

База стоимости и подход к оценке (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)

Формальное определение. *Основа ценности* определяет, какую ценность должна обеспечить конкретная задача; в ней указывается, какая ценность является целью, условия, определяющие её, и для кого она предназначена. Она занимает второй уровень в иерархии, описанной на странице *Цели оценки*, и выбирается в зависимости от цели задачи; кроме того, она определяет, какие доказательства являются приемлемыми. Основу стоимости не следует путать с двумя тесно связанными понятиями. Предпосылка стоимости относится к предполагаемой ситуации, в которой происходит передача актива, например, открытый рынок, оптовая продажа, упорядоченная ликвидация, принудительная продажа или дальнейшее использование (сохранение недвижимости в ее нынешнем состоянии); под оптовой продажей понимается продажа всех единиц вместе одному покупателю. Ликвидационная стоимость является основой; упорядоченная ликвидация и принудительная продажа — это предпосылки (условия продажи), на основании которых она оценивается. Подход к определению стоимости — это общая процедура (сравнительный подход, затратный подход, доходный подход), применяемая для определения стоимости после того, как установлены как основа, так и предпосылки. В американской практике эти подходы называются «сравнительный», «затратный» и «доходный» (в Международных стандартах оценки: «рыночная стоимость», «доходный подход» и «затратный подход»). Сам подход не определяет основу; вместо этого каждый подход дает ориентировочную *оценку стоимости*, и вид указанной стоимости будет зависеть от определения задачи оценки и от выбранных вводов.

Интуитивное пояснение. Слово «стоимость» в заголовке столбца — именно с него обычно начинается путаница, которой посвящена данная статья. Например, когда оценщик обозначает столбец как «*Указанная стоимость по доходному подходу*», метод становится понятным, но значение самой цифры по-прежнему остается неясным. Правильным заголовком должен быть «*Оценка рыночной стоимости по доходному подходу*», поскольку это делает результат понятным. Если данный столбец основан на иных допущениях, он может отражать инвестиционную стоимость; однако на странице отсутствуют указания, позволяющие различить эти два случая.

При использовании затратного подхода применение сокращённых выражений может вводить в заблуждение даже больше, чем их простое упущение. Термин «стоимость» ошибочно объединяет два разных понятия. Стоимость, цена и стоимость — это три разных понятия: стоимость относится к сумме, которая потрачена или должна быть потрачена; цена — это сумма, фактически уплаченная в рамках конкретной сделки; а стоимость — это мнение о том, какую сумму было бы готово заплатить при определенных условиях. Это различие существовало еще до введения действующих стандартов, и каждая система, рассматриваемая в данной статье, его учитывает. Оценки стоимости воспроизводства нового и стоимости замены нового являются оценками затрат; они становятся показателем стоимости только после добавления стоимости земли и вычета накопленной амортизации. Указанный вид стоимости зависит от типа учитываемой амортизации и от включенных компонентов.

Где оценщик с этим сталкивается. Оценщики говорят о «стоимостной стоимости» и «доходной стоимости», но не о «стоимости, основанной на сравнении продаж»: они говорят о показателе рыночной стоимости, полученном с помощью сравнительного подхода. Это сокращение возникло там, где оно наносит вред: как затратный подход, так и доходный подход могут использоваться для оценки более чем одного вида стоимости, поэтому название метода не указывает, какая именно стоимость была

определена. Сравнительный подход чаще всего указывает на рыночную стоимость, и его результат назван в честь той стоимости, которую он указывает.

Каждый подход может использоваться для оценки более чем одного вида значения, и диапазон значений варьируется в зависимости от подхода; именно это различие станет объектом оценки ниже.

Сравнительный подход является наиболее четко сформулированным; он позволяет определить стоимость путем анализа цен, уплаченных за аналогичные объекты недвижимости, с последующим внесением корректировок с учетом различий между ними. Если рассматриваемые аналоги являются сделками на рыночных условиях, отвечающими критериям, определяющим рыночную стоимость — среди которых, как правило, наличие мотивированных сторон, разумная степень открытости рынка и условия оплаты наличными или их эквивалентами, — то полученный результат отражает рыночную стоимость. Именно так этот подход обычно и применяется. Его также можно использовать для определения справедливой рыночной стоимости в случаях наследования, дарения и некоторых налоговых вопросов, даже если юридическое определение отличается, при условии, что доказательства сделок аналогичны. В таких случаях определение берется из налогового законодательства (для налога на наследство и дарение в США — из положений Министерства финансов), а не из практики оценки. Оно служит основой для расчёта оценочной стоимости при массовой оценке, когда она подверглась корректировке в соответствии с установленными законом стандартами, а также для определения ликвидационной стоимости, когда сами аналоги являются объектами продажи в условиях финансовых затруднений или принудительной продажи, а оценка основана на допущении о ликвидации. Следует, однако, отметить, что обычные рыночные продажи не приводят к определению ликвидационной стоимости.

Доходный подход применим в самых разнообразных ситуациях, поскольку каждый из его вводных параметров может быть взят либо с рынка, либо от конкретной стороны. Оценки рыночной стоимости получаются на основе рыночной арендной платы, рыночного уровня вакантности, рыночных расходов, а также рыночной ставки капитализации или дисконтной ставки. И наоборот, ожидания отдельного инвестора в отношении арендной платы, его или её схемы расходов, продолжительности периода владения, схемы финансирования, налогового положения и требуемой нормы доходности позволяют с помощью тех же арифметических вычислений получить оценку инвестиционной стоимости для данного инвестора. С помощью той же арифметики можно также оценить потребительскую стоимость — стоимость объекта недвижимости при конкретном постоянном использовании, а не при его наилучшем и наиболее эффективном использовании — путем капитализации дохода от такого использования. Она также позволяет рассчитать стоимость действующего предприятия, что включает доход от операционной деятельности бизнеса, не отделенного от недвижимости, и оценочную стоимость, при определении которой законодательство предписывает использование доходного метода. Однако сам по себе этот метод не позволяет определить страховую стоимость, которая рассчитывается на основе затрат, или ликвидационную стоимость, для расчета которой требуется иной набор допущений и иной вид доказательств.

В диапазоне методов оценки, которые он может поддерживать, затратный подход занимает промежуточное положение между сравнительным подходом и доходным подходом. При этом земельный участок оценивается по его наиболее эффективному использованию, как если бы он был незастроенным, к этой сумме добавляется стоимость нового строительства или воспроизводства, а затем вычитается амортизация, признаваемая рынком, что позволяет получить рыночную стоимость. Он наиболее подходит для применения в случае нового строительства и объектов недвижимости специального назначения, которые продаются нечасто. Если в задании определение стоимости заменить на страховую стоимость, то с помощью той же процедуры можно получить страховую стоимость.

Страховая стоимость — это сумма, необходимая для восстановления застрахованных построек, причём зачастую в эту сумму не включаются земельный участок, земляные работы и фундаменты, расположенные ниже уровня земли, а амортизация частично или полностью исключается в соответствии с условиями полиса. Это наиболее типичный случай применения данного метода вне рыночного

контекста. Пользовательская стоимость и оценочная стоимость определяются только в тех случаях, когда это требуется конкретным определением или установленной законом моделью стоимости. Затратный подход не позволяет определить инвестиционную стоимость или ликвидационную стоимость.

Анализ застройки участков является одним из методов оценки земельных участков (наряду с методами сравнительного подхода, распределения, выделения, остаточной стоимости земли и капитализации земельной ренты); он не представляет собой четвертый подход. По своей сути это метод дисконтированных денежных потоков, поэтому он относится к доходному подходу, а не к затратному подходу. Он позволяет спрогнозировать цены, по которым будут продаваться участки; из этих цен вычитаются затраты на застройку, затраты на содержание участков до момента продажи и прибыль застройщика; затем оставшаяся сумма дисконтируется на период реализации (время, необходимое для продажи всех участков). Это одна из форм капитализации доходности (дисконтирование потока будущего дохода). Хотя в расчетной таблице может быть приведен ряд показателей затрат, классификация данного подхода по отдельным статьям расходов ошибочно подразумевала бы, что речь идет о затратном подходе. Даже когда подход ясен, его основу невозможно определить по самой таблице; она определяется вводами, как показано в следующем абзаце.

Основа анализа земельного участка определяется исходными данными: рыночные цены на участки, коэффициенты поглощения, затраты на застройку, предпринимательский стимул, обусловленный рынком, и рыночная ставка дисконтирования, которые в совокупности определяют рыночную стоимость земельного участка. С другой стороны, собственные требования застройщика к прибыли, способ организации финансирования, срок владения, налоговое положение или предположения об усвоении — все это определяет инвестиционную стоимость для данного застройщика, даже если обе модели основаны на одной и той же структуре. В собственной модели застройщика линия предпринимательского стимула отражает требуемую им прибыль; именно на этой линии анализ рыночной стоимости наиболее легко переходит в анализ инвестиционной стоимости.

В сфере разбивки земельных участков на отдельные участки рыночной стоимостью считаются как розничная стоимость готовых участков (продаваемых по отдельности), так и оптовая стоимость запасов (продаваемых одному покупателю, который берет на себя риск реализации); они различаются по исходным предпосылкам, а не по основе оценки.

Почему это важно для обоснованности. Широта базы сравнительного подхода зависит от того, какая доля ввода основана на наблюдаемом поведении рынка, а какая — на определениях, заданных в задании. Сравнительный подход опирается почти исключительно на фактические сделки, причем ни одна из них не связана конкретно с какой-либо одной стороной. Доходный подход использует как вводные данные, взятые с рынка (рыночная арендная плата, рыночные нормы доходности), так и данные, специфичные для одной из сторон (требуемая доходность этой стороны, условия финансирования, налоговое положение), что, в свою очередь, расширяет его диапазон. Затратный подход занимает промежуточное положение: стоимость нового объекта в основном является фактом, в то время как то, что включается в стоимость и какая амортизация учитывается, определяется условиями задания.

Из этого следует, что чем большая доля вводов метода поступает из задания, а не с рынка, тем в большей степени обоснование зависит от субъективного мнения оценщика и тем больше оно подвержено критике. На это же указывает решение швейцарского суда, кратко изложенное в рубрике «Последние судебные решения» данного номера. В деле «1C_224/2025» (24 сентября 2025 г.) Федеральный административный суд Швейцарии (*Bundesgericht*) указал, что в случае формального изъятия недвижимости (прямого изъятия недвижимости в отличие от нормативных ограничений, которые швейцарское право называет материальной экспроприацией) рыночная стоимость определяется преимущественно методом сравнения; он отклонил доходный подход, поскольку его результаты зависят от ставки капитализации и от арендных ставок, которые могут оказаться недостижимыми; в данном случае было достаточно двух надлежащим образом проведенных корректировок на аналоги объектов недвижимости.

Этот принцип также справедлив в статистическом контексте, используемом данным отделом начиная с публикации «Гедоническая регрессия» (выпуск № 1). В случае гедонической регрессии основа зависит от выборки и способа спецификации модели. Если модель основана на сделках на открытом рынке на условиях рыночной конкуренции, она будет оценивать рыночную стоимость; однако если она применяется к продажам в условиях финансовых затруднений или к передачам между связанными сторонами, получается иной результат, даже если форма уравнения остается той же, а диагностика и статистические показатели качества подгонки могут выглядеть столь же хорошо. Сам метод не меняется, однако меняется основа, и это не отражается в выводе.

Ни один из этих элементов не определяет другой: подход не определяет основу, а основа не определяет подход, если только это не предусмотрено законом, как, например, в польском законодательстве. Два закона, о которых говорится в этом выпуске, иллюстрируют обе эти особенности. Австрийский *Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG, BGBl. Nr. 150/1992, Федеральный вестник) устанавливает основу, но оставляет выбор подхода открытым. В судебном разбирательстве, если законом или соглашением не предусмотрено иное, определяемая стоимость представляет собой *Verkehrswert* (термин, используемый в законе для обозначения рыночной стоимости; § 2, п. 1), которая определяется как цена продажи, которая обычно была бы получена в результате продажи, осуществленной в рамках добросовестных деловых отношений (§ 2, п. 2). В разделах 3–7 описываются сравнительный, доходный и затратный подходы и предоставляется возможность назначенному судом эксперту (оценщику) выбирать между ними в соответствии с современным состоянием науки и существующей рыночной практикой.

Польша также демонстрирует другую сторону этих взаимосвязей. В соответствии с Законом о компенсации за изъятие (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*) размер компенсации в случаях изъятия определяется исходя из рыночной стоимости (art. 134(1)); восстановительная стоимость (*wartość odtworzeniowa*) применяется только в тех случаях, когда недвижимость данного вида не является предметом торговли, вследствие чего рыночная стоимость не может быть установлена (art. 135(1)), при этом земля в таких случаях оценивается отдельно от зданий и прочих сооружений. В данном случае законодательство идет дальше, чем в Австрии: art. 152(3) также связывает каждую основу оценки с соответствующими методами — рыночную стоимость с сравнительным или доходным подходом, а восстановительную стоимость — с затратным подходом. Эти две величины не конкурируют друг с другом; Верховный административный суд (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA) в налоговом деле (III FSK 560/24, 10 апреля 2026 г.) ясно указал на это, заявив, что рыночная стоимость и стоимость замещения не являются противоположными показателями. Законодательный акт может определять основу оценки, указывать обстоятельства, при которых применяется иная основа, и, как в данном случае, связывать каждую основу с конкретным подходом.

Разобранный пример оценки. Один пакет мер, одна дата оценки, один подход, две цифры.

Угловой участок площадью около 12,900 квадратных футов (1,200 м²) на дороге, которую планируется расширить. О расширении было объявлено два года назад; с момента этого объявления участки вдоль данного коридора продавались по более высоким ценам, поскольку более широкая дорога привлекает больше транспорта и обеспечивает лучшую видимость. В один и тот же день поступили два задания, в обоих случаях в инструкциях указана сумма, соответствующая рыночной стоимости, и в обоих случаях ответ должен быть получен на основе сравнительного анализа продаж.

Указание кредитора. Оценить участок в его текущем состоянии для обеспечения ипотечного кредита. Три сделки между независимыми сторонами в этом районе, все заключённые после объявления, дают скорректированную стоимость \$540,000. Аналоги имеют более высокую цену, как и объект оценки; ничего не нужно исключать, поскольку кредитору сообщают, какую цену этот участок мог бы принести завтра.

Задача по изъятию. Оценить тот же участок на ту же дату для целей выплаты компенсации в соответствии с законодательством, которое не учитывает влияние самой запланированной схемы (в

практике США — самого проекта) на стоимость (см. *Публичный проект и его влияние на стоимость*). Те же три сделки купли-продажи, те же корректировки, а затем ещё одна: получается разница в цене в коридоре, характеризующаяся расширением, рассчитанная как 12 % по сравнению со сделками за пределами коридора. Показатель составляет $\$540,000 \div 1,12$, или $\$482,000$ с точностью до тысячи.

Две цифры, разница между которыми составляет $\$58,000$, полученные на основе одного и того же подхода, одних и тех же аналогов, одной и той же даты и одной и той же предпосылки о продаже на открытом рынке. Между ними нет арифметической ошибки, и никаких скрытых корректировок. Их разделяет основа — определение искомой стоимости, которое скрывает общее название «*рыночная стоимость*»: в одном расчете задается вопрос, сколько рынок заплатил бы, а в другом — сколько рынок заплатил бы, если бы о сделке никогда не было объявлено. Читатель, которому показали бы только эти две таблицы с заголовком «*Указанная стоимость по сравнительному подходу*», не имел бы возможности определить, какая из них какая, и имел бы полное право считать одну из них неверной.

Обратите внимание на то, чего в примере *не* показано. Исходные условия остаются неизменными: в обоих случаях речь идет о продажах на открытом рынке, ни одна из них не является принудительной продажей или ликвидацией. Подход никогда не меняется. Меняется только определение искомой стоимости, и цифра без учета схемы на $\$58,000$ ниже: цифра кредитора на 12 процентов выше неё. В этом и заключается весь смысл данной статьи — в одной арифметической строке.

Cross-references: 012 Цели оценки — уровень, расположенный выше этого уровня; цель определяет основу, а действующее законодательство зачастую предписывает эту основу.

013 Терминологическое расхождение — Как перевод может размыть границы между основой и подходом (пример из Польши).

005 Гедоническая регрессия — где образец и технические условия заменяют рассматриваемые здесь вводные данные.

Словарь: основа стоимости; предпосылка стоимости; показатель стоимости; страховая стоимость; инвестиционная стоимость.

Недавние судебные решения, в этом выпуске: австрийские и польские нормативные акты, а также упомянутое выше решение швейцарского суда.

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)
    ).

```