

التقييم لأغراض الإقراض: ملحق مقارن

الأحكام القضائية الحديثة • *The Valuation Engineer*

ويليام بيرت كرايتور • المجلد 1، العدد 2 • خريف 2026

DOI: 10.67330/vvg7ed61

تنبيه إلى القراء. هذه الملخصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتبت لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نص حاسماً في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محام مؤهل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنى التحقق منه.

النطاق والمصادر

هذا الملحق موضوعي في حين أن الأجزاء التي سبقته كانت إقليمية. تستعرض تلك الملخصات كل قرار في نطاق اختصاصه القضائي، وفقاً للغرض الذي أُجري التقييم من أجله؛ أما هذا الملحق فيجمع الغرض الواحد عبر الاختصاصات القضائية المختلفة، حيث تكمن الفائدة في المقارنة ولا دري في إعادة سرد وقائع أي قضية على حدة. وموضوعه هو التقييم الذي تم إعداده لصالح أحد المقرضين، وما يحدث له --- ولـ المُقيمين الذين أعدهم --- في المحكمة. ويُعد تقييم القروض مشكلة قانونية مختلفة عن نزاع الملكية. والسؤال ليس ما الذي سيدفعه مشترٍ راغب لالدولة، بل ما إذا كان التقييم ذو الغرض المحدد --- وعادةً ما يكون، وأحياناً قيمة البيع القسري --- قد أُعدت بالمهارة والاستقلالية والبيانات التي يستخدمها خبير تقييم كفاء بشكل معقول، وما إذا كان للمقرض، أو لمستثمر لاحق، الحق في الاعتماد عليها.

تتجمع المواد المنشورة لعامي 2025-2026 في أربعة أقسام، وقد نُظم الملحق بناءً على ذلك: قانون الإهمال الخاص بالمشتمين في إنجلترا، حيث أُعيد تأكيد المعيار الحالي في مرحلة الاستئناف؛ والولايات المتحدة، حيث تتمحور المعركة حول الاستقلالية عن عملية منح القروض، ومشروعية ادعاءات التحيز والمبالغة في التقييم؛ شرق أفريقيا، حيث يدور الصراع بين القيمة السوقية وقيمة البيع القسري عند باب المزاد؛ والطبقة المؤسسية --- التقرير الرسمي المطلوب من البنك --- في نيجيريا وأمريكا اللاتينية. تختلف الأغراض، وكذلك الأطراف المحتملة في الدعوى: عند منح القرض، يشكو المقرض من التقييم بأقل من قيمته الحقيقية، بينما يشكو المستثمر اللاحق من التقييم بأكثر من قيمته الحقيقية؛ وعند التصفية، يهاجم المدين رقم البيع القسري، أو قديمه، أو عدم وجوده.

هناك نقطة هيكلية جديرة بالذكر منذ البداية لأنها تتكرر. تقييم المقرض ليس بمثابة مسح عقاري للمشتري. ولا يزال القانون الإنجليزي يعتبر أن المالك العادي الذي يسكن العقار له الحق في الاعتماد على تقييم الرهن العقاري (*Smith v Eric S Bush*)؛ أما المستثمر الذي يشتري العقار بغرض تأجيره فلا يمكنه ذلك عموماً (*Scullion v Bank of Scotland*). ومن يقارن صياغة «الاستخدام المقصود» في معايير USPAP بواجب القانون العام، فإنه يقارن أدوات صُممت للإجابة على السؤال نفسه: لمن كان هذا الرقم مخصصاً؟

المصدر. كل قرار ورد أدناه على أنه «صدر» قد تمت قراءته باللغة الإنجليزية أو مأخوذ من التقرير المحدد؛ أما المستندات التي وردت على أنها «مزعومة» فهي مجرد ادعاءات ولا أكثر، وقد تم تمييزها على هذا النحو. الصكوك التنظيمية والمؤسسية --- دليل «فاني ماي»، ومؤشر SHF وقانون بنما رقم 468 --- ليست أحكاماً ويتم تحديدها على هذا النحو عند استخدامها.

إنجلترا --- القوس أولاً، ثم الطريقة

Bratt v Jones --- الصيغة المعدلة الحالية. إن قرار محكمة الاستئناف الصادر في 2 مايو 2025، [EWCA Civ 562 [2025]، هو أوضح بيان صدر مؤخراً في أي مكان حول الكيفية التي تقرر بها محكمة القانون العام ما إذا كان التقييم قد تم بإهمال أم لا. كان التقييم يتعلق بموقع في أوكسفوردشاير حاصل على ترخيص لبناء 82 منزلاً، وقد أُعد من أجل سعر خيار وليس من أجل قرض، لكن المعيار الذي تطبقه المحكمة هو المعيار العام الذي يحكم مطالبة المقرض ضد المقيم. وقدر جونز القيمة بمبلغ 075.£4 مليون؛ بينما ادعى برات أن القيمة تبلغ حوالي 8£ ملايين؛ ووجد قاضي المحكمة أن القيمة «الصحيحة» تبلغ حوالي 75.£4 مليون، وحدد نطاقاً بنسبة 15% لموقع فريد من هذا النوع، ووجد أن جونز يقع ضمن هذا النطاق بفارق ضئيل. وقد رُفض الاستئناف، حيث رأت المحكمة أنها ملزمة بـ *Merivale Moore*:

- أولاً، هل الرقم خارج النطاق المعقول للقيمة الصحيحة --- مسألة واقعية، حيث يبلغ الهامش المعتاد 10 في المائة ويصل إلى 15 percent في حالة المواقع التي تُبنى لمرة واحدة أو مواقع التطوير؛ و
- وفقط إذا كان الأمر كذلك، فهل فشلت طريقة المُقيّم Bolam --- وهي طريقة لم يكن أي مُقيّم كفاء بشكل معقول ليستخدمها.

يظل عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي طوال الوقت؛ فالنطاق هو شرط مسبق للمسؤولية، وليس انعكاساً لعبء الإثبات. وقد شككت المحكمة --- في حكم مشترك واحد --- بشكل عابر في منطقية السماح لأسلوب متهور بالإفلات من العقاب لمجرد أن رقمه وقع لحسن الحظ ضمن النطاق، وقالت إن هذه المسألة لا يمكن حلها إلا من قبل المحكمة العليا: وهو شك تم تسجيله، وليس قراراً قضائياً.

ما هي الأضرار التي يمكن المطالبة بها؟ في حالة إثبات الإهمال، يظل التعويض محددًا وفقاً لمبادئ SAAMCO: أي الخسارة الناجمة عن خطأ المعلومات، وليس الانخفاض الكلي في السوق بعد منح القرض. كما أن Scullion لا يزال يحدد من يحق له رفع الدعوى: فالمستثمر الذي يشتري عقاراً بغرض تأجيرها، والذي اعتمد على تقرير المقرض، لا يُعتبر عموماً مستحقاً لأي واجب تجاهه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد الاختبار ذو المرحلتين درعاً للمُقيّمين وينبغي فهمه على هذا النحو. والسؤال الأول هو سؤال حسابي، وليس مهنيًا: فأَي رقم يقع في نطاق يتراوح بين عشرة وخمسة عشر في المائة مما تقرره المحكمة لاحقاً على أنه صحيح يُنهي الدعوى. ولا يتم فحص المنهج إلا خارج هذا النطاق --- وهذا بالضبط هو السبب في أن أوراق العمل تكتسب أهميتها القصوى في المهام الأبعد عن المعتاد، حيث يكون النطاق أوسع ولكن المنهج يكون أكثر عزلة.

مصادر --- EWCA Civ 562 [2025] Bratt v Jones (نسخة رسمية، تُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html>؛ ملف PDF للحكم: <https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWC-562.html>؛ تعليقات: A-Civ-562-02-May-2025-1.pdf <https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after>؛ <https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-bratt-v-jones-valuations>؛ بشأن التعويضات، SAAMCO و Scullion: <https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-dam-ages/>.

الولايات المتحدة --- الاستقلال، ومن يمكنه التزم من الرقم

دليل القواعد المؤسسية. دليل البيع الخاص بـ«فاني ماي»، B4-12-3.1 (مسائل جودة التقييم، المنقح في 3 سبتمبر 2025)، ليس حكماً قضائياً، بل هو النص الذي تُستند إليه معظم النزاعات الأمريكية المتعلقة بإصدار القروض. يجب على المقرض ألا يبحث عن قيمة لتتناسب مع مبلغ القرض؛ وإعادة النظر في القيمة تعود إلى المُقيّمين الأصليين، ولا يتم إجراء تقييم بديل إلا في الحالات التي لا يمكن فيها حل المشاكل؛ ويتطلب الارتفاع السريع في الأسعار مزيداً من العناية؛ وتُطبق متطلبات استقلالية المُقيّمين ومجموعة بيانات التقييم الموحدة (6.3). مجموعة التقييم. أما القروض الممنوحة دون تقييم على الإطلاق --- بناءً على رقم آلي أو إعفاء --- فهي تقع خارج نطاق هذا الملحق و خارج نطاق المجلة: فنتاجها ليس تقييماً. والسؤال «هل كان التقييم إهمالاً» لا يطرح إلا في حالة القروض التي كان يُعتبر فيها الرأي البشري ضرورياً.

التقييم بأقل من قيمته الحقيقية --- Cheroutes. في قضية *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group* (محكمة مقاطعة كولورادو، 24-cv-02915)، تم تقييم منزل دوبلكس مملوك لأحد السكان السود في دنفر بمبلغ \$860,000 دولار أمريكي في مايو 2020، وبمبلغ \$640,000 دولار أمريكي عند إعادة التمويل في عام 2021 في سوق متصاعدة، مع عقارات موضوعة للمقارنة --- كما يُزعم --- مستمدة في الغالب من خارج نطاق الميل الواحد الذي يتطلبه عقد إدارة التقييم، في مناطق ذات نسبة أعلى من الأقليات. وفي 12 سبتمبر 2025، رفضت المحكمة رفض الدعاوى المرفوعة ضد شركة Rocket. وهذا حكم استدلالي: الادعاءات غير مثبتة، ويتم ذكرها هنا على أنها ادعاءات. وفي الاتجاه الفقهي المعاكس، ألغت رسالة HUD للمرتهن رقم 2025-08 (19 مارس 2025) رسائل التقييم المناهضة للتمييز الصادرة عن إدارة الإسكان الفيدرالية (FHA) في عامي 2021 و 2024، كما أن ادعاءات التحيز التي رُفضت في المحكمة قد رُفضت بسبب المنهجية والنية --- حيث رفضت المحاكم استنتاج وجود تمييز من الفروق المتبقية في التعداد السكاني أو من الخبراء الاجتماعيين الذين مُنعوا من إبداء الرأي بشأن طريقة التقييم.

المبالغة في التقييم --- StanCorp. في قضية *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield* (محكمة مقاطعة ماريلاند، رُفعت في 23 يناير 2026)، استند مستثمر عقاري إلى «نظرية جانب المقرض» في 25 قرصاً سكنياً متعدد العائلات وتجارياً: قبول قوائم إجراءات المقرض دون التحقق منها، ومبنى استوديوهات تم الإبلاغ عنه على أنه وحدات تتراوح بين غرفة نوم واحدة وثلاث غرف نوم وحدات، وأرقام تجديد تتعارض مع الصور الفوتوغرافية، و المقارنة مستمدة من محفظة المقرض نفسه --- تم وصفها بأنها إهمال، وانتهكات لمعايير الممارسة المهنية الموحدة للتقييم العقاري (USPAP) فيما يتعلق بالتفتيش والتحقق و افتراضات غير عادية، وتضليل، والعقد. تم تقديم الدعوى، ولم يتم العثور على أي دليل: كل كلمة هي مجرد ادعاء.

الاستقلالية كخدمة يتم التفاوض عليها --- وحدود هذه النظرية. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (الدائرة الرابعة، رقم 22-2289، 23 يناير 2025) تتعلق بمجموعة من حالات إعادة التمويل في ولاية في ولاية فرجينيا تضم 2,769 عملية إعادة تمويل، حيث نقل نموذج طلب التقييم تقدير القيم الخاص بالمقترض إلى المُقيمين؛ وكانت المحكمة الابتدائية قد منحت المجموعة أكثر من \$6.10 مليون دولار أمريكي. ولم تستند النظرية إلى منهجية USPAP بل إلى الوعد نفسه: تقييم مستقل كخدمة دفع المقترض ثمنها ولم يحصل عليها. وعند إعادة النظر في القضية من المحكمة العليا، رفضت الدائرة الرابعة، بأغلبية الأصوات، تلك النظرية بالنسبة للمجموعة. وتطبيقاً للقضية *TransUnion*، قضت المحكمة بأن أعضاء المجموعة لم يثبتوا ضرراً ملموساً ناجماً عن إرسال تقديراتهم، وألغت اعتماد المجموعة وحكم التعويضات الممنوح لها. وتبقى المطالبات الفردية للمدعين المسميين كما قررت المحكمة بشأنها سابقاً، وتم إعادة القضية.

الاعتماد خارج نطاق الرهن العقاري. في قضية *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking* (محكمة مقاطعة ماساتشوستس، 12767-24، 31 يوليو 2025) سُمح لمشتري شركة ما بمقاضاة المُقيمين للشركة المستهدفة بتهمة الإهمال؛ ورفضت المطالبات التعاقدية لعدم وجود علاقة تعاقدية مباشرة؛ واعتُبر ما إذا كان اعتمادهم على التقرير أمراً يمكن توقعه مسألة واقعية على الرغم من إخلاء المسؤولية بشأن الاستخدام المقصود الوارد في التقارير.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تركز المواد الأمريكية على طبيعة التعاقد بدلاً من الحسابات. الفقرات المتعلقة بالاستخدام المقصود والمستخدم المقصود ليست مجرد نصوص نمطية --- *Aquidneck* يوضح أن إخلاء المسؤولية قد بقي قيد النظر حتى المحاكمة باعتباره مسألة وقائية بدلاً من رفض الدعوى. *Alig* يحدد حدود المسار الآخر: قد يكون مصطلح «مستقل» جزءاً من الاتفاق، لكن الفنة التي لا تستطيع إثبات أن تقييماتها الخاصة قد تأثرت لا تملك ضرراً تستند إليه في رفع الدعوى. مذكرة معهد التقييم في 31 أغسطس 2026 النسخة الداخلية لنفس النقطة: التكامل الرأسي ليس بحد ذاته خرقاً للاستقلالية؛ لكن حل نزاع حول القيمة من خلال موظفي الإنتاج يُعد خرقاً. ونتيجتها المصاحبة --- وهي أنه في مراجعة فاني ماي الخاصة لعامي 2023-24 في المائة من العقارات موضوع المقارنة المتأثرة بالتنازلات لم تخضع لأي تعديل على الإطلاق، في حين أن الخصم «دولار مقابل دولار» خطأ أيضاً --- هو تنكير بأن تعرض المهنة للمخاطر لا يقتصر على الحقائق الدرامية.

مصادر --- دليل البيع الصادر عن فاني ماي B4-12-3.1 (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/apprai>؛ *Cheroutes*؛ *sal-quality-matters*؛ الأمر الصادر في 12 سبتمبر 2025 (رسمي): <https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline>؛ سباق HUD التقارير: <https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/>؛ *ML 2025-08*؛ https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsre؛ *StanCorp*؛ *view_august2025.pdf*؛ <https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-c>؛ *Alig v Rocket Mortgage*؛ الدائرة الرابعة رقم 22-2289، رأي صادر في 23 يناير 2025 (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): <https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf>؛ *Aquidneck*؛ <https://www.city-journal.org/article/home-appra>؛ <https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛ <https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-0-isal-racial-bias-claims>؛

الرأي الثاني ليس أمراً قضائياً. في قضايا نجوكا التي تم الإبلاغ عنها في يونيو 2026 --- تسهيل مالي بقيمة 37.1 مليار شلن كيني، حيث وضع البنك ضمانات بقيمة تقارب 1 مليار شلن كيني مقابل دين يقارب 2 billion ووضع المقترضون قيمة المحفظة فوق 5 billion --- تم توضيح القاعدة العملية بالعبارة التالية: تقارير التقييم المتنافسة، بدون احتيال أو تواطؤ، لا توقف المزاد. وتُظهر قضية *Mutai v KCB* (2026) KEHC 9060، 26 يونيو 2026) الممارسة العملية للجهة المُرتَنة --- تقييم جديد تم الحصول عليه بعد إخطارات المادتين 90 و 96 وقبل إخطار الاسترداد مباشرة والإعلان.

الآثار المترتبة على المُقيمين. تُعرّف ممارسات البيع الفعلي في كينيا قيمة البيع القسري بتعريف محدد. فهي يجب أن تكون موجودة؛ ويجب أن تكون معاصرة لعملية البيع التي تدعمها؛ وعندما يُقرّر السعر النهائي بناءً على التقييم المهني، يقع على عاتق المقترض عبء إثبات خطأ هذا التقييم بأكثر من مجرد رأي منافس. المُقيم المكلف بالتقييم عند التصفية لا يحل الخلاف بين الأطراف بشأن القيمة --- ولن تفعل المحاكم ذلك أيضاً --- بل يحدد الرقم الذي سيقاس عليه البيع.

مصادر --- المجلة الرسمية للقوانين الكينية (تقرأ باللغة الإنجليزية): Wahome، <https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@20>؛ *Nakuru Machinery*؛ 25-05-16؛ <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf>؛ *Mutai*؛ 26-06-26؛ <https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702>؛ تقرير نجوكا: <https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26>؛ <https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702>.

نيجيريا --- واجب الدائن المرهون، والتقرير المرخص

Ohahuna v Onyemere --- تقييمات موثوقة، أم سوء النية. في القضية رقم HOW/97/2007 التي صدر الحكم فيها في 24 يونيو 2025، أعادت المحكمة العليا (Njaka J) أكدت مجدداً، مع الاستشهاد بـ *Cuckmere Brick*، أن الدائن المرهون الذي يمارس سلطة البيع يجب أن يسعى للحصول على سعر عادل بناءً على تقييمات موثوقة، وأن وجود فجوة بين التقارير --- أو بيع غير مرتبط بأي طريقة --- يعد دليلاً على سوء النية. وقد سُجّلت التباينات في تقييمات خبير التقييم التابع للدفاع نفسه: حيث بلغت القيمة السوقية حوالي 3.12 مليون نايرا نيجيرية مقابل قيمة الرهن أو البيع القسري البالغة حوالي 8 ملايين نايرا نيجيرية في 28 يونيو 2006.

التقرير باعتباره جهة فاعلة بموجب القانون. لن تقوم المؤسسات الائتمانية النيجيرية و البنك الفيدرالي للرهن العقاري بإقراض الأموال بناءً على نموذج آلي أو استخراج البيانات من قوائم العقارات؛ بل يشترطون الحصول على تقرير من مُثمن مرخص من NIESV، وفي عام 2026 إرشادات المستهلك صريحة بشكل غير معتاد بأن التقدير عبر الإنترنت لا يعد بديلاً لأغراض الرهن العقاري، أو صندوق الإسكان الوطني، أو الموافقة، أو إجراءات إثبات صحة الوصية، أو أغراض المحكمة. تراوحت تكلفة التقرير الرسمي للعقارات السكنية في لاغوس بين حوالي 150,000 إلى 500,000 نايرا نيجيرية في الربع الثاني من عام 2026. أما الحجز نفسه فمن السهل العثور عليه، وعادةً ما لا يتضمن أي معلومات عن التقييم --- *Citygate v Eze* (إيكيجا، 14 مايو 2026)، الذي يمنح حق الحجز على رهن عقاري قانوني بقيمة 150 مليون نايرا نيجيرية، هو المثال الصامت المعتاد.

الآثار المترتبة على المُقيمين. يُعرّف مبدأ «التقييم كدليل» (*Ohahuna*) التقييم باعتباره سلوكاً وليس مجرد دليل: فالتقرير الموثوق هو الطريقة التي يُظهر بها الدائن الرهني حسن النية، وغياب هذا التقرير --- أو وجود سعر بيع لا يفسره أي تقرير --- هو الطريقة التي تُثبت بها المرهون العكس. تتبع كل من كينيا ونيجيريا نفس المبدأ ولكن بدرجات اختلافية، وكلاهما يجعل ملف المُقيم المسؤول عن التنفيذ وثيقة قضائية منذ يوم كتابته.

مصادر --- *Ohahuna v Onyemere*، نصوص الأحكام (تقرأ باللغة الإنجليزية): <https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-i-n-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/>؛ إرشادات NIESV العملية: <https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria>؛ تقرير *Citygate v Eze*: <https://thenationonline.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/>.

أمريكا اللاتينية --- الطبقة المؤسسية، وغياب السوابق القضائية

المكسيك --- مجموعة البيانات التي تسجلها البنوك. تنشر «Sociedad Hipotecaria Federal» مؤشر تقييم القروض بدلاً من آراء المحاكم: بالنسبة لعام 2025، بلغ متوسط قيمة الرهن العقاري *avalúo* حوالي 1,863,965 بيزو مكسيكي والقيمة الوسيطة تبلغ 1,209,189، وهي قيم ارتفعت بنسبة 7.8 في المائة مقارنة بالعام الماضي، مع انخفاض عدد التقييمات بنسبة 1.1 في المائة مقارنة بعام 2024، وبلغت نسبة الرصيد المستخدم 1.63 في المائة من الإجمالي. هذا هو الرقم الذي يسجله النظام فعلياً --- إحصاء مؤسسي لقيم القروض دون إخلال بمبدأ الإهمال.

بنما --- يظل نظام "أفال" ساريًا بعد الإصلاح. القانون رقم 468 الصادر في 24 أبريل 2025، والذي دخلت إصلاحاته الرئيسية حيز التنفيذ اعتبارًا من يناير 2026، يحل محل نظام القروض السكنية ذات المعدلات التفضيلية لعام 1985. ولا يزال البنك يطلب إجراء بحث رسمي في السجل العقاري (avalúo) والبحث في السجل العام (Registro Público) قبل الموافقة؛ وما يدعمه القانون هو السعر، وليس القيمة.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور في الفهارس المفتوحة على أي حكم صادر عن المحكمة العليا المكسيكية أو البنمية رقم 26-2025 يتعلق بإهمال خبير التقييم (avalúo hipotecario)، ولم يتم الاستشهاد بأي منها. وينطبق الأمر نفسه، بشكل أعم، على جزر فيرجن البريطانية، وبربادوس، والكويت، وجمهورية الكونغو الديمقراطية، وأرمينيا، وأنغولا: فلا يوجد حالياً أي حكم مجاني ومبني على أسباب صادرة عن محكمة الدرجة الأولى في أي مكان ضمن تلك الأنظمة التي يقاضي فيها البنك المقيمين التابعين له. و يورد المرفق هذا الغياب بدلاً من التستر عليه.

مصادر --- نشرة مؤشر SHF 2025-T4 (رسمية، تُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_؛ إرشادات القانون رقم 468 (باللغة الإنجليزية): <https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-int>؛ de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf؛ eres-preferencial-panama-2026.

كيف يتوافق هذا الملحق مع مسوحات نزع الملكية

تتناول قضايا نزع الملكية مسألة ما إذا كانت الدولة قد دفعت القيمة الحقيقية --- الفقه Titi القضائي المتعلق بالمادة 46 في تركيا، وأحكام المحكمة الكينية، والتعويض عن حق الانتفاع بالسطح في أنغولا. أما قضايا الإقراض فتطرح خمسة أسئلة مختلفة، وتجيب عليها الولايات القضائية الواردة في الملحق بطريقة مشتركة واضحة:

- الغرض من الاستخدام والمستخدم المستهدف --- Scullion Aquidneck: الجمهور المستهدف المحدد في التقرير هو جمهور قيد التقاضي، وليس مجرد اقتراض.
- الاستقلالية عن عملية منح القروض --- متطلبات استقلالية المقيمين Cheroutes، Alig، الملاحظة المتعلقة بالتكامل الرأسي.
- تحديد النطاق أولاً، ثم الطريقة --- Bratt: يتم اختبار الرقم قبل اختبار المنطق.
- السوق مقابل البيع القسري، المعاصرة، حسن النية --- الممارسة المتبعة في قانون الأراضي الكيني والخط النيجيري Cuckmere.
- من يجوز له الاعتماد --- المقرض الأصلي؛ مستثمر لاحق (StanCorp، كما يُزعم)؛ مشتري الشركة (Aquidneck)؛ وليس كل مالك لاحق.

تختلف تعريفات القيمة باختلاف الغرض، وهذا هو الرابط الأعمق ببقية هذا الموضوع: تتناول دراسات نزع الملكية معنى القيمة الحقيقية عندما يتعين على الدولة دفعها، و يتناول هذا الملحق معنى القيمة السوقية عندما يكون المقرض قد دفع ثمنها ويطلب من المحكمة تحديد من يتحمل عواقب خطأ التقييم.

حالة التغطية والإكمال

- إنجلترا. تمت قراءة *Bratt v Jones* بالكامل؛ وتستند الاقتراحات الواردة في SAAMCO و Scullion إلى تصريحات الممارسين الحاليين ذات المرجعية الراسخة.
- الولايات المتحدة. Cheroutes و StanCorp هما حكم في مذكرة دفاع وشكوى على التوالي؛ ولم يثبت أي منهما أي واقعة، وكلاهما يُعتبر ادعاءً. وقد ورد الحكم الصادر في قضية « Aquidneck » في التقارير المهنية؛ أما رأي الدائرة الرابعة في قضية « Alig »، الذي ألغى اعتماد الدعوى الجماعية ومنح التعويضات لعدم أهلية رفع الدعوى، فقد تم قراءته في النص المنشور للمحكمة.
- كينيا. وقد تمت قراءة جميع قرارات المحكمة العليا الثلاثة في المجلة الرسمية. تستند قضايا نجوكا إلى التقارير التجارية.
- نيجيريا. تستند قضية « Ohahuna » إلى التصريحات المنشورة للقاضي نفسه؛ بينما يستند نطاق الرسوم وممارسات الترخيص إلى إرشادات المستهلك.

- في أماكن أخرى. بحثت الإدارة عن أحكام مبررة بشأن تقييم القروض في جزر فيرجن البريطانية وباربادوس والكويت وجمهورية الكونغو الديمقراطية وأرمينيا وأنغولا، لكنها لم تجدها. الأولويات الأولى للدفعة التالية: إعادة النظر في قضية «Alig»؛ أي إجراءات تأديبية من قبل مجلس التقييم التابع للولاية تنبع من آلية إعادة النظر في القيمة الخاصة بالمؤسسات الحكومية المدعومة؛ (GSE) وأول قضية كينية تختبر مسؤولية المُقيّم نفسه بدلاً من اعتماد البنك على التقييم.