

A base de valor e o método (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0

DOI: [10.67330/jp7pr043](https://doi.org/10.67330/jp7pr043)

Definição formal. Uma *base de valor* define o tipo de valor que uma avaliação deve produzir; ela especifica qual valor é buscado, as condições que o definem e para quem ele é buscado. Ela ocupa o segundo nível na hierarquia explicada em *As finalidades da avaliação* e é selecionada de acordo com a finalidade da avaliação; além disso, determina quais evidências são aceitáveis. A base de valor não deve ser confundida com dois conceitos intimamente relacionados. Uma premissa de valor refere-se a à situação hipotética em que o ativo é transferido, por exemplo, um mercado aberto, uma venda em bloco, uma liquidação ordenada, uma venda forçada ou o uso continuado (o imóvel mantido em seu uso atual); uma venda em bloco significa que todas as unidades são vendidas juntas a um único comprador. O valor de liquidação é uma base; a liquidação ordenada e a venda forçada são as premissas (condições de venda) sob as quais ele é estimado. Uma abordagem de valor é o procedimento geral (comparação de vendas, custo, renda) empregado para chegar a um valor após o estabelecimento tanto da base quanto da premissa. Na prática americana, essas abordagens são chamadas de comparação de vendas, custo e renda (nas Normas Internacionais de Avaliação: mercado, renda e custo). A abordagem não determina a base; em vez disso, cada abordagem fornece uma *indicação de valor*, e o tipo de valor indicado dependerá da definição da tarefa e dos dados de entrada que foram escolhidos.

Enquadramento intuitivo. A palavra “valor” no título de uma coluna é onde geralmente começa a confusão abordada nesta entrada. Por exemplo, quando um avaliador designa uma coluna como “*Valor Indicado pela Abordagem de Renda*”, o método em questão fica claro, mas o significado do valor ainda permanece obscuro. O título adequado deveria ser “*Indicação do valor de mercado pela abordagem de renda*”, pois isso deixa o resultado claro. Se a coluna em questão se basear em premissas diferentes, ela poderia indicar o valor de investimento; no entanto, a página não contém nenhuma indicação que mostre a diferença entre os dois casos.

Na abordagem de custo, o uso de expressões abreviadas pode ser mais enganoso do que simplesmente omiti-las. O termo “valor de custo” agrupa erroneamente dois conceitos diferentes. Custo, preço e valor são conceitos distintos: custo refere-se ao montante que é gasto ou que precisa ser gasto; preço é o montante efetivamente pago em uma transação específica; e valor é uma avaliação sobre o que seria pago em determinadas condições. Essa distinção já existia antes da introdução das normas atuais, e todos os sistemas analisados nesta entrada a respeitam. As estimativas do custo de reprodução a novo e do custo de reposição a novo são estimativas de custo; elas se tornam uma indicação de valor somente após a adição do valor do terreno e a dedução da depreciação acumulada. O tipo de valor indicado depende do tipo de depreciação levada em conta e dos componentes incluídos.

Onde o avaliador a encontra. Os avaliadores falam de um “valor de custo” e de um “valor de renda”, mas não de um “valor de comparação de vendas”: eles se referem à indicação do valor de mercado segundo a abordagem de comparação de vendas. Essa abreviação surgiu de uma forma que causa confusão: tanto a abordagem de custo quanto a de renda podem ser usadas para estimar mais de um tipo de valor; portanto, nomear a abordagem não indica qual valor foi determinado.

A abordagem de comparação de vendas, na maioria das vezes, indica o valor de mercado, e seu resultado recebe o nome do valor que indica.

Cada abordagem pode ser utilizada para estimar mais de um tipo de valor, e o escopo varia de uma abordagem para outra; essa diferença é o objeto da avaliação do que se segue.

A abordagem de comparação de vendas é a que está mais claramente definida; ela determina o valor analisando os preços pagos por imóveis semelhantes e, em seguida, fazendo ajustes para levar em conta as diferenças entre eles. Se as vendas comparáveis em questão forem transações em condições de mercado que atendam às condições que definem o valor de mercado — entre elas, partes tipicamente motivadas, exposição razoável ao mercado e condições de pagamento em dinheiro ou equivalentes —, então o resultado indica qual é o valor de mercado. Esse é o uso habitual dessa abordagem. Ela também pode ser usada para determinar o valor de mercado nos casos de heranças, doações e algumas questões tributárias, mesmo que a definição jurídica seja diferente, desde que as evidências da transação sejam semelhantes. Nesses casos, a definição provém da legislação tributária (para o imposto sobre herança e doação nos Estados Unidos, os regulamentos do Tesouro) e não da prática de avaliação. Ela serve de base para o valor tributável na avaliação em massa quando este tiver sofrido ajustes para se adequar a um padrão legal, e serve de base para o valor de liquidação quando os próprios imóveis comparáveis forem vendas em dificuldades ou forçadas e a avaliação se basear na hipótese de liquidação. Deve-se observar, no entanto, que vendas normais no mercado não resultam em um valor de liquidação.

A abordagem de renda é aplicável à mais ampla variedade de situações, pois cada uma de suas entradas pode ser obtida tanto do mercado quanto de uma parte específica. As estimativas do valor de mercado são obtidas a partir do aluguel de mercado, da taxa de vacância de mercado, das despesas de mercado e de uma taxa de capitalização ou de desconto derivada do mercado. Por outro lado, as expectativas de um investidor individual quanto ao aluguel, suas estruturas de despesas, a duração do período de posse, as condições de financiamento, a situação tributária e a taxa de retorno exigida resultam, por meio dos mesmos cálculos aritméticos, em uma estimativa do valor do investimento para esse investidor. Com a mesma aritmética, também é possível estimar o valor de uso — o valor do imóvel para um uso específico e contínuo, em vez de seu uso mais elevado e melhor — por meio da capitalização da renda proveniente desse uso. Isso também permite o cálculo do valor de continuidade das operações — que envolve a receita proveniente das atividades de uma empresa que não está separada do imóvel — e do valor avaliado, no qual uma lei prescreve o uso de um método de renda. Por si só, no entanto, ele não produz o valor segurável, que é um valor baseado no custo, nem o valor de liquidação, que requer um conjunto diferente de premissas e um tipo diferente de evidência.

Entre os diversos métodos de avaliação que pode adotar, a abordagem de custo situa-se entre a comparação de vendas e a renda. Ela avalia o terreno com base em seu uso mais elevado e melhor, como se estivesse vazio, soma o custo de reposição ou reprodução do imóvel novo e deduz a depreciação reconhecida pelo mercado, para chegar ao valor de mercado. É mais adequada para uso em novas construções e em imóveis com finalidade específica que não são vendidos com frequência. Se a definição de valor da avaliação for alterada para valor segurável, o mesmo procedimento fornece o valor segurável.

O valor segurável é o montante necessário para substituir as benfeitorias cobertas, geralmente sem incluir o terreno, as obras de terraplenagem e as fundações subterrâneas, e com a depreciação parcial ou totalmente excluída, conforme estabelecido na apólice. Essa é a aplicação não mercadológica mais comum desse método. O valor de uso e o valor avaliado são obtidos apenas quando uma definição específica ou um modelo de custo previsto em lei assim o exigir. A abordagem de custo não fornece o valor de investimento nem o valor de liquidação.

A análise de desenvolvimento de loteamentos é uma das técnicas de avaliação de terrenos (junto

com a comparação de vendas, a alocação, a extração, o valor residual do terreno e a capitalização da renda fundiária); não se trata de uma quarta abordagem. Em termos de procedimento, trata-se de um fluxo de caixa descontado, portanto, pertence à abordagem de renda, e não à abordagem de custo. Ela projeta os preços pelos quais os lotes serão vendidos; a partir deles, deduz os custos de desenvolvimento, os custos de manutenção dos lotes até a venda e o lucro do incorporador; em seguida, desconta o valor restante ao longo do período de absorção (o tempo necessário para vender todos os lotes). Trata-se de uma forma de capitalização de rendimento (descontando um fluxo de renda futura). Embora a planilha possa listar vários valores de custo, classificar a abordagem por itens de linha implicaria erroneamente que se trata de uma abordagem de custo. Mesmo quando a abordagem é clara, a base não pode ser deduzida a partir dela; são as entradas que a determinam, como mostra o próximo parágrafo.

A base de uma análise de loteamento é definida por suas entradas: os preços de mercado dos lotes, as taxas de absorção, os custos de desenvolvimento, um incentivo empresarial sustentado pelo mercado e uma taxa de desconto derivada do mercado determinam o valor de mercado do terreno. Por outro lado, as exigências de lucro do próprio incorporador, a forma como ele organizou seu financiamento, seu período de retenção, sua situação tributária ou suas premissas de absorção resultam no valor de investimento desse incorporador, mesmo que ambos os modelos se baseiem na mesma estrutura. No modelo próprio do incorporador, a linha de incentivo empresarial mostra o lucro exigido por ele; essa linha é onde uma análise de valor de mercado se transforma mais facilmente em valor de investimento.

No trabalho de loteamento, tanto o valor de varejo dos lotes concluídos (vendidos individualmente) quanto o valor global do estoque (vendido a um único comprador que assume o risco de escoamento) são valores de mercado; eles diferem na premissa, não na base de valor.

Por que importa para a solidez. A amplitude da gama de fundamentos de uma abordagem depende da proporção de suas entradas provenientes do comportamento observado no mercado e daquela proveniente das definições estabelecidas pela tarefa. A abordagem de comparação de vendas obtém suas entradas quase inteiramente de transações reais, sem que nenhum deles seja específico a uma das partes. A abordagem de renda utiliza tanto entradas provenientes do mercado (aluguel de mercado, taxas de retorno de mercado) quanto entradas específicas a uma das partes (retorno exigido por essa parte, financiamento, situação tributária), o que, por sua vez, amplia seu escopo. A abordagem de custo ocupa uma posição intermediária: o custo de construção é, em grande parte, um dado de fato, enquanto o que é incluído e qual depreciação é aplicada são definidos pela especificação do trabalho.

Consequentemente, quanto maior for a proporção das entradas de um método que provêm da atribuição, em vez de provir do mercado, mais a justificativa apresentada depende do julgamento dos avaliadores e mais ela pode ser contestada. Uma decisão suíça resumida na seção “Decisões Judiciais Recentes” desta edição aponta na mesma direção. No caso “1C_224/2025” (24 de setembro de 2025), o Tribunal Federal Suíço (*Bundesgericht*) declarou que, no caso de desapropriação formal (uma apropriação direta do imóvel, em oposição a uma restrição regulatória, que a legislação suíça denomina expropriação material), o valor de mercado é determinado principalmente por comparação; ele rejeitou a abordagem de renda, uma vez que seus resultados dependem da taxa de capitalização e de aluguéis que podem não ser alcançáveis; nesse caso, dois imóveis comparáveis devidamente ajustados foram suficientes.

Esse princípio também se aplica no contexto estatístico utilizado por este departamento desde *Regressão hedônica* (Edição 1). No caso da regressão hedônica, a base depende da amostra e da forma como o modelo é especificado. Se o modelo se basear em transações de mercado aberto em condições de mercado, ele estimará o valor de mercado; mas, se for aplicado a vendas em situação de

dificuldade ou a transferências entre partes relacionadas, obtém-se um resultado diferente, mesmo que a forma da equação seja a mesma e os diagnósticos e as estatísticas de ajuste possam parecer igualmente bons. O método em si não muda, mas a base muda, e isso não é registrado na saída.

Nenhuma das duas determina a outra: a abordagem não determina a base, e a base não determina a abordagem, a menos que uma lei assim o estabeleça, como é o caso da lei polonesa. Duas leis apresentadas nesta edição ilustram ambas essas características. A lei austríaca *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, o Diário Oficial Federal) estabelece a base, mas deixa em aberto a escolha da abordagem. Em processos judiciais, a menos que uma lei ou um contrato disponha de outra forma, o valor a ser determinado é o *Verkehrswert* (termo utilizado na lei para designar o valor de mercado; § 2, parágrafo 1), que é definido como o preço que normalmente seria obtido por meio de uma venda realizada em transações comerciais honestas (§ 2, parágrafo 2). Os artigos 3º a 7º descrevem as abordagens comparativa, de renda e de custo e permitem que o perito nomeado pelo tribunal (avaliador) escolha entre elas de acordo com o estado da ciência e a prática de mercado vigente.

A Polônia também mostra o outro lado dessa relação. De acordo com a Lei de Desapropriação de 1993 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*), a indenização em casos de desapropriação é calculada com base no valor de mercado (art. 134(1)); o valor de reposição (*wartość odtworzeniowa*) é utilizado apenas quando não há transações de imóveis desse tipo no mercado, de modo que não é possível determinar um valor de mercado (art. 135(1)), sendo que, nesses casos, o terreno é avaliado separadamente dos edifícios e outras benfeitorias. Aqui, a lei vai além da austríaca: art. 152(3) também vincula cada base de cálculo a métodos de avaliação — o valor de mercado ao método comparativo ou de renda, e o valor de reposição ao método de custo. Os dois valores não estão em concorrência; o Supremo Tribunal Administrativo (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA), em um processo tributário (III FSK 560/24, 10 de abril de 2026), deixou isso claro ao afirmar que o valor de mercado e o valor de reposição não são medidas opostas. Uma lei pode escolher a base, especificar as circunstâncias em que se aplica uma base diferente e, como neste caso, vincular cada base a um método de avaliação.

Exemplo de avaliação resolvido. Um lote, uma data de vigência, uma abordagem, dois números.

Um terreno de esquina com cerca de 12.900 pés quadrados (1.200 m²) em uma via que será alargada. A ampliação foi anunciada há dois anos; desde o anúncio, os terrenos ao longo do corredor têm sido negociados a preços mais altos, pois uma via mais larga traz mais tráfego e visibilidade. Duas solicitações chegam no mesmo dia, ambas pedindo um valor que as instruções definem como valor de mercado, e ambas a serem respondidas por meio de comparação de vendas.

Instrução do credor. Avaliar o imóvel em seu estado atual, para garantia hipotecária. Três vendas em condições de mercado na região, todas após o anúncio, ajustam-se a \$540,000. Os imóveis comparáveis apresentam o preço mais alto, assim como o imóvel objeto da avaliação; nada precisa ser descontado, pois o credor está sendo informado de quanto o terreno valeria amanhã.

A avaliação para desapropriação. Avaliar o mesmo terreno na mesma data para fins de indenização, de acordo com uma lei que desconsidera o efeito do próprio empreendimento sobre o valor (na prática dos Estados Unidos, o empreendimento em si) (ver *A obra pública e seus efeitos sobre o valor*). As mesmas três vendas, os mesmos ajustes e, em seguida, mais um: surge a diferença de preço no corredor atribuível ao alargamento, medida em 12 % em relação às vendas fora do corredor. A indicação é $\$540,000 \div 1,12$, ou \$482,000, arredondado para o milhar mais próximo.

Dois valores, \$58,000 de diferença, obtidos a partir da mesma abordagem, dos mesmos imóveis comparáveis, da mesma data e da mesma premissa de uma venda no mercado aberto. Nenhum erro aritmético as separa e nenhum ajuste está oculto. O que as separa é a base — a definição do valor buscado, que o nome comum “valor de mercado” esconde: uma avaliação pergunta quanto o

mercado pagaria, a outra pergunta quanto o mercado teria pago se o empreendimento nunca tivesse sido anunciado. Um leitor a quem fossem mostradas apenas as duas planilhas, intituladas “*Valor Indicado pela Abordagem de Comparação de Vendas*”, não teria como distinguir uma da outra e teria motivos para considerar uma delas errada.

Observe o que o exemplo *não* mostra. A premissa nunca muda: ambas são vendas no mercado aberto; nenhuma delas é uma venda forçada ou uma liquidação. A abordagem nunca muda. Apenas a definição do valor buscado muda, e o valor sem empreendimentos é inferior em \$58,000: o valor do credor está 12 por cento acima dele. Essa é toda a afirmação desta entrada, em uma única linha de cálculo.

Cross-references: 012 As finalidades da avaliação — o nível acima deste ; a finalidade determina a base, e a lei aplicável frequentemente estabelece essa base.

013 Divergência terminológica — como a tradução pode confundir os fundamentos e a abordagem (o exemplo polonês).

005 Regressão hedônica — onde a amostra e a especificação substituem as entradas discutidas aqui.

Dicionário: base do valor; premissa do valor; indicação do valor; valor segurável; valor de investimento.

Decisões judiciais recentes, nesta edição: os instrumentos austríacos e poloneses e a decisão suíça citada acima.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (014-basis-of-value.pl) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

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

```
%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
```

```

%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ] ).

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

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

% =====
% THE THREE LEVELS
% =====
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
    ↪ Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party's own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
    ↪ ').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
    ↪ ').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
    ↪ ').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,      'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,        'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,      'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,    'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% =====
% THE SUPPORT MATRIX
% =====
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

```

```

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm's-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party's rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
    ↪ yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
does_not_support(income, insurable_value). % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost, investment_value).
does_not_support(cost, liquidation_value).

% =====
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% =====
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% =====
% THE WORKED EXAMPLE
% =====
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation, market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

```

```

basis_of(Assignment, Basis)      :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach) :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)    :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% =====
% INTEGRITY CHECKS
% =====
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    -> format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))      :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))    :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))        :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))             :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))        :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
    B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)) :- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
problem(example_basis_unknown(Id, B))         :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))      :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2          % a different approach would confound it
    ;   F1 == F2          % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).

```