectif.

7. Information financière. L'enquête présentée dans ce numéro est vide. Aucun instrument d'information financière n'a été intégré dans les données vérifiées de ce trimestre ; la branche figure dans l'ontologie mais n'est pas renseignée dans les données, et la classification ne prétend pas qu'elle le soit.

8. Assurance. Évaluation servant à déterminer le montant assuré ou le montant du sinistre dans le cadre d'une police d'assurance. Aucun contrat d'assurance n'a été recensé lors de l'enquête menée ce trimestre ; ce secteur est considéré comme vide.

Objectif n° 5 : indemnisation légale des dommages de guerre. La loi ukrainienne n° 2923-IX, accompagnée de la résolution n° 600/2023 du Conseil des ministres, prévoit l'indemnisation des logements détruits sur la base de la surface au sol multipliée par un taux unitaire.¹⁴ La question à laquelle elle répond — quel est le coût nécessaire pour rétablir le propriétaire dans la situation qui était la sienne avant la destruction du bâtiment — s'apparente à la question du remplacement et de l'indemnisation visée au point 8, et sa mesure s'apparente au coût de remplacement. Son classement découle de la règle de la revue selon laquelle une méthode de mesure commune ne détermine pas le régime auquel un cas appartient (sinon, l'indemnisation d'expropriation mesurée par le coût de remplacement relèverait également de l'assurance) ; c'est l'objectif qui le détermine. Ici, l'objectif est d'évaluer la perte subie par le propriétaire du bâtiment détruit, découlant d'une loi et non d'une police d'assurance ; le régime relève donc de l'objectif n° 5, « dommages-intérêts et indemnisation ».

¹⁴Law 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 m² cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

Autres utilisations — ce que chaque instrument apporte

Compétence	Instrument	Disposition (paraphrasée fidèlement)
<i>Objectif n° 4 : fiscalité et évaluation</i>		
Allemagne	§ 220(2) BewG ¹⁵	Le propriétaire ne peut contester la <i>Grundsteuerwert</i> que s’il prouve que celle-ci dépasse d’au moins quarante pour cent la <i>gemeiner Wert</i> du bien. Le législateur a adopté cette disposition en décembre 2024 à la suite des ordonnances de mesures provisoires rendues par la Cour fiscale fédérale le 27 mai 2024 ; les trois arrêts au fond de la Cour, confirmant le modèle fédéral d’évaluation de l’impôt foncier, ont suivi le 12 novembre 2025.
<i>Objectif n° 5 : dommages-intérêts et indemnisation (indemnisation légale pour les dommages de guerre)</i>		
Ukraine	Loi n° 2923-IX ; Résolution n° 600/2023 du Conseil des ministres	Le montant de l’indemnisation pour les logements détruits est calculé en multipliant la superficie par un taux unitaire.

Les résumés judiciaires utilisent une liste différente et les deux ne se font pas concurrence. Les résumés judiciaires de la revue classent les décisions en huit *catégories de litiges* : les types de situations dans lesquelles des litiges en matière d’évaluation sont portés devant un tribunal. La liste de cet article, en revanche, classe les finalités pour lesquelles les évaluations sont réalisées. Comme ces listes répondent à des questions différentes, elles ne correspondent pas exactement l’une à l’autre : la responsabilité civile professionnelle, par exemple, est un type de litige et non une raison justifiant la réalisation d’une évaluation. Une opération d’achat-vente peut elle-même faire l’objet d’un litige — en Californie, les acheteurs intentent fréquemment des actions en justice pour un prix gonflé par des fausses déclarations et des affirmations trompeuses — et l’évaluation dans ce litige mesure la perte subie par l’acheteur (objectif n° 5), et non le prix d’une transaction (objectif n° 1). La concordance ci-dessous (un tableau mettant en correspondance chaque élément d’une liste avec son équivalent dans l’autre) montre comment elles se recoupent.

Catégorie du résumé	Objectif de cet article
Expropriation, droit d’expropriation et confiscation	3. Expropriation / acquisition forcée
Fiscalité	4. Fiscalité et évaluation
Réglementation en matière de crédit, de saisie immobilière et d’hypothèques	2. Prêts et garanties
Responsabilité civile professionnelle des évaluateurs	5. Dommages-intérêts et indemnisation : l’expertise évalue le préjudice causé par une autre expertise
Droit de la famille, divorce et partage équitable des biens	6. Transfert de propriété et attribution
Successions, fiducies et homologation	6. Transfert de propriété et attribution ; 4) lorsqu’un droit de mutation est dû
Litiges entre associés, entre actionnaires et liés à un rachat d’entreprise	6. Transfert de propriété et attribution
Assurance, sinistres, dégradation de l’environnement et dommages-intérêts découlant de contrats privés	8. Assurance ; 5. Dommages-intérêts et indemnisation
<i>sans catégorie</i>	1. Achat et vente ; 7. Information financière

Il existe deux éléments structurels communs à toutes les branches et qui font partie de l’ontologie.

L’existence et la validité du droit immobilier faisant l’objet de l’évaluation doivent être établies, ou explicitement présumées, avant que sa valeur puisse être déterminée. Dans trois juridictions,

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].

l'enquête menée ce trimestre a révélé que la question centrale n'était pas la valeur du bien immobilier, mais bien de savoir si le droit faisant l'objet de l'évaluation était effectivement valablement détenu — un litige relatif au titre de propriété constituant une forme de cette question : les affaires *Cowichan* et *Wolastoqey* au Canada,¹⁶ dans lesquelles la validité des titres existants est elle-même en cause ; au Mexique, le contentieux d'amparo (recours en protection des droits constitutionnels) concernant les titres accordés sous Porfirio Díaz (1876–1911), avec l'*jurisprudencia* 1a./J. 177/2025¹⁷ (*jurisprudencia* au sens mexicain : une règle établie par la Cour suprême ou une cour d'appel qui lie les juridictions inférieures, et non une « philosophie du droit ») ; et en Indonésie, où les montages de prête-nom (terrains détenus au nom d'un citoyen indonésien pour le compte d'un étranger) sont invalides en vertu des articles 21 et 26(2) de la Loi fondamentale agraire.¹⁸ Ces questions ne constituent pas un neuvième objectif et ne doivent pas être répertoriées comme telles. Elles relèvent de l'*intérêt patrimonial*, quel que soit l'objet de l'instruction : une appréciation de la valeur se rattache à un intérêt spécifique, et elle ne peut être interprétée sans ambiguïté tant que cet intérêt n'a pas été précisé — établi comme un fait, ou retenu comme hypothèse explicite de cession.

Dans certains systèmes, la structure est simplifiée : les niveaux existent toujours, mais c'est la loi, et non l'expert, qui a pris les décisions à la plupart d'entre eux. En d'autres termes, plusieurs décisions qu'un expert prendrait dans une autre juridiction ont déjà été prises par la loi. En vertu de la loi n° 8 de 2022 du Qatar, la loi définit le fondement — l'indemnisation équitable (*ta'wid 'adil*, art. 2) — et détermine qui procède à l'évaluation (deux comités d'évaluation prévus par la loi, art. 5), la méthode (barèmes officiels périodiques) et la date (la date de la décision d'expropriation, art. 11) ; aucun niveau ne laisse de marge d'appréciation à l'expert. De même, au Kenya, l'indice de la valeur foncière, sur lequel doit se fonder l'évaluation aux fins d'indemnisation, et, en Ukraine, le taux unitaire, restreignent la structure de la même manière dans leurs domaines respectifs : le chiffre découle d'un instrument prédéterminé plutôt que d'une expertise établie spécifiquement pour le bien immobilier. Le point sur lequel porte le pouvoir d'appréciation est une réalité propre à chaque système, et un expert formé dans un système où le jugement professionnel est libre, mais exerçant dans un système où ce n'est pas le cas, doit établir ce fait avant d'entreprendre toute autre action.

Exemple d'évaluation chiffré. Prenons un événement — une collectivité publique procède à une expropriation — et examinons-le à tous les niveaux hiérarchiques dans deux des systèmes étudiés. L'objectif est le même dans les deux cas : objectif 3. Tout ce qui se trouve en dessous du niveau supérieur diffère, y compris les responsables des décisions.

Finlande. La base de calcul de la valeur est prescrite, tout comme l'indemnisation qui en découle : en vertu de la loi «Lunastuslaki (603/1977) », telle que modifiée par la loi «520/2025 », en vigueur à compter du 1er août 2025, la base est la valeur de marché, et l'indemnisation correspond à cette valeur majorée d'un pourcentage légal de vingt-cinq pour cent — il s'agit d'une mesure d'indemnisation, et non d'une deuxième base de calcul. La loi va également plus loin que la plupart des textes : elle prescrit que, parmi les méthodes d'évaluation fiables, c'est celle qui aboutit à la valeur la plus élevée qui doit être utilisée. Il s'agit là d'une instruction au niveau méthodologique

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

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

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

— mais notez précisément ce qu'elle implique. Elle ne désigne pas de méthode en particulier ; elle énonce une *règle de sélection* parmi les méthodes, et laisse à l'expert le soin de définir et de mettre en œuvre chaque méthode envisagée. L'expert évalue la parcelle à l'aide des approches fiables étayées par les éléments de preuve, retient la plus élevée et y ajoute les 25 % prévus par la loi.

Qatar. En vertu de la loi n° 8 de 2022, la hiérarchie se réduit à sa forme la plus concise : en d'autres termes, toute décision qu'un expert prendrait ailleurs est prise par la loi ou par la commission légale chargée de son application. La loi désigne le fondement, à savoir l'indemnisation équitable ; les comités statutaires la déterminent à partir des barèmes officiels, à la valeur en vigueur à la date de la décision d'expropriation. Le fondement, la méthode et la date sont tous fixés au niveau de l'acte législatif ; la question du choix de la méthode ne se pose pas, car il n'y a pas de choix de méthode.

Même objectif, même type d'événement, et dans un système, la question professionnelle est « quelle méthode est la mieux étayée par les preuves ? », tandis que dans l'autre, il n'y a absolument aucune question professionnelle de ce genre. C'est ce que l'on entend par « la structure est durable mais sa répartition est locale » : les niveaux sont toujours présents ; c'est chaque système juridique qui décide lesquels sont ouverts, et la première tâche de l'évaluateur consiste à déterminer où se situe ce pouvoir discrétionnaire. Le département ne se prononce pas sur la répartition à privilégier.

Pourquoi elle compte pour la solidité. Un rapport est défendable au regard de cette ontologie lorsqu'il énonce, dans cet ordre de présentation (quel que soit l'ordre dans lequel les décisions ont été prises) :

- (a) **l'objet de l'évaluation**, car celui-ci détermine tous les autres aspects, et un rapport réutilisé à d'autres fins constitue un rapport distinct ;
- (b) **le droit immobilier faisant l'objet de l'évaluation**, en précisant notamment s'il existe une question en suspens concernant la validité du titre, car une expertise d'évaluation ne peut être interprétée tant que le droit auquel elle se rapporte n'est pas précisé, que ce soit en tant que fait avéré ou en tant qu'hypothèse formulée ;
- (c) **le droit applicable, et où se situe le pouvoir d'appréciation** — quelles décisions sont fixées par la loi et lesquelles sont laissées à l'appréciation des professionnels ;
- (d) **la base de la valeur et sa source** — telles que prévues par la loi applicable, avec mention de l'acte de référence, ou choisies par l'expert dans les limites autorisées par l'objet de l'évaluation ;
- (e) **la méthodologie**, choisie dans les limites laissées par les points (c) et (d), avec un vocabulaire pratique issu du domaine de compétence de l'expert (droit de passage, utilisation optimale) défini dès sa première utilisation et ne jamais imposé à des actes ou jugements étrangers.

La faille caractéristique réside dans le silence sur le point (c) : un rapport qui transpose le pouvoir discrétionnaire du système d'origine de l'évaluateur dans un instrument qui ne le prévoit pas. La comparaison entre la Finlande et le Qatar ci-dessus constitue un exemple édifiant — non pas parce que l'un ou l'autre de ces dispositifs est erroné, mais parce qu'un argument relatif au choix de la méthode a sa place dans l'un et n'a pas sa place dans l'autre.

Cross-references: 011 Le projet et ses effets sur la valeur — le mécanisme contrefactuel des règles de non-prise en compte de l'objectif 3.

013 Divergence terminologique — la rigueur lexicale exigée par la règle (e) de cette entrée.

014 La base de valeur et la méthode — les principes, les finalités, les contraintes et les dispositions légales souvent prescrites.

Dictionnaire : fondement de la valeur ; expropriation ; valeur imposable ; droit d'achat légal ; validité du titre de propriété.

Décisions judiciaires récentes, dans ce numéro : Amérique du Nord ; Union européenne ; Royaume-Uni ; Amérique du Sud ; Moyen-Orient et Afrique du Nord ; Afrique subsaharienne ; Asie de l'Est ; Asie du Sud-Est.

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(Id, 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", []).

```