

أساس القيمة والمنهج (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

تعريف صوري. يحدد «أساس القيمة» نوع القيمة التي يتعين على المهمة تحقيقها؛ فهو يوضح القيمة المطلوبة، والشروط التي تحددها، والجهة التي تُطلب من أجلها. ويحتل هذا الأساس المستوى الثاني في التسلسل الهرمي الموضح في أغراض التقييم ويتم اختياره وفقاً لغرض المهمة؛ كما أنه يحدد الأدلة المقبولة. يجب عدم الخلط بين أساس القيمة ومفهومين وثيقي الصلة به. تشير «فرضية القيمة» إلى الوضع المفترض الذي يتم فيه نقل الأصل، على سبيل المثال السوق المفتوحة، أو البيع بالجملة، أو التصفية المنظمة، أو البيع القسري، أو الاستخدام المستمر (الاحتفاظ بالعقار في استخدامه الحالي)؛ ويعني البيع بالجملة بيع جميع الوحدات معاً لمشتري واحد. قيمة التصفية هي الأساس؛ أما التصفية المنظمة والبيع القسري فهما الافتراضات (شروط البيع) التي يتم تقدير القيمة في ظلها. أما نهج التقييم فهو الإجراء العام (مقارنة المبيعات، والتكلفة، والدخل) المستخدم للوصول إلى قيمة بعد تحديد كل من الأساس والافتراض. في الممارسة الأمريكية، تُسمى هذه المناهج مقارنة المبيعات، والتكلفة، والدخل (في المعايير الدولية للتقييم: السوق، والدخل، والتكلفة). ولا يحدد المنهج الأساس؛ بل يقدم كل منهج مؤشراً على القيمة، وسيعتمد نوع القيمة المشار إليها على تعريف المهمة وعلى المدخلات التي تم اختيارها.

تقريب حدسي. كلمة «القيمة» في عنوان العمود هي عادةً نقطة البداية للالتباس الذي يتناوله هذا البند. على سبيل المثال، عندما يحدد المُقيّمين عموداً بعنوان «القيمة المشار إليها وفقاً لمنهج الدخل»، فإن المنهج المعني يصبح واضحاً، لكن معنى الرقم يظل غامضاً. وينبغي أن يكون العنوان المناسب هو «إشارة إلى القيمة السوقية وفقاً لمنهج الدخل»، لأن ذلك يوضح النتيجة. وإذا كان العمود المعني يستند إلى افتراضات مختلفة، فقد يشير إلى «القيمة الاستثمارية»؛ ومع ذلك، لا تحتوي الصفحة على أي إشارة توضح الفرق بين الحالتين.

في نهج التكلفة، قد يكون استخدام التعبيرات المختصرة أكثر إرباكاً من مجرد حذفها. فمصطلح «قيمة التكلفة» يجمع خطأً بين مفهومين مختلفين. فالتكلفة والسعر والقيمة مفاهيم متميزة: تشير التكلفة إلى المبلغ الذي يتم إنفاقه أو الذي يتعين إنفاقه، والسعر هو المبلغ المدفوع فعلياً في معاملة معينة، أما القيمة فهي رأي بشأن المبلغ الذي سيتم دفعه في ظل ظروف معينة. وكان هذا التمييز موجوداً قبل إدخال المعايير الحالية، ويحترمه كل نظام تم فحصه في هذا البند. تعد تقديرات تكلفة إعادة الإنتاج الجديدة وتكلفة الاستبدال الجديدة تقديرات للتكلفة؛ ولا تصبح مؤشراً على القيمة إلا بعد إضافة قيمة الأرض وخصم الاستهلاك المتراكم. ويعتمد نوع القيمة المشار إليها على نوع الاستهلاك الذي يؤخذ في الاعتبار وعلى المكونات المشمولة.

أين يصادفه المقيّم. يتحدث المُقيّمين عن «القيمة التكلفة» و«القيمة الدخلية»، لكنهم لا يتحدثون عن «قيمة المقارنة بالمبيعات»؛ بل يتحدثون عن مؤشر القيمة السوقية وفقاً لمنهج المقارنة بالمبيعات. وقد نشأ هذا الاختصار في سياق يسبب الضرر: فكل من نهجي التكلفة والدخل يمكن استخدامه لتقدير أكثر من نوع واحد من القيمة، لذا فإن تسمية النهج لا تحدد أي قيمة تم التوصل إليها. وغالباً ما يشير نهج مقارنة المبيعات إلى القيمة السوقية، وتُسمى نتيجته بالقيمة التي يشير إليها.

يمكن استخدام كل نهج لتقدير أكثر من نوع واحد من القيم، ويختلف النطاق من نهج لآخر؛ وهذا الاختلاف هو موضوع ما سيرد فيما يلي. يُعد نهج مقارنة المبيعات هو النهج الأكثر تحديداً بوضوح؛ فهو يحدد القيمة من خلال النظر إلى الأسعار المدفوعة مقابل عقارات مماثلة، ثم إجراء تعديلات لمراعاة الاختلافات بينها. وإذا كانت المبيعات المقارنة المعنية عبارة عن معاملات تتم بين أطراف مستقلة وتستوفي الشروط التي تحدد القيمة السوقية --- ومن بينها، عادةً، وجود أطراف ذات دوافع واضحة، وتعرض معقول للسوق، وشروط الدفع نقداً أو بما يعادل النقد --- فإن النتيجة تُظهر القيمة السوقية. وهذا هو الاستخدام المعتاد لهذا النهج. وبالمثل، يمكن استخدامه لتحديد القيمة السوقية العادلة في حالات التركات والهدايا وبعض المسائل الضريبية، حتى وإن اختلف التعريف القانوني، شريطة أن تكون أدلة المعاملة متشابهة. وفي مثل هذه الحالات، يأتي التعريف من قانون الضرائب (بالنسبة لضريبة التركات والهدايا في الولايات المتحدة، لوائح وزارة الخزانة) وليس من ممارسات التقييم. وهي تدعم «القيمة المقدرة» في عمليات التقييم الجماعي عندما يتم تعديلها وفقاً لمعيار قانوني، كما تدعم «قيمة التصفية» عندما تكون العقارات المقارنة نفسها معروضة للبيع في ظروف ضائقة أو مبيعات قسرية، ويستند التقييم إلى افتراض التصفية. ومع ذلك، تجدر الإشارة إلى أن المبيعات السوقية العادية لا تؤدي إلى «قيمة التصفية».

ينطبق نهج الدخل على مجموعة واسعة جداً من الحالات، لأن كل عنصر من عناصره يمكن الحصول عليه إما من السوق أو من طرف معين. وتُستمد تقديرات القيمة السوقية من الإيجار السوقي، ومعدل الشغور السوقي، والمصرفات السوقية، ومعدل التخصيم أو معدل الخصم المستمد من السوق. وعلى العكس من ذلك، فإن توقعات المستثمر الفردي فيما يتعلق بالإيجار، وترتيبات نفقاته، ومدة الاحتفاظ بالعقار، وترتيبات التمويل، ووضع الضريبي، ومعدل العائد المطلوب، تؤدي، من خلال نفس الحسابات الحسابية، إلى تقدير لقيمة الاستثمار بالنسبة لذلك المستثمر. وبنفس الحسابات الحسابية، يمكن أيضاً تقدير القيمة الاستخدامية --- وهي قيمة العقار لاستخدام مستمر معين بدلاً من أعلى

وأفضل استخدام له --- من خلال رسملة الدخل الناتج عن هذا الاستخدام. كما تسمح هذه الطريقة بحساب «قيمة المنشأة العاملة» (going-concern value)، والتي تشمل الدخل الناتج عن عمليات نشاط تجاري غير منفصل عن العقار، و«القيمة المقدرة» (assessed value)، حيث ينص القانون على استخدام طريقة الدخل. ومع ذلك، فإنها لا تُنتج بحد ذاتها القيمة القابلة للتأمين، وهي رقم قائم على التكلفة، ولا القيمة التصفوية، التي تتطلب مجموعة مختلفة من الافتراضات ونوعاً مختلفاً من الأدلة.

في نطاق الأسس التي يمكن أن يستند إليها، يقع نهج التكلفة بين نهج مقارنة المبيعات ونهج الدخل. فهو يقيّم الأرض على أساس أعلى وأفضل استخدام لها كما لو كانت خالية، ويضيف تكلفة الاستبدال أو إعادة الإنتاج الجديدة، ويخصم الاستهلاك الذي يعترف به السوق، للوصول إلى القيمة السوقية. وهو الأنسب للاستخدام في حالات البناء الجديد والعقارات ذات الأغراض الخاصة التي لا تُباع بشكل متكرر. وإذا تم تغيير تعريف القيمة في المهمة إلى «القيمة القابلة للتأمين»، فإن الإجراء نفسه يعطي القيمة القابلة للتأمين.

القيمة القابلة للتأمين هي المبلغ اللازم لاستبدال التحسينات المشمولة بالتغطية، وغالباً ما لا تشمل الأرض وأعمال الموقع والأساسات تحت مستوى سطح الأرض، مع استبعاد الاستهلاك جزئياً أو كلياً وفقاً لما هو منصوص عليه في بوليصة التأمين. ويُعد هذا الاستخدام غير السوقي الأكثر شيوعاً لهذه الطريقة. ولا يتم الحصول على «القيمة الاستخدامية» و«القيمة المقدرة» إلا عندما يتطلب ذلك تعريف محدد أو نموذج تكلفة قانوني. ولا يقدم نهج التكلفة «القيمة الاستثمارية» أو «قيمة التصفية».

يُعد تحليل تطوير المجمعات السكنية إحدى تقنيات تقييم الأراضي (إلى جانب مقارنة المبيعات، والتخصيص، والاستخراج، والقيمة المتبقية للأرض، ورسملة إيجار الأرض)؛ وهو ليس نهجاً رابعاً. ومن حيث الإجراء، فهو عبارة عن تدفق نقدي مخصص، لذا فهو ينتمي إلى نهج الدخل، وليس نهج التكلفة. وهو يتوقع الأسعار التي ستباع بها قطع الأراضي؛ ثم يخصم منها تكاليف التطوير، وتكاليف الاحتفاظ بقطع الأراضي حتى بيعها، وأرباح المطور؛ ثم يقوم بخصم ما يتبقى على مدى فترة الاستيعاب (الوقت اللازم لبيع جميع قطع الأراضي). وهذا شكل من أشكال رسملة العائد (خصم تدفق الدخل المستقبلي). وعلى الرغم من أن ورقة العمل قد تسرد عدداً من أرقام التكلفة، فإن تصنيف النهج حسب البنود الفردية قد يوحي خطأ بأنه نهج التكلفة. وحتى عندما يكون النهج واضحاً، لا يمكن استنتاج الأساس منه؛ فالمدخلات هي التي تحدد ذلك، كما توضح الفقرة التالية.

يتم تحديد أساس تحليل تقسيم الأراضي من خلال مدخلاته: حيث تُنتج أسعار قطع الأراضي في السوق، ومعدلات الاستيعاب، وتكاليف التطوير، والحافز الريادي المدعوم من السوق، ومعدل الخصم المستمد من السوق، والقيمة السوقية للأرض. من ناحية أخرى، فإن متطلبات الربح الخاصة بالمطور، والطريقة التي رتب بها تمويله، وفترة حيازته، ووضع الضريبي، أو افتراضاته بشأن الاستيعاب، كلها عوامل تؤدي إلى تحديد القيمة الاستثمارية لذلك المطور؛ على الرغم من أن كلا النموذجين يستندان إلى نفس الهيكل. في النموذج الخاص بالمطور، يُظهر خط الحافز الريادي المطلوب لذلك المطور؛ وهذا الخط هو النقطة التي ينتقل عندها تحليل القيمة السوقية بسهولة إلى القيمة الاستثمارية. في أعمال تقسيم الأراضي، تُعد كل من القيمة التجزئية للقطع المكتملة (التي تُباع كل قطعة على حدة) والقيمة السوقية للمخزون (الذي يُباع لمشتري واحد يتحمل مخاطر بيعه بالكامل) قيمتين سوقيتين؛ وهما يختلفان في الفرضية الأساسية، لا في أساس القيمة.

لماذا يهم في تماسك الرأي. يعتمد اتساع نطاق الأسس التي يستند إليها المنهج على نسبة المدخلات المستمدة من السلوك السوقي الملحوظ، ونسبة المدخلات المستمدة من التعريفات المحددة في المهمة. ويستمد منهج مقارنة المبيعات مدخلاته بشكل شبه كامل من المعاملات الفعلية، دون أن تكون أي منها خاصة بأحد الأطراف. أما نهج الدخل فيستخدم كلاً من المدخلات المأخوذة من السوق (الإيجار السوقي، ومعدلات العائد السوقية) والمدخلات الخاصة بأحد الأطراف (العائد المطلوب لذلك الطرف، والتمويل، والوضع الضريبي)، مما يؤدي بدوره إلى توسيع نطاقه. أما نهج التكلفة فيحتل موقفاً وسطاً: فالتكلفة الجديدة هي في الغالب مسألة واقعية، في حين أن العناصر التي يتم تضمينها ومقدار الاستهلاك الذي يتم احتسابه يتم تحديدهما وفقاً للتعريف الوارد في المهمة.

ويترتب على ذلك أنه كلما زادت نسبة مدخلات الطريقة التي تأتي من التخصيص بدلاً من السوق، زاد اعتماد التبرير المقدم على تقدير المقيمين، وزادت إمكانية الطعن فيه. ويشير قرار سويسري تم تلخيصه في قسم «أحدث الأحكام القضائية» في هذا العدد إلى نفس الاتجاه. في قضية «1C_224/2025» (24 سبتمبر 2025)، ذكرت المحكمة الفيدرالية السويسرية (Bundesgericht) أنه في حالة نزاع الملكية الرسمية (الاستيلاء المباشر على العقار، على عكس القيود التنظيمية، التي يطلق عليها القانون السويسري اسم «نزع الملكية المادي»)، تُحدد القيمة السوقية بشكل أساسي عن طريق المقارنة؛ ورفضت المحكمة نهج الدخل لأن نتائجه تعتمد على معدل الرسملة وعلى الإجراءات التي قد لا تكون قابلة للتحقيق؛ وفي هذه الحالة، كان كافياً وجود عقارات مقارنة قابلة للمقارنة وتم تعديلها بشكل سليم.

وينطبق هذا المبدأ أيضاً في السياق الإحصائي الذي تستخدمه هذه الإدارة منذ «الانحدار الهيدوني» (العدد 1). وفي حالة الانحدار الهيدونية، يعتمد الأساس على العينة وطريقة تحديد النموذج. وإذا كان النموذج قائماً على معاملات السوق المفتوحة وفقاً لمبدأ الاستقلالية، فسيفقد القيمة السوقية؛ ولكن إذا طُبّق على عمليات البيع تحت الضغط أو على عمليات التحويل بين الأطراف ذات الصلة، فسيتم الحصول على نتيجة مختلفة، على الرغم من أن شكل المعادلة هو نفسه وقد تبدو التخصيصات وإحصائيات الملاءمة جيدة بنفس القدر. الطريقة نفسها لا تتغير، لكن الأساس يتغير وهذا لا يُسجل في النتائج.

لا يحدد أحدهما الآخر: فالنهج لا يحدد الأساس، والأساس لا يحدد النهج ما لم ينص القانون على ذلك، كما هو الحال في القانون البولندي. ويوضح قانونان ورد ذكرهما في هذا العدد هاتين السمتين معاً. أما القانون النمساوي (LBG) Liegenschaftsbewertungsgesetz، BGBI. Nr. 150/1992، الجريدة الرسمية الاتحادية فيحدد الأساس لكنه يترك اختيار النهج مفتوحاً. وفي الإجراءات القضائية، ما لم ينص قانون أو اتفاق على خلاف ذلك، فإن القيمة المطلوب تحديدها هي «القيمة السوقية» (Verkehrswert) (وهو المصطلح الذي يستخدمه

القانون للإشارة إلى القيمة السوقية؛ المادة 2، الفقرة 1)، والتي تُعرّف بأنها السعر الذي يمكن الحصول عليه عادةً من خلال عملية بيع تتم في إطار تعاملات تجارية نزيهة (المادة 2، الفقرة 2). وتصف المواد من 3 إلى 7 المنهج المقارن ومنهج الدخل ومنهج التكلفة، وتسمح للخبير (المُقيمين) المعين من قبل المحكمة بالاختيار من بينها وفقاً لأحدث ما توصلت إليه العلوم والممارسات السائدة في السوق.

كما تُظهر بولندا الجانب الآخر من هذه العلاقة. فيموجب قانون التعويض عن نزع الملكية لعام 1992 (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*)، تُحسب التعويضات في حالات نزع الملكية على أساس القيمة السوقية (art. 134(1))؛ ولا تُستخدم قيمة الاستبدال (*wartość odtworzeniowa*) إلا في الحالات التي لا يتم فيها تداول العقارات من هذا النوع، بحيث يتعذر تحديد قيمة سوقية لها (art. 135(1))، حيث تُقِيم الأراضي في مثل هذه الحالات بشكل منفصل عن المباني والتحسينات الأخرى. وهنا يذهب القانون إلى أبعد مما يذهب إليه القانون النمساوي: art. 152(3) حيث يربط أيضاً كل أساس من الأسس بنهج معين --- القيمة السوقية بالنهج المقارن أو نهج الدخل، والقيمة الاستبدالية بنهج التكلفة. ولا تتنافس القيمتان؛ فقد أوضحت المحكمة الإدارية العليا (*Naczelny Sąd Administracyjny*)، في قضية ضريبية (III FSK 560/24، 10 أبريل 2026)، هذه النقطة بالقول إن القيمة السوقية وقيمة الاستبدال ليستا مقياسين متعارضين. ويجوز للقانون أن يختار الأساس، ويحدد الظروف التي ينطبق فيها أساس مختلف، ويربط كل أساس بنهج معين، كما هو الحال هنا.

مثال تقييمي محلول. حزمة واحدة، وتاريخ سريان واحد، ونهج واحد، ورقمان.

قطعة أرض زاوية تبلغ مساحتها حوالي 12,900 قدم مربع (1,200 م²) تقع على طريق من المقرر توسيعه. وقد أُعلن عن توسيع الطريق منذ عامين؛ ومنذ ذلك الإعلان، تم تداول الأراضي الواقعة على طول هذا الممر بأسعار أعلى، لأن الطريق الأوسع يجلب المزيد من حركة المرور والظهور. وصلت مهمتان في نفس اليوم، وكلاهما تطلبان تحديد رقم يُسمى في التعليمات «القيمة السوقية»، ويجب الإجابة عنهما من خلال مقارنة المبيعات.

تعليمات الجهة المقرضة. قم بتقييم الموقع في حالته الراهنة، من أجل ضمان الرهن العقاري. ثلاث عمليات بيع تتم وفق مبدأ الاستقلالية في المنطقة المجاورة، جميعها بعد الإعلان، يتم تعديلها إلى \$540,000. العقارات المقارنة تحمل السعر الأعلى وكذلك العقار موضوع التقييم؛ ولا داعي لاستبعاد أي شيء، لأن المقرض يتم إخباره بالقيمة التي سيحققها الموقع غداً.

مهمة نزع الملكية. قم بتقييم نفس الموقع في نفس التاريخ لأغراض التعويض، بموجب قانون يتجاهل تأثير المخطط (في الممارسة المتبعة بالولايات المتحدة، المشروع) نفسه على القيمة (انظر المشروع العام وأثره في القيمة). نفس عمليات البيع الثلاث، ونفس التعديلات، ثم تعديل إضافي: يظهر فرق سعر الممر الذي يُعزى إلى توسيعه، والذي قُدِّر بـ 12 % مقارنةً بعمليات البيع خارج الممر. ويبلغ المؤشر \$540,000 ÷ 12.1، أو \$482,000 لأقرب ألف.

رقمان، \$58,000 يفصل بينهما 58,000، مستمدان من نفس المنهجية، ونفس العقارات المقارنة، ونفس التاريخ، ونفس فرضية البيع في السوق المفتوحة. لا يفصل بينهما أي خطأ حسابي ولا يوجد أي تعديل خفي. ما يفصل بينهما هو الأساس --- تعريف القيمة المطلوبة، الذي يخفيه الاسم المشترك «القيمة السوقية»: أحد التعيينات يسأل عما سيدفعه السوق، والآخر يسأل عما كان السوق سيدفعه لو لم يُعلن عن الخطة أبداً. القارئ الذي يُعرض عليه ورقنا العمل هاتان فقط، تحت عنوان «القيمة المشار إليها باستخدام نهج مقارنة المبيعات»، لن يكون لديه أي وسيلة لتمييز أيهما أي، وسيكون من حقه الاعتقاد بأن إحداها خاطئة.

لاحظ ما لا يوضحه المثال. الفرضية لا تتغير أبداً: كلاهما عمليات بيع في السوق المفتوحة، ولا يُعد أي منهما بيعاً قسرياً أو تصفية. النهج لا يتغير أبداً. ما يتغير سوى تعريف القيمة المطلوبة، ويكون الرقم الخالي من المخططات أقل بمقدار \$58,000: بينما يزيد رقم المقرض عن ذلك بنسبة 12 في المائة. هذا هو جوهر الادعاء الوارد في هذا المقال، في معادلة حسابية واحدة.

Cross-references: 012 أغراض التقييم --- المستوى الأعلى من هذا المستوى؛ فالغرض يحدد الأساس، وغالبًا ما ينص القانون الساري على هذا الأساس.

013 التباين الاصطلاحي --- كيف يمكن للترجمة أن تطمس الأساس والنهج (المثال البولندي).

005 الانحدار الهيدوني --- حيث تحل العينة و الموصفات محل المدخلات التي نناقشها هنا.

القاموس: أساس القيمة؛ فرضية القيمة؛ مؤشر القيمة؛ القيمة القابلة للتأمين؛ القيمة الاستثمارية.

الأحكام القضائية الصادرة مؤخرًا، في هذا العدد: الصكوك النمساوية والبولندية والحكم السويسري المذكور أعلاه.

Formalization Prolog Addendum:

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

later-or-0.3-AGPL :Identifier-License-SPDX %

Engineer Valuation The by Published .Craytor Bert William 2026 (C) Copyright %

can you :software free is program This ,(Net Vista Pacific) Journal %
 General Affero GNU the of terms the under it modify or/and it redistribute %
 3 version either ,Foundation Software Free the by published as License Public %
 distributed is It ,version later any (option your at) or ,License the of %
 or MERCHANTABILITY of warranty implied the even without ,WARRANTY ANY WITHOUT %
 or it beside file COPYING the see ;PURPOSE PARTICULAR A FOR FITNESS %
 .<html.0.3-agpl/licenses/org.gnu.www//:https> %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 ===== %

RETURNS APPROACH AN WHAT %

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

—: (((Approach)by ,Basis)indication_of ,Basis ,Approach)indication
 .(,Basis ,Approach)supports

EXAMPLE WORKED THE %

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

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

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

.(, ,Basis ,Assignment)worked_example —: (Basis ,Assignment)basis_of
 .(,Approach , ,Assignment)worked_example —: (Approach ,Assignment)approach_of

that one the is query useful the :assignments two separates What %
 for difference a and ,premise and approach for list empty the returns %
 .requires basis the what for or basis %

.Y ==\ X ,(Y ,B)approach_of ,(X ,A)approach_of —: (approach ,B ,A)distinguishes
 .Y ==\ X ,(Y ,B)basis_of ,(X ,A)basis_of —: (basis ,B ,A)distinguishes
 —: (statutory_disregard ,B ,A)distinguishes
 .(,B)scheme_disregard +\ ,(,A)scheme_disregard

CHECKS INTEGRITY %

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

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

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

basis same ,approach same :point s'entry the make must example The %
 a so and ,(disregard statutory the) definition different ,name %
 .figure different %

```

-: (example_does_not_isolate_the_basis)problem
,(F1 ,A1 ,_ ,lender_instruction)worked_example
,(F2 ,A2 ,_ ,expropriation)worked_example
it confound would approach different a %      A2 ==\ A1  )
explain to difference no %      F2 := F1  ;
(statutory_disregard ,lender_instruction ,expropriation)distinguishes +\  ;
.(

```