

估價的目的 (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)

形式定義。估值的目的是在於需要價值意見的交易、義務或法律程序。這是本期刊對估值實務分類中的最高層級。八項公認的目的包括：(1) 買賣；(2) 貸款與擔保；(3) 強制徵收或徵用（美國術語稱為「徵用權」）；(4) 課稅與估價；(5) 損害賠償與補償；(6) 所有權轉讓與分配；(7) 財務報告；以及 (8) 保險。在目的層級之下，有三項事項需予以確定（無論委託任務要求以何種順序進行，且通常會一併處理）：被評估的財產權益、適用法律，以及價值基礎；而在這些事項之下，則是估值方法。目的本身並非估值基礎或方法，而是對其下層級的限制。若適用法律已明定估值基礎或方法，估價師應遵循該規定；其餘部分則交由專業判斷。單一目的並不會固定某種估值基礎或方法。

直觀說明。本條目的背景屬於分類性質：它闡述了該期刊的本體論——即該期刊用以組織估值實務的結構化類別集：頂層為「目的」；其下為財產權益、準據法及價值基礎，三者一併界定；其下為方法論——並將本季的經核實法律文書（廣義上指任何生效的正式法律文本：如法令、諭令、法規或條約；經核實：指已與官方文本核對，或僅閱讀評註時標註 [C]）納入其中。本書專為那些承接跨用途及跨司法管轄區評估委託的估價師而撰寫。

首先須釐清四個術語，因為每個術語在日常評估中的含義，都比本文所使用的含義更狹窄或有所不同。「目的」指需要價值意見的交易、義務或程序；它並非《美國專業評估實務準則》(USPAP) 所定義的「預期用途」（客戶將如何使用報告）或「預期使用者」（誰將依賴該報告）——儘管兩者往往重合——亦不指日後就該意見進行辯論的場合。價值基礎（國際標準術語；即《美國專業評估準則》(USPAP) 所指的價值類型與定義）意指該委託必須產出的價值類型——市場價值、評估價值、或由法規定義的價值——而非成本基礎、稅基或調整的依據。財產權益指正在進行估值的權利——絕對所有權、租賃權、租賃權益、土地使用權。一棟房屋可能同時包含多種此類權益，在同一估值基礎下，每種權益的價值各不相同。「估價方法」意指得出該數值的過程。這些是不同的問題：「目的」說明為何需要進行估價；「基礎」說明所需的是何種價值；「權益」說明估價對象為何；「法律」說明上述哪些事項已獲裁定；「估價方法」則說明如何估算該價值。

在頂層分支中，分類的價值體現在此。若將錯誤的問題放在最前，下方每個分支都會繼承這個錯誤。

針對最高分攤額，曾考慮過兩種方案，但均遭否決。第一種是補償方式的差異——此處採用市場價值，彼處採用預定數值，其他地方則採用公式定價。此方案之所以行不通，是因為補償是層級結構的產出，而非其根源：根據本部門所調查的資料，同一目的（強制徵收）在瑞典的 Expropriationslagen, ch. 4 中，會產生市場價值加上法定百分之二十五的補償；¹ 在阿根廷的 Ley 21.499, art. 10 中，則為不包含利潤損失的客觀價值；² 而在卡達 2022 年第 8 號法律中，則由法定委員會依據官方價格表所採用的數值。³ 若將這三項歸入不同的頂層類別，將會將本應歸為一類的案例分開處理。

¹Expropriationslagen (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]

第二個被否決的候選概念是「論壇」——即將「法院估值」視為一個獨立的類別。此說法之所以不成立，是因為法院處理的案件涵蓋各種目的：有爭議的銷售、債權人索償、徵收、稅務上訴、損害賠償訴訟、離婚與遺囑認證、會計糾紛、保險索賠等。所謂「論壇」，是指爭論該目的的場所，而非估值的用途。世上並不存在所謂的「法院估值」；有的只是為特定目的而存在的價值，而法院受託解決的正是該價值。

唯一能存續下來的，是目的。這個目的在任何專業判斷開始之前便已確立——它隨著委託而來——且是分類的起點：它限制了後續的問題，但未必為其中任何一個問題設定唯一的答案。舉例而言，單就貸款而言，可能需要採用市場價值、某些歐洲體系中的抵押貸款價值（一種用於確定貸款額度的審慎長期價值，例如德國的 *Beleihungswert*），或是法定擔保基礎。在目的之下，有三件事已然確定，且順序並非固定。管轄法律可能在審查任何權益之前即規定估值基準，如下文所述的徵收法規所示；若財產權益存在爭議，則在權益確定前，任何估值基準均不得適用；若兩者均未明定，則估值基準將依據委託人的指示或估價師的選擇，從目的所允許的選項中為該委託案設定。唯有在上述三項均已確定後，方會選定估值方法。若適用法律對其中一項作出規定，該規定即構成目的之法律脈絡的一部分，而非估價判斷之事項——且如下文調查所示，法律決定之範圍本身即為各制度之事實，須經確立，而非預設。本條目將「裁量權所在」稱為此一事實：即法律或法規已作出哪些決定，而哪些決定則留待估價師裁量。

在進行問卷調查之前，先說明兩項詞彙要點，兩者均涉及專業領域。「優先通行權」⁽¹⁾是美國實務用語，指強制徵收工作中與交通及公用事業專案走廊徵收相關的分支；此術語指稱的是一種實務專長，而非獨立的法律權力，本期刊基於實務考量將其列為可辨識的分支，但在法律分類上則歸入「強制徵收」之下。「最高與最佳用途」⁽²⁾——即在法律上允許、實務上可行、財務上可行且生產力最高之用途——同樣是美國實務術語。兩者均於首次出現時在此定義，且均不得強加於其他司法管轄區的判斷之上，因各司法管轄區會以其自身術語來闡述這些問題。

估價實務中何處遇到。以下是八項目標，並列出本部門本季已核實且歸類於各目標下的儀器。此項調查刻意採用不均勻的呈現方式：報告中會標示已核實資料的所在位置，若某分支為空，則會明確註明。

1. 買賣。指在私人交易之前或作為其依據的估值。在自願性的私人交易中，價值的依據通常源自當事人的意圖與指示，而非強制性的法定規則；法律在此僅扮演背景性角色。本季經核實的資料中，並無任何文件直接規範此項目的。
2. 貸款與擔保。用以支持以不動產作為擔保之信貸的估值。本季經核實之資料中，並無任何文件歸類於此。美國近期針對此標題頒布的一項規則規範了自動化估值模型，而本期刊並不將此類規則視為估值資料：自動化模型的輸出結果本身並不構成估價報告（《美國專業估價準則》（USPAP）諮詢意見第 18 號），而本條目所涉及的正是估價報告。
3. 強制徵收／徵用。總體標題為「強制徵收 或徵用」；「徵用權」（*eminent domain*）是美國對此權力的具體體現，而「通行權」（如上所述）則是美國在此領域的實務分支。這是本調查中出現頻率最高的用途，也是層級結構最為清晰的體現：在每項被檢視的法律文件中，價值的計算依據皆有明文規定，且各不相同。下表將同類項目並列；但並不意味著任何兩行之間具有等價性。

目的 3：強制徵收——各項法律文書的規定

管轄權	樂器	條文（近似意譯）
安大略省（加拿大）	Expropriations s. 14(4)(b) ⁴	Act, 該計劃所致的價值增減，均不計入市值之中。
阿根廷	Ley 21.499, art. 10	賠償金額應以財產的 <i>valor objetivo</i> 為準；而 <i>lucro cesante</i> () 則不屬於可獲賠償的範圍。
波蘭	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150 ⁵	價值取決於現行用途，除非與徵收目的相符的指定用途所能產生的價值更高，在此情況下，以較高數值為準；art. 150 將 <i>wartość odtworzeniowa</i> （重置價值）視為一種價值基準，有別於用以推算該價值的各項估價方法。
捷克	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5) ⁶	補償金額為 <i>cena obvyklá</i> （通常價格，定義見 Act No. 151/1997 Sb., § 2）與 <i>cena zjištěná</i> （依據官方估價條例計算之價格）兩者中的較高者；§ 10(5) 不考慮與徵收目的相關之資產增值或貶值。
瑞典	Expropriationslagen, ch. 4	薪酬為市場價值加上百分之二十五。
芬蘭	Lunastuslaki (603/1977)，經 520/2025 修訂，自 2025 年 8 月 1 日起生效 ⁷	補償金額為市場價值加上百分之二十五；在可靠的估值方法中，應採用估值結果最高的該種方法。
義大利	DPR 327/2001, art. 37 ⁸	就建築用地 (<i>aree edificabili</i>) 而言，補償金額為 <i>valore venale</i> （市場價值），若徵用係基於經濟與社會改革之目的，則應減扣百分之二十五；Corte cost. 348/2007 規定補償金額應為 <i>serio ristoro</i> （重大修復），未必需達全額市場價值。
法國	Code de l'expropriation, art. L. 322-2 ⁹	價值以一審判決當日為準，但僅將公開聽證會開始前一年內該物業的實際用途納入考量。最後一段不考慮自該基準日起因工程公告、土地使用規則可能變更，或於聽證會前三年內在已開發區域進行的公共工程所導致的價值變動。
卡達	2022 年第 8 號法律	合理補償 (art. 2)，由法定估價委員會 (art. 5) 依據官方價格表，按徵收決定日 (art. 11) 的價值確定。
肯亞	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (地價指數) ¹⁰	補償的估值 應依據該法案的規定及法定土地價值指數 (s. 107A) 進行。

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]

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.

在「目的 3」的範疇內，這項調查揭露了一種該實務領域鮮少提及的分支：私人當事人間依據法定價格進行的強制出售。國家提供強制力與定價公式，但並非收購方；該法規釐定了價格規則——無論是公式，或是如市場價值等明確基準——而若無此法規，當事人本應自行協商價格。

目的 3，子分支：私人當事人間的法定強制出售

管轄權	樂器	條文（近似意譯）
英格蘭 & 威爾斯	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——以美國術語而言即「絕對產權」——或延長租約的法定權利）。該法已頒布但尚未生效：其估值條款尚待實施。
愛爾蘭	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978；價格詳見 s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 ¹²	由承租人贖回地租；價格依據「自願買方、自願賣方」原則訂定，並以地租按愛爾蘭政府證券（政府債券）收益率資本化後的金額為上限。
日本	第 14 條購屋權 ¹³	依據法定權利，私人當事人間強制出售建築物。

4. 課稅與估價。估價結果提供用於計算或執行稅務的價值。一再被提出的疑問是：針對整個稅單所進行的大規模估價（USPAP 第 5 及第 6 項標準）所產出的價值，在多大程度上可以偏離單一不動產的實際價值，才不致被業主推翻。關於此問題，下表列出了一份經核實的文件。

5. 損害賠償與補償。該估值旨在衡量損失——價值是損害的一部分——且不屬於本文件其他部分所列之目的範圍。目的 5 並不意味著所有用於訴訟的估值。法院會考量這八項目的中的每一項；離婚估值與徵收估值都可能成為訴訟對象，但訴訟並不會使它們成為同類型的估值。目的 5 僅適用於衡量損失或損害本身即為估值目標的情況。本季有一份經核實的文件收錄於此：下文所述的烏克蘭法定戰爭損害賠償。

6. 所有權轉讓與分配。此類估值旨在分配或轉讓共同持有或曾共同持有權益之當事人間的權益：包括財產分割、繼承、離婚時的婚姻財產分配、股東或合夥人贖回，以及合夥關係的解散。當共同所有權終止或易主時，其價值必須在各方之間進行分配。估值的依據通常由規範該關係的法律——例如家庭法、繼承法、公司法或合夥法——或當事人之間的協議所決定，而非由估價師自行選擇。本季經核實的資料中，並無任何文件直接針對此目的作出規定。

7. 財務報告。本期的調查欄位為空。本季的經核實資料中未包含任何財務報告工具；該分支雖出現在本體中，但在資料中並未填入相關內容，且分類體系亦未聲稱其存在。

8. 保險。指用以確定保單保險金額或損失金額的估值。本季調查中未確認任何保險文件；據報該分支機構空無一物。

目的 5：戰爭損害的法定賠償。烏克蘭第 2923-IX 號法律，連同內閣第 600/2023 號決議，規定對遭毀壞的住宅，以樓面面積乘以單價的方式進行賠償。¹⁴ 該法所解答的問題——將業主恢復至建築物遭毀損前的狀態所需成本為何——與目的 8 所涉及的重置與賠償問題相似，其衡量標準則類

[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: Kitaniippon 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]

似於重置成本。其歸類依據本期刊的原則：共同的衡量方法並不能決定某項制度應歸於何處（否則，以重置成本為基準的徵收補償亦將歸入保險範疇）；決定因素在於其目的。此處的目標是衡量業主因建築物毀損所遭受的損失，該目標源自法律規定而非保險單，因此該制度歸屬於目的 5，即損害賠償與補償。

其他用途——各樂器所提供的功能

管轄權	樂器	條文（近似意譯）
目標 4：課稅與評估 德國	§ 220(2) BewG ¹⁵	業主僅能在證明該物業的評估房地產稅值（Grundsteuerwert）高於其市場價值（gemeiner Wert）至少百分之四十的情況下，方可推翻該評估值。立法機關於 2024 年 12 月頒布此項規定，此係因應聯邦財政法院於 2024 年 5 月 27 日頒布之臨時救濟命令；該法院隨後於 2025 年 11 月 12 日作出三項實體判決，維持聯邦房地產稅估值模式之有效性。
目的 5：損害賠償與補償（戰爭損害的法定補償） 烏克蘭	第 2923-IX 號法律；內閣 第 600/2023 號決議	被毀房屋的補償金額，是將面積乘以單位費率計算而得。

法院摘要採用不同的分類清單，兩者並不構成競爭關係。該期刊的法院摘要將判決歸類為八大訴訟類別：即估值爭議提交法院審理的情形類型。相較之下，本條目所列的分類清單則是依據進行估值的目的來區分。由於這兩份清單旨在解答不同的問題，因此無法一一對應：舉例來說，「專業責任」屬於訴訟類型，而非進行估值的理由。買賣交易本身可能成為訴訟對象——在加州，買方經常因價格因不實陳述和誤導性聲明而被抬高而提起訴訟——而該訴訟中的估值是用來衡量買方的損失（目的 5），而非交易價格（目的 1）。下方的對照表（將一份清單中的每一項與另一份清單中的對應項目進行配對）顯示了兩者之間的對應關係。

摘要類別	本條目的目的
徵收、徵用權與強制徵收	3. 強制徵收 / 徵用
稅務	4. 課稅與估稅
貸款、法拍與房貸監管	2. 貸款與擔保
估價師及鑑定師的專業責任	5. 損害賠償與補償：該估值旨在衡量另一項估值所造成的損失
家事法、離婚與公平分配	6. 所有權轉移與分配
遺產、信託與遺囑認證	6. 所有權轉讓與分配；4. 涉及轉讓稅的情況
合夥、股東及收購糾紛	6. 所有權轉讓與分配
保險、意外事故、環境損害及私人合約損害賠償	8. 保險；5. 損害賠償與補償
無分類	1. 買賣；7. 財務報告

有兩項結構性發現是所有分支所共有的，且屬於本體論的一部分。

在對該財產權益的價值進行解讀之前，必須先確立或明確假定該財產權益的存在與有效性。本季度的調查發現，在三個司法管轄區中，關鍵問題並非財產的價值為何，而是被評估的權益是否確實有效持有——所有權爭議即為此問題的一種形式：加拿大的 *Cowichan* 案與 *Wolastoqey* 案，以及¹⁶案，其中現有產權的有效性本身即為爭議焦點；在墨西哥，關於波菲里奧·迪亞斯（Porfirio

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].

Díaz, 1876–1911) 任內授予產權的「安帕羅訴訟」(amparo, 即墨西哥憲法權利救濟訴訟), 參見 *jurisprudencia* 1a./J. 177/2025¹⁷ (此處 *jurisprudencia* 係墨西哥法律用語: 指由最高法院或巡迴法院確立、對下級法院具約束力的規則, 而非「法律哲學」); 而在印尼, 根據《基本農地法》第 21 條及第 26(2) 條, 名義人安排 (即由印尼公民代外國人持有土地) 屬無效。¹⁸ 這些問題並不構成第九項目的, 且不得以此列舉。無論指示的目的為何, 這些問題均屬於財產權益範疇: 價值意見附屬於特定權益, 在該權益被明確界定——無論是作為既定事實, 抑或被採納為明確的轉讓假設——之前, 均無法予以無歧義的詮釋。

在某些體系中, 該結構已被壓縮: 各層級依然存在, 但在其中大多數層級, 決策權已由法規而非估價師所掌握。換言之, 在其他司法管轄區本應由估價師作出的若干決策, 在此已由法規預先決定。根據卡達 2022 年第 8 號法律, 該法明文規定了補償基準——公平補償 (*ta'wid 'adil*, art. 2)——並確定了估值主體 (兩個法定估價委員會, art. 5)、估值方法 (官方定期價格表) 及估值日期 (徵收決定的日期, art. 11); 沒有任何層級賦予估價師裁量權。同樣地, 在肯亞, 作為補償估價依據的土地價值指數, 以及在烏克蘭的單位費率, 皆在其各自領域內以相同方式壓縮了評估結構: 該數值源自預先確定的工具, 而非專為該不動產所準備的估價報告。裁量權的行使範圍是各體制所特有的事實, 若估價師曾在專業判斷自由的體制中受訓, 卻需在專業判斷受限的體制中執業, 則必須在採取任何其他行動之前, 先釐清此一事實。

估價計算示例。以某個事件為例——某公共機關強制徵收一塊土地——並在兩套受調查的系統中, 依層級逐級分析。兩者的目的相同: 目的 3。頂層以下的所有內容均有所不同, 包括由誰決定什麼事項。

芬蘭。價值基準已明文規定, 基於該基準計算的補償金額亦然: 根據經 520/2025 修正、自 2025 年 8 月 1 日起生效的 *Lunastuslaki* (603/1977), 其基準為市場價值, 而補償金額則為該價值加上法定百分之二十五——這是一項補償措施, 而非第二項基準。該法規的規範層級也比多數法規更深入一層: 它規定, 在可靠的估價方法中, 應採用能得出最高價值的那一種。這是一項方法論層級的指示——但請注意其確切作用。該法並未指定特定方法; 而是闡明了一項關於方法的篩選規則, 並將各候選方法的制定與執行權交由估價師決定。估價師應依據證據支持的可靠估價方法對該地塊進行估價, 取其中最高值, 並加上法定之百分之二十五。

卡達。根據 2022 年第 8 號法律, 決策層級已精簡至調查所見的最簡形式: 換言之, 估價師在其他地方所做的每項決定, 皆由該法規或負責適用該法規的法定委員會作出。該法明文規定補償的基準為「公正補償」; 法定委員會則依據官方價格表, 以徵收決定當日的價值為準來確定補償金額。基準、方法及日期均在法律條文層級上已固定; 由於不存在方法選擇的空間, 因此也不存在方法選擇的問題。

同樣的目的、同樣類型的事件, 但在一個體系中, 專業上的問題是「證據最能支持哪種方法?」, 而在另一個體系中, 則完全不存在這類專業問題。這正是所謂「結構是持久的, 但其分配是地方性的」之意: 各層級始終存在; 哪些層級是開放的, 則由各法律體系決定, 而評估者的首要任務, 便是釐清裁量權的歸屬。該部門對何種分配較為理想, 並未表態。

對結論可辯護性的意義。當一份報告按照此報告順序 (無論決策是按何種順序做出的) 陳述以下內容時, 即符合此本體論的要求:

- (a) 估值的目的, 因為這會限制所有其他事項, 而若將一份報告用於不同目的, 則該報告即屬另一份報告;
- (b) 經評估的財產權益, 包括是否存在任何關於所有權有效性的爭議, 因為在未明確指明該價值意見所針對的權益 (無論是事實或明示假設的形式) 之前, 該價值意見均無法予以詮釋;
- (c) 適用法律, 以及裁量權的歸屬——哪些事項由法律明文規定, 哪些則交由專業判斷;

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]

- (d) 價值的基礎及其來源——由準據法規定，並援引相關文件；或由估價師在目的允許的範圍內選擇；
- (e) 在 (c) 及 (d) 所留餘地範圍內選定的 方法論，其中來自評估師所屬司法管轄區的實務術語（如「通行權」、「最高最佳用途」）應於首次使用時予以定義，且絕不強加於外國法律文件或判決之上。

其典型缺陷在於對 (c) 項的沉默：一份將評估員所屬體系的裁量權引入到未授予該裁量權的法律文書中的報告。上文所述的芬蘭與卡達之比較，正是一對值得警惕的案例——並非因為任一安排有誤，而是因為在其中一種安排中，方法選擇的論點有其立足之地，而在另一種安排中則毫無立足之地。

Cross-references: 011 公共專案及其對價值的影響 — 目的 3 的反事實機制所規定的「不予理會」規則。

013 術語分歧 — 本條目規則 (e) 所要求的詞彙規範。

014 價值基礎與估價方法 — 該基礎、目的所帶來的限制，以及法律通常所規定的。

詞彙表：價值基礎；徵收；評估價值；法定購買權；產權有效性。

本期「近期法院判決」專欄涵蓋：北美；歐盟；英國；南美；中東與北非；撒哈拉以南非洲；東亞；東南亞。

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: Scyer 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 Scyer.
:- 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", []).

```