

رسالة المحررين

ويليام بيرت كرايتور، SRA --- رئيس التحرير

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026

Published October 1, 2026

Version 1.1.0

DOI: 10.67330/krpyy115

© 2026 William Bert Craytor. Published by Pacific Vista Net.

This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution 4.0 License.

Abstract. رسالة المحررين للمجلد 1، العدد 2: المقالات الخمس، واستعراض «الأحكام القضائية الحديثة» الذي يشمل 84 ولاية قضائية، والمدخلات الثمانية الجديدة في قسم «الأساسيات»، والأقسام الجديدة «الممارسة المقارنة» و«البروتوكولات» --- إلى جانب ما لا يتناوله هذا العدد، والأسباب وراء ذلك.

Keywords: افتتاحية، قانون التقييم، دراسة مقارنة، الاستملاك الإجباري، أساس القيمة

يتضمن هذا العدد خمس مقالات، ويواصل سلسلة «استعراض الأحكام القضائية الحديثة» و«الأساسيات»، كما يقدم قسمين جديدين هما «الممارسة المقارنة» و«البروتوكولات». ويستعرض هذا الاستعراض --- الذي يُعد أكبر أقسامنا --- التطورات الحديثة في قانون تقييم العقارات عبر الولايات القضائية المتاحة، مع الإشارة إلى المصادر الأولية لكل ولاية قضائية حيثما أمكن الوصول إليها، والرجوع إلى النص الأصلي عند الحاجة. يغطي الاستطلاع أربعة وثمانين ولاية قضائية، ولا يتم احتسابها إلا عندما تتناول إحدى الحلقات قانون تلك الولاية القضائية، أما الولايات القضائية المذكورة في الحلقة الخاصة بمنطقة البحر الكاريبي فقد تم احتسابها مجتمعة كولاية قضائية واحدة. ويستعرض الاستطلاع المواد القانونية باللغات الأصلية الستة والثلاثين، ويستخدم الترجمة الآلية في خمسة وثلاثين منها. وتُنشر المجلة محتوًا باثنتي عشرة لغة.

يتناول المقال المعنون «لغات قانون التقييم» الطريقة التي تُظهر بها قراءة القوانين بلغتها الأصلية تطور المفاهيم القانونية. وتتناول المقالة المعنونة «مقارنة بين المعايير الدولية للتقييم» أنظمة المعايير المختلفة، وتشير إلى أنه، على عكس «الكتاب الأحمر» الصادر عن المعهد الملكي للمهندسين العقاريين (RICS)، لا توجد معايير ممارسة شاملة في حالة تقييم العقارات في الولايات المتحدة، وتتضمن ملحقًا يسرد المعايير ذات الصلة لكل ولاية قضائية. ويشير المقال المعنون «نحو بروتوكولات هندسة التقييم» إلى أنه على الرغم من أن المعايير المهنية تحدد قواعد السلوك ونطاق العمل والمنهجيات المعترف بها وإعداد التقارير، فإنها لا تقدم سوى نصائح محدودة فيما يتعلق بتطوير الأساليب الكمية واختبارها والتحقق من صحتها، ويقترح المقال اعتماد البروتوكولات كوسيلة لسد هذه الفجوة. تتناول المقالة «الحالة الغريبة لمهندسي التقييم البرازيليين» الأسباب التي تجعل البرازيل تعامل تقييم العقارات على أنه عمل هندسي، محجوز للمهنيين المسجلين في مجالات الهندسة والعمارة والزراعة، وتُقارن هذا الترتيب بالترتيب المعمول به في ألمانيا. وأخيرًا، تقدم مقالة «الطرز المعماري كدليل» (Architectural Style as Evidence) نظامًا وجوديًا يسجل الطابع المعماري للمنزل وفقًا لأربعة محاور، ويميز بين الارتباط والاستلزام في حالة أوصاف الطراز.

يواصل قسم «الأساسيات» تحليله للرؤى المستندة إلى البيانات، من خلال أربعة مقالات جديدة حول الإحصاءات الكامنة وراء نماذج التقييم (التوقع الشرطي، وتحيز المتغير المحذوف، والانوجينية، وتحديد المعلومات)، وأربعة مقالات جديدة تتناول مفاهيم قانونية متكررة: المخطط (في الممارسة الأمريكية، المشروع)

وتأثيره على القيمة، وأغراض التقييم، والمصطلحات المستخدمة في مختلف الولايات القضائية، وأساس القيمة ونهج تحديدها. يبدأ القسم الجديد، «البروتوكولات»، عمله بمسودة إجراء لاقتراح ومراجعة ونشر بروتوكولات المجلة، والتي يتم إتاحتها لتلقي التعليقات، ويُشجّع القراء على المشاركة في هذه العملية. أما القسم الجديد «الممارسة المقارنة» فيفتتح بأنطولوجيا يحدد من يحق له التوقيع على رأي التقييم في 134 ولاية قضائية.

ويُبيد الاستطلاع الحذر عند عرض نتائجه. فهو يبحث في الطريقة التي يحدد بها القانون قيمة الحقوق في العقارات، ويشمل ذلك المصادرة الإلزامية (المعروفة في الولايات المتحدة باسم «حق الملكية العامة» أو «المصادرة»)، وعمليات البيع بين الأفراد، والمزادات القضائية، وتحديد الإيجارات، وتقدير ضريبة نقل الملكية، والتعويضات في حالة المباني المعيبة.

فيما يتعلق بموضوع المادة: يُولى الاهتمام بشكل خاص للمصادرة الإلزامية في الأقسام التالية، نظراً لتوافر الأحكام والسجلات الرسمية المتعلقة بهذه القضايا، في حين أن المعلومات المتعلقة بعمليات البيع العادية أو عمليات التقسيم أقل توفراً. ويدرك قسم «الأحكام القضائية الحديثة» هذا التفاوت، ويعمل على معالجته، حيثما أمكن ذلك، من خلال الرجوع إلى مصادر مثل محكمة البيئة والأراضي في كينيا والمحكمة العليا في نيجيريا، اللتين تقدمان تقارير عن المعاملات السوقية العادية.

في جميع الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع، تختلف طريقة تحديد التعويض عن المصادرة بشكل أوسع مما يمكن أن تغطيه أي صيغة واحدة، سواء من حيث المبلغ الذي يجب دفعه عن هذه المصادرة أو كيفية التوصل إلى هذا المبلغ. تختلف الأنظمة القانونية بناءً على القيمة التي تشتترطها. قانون نزاع الملكية في جنوب أفريقيا لعام 2024 (الذي تمت الموافقة عليه في ديسمبر 2024 ولكنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد)¹ سيجعل القيمة السوقية أحد الاعتبارات القانونية الخمسة ولن يعطي أيًا منها وزناً أكبر من غيره. يقصر قانون استخدام الأراضي في نيجيريا² التعويض عن الأراضي المطورة على التحسينات غير المستنفدة --- أي القيمة المتبقية التي لم تُستهلك بعد لما أضافه المالك إلى الأرض (المباني، وتجهيز الأرض، والمحاصيل المزروعة). وبالمصطلحات الأمريكية، فإن هذه القيمة تتوافق مع تكلفة الاستبدال المخصومة للتحسينات؛ أما بالنسبة للأرض نفسها، فيسمح القانون بحد أقصى باسترداد إيجار الأرض عن السنة. وتشتترط السويد وفنلندا، كقاعدة عامة، القيمة السوقية مضافاً إليها نسبة خمسة وعشرين بالمائة قانونية.³ تختلف الأنظمة القانونية أيضاً، بشكل منفصل، بشأن النهج الذي قد يستخدمه المُقيم (المُثمن) للوصول إلى هذا الرقم. بالنسبة للمباني والتحسينات الأخرى، تفرض نيجيريا تكلفة الاستبدال مطروحاً منها الاستهلاك وتستبعد النهجين الآخرين. تقبل بولندا نهج التكلفة (الذي ينتج عنه قيمة استبدال قانونية) فقط عندما لا يتم تداول العقارات من نفس النوع أو الاستخدام أو الغرض، أو عندما ينص قانون آخر على ذلك.⁴ كما يمكن أن تختلف تعريفات القيمة حسب

¹ Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette¹ No. 51964, 24 January 2025; the Presidency announced the signing on 23 January 2025), not yet in operation (لم يصدر إعلان بدء العمل بموجب المادة 31 حتى وقت نشر هذا التقرير). 12 s. (1) (ظروف غير حصرية، بما في ذلك القيمة السوقية). 12 s. (3) (عدم دفع أي تعويض في الحالات المذكورة). Official text: Expropriation Act, 13 of 2024 commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources → 4-jan-2025 Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (ملخص رسمي وتعليق؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية): † [C] <https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-e> <https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropiation-act-signed-into-law/opriation-act-deconstructed-and-demystified/>

² Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (التحسينات غير المستهلكة بقيمة التكلفة الاستبدالية مطروحاً منها الاستهلاك؛ إيجار الأرض عن سنة واحدة؛ المحاصيل على النحو المنصوص عليه). Read in official summaries, not †in the statute's official text. [C]

³ Sweden: *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 Au³ 2010 (هامش ربح بنسبة خمسة وعشرين في المائة؛ إلغاء خصم التفاوت المسموح به؛ تضمين القيمة المتوقعة؛ عدم وجود تعريف قانوني للسوقية). [P] Finland: *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (تم إعادة صياغة الأساس على النحو التالي: *markkina-arvo*؛ زيادة ثابتة بنسبة خمسة وعشرين في المائة، جديد § 38 a (30) [P] verified at finlex.fi. [C] of 21 August 1997: art. 150(3) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami*⁴ (عند تحديد قيمة

الغرض. بالنسبة لضريبة العقارات المتكررة، تستخدم ألمانيا «القيمة الضريبية» (Grundsteuerwert) المحددة قانوناً، والتي تستند إلى رسملة الدخل بالنسبة للعقارات السكنية في إطار النموذج الاتحادي (تستخدم بافاريا وبادن-فورتمبيرغ وهامبورغ وهيسن وساكسونيا السفلى نماذج المساحة أو قيمة الأرض)، في حين يُقاس التعويض عن نزع الملكية بالقيمة السوقية.⁵ كما تختلف الأنظمة القانونية بشأن تاريخ التقييم. وقد رأت الهند وباكستان أنه في حالة تأخر الدولة، يتم تأخير التاريخ وتحمل الدولة الارتفاع الذي طرأ في الأسعار خلال تلك الفترة.⁶ أما تركيا، ففي حالات الاستيلاء دون إجراء نزع الملكية رسمي، تحدد القيمة في تاريخ تقديم الدعوى من قبل المالك.⁷ قضت محكمة النقض المصرية، في قرار صدر في يونيو 2026، بأن المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية دون اتباع الإجراءات القانونية الواجبة لا تخضع لأي مدة تقادم --- بالمعنى المتعارف عليه في القانون المدني، فهي لا تسقط أبداً (لا تصبح مقيدة بمدة تقادم).⁸

و القاسم المشترك هنا ليس إجابة موحدة، بل إن التوفيق بين المناهج --- الذي عُولم سابقاً في Foundations باعتبارها ممارسة للحكم المهني --- يُحدد بموجب القانون في عدد من الولايات القضائية. وتتوصل الهيئات التشريعية إلى استنتاجات مختلفة حول الكيفية التي ينبغي أن يتبعها المُقيّم.

هناك تطوران في الأمريكتين يقعان على هامش هذه المسألة. فقد استبدلت مقاطعة كيبيك، اعتباراً من ديسمبر 2023، مقياس «القيمة بالنسبة للمالك» بالقيمة السوقية.⁹ تجاوزت السويد (في عام 2010) ثم فنلندا (في عام 2025) القيمة السوقية بنسبة خمسة وعشرين بالمائة. تقدم أونتاريو تعويضات بناءً على أربعة بنود، حيث يمثل كل بند فئة منفصلة من الخسائر التي يُدفع تعويض عنها، وأحدها هو القيمة السوقية.¹⁰ في كولومبيا البريطانية، قضت إحدى المحاكم بأن حق الملكية الأصلي (حقوق الأراضي للشعوب الأصلية المعترف بها في القانون الكندي) يمتد ليشمل الأراضي المملوكة بملكية مطلقة، على أساس أن قانون ملكية الأراضي لا

الاستبدال): art. 152(3) (نهج التكلفة كطريقة). Verified at isap.sejm.gov.pl (النص الموحد بتاريخ 3 أغسطس 2026).

[P]

⁵ § 250 (BewG), Bewertungsgesetz (الدخل طريقة التقييم على أساس الدخل، §§ 252--257، بالنسبة للعقارات السكنية؛ وطريقة التقييم على أساس التكلفة، §§ 258--260، بالنسبة للعقارات المبنية الأخرى) [Baugesetzbuch]; P]; (BauGB), § 95(1) (التعويض المقاس بالقيمة السوقية، Verkehrswert، المعرفة في § 194); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme⁶
Pakistan: Court of India, 2 January 2025 (غافاي وفيسواناثان JJ؛ تم تأجيل تاريخ التقييم بسبب تأخير مفرط).
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P
to 206-P of 2023, 6 July 2026 (محمد علي مظهر وهاللي JJ؛ «ذهب مقابل ذهب، وليس نحاساً»).
The holdings (The Nation) are press-sourced; «دونيا نيوز»، 6-7 يوليو 2026; see the South Asian installment; †(C15). [C]

the value at ,dava tarihindeki değeri) Expropriation Law No. 2942, provisional article 6⁷
tay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yarg
2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North
Africa installment (C13).

Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other⁸
Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decision reported
17 June 2026 (a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitle-
and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, hqāq, da'wā isti, ment claim
https://www.parlmany.com/News/2/608258/x read in machine translation (Arabic): [C]

Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 Novem-) *Loi concernant l'expropriation*⁹
ber 2023; in force 29 December 2023), replacing the Expropriation Act of 1973; basis: *valeur
marchande*. Sources — Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats on Bill 22,
and Gouvernement du Québec announcements, read in machine translation (French): [C]
and https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec
https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-p [P] 22. ⁹Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n
arlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca¹⁰
https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26 e-Laws: [P]

يوفر الحماية للمصلحة المسجلة ضد مثل هذه المطالبة.¹¹ قانون ملكية الأراضي هو قانون تسجيل على غرار نظام تورينز، ومبدأه الأساسي هو عدم قابلية النفي: أي فكرة أن السجل نفسه يعتبر عمومًا حاسمًا فيما يتعلق بحق الملكية. ويثير هذا القرار، الذي يخضع حاليًا للاستئناف، سؤالًا ينطبق على كل أساس من أسس القيمة التي نناقشها هنا: ما إذا كان السجل يُظهر ما هو مملوك.

تم تطوير قسمي *Recent Court Decisions* و *Foundations* بشكل مستقل، لكنهما تقاربًا في النهاية نحو نفس المحور. يغطي قسم *Foundations* ما يمكن استخلاصه من البيانات، مثل ماهية تقديرات الانحدار ومتى يتم تحديد المعلمة (أي عندما يمكن تحديدها بشكل قاطع من خلال البيانات)؛ أما قسم *Recent Court Decisions* فيتناول ما تعتبره الأنظمة القانونية تقييمًا يمكن الدفاع عنه. فيما يتعلق بـ *Parameter Identification*، (F10) يُقال إنه إذا كانت إحدى الخصائص ذات الصلة، من بين المقارنات المقارنة، لا تتغير بمعزل عن غيرها، فلا يمكن تحديد مساهمتها. ويكمن الحل في بيانات مختلفة أو ادعاء أضيق نطاقًا، وليس في تعديلات أكثر تعقيدًا. وقد توصلت المحكمة العليا في الهند إلى نتيجة مماثلة بموجب القانون: لا يمكن استخدام سند بيع أرض سكنية كدليل على قيمة الأرض الصناعية، لأن القانون يشترط بيع نوع مماثل من الأراضي --- مهما كانت دقة تعديل السند.¹²

من الضروري توضيح ما لا تشمله هذه المسألة. يقتصر هذا الاستطلاع على الولايات القضائية التي تمكنا من الحصول على القانون الرئيسي الخاص بها، سواء في النص الرسمي أو في نسخة موثوقة، ويقدم الصكوك بالصيغة التي كُتبت بها بالضبط؛ ولا يضمن كيفية تطبيق هذه الصكوك في الممارسة العملية. وفي بعض الحالات، تُمثل الولايات القضائية بقانون وبممارسة راسخة بدلاً من قرار صادر خلال فترة المسح، ويُشار إلى ذلك على النحو المناسب. تستند بعض المقالات إلى مصادر ثانوية بدلاً من التقارير الرسمية، ويتم الإشارة إلى ذلك بوضوح في مثل هذه الحالات. وفي الحالات التي تم فيها قراءة المادة من ترجمة، نقوم بإدراج مرجع ونوفر رابطًا للمصدر باللغة الأصلية، وفقًا لما تم تأكيده وقت الطباعة. يرجى عدم بناء استنتاجاتكم بالكامل على أساس أوصافنا باللغة الإنجليزية.

وقد تم استبعاد العديد من الولايات القضائية من الدراسة لأسباب محددة: في بعض الحالات بسبب وجود حكومات استبدادية وعدم توفر سجلات المحاكم، على سبيل المثال الصين وهونغ كونغ وبيلاروسيا؛ وفي حالات أخرى بسبب عدم توفر قوانين أساسية يمكن الاطلاع عليها، كما هو الحال في تركمانستان، وفي هذا العدد، سورينام، حيث تعذر الحصول على قانون نزع الملكية؛ وفي بعض الحالات لأنها لم تخضع بعد للمسح، بما في ذلك فيتنام ودول آسيا الوسطى الأخرى وإيران.

تتوفر جميع المقالات للجميع بموجب ترخيص CC BY 4.0، بتنسيقي PDF و HTML، إلى جانب رقم تعريف Crossref DOI، كما يتم تخزينها بشكل مستقل على منصة Zenodo. نرحب بتلقي المقالات، ومدخلات Foundations، والمراسلات، والتعليقات من المُقيمين والمحامين والاقتصاديين والمهندسين. ونولي أهمية خاصة للتصحّيات التي يرسلها إلينا الممارسون العاملون في الولايات القضائية التي قمنا

¹¹ BCSC 1490, Supreme Court of 2025, *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*¹¹ British Columbia, 7 August 2025 (first instance; the declaration that Canada's and Richmond's fee simple titles are defective and invalid suspended for eighteen months; under appeal, British Columbia, Canada and Richmond among the appellants). Source — <https://www.mandellpinde.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/> [C] The British Columbia Land Title Act (indefeasibility provisions) is construed in *Cowichan*; the Act itself was not consulted.

¹² INSC 2026, *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remedies Ltd*¹² 480; 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 12 May 2026 (Sanjay Kumar and K. Vinod Chandran JJ; comparables must be of a similar type of land under s. 26(1)(b) of the 2013 Act). Source — the judgment (SLP (C) No. 33773 of 2025), as reproduced by [https://www.livelaw.in/pdf_upload/LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: \[T\] d/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf](https://www.livelaw.in/pdf_upload/LiveLaw; the Supreme Court's own copy was not found: [T] d/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf)

بإستطلاعها عن بُعد.