

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](https://doi.org/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]

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]

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 s. 14(4)(b) ⁴	Act, 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 <i>valor objetivo</i> ; 损失利润 (<i>lucro cesante</i>) 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 <i>wartość odtworzeniowa</i> （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 <i>cena obvyklá</i> （通常价格，定义见 Act No. 151/1997 Sb., § 2）与 <i>cena zjištěná</i> （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 (<i>aree edificabili</i>)，补偿金额为 <i>valore venale</i> （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 <i>serio ristoro</i> （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。

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

⁵Ustawa 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]

⁷Lunastuslaki, 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.

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]
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]

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]

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（ <i>Grundsteuerwert</i> ）比该房产的市场价值（ <i>gemeiner Wert</i> ）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. 177/2025¹⁷（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]

¹⁸Basic 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。

其特征不在于对 (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: Stryer 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 Stryer.
:- 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", []).
```