

가치의 기준과 평가 방법 (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)

형식적 정의. 가치 기준 (는 과제가 도출해야 하는 가치의 유형을 제시합니다. 이는 어떤 가치를 추구하는지, 이를 정의하는 조건은 무엇인지, 그리고 누구를 위해 추구되는지를 명시합니다. 이는 평가의 목적에서 설명된 계층 구조에서 두 번째 수준을 차지하며, 과제의 목적에 따라 선정됩니다. 또한 어떤 증거가 수용 가능한지를 결정하기도 합니다. 가치의 근거는 두 가지 밀접하게 관련된 개념과 혼동되어서는 안 됩니다. 가치의 전제 (premise of value) 는 자산이 양도되는 것으로 가정된 상황을 의미하며, 예를 들어 공개 시장, 일괄 매각, 질서 있는 청산, 강제 매각 또는 계속 사용 (자산을 현재 용도로 유지하는 것) 등이 있습니다. 일괄 매각이란 모든 단위를 하나의 구매자에게 함께 판매하는 것을 의미합니다. 청산 가치는 기준이며, 질서 있는 청산과 강제 매각은 이를 추정하는 전제 (매각 조건) 입니다. 가치 산정 접근법은 기준과 전제가 모두 확립된 후 가치를 도출하기 위해 사용되는 일반적인 절차 (매매비교법, 원가법, 수익법) 입니다. 미국 실무에서는 이러한 접근법을 매매비교법, 원가법, 수익법이라고 부릅니다 (국제평가기준에서는 시장법, 수익법, 원가법). 접근법 자체가 기준을 확정하는 것은 아니며, 대신 각 접근법은 가치의 지표 역할을 하며, 표시되는 가치의 종류는 평가 과제의 정의와 선택된 입력값에 따라 달라집니다.

직관적 설명. 이 항목에서 다루는 혼란은 대개 열 제목에 등장하는 ‘가치 (value)’ 라는 단어에서 비롯됩니다. 예를 들어, 감정인이 특정 열을 ‘수익 접근법에 따른 추정 가치’ 로 표기할 경우, 해당 방법은 명확해지지만 수치의 의미는 여전히 모호합니다. 결과를 명확히 할 수 있도록 적절한 표제명은 ‘수익 접근법에 따른 시장가치 추정치 (*Indication of Market Value by the Income Approach*)’ 여야 합니다. 해당 열이 다른 가정을 바탕으로 한 것이라면 ‘투자가치 추정치’ 를 나타낼 수도 있겠지만, 해당 페이지에는 두 경우의 차이를 나타내는 어떠한 표시도 없습니다.

원가법에서 약어를 사용하는 것은 이를 아예 생략하는 것보다 오히려 오해를 불러일으킬 수 있다. ‘원가 가치’ 라는 용어는 서로 다른 두 가지 개념을 잘못 결합하고 있다. 원가, 가격, 가치는 모두 서로 다른 개념입니다. 원가는 지출되었거나 지출되어야 하는 금액을 의미하고, 가격은 특정 거래에서 실제로 지불된 금액이며, 가치는 주어진 조건 하에서 지불될 것으로 예상되는 금액에 대한 견해입니다. 이러한 구분은 현재의 기준이 도입되기 전부터 존재해 왔으며, 이 항목에서 검토한 모든 체계는 이를 존중하고 있습니다. 신품 재생산 비용 및 신품 교체 비용에 대한 추정은 비용 추정치일 뿐이며, 토지 가치가 가산되고 누적 감가상각비가 공제된 후에야 비로소 가치의 지표가 됩니다. 표시되는 가치의 종류는 고려된 감가상각 방식과 포함된 구성 요소에 따라 달라집니다.

평가 실무에서 만나는 상황. 감정평가사들은 ‘원가 가치’ 와 ‘수익 가치’ 에 대해서는 언급하지만, ‘매매 비교 가치’ 에 대해서는 언급하지 않습니다. 대신 매매 비교법에 따른 시장 가치 지표에 대해 이야기합니다. 이러한 약칭은 오히려 혼란을 야기하는 상황에서 생겨났습니다. 원가법 및 수익법은 각각 하나 이상의 가치 유형을 추정하는 데 사용될 수 있으므로, 접근법을 명명한다고 해서 어떤 가치가 산출되었는지는 알 수 없기 때문입니다. 매매비교법은 대개 시장가치를 나타내며, 그 결과는 해당 접근법이 나타내는 가치의 이름을 따서 명명됩니다.

각 접근법은 하나 이상의 가치 유형을 추정하는 데 사용될 수 있으며, 그 범위는 접근법마다 다릅니다. 바로 그 차이가 다음에서 다룰 대상입니다.

매매비교법은 가장 명확하게 정의된 평가 방법이며, 유사한 부동산에 대해 지불된 가격을 검토한 후 그 차이점을 반영하여 가치를 산정합니다. 해당 비교 매매 사례가 시장 가치를 정의하는 조건들 (일반적으로 거래 의지가 있는 당사자, 시장에 대한 합리적인 노출, 현금 또는 현금 등가물 조건 등) 을

충족하는 제 3 자 간 거래라면, 그 결과는 시장 가치를 나타냅니다. 이것이 이 접근법의 일반적인 용도입니다. 법적 정의는 다르더라도, 거래 증거가 유사한 경우 상속, 증여 및 일부 세무 문제에서 공정 시장 가치를 산정하는 데에도 마찬가지로 사용될 수 있습니다. 이러한 경우, 정의는 감정 실무가 아닌 세법 (미국 상속세 및 증여세의 경우 재무부 규정) 에서 비롯됩니다. 이 방법은 대량 감정 시 법정 기준에 따라 조정된 과세 평가액을 뒷받침하며, 비교 대상 자체가 부실 자산이거나 강제 매각인 경우, 그리고 평가가 청산 가정을 바탕으로 이루어질 때 청산 가치를 뒷받침합니다. 다만, 일반적인 시장 매매는 청산 가치를 산출하지 않는다는 점에 유의해야 합니다.

수익 접근법은 각 입력값을 시장이나 특정 당사자로부터 모두 도출할 수 있기 때문에 가장 광범위한 상황에 적용될 수 있습니다. 시장 가치의 추정치는 시장 임대료, 시장 공실률, 시장 비용, 그리고 시장에서 도출된 자본화율 또는 할인율을 바탕으로 산출됩니다. 반대로, 개별 투자자의 임대료에 대한 기대치, 비용 구조, 보유 기간, 자금 조달 방식, 세무 상황 및 요구 수익률은 동일한 산술 계산을 통해 해당 투자자에게 있어 투자 가치의 추정치를 산출해 낸다. 동일한 산술적 계산을 통해, 해당 용도로부터 발생하는 소득을 자본화함으로써 사용가치—즉, 최고 및 최선의 용도가 아닌 특정 지속적 용도에 대한 부동산의 가치—를 추정할 수도 있다. 또한 이 방법은 부동산과 분리되지 않은 사업 운영에서 발생하는 소득을 반영하는 ‘영업 가치 (going-concern value)’ 와, 법령에 따라 소득법을 적용하도록 규정된 ‘평가 가치 (assessed value)’ 를 산정하는 데에도 활용될 수 있습니다. 그러나 이 방법만으로는 비용 기반의 수치인 ‘보험가액’ 이나, 별도의 가정과 다른 종류의 증거가 필요한 ‘청산가치’ 를 산출할 수는 없습니다.

이 평가법이 적용할 수 있는 기준 범위 내에서, 원가법은 매매비교법과 수익법 사이에 위치합니다. 이 방법은 토지를 마치 공터인 것처럼 최고 및 최선의 용도에 따라 가치를 산정하고, 신축 시의 재건축 비용을 가산한 뒤 시장이 인정하는 감가상각액을 공제하여 시가를 산출합니다. 이 방법은 신축 건물이나 거래가 빈번하지 않은 특수 목적 부동산에 적용하기에 가장 적합합니다. 과제의 가치 정의가 ‘보험가액’ 으로 변경될 경우, 동일한 절차를 통해 보험가액을 산출할 수 있습니다.

보험가액은 보장 대상인 건축물을 재건축하는 데 필요한 금액으로, 대개 토지, 부지 조성 공사 및 지하 기초 공사는 포함되지 않으며, 보험 약관에 명시된 바에 따라 감가상각이 부분적으로 또는 완전히 제외됩니다. 이는 이 방법을 비시장적 목적으로 사용하는 가장 일반적인 사례입니다. 사용가치와 평가가치는 특정 정의나 법정 원가 모델에서 이를 요구할 때에만 산출됩니다. 원가 접근법은 투자자치나 청산가치를 산출하지 않습니다.

분할 개발 분석은 토지 평가 기법 중 하나이며 (매매 비교법, 배분법, 추출법, 토지 잔여가치법, 지대 자본화법과 함께), 별도의 네 번째 접근법은 아닙니다. 절차상 이는 할인 현금 흐름 분석에 해당하므로, 원가 접근법이 아닌 소득 접근법에 속합니다. 이 방법은 각 필지가 판매될 것으로 예상되는 가격을 산출하고, 여기서 개발 비용, 판매될 때까지 필지를 보유하는 데 드는 비용, 그리고 개발업자의 이익을 공제한 뒤, 남은 금액을 흡수 기간 (모든 필지를 판매하는 데 필요한 시간) 에 걸쳐 할인합니다. 이는 수익 자본화 (미래 소득 흐름을 할인하는 방식) 의 한 형태입니다. 워크시트에 여러 비용 수치가 나열되어 있을지라도, 이 접근법을 항목별로 분류하는 것은 이를 원가 접근법으로 오해하게 만들 수 있습니다. 접근법이 명확하더라도 그 근거를 워크시트에서 직접 파악할 수는 없으며, 다음 단락에서 보듯이 입력값에 따라 결정됩니다.

구획 분석의 기초는 입력 변수에 의해 결정됩니다. 즉, 시장 구획 가격, 흡수율, 개발 비용, 시장이 뒷받침하는 기업가적 인센티브, 그리고 시장에서 도출된 할인율을 바탕으로 토지의 시장가치가 산출됩니다. 반면, 두 모델이 모두 동일한 구조를 기반으로 하고 있음에도 불구하고, 개발사 고유의 이익 요건, 자금 조달 방식, 보유 기간, 세무 상황 또는 흡수율 가정 등은 모두 해당 개발사의 투자 가치를 산출하는 요인이 됩니다. 개발자 자체 모델에서 기업가적 인센티브 선은 해당 개발자가 요구하는 이익을 나타내며, 이 선은 시장가치 분석이 투자 가치로 가장 쉽게 전환되는 지점이다.

토지 분할 사업에서, 완공된 필지의 소매 가치 (개별적으로 판매되는 경우) 와 재고의 총체적 가치 (판매 위험을 떠안는 단일 구매자에게 일괄 판매되는 경우) 는 모두 시장가치에 해당하며, 이 둘은 전제 조건에서 차이가 있을 뿐 가치 산정 기준 자체에서는 차이가 없다.

타당성 확보에 갖는 의미. 어떤 평가 방법의 기초 범위가 얼마나 넓은지는, 그 평가 방법의 입력값 중

얼마나 많은 부분이 관찰된 시장 행태에서 비롯되고, 얼마나 많은 부분이 평가 과세에 의해 정해진 정의에서 비롯되는지에 달려 있습니다. 매매비교법은 입력값을 거의 전적으로 실제 거래에서 도출하며, 특정 당사자에 국한된 내용은 전혀 포함하지 않습니다. 수익 접근법은 시장에서 도출된 입력 요소 (시장 임대료, 시장 수익률) 와 특정 당사자에게 특화된 입력 요소 (해당 당사자의 요구 수익률, 자금 조달, 세무 상황) 를 모두 활용하므로, 그 범위가 더 넓어집니다. 원가 접근법은 중간적인 위치를 차지합니다. 즉, 신축 원가는 대체로 사실에 기반하는 반면, 원가에 포함되는 항목과 감가상각 방식은 평가 의뢰서의 정의에 따라 결정됩니다.

따라서 방법의 입력 요소 중 시장보다는 배정에서 비롯된 비중이 클수록, 제시된 정당화 근거는 평가자의 판단에 더 크게 좌우되며, 이에 대한 이의도 더 많이 제기될 수 있다. 이번 호의 ‘최근 법원 판결’ 코너에 요약된 스위스 판결도 같은 맥락을 보여준다. 1C_224/2025 사 사건 (2025 년 9 월 24 일,) 에서 스위스 연방대법원 (*Bundesgericht*) 은 공식적인 수용 (스위스 법에서 ‘실질적 수용’ 이라 부르는 규제적 제한과는 달리, 재산의 완전한 강제 수용을 의미함) 의 경우, 시장 가치는 주로 비교법을 통해 결정된다고 판시하였으며; 법원은 소득 접근법의 결과가 자본화율과 실현 불가능할 수도 있는 임대료에 좌우된다는 이유로 이를 배제하였으며, 이 사건에서는 적절히 조정된 두 건의 비교 대상 부동산만으로도 충분하다고 판단했다.

이 원칙은 『헤도닉 회귀분석』 (제 1 호) 이후 본 부서에서 사용해 온 통계적 맥락에서도 마찬가지로 적용됩니다. 헤도닉 회귀의 경우, 그 근거는 표본과 모델의 설정 방식에 따라 달라집니다. 모델이 제 3 자 간 공개 시장 거래를 기반으로 하는 경우, 시장 가치를 추정하게 되지만, 부실 자산 매각이나 관련 당사자 간의 양도에 적용될 경우, 방정식의 형태는 동일하고 진단 결과 및 적합도 통계량도 똑같이 양호해 보일지라도 다른 결과가 도출됩니다. 방법 자체는 변하지 않지만, 그 근거는 달라지며 이는 출력 결과에 기록되지 않습니다.

둘 중 어느 쪽도 다른 쪽을 결정하지 않는다. 즉, 접근 방식이 과세 기준을 결정하지 않으며, 폴란드 법률에서 명시하고 있는 경우를 제외하고는 과세 기준이 접근 방식을 결정하지도 않는다. 이번 호에 소개된 두 가지 법률은 이러한 두 가지 특징을 모두 보여준다. 오스트리아의 ‘*Liegenschaftsbewertungsgesetz*’ (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, 연방 관보) 는 과세 기준을 규정하지만, 접근 방식의 선택은 자유롭게 남겨두고 있다. 법원 소송 절차에서, 법령이나 계약에 달리 규정된 경우를 제외하고, 산정해야 할 가치는 ‘실제 시장 가치 (*Verkehrswert*)’ (법령에서 시장 가치를 지칭하는 용어; 제 2 조 제 1 항) 이며, 이는 정상적인 상업 거래에서 이루어지는 매매를 통해 일반적으로 얻을 수 있는 가격으로 정의된다 (제 2 조 제 2 항). 제 3 조부터 제 7 조까지는 비교법, 수익법 및 원가법을 설명하며, 법원이 지정한 전문가 (감정인) 가 학계의 최신 동향과 현행 시장 관행에 따라 이들 중 하나를 선택할 수 있도록 허용하고 있다.

폴란드 역시 이러한 관계의 또 다른 측면을 보여줍니다. 폴란드 민법 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*) 에 따르면, 수용 시의 보상은 시가 (art. 134(1)) 를 기준으로 산정되며, 대체 가치 (*wartość odtworzeniowa*) 는 해당 유형의 재산이 거래되지 않아 시가를 확인할 수 없는 경우 (art. 135(1)) 에만 적용됩니다. 이러한 경우 토지는 건물 및 기타 개량 시설과 별도로 평가됩니다. 이 점에서 해당 법률은 오스트리아의 법률보다 더 나아가고 있다: art. 152(3) 또한 각 산정 기준을 평가 기법과 연계하고 있는데, 시장 가치는 비교법 또는 수익법, 재조성 가치는 원가법에 각각 대응한다. 이 두 가치는 상충되지 않는다. 최고행정법원 (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA) 은 한 세무 사건 (III FSK 560/24, 2026 년 4 월 10 일) 에서 시장가치와 재취득가치가 상반되는 측정 기준이 아니라고 명시함으로써 이 점을 분명히 했다. 법령은 평가 기준을 선택하고, 다른 기준이 적용되는 상황을 명시하며, 본 사례와 같이 각 기준을 특정 평가 방식에 연계할 수 있다.

평가 계산 예시. 하나의 소포, 하나의 발효일, 하나의 접근 방식, 두 개의 수치.

확장 예정인 도로변에 위치한 약 12,900 제곱피트 (1,200 m²) 규모의 코너 부지입니다. 도로 확장 계획은 2 년 전에 발표되었으며, 발표 이후 해당 구간을 따라 위치한 부지들의 거래 가격이 상승했습니다. 도로가 넓어지면 교통량과 가시성이 높아지기 때문입니다. 같은 날 두 건의 의뢰가 접수되었는데, 두 의뢰 모두 지시사항에 따라 ‘시장가치’ 를 산정해 달라고 요청했으며, 두 건 모두 판매 비교법을 통해 답변해야 합니다.

대출 기관의 지시. 담보 대출 목적으로 현 상태 그대로 부지의 가치를 평가하라. 해당 구역 내 제 3 자 간 거래 사례 3 건 (모두 공지 이후 발생) 을 반영하여 \$540,000 으로 조정하십시오. 비교 대상 매물들의 가격이 더 높으며 대상 매물도 마찬가지로이므로, 대출 기관은 해당 부지가 내일 얼마에 거래될지 파악하고 있으므로 별도로 제외할 항목은 없습니다.

수용 평가. 보상금을 산정하기 위해 동일한 날짜에 동일한 부지의 가치를 평가하되, 가치에 미치는 해당 계획 (미국 관행상 ‘프로젝트’) 자체의 영향을 배제하는 법률에 따라 평가한다 (공공사업과 가치에 대한 영향 참조). 동일한 세 건의 매매 사례, 동일한 조정 과정을 거친 후, 한 가지 더: 도로 확장 공사로 인한 구간 내 가격 차이를, 구간 외부의 매매 사례와 비교하여 % 로 산정하면 결과가 도출됩니다. 그 결과는 $\$540,000 \div 1.12$, 즉 천 단위로 반올림하면 \$482,000 입니다.

\$ 와 58,000 이라는 두 수치는 동일한 접근 방식, 동일한 비교 대상, 동일한 날짜, 그리고 공개 시장 매각이라는 동일한 전제를 바탕으로 산출된 것입니다. 이 두 수치를 구분하는 산술적 오류도 없고, 숨겨진 조정 사항도 없습니다. 이 둘을 구분 짓는 것은 바로 ‘기준’ 입니다. 즉, ‘시장가치’ 라는 공통된 명칭 뒤에 숨겨진, 구하고자 하는 가치의 정의입니다. 한 산정 방식은 시장이 얼마를 지불할지를 묻는 반면, 다른 방식은 해당 계획이 발표되지 않았더라면 시장이 얼마를 지불했는지를 묻습니다. ‘매각 비교법을 통한 산정 가치’ 라는 제목이 붙은 이 두 워크시트만 본 독자는 어느 것이 어느 것인지 구분할 방법이 없을 것이며, 그중 하나가 틀렸다고 생각할 만한 충분한 이유가 있을 것이다.

이 예시에서 보여주지 않는 점을 주목하십시오. 전제는 결코 변하지 않습니다: 둘 다 공개 시장에 서의 매각이며, 어느 쪽도 강제 매각이나 청산이 아닙니다. 접근 방식은 결코 변하지 않습니다. 단지 구하는 가치의 정의만 변할 뿐이며, ‘스킴’ 을 배제한 수치는 \$58,000 만큼 낮습니다. 대출자의 수치는 이보다 12 퍼센트 높습니다. 이것이 바로 이 항목이 주장하는 전부이며, 한 줄의 산술 계산으로 요약됩니다.

Cross-references: 012 평가의 목적 — 이 수준보다 한 단계 위의 수준; 목적은 기초를 제한하며, 적용되는 법은 종종 그 기초를 규정한다.

013 용어의 괴리 — 번역이 근거와 접근 방식을 어떻게 모호하게 만들 수 있는가 (폴란드의 사례).

005 헤도닉 회귀분석 — 여기서 샘플과 사양은 앞서 설명한 입력값을 대신합니다.

사전: 가치의 기초; 가치의 전제; 가치의 지표; 보험가; 투자 가치.

최근 법원 판결, 이번 호: 앞서 언급한 오스트리아 및 폴란드의 판례와 스위스의 판결.

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)
    ).

```