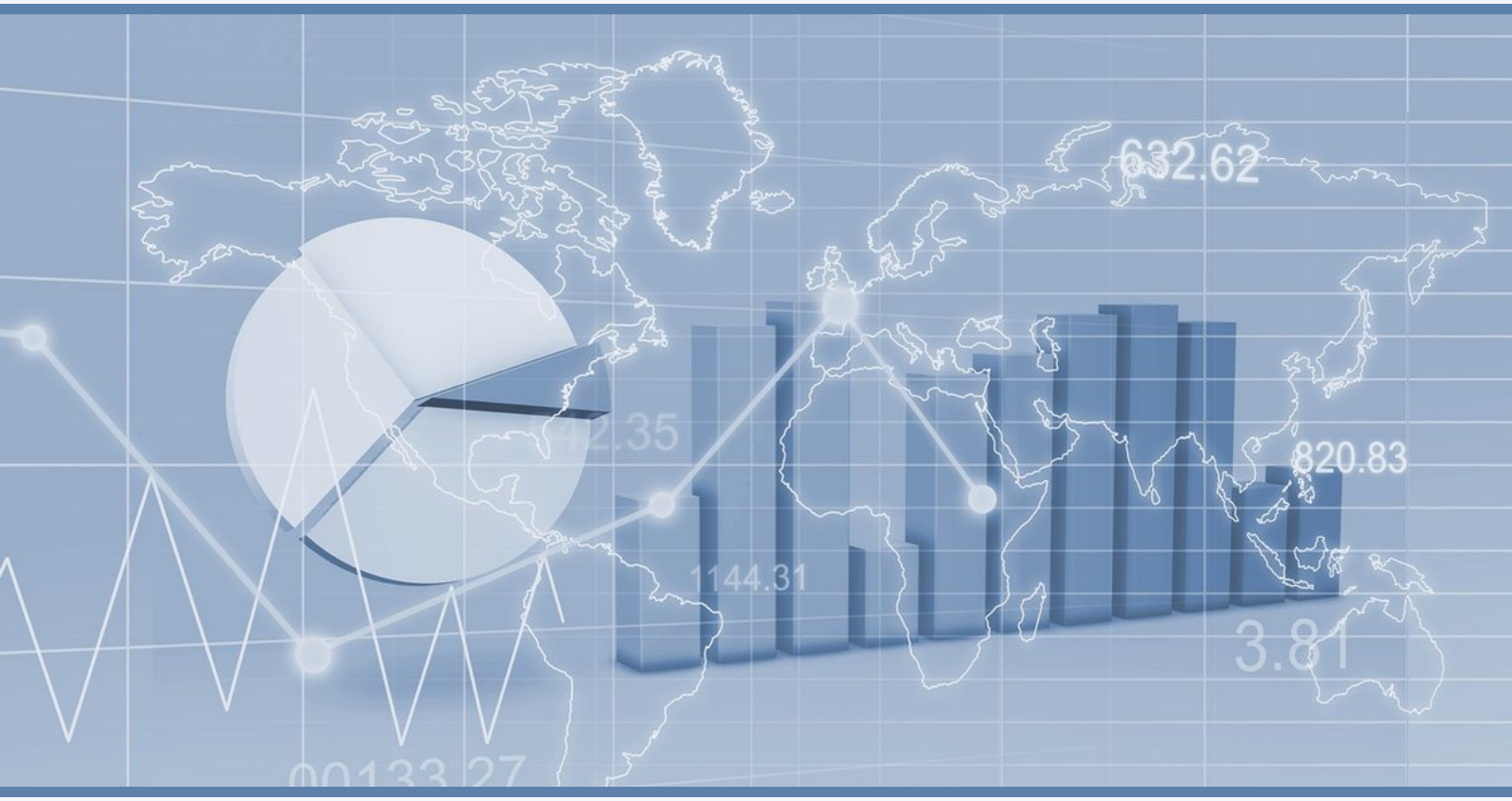
Valuation Engineer Journal

التقييم بوصفه تخصّصًا هندسيًا:

علم القانون	تحليل المخاطر	الهندسة الجيولوجية
التنظيم	الإحصاء البارامتري & اللابارامتري	الهندسة الزراعية
منطق القيود	الهندسة المالية	الهندسة الإنشائية
هندسة المعرفة	هندسة سير العمل	هندسة الأمن

2026 خريف · 2 العدد · 1 المجلد



الأسس

وتعديلات القيمة في ومساهمات وحدوية كمعدلات MARS نموذج قراءة --- **MARS لـ البشري الفهم أمام العائق**

القيمة أساس · الاصطلاحي التباعد · التقييم أغراض · المشروع · المعلمات تحديد · الاندوجينية · المحذوف المتغير تحيز · الشرطي التوقع

المقالات

التقييم قانون لغات

الدولية التقييم معايير مقارنة

التقييم هندسة بروتوكولات نحو

كدليل المعماري الطراز

البرازيليين التقييم لمهندسي الغريبة الحالة

المقارنة الممارسة

قضائية ولاية 134 في العليا التوقيعية السلطة أنطولوجيا --- التقييم تقرير على التوقيع له يحق من

قضائية ولاية وثمانين أربعًا يشمل مقارن مسح **حديثة قضائية أحكام**

منها المُتحقَّق النصوص في القانوني الشكل --- والأداة والتاريخ المعيار

· المتحدة المملكة · الكاريبي · الجنوبية أمريكا · الوسطى أمريكا · الشمالية أمريكا

· الصحراء جنوب أفريقيا · أفريقيا وشمال الأوسط الشرق · القوقاز جنوب · روسيا · أوروبا

الإقراض · ونيوزيلندا أستراليا · آسيا وشرق شرق وجنوب جنوب

ISSN 3143-5033 · عن تصدر Pacific Vista Net · مفتوح وصول (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455

journal.valuation-engineer.com/vej/errata والتصويبات: الأخطاء

Valuation Engineer Journal

المجلد 1 · العدد 2
خريف 2026
ISSN 3143-5033

William Bert Craytor, SRA **رئيس التحرير**

ملاحظة بشأن الترجمة

تمت ترجمة هذه الطبعة من اللغة الإنجليزية آليًّا، مع إجراء بعض التصحيحات التحريرية، ولم يتم مراجعتها من قِبل المُقيّمين الذين هم ناطقون باللغة الإنجليزية كلغة أم. وفي حالة وجود أي اختلاف عن الطبعة الإنجليزية، تكون الطبعة الإنجليزية هي المرجع. وسيتم تصحيح أي خطأ يتم الإبلاغ عنه إلى المجلة في قائمة التصويبات.

بعض العبارات تُترك عمدًا بلغة أخرى.

يحتفظ المصطلح الذي يظهر بصفته مصطلحًا بلغته الخاصة. في الحالات التي تعرض فيها مدخلات «Foundations» نفس المفهوم جنبًا إلى جنب في إحدى عشرة لغة، يُذكر المصطلح الألماني باللغة الألمانية والمصطلح الياباني باللغة اليابانية؛ وترجمتهما من شأنها أن تؤكد تطابقهما، وهو ما يتعارض مع ما تذكره تلك المدخلات.

تحتفظ العبارات الصادرة عن المحكمة بنفس أسلوب لغة المحكمة. يُورد أي اقتباس مأخوذ من حكم قضائي هولندي أو كوري بالصيغة التي كتبتها المحكمة، مع ترجمة بجانبه. أما الاقتباس الذي تُترجم تفسيره مرتين، فلا يُعد اقتباساً بعد ذلك.

يُترك Fair`` "value باللغة الإنجليزية. فهي تشير إلى معيار قانوني محدد يختلف عن السوقية، لكن الترجمات الحرفية تلغي هذا التمييز.

تحتفظ أسماء الصكوك القانونية والمعايير بصيغتها الأصلية: ،USPAP وFIRREA، وGSE، و«الكتاب الأصفر». فهي تشير إلى وثائق محددة، وليس إلى مفاهيم عامة.

وعندما كان يتعين الاختيار بين كلمات، فضلت المجلة استخدام المصطلح العام على المصطلح القانوني الخاص بأي دولة بعينها، لأن هذه الصفحات تتناول أربعة وثمانين ولاية قضائية، ومن شأن استخدام مصطلح وطني متخصص أن يؤدي إلى تصنيف بقية الولايات القضائية في فئة خاطئة. العناوين الإنجليزية التي تجمع بين المرادفات --- Condemnation" and Domain, Eminent ``Expropriation, --- هي ثلاثة أسماء لشيء واحد، وتظهر هنا تحت الكلمة الواحدة التي تستخدمها هذه اللغة.

المحتويات

ملاحظة بشأن الترجمة **1**

الرسالة **4**

التحرير **5**
كلمة التحرير 6

رسائل إلى المحرّر **11**

المفاهيم الأساسية **12**
تقديم 13
ملحق: العائق أمام الفهم البشري لـ MARS 22
التوقع الشرطي (F7) 51
تحيز المتغير المحذوف (F8) 60
الاندوجينية (F9) 68
تحديد المعلمات (F10) 75
المشروع (F11) 83
أغراض التقييم (F12) 89
التباعد الاصطلاحي (F13) 101
أساس القيمة (F14) 114

المقالات **121**
لغات قانون التقييم 122
مقارنة معايير التقييم الدولية 129
نحو بروتوكولات هندسة التقييم 175
الطراز المعماري كدليل 181
الحالة الغريبة لمهندسي التقييم البرازيليين 250

الممارسة المقارنة **270**
من يحق له التوقيع على تقرير التقييم: أنطولوجيا السلطة التوقيعية العليا في 134 ولاية قضائية 271

أحكام قضائية حديثة **316**
المعيار والتاريخ والخبير: توليف مقارن (C4) 317
أحكام قضائية حديثة -- الولايات المتحدة (C5) 346
أحكام قضائية حديثة -- أمريكا الوسطى (C6) 363
أحكام قضائية حديثة -- أمريكا اللاتينية (C7) 369
أحكام قضائية حديثة -- منطقة البحر الكاريبي (C8) 394
أحكام قضائية حديثة -- أوروبا الغربية والشمالية (C9) 405
أحكام قضائية حديثة -- أوروبا الوسطى والشرقية (C10) 421
أحكام قضائية حديثة -- روسيا (C11) 481
أحكام قضائية حديثة -- الشرق الأوسط وشمال أفريقيا (C12) 485
أحكام قضائية حديثة -- أفريقيا جنوب الصحراء (C13) 498
أحكام قضائية حديثة -- آسيا (C14) 518

أحكام قضائية حديثة -- أوقيانوسيا (C15) 533
أحكام قضائية حديثة -- جنوب شرق آسيا (C16) 541
أحكام قضائية حديثة -- شرق آسيا (C17) 553
أحكام قضائية حديثة -- أستراليا ونيوزيلندا (C18) 564
التقييم لأغراض الإقراض: ملحق مقارن (C19) 573

بروتوكولات **579**
إدارة البروتوكولات (VE-P1) (v0.0.2) --- مسودة للمراجعة 580

المواد الختامية **583**
مسرد المصطلحات 584
المراجع 588
فهرس المصادر القانونية 626
الكشاف العربي 639

الرسالة

تنشر *Valuation Engineer Journal* بحوثًا ودراسات حالة صارمة وموجَّهة نحو الممارسة في هندسة القيمة: مناهجَ ونماذجَ وقياساتٍ تربط القرارات الفنية بالنتائج الاقتصادية. ونولي عنايةً خاصة لقابلية الاستنساخ، والإفصاح عن الافتراضات، ووضوح العرض.

التحرير

Department: Editorial

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. وتنشر المجلة محتواها 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، وتقارن هذا الترتيب بالترتيب المعمول به في ألمانيا. وأخيرًا، تقدم مقالة «الطراز المعماري كدليل» (Architectural Style as Evidence) نظامًا وجوديًّا 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، والاندوجينية، وتحديد المعلمات)، 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، ويُشجَّع 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.

ويُبدي الاستطلاع الحذر عند عرض نتائجه. فهو يبحث في الطريقة التي يحدد بها القانون قيمة الحقوق في العقارات، ويشمل ذلك المصادرة الإجبارية (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 الإجبارية في الأقسام التالية، نظرًا لتوافر الأحكام والسجلات الرسمية المتعلقة بهذه القضايا، في حين أن المعلومات المتعلقة بعمليات البيع العادية أو عمليات التقسيم أقل توفّرًا. 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 تشترطها. قانون نزع 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 وزنًا أكبر من غيره. يقصر قانون استخدام الأراضي في نيجيريا[2] التعويضَ 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. وتشترط السويد وفنلندا، كقاعدة عامة، القيمة السوقية مضافًا إليها نسبة خمسة وعشرين بالمائة قانونية.[3] تختلف الأنظمة القانونية أيضًا، بشكل منفصل، بشأن النهج الذي قد يستخدمه المُقيّم (المُثمن) للوصول إلى هذا الرقم. بالنسبة للمباني والتحسينات الأخرى، تفرض نيجيريا تكلفة الاستبدال مطروحًا 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 Gazette 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); s. 12(1) (ظروف غير حصرية، بما في ذلك القيمة السوقية); s. 12(3) (عدم دفع أي تعويض في الحالات المذكورة). Official text: Expropriation Act 13 of 2024, https://www.gov.za/documents/acts/expropriation-act-13-2024-english-sepedi-2 commencement: to be proclaimed), accessed 6 October 2026. [P] Sources — 4-jan-2025 (ملخص رسمي وتعليق؛ يُقرأ) Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys باللغة الإنجليزية): †[C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-e ;xpropriation-act-signed-into-law/ https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expr opriation-act-deconstructed-and-demystified/

[2] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (التحسينات غير المستهلكة بقيمة التكلفة الاستبدالية مطروحًا 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 August 2010 (هامش ربح بنسبة خمسة وعشرين في المائة؛ إلغاء خصم التفاوت المسموح به؛ تضمين القيمة المتوقعة؛ عدم وجود تعريف قانوني للسوقية); verified at riksdagen.se. [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 §); verified at finlex.fi. [P]

[4] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* of 21 August 1997: art. 150(3) (عند تحديد قيمة

الغرض. بالنسبة لضريبة العقارات المتكررة، تستخدم ألمانيا «القيمة الضريبية» (Grundsteuerwert) المحددة قانونًا، 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 وتتحمل 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 أبدًا (لا تصبح مقيدة بمدة تقادم).[8]

والقاسم المشترك هنا ليس إجابة موحدة، بل إن التوفيق بين المناهج --- الذي عُومل سابقًا في Foundations باعتباره ممارسة للحكم المهني --- يُحدد بموجب القانون في عدد من الولايات القضائية. وتتوصل الهيئات التشريعية إلى استنتاجات مختلفة حول الكيفية التي ينبغي أن يتبعها المُقيِّم.

هناك تطوران في الأمريكتين يقعان على هامش هذه المسألة. فقد استبدلت مقاطعة كيبيك، اعتبارًا 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] Bewertungsgesetz (BewG), § 250 (الدخل طريقة التقييم على أساس الدخل، §§ 252--257، بالنسبة للعقارات السكنية؛ وطريقة التقييم على أساس التكلفة، §§ 258--260، بالنسبة للعقارات المبنية الأخرى) [P]; *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(1) (التعويض المقاس بالقيمة السوقية، Verkehrswert، المُعرَّفة في § 194); verified at gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[6] India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (غافاي وفيسواناثان؛ JJ تم تأجيل تاريخ التقييم بسبب تأخير مفرط). Pakistan: *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 وهلالي؛ JJ «ذهب مقابل ذهب، وليس نحاسًا»). *The holdings* are *press-sourced* (*The Nation*؛ «دونيا نيوز»، 6-7 يوليو 2026); see the South Asian installment (C15). [C]†

[7] Expropriation Law No. 2942, provisional article 6 (*dava tarihindeki değeri*, the value at the date of the action), read on mevzuat.gov.tr [P]; Yarg tay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (read as reported in C13) [C]; see the Middle East and North Africa installment (C13).

[8] Court of Cassation, General Assembly for Civil, Commercial, Personal Status and Other 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 entitlement claim and does not prescribe). Attributed by Egyptian legal reporting, ḥqāq, *da'wā isti*, https://www.parlmany.com/News/2/608258/x read in machine translation (Arabic): [C]

[9] *Loi concernant l'expropriation* (Bill 22, introduced 25 May 2023; assent 29 November 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-parlementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html [P]: 22 e Assemblée nationale du Québec, Projet de loi n°

[10] Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 13(2). Verified against ontario.ca e-Laws: https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26 [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 Foundations و*Recent Court Decisions* بشكل مستقل، لكنهما تقاربا 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 العقارات 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، تُمثَّل 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 وHTML، إلى جانب رقم تعريف Crossref DOI، كما يتم تخزينها بشكل مستقل على منصة Zenodo. نرحب بتلقي المقالات، ومدخلات Foundations، والمراسلات، والتعليقات من المُقيّمين والمحامين والاقتصاديين والمهندسين. ونولي أهمية خاصة للتصحيحات التي يرسلها إلينا الممارسون العاملون في الولايات القضائية التي قمنا

---

[11] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of 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 — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): https://www.mandellpinder.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] *Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 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 LiveLaw; https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf [T] the Supreme Court's own copy was not found:

باستطلاعها عن بُعد.

رسائل إلى المحرّر

المفاهيم الأساسية

نظرة عامة (Overview)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

تفتتح هذه النبذة العدد الثاني من مجلة « Foundations»، وهو قسم المقالات المفاهيمية في المجلة. ويأتي هذا المقال في سياق القسم نفسه: فهو يوضح موضوع المقالات الثماني والملحق الذي يليها، ومن هي الفئة المستهدفة --- المُقيّمين الممارسون في المقام الأول --- والترتيب الذي ينبغي قراءتها به.

أرسى العدد الافتتاحي من مجلة « Foundations» أساسيات المصطلحات المتعلقة بالنظرية الهيدونية: السلع غير المتجانسة، فضاء الخصائص، الأسعار الهيدونية، الأسعار الضمنية، الانحدار الهيدوني، والمتغيرات الكامنة. واختتم العدد بانحدار فاتته سبعة من أصل ثمانية من العناصر المقارنة في باسيفيكا بما لا يزيد عن 18,000$، أما العنصر الثامن --- H Comp --- بفارق 46,455$، مع توضيح أن هذا الفارق كان بسبب سمة كامنة: فقد تم إنشاء مجموعة البيانات بعد إجراء تجديد حديث للمطبخ في H، Comp بقيمة تبلغ حوالي 60,000$، وهو ما أغفلته قائمة متغيرات الانحدار.

تلك النقطة المعلقة هي نقطة انطلاق هذا العدد، وإن لم تعد تشكل محتواه بالكامل. تظهر هنا ثمانية مقالات، مقسمة إلى جزأين. تتناول المقالات الأربعة الأولى المفاهيم الإحصائية التي استخدمها العدد الأول دون ذكرها صراحةً. كل منها فكرة أساسية يعتمد عليها المُقيّمون العاملون باستمرار ولا يذكرونها أبدًا تقريبًا، ولكل منها نتيجة مباشرة وواضحة تحدد ما إذا كان يمكن الدفاع عن المساهمة في القيمة التي يخصصها الانحدار لـ سمة ما، وبالتالي التعديل المستمد منها. أما المقالات الأربعة المتبقية فهي ذات طابع قانوني-مفاهيمي أكثر منها إحصائي؛ ولم تكن مخططًا لها جنبًا إلى جنب مع المقالات الأربعة الأولى، بل فرضتها دراسة هذا العدد لقرارات المحاكم الأخيرة. وترد هذه المقالات بعد المقالات الإحصائية الأربعة، التي تستند إليها.

تستخدم البنود الأربعة التالية الانحدار العادي، وهو النوع الذي يعطي معدلًا واحدًا لكل سمة، أي عددًا معينًا من الدولارات لكل قدم مربع في السوق بأكمله. يستخدم العمل الخاص بالصحيفة (The Journal) نظام MARS، الذي يؤدي نفس المهمة مع اختلاف واحد: فهو يسمح بتغيير المعدل عندما تُظهر المبيعات تغيرًا في سعر السمة، لذا قد يعطي 300$ قدمًا واحدًا حتى 1,500 قدم مربع و275$ قدمًا واحدًا فوق ذلك. وفي كلتا الحالتين، ينتهي الأمر بالمُقيّمين إلى نفس النوع من النتائج: معدل لكل ميزة ومساهمة في القيمة مبنية عليه، ويكون التعديل هو مساهمة موضوع التقييم مطروحًا منها مساهمة العقار المقارن، أي المبلغ المضاف إلى سعر بيع العقار المقارن مقابل تلك الميزة. كل ما يمكن أن يحدث خطأً في المعدل يحدث بنفس الطريقة سواء كان هناك معدل واحد أو عدة معدلات: يمكن أن يحمل المعدل قيمة ميزة تم استبعادها، ويمكن أن يتشوه عندما تؤثر الميزة والسعر على بعضهما البعض، وقد لا تحتوي المبيعات ببساطة على تباين كافٍ لتحديدها بدقة. هذه هي حالات الفشل الثلاث التي تصفها المدخلات، وهي حالات فشل في المعدلات، وليست في الطريقة التي أنتجتها. لذا فإن كل ما قيل هنا عن الانحدار العادي ينطبق على MARS، ميزةً ميزةً، وضمن كل نطاق من قيم الميزة التي لها معدلها الخاص.

للقارئ الذي يرغب في فهم الآلية. في الأساس، MARS هو ملاءمة المربعات الصغرى العادية على مجموعة من المصطلحات المفصلية، كل منها يساوي صفرًا على أحد جانبي العقدة (النقطة التي قد يتغير عندها المعدل) ويكون خطيًّا على الجانب الآخر. يقوم البرنامج أولاً بإضافة العقد واحدة تلو الأخرى، مع الاحتفاظ بكل عقدة تحسن الملاءمة بشكل أفضل، ثم يزيل تلك التي لا تستحق مكانها (التشذيب)، عادةً عن طريق التحقق المتقاطع المعمم (GCV) وهي CQA تكافئ الملاءمة الأقرب للمبيعات ولكنها تفرض تكلفة على كل مصطلح يتم الاحتفاظ به، لذا لا تبقى العقدة إلا إذا حسنت الملاءمة بمقدار يفوق تكلفتها. بمجرد اختيار المصطلحات، يصبح التوافق هو توافق أقل المربعات، لذا فإن النتائج الجبرية للمدخلات الأربعة (ما تقدره النسبة، وكيف تؤثر السمة المحذوفة عليها، وما إذا كانت المبيعات قادرة على تحديدها بدقة) تنطبق عليها مصطلحًا بمصطلح. أما الأخطاء المعيارية واختبارات الدلالة التي تُحسب كما لو أن المصطلحات قد تم تحديدها مسبقًا، فلا تنطبق هنا، لأن المبيعات نفسها هي التي اختارت المصطلحات. الملحق « *The Barrier to Human Understanding of MARS*» (الانحرافات المتكررة)، المرفق في الصفحة التالية، يشرح ذلك بالتفصيل باستخدام نموذج واحد. ما يضيفه نموذج MARS هو أن المعدل قد يختلف بين النطاقات وقد يعتمد على سمة أخرى؛ أما ما لا يغيره فهو قائمة السمات التي أُعطيت للنموذج أو السوق التي جاءت منها المبيعات، وهذه هي موضوع العناصر.

الحركة الأولى: لماذا هؤلاء الأربعة، وبهذا الترتيب؟

هذا التسلسل عبارة عن سلسلة. الحلقة الأولى تحدد ما تقدره معادلة الانحدار؛ أما الحلقات الثلاث الأخرى فهي تمثل أنواعًا مختلفة من الفشل.

Conditional Expectation (007) يحدد ما الذي يسعى تحليل الانحدار إلى تقديره. وقد تناول العدد 1 المعاملات باعتبارها أسعارًا ضمنية دون الإشارة إلى الكمية السوقية التي تم تقديرها. والإجابة هي دالة التوقع الشرطي --- السعر المتوقع عند كل نقطة في فضاء الخصائص (المتوسط المرجح احتماليًا لجميع الأسعار التي يمكن بيع المنازل التي تتمتع بتلك الخصائص بالضبط بها، وليس متوسط المبيعات الفعلية) --- وتسميتها تجعل الأسئلة التي تطرحها المدخلات الثلاثة التالية أكثر دقة. لا يستعيد الانحدار الخطي هذه الدالة بدقة إلا عندما يكون خطيًّا، وإلا فإنه يستعيد أفضل تقريب خطي لها. يحدد هذا المدخل أيضًا التحليل $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$ مع $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$، وهو ما ينطبق دائمًا ($P$ هو سعر البيع، و$\mathbf{Z}$ هي قائمة الخصائص المقاسة، و$E[P \mid \mathbf{Z}]$ هو السعر المتوقع بناءً على تلك الخصائص، وε هو ما يتبقى من السعر بعد طرح السعر المتوقع)؛ ثم تسأل المدخلات اللاحقة عما إذا كان يمكن قراءة معدلات الانحدار على أنها سعر السوق لكل خاصية. وهذا يعتمد على ثلاثة عوامل: ملاءمة المعادلة له، والخصائص المعطاة له، ومبيعاته.

Omitted Variable Bias (008) هو الاسم الرسمي لما حدث لمعاملات العدد 1. في حالة «باسيفيكا»، كان من الممكن الحصول على المعلومات المطلوبة (وهنا، إعادة التصميم، التي كان من شأن البحث عن الترخيص أو التفتيش أن يكشف عنها)، لكن النموذج لا يستخدمها؛ فالميزة المفقودة التي لم يتمكن أحد من قياسها تؤدي إلى تحيز المعاملات بنفس الطريقة. يقدم هذا المدخل صيغة ثيل[1] و يتحقق من صحتها بدقة تصل إلى السنت الواحد مقارنةً ببيانات «باسيفيكا».

Endogeneity (009) هو الشرط العام الذي يُعد تحيز المتغير المُهمل إحدى حالاته الخاصة. يضيف هذا البند التزامن (السعر والسمة يؤثر كل منهما على الآخر)، والانتقاء (أي المنازل التي تُباع أو تُعاد ترميمها يعتمد على عوامل لا يستطيع النموذج رؤيتها)، وخطأ القياس، ويشير إلى أن قياس المتغير المُهمل يعالج الإغفال دون أن يعالج بالضرورة الداخليّة: حيث يختارون إعادة التصميم، ويعتمد هذا الاختيار على عوامل لا يستطيع النموذج رؤيتها.

Parameter Identification (010) يتساءل عما إذا كان من الممكن على الإطلاق، لأي شخص، استخلاص معدل (أحد معلمات النموذج) من بيانات من هذا النوع. وهذا السؤال يأتي منطقياً قبل الأسئلة الثلاثة الأخرى. في حين تم حل مشكلة « *Omitted Variable Bias*» (008) بإدراج متغير، فإن « *Parameter Identification*» (010) تعرض مجموعة من المبيعات التي لا يؤدي فيها إدراج نفس المتغير إلى حل أي شيء، لأن المعلومات غائبة عن البيانات المعتمدة وليس لأن النموذج لم يستخدمها.

وعند قراءتها مجتمعة، تشكل هذه العناصر الأربعة سلمًا تشخيصيًا لأي مساهمة قيّمة يحددها تحليل الانحدار لأي سمة، وبالتالي لأي تعديل --- حيث يُقصد بالتعديل مساهمة العنصر موضوع الدراسة في سمة ما مطروحًا منها مساهمة العنصر المقارن، مضافًا إليها سعر بيع العنصر المقارن. هل تم تحديد «المقدّر» (الكمية المراد تقديرها)؟ هل هناك سمة تؤثر على السعر مفقودة من النموذج ومرتبطة بسمة موجودة فيه؟ هل أي متغير تفسيري (متغير تفسيري في الانحدار) مرتبط بالخطأ الهيكلي --- السعر ناقصًا ما تنص عليه العلاقة السببية أنه ينبغي أن يكون --- لأي سبب من الأسباب؟ و--- قبل كل ذلك --- هل كان من الممكن أن تجيب هذه البيانات على السؤال أصلاً؟ تُطبع البنود بالترتيب الذي يسهل فهم الأفكار فيه؛ أما في الممارسة العملية، فتُطرح الأسئلة بالعكس، أي يُطرح السؤال الأخير أولاً.

الحركة الثانية

أما المقالات الأربعة المتبقية فتجيب على أسئلة لم يطرحها «السلم». وقد شمل استعراض هذا العدد للأحكام القضائية الحديثة نطاقًا واسعًا من الاختصاصات القضائية والأغراض واللغات، لدرجة أن أربعة أسئلة مفاهيمية تجاوزت نطاق حواشي الاستعراض: ما هو المشروع المرجعي في (مصادرة العقارات من قبل الدولة أو هيئة مخولة بذلك بموجب القانون --- وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الملكية العليا» أو «المصادرة»)، وكيف ينبغي تصنيف ممارسات التقييم في مستواها الأعلى، ماذا يحدث لمصطلحات التقييم عند الحدود اللغوية، وكيف يختلف نوع القيمة التي تتطلبها المهمة عن النهج الذي يصل إليها. هناك مدخلة واحدة تجيب على كل سؤال. وهي ليست درجات على السلم؛ فالدراسة الاستقصائية، وليس الانحدار الوارد في العدد الأول، هي السبب وراء وجودها.

The Scheme, and Effects on Value (011) هو المحور الذي يربط بين الحركات. في حالة المصادرة الإجبارية، تُقاس القيمة عادةً مقارنةً بعالم لم يُنفَّذ فيه أبدًا المشروع الذي تم مصادرة العقار من أجله، والمسمى «المخطط»، وهي القاعدة التي تسميها الممارسة الأمريكية «قاعدة تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع». يذكر هذا المدخل في البنود 007 (*Conditional Expectation*) و010 (*Parameter Identification*) ما يلي: التأثير على القيمة هو كمية افتراضية --- الفرق بين القيمة في العالم كما هو عليه والقيمة في عالم لم يحدث (هنا، العالم بدون المخطط)؛ يحدد القانون الساري شكل الافتراض المضاد، وتقوم هيئة قضائية (في الولايات المتحدة، المحكمة، أو لجنة المصادرة، أو هيئة المحلفين) بتحديد مدى المخطط من حيث الزمن والنطاق؛ أما مسألة التحديد --- أي ما إذا كانت بيانات «عالم المخطط» قادرة على تحديد القيمة في «عالم بدون مخطط» --- فتبقى من اختصاص المُقيّمين.

The Purposes of Valuation (012) يحدد تصنيف المجلة لممارسات التقييم: ثمانية أغراض في الجزء العلوي، بدءًا من الشراء والبيع وصولاً إلى التأمين؛ وتحت كل غرض، يتم توحيد كل من الحق في الملكية، والقانون الحاكم، وأساس القيمة (بمصطلحات USPAP، نوع القيمة وتعريفها) معًا؛ وتحت ذلك، المنهجية. أما الصكوك الخاصة بهذا الربع (بالمعنى الواسع لأي نص قانوني رسمي ساري المفعول:

[1] Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

قانون، أو مرسوم، أو لائحة، أو معاهدة)، والتي تم التحقق من كل منها بمقارنتها بنصها الرسمي، فقد وُضعت تحت أغراضها في جداول مقارنة، أما الأغراض التي لم تسفر عنها الدراسة الاستقصائية عن أي نتائج، فقد تم الإبلاغ عنها فارغة بدلاً من ملؤها؛ ويُدرج نظام التعويض القانوني عن أضرار الحرب تحت بند «الأضرار والتعويضات»، لأن هدفه هو قياس الخسارة التي تكبدها المالك.

Terminological Divergence (013) يصنف الأنماط المتكررة التي تتباين فيها مصطلحات التقييم في الأنظمة القانونية المختلفة : خمسة أشكال من عدم التوافق، يتضح من المصطلحات القانونية في اثنتي عشرة لغة؛ ويتم الفصل بين المصطلحات التي تمت مراجعتها بالفعل مقابل النص القانوني وتلك التي لا تزال في انتظار تلك المراجعة. وقد توصلت الدراسة إلى نتيجة مفادها أنه لا يوجد قانون من بين القوانين التي شملتها الدراسة يستخدم اسمًا مجردًا عامًّا كمصطلح فني لوصف تأثير النظام على القيمة؛ فبعضها يتحدث بشكل اتجاهي فقط، من خلال زوج اتجاهي «» (كلمتان منفصلتان للزيادة والنقصان)، بينما يستخدم البعض الآخر اسمًا محايدًا للإشارة إلى التغير في القيمة دون جعله مصطلحًا فنيًّا، ويُعبِّر البعض الآخر عن الفكرة بفعل.

The Basis of Value and the Approach (014)، الرابع، يفصل أساس القيمة --- أي تعريف القيمة الذي يجب أن تنتجه عملية التقييم --- عن فرضية القيمة (الظروف المفترضة للبيع: السوق المفتوحة، التصفية المنظمة، البيع القسري، الاستخدام المستمر) ومن المنهج (مقارنة المبيعات، التكلفة، الدخل)، ويوضح أنه لا يوجد منهج يحدد أساس الرقم الذي ينتجه.

المثال القابل للتشغيل

تعود البيانات العقارية المقارنة الثمانية لطراز «باسيفيكا» الواردة في العدد 1، بعد أن تم توسيعها لتشمل ستة عشر عقارًا، مع إضافة مؤشر التجديد (1 في حالة التجديد، و0 في حالة عدم التجديد)، والذي تم الكشف عنه في العدد 1 ولكن لم يتم تسجيله كمتغير، ويتم قياسه الآن.

يعتمد هذا التوسع على حقيقة جديرة بالتسجيل بشأن مجموعة البيانات تلك: بمجرد تضمين إعادة النمذجة التي كشف عنها العدد 1، تصبح مجموعة البيانات خالية تمامًا من الضوضاء --- حيث يساوي كل سعر صيغة ثابتة من السمات، دون أن يتبقى أي شيء. بإجراء انحدار لأسعارها الثمانية على المساحة الإجمالية للمعيشة ،GLA) بالقدم المربع)، وحجم الأرض (بالقدم المربع)، والإطلالة (1 = إطلالة، 0 = لا إطلالة)، نتيجة CQA للحالة (من 00.0 إلى 00.10: النسبة المئوية للمنازل في منطقة السوق التي تكون في حالة أسوأ، مقسومة على عشرة، وفقًا لتقدير المُقيّمين؛ متوسط 00.5، جيد 00.7، ممتاز 00.9؛ *Conditional Expectation* يقدم التعريف الكامل)، ومؤشر إعادة التصميم (1 لـ Comp ،H 0 للسبعة الأخرى) يعطي بقايا تساوي صفرًا في كل ملاحظة، والمعاملات

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}},$$

حيث يمثل P سعر البيع (وليس Comp .P).

كان المتبقي «$46,455» الخاص بـ Comp H في العدد 1 بمثابة انعكاس لـ مصطلح إعادة التشكيل $60,000 الذي أُعيد توزيعه عبر المعاملات الأخرى نتيجة للحذف. يدرج المثال «الحالة» في معادلة الانحدار، كما تفعل التقييمات التقليدية وكما فعل العدد 1. منهجية التقييم التقليدية ليست هي المنهجية التي تتبعها المجلة، وهي التقييم القائم على تحليل الأسباب الجذرية ،(RCA) الذي يستبعد «الحالة» و«الجودة» من معادلة الانحدار؛ *Conditional Expectation* (007) يوضح كيف تختلف. يتم إنشاء العقارات المقارنة الثماني الجديدة (من I إلى P) من نفس الدالة، لذا تحتفظ العقارات من A إلى H بسماتها المنشورة وأسعارها دون تغيير، ويكون العددان متسقين تمامًا.

يُعد «عدم وجود ضوضاء» خيارًا تربويًّا متعمدًا وليس ادعاءً بشأن الأسواق الحقيقية. وهو يعني أن كل فجوة بين المعاملات التي يتم ملاءمتها وفقًا لبيانات «باسيفيكا» والقيمة المُولّدة لها هي انحياز أو فشل في التحديد، وليست ضوضاءً أبدًا. وبالتالي، يمكن للورقة 008 (*Omitted Variable Bias*) التحقق من صحة معادلة انحياز المتغيرات المحذوفة بدقة بدلاً من التحقق منها تقريبياً، ويمكن للورقة 010 (*Parameter Identification*) أن تعرض، بشكل لا لبس فيه، مجموعة من المبيعات التي تتحرك فيها سمتان معاً دائماً، بحيث لا يمكن لأي طريقة فصل معدلاتهما (وهو عيب في الترتيب). لا تتصرف بيانات المبيعات الحقيقية أبدًا بهذه الطريقة، وتشير الإدخالات إلى ذلك في الأماكن المهمة.

يتم توفير مجموعة البيانات على شكل ملف « data/pacifica_comps_16.csv» في الدليل الخاص بكل إدخال من إدخالات «الحركة الأولى» (من *Conditional Expectation* إلى *Parameter Identification*)، وعلى شكل «\textenglish}kb/pacifica_ comps_extended.pl{» في قاعدة المعرفة الخاصة بهذا الإصدار (وهي مجموعة من ملفات ،Prolog وهي لغة يمكن من خلالها التحقق آليًّا من الحقائق والقواعد)، والتي تحتوي على دالة التوليد على النحو التالي: true_price/2 بحيث يمكن التحقق من صحة كل سعر بمقارنته بها.

كيفية قراءة هذا العدد

تم ترتيب الجزء الأول حسب الترابط، ومن الأفضل قراءته بالترتيب؛ حيث يستخدم كل مقال المصطلحات التي أرسى أساسها المقال السابق. و القارئ الذي لم يقرأ العدد الأول سيتمكن مع ذلك من متابعة العدد 007 (*Conditional Expectation*)، الذي يعيد توضيح ما يحتاجه، لكن المثال التطبيقي في *Omitted Variable Bias* (008) يشير إلى الانحدار الوارد في العدد 1 وسيكون أكثر ثراءً إذا كان العدد 1 متوفراً، أما المثال في *Parameter Identification* (010) فيستند إلى مبيعاته الستة عشر. تم طباعة الحركة الثانية بترتيب واحد، لكن بعض مدخلاتها تعتمد على مدخلات طُبعت بعدها: *The Scheme, and Effects on Value* (011) تفترض *Conditional Expectation* و *Parameter Identification*؛ *The Purposes of Valuation* (012) يعتمد على أساس القيمة المحددة في *The Basis of Value and the Approach* (014)، و *Terminological Divergence* (013) يعتمد على المخطط وتأثير القيمة لـ *The Scheme* وكذلك على *The Basis of Value*، لذا قد يفضل القارئ الجديد على المفردات قراءة *The Scheme* و *The Basis of Value* قبل *The Purposes of Valuation* و *Terminological Divergence*.

ينبغي على الممارسين الباحثين عن مواد قابلة للتطبيق الفوري قراءة قسمي «**أين يواجهها المُقيّمين**» و «**لماذا يُعد ذلك مهمًّا من حيث قابلية الدفاع عن التقييم**» في الوثيقتين 008 (*Omitted Variable Bias*) و 010 (*Parameter Identification*) أولاً. يحتوي هذان المقالان على النتائج الأكثر قابلية للاستخدام المباشر في التقرير: أن إحصائيات الملاءمة (مثل R^2، وهي نسبة التباين في الأسعار التي يعيد النموذج إنتاجها) ليست دليلاً على عدم وجود تحيز، وأن النموذج المتحيز يمكنه التنبؤ بشكل جيد ومع ذلك ينتج تعديلات غير قابلة للاستخدام، و أن متطلبات التحديد تجيب على سؤالين، وليس سؤالًا واحدًا: ما إذا كانت المبيعات تحتوي على تباين في سمة ما، تختلف عن غيرها (التعريف)، وما إذا كان الموضوع يقع ضمن نطاق المبيعات (الدعم)؛ والتحديد يؤكد فقط السؤال الثاني.

الموقف التحريري

هناك نقطتان متعلقتان بالوضعية تم تناولهما في العدد الأول، وأضيفت نقطة ثالثة.

هذه البنود ليست فصلاً من كتاب مدرسي. فقد تم اختيار كل مفهوم لأن المُقيّمين يواجهونه فعليًّا، عادةً تحت اسم آخر أو دون اسم على الإطلاق، ولأن تسميته تؤثر على ما يمكن ذكره في التقرير. أما المفاهيم التي لا علاقة لها بالممارسة العملية، فيتم تأجيلها بغض النظر عن مكانة كل منها في الأدبيات.

لا تتخذ الإدارة أي موقف بشأن ما إذا كان ينبغي للأساليب المتعةية أن تحل محل التحليل الشبكي التقليدي. فالادعاء المطروح هنا أضيق نطاقًا ونعتقد أنه أصعب في الطعن فيه: فالشبكة هي بالفعل إجراء إحصائي، والمفاهيم الواردة هنا تصف ما تقوم به، سواء كان المُقيّمين الذين يستخدمونها يفكرون بهذه المصطلحات أم لا.

وأخيرًا، يُفترض أن تكون المقالات قابلة للاستشهاد بها. فكل مقالة تمثل مشاركة منفصلة لها رقم تعريف رقمي (DOI) خاص بها، وملف Prolog خاص بها يُشفِّر محتوياتها بصيغة قابلة للتحقق آليًّا، ومُعرِّف ثابت في القاموس الخاص بالمجلة بأكملها. وتُجرى التصحيحات في شكل إصدارات جديدة، وليس كتعديلات خفية.

الملحق والمقالات الثمانية الواردة في هذا العدد:

S. **العائق الذي يحول دون فهم البشر لنظام MARS** --- ملحق، مدرج بين هذه النظرة العامة والرقم 007 (*Conditional Expectation*)، يوضح من خلال نموذج عملي واحد كيف تتحول المصطلحات التي يطبعها برنامج MARS إلى المعدلات ومساهمات القيمة والتعديلات التي تستند إليها القيود الإحصائية الأربعة في استنتاجاتها.

007. **التوقع الشرطي** --- ما تقدره الانحدارات فعليًّا.

008. **انحياز المتغيرات المحذوفة** --- صيغة ثيل، التي تم التحقق من صحتها حتى السنت الواحد على بيانات باسيفيكا.

009. **الداخليّة** --- المتغيرات المُهملة، والتزامن، وأخطاء الاختيار والقياس كشرط واحد.

010. **تحديد المعلمات** --- ما يمكن أن تكشفه البيانات، قبل أي مُقدّر.

011. **المخطط، وتأثيراته على القيمة** --- مشروع الاستحواذ كمرجع لإسناد تأثيرات القيمة؛ المفصلة التي تربط السلم.

012. **أغراض التقييم** --- ثمانية أغراض تتصدر تصنيف الممارسات في المجلة.

013. **التباين المصطلحي** --- خمسة أشكال متكررة من عدم التوافق بين اللغات في مفردات التقييم.

014. **أساس القيمة والنهج** --- ما هي القيمة التي يجب أن تنتجها المهمة، ولماذا لا تحسمها التقنية أبدًا.

Looking ahead. يتناول العدد 3 (الربع الأول من عام 2027) موضوع التكتل المكاني: الأسواق الفرعية، ومصفوفة الأوزان المكانية، ومشكلة الوحدات المساحية القابلة للتعديل، وطريقة كريجينغ. والاعتماد على هذا العدد مباشر --- فالاعتماد المكاني هو، من بين أمور أخرى، شكل منظم لمشكلة المتغيرات المحذوفة التي تم تطويرها هنا.

Formalization Prolog Addendum:

knowledge Prolog journal's the in entry this formalizes (000-overview.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.overview−000 %%
%%
.(Q4 2026) 2 Issue ,1 .Vol ,Overview Foundations the to companion Prolog %%
Editor ,Craytor Bert :Author %%
(concept a not ,introduction editorial) foundations_overview :Piece %%
%%
entries which :structure s'issue the records galley s'overview The %%
.is example running the what and ,order that why ,order what in ,appear %%
%%
the ;010 in as bracketing ;reader same the for corrections :0.3.v1 %%
.identification of failure a or bias is gap every ;withdrawn split remodel %%
and law ,interest ;constrains purpose) restated 012 of description the :0.2.v1 %%
.(methodology then ;together settled basis %%
good ,00.5 average) score 00.10−00.0 s'Journal the on condition :0.1.v1 %%
The .explained term remodel the ;(point a 000,20 ;00.9 excellent ,00.7 %%
in restated ,pl.pacifica_comps_extended/kb in lives function generating %%
.release this with units those %%

so ,time run at loaded not is (dictionary/tools/Issues) dictionary The %
The .Scryer and Prolog−SWI ,Trealla in unchanged runs file the that %
.linter dictionary the by read ,facts plain are below declarations %
.('1.2026−dictionary')dictionary_release_pinned

,conditional_expectation ,foundations_overview ])uses_terms
,identification ,endogeneity ,omitted_variable_bias
,scheme_disregard ,value_effect ,scheme
,terminology_divergence ,valuation_purpose
.([ latent_variable ,implicit_price ,hedonic_regression
.([2/related ,2/depends_on])uses_relations

.(foundations_overview)article_concept
.((2026)year ,(2)number ,(1)volume)article_issue
.('000.2026.foundations')article_id
.(overview ,foundations_overview)piece_kind

.(('pacifica_comps_extended/kb/../..')consult)initialization −:
;request on predicates list the and 2/forall loads Prolog Scryer %
below loads guarded The .in built them have Trealla and Prolog−SWI %
```

.three all in unchanged run file the let %
.((true ,_ ,((lists)library)use_module)catch)initialization −:
.((true ,_ ,((iso_ext)library)use_module)catch)initialization −:

========== %
CONTENTS ISSUE %
========== %
%
.(Slug ,ConceptId ,Position)entry_in_issue %

.('overview−000' ,foundations_overview ,0)entry_in_issue
concept a not ,supplement % .('rates−mars−001' ,mars_rates ,1)entry_in_issue
.('expectation−conditional−007',conditional_expectation ,7)entry_in_issue
.('bias−variable−omitted−008' ,omitted_variable_bias ,8)entry_in_issue
.('endogeneity−009' ,endogeneity ,9)entry_in_issue
.('identification−010' ,identification ,10)entry_in_issue
.('scheme−the−011' ,scheme ,11)entry_in_issue
.('purpose−valuation−012' ,valuation_purpose ,12)entry_in_issue
.('divergence−terminology−013' ,terminology_divergence ,13)entry_in_issue
.('value−of−basis−014' ,basis_of_value ,14)entry_in_issue

.page title s'entry each on printed as — (Title ,ConceptId)entry_title %
.("Overview" ,foundations_overview)entry_title
.("MARS of Understanding Human to Barrier The" ,mars_rates)entry_title
.("Expectation Conditional",conditional_expectation)entry_title
.("Bias Variable Omitted" ,omitted_variable_bias)entry_title
.("Endogeneity" ,endogeneity)entry_title
.("Identification Parameter" ,identification)entry_title
.("Value on Effects and ,Scheme The" ,scheme)entry_title
.("Valuation of Purposes The" ,valuation_purpose)entry_title
.("Divergence Terminological" ,terminology_divergence)entry_title
.("Approach the and Value of Basis The" ,basis_of_value)entry_title

written ladder diagnostic statistical the :movements two s'issue The %
this by forced set conceptual−legal the and ,regression s'1 issue for %
applies it :hinge the is 011 .decisions court recent of survey s'issue %
compulsory to structure identification and counterfactual s'007/010 %
.acquisition %
ladder the to supplement % .(statistical_ladder ,mars_rates)entry_movement
.(statistical_ladder ,conditional_expectation)entry_movement
.(statistical_ladder ,omitted_variable_bias)entry_movement
.(statistical_ladder ,endogeneity)entry_movement
.(statistical_ladder ,identification)entry_movement
.(legal_conceptual ,scheme)entry_movement
.(legal_conceptual ,valuation_purpose)entry_movement
.(legal_conceptual ,terminology_divergence)entry_movement
.(legal_conceptual ,basis_of_value)entry_movement

the ,scheme the −− ground conceptual−legal the and ;it limits what and does actually regression hedonic What")issue_theme
.(".forced survey decision−court s'issue this that −− jurisdictions across terminology ,valuation of purposes ↪

========== %
FAILURE OF KIND DIFFERENT A IS ENTRY EACH — ORDER THIS WHY %
========== %

,mars_rates)entry_role
and contributions value ,rates become prints program MARS a terms the how model worked one on Shows .Supplement"
.(".models own s'Journal the against read be can rate a about statements 'entries four the that so ,adjustments ↪
,conditional_expectation)entry_role

.(".on turns issue the of rest the identity the ,0 = [Z|eps]E with eps + [Z|P]E = P Establishes .estimand the Names"
,omitted_variable_bias)entry_role
.(".it use to fails model the and data the in present is information The"
,endogeneity)entry_role
.(".error the with correlation the curing without omission the cures variable omitted the Measuring .condition general The"
,identification)entry_role
.(".three other the to prior Logically .upon relied data the from absent is information The"
,scheme)entry_role
;extent its fixes tribunal a and counterfactual valuation the of form the fixes law The .movements the between hinge The"
.(".appraiser the with stays data world−scheme from value scheme−no identifying ↪
,valuation_purpose)entry_role
of basis the and law governing the ,interest property the ,each beneath ;purposes eight :practice of classification s'journal The"
.(".empty reported are instrument verified a without Purposes .methodology ,those beneath ;together settled ,value ↪
,terminology_divergence)entry_role
as noun abstract general a uses surveyed statute No .vocabulary valuation in mismatch language−cross of forms recurring Five"
not is that value in change a for noun neutral a ,pair directional a use statutes ;value on effect s'scheme the for art of term a ↪
.(".verb a or ,art of term a ↪
,basis_of_value)entry_role
number the of basis the determines approach no ;approach the from and value of premise the from value of basis the Separates"
.(".returns it ↪

practice in) order printed in ,supply entries four the ladder diagnostic The %
.(first the to back step last the from asked is it %
.("?named estimand the Is" ,conditional_expectation ,1)diagnostic_step
.("?correlated and missing variable relevant a Is" ,omitted_variable_bias ,2)diagnostic_step
.("?reason any for error structural the with correlated regressor any Is" ,endogeneity ,3)diagnostic_step
.("?all at question the answered have data this Could" ,identification ,4)diagnostic_step

.semidet is contents_complete !%
%
to belongs entry overview−non every ;title a has entry listed Every %
.role a has and movement one exactly %

−: contents_complete
,((_ ,C)entry_title ,(_ ,C ,_)entry_in_issue)forall
,(foundations_overview ==\ C ,(_ ,C ,_)entry_in_issue))forall
,(((_ ,C)entry_role ,(_ ,C)entry_movement)
.(10 ,Xs)length ,(Xs ,(_ ,_ ,_)entry_in_issue ,x)findall

.nondet is (B? ,A?)entry_depends_on !%
%
on depends A) entries s'issue this among dependencies s'dictionary The %
The .time run at dictionary no needs file the that so here copied ,(B %
.dictionary the matches copy this that checks suite test s'issue %

.(conditional_expectation ,omitted_variable_bias)entry_depends_on
.(conditional_expectation ,endogeneity)entry_depends_on
.(omitted_variable_bias ,endogeneity)entry_depends_on
.(conditional_expectation ,identification)entry_depends_on
.(endogeneity ,identification)entry_depends_on
.(basis_of_value ,terminology_divergence)entry_depends_on
.(scheme ,basis_of_value)entry_depends_on
.(valuation_purpose ,basis_of_value)entry_depends_on

.semidet is reading_order_matches_dependency !%
%
:dependencies the follows order printed the ladder statistical the In %
is movement conceptual−legal The .on depends it one precedes entry no %
printed entries on rely entries its of some and ,order one in printed %

.says overview the as ,those lists 2/forward_dependency ;them after %

−: reading_order_matches_dependency
,(B ,A)entry_depends_on))forall
,((statistical_ladder ,A)entry_movement
,(_ ,B ,PosB)entry_in_issue ,(_ ,A ,PosA)entry_in_issue)
.((PosA > PosB

−: (B ,A)forward_dependency
,(B ,A)entry_depends_on
,(_ ,B ,PosB)entry_in_issue ,(_ ,A ,PosA)entry_in_issue
.PosA < PosB

========== %
EXAMPLE RUNNING THE %
========== %
%
remodel measured a with sixteen to extended ,comps eight s'1 Issue %
,noiseless exactly is dataset s'1 issue :claim provenance The .indicator %
are H−A so ,function same the from generated are P−I comps and %
.issues between unchanged %

.(comp_c)issue1_comp .(comp_b)issue1_comp .(comp_a)issue1_comp
.(comp_f)issue1_comp .(comp_e)issue1_comp .(comp_d)issue1_comp
.(comp_h)issue1_comp .(comp_g)issue1_comp

.(_Q32026/Issues) 1 issue in published as Prices %
.(1280000 ,comp_b)issue1_price .(1425000 ,comp_a)issue1_price
.(1155000 ,comp_d)issue1_price .(1407500 ,comp_c)issue1_price
.(1177500 ,comp_f)issue1_price .(1470000 ,comp_e)issue1_price
.(1312500 ,comp_h)issue1_price .(1392500 ,comp_g)issue1_price

.semidet is issue1_prices_unchanged !%
%
the survives price 1−issue every :issues between claim consistency The %
.untouched extension %

−: issue1_prices_unchanged
.((Price ,P)sale_price ,(Price ,P)issue1_price)forall

.semidet is extension_uses_same_generating_function !%
%
the satisfies ,new and old ,dataset extended the in property Every %
.exactly function generating %

−: extension_uses_same_generating_function
.(((X ,P)sale_price ,(X ,P)true_price) ,(P)property)forall

.closed ,story H Comp The %
,46455 ,comp_h_residual)issue1_open_question
.(".regression the of out left remodel constructed a disclosed and residual the reported 1 Issue"
,comp_h_residual)issue2_resolution
omitted the across redistribution after shadow its is residual 455,46 the ;term remodel 000,60 a carries function generating The"
.(".coefficients s'model variable− ↪

.so say entries the and ,choice pedagogical a is Noiselessness %
,noiseless)dataset_property
never ,identification of failure a or bias is value generating its and data Pacifica the to fitted coefficient a between gap Every"
.(".noise ↪

,noiseless)dataset_caveat
.(".matters it where this flag entries the ;way this behave never data sales Real"

% ==========
POSTURE EDITORIAL %
% ==========

,practice_contact)posture
.(".literature the in standing not ,contact practice genuine for selected are Concepts"
,no_displacement_claim)posture
is grid the that is claim the ;analysis grid displace should methods hedonic whether on position no takes department The"
.(".procedure statistical a already ↪
,citable)posture
.(".edits silent not ,versions new are corrections ;galley Prolog and DOI own its with submission separate a is entry Each"

% ==========
AHEAD LOOKING %
% ==========

.('Q1' ,(2027)year ,(3)number ,(1)volume)next_issue
.(".valuation of geography the and dependence Spatial")next_issue_theme
.(submarket)next_issue_entry
.(spatial_weights_matrix)next_issue_entry
.(modifiable_areal_unit_problem)next_issue_entry
.(kriging)next_issue_entry
)next_issue_link
.(".issue this in developed problem variable−omitted the of form structured a ,things other among ,is dependence Spatial"

العائق أمام الفهم البشري لـ MARS (The Barrier to Human Understanding of MARS)

قراءة نموذج MARS كمعدلات وحدوية ومساهمات في القيمة وتعديلات

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

هذا ملحق لقسم «الأساسيات»، وليس مقالاً عن مفهوم. ويشير عنوانه إلى عائق أدركه المحرر على مدار سنوات من الملاحظة غير المباشرة: فالمُقيّمين الذين يقرؤون المعاملات دون صعوبة يتوقفون عند قائمة المصطلحات المحورية التي يطبعها برنامج MARS، لأن لا شيء في تلك القائمة يبدو وكأنه معدل. وتتناول المقالات الإحصائية الأربعة التي تلي هذا الملحق (التوقع الشرطي، انحياز المتغير المحذوف ، الداخليّة، وتحديد المعلمات) المعدل الذي يعيّنه الانحدار لخاصية ما. تستخدم نمذجة المجلة نفسها خطوط الانحدار التكيفية متعددة المتغيرات (MARS؛ فريدمان 1991) [1] ، والتي لا تبلغ عن معدل واحد لكل سمة بل معدل واحد لكل نطاق، والمسار من ما يطبع برنامج MARS إلى جدول المعدلات الذي يمكن للمُقيّمين الدفاع عنه يتضمن خطوة واحدة تحدث فيها أخطاء في الجداول المعدة يدويًا. يقدم هذا الملحق المسار، والخطوة، وبرنامجًا يتبع هذا المسار ويتحقق من صحة عمله.

تعريف صوري. في نموذج MARS، تكون القيمة المُلائمة عبارة عن نقطة تقاطع مضافًا إليها مجموع الحدود، حيث يمثل كل حدٍّ معاملة مضروبة في حاصل ضرب دوال المفصل الخاصة بالسمات. والقيمة المُلائمة هي تقدير النموذج للسعر. بالنسبة لسمة واحدة، مع بقاء السمات الأخرى ثابتة، تكون القيمة الملائمة عبارة عن سلسلة من المقاطع المستقيمة. والنقاط التي تلتقي عندها المقاطع هي العقد. ويُعد الرسم البياني لمساهمة قيمة السمة على مدى نطاقها هو الرسم البياني للمتغير. ويُعد ميله في كل نطاق هو المعدل: التغير في القيمة الملائمة لكل وحدة من السمة في ذلك النطاق؛ مساهمة القيمة لكمية من السمة هي مجموع حدود النموذج في تلك السمة عند تلك الكمية؛ في المثال، تكون جميع تلك الحدود صفرًا عند 1,200 قدم مربع، لذا تُقاس المساهمة من تلك النقطة وتكون سالبة تحتها؛ لا يلزم أن يحتوي النموذج على مثل هذه الكمية، ولا تحمل المعنى سوى الفروق بين المساهمات، وهي عبارة عن تعديلات؛ والتعديل من العقار المقارن إلى موضوع الدراسة هو المبلغ المضاف إلى مساهمة العقار المقارن لجعلها مساوية لمساهمة موضوع الدراسة، وهو مجموع، على النطاقات بين الكمتين، للمعدل مضروبًا في العرض. والمعدل المُعرَّف على هذا النحو هو معدل النموذج؛ ويُفهم على أنه المعدل الذي يدفعه السوق فقط بعد قبول النموذج باعتباره وصفًا عادلًا للمبيعات، وتتناول المدخلات التي تلي هذا الملحق متى يكون هذا القبول مبررًا.

لماذا يوجد هذا الملحق

يُقدَّم للمُقيّمين الذين تتم ملاءمتهم مع نموذج MARS، سواء في earthUI (Craytor 2026) أو مباشرةً في حزمة R المسماة earth (Milborrow 2024a)، قائمة بمصطلحات مثل هذه:

(Intercept)	1520000
h(1200-gla)	-600
h(gla-1200)	1000
h(gla-2000)	-250
h(gla-2800)	-650

لا أحد يذكر ذلك. ما يُدرج في شبكة المبيعات هو الفرق: قيمة المساهمة للعقار قيد التقييم مطروحًا منها قيمة العقار المقارن. وتُناقش الأسعار لكل قدم مربع في التقرير، كخطوة لتبرير نموذج MARS. الطريق من الشروط المطبوعة إلى تلك الأرقام قصير، لكنه يتضمن خطوة واحدة قد تؤدي إلى خطأ في الجداول المعدة يدويًا، وتضيع الفائدة الكاملة من استخدام النموذج إذا تعذر شرح الأرقام التي ينتجها للمراجع.

---

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same $h(t-x)$ and $h(x-t)$ hinges are written and so on, and differs from earth in such details of notation, $\mathrm{BF1} = \max(0, X-t)$,functions as numbered basis functions not in the method.

الصيغة المبسطة: أربعة نطاقات، أربعة معدلات

إن الانحدار الخطي الذي يُدرج مساحة المعيشة كحد خطي واحد يُعطي معدلًا واحدًا لها في السوق بأكمله؛ وهذا ما تفعله عمليات الانحدار في التقييم التقليدي، وهو ما يُقصد بـ«الانحدار العادي» في هذا الملحق. أما نظام MARS فيسمح بتغيير المعدل في الأماكن التي تُظهر فيها المبيعات تغيرًا في هذا المعدل. في السوق الساحلية المذكورة في المثال، قد تبلغ قيمة مساحة المعيشة 600$ للقدم المربع حتى 1,200 قدم مربع، 1,000$ للقدم المربع من 1,200 إلى 2,000، 750$ من 2,000 إلى 2,800، و100$ فقط فوق ذلك. هذا هو الفرق بأكمله، وهو فرق يدركه الوكيل العقاري على الفور: يدفع السوق أكثر مقابل المساحة التي تحول المنزل الصغير إلى منزل عائلي، ويدفع أقل مقابل الغرفة التالية، ولا يدفع شيئًا تقريبًا مقابل المساحة التي تتجاوز ما يريده مشترو الحي.

بالنظر إلى المعدلات، فإن كل ما عدا ذلك هو حسابات حسابية يقوم بها المُقيّمين بالفعل. فالعقار المقارن الذي تبلغ مساحته 1,800 قدم مربع والعقار موضوع التقييم الذي تبلغ مساحته 2,400 قدم مربع يفصل بينهما فارق قدره 600 قدم مربع، وتقع نقطة التقاطع عند 2,000 قدم مربع بينهما. التعديل الذي يُضاف إلى العقار المقارن هو «القيمة الملائمة» للعقار موضوع التقييم مطروحًا منها «القيمة الملائمة» للعقار المقارن، $500,000 = $2,120,000 − $2,620,000، وهو أيضًا «مساهمة مساحة المعيشة» للعقار موضوع التقييم مطروحًا منها «مساهمة مساحة المعيشة» للعقار المقارن، $600,000 − $1,100,000. وتوضح المعدلات ذلك: حيث يتجاوز الفارق 200 قدم مربع عند 1,000$، ثم 400 قدم مربع عند 750$، وهو ما يساوي 500,000$ إجمالًا. يوضح الشكل 3 ذلك، استنادًا إلى القيمة الملاءمة (السعر الذي يحدده النموذج لمنزل بهذه الميزات) التي تتراوح من 1,280,000$ عند 800 قدم مربع، وهو أصغر منزل في البيانات، إلى حوالي 3$ million عند 3,500، وهو الأكبر، حيث يحدث معظم الارتفاع قبل بلوغ 2,800.

المعدل الوحيد الذي كان يمكن أن يستخدمه الخط المستقيم المار عبر النقطتين في تلك الحركة هو المعدل الذي يربط بينهما، 500,000$ على مساحة 600 قدم مربع، أي حوالي 833$ للقدم المربع الواحد: معدل القاطع للزوج، وهو المعدل الفعلي، أو المختلط، لتلك الحركة الواحدة: متوسط معدلات النموذج مرجحًا بعرض كل نطاق تم عبوره. وهو ليس أحد معدلات النموذج، وسيكون متوسطًا مختلفًا للزوج التالي. أما الانحدار العادي، الذي يستخدم معدلًا واحدًا للمعيشة، فيجب أن يخدم كل زوج بهذا الرقم الواحد، لذا لا يمكنه إعادة إنتاج هذه المتوسطات لكل زوج على حدة؛ وهذا ما يفعله المعدل الفردي: فهو يحسب المتوسط على التغير الذي يقول النموذج إن السوق يقوم به.

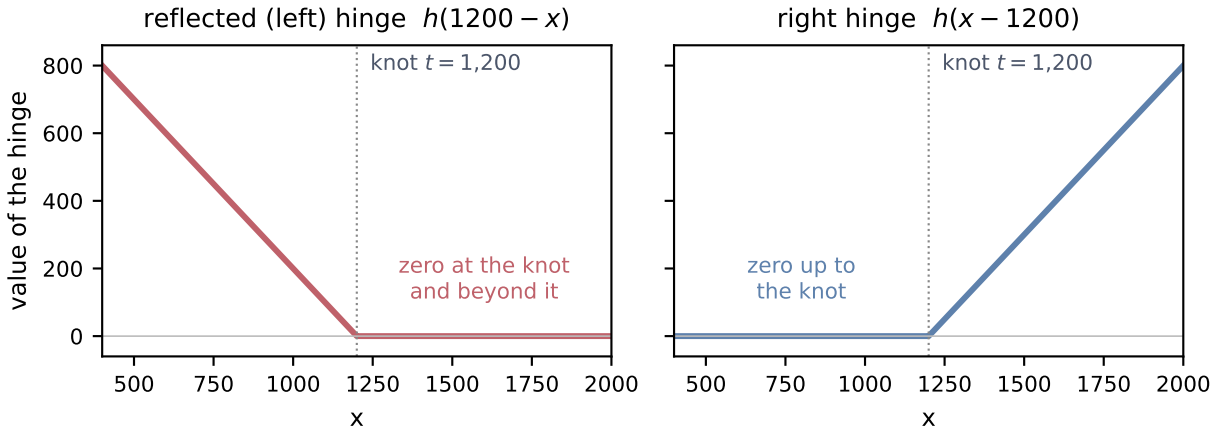
القارئ الذي يتوقف عند هذه النقطة يكون قد فهم الطريقة: احسب الفرق بين المساهمتين، ثم اشرحه من خلال قراءة المعدل الخاص بكل نطاق، وتطبيق المعدلات المماثلة على الموضوع، ثم جمع النتائج. ما يلي مخصص للقارئ الذي يرغب في معرفة سبب تحديد المعدلات على هذا النحو، وأين يكمن المأزق الوحيد، وما الذي يتغير عند تفاعل الخصائص، وكيف يتحقق البرنامج من صحة الحسابات؛ حيث لا يتغير جدول المعدلات ولا التعديل.

الصيغة الأدق: دوال المفصلة والإشارة التي تُغفل

يُطلق على الرسم البياني لمساهمة قيمة المتغير على مدى نطاقه اسم الرسم البياني للمتغير. وهو ليس منحنى بالمعنى الشائع للكلمة، أي شيء ينحني بسلاسة؛ بل هو رسم بياني خطي مقسم إلى أجزاء، يكون مستقيمًا بين العقد ولا ينحني إلا عندها. يقوم برنامج MARS ببنائه من المفصلات؛ وقد وصفها فريدمان (1991) بأنها دوال قوى مقطوعة، و«المفصلة» هو الاسم الذي استقرت عليه الأدبيات اللاحقة (ميلبورو، بدون تاريخ)؛ يُطلق هاستي وتيبشيراني وفريدمان (2009، §4.9) على المنحنيين الموجودين عند عقدة واحدة اسم «الزوج المنعكس».

التعريف (المفصلة). المفصلة هي دالة متغيرة واحدة x ذات نقطة انقطاع واحدة، تُسمى « العقدة» t، تكون قيمتها صفرًا على أحد جانبي العقدة، وتساوي المسافة من العقدة على الجانب الآخر. توجد نقطتا انقطاع عند أي عقدة، واحدة لكل جانب، كما هو موضح في الشكل 1:

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$



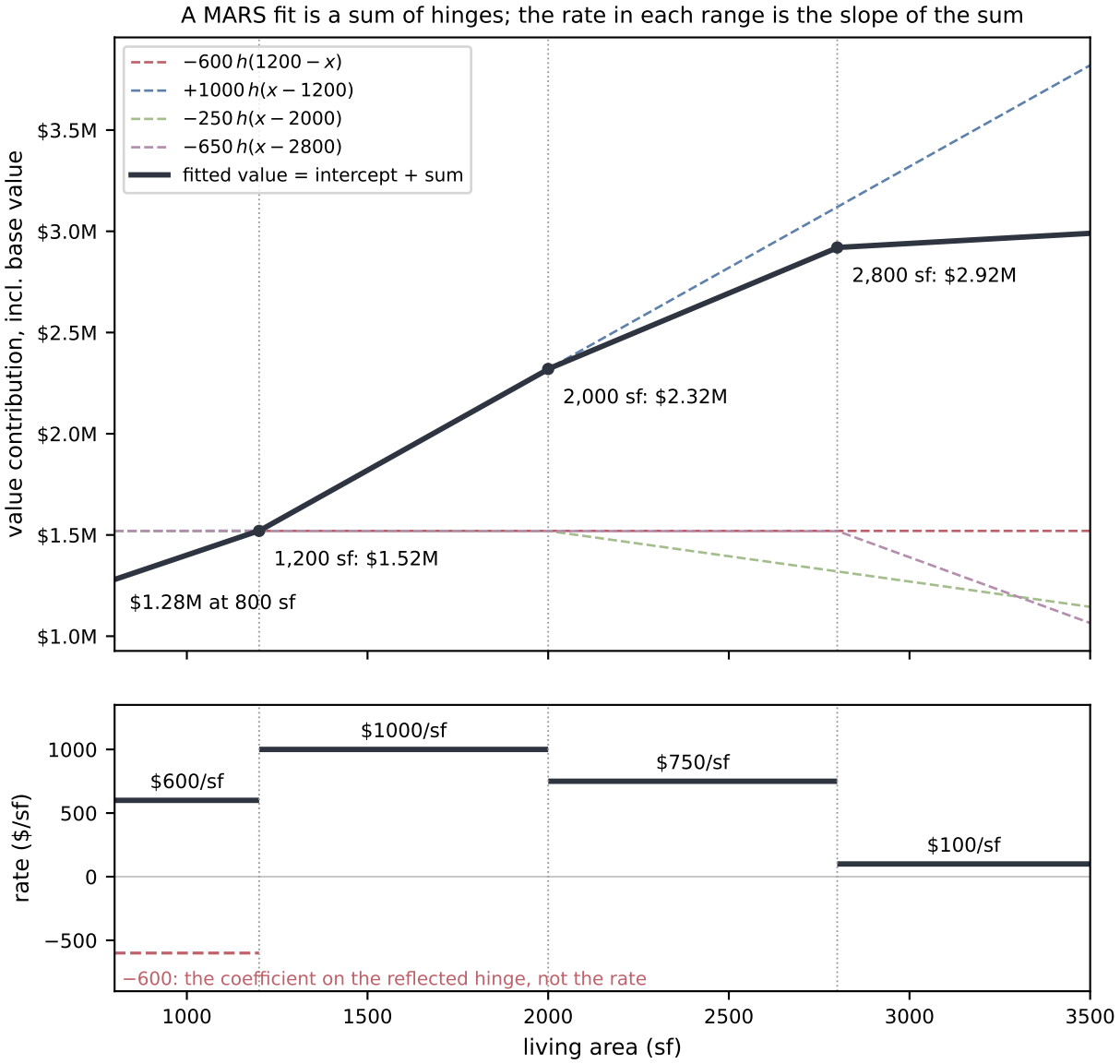
شكل 1: دالتا المفصلتين اللتان تتخذان العقدة عند $t = 1{,}200$: المفصلة المنعكسة (اليسرى) $h(1200 - x)$ ، التي تتناقص من اليسار إلى اليمين حتى تصل إلى الصفر عند العقدة وتصبح صفرًا بعدها؛ والمفصلة اليمنى $h(x - 1200)$ ، التي تظل صفرًا حتى العقدة ثم تزداد من اليسار إلى اليمين بعدها. هذه هي المفصلات الأساسية؛ وفي النموذج، تُضرب كل منها في معامل قد يعكس الاتجاه.

الأول، $h(x - t)$ ، هو المفصل الأيمن : صفر حتى العقدة، وبعدها يتزايد من اليسار إلى اليمين. والثاني، $h(t - x)$ ، هو المفصل المعكوس (أو الأيسر): يتناقص من اليسار إلى اليمين حتى العقدة، ويكون صفرًا عند العقدة وبعدها. كلاهما مفصلان بنفس المعنى؛ ولا يختلفان إلا في الجانب الذي يكون فيه غير صفر من العقدة. تصف هذه الاتجاهات المفصلات المجردة، المرسومة من المحور x في الشكل 1 ، ولا شيء أكثر من ذلك. في النموذج، تُضرب المفصلة في معامل، قد يكون سالبًا، وتُضاف إلى حدود أخرى، لذا فإن الحد المبني على مفصلة يمينية يمكن أن يتناقص من اليسار إلى اليمين، والحد المبني على مفصلة معكوسة يمكن أن يزداد، ويقابل منحنى المتغير عقدةً عند أي ارتفاع تحدده الحدود الأخرى. يُقرأ كل اتجاه مذكور في هذا الملحق من اليسار إلى اليمين. لا تُستخدم المفصلات بمفردها. في نموذج MARS، تُضرب كل مفصلة في معامل وتُضاف المصطلحات، ومن هذه المعاملات، وليس من أي مفصلة منفردة، تُحسب انحدارات النموذج، أي المعدلات: بشكل تراكمي، نطاقًا تلو الآخر، حيث يكون معدل كل نطاق هو معدل النطاق السابق المعدل بمعاملات المفصلات التي تقع عقدة كل منها بينهما. المفصلة هي اللبنة الأساسية الوحيدة التي يمتلكها نموذج MARS لمتغير واحد؛ فكل انحناء في منحنى متغير يمثل عقدة لإحدى المفصلات، وكل امتداد مستقيم يمثل مجموع حدود تكون إما صفرية أو خطية في تلك النقطة. **النقطة التي يجب أخذها في الاعتبار في كل ما يلي: المعاملات للمفصلة ليست انحدارًا. بل هو تعديل للانحدار، وهو المقدار المضاف، عند عقدة تلك المفصلة، إلى الانحدار الوارد من اليسار**. عند القراءة من اليسار إلى اليمين، يبدأ منحنى المتغير بمعدل مقطعه الأول، وتقوم كل عقدة بتعديل هذا المعدل بمعاملاتها الموجودة هناك. هذه هي قاعدة القراءة بأكملها، والنظريتان 1 و 2 أدناه هما برهانها. النموذج هو نقطة التقاطع مضافًا إليها كل معامل مضروبًا في مفصله، والمعدل في أي نطاق هو ميل ذلك المجموع.

خذ المصطلحات المطبوعة أعلاه؛ الشكل 2 يرسم كل مصطلح مع مجموعه، وتحت كل مصطلح، المعدل الخاص بكل نطاق، بينما يوضح الشكل 3 كيف تفسر تلك المعدلات التوافق بين العقار المقارن والعقار الموضوع. تشكل العقد عند 1,200 و2,000 و2,800 أربعة نطاقات. في كل نطاق، تكون المفصلة اليمنى نشطة إذا كانت عقدة المفصلة تقع عند النطاق أو إلى يساره، وتكون المفصلة المنعكسة نشطة إذا كانت عقدة المفصلة تقع عند النطاق أو إلى يمينه --- تعمل المفصلة اليمنى في كل نطاق بعد عقدة المفصلة، بينما تعمل المفصلة المنعكسة في كل نطاق قبلها. يُحسب المعدل من معاملات المفصلات النشطة: اجمع معاملات المفصلات اليمنى النشطة واطرح منها معاملات المفصلات المنعكسة النشطة. الجدول الناتج هو معدل النموذج في كل نطاق، مع إبقاء السمات الأخرى عند مجموعة واحدة من القيم (يستخدم البرنامج قيم الموضوع المعني)؛ في نموذج بدون تفاعلات، لا يغير هذا الشرط شيئًا، أما في الحالة 2 أدناه، فإنه يغير كل شيء:

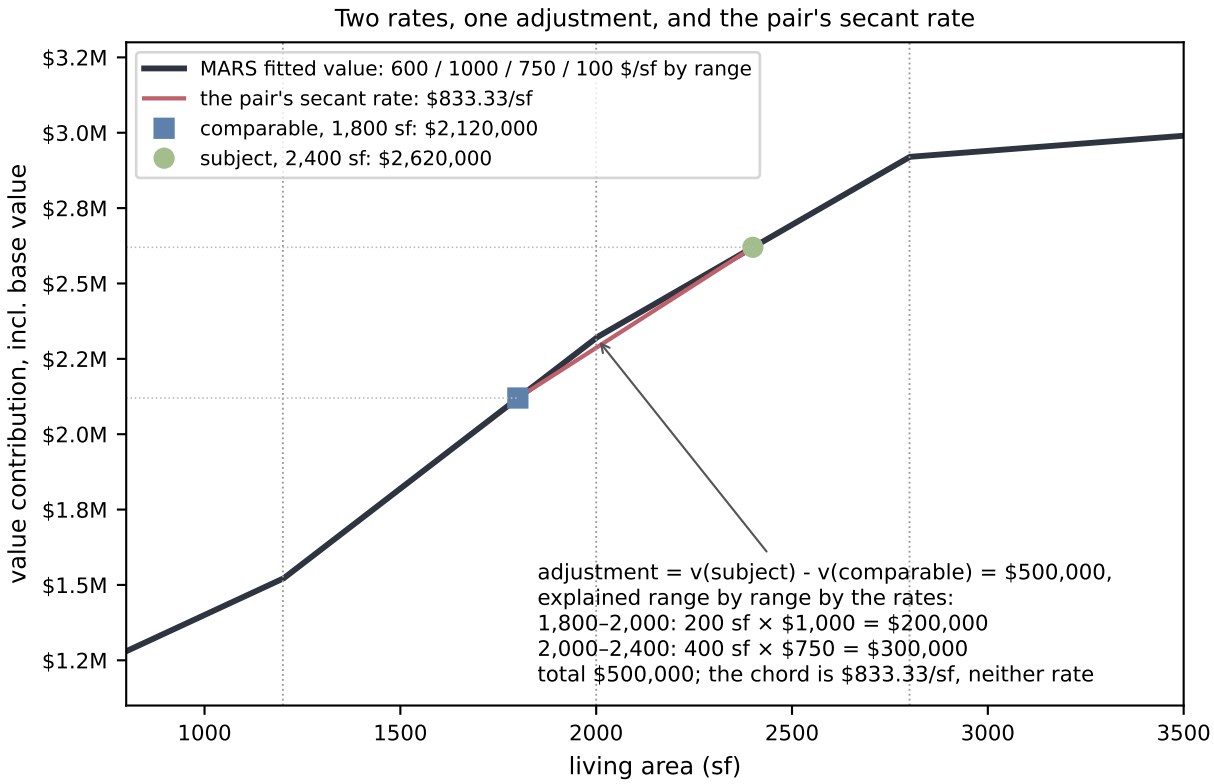
المساحة (قدم مربع)	المفصلات النشطة	السعر ($/sf)
أقل من 1,200	فقط $h(1200 - \text{gla})$	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1,200 إلى 2,000	$h(\text{gla} - 1200)$	$\mathbf{1000}$
2,000 إلى 2,800	$h(\text{gla} - 1200)$,$h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
أكثر من 2,800	المفصلات الثلاثة اليمنى	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

الصف الأول هو الخطوة التي يتم تجاهلها. المعاملات -600 على مفصلة انعكاسية ليست معدل $-600 للقدم المربع. يقيس المفصل




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

شكل 2: المصطلحات الأربعة المتعلقة بالمفصلات في المثال، ومجموعها، والمعدل في كل نطاق. تم تمييز المعامل -600 الخاص بالمفصلة المنعكسة $h(1200 - \text{gla})$ في المكان الذي قد يخطئ فيه القارئ فياعتباره المعدل؛ أما المعدل تحت 1,200 قدم مربع فهو $+600$.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

شكل 3: القيمة المُقدَّرة بناءً على العقار المقارن الذي تبلغ مساحته 1,800 قدم مربع والعقار موضوع الدراسة الذي تبلغ مساحته 2,400. التعديل، وهو الفرق بين المساهمتين، يساوي $500,000 ، وتشرح المعدلات السارية ذلك نطاقًا نطاقًا؛ والوتر الذي يربط بين النقطتين، حوالي $833 للقدم المربع، هو معدل القاطع للزوج، وهو المعدل الفردي الذي يحتاجه خط مستقيم لهذا الزوج دون غيره؛ أما الانحدار العادي فيجب أن يستخدم معدلًا واحدًا لكل زوج.

$h(1200 - \text{gla})$ مدى نقص مساحة المنزل عن 1,200 قدم مربع، و$600-$ مضاعفة هذا النقص تعطي الخصم: \$240,000 لمنزل مساحته 800 قدم مربع، ويتناقص إلى الصفر عند 1,200. كل قدم مربع إضافي يزيل \$600 من الخصم، لذا فإن المعدل هو \$600+. (مع وجود معامل موجب، تضيف نفس المفصلة قيمة لكونها أصغر، ويكون معدلها سالبًا.) القاعدة، كما ذُكرت مرة واحدة: في نطاق ما، يكون المعدل هو مجموع المعاملات للمفصلات اليمنى النشطة ناقصًا مجموع المعاملات للمفصلات المنعكسة النشطة، مضافًا إليه معامل الحد الخطي (ميزة يتم إدخالها كخط مستقيم بدون عقدة)، إذا كان النموذج يحتوي على واحد. وهناك قاعدة واحدة مصاحبة لذلك: عند العقدة بالضبط، يُؤخذ المعدل من اليمين، بحيث تُحسب المفصلة اليمنى من عقدتها فصاعدًا، بينما تُحسب المفصلة المنعكسة فقط أسفل عقدتها بدقة؛ وبالتالي، فإن المعدل عند 1,200 قدم مربع هو \$1,000، وهو معدل النطاق الذي يبدأ من هناك، ويقرأه البرنامج بنفس الطريقة.

يتم التحقق من صحة بناء الجدول من خلال القيمة التي تعكس الملاءمة عند العقد. عند 1,200 قدم مربع، تكون كل مفصلات تساوي صفرًا وتكون القيمة هي نقطة التقاطع، \$1,520,000؛ وعند 2,000 تكون $\$2{,}320{,}000 = 800 \times 1{,}000 + \$1{,}520{,}000$؛ وعند 2,800، $\$2{,}920{,}000 = 800 \times 750 + \$2{,}320{,}000$؛ وعند 800 قدم مربع، وهو أصغر منزل في البيانات، تكون $\$1{,}520{,}000 - \$1{,}280{,}000 = 400 \times 600$. من 800 إلى 1,200 ترتفع القيمة من \$240,000، بمعدل \$600، وهو الصف الأول؛ أما الجدول الذي يقرأ المعامل على أنه المعدل، فسيكون فيه القيمة تتناقص من اليسار إلى اليمين حتى نقطة التقاطع عند 1,200، لكن القيم تظهر أن هذا لا يحدث. الشكل 2 يرسم النقاط الأربع، ومجموعها، والمعدل في كل نطاق، مع وضع علامة على المعامل $600-$ في الأماكن التي قد يخطئ فيها القارئ في اعتبارها المعدل.

هناك تعقيدان إضافيان يتعامل معهما البرنامج، ويجب أن تتضمن الجدول اليدوي ما يلي:

- **التفاعلات**. يقوم برنامج «earth»، في مرحلته الأولى (المرحلة التي تضيف المصطلحات واحدًا تلو الآخر؛ فريدمان 1991، §3)، بطباعة ناتج مثل $h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ عندما يعتمد معدل إحدى السمات على سمة أخرى: وهو ما يُعرف بالتفاعل. وبالتالي، يختلف معدل «lot» فوق وتحت مساحة المعيشة البالغة 1,500 قدم مربع، ويكون جدول المعدلات لأحد السمات دائمًا هو الجدول المحدد للسمات الأخرى، مع الاحتفاظ بقيم الموضوع. يأخذ البرنامج نقطة، وهي قيمة لكل سمة أخرى، ويحسب كل معدل عند تلك النقطة.
- **المستوى مقابل التعديل**. يحدد التقاطع والمصطلحات في السمات الأخرى المستوى الذي تُقاس منه المساهمة؛ وهي تلغى في كل تعديل. يعرض البرنامج المساهمات كمصطلحات في السمة وحدها، بحيث تختلف المساهمتان بمقدار التعديل بالضبط.

حالتان: نماذج بلا تفاعلات ونماذج بتفاعلات

يمكن صياغة القاعدة الواردة في القسم السابق على شكل نظريتين، سيتم إثباتهما أدناه، وهما تقدمان إجابة واضحة على سؤال يطرحه كل قارئ لنموذج MARS عاجلاً أم آجلاً: على كم عدد من المصطلحات المطبوعة يعتمد المعدل فعليًا؟ وتنقسم الإجابة إلى حالتين.

الحالة 1: بلا تفاعلات

الإعداد. لنفترض أن $h(u) = \max(0, u)$ تمثل قيمة ملائمة لـ u. نموذج MARS بدون تفاعلات على السمات $x, z_1, \ldots, z_q$ أعطى القيمة التالية:

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

حيث β_0 هي القاطع، وكل g_k هي دالة في z_k وحدها، و g تجمع كل حد في x:

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

$t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ هي العقد المتميزة للمفصلات في x؛ a_j هو معامل المفصلة اليمنى عند t_j و b_j هو معامل المفصلة المعكوسة عند t_j، ويكون كلاهما 0 عندما لا يحتوي النموذج على مثل هذا الحد؛ وc هو المعاملات الخاصة بخط مستقيم عاري $c \cdot x$، وهي الميزة التي يتم إدخالها كخط مستقيم بدون عقدة، والتي لا ينتجها برنامج Earth إلا للميزات المذكورة في linpreds أو، بالنسبة لأي ميزة، عندما يكون Auto.linpreds قيد التشغيل (انظر الملاحظة بعد النظرية 1)؛ $c = 0$ عندما لا يوجد مثل هذا المصطلح، كما هو الحال في كل نموذج من هذا الملحق. ضع $t_0 = -\infty$ و $t_{K+1} = +\infty$ وسمِّ $S_i = (t_i, t_{i+1})$، بالنسبة لـ $i = 0, 1, \ldots, K$، بمقاطع x؛ t_i هي العقدة اليسرى لـ S_i و t_{i+1} هي عقدتها اليمنى. على كل S_i، يكون كل حد من حدود g إما صفرًا تمامًا أو خطيًّا، لذا فإن g تكون خطية على S_i؛ ومنحدرها هناك، الذي هو أيضًا $\partial f / \partial x$ على S_i لأن لا يوجد حد آخر من حدود f يعتمد على x، هو المعدل على S_i ويُكتب r_i. جدول

المعدلات لـ x هو القائمة $r_0, r_1, \ldots, r_K$. (إذا كان $K = 0$، فهناك مقطع واحد، $(-\infty, +\infty)$، ويكون الجدول هو المعدل الفردي $r_0 = c$.) عند العقدة نفسها g لا يوجد لها مشتق: مشتقها الأيسر والأيمن هما r_{i-1} و r_i، واللذان يختلفان بمقدار $a_i + b_i$ (النظرية 2 أدناه)، لذا فإن القيمة التي يظهرها جدول المعدلات في t_i هي اتفاقية، مأخوذة هنا من اليمين، وليست قيمة لـ g'.

النظرية 1 (المعدل على مقطع). باستخدام رموز الإطار النظري، لكل $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$، فإن

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

حيث المجموع الفارغ هو 0. وعلى وجه الخصوص، فإن r_i يعتمد على ما لا يزيد عن K من معاملات المفصلات $2K$، بمعامل واحد لكل عقدة، إلى جانب c.

إثبات النظرية 1. لنفترض أن i ونقطة $x \in S_i$، بحيث $t_i < x < t_{i+1}$. لننظر إلى كل حد من حدود المجموع g في حي x صغير بما يكفي ليقع داخل S_i. المصطلح الأساسي $c \cdot x$ له مشتقة c. بالنسبة للمفصلة اليمنى عند t_j: إذا كان $j \le i$ فإن $t_j \le t_i < x$، وبالتالي $h(x - t_j) = x - t_j$ في الجوار ومشتقته هي 1؛ إذا كان $j \ge i + 1$ فإن $x < t_{i+1} \le t_j$، وبالتالي $h(x - t_j) = 0$ هناك ومشتقته هي 0. بالنسبة للمفصلة المنعكسة عند t_j: إذا كان $j \ge i + 1$ فإن $x < t_j$، وبالتالي $h(t_j - x) = t_j - x$ ومشتقته هي -1؛ إذا كان $j \le i$ فإن $t_j < x$، وبالتالي $h(t_j - x) = 0$ ومشتقته هي 0. المجموع المحدود للدوال القابلة للاشتقاق عند x قابل للاشتقاق عند تلك النقطة بمجموع المشتقات، مما يعطي

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \le i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \ge i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \le i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \ge i+1} b_j \cdot (-1),$$

الصيغة المذكورة. بالنسبة للعدد: مجموعات المؤشرات $\{j : j \le i\}$ و $\{j : j \ge i + 1\}$ متباينة وتستنفد معًا $\{1, \ldots, K\}$، لذا فإن كل عقدة t_j تساهم بواحدة بالضبط من a_j و b_j ولا تساهم أبدًا بكليهما؛ ومن ثم، يدخل ما لا يزيد عن K من معاملات المفصلات، و r_i هو نفسه عند كل نقطة من S_i. ■

يتم الوصول إلى الحد الأقصى: إذا كان $b_j = 0$ لكل j، فإن المقطع الأيمن S_K يستخدم كل K من a_j.

ملاحظة (عندما لا تكون قيمة «c» صفرًا). يمكن لـ earth التعبير عن ميزة ما كخط مستقيم واحد بدون عقدة، وهو المصطلح $c \cdot x$ في الإعداد، بطريقتين مختلفتين، والفرق بينهما مهم. linpreds، وهي قائمة بالميزات المسماة مثل linpreds = c("GLA")، تجبر كل ميزة في القائمة على الدخول خطيًا، حتى عندما يكون الملاءمة مع العقد أفضل؛ وهذا قرار المحلل، وقد يكلفه ذلك الملاءمة. Auto.linpreds، مفتاح واحد يكون قيد التشغيل افتراضيًا، ولا يفرض أي شيء: فهو يغير فقط الطريقة التي يكتب بها earth السمة التي تبين أن ملاءمتها خطية حقًّا، وهي مفصلة واحدة مع عقدة عند أصغر قيمة ملاحظة، وذلك بطباعتها كمعاملات واسم المتغير بدلاً من طباعتها كمفصلة؛ وتبقى الملاءمة كما هي. في كلتا الحالتين، تطبع earth المصطلح كاسم المتغير المجرد مع معاملاته، 4.221 * GLA في نموذج earth الموجز، كما في المثال أدناه. تتعامل Theorem 1 مع ذلك من خلال c، الذي يضيف إلى المعدل في كل مقطع. على سبيل المثال، الاستدعاء

```
earth( -> mod_linear
,BedrmCount + BathrmCount + LotSize + GLA ~ SalePrice
,sales = data
,1 = degree
"BedrmCount") ,"BathrmCount" ,"LotSize" ,c("GLA" = linpreds
(
```

يدخل كل سمة خطيًا (مع degree = 1، بحيث لا يتم الملاءمة لأي منتجات من المصطلحات الخطية أيضًا) ويطبع، في شكل ملخص earth (إخراج توضيحي، وليس نموذجًا ملائمًا)،

```
= SalePrice
  179843
GLA * 4.221  +
LotSize * 8.11  +
BathrmCount *  34872 +
BedrmCount *  17641 +
```

بالنسبة للمعيشة، هذا هو الإعداد مع $c = 221.4$ وبدون مفصلات، $K = 0$: يوجد مقطع واحد، وتقدم النظرية 1 المعدل الفردي $r_0 = c = \$221.40$ للقدم المربع على مدى النطاق الكامل للبيانات؛ ويُقرأ حجم الأرض والحمامات وغرف النوم بنفس الطريقة، عند 80.$11 للقدم المربع من الأرض، و34,872$ للحمام، و17,641$ لغرفة النوم. مثل هذا النموذج هو انحدار عادي بمعنى هذا الملحق، بمعدل واحد لكل سمة. وعلى البيانات، يكون هذا المصطلح هو نفس الخط الذي يمثل مفصلاً يمينياً واحداً تقع عقدة هذا المفصل عند أصغر قيمة ملاحظة، وتستخدم المجلة FALSE = Auto.linpreds، لذا تظهر في نماذجها السمة التي يكون منحنى متغيرها مستقيماً على البيانات على شكل ذلك المفصل الوحيد، h(gla-800) 700 على سبيل المثال، حيث تقع العقدة عند أصغر منزل في البيانات، مع $c = 0$ و$K = 1$ و$a_1 = 700$: يكون المعدل 0 أسفل العقدة، في مقطع لا يحتوي على أي مبيعات، و 700 فوقها، لذا فإن جدول المعدلات على البيانات يحتوي على صف واحد. وينتج عن ذلك استنتاج واحد؛ وهو أن تغير المعدل عند العقدة هو النظرية 2 أدناه.

النتيجة 1 (الإشارة المنعكسة). تساهم المفصلة المنعكسة ذات المعاملات b_j بقيمة $-b_j$ في المعدل على كل مقطع يقع إلى يسار t_j، وبقيمة 0 على المقاطع الواقعة إلى اليمين. في المثال الجاري، تساهم القيمة $b_1 = -600$ عند $t_1 = 1{,}200$ بقيمة $+600$ في r_0، وهو ما يمثل جوهر الفخ الذي يدور حوله هذا الملحق.

الإثبات. انظر المجموع الثاني في النظرية 1. ■

مثال بسبع عقد، والافتراض الذي يُعجز القرّاء

يُعد هذا الحساب مهمًا بسبب افتراض يتبناه الجميع تقريبًا عند التعامل مع نموذج MARS المطبوع: وهو أن المعامل المطبوع بجانب العقدة هو ميل القطعة التي تمثل هذه العقدة العقدة اليسرى لها. لكن هذا ليس صحيحًا. **فالمعاملات هي تعديلات على الميل القادم من اليسار، وليس الميل نفسه**، وبالتالي فإن ميل القطعة هو ميل القطعة الأولى مضافًا إليه المجموع التراكمي لكل تعديل من هذا القبيل عند عقدة اليسار الخاصة بها وعند كل عقدة أبعد إلى اليسار. القارئ الذي يعتقد هذا الافتراض الخاطئ يحاول إجراء الحسابات في ذهنه، أو باستخدام برنامج صغير أو صيغة في جدول بيانات، فيجد أن الأرقام لا تعطي القيم الملائمة، فيستسلم ويستنتج أن نموذج MARS غير شفاف. لكنه ليس غير شفاف؛ بل هو تراكمي.

النظرية 2 (المجموع التراكمي). باستخدام رموز الإطار النظري للحالة 1، لكل $i \in \{1, \ldots, K\}$، فإن

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

وبالتالي، فإن $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ لكل i، حيث $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ هو المعدل في الجزء الأيسر الأقصى و$= r_K$ $c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ هو المعدل في الجزء الأيمن الأقصى.

إثبات النظرية 2. لنفترض أن $i \in \{1, \ldots, K\}$. وبموجب النظرية 1، فإن

$$r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j. \qquad \text{و} \qquad r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j$$

وبالطرح، يتم إلغاء c؛ ويختلف مجموعا a باختلاف الحد الواحد a_i؛ وبما أن $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$، فإن مجموعي b يختلفان باختلاف الحد الواحد b_i، الذي يُطرح في r_{i-1} ولا يُطرح في r_i. ومن ثم فإن $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$. بإضافة هذه المتطابقة لـ $j = 1, \ldots, i$ بدلاً من i، يتكافأ الطرفان الأيسران: $(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \cdots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$، مما يعطينا صيغة المجموع. قيم r_0 و r_K هي النظرية 1 في $i = 0$، حيث مجموع a فارغ، وفي $i = K$، حيث مجموع b فارغ. ■

النتيجة 2 (قاعدة القراءة). في سياق الحالة 1، لكل $i \in \{1, \ldots, K\}$، يكون معدل المقطع الذي تكون عقدة يساره هي t_i هو $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$: تُضاف المعاملات المطبوعة عند العقدة إلى المعدل القادم من اليسار، ولا تشكل هي نفسها معدل المقطع الذي يبدأ من هناك. يتطابق الاثنان، $r_i = a_i + b_i$، بالضبط عندما يكون $r_{i-1} = 0$؛ وعلى وجه الخصوص، بالنسبة لنموذج لا يحتوي إلا على مفصلات يمينية ولا يحتوي على حد خطي، يحدث هذا عند $i = 1$، ووفقًا للنظرية 2، عند أي عقدة لاحقة ما لم يكن مجموع المعاملات عند العقد التي تسبقها يساوي صفرًا.

الإثبات. المساواة الأولى هي النظرية 2. $r_i = a_i + b_i$ إذا وفقط إذا $r_{i-1} = 0$ يتبع منها. إذا كان $b_j = 0$ لجميع j و $c = 0$، فإن النظرية 2 تعطي $r_0 = 0$، وبالتالي $r_1 = a_1$، و $r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$، وهو ما يساوي 0 فقط عندما يكون مجموع تلك المعاملات صفرًا. ■

النتيجة 3 (التعديل كدالة تكاملية). في سياق الحالة 1، تكون الدالة g متصلة عند كل عقدة، لأن كل مفصل متصل، وكذلك الدالة $f(\cdot, z)$ لكل z ؛ وهذا هو ما يجعل القيمة عند العقدة واحدة سواء تم الوصول إليها من اليسار أو من اليمين، وما يسمح بالانتقال التدريجي من كمية

إلى أخرى. لنفترض أن x_c و x_s هما كميات x لمقارنة وموضوع، مع بقاء الخصائص الأخرى عند نفس القيم لكليهما، بحيث يكون $g(x)$ ، أي الحدود في f التي تتضمن x ، هي مساهمة x عند الكمية x . نكتب $u_1 = \min(x_c, x_s)$ و $u_2 = \max(x_c, x_s)$ ، و $|I|$ لطول الفاصل I . ثم يكون التعديل $g(x_s) - g(x_c)$ ، والمبلغ المضاف إلى مساهمة العقار المقارن لجعلها مساوية لمساهمة العقار المدروس، هو

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

وبعبارة أخرى: التعديل هو تكامل المعدل بين الكميتين، ولأن المعدل ثابت في كل شريحة، فإن التكامل هو مجموع، على الشرائح الموجودة على الطريق، للمعدل مضروبًا في العرض.

الإثبات. الدالة g متصلة وخطية على أجزاء ذات عدد محدود من الأجزاء، ومن ثم فهي متصلة مطلقًا؛ لذا فإن النظرية الأساسية للتفاضل والتكامل تعطي أن $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\,du$، حيث المشتقة موجودة في كل مكان باستثناء العقد، وهي مجموعة محدودة. في كل S_i، يساوي الدالة المدمجة r_i وفقًا للنظرية 1، لذا فإن $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\,du$ هو المجموع على i لـ r_i مضروبًا في طول $S_i \cap [u_1, u_2]$، حيث تساهم المقاطع غير المتقاطعة بطول 0؛ و $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ وفقًا لاتجاه التكامل. ■

جدول المعدلات موجود على الرابط g'؛ أما التعديل، الذي يُحسب مباشرةً على النحو التالي: $g(x_s) - g(x_c)$، فيساوي تكامله بين القيمتين؛ وتوضح النظريتان 1 و 2 ما الذي يتكون منه g'. في الممارسة العملية، يُحسب التعديل دائمًا على أنه فرق المساهمات، وهو ما لا يحتاج إلى أي معدلات على الإطلاق؛ وتوضح النتيجة الطبيعية لماذا تعيد المعدلات، عند قراءتها نطاقًا تلو الآخر، إنتاج هذا الفرق، وهو ما يجعلها تفسيرًا للتعديل ووسيلة للتحقق منه، وليس طريقة لحسابه.

لنأخذ مساحة المعيشة في مجموعة بيانات تبلغ مساحة أصغر منزل فيها 800 قدم مربع، مع سبعة عقد، عند 1,200 و1,600 و2,000 و2,400 و 2,800، و3,200، و3,600 قدم مربع، وتضم تسعة مصطلحات في النموذج، اثنان منها يمثلان مفصلات، كل منهما مقترن بمفصلة يمينية عند نفس العقدة: عند 1,200 وعند 2,400:

500- -gla)h(1200
700 (1200-h(gla
100- (1600-h(gla
150 (2000-h(gla
200- -gla)h(2400
250- (2400-h(gla
300- (2800-h(gla
150- (3200-h(gla
50 (3600-h(gla

سبع عقد تشكل ثمانية أجزاء. ومعدل كل جزء هو مجموع المعاملات للمفصلات اليمنى النشطة ناقص مجموع المعاملات للمفصلات المنعكسة النشطة:

القطاع (قدم مربع)	المصطلحات السارية	السعر ($/sf)
800 إلى 1,200	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
1,200 إلى 1,600	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
1,600 إلى 2,000	المفصلات اليمنى عند 1,200 و1,600؛ $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
2,000 إلى 2,400	تتراوح الأرقام الصحيحة بين 1,200 و2,000؛ $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
2,400 إلى 2,800	تتراوح بين 1,200 و2,400	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
2,800 إلى 3,200	تتراوح بين 1,200 و2,800	$500 - 300 = 200$
3,200 إلى 3,600	تتراوح بين 1,200 و3,200	$200 - 150 = 50$
أكثر من 3,600	جميع المفصلات السبع اليمنى	$50 + 50 = 100$

ثلاثة عناصر يجب قراءتها من الجدول. معدل المقطع الأيمن، $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$، يجمع بين المعاملات الخاصة بجميع المفصلات السبع اليمنى، واحدة لكل عقدة، وهو الحد الذي يربط بين النظرية 1 و$K = 7$؛ ولا تلعب

المفصلتان المنعكستان أي دور هنا، لأن المفصلة المنعكسة تكون مسطحة إلى يمين عقدة خاصة بها، والمقطع الأيمن يقع إلى يمين كل عقدة. أما الجزء الأيسر، من 800 حتى العقدة اليمنى عند 1,200، فهو الصورة المعكوسة: لا تُحتسب سوى المفصلات المعكوسة، مع عكس إشاراتها، لأن كل عقدة تقع عند عقدة يمينها أو إلى يمينها. وعند كل عقدة تحمل زوجًا، تكون الخطوة هي مجموع المعاملات: عند 1,200، $+200 = 700 - 500+$، من 700 إلى 900؛ عند 2,400 ينخفض المعدل من 950 إلى 500، وهو تغير قدره $450-$، وهو بالضبط مجموع المعاملات عند تلك العقدة، $250-$ و $200-$: عبور العقدة يؤدي إلى تشغيل المفصلة اليمنى وإيقاف المفصلة المنعكسة، وكلا التغييرين يدفعان في نفس الاتجاه.

يمكن الوصول إلى نفس المعدل في المقطع الأيمن تمامًا عن طريق «المشي»: ابدأ من 700 في المقطع الأول، ثم من 800 إلى 1,200، وأضف، عند كل عقدة تمر بها، مجموع المعاملات الموجودة عندها، $200+$، $100-$، $150+$، $450-$، $300-$، $150-$، $50+$. يمر هذا المسار بجميع الأجزاء الثمانية وجميع المصطلحات التسعة وينتهي عند نفس الرقم 100. المجموع المباشر أقصر وهو ما يقوم به البرنامج؛ أما المسار فهو ما يجب على القارئ القيام به مرة واحدة، يدويًا، ليرى أن المعاملات الموجودة بجانب العقدة هي خطوات وليس مستويات. يبلغ «$450-$» عند 2,400 خطوتين نصفيتين: عبور العقدة يترك «المفصلة المنعكسة» $h(2400 - \mathrm{gla})$ خلفه، ومعها «$\$200+$» التي أضافها أسفل العقدة؛ ويجلب «المفصلة اليمنى» $h(\mathrm{gla} - 2400)$، التي يبدأ «$250-$» الخاص بها من هناك. $200 - 250 = -450$، وينخفض المعدل من \$950 إلى \$500.

الشكل 4 يوضح نفس الدرس بالنسبة لنموذج مكون من خمس عقد، وهو صغير بما يكفي للتحقق منه بالعين المجردة. الأشرطة تمثل المعاملات المطبوعة عند العقد؛ والسلم يمثل المعدل على كل مقطع؛ ويبدأ السلم بمعدل المقطع الأول، \$900، الذي تحدده المفصلة المنعكسة، وكل درجة تمثل مجموع الأشرطة عند تلك العقدة. يستخدم معدل الجزء الموجود في أقصى اليمين، $650 - 250 + 150 - 200 - 150 =$ 200، جميع المفصلات الخمس اليمنى؛ وتحدد المفصلة المنعكسة عند 1,200، المطبوعة على أنها $900-$، الجزء الأول إلى $900+$ ولا تلامس أي شيء آخر.

هناك أمران جديران بالذكر بشأن شكل هذا الرسم البياني، لأنهما يتعلقان بالمنازل وليس بكوكب المريخ. أولًا، يبدأ المحور عند 800 قدم مربع وليس عند الصفر، ويبدأ الرسم البياني عند المحور: فكل رسم بياني لنموذج في حالة الملاءمة في هذا الملحق، مثل الرسوم التي يرسمها برنامج النمذجة، يمتد من أصغر منزل في البيانات إلى الأكبر ولا يرسم أي شيء خارج هذا النطاق. تحتوي كل منطقة على أصغر منزل، ولا توجد مبيعات أقل منه، ولا يُظهر الرسم البياني المتغير أي شيء دونه: ليس صفرًا، بل لا توجد قيمة تدعمها المبيعات؛ وستظل الصيغة تُرجع رقمًا في ذلك المكان، وهذا الرقم هو استقراء. تستخدم الأرقام حدًا أدنى يبلغ 800 قدم مربع، لكن هذا الحد الأدنى هو سمة من سمات منطقة السوق، وليس ثابتًا: فمنطقة السوق المختلفة لها أحجام دنيا مختلفة للعقارات التي تظهر في نظام MLS (سجل العقارات المتعدد)، ومجموعة البيانات، وليس المُقيّمين، هي التي تحدد مكانه. ثانيًا، يختلف الشكل من سوق إلى آخر: في المثال الساحلي، النطاق الأكثر انحدارًا هو من 1,200 إلى 2,000 قدم مربع، وفي الشكل4 هو الجزء الأول. في منطقة ذات أسعار مرتفعة مثل أثرتون أو هيلزبورو، قد يقع الجزء الأكثر انحدارًا من منحنى مساحة المعيشة (GLA) بعد 4,000 أو 5,000 قدم مربع، حيث يتواجد المشترون. وقد يُظهر الحي الذي قام فيه مقاول ببناء منازل بحجم واحد مع وجود مشاكل في فترة معينة انخفاضًا حادًا في المعدل على مدى نطاق متوسط، كما يوضح ذلك الرسم البياني المُعد بين 1,600 و2,000. وعلى منطقة سوقية أوسع، تتنوع الرسوم البيانية المتغيرة، ويُعد جدول المعدلات هو الطريقة التي يقرأ بها المُقيّمين ما يشير إليه كل شكل معين. توضح الشكلان 5 و 6 اثنين من هذه الأشكال كما تظهر في الواقع، بحيث يمكن للقارئ إنشاء كل جدول معدلات وفقًا للقاعدة ومقارنته بالمنحنى المتدرج.

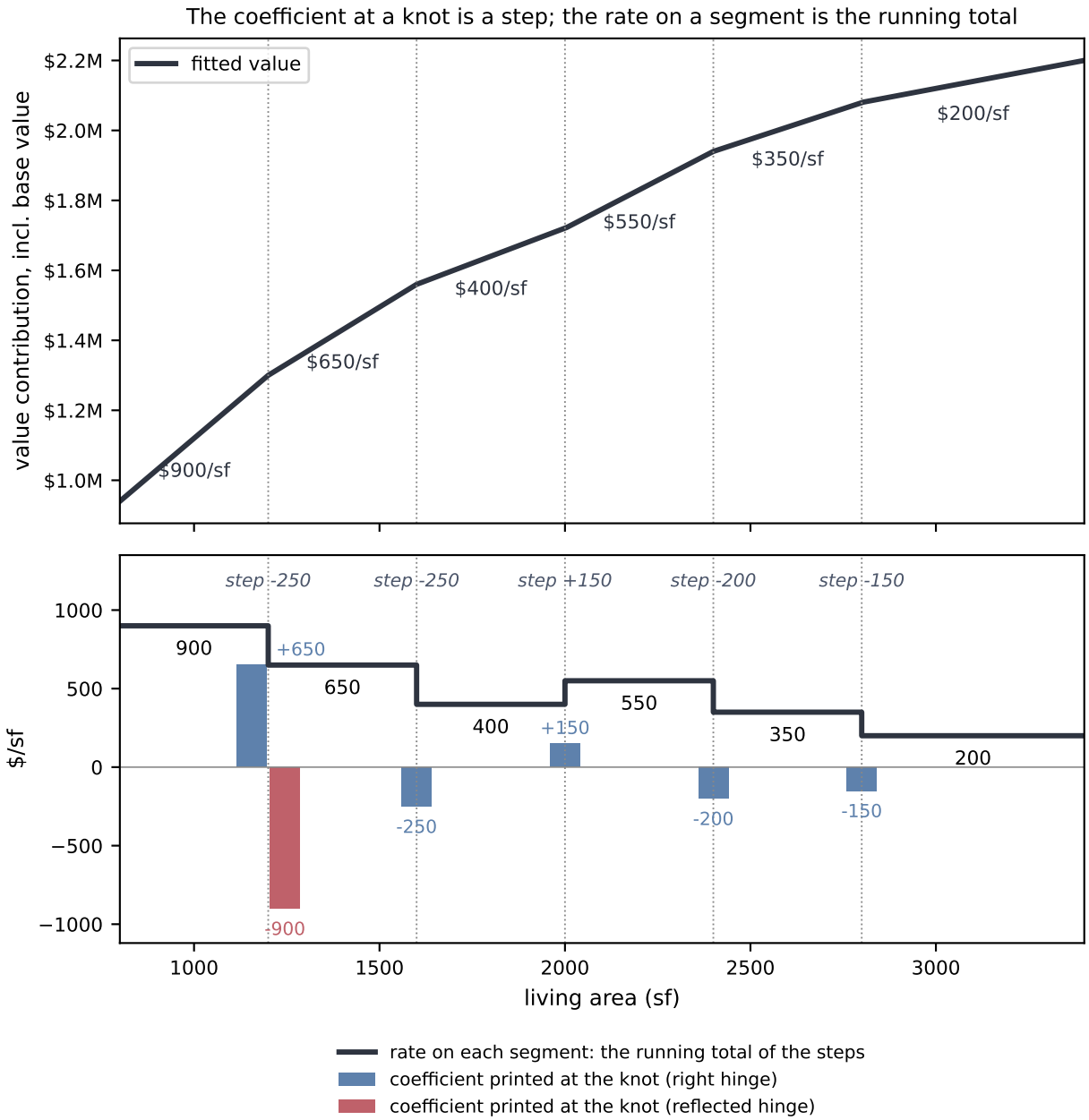
الحالة 2: تفاعلات

مصطلح التفاعل هو المعاملات مضروبة في حاصل ضرب عوامل في متغيرات مختلفة، يكون كل عامل منها «مفصلاً» أو المتغير نفسه، على سبيل المثال: $\gamma \cdot h(\mathrm{gla} - 1500) \cdot \mathrm{lot}$. كل ما ورد في الحالة 1 لا يزال ساريًا باستثناء كلمة واحدة: أصبح المعدل في المقطع الآن دالة للمتغيرات الأخرى، وليس ثابتًا. وفيما يلي العبارة وإثباتها، ثم تأثير ذلك على حسابات المُقيّمين.

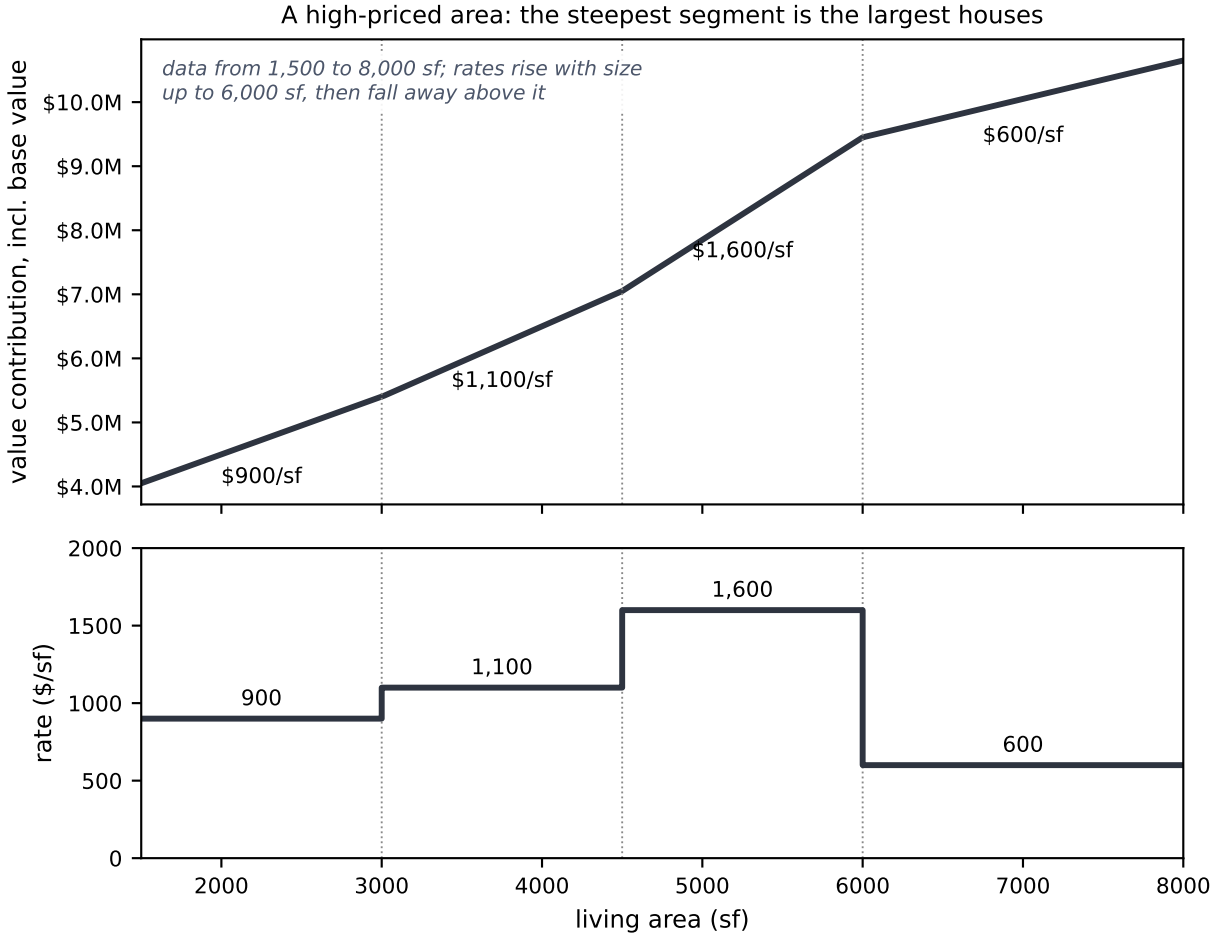
الإعداد. تم إجراء ملاءمة لنموذج MARS مع تفاعلات على السمات $x, z_1, \ldots, z_q$ بالقيمة التالية:

$$f(x,z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

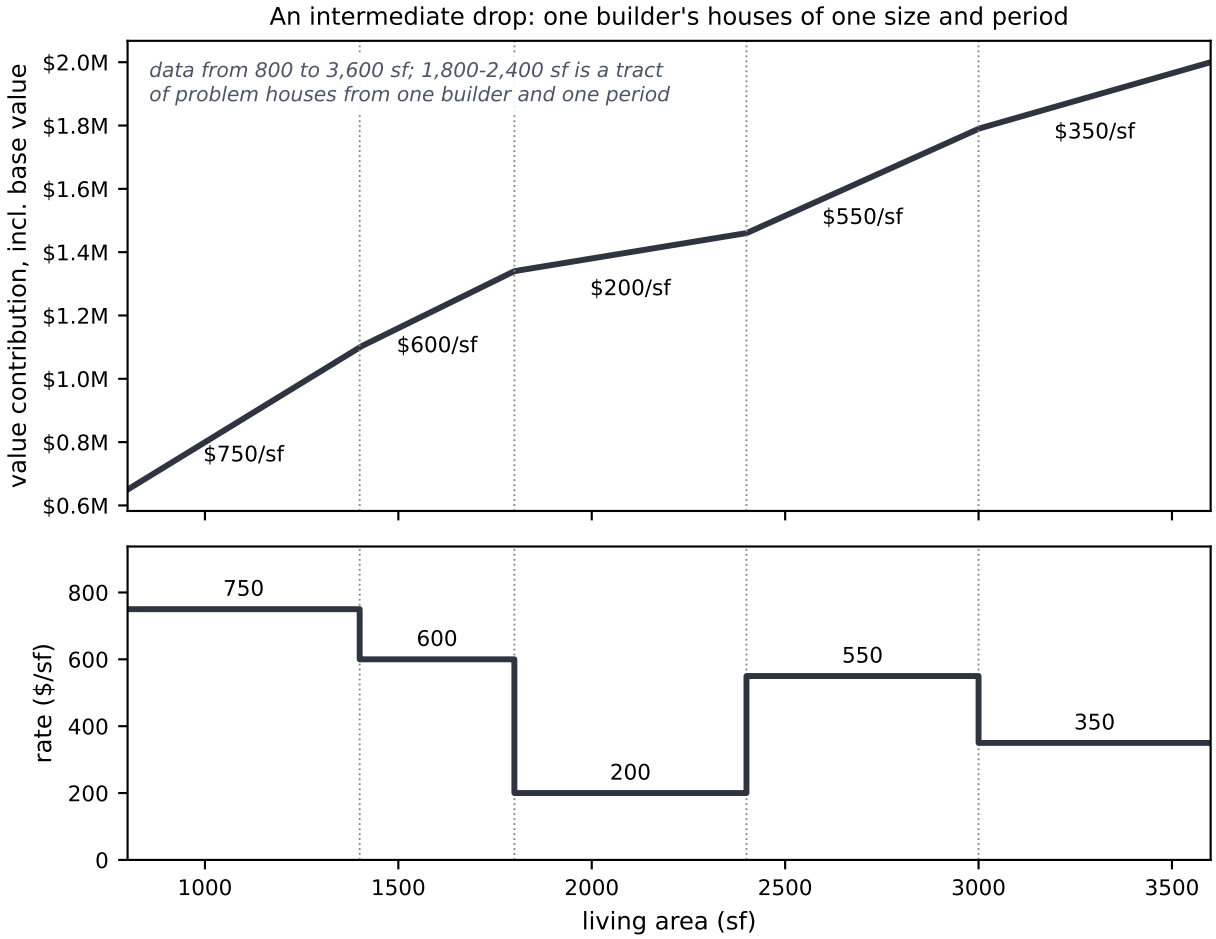
حيث M هو عدد الحدود بخلاف القاطع، وβ_0 هو القاطع، والنموذج هو القاطع مضافًا إليه مجموع حدوده، والحد m يساوي $\gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k)$: حيث يُضرب المعامل γ_m في عامل واحد لكل سمة في الحد. هنا $z = (z_1, \ldots, z_q)$، وبما أن مؤشرًا واحدًا يمر على كل سمة، فإن z_0 يمثل x. تشكل السمات التي تظهر في الحد m المجموعة $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$، ولا تظهر أي سمة مرتين في حد واحد، وكل عامل $B_{m,k}$ هو دالة للسمة الواحدة z_k، من أحد الأنواع الثلاثة التالية: السمة نفسها، z_k؛ مفصلة يمينية $h(z_k - t)$؛ أو مفصلة معكوسة $h(t - z_k)$. لنفترض أن $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ هي المصطلحات التي تحتوي على x. بالنسبة لـ $m \in M_x$، فإن $B_{m,0}(x)$ هو عامل المصطلح



شكل 4: نموذج ذو خمس عقدة يستند إلى بيانات تبدأ من 800 قدم مربع: $-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$. في الأعلى، القيمة التي يتم تطبيق الملاءمة عليها مع ذكر المعدل على كل مقطع؛ ولا توجد أي قيمة أقل من 800 قدم مربع نظرًا لعدم وجود منازل بهذا الحجم. أدناه، يظهر المعامل مطبوعًا عند كل عقدة على شكل شريط، والمعدل على كل مقطع على شكل سلم: كل درجة من السلم هي مجموع الأشرطة عند تلك العقدة (شريط واحد هنا، وشريطان حيث تحمل العقدة زوجًا، النظرية 2)، لذا فإن المعدل على المقطع هو معدل المقطع الأول مضافًا إليه المجموع التراكمي للخطوات الموجودة على يساره، وليس المعاملات الموجودة بجانبه: فكل معاملة تضبط المعدل القادم من اليسار.



شكل 5: منطقة مرتفعة الأسعار، وفقًا لبيانات تتراوح المساحات فيها بين 1,500 و8,000 قدم مربع: $-900\,h(3000-\text{gla}) + 1100\,h(\text{gla}-3000) + 500\,h(\text{gla}-4500) - 1000\,h(\text{gla}-6000)$ ، تقاطع مع $5,400,000 عند العقدة الأولى. الأسعار $900 ، $1,100 ، $1,600 و $600 للقدم المربع الواحد: الشريحة الأكثر ارتفاعًا هي من 4,500 إلى 6,000 قدم مربع، حيث يتواجد المشترون، أما الشريحة الأولى فهي أقل ارتفاعًا، وفوق 6,000 تنخفض الأسعار. القاعدة لم تتغير؛ فقط السوق هو الذي تغير.



شكل 6: انخفاض متوسط، استنادًا إلى بيانات تتراوح من 800 إلى 3,600 قدم مربع: $-750\,h(1400-\text{gla}) + 600\,h(\text{gla}-1400) - 400\,h(\text{gla}-1800) + 350\,h(\text{gla}-2400) - 200\,h(\text{gla}-3000)$ ، تقاطع مع $1,100,000 عند العقدة الأولى. الأسعار $750 ، $600 ، $200 ، $550 و $350 للقدم المربع. لنفترض أن المقطع من 1,800 إلى 2,400 هو منطقة من المنازل بهذا الحجم، شيدها مقاول واحد في فترة واحدة، مع مشاكل في أسعار السوق (مثال افتراضي)؛ ينخفض السعر إلى $200 هناك ثم يرتفع فوقه. القارئ الذي يأخذ المعامل -400 عند 1,800 كمعدل لتلك الشريحة، أو الذي يفترض أن الأسعار تنخفض فقط مع الحجم، يخطئ في تفسير المنطقة.

في x، أما السمات الأخرى للمصطلح، تلك الموجودة في z_k مع $k \in F_m$ و $k \neq 0$، فهي شركاء x في ذلك المصطلح. اكتب

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k \in F_m,\; k \neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

للحصول على حاصل ضرب العوامل الشريكة، حيث يكون حاصل الضرب الفارغ هو 1. بعبارة أخرى: بمجرد ملء السمات الأخرى للموضوع، يتم ضرب الشركاء في المصطلح للحصول على عدد عادي واحد؛ وهذا العدد مضروبًا في المعاملات المطبوعة هو معامل مصطلح المعيشة العادي، ويُقرأ المصطلح كما في الحالة 1. حاصل ضرب الشركاء $P_m(z)$ هو ما يتبقى من الحد m عند إخراج عامله الموجود في x: الحد m هو $\gamma_m\, B_{m,0}(x)\, P_m(z)$. عند نقطة معينة z يكون عددًا، لذا على مقطع يعمل الحد على x كمفصلة واحدة بمعامل $\gamma_m P_m(z)$، وهذا الحاصل هو الطريقة التي تدخل بها الشركاء في المعدل. الحد الذي لا شريك له له $P_m(z) = 1$ وهو حد من الحالة 1.

على سبيل المثال، في المصطلح $0.03\, h(\mathrm{gla} - 1200)\, h(\mathrm{lot} - 6000)$ الوارد في المثال التوضيحي أدناه، حيث x هي المعيشة، فإن العامل في x هو $h(\mathrm{gla} - 1200)$، والشريك الوحيد هو قطعة الأرض، و$P_m(z) = h(\mathrm{lot} - 6000)$. في قطعة أرض مساحتها 5,000 قدم مربع $P_m(z) = 0$ ولا يضيف هذا الحد أي شيء إلى السعر؛ وفي قطعة أرض مساحتها 10,000 قدم مربع $P_m(z) = 4{,}000$ ويعمل هذا الحد كمفصلة عند 1,200 بمعامل $0.03 \times 4{,}000 = 120$، مضيفًا 120$ لكل قدم مربع إلى السعر فوق 1,200 قدم مربع. لا يوجد هنا ما يحدد عدد السمات التي قد يحتوي عليها الحد؛ حيث تحدد حجة «earth's degree هذا الحد الأقصى، وتسري النظريات أدناه على أي درجة. الحد الذي يحتوي على d سمات له رسم بياني في $d+1$ أبعاد، وهو ما لا يمكن لأحد رسمه بمجرد أن d يتجاوز اثنين؛ يُظهر البرنامج شرائح فقط، سمة واحدة أو اثنتين في كل مرة مع تثبيت السمات الأخرى، والنظرية 3 هي نفس عملية التقطيع التي تتم عند النقطة الخاصة بالموضوع. $P_m(z)$ هو المكان الذي يحدث فيه هذا التقطيع: مهما كان عدد الشركاء في المصطلح، فإن حاصل ضربهم عند نقطة ما يساوي رقمًا واحدًا. في الحد ذي السمات الأربع $\gamma\, h(\mathrm{gla} - 1200)\, h(\mathrm{lot} - 6000)\, h(\mathrm{age} - 10)\, \mathrm{baths}$، مع $\gamma = 0.001$، الذي يحتوي رسمه البياني على خمسة أبعاد، $P_m(z) = h(\mathrm{lot} - 6000)\, h(\mathrm{age} - 10)\, \mathrm{baths}$؛ في قطعة أرض مساحتها 10,000 قدم مربع، وعمر 20 عامًا، و3 حمامات، يكون $4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$، وعلى طول مساحة المعيشة يكون الحد بأكمله مفصلاً عند 1,200 بمعامل $0.001 \times 120{,}000 = 120$ $\gamma \times 120{,}000$، مما يضيف 120$ لكل قدم مربع: وهو نفس المصطلح ذي الميزتين المذكور أعلاه، ولكن بمعاملات أصغر بثلاثين مرة. ولهذا السبب غالبًا ما يظهر معامل المصطلح ذي الدرجة العالية كرقم صغير جدًّا عندما تُقاس مكوناته بوحدات كبيرة: فهو يضرب حاصل ضرب عدة قيم للمكونات. وإذا كان أي من العناصر المقترنة يقع في الجانب الصفر من عقدة العدد، أي أقل بكثير من 6,000 قدم مربع أو عمر أقل من 10 سنوات، فإن $P_m(z) = 0$ ولا يسهم الحد بأي شيء، مهما كانت العناصر المقترنة الأخرى؛ فكلما ارتفعت الدرجة، زادت الطرق التي يمكن بها تعطيل الحد في خاصية معينة. تستخدم الأمثلة الواردة في هذا الملحق تفاعلات ثنائية الاتجاه (2 = degree).

$$m \in M_x S_i = (t_i, t_{i+1}) t_{K+1} = +\infty t_0 = -\infty i \in \{0, \ldots, K\}\; B_{m,0} t_1 < \cdots < t_K$$

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{if} B_{m,0} \text{ feature the is } x \text{ hinge right a or itself, } h(x - t_j) \text{ with } t_j \leq t_i, \\ -1 & \text{if} B_{m,0} \text{ hinge reflected a is } h(t_j - x) \text{ with } t_j \geq t_{i+1}, \\ 0 & \text{otherwise.} \end{cases}$$

النقطة هي قيمة z للسمات الأخرى. وبما أن كل $B_{m,0}$ تكون خطية أو تساوي صفرًا تمامًا عند S_i، فإن f تكون خطية في x عند S_i لقيمة ثابتة من z؛ ويكون ميلها عند تلك النقطة هو معدل التغير في S_i عند النقطة z، ويُكتب $r_i(z) = \partial f / \partial x$ لـ $x \in S_i$.

للاطلاع على جميع الرموز دفعة واحدة، استخدم نموذج المثال التوضيحي أدناه كما تظهره «إيرث»: المعامل 900,000، $600\, h(\mathrm{gla} - 1200)$، $-350\, h(\mathrm{gla} - 2400)$، $0.03\, h(\mathrm{gla} - 1200)\, h(\mathrm{lot} - 6000)$ و $15\, \mathrm{lot}$. وتتمثل خصائصها في مساحة المعيشة، $x = z_0 = \mathrm{gla}$، ومساحة الأرض، $z_1 = \mathrm{lot}$، لذا فإن $q = 1$؛ والمعامل هو $\beta_0 = 900{,}000$، وهناك $M = 4$ حدًا. في حالة عقار تبلغ مساحة المعيشة فيه 2,000 قدم مربع على قطعة أرض مساحتها 10,000 قدم مربع:

قيمة الحد عند العقار	$P_m(z)$	$B_{m,1}(z_1)$	$B_{m,0}(x)$	F_m	γ_m	m
$600 \times 800 = 480{,}000$	1	لا يوجد	$h(\mathrm{gla} - 1200)$	$\{0\}$	600	1
$-350 \times 0 = 0$	1	لا يوجد	$h(\mathrm{gla} - 2400)$	$\{0\}$	-350	2
$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$	$h(\mathrm{lot} - 6000)$	$h(\mathrm{lot} - 6000)$	$h(\mathrm{gla} - 1200)$	$\{0, 1\}$	0.03	3
$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$	(M_x ليس في)	lot	لا يوجد	$\{1\}$	15	4

إذن $M_x = \{1, 2, 3\}$: لا يحتوي الحد الرابع على أي عامل في x، ويضيف نفس القيمة بغض النظر عن المعيشة، ولا يدخل في معدل x. القيمة الملائمة هي $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$. لا يحتوي الحدان الأول والثاني على أي شريك، لذا $P_1(z) = P_2(z) = 1$؛ أما الحد الثالث فيحتوي على شريك واحد، و$P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$، وهو المضاعف في المثال أعلاه. النظرية 3، التي تلي ذلك، تحوّل هذه القيم إلى المعدل. تحتوي «مساحة المعيشة» على نقطتي «$t_1 = 1{,}200$» و«$t_2 = 2{,}400$»، وتقع الخاصية على القطعة «S_1» بينهما، حيث يكون المصطلحان 1 و3 نشطين والمصطلح 2 غير نشط ($s_{1,1} = 1$، $s_{2,1} = 0$، $s_{3,1} = 1$)؛ لذا فإن «$r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$»، وهو السعر لقطعة أرض مساحتها 10,000 قدم مربع في جدول المثال المطروح.

النظرية 3 (المعدل على مقطع، مع التفاعلات). باستخدام هذه الرموز، لكل i ولكل نقطة z، فإن

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

إثبات النظرية 3. لنفترض أن i، ونقطة z، و$x \in S_i$. أي حد يحتوي على $m \notin M_x$ لا يحتوي على أي عامل في x ويكون ثابتًا في x؛ ومشتقته في x تساوي 0. أي حد يحتوي على $m \in M_x$ يساوي $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$، حيث $P_m(z)$ لا يعتمد على x. بناءً على تحليل الحالات في إثبات النظرية 1، المطبق على العامل الفردي $B_{m,0}$، فإن مشتقة $B_{m,0}$ عند x تساوي 1 بالنسبة للسمة نفسها، و1 أو 0 بالنسبة للمفصلة اليمنى، حسب ما إذا كانت عقدة المفصلة عند t_i أو إلى يسارها، أو عند t_{i+1} أو إلى يمينها، و-1 أو 0 بالنسبة للمفصلة المنعكسة، حسب ما إذا كانت عقدة المفصلة عند t_{i+1} أو إلى يمينها، أو عند t_i أو إلى يسارها؛ أي أنها تساوي $s_{m,i}$. لذا فإن مشتقة الحد هي $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$، ومشتقة f، وهي مجموع محدود، هي مجموع هذين الحدين. ولا تعتمد القيمة على أي من $x \in S_i$ تم اختياره. ■

النظرية رقم 1 هي الحالة الخاصة التي لا يوجد فيها أي حد في M_x له شريك، بحيث يكون كل $P_m(z) = 1$؛ ويؤدي تجميع حدود المجموع حسب «العقدة» الخاصة بها إلى الحصول على الصيغة التي تم إثباتها هناك. توضح ثلاث نتائج مترتبة كيف تتغير الشركاء؛ وأخيرة هذه النتائج هي فشل الحد «واحد لكل عقدة»، وحالة «يمكن أن يختفي الحد» التي يوضحها المثال العملي أدناه.

النتيجة 4 (المعدل هو عدد عند نقطة معينة فقط). في سياق الحالة 2، بالنسبة لكل i، يكون المعدل r_i دالة للنقطة z. ويكون ثابتًا في z كلما كان كل حد $m \in M_x$ الذي يحتوي على $s_{m,i} \neq 0$ لا يوجد له شريك. وعندما يكون لأحد الحدود التي تحتوي على $s_{m,i} \neq 0$ نظير، فإن $r_i(z)$ تكون الدالة $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$، التي تتغير مع قيم النظائر باستثناء الحالات التي تتعادل فيها الحدود تمامًا؛ وعندئذٍ يكون لخاصيتين لهما نفس x على نفس المقطع معدلات مختلفة لـ x كلما اختلفت حاصل ضرب نظائرهما ولم تتعادل الفروق. ولهذا السبب يأخذ البرنامج نقطة، ولهذا السبب لا يوجد جدول معدلات لخاصية واحدة بمفردها.

الإثبات. وفقًا للنظرية رقم 3، فإن $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$. إذا كان كل حد الذي له $s_{m,i} \neq 0$ لا يوجد له شريك، فإن كل P_m من هذا النوع يكون هو حاصل الضرب الفارغ 1 ويكون المجموع ثابتًا. وإلا فإن المجموع يحتوي على حد واحد على الأقل $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ حيث $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ وP_m هو حاصل ضرب عامل واحد أو أكثر، كل عامل منها دالة غير ثابتة لشريكه، لذا فإن المجموع يكون ثابتًا في z فقط إذا ألغيت تلك الحدود بشكل متطابق. ■

النتيجة 5 (على مقطع من x، يكون المعدل منحنى متغيرًا في كل شريك). في سياق الحالة 2، نحدد i، وشريكًا z_p ($p \geq 1$)، وقيم جميع السمات الأخرى. عندئذٍ تكون $z_p \mapsto r_i(z)$ دالة خطية متقطعة مستمرة لـ z_p، حيث تقع نقاط الانقطاع بين العقد الخاصة بالعوامل $B_{m,p}$ للمصطلحات الواردة في M_x. على طول x مع تثبيت كل شريك، يتغير المعدل فقط عند العقد $t_1, \ldots, t_K$ الخاصة بـ x؛ وفي الفضاء المشترك لـ x وشركائها، يتم قطع سطح المعدل بكل من عقد x وعقد كل شريك.

الإثبات. مع ثبات الخصائص الأخرى، يكون كل $P_m(z)$ هو ثابت مضروبًا إما في 1 (إذا كان $p \notin F_m$) أو في العامل الفردي $B_{m,p}(z_p)$، وهو z_p نفسه، أو $h(z_p - t)$ أو $h(t - z_p)$: دالة متصلة خطية على أجزاء من z_p مع نقطة انقطاع واحدة على الأكثر، عند عقدتها. إن التوليفة الخطية المحدودة لمثل هذه الدوال --- وهو ما تنص عليه النظرية 3 بالنسبة لـ $r_i(z)$ --- تكون متصلة وخطية على أجزاء، مع وجود نقاط انقطاع فقط عند انقطاع أحد مكونات المجموع. والنص الموجود على الرابط x هو النظرية 3 نفسها: بالنسبة لـ z الثابت، فإن $r_i(z)$ يمثل عددًا واحدًا على كل S_i، ولا تلتقي المقاطع إلا عند عقد x. ■

النتيجة 6 (يفشل الحد المحدد في النظرية 1). في سياق الحالة 2، فإن عدد الحدود التي تحتوي على حد غير صفري في صيغة النظرية 3 لـ $r_i(z)$ محدود فقط بـ $|M_x|$، وهو عدد الحدود التي تحتوي على x، وقد يتجاوز K: فقد تظهر عقدة من x في عدة حدود من M_x مع شركاء مختلفين، كل منها حد متميز. وعلى العكس من ذلك، فإن المصطلح الذي يحتوي على $s_{m,i} \neq 0$ لا يسهم بأي شيء عند النقطة التي يكون فيها حاصل ضرب شريكه صفرًا.

الإثبات. المصطلحان $\gamma_1 \, h(x - 1500) \, \mathrm{lot}$ و $\gamma_2 \, h(x - 1500) \, h(\mathrm{age} - 10)$ هما مصطلحان مختلفان من M_x لهما نفس العقدة، وعلى القطعة الموجودة فوق 1,500 يكون لكل منهما $s_{m,i} = 1$، لذا يساهم كلاهما، و $r_i(z) = \gamma_1 \, \mathrm{lot} + \gamma_2 \, h(\mathrm{age} - 10)$ يحتوي

على عنصرين من نفس العقدة؛ وإضافة شركاء آخرين يضيف مصطلحات أخرى عند نفس العقدة بلا حدود. بالعكس، خذ حدًّا شريكه مفصلة $h(\text{lot}-6000)$ عند نقطة مع $\text{lot} < 6000$: عندئذٍ $P_m(z) = 0$ ويختفي العنصر المجمَّع رغم أن $s_{m,i} \neq 0$؛ أما عند نقطة مع $\text{lot} > 6000$ فلا يختفي. ■

ومن الجدير بالذكر هنا ملاحظة عملية مستمدة من تقييمات المُقيّمين أنفسهم. بمجرد السماح بالتفاعلات، غالبًا ما يظهر الرسم البياني لمساحة المعيشة الذي يرسمه البرنامج للمتغير بمفرده خطًا مستقيمًا، بمعدل واحد، بينما تظهر الانحناءات التي كان من شأن نموذج بدون تفاعلات أن يضعها في مساحة المعيشة بدلاً من ذلك في مصطلحات التفاعل، وعادةً ما تكون مساحة المعيشة مع عمر البيع (الفترة الزمنية بين البيع وتاريخ السريان) أو مساحة المعيشة مع الحمامات. توضح النظرية رقم 3 سبب عدم كون الخط المستقيم هو المعدل. يرسم الرسم البياني لكل متغير في earthUI المصطلحات التي لا يوجد لها شريك؛ بينما يرسم الرسم البياني من الدرجة الأولى في plotmo شريحة من النموذج بأكمله مع وجود المتغيرات الأخرى عند قيمها الوسيطة. يتم رسم مصطلحات التفاعل كأسطح في أماكن أخرى (الرسوم البيانية من الدرجة الأولى والثانية في برنامج plotmo، Milborrow 2024b والتي يعرضها برنامج earthUI جنبًا إلى جنب). في أي عقار فعلي، يكون السعر الخاص بمساحة المعيشة هو ميل الخط المستقيم زائدًا، لكل مصطلح تفاعل نشط، معامل المصطلح مضروبًا في قيمة العامل المقترن به؛ وهي تتغير عند نقاط تقاطع تلك المصطلحات الخاصة بمساحة المعيشة، ويعتمد مقدار التغير على العوامل المقترنة: فعملية بيع جرت قبل ست سنوات وأخرى جرت الشهر الماضي، أو منزل به حمامان وآخر به أربعة حمامات، تقعان في جداول أسعار مختلفة لمساحة المعيشة على الرغم من أن مخطط مساحة المعيشة يُظهر خطًا واحدًا. القارئ الذي يأخذ الخط على أنه المعدل يصطدم بالحاجز مرة أخرى، على مستوى أعلى؛ وجدول المعدلات عند نقطة الموضوع هو السبيل لتجاوزه. الشكل7 يرسم أحد هذه النماذج بالطريقة التي يتبعها البرنامج، كسطح فوق مساحة المعيشة وعمر البيع، ثم يقرأ الرسم البياني لمتغير مساحة المعيشة منه عند عمري بيع مختلفين.

الشكل 8 يطبق الفكرة نفسها في الاتجاه المعاكس، انطلاقًا من السوق الموضحة في الشكل 2. تم بناء نموذج لهذا السوق باستخدام تفاعل «معيشة العقار × عمر العقار»، بحيث يكون التأثير الرئيسي لـ«معيشة العقار» خطًا مستقيمًا واحدًا، 500$ للقدم المربع، بينما تتولى العوامل الأربعة للتفاعل تشكيل الانحناءات. والرسم البياني الذي يرسمه البرنامج لمساحة المعيشة بمفرده هو الخط المستقيم. عند قراءة البيانات الخاصة ببيع عمره أربع سنوات، تكون معدلات مساحة المعيشة كما في الشكل 2 بالدولار تمامًا، 600$، 1,000$، 750$ و 100$؛ وعند قراءة البيانات الخاصة ببيع جديد، يكون الخط مستقيمًا؛ وعند قراءة البيانات الخاصة ببيع عمره سنتين، تكون القيم بين هذين الحدين. تم بناء النموذج لإثبات هذه النقطة، وليس لتناسب المبيعات، ولن يصل إعادة التكييف الحقيقي إلى الشكل2 بهذه الدقة؛ لكن الآلية هي نفسها التي تستخدمها إعادة التكييف الحقيقي، وهذا هو السبب في أن المُقيّمين الذين يرون أن مخطط مساحة المعيشة يصبح مستقيمًا بعد إضافة التفاعلات لم يفقد الانحناءات. لقد انتقلت الانحناءات إلى مصطلحات التفاعل، حيث لا يمكن استعادتها إلا من خلال قراءة عند نقطة معينة. يرسم مخطط التأثير الرئيسي لنموذج يحتوي على تفاعلات مصطلحات المتغير وحدها، وهي الشريحة عند إعداد الشركاء حيث يكون كل مصطلح تفاعل يساوي صفرًا (هنا، عملية بيع جديدة)، وليس شكل السوق؛ اقرأ الرسم البياني للمتغير في الموضوع.

تتعلق النتيجة الأخيرة بالتعديل وليس بالسعر، وهي التي تصل إلى شبكة الأسعار.

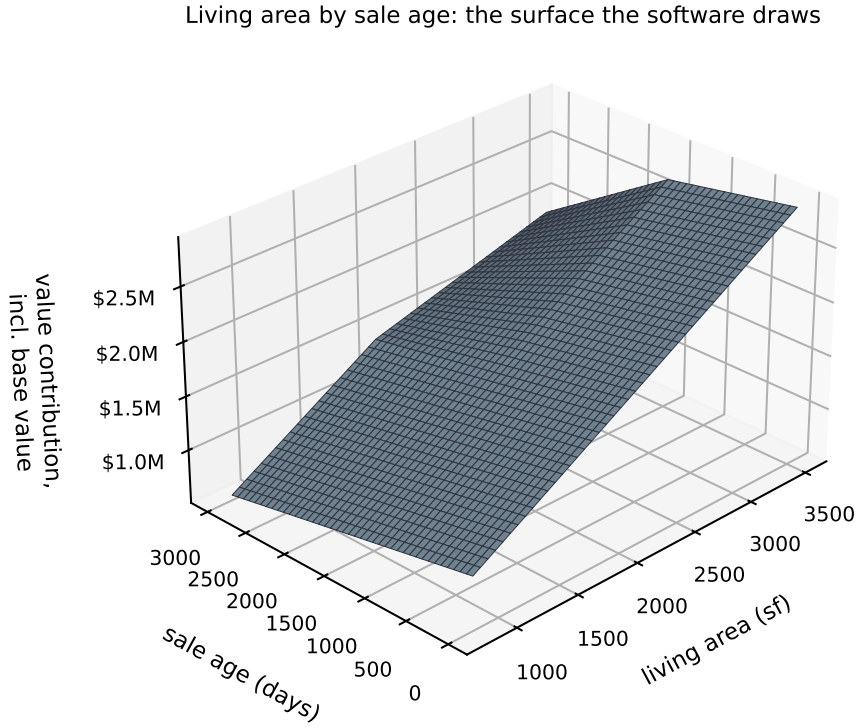
النظرية 4 (تقسيم التعديل يعتمد على الترتيب). في سياق الحالة 2، لنفترض أن $y = z_p$ $(p \geq 1)$ هي إحدى السمات الأخرى، وأن w تمثل السمات المتبقية، وz_k تمثل $k \notin \{0, p\}$؛ ونكتب $f(x, y, w)$ لـ f مع تجميع حججها على هذا النحو. لنفترض أن العقار المقارن موجود في (x_c, y_c, w) والموضوع في (x_s, y_s, w)، وw هو نفسه لكليهما. بالنسبة للقيمة y^* لـ y، عرّف التعديل لـ x مع إبقاء y عند y^* على النحو التالي:

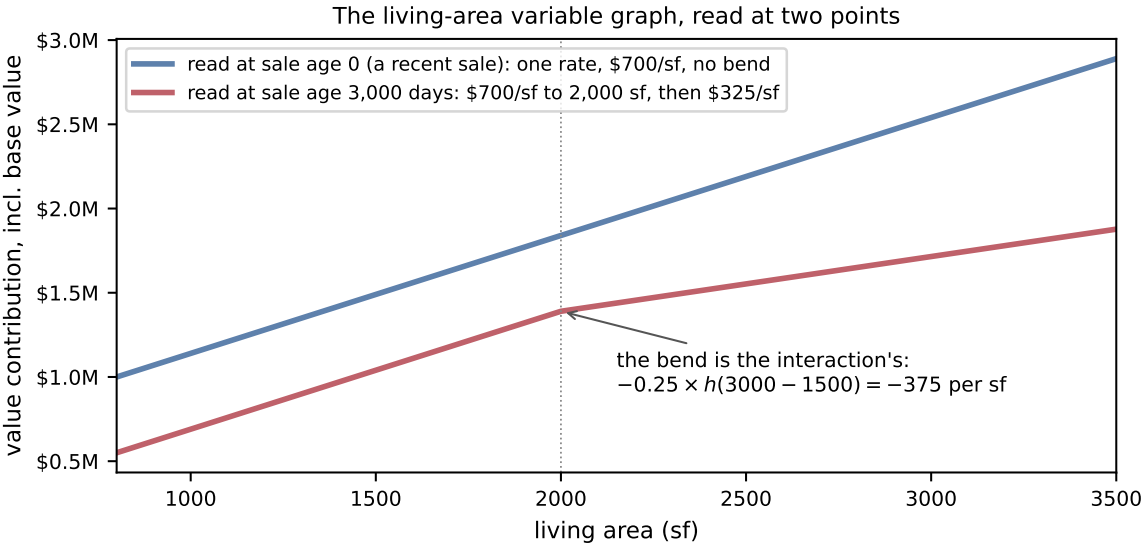
$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

لنفترض أن $M_{x,y}$ هي الحدود التي تحتوي على كل من x و y. كل حد من هذه الحدود يساوي معاملته مضروبًا في ثلاثة أجزاء، $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$: $A_m(x) = B_{m,0}(x)$ هو عامله في x، وهو x نفسه أو محور في x؛ $C_m(y) = B_{m,p}(y)$ هو عامله في y، وهو y نفسه أو محور في y؛ و$Q_m(w)$ هو حاصل ضرب عوامله في السمات المتبقية، كل سمة من هذه السمات هي نفسها أو محور فيها، ويكون 1 عندما لا يحتوي الحد على أي عامل آخر. في المثال التوضيحي أدناه، المصطلح الوحيد من هذا النوع هو $0.03\, h(\text{gla}-1200)\, h(\text{lot}-6000)$، مع $A_m(x) = h(\text{gla}-1200)$ و$C_m(y) = h(\text{lot}-6000)$ و$Q_m(w) = 1$. اكتب $\Delta_x(y_s)$ و $\Delta_x(y_c)$ للتعديل الخاص بـ x مع إبقاء y عند قيمة العقار موضوع الدراسة y_s وعند قيمة العقار المقارن y_c، أي $\Delta_x(y^*)$ عند $y^* = y_s$ وعند $y^* = y_c$؛ في المثال التوضيحي، مع x كمساحة المعيشة و y كمساحة قطعة الأرض، و $\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$ عند قطعة الأرض المقارنة البالغة 5,000 قدم مربع و $\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$ عند قطعة الأرض موضوع الدراسة البالغة 10,000. ثم

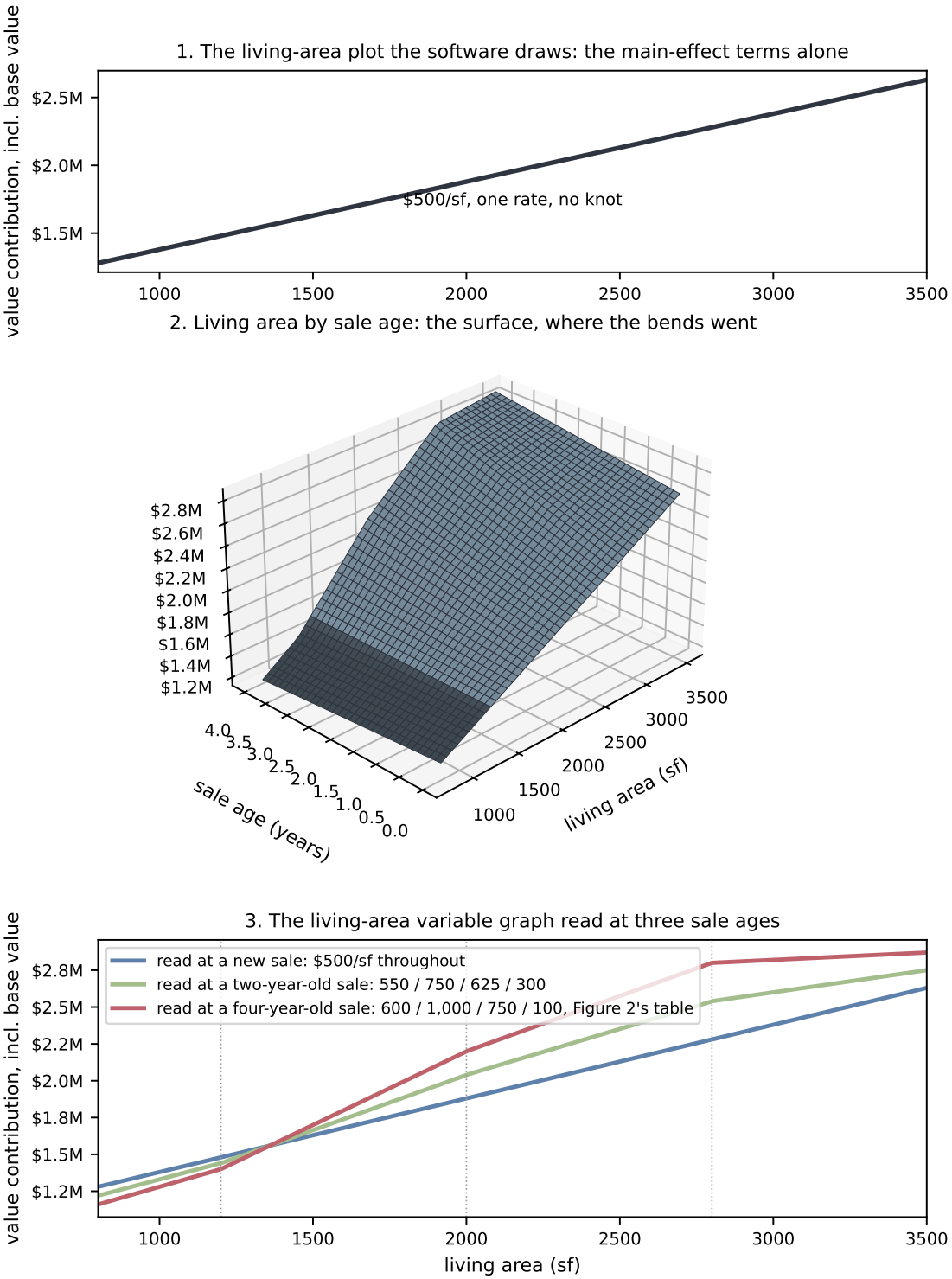
$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

في حين أن الفرق الكلي $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ لا ينطوي على أي اختيار لـ y^*. يتناول البيان هذه الشريحة ذات السمتين، حيث يكون أحد الشريكين y مع بقاء كل شيء آخر عند نفس القيمة w بالنسبة لكلتا الخاصيتين؛ وعندما تختلف ثلاث سمات أو أكثر بين الاثنين، فإن تقسيم المجموع بينهما يعتمد على المسار بنفس الطريقة على طول سلسلة أطول من التحركات ذات السمة الواحدة، وتنطبق النظرية على





شكل 7: تفاعل بين مساحة المعيشة وعمر البيع: $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$ ، استنادًا إلى بيانات تتراوح المساحة فيها بين 800 و3,500 قدم مربع، وعمر البيع يصل إلى 3,000 يوم. في الأعلى، السطح الذي يرسمه برنامج النمذجة لهذا الزوج. أدناه، الرسم البياني لمتغير مساحة المعيشة المقروء عند نقطتين، كما تنص النظرية رقم 3: في أي عملية بيع عمرها يصل إلى 1,500 يوم، يكون عامل الشريك $h(\text{saleage} - 1500)$ صفرًا، ولا يسهم التفاعل بأي شيء، ويكون الرسم البياني خطًا مستقيمًا عند $700 قدم مربع؛ في عملية بيع عمرها 3,000 يوم، تبلغ قيمة الشريك 1,500، ويطرح التفاعل $0.25 \times 1{,}500 = 375$ لكل قدم مربع فوق 2,000 قدم مربع، ويكون المعدل هناك $325 . التأثير الرئيسي لمساحة المعيشة (المصطلحات في مساحة المعيشة وحدها، بدون شريك) هو نفس الخط المستقيم في كلا الحالتين؛ أما الانحناء فينتمي إلى التفاعل، ولا يظهر إلا عندما يكون الشريك نشطًا.



شكل 8: سوق الشكل 2 ، مع تفاعل بين مساحة المعيشة وعمر البيع: $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$ ، حيث يتراوح عمر البيع بالسنوات من 0 إلى 4. توصف الألواح في عناوينها؛ وعند أربع سنوات، يُظهر الرسم البياني السفلي بالضبط المعدلات الواردة في الشكل 2 ، $120,000 ، ولكن بمستوى أقل. تم إنشاؤها لأغراض التوضيح، ولم يتم ملاءمتها.

كل خطوة في السلسلة، مع إبقاء السمات التي لم تُحرَّك بعد عند قيمها الحالية. وعلى وجه الخصوص، مع وجود مصطلح واحد من هذا النوع $\gamma\, A(x)\, C(y)$ وعدم وجود عوامل في w، يختلف التعديلان الخاصان بـ x بمقدار $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$، وهو ليس 0 كلما أدى التحرك في x إلى تغيير A واختلفت الخاصيتان في C. بالنسبة لـ $A = h(x - t)$ و $C = y$، يكون هذا $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$؛ أما بالنسبة لـ $A = h(x - t)$ و $C = h(y - s)$، وهو شكل المثال العملي أدناه، فيكون $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$.

إثبات النظرية 4. قم بتجميع حدود f حسب ما إذا كانت تحتوي على x أو y. الحد الذي لا يحتوي على x ولا على y يأخذ نفس القيمة في (x_s, y^*, w) و (x_c, y^*, w) ويُلغى في $\Delta_x(y^*)$. والحد الذي يحتوي على y دون x يُلغى بالمثل. أما الحد الذي يحتوي على x دون y فيساهم في $\Delta_x(y^*)$ بمقدار لا يعتمد على y^*، لذا يُلغى في $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$. يساهم الحد $m \in M_{x,y}$ بمقدار $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ في $\Delta_x(y^*)$؛ وبوضع $y^* = y_s$ و $y^* = y_c$ وطرحهما، نحصل على المجموع المذكور. الفرق الإجمالي هو فرق بين قيمتين للدالة الواحدة f ولا يشير إلى y^*. ■

لذا فإن قيمة التفاعل تعود إلى زوج السمتين، وليس إلى أي منهما على حدة. فالشبكة التي تُعدِّل سمة واحدة في كل مرة وفقًا لقيم العقارات المقارنة، وتلك التي تُعدِّل وفقًا لقيم العقار موضوع التقييم، تتفقان على المجموع وتختلفان حول توزيعه. يُعد الإبقاء على السمات الأخرى وفقًا لقيم العقار موضوع التقييم أحد الأعراف للدفاع، وهو ما يستخدمه البرنامج؛ ويجب أن يذكر التقرير الأعراف التي استخدمها. لا تحتوي الشبكة السكنية القياسية، مثل تلك الموجودة في تقرير التقييم السكني الموحد ،(URAR) على سطر للتفاعل. عند إجراء التعديل على سمة واحدة في كل مرة، يجب أن يكون الشريكان في طرفي نقيض --- حيث يتم تعديل مساحة المعيشة وفقًا لمساحة قطعة أرض العقار موضوع التقييم، ثم يتم تعديل مساحة قطعة الأرض وفقًا لمساحة المعيشة في العقار المقارن، أو العكس --- بحيث يتم احتساب التفاعل مرة واحدة ويكون مجموع الأسطر هو الفرق الإجمالي للنموذج. مع حساب المساهمات مباشرةً، يمكن للشبكة أيضًا أن تتضمن التفاعل كسطر مستقل، وهو الفرق بين مصطلحات التفاعل بين العقار موضوع التقييم والعقار المقارن، بجانب الأسطر الخاصة بكل سمة؛ وبذلك يصبح كل سطر مجموعة واحدة من المصطلحات، ولا يلزم اختيار أي ترتيب. في المثال التوضيحي أدناه، الأسطر الثلاثة هي مساحة المعيشة \$240,000، وقطعة الأرض \$75,000، ومساحة المعيشة حسب قطعة الأرض \$120,000، والتي يبلغ مجموعها نفس الرقم \$435,000. مع وجود التفاعلات، يتغير معدل القاطع للزوج بطريقتين: الأولى من خلال النطاقات المتقاطعة، والثانية من خلال موقع الزوج بين الشركاء.

مثال محلول بتفاعل

سوق ساحلي مرة أخرى، ويحتوي هذه المرة على سمتين، هما «المعيشة» و«الأرض»، وتفاعل واحد بينهما. «بصمات الأرض»:

(Intercept)	900000
(1200-h(gla	600
(2400-h(gla	350-
(6000-h(lot*(1200-h(gla	03.0
lot	15

اقرأ كما هو مذكور في النظرية رقم 3. تحتوي منطقة «المعيشة» على عقدتين، 1,200 و2,400، وثلاثة حدود في M_{gla}: المفصلتان العاديتان والتفاعل، الذي يكون شريكه $h(\text{lot} - 6000)$. على المقطع من 1,200 إلى 2,400، تكون المفصلة البسيطة عند 1,200 نشطة، وكذلك المفصلة الخاصة بالتفاعل عند 1,200، لذا فإن السعر هناك هو $600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$: منحنى متغير حسب مساحة قطعة الأرض، ثابت عند 600 للمساحات التي تصل إلى 6,000 قدم مربع ويزيد بمقدار 3 سنتات لكل قدم مربع إضافي من مساحة قطعة الأرض. فوق 2,400، تدخل النقطة الفاصلة عند 2,400 ويصبح السعر $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$. السعر الخاص بالقطعة هو $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$ فوق 6,000 قدم مربع من مساحة القطعة و15 أقل من ذلك، لذا يعتمد سعر كل ميزة على كمية الميزة الأخرى.

نقطتان، جدولان. جدول أسعار البرنامج للمعيشة وفقًا للبيانات، من 800 إلى 3,500 قدم مربع، مرة واحدة على قطعة أرض مساحتها 5,000 قدم مربع ومرة أخرى على قطعة أرض مساحتها 10,000 قدم مربع. كل عمود يمثل ميل النموذج في مساحة المعيشة مع إبقاء مساحة الأرض عند تلك القيمة بالذات، وليس عند أي قيمة أخرى:

مساحة المعيشة (قدم مربع)	السعر عند 5,000 لوت (\$/sf)	السعر عند 10,000 (\$/sf)
800 إلى 1,200	0	0
1,200 إلى 2,400	600	720
2,400 إلى 3,500	250	370

في المجموعة الأصغر، يساوي معامل الشريك $h(5000-6000)$ صفرًا، لذا لا يسهم التفاعل بأي شيء، ويكون الجدول هو نفسه الذي ينتج عن نموذج خالٍ من التفاعل؛ أي حالة «يمكن أن يختفي الحد» الواردة في النتيجة التبعية رقم 6. أما في القطعة الأكبر، فيكون الشريك هو 4,000، ويضيف التفاعل $0.03 \times 4{,}000 = 120$ إلى كل شريحة فوق 1,200، كما أن نفس العقدة، 1,200، تغذي مصطلحين نشطين، وهو ما يمثل خرقًا لحد «واحد لكل عقدة».

والآن لننتقل إلى التعديل. تبلغ مساحة العقار المقارن 1,800 قدم مربع على قطعة أرض مساحتها 5,000 قدم مربع، وتبلغ قيمته التقديرية 1,335,000$؛ أما موضوع الدراسة فتبلغ مساحته 2,200 قدم مربع على قطعة أرض مساحتها 10,000 قدم مربع، وتبلغ قيمته المحددة 1,770,000$. ويبلغ المجموع المطلوب تفسيره 435,000$. قم بتعديل مساحة المعيشة أولاً، على قطعة أرض العقار المقارن، ثم قطعة أرض العقار موضوع الدراسة وفقاً لمساحة المعيشة. كل تعديل هو الفرق بين المساهمتين اللتين يقارنهما؛ وعندما يبقى التغيير ضمن شريحة واحدة، يكون هذا الفرق هو العرض مضروباً في المعدل، وهو ما يوضحه الجدول على النحو التالي:

	المعيشة أولاً، والمساحة الكلية ثانيًا	الأرض أولاً، والمعيشة ثانيًا
تعديل مساحة المعيشة	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 = 288{,}000$
تعديل قطعة الأرض	195,000	147,000
الإجمالي	435,000	435,000

وتعديلات قطعة الأرض هي اختلافات في المساهمات بنفس الطريقة، وتوضحها المعدلات؛ ينقسم المعدل الخاص بالقطعة عند 6,000 قدم مربع: عند مساحة 2,200 قدم مربع للقطعة المعنية، يكون المعدل 15$ تحت نقطة التحول و45$ فوقها، لذا فإن الانتقال من 5,000 إلى 10,000 يساوي $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 45 = 195{,}000$، وليس $5{,}000 \times 45$؛ أما بالنسبة للعقار المقارن الذي تبلغ مساحته 1,800 قدم مربع، فإن السعر هو $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$. تتطابق الإجماليات، كما تنص النظرية رقم 4 على وجوب ذلك، وتختلف التوزيعات بمقدار 48,000$، وهو بالضبط صيغة النظرية: $0.03 \times [h(2200-1200) - h(1800-1200)] \times 4{,}000 \times 400 \times 0.03 = [h(10000-6000) - h(5000-6000)]$. هذا المبلغ 48,000$ هو قيمة امتلاك 400 قدم مربع إضافية من المساحة الداخلية و4,000 قدم مربع إضافية من مساحة الأرض معًا؛ وهو لا ينتمي إلى أي من الميزتين، وأي منهما يتم تعديلها ثانيًا تحصل عليه. وفقًا لقواعد البرنامج، حيث تُحافظ الميزات الأخرى على قيمها الأصلية، يُعطى العمود الأيمن لمساحة المعيشة، 288,000$ عند 720$ قدم مربع، ويذكر تقريره النقطة التي تم عندها قراءة القيمة:

gla Feature:
it): outside reported is nothing ;3500 to 800 from (data range by Rates
0.0 rate 1200 .. 800
0.720 rate 2400 .. 1200
0.370 rate 3500 .. 2400
included): partners and (intercept knots the at value Fitted
0.1050000 1200
0.1914000 2400
0.432000 contribution :1800 at Comparable
0.720000 contribution :2200 at Subject
range: by range ,Adjustment
0.288000 = 0.720 at 400 2200 .. 1800
0.288000 comparable: the to added Adjustment
0.720 rate): -linestraight (one pair the for rate Secant
adjustment. the to sum segments Check:

يتم احتساب كلا المساهمتين على أساس مساحة قطعة الأرض الخاصة بالعقار المعني البالغة 10,000 قدم مربع؛ أما على قطعة الأرض الخاصة بالعقار المقارن التي تبلغ مساحتها 5,000 قدم مربع، فإن مساهمة مساحة المعيشة في العقار المقارن تبلغ 360,000$.

أحد المراجعين الذي أعاد تشغيل هذا الاختبار في ساحة العقار المقارن حصل على النتيجة 240,000$، وهو ليس مخطئًا؛ فالمراجع والبرنامج يقرآن نفس السطح عند نقطتين، ويجب أن يحدد التقرير أيهما.

باختصار: بدون التفاعلات، يكون نموذج MARS عبارة عن جدول معدلات لكل سمة، وتُطبق كل حجة تتعلق بمعدل ما، تم طرحها في إطار الانحدار العادي، على كل شريحة على حدة. أما مع وجود التفاعلات، فإن المعدل يصبح سطحًا، وتوضح النظرية رقم 3 بالضبط كيف ينحني هذا السطح، ويجب على المُقيّمين تحديد النقطة التي تم قراءة القيمة عندها.

البرنامج

تقوم دالة mars_rates.pl، المطبوعة بالكامل في الملحق، بقراءة الجدول المطبوع لـ earth، أو نموذج مكتوب كعبارة في لغة Prolog، وتُنتج جدول المعدلات، والقيم عند العقد، والمساهمتين والفرق بينهما، والتعديل، مع شرحه نطاقًا بنطاق، ومعدل القاطع للزوج، والتحقق من أن مجموع النطاقات يساوي التعديل. وبالنظر إلى نطاق البيانات، وأصغر وأكبر منزل في المبيعات، فإنه لا يبلغ عن أي سعر خارج هذا النطاق: فجبر المفصلة يمتد إلى ما لا نهاية من جانب واحد، بينما المبيعات لا تفعل ذلك، وأي سعر يتجاوزها يعتبر استقراءً. على سبيل المثال، بناءً على بيانات تتراوح من 800 إلى 3,500 قدم مربع:

```
                                                gla Feature:
it): outside reported is nothing ;3500 to 800 from (data range by Rates
                                          600 rate   1200 .. 800
                                         1000 rate   2000 .. 1200
                                          750 rate   2800 .. 2000
                                          100 rate   3500 .. 2800
included): partners and (intercept knots the at value Fitted
                                         1520000   1200
                                         2320000   2000
                                         2920000   2800
                                600000 contribution :1800 at Comparable
                                1100000 contribution   :2400 at Subject
                                range: by range ,Adjustment
                                200000 = 1000 at 200   2000 .. 1800
                                300000 = 750 at 400   2400 .. 2000
                                500000 comparable: the to added Adjustment
                                3333333333334.833 rate): -linestraight (one pair the for rate Secant
                                adjustment. the to sum segments Check:
```

يوجد نوعان من الأرقام في هذا المربع. المساهمات هي مصطلحات المعيشة وحدها، مع استبعاد المصطلح الثابت ومصطلحات كل السمات الأخرى: 600,000$ و 1,100,000$ يختلفان تمامًا بمقدار التعديل. القيم عند العقد هي قيم ملائمة، بما في ذلك القاطع، وفي نموذج يتضمن تفاعلات، تشمل أيضًا مصطلحات الشركاء عند تلك النقطة؛ وهنا، فإن 1,520,000$ عند 1,200 قدم مربع يمثل القاطع لأن كل مفصل يساوي صفرًا عند تلك النقطة. القيم الملائمة عند العينة المقارنة والعينة موضوع الدراسة، 2,120,000$ و 2,620,000$، تحمل القاطع بنفس الطريقة. يُصنف التقرير قيم العقد على أنها قيم ملائمة حتى لا يخطئ القارئ في اعتبارها مساهمات.

هذا الجزء هو ما ينبغي أن يرد في ملحق التقرير: المعدلات، والعقد، والحسابات التي تربط بينهما، في صيغة يمكن للمراجع إعادة حسابها يدويًا. تحدد الاختبارات الـ69 للبرنامج قاعدة الإشارة، وقاعدة التفاعل، واتساق المقاطع مع التعديلات، ومحلل إخراج «إيرث»، وتجتاز الاختبارات في «تريلا» (Trealla)، و«برولوج» الخاص بالمجلة، وكذلك في «SWI-Prolog» و«Scryer Prolog» بالنسبة للقراء الذين يعملون في لغة R، فإن نفس القراءة متاحة دون الحاجة إلى مغادرة البرنامج: يقوم ملف « mars_rates.R»، الذي نُشر مع البرنامج، بأخذ كائن « earth» أو الجدول المطبوع الخاص به، ويطبع نفس المقطع، مع تقييد المعدلات في نطاق البيانات؛ ويظل Prolog هو المرجع الذي تم التحقق منه، بينما يقوم ملف R بإجراء فحوصاته الذاتية مقابل الأمثلة الواردة في هذا الملحق. يُنشر البرنامج واختباراته ونص الشكل مع هذا العدد كملف قابل للتنزيل بجانب ملف PDF، بموجب رخصة GNU Affero العامة، الإصدار 3 أو الأحدث.

لماذا MARS، وما يتركه هذا الملحق لمداخل أخرى

تستخدم المجلة نموذج MARS لثلاثة أسباب، وهذه هي الأسباب التي تجعل هذا الملحق قابلاً للوجود. الموضوعية: يتم وضع العقد في الأماكن التي تحددها المبيعات، من خلال إجراء واحد محدد وقاعدة تقليم واحدة محددة (المرحلة اللاحقة التي تزيل المصطلحات التي لا تستحق مكانها)، ولا يتم تحديد أي شيء مسبقًا بشأن شكل الرسم البياني المتغير بخلاف تلك الإعدادات المحددة (الدرجة القصوى للتفاعل، وعقوبة التقليم، والمسافة الدنيا بين العقد). قابلية الاكتشاف: تبحث عملية التمرير الأمامي في كل سمة وكل عقدة مرشحة، بما في ذلك التفاعلات حتى الدرجة المحددة، وتبلغ عما توصلت إليه، وهو ما لا تستطيع أي طريقة تبدأ من شكل محدد القيام به. قابلية التفسير: المعدلات الثابتة عبر النطاقات التي اختارتها البيانات، والتفاعلات المبنية من نفس المفصلات، هي ما يسمح بكتابة النموذج كجدول معدلات وشرح التعديل على

أنه المعدل مضروبًا في العرض. وهناك طريقتان أخريان تنتجان أيضًا معدلات تتغير عبر نطاق السمة، وهما مختلفتان عن بعضهما البعض. الأولى، وهي الانحدار المقسم (``العصا المكسورة"")، تأخذ متغيرًا وعددًا من نقاط الانقطاع التي يختارها المحلل وتقدّر أين تقع نقاط الانقطاع، مع خطأ معياري (مقياس لمدى التغير المحتمل في التقدير مع تغير المبيعات الأخرى) لكل منها؛ ويكون المعدل ثابتًا بين نقاط الانقطاع، كما هو الحال في نموذج .MARS أما الطريقة الثانية، وهي نموذج تراكمي مقيد الشكل، فتقوم بالملاءمة لمنحنى سلس بدلاً من المقاطع المستقيمة، وتُفرض عليها الشكل الذي يحدده المحلل --- على سبيل المثال، ألا تنخفض تلك القيمة أبدًا مع زيادة المعيشة، أو أن كل قدم مربع مضاف يضيف أقل من الذي قبله. ولا تُستخدم أي من الطريقتين هنا. يُجيب كل منهما على سؤال لا يطرحه هذا الملحق، ويتنازل كل منهما عن خاصية واحدة على الأقل من الخصائص الثلاث: يتنازل الانحدار المقسم عن قابلية الاكتشاف، لأن المتغير وعدد نقاط الانقطاع يتم اختيارهما مسبقًا؛ أما النموذج المقيد بالشكل فيتنازل عن قابلية التفسير، لأن المنحنى لا يحتوي على معدلات ثابتة يمكن جدولتها، وعن الموضوعية، لأن شكله مفروض. يتناول هذا الملحق النموذج الذي ينتجه برنامج ؛MARS أما اختيار الطريقة، واستقرار العقد والمعدلات التي يحددها برنامج MARS من مجموعة مبيعات إلى أخرى، فهما موضوعان يستحقان مقالات منفصلة.

ما لا يحسمه هذا الملحق

المعدلات هي تلك الخاصة بالنموذج، وتنطبق عليها البنود الإحصائية الأربعة دون تغيير: لا يقترب المعدل من المتوقع الشرطي إلا بالقدر الذي يسمح به شكل النموذج (المتوقع الشرطي)؛ ويمكن أن يحمل قيمة سمة محذوفة (تحيز المتغير المحذوف)؛ ويمكن أن يتشوه عندما تتحرك السمة مع الخطأ الهيكلي (الداخلية)؛ وقد لا يمكن تحديده من خلال المبيعات على الإطلاق، مهما كان عددها، عندما تتحرك سمتان معًا دائمًا (تحديد المعلمات). يحدد نموذج MARS المكان الذي يتغير فيه السعر فقط عندما تحتوي المبيعات على التباين الذي يظهر ذلك؛ فالعقدة هي ادعاء بشأن السوق، ولا تكون صحيحة إلا بقدر صحة المبيعات على جانبيها. وما يضيفه هذا الملحق أضيق نطاقًا: بالنظر إلى النموذج، إليك كيفية تفسير ما يقوله.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer* https://doi.org/10.67330/7fj41b65 *Journal*, 1(1).

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining,* Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer. ,4.9§ ,*Inference, and Prediction* (2nd ed.)

https://CRAN.R-project. Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R https://CRAN.R-project.org/package=plotmo package.

http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package.

---

conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identifica- Cross-references: .tion; hedonic regression; implicit price

---

Formalization Prolog Addendum:

knowledge Prolog journal's the in entry this formalizes (mars_rates.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> %

value ,rates the to model MARS fitted a from :rates−mars −− pl.mars_rates ∗/
.reports appraiser an adjustments and contributions

sum a plus intercept an is ,it prints earth package R the as ,model MARS A
:functions basis of product a times coefficient a each ,terms of

above 1+ slope with rising ,t knot the below x for zero ,hinge a (t − x)h
x in 1− slope :LEFT the to rising ,t above zero ,hinge reflected a (x − t)h
term linear a x
factors two of product the ,interaction an (s−y)h∗(t−x)h

a for ,reports appraiser The .functions basis report not does appraiser The
the ,(slope the) range each in unit per pays market the RATE the ,feature
the and ,(level the) has property a quantity the of CONTRIBUTION VALUE
it make to contribution s'comparable a to added amount the :ADJUSTMENT
and ,other the into one the turns program This .s'subject the to equal
.agree they that checks

the is rate the ,range a in :wrong get tables built−hand that rule sign The
the of sum the MINUS hinges right active the of coefficients the of sum
s'term linear any plus) hinges reflected active the of coefficients
POSITIVE a contributes (x − 5)h on coefficient negative A .(coefficient
.5 below slope

is model A .Representation
(Terms ,Intercept)model
is factor each and (Factors ,Coef)term is term each where
(Knot − Var)h (Knot ,Var)hinge
(Var − Knot)h (Knot ,Var)rhinge
Var (Var)linear
.[6000 = lot ,1800 = gla] .g.e ,pairs Value = Var of list a is point A

:points Entry

point a at value fitted the (Y− ,Point+ ,Model+)value
the that value the of part the (C− ,Point+ ,Var+ ,Model+)contribution
contribute Var involving terms
other) point the at Var in slope (R− ,Point+ ,Var+ ,Model+)rate
(point the at held variables
Var on knots sorted the (Knots− ,Var+ ,Model+)knots
(Rows− ,Point+ ,Var+ ,Model+)rate_table
Hi/Lo ,(Rate ,Hi ,Lo)range rows
,minus_inf atoms the or numbers
fixed variables other ;plus_inf
point the at
(Rows− ,(Hi ,Lo)data+ ,Point+ ,Var+ ,Model+)rate_table
the to clamped table same the
starts row first the :range data
rows ,Hi at ends last the ,Lo at
.dropped are data the outside
are data the outside Rates
not are and extrapolation
reported
(Pairs− ,Point+ ,Var+ ,Model+)knot_values
knot each at Value−Knot
(A− ,SubjQ+ ,CompQ+ ,Point+ ,Var+ ,Model+)adjustment
s'comparable the to added amount
to (CompQ = Var) contribution

```
                    (SubjQ = Var) s'subject the equal
                  (Segs− ,SubjQ+ ,CompQ+ ,Point+ ,Var+ ,Model+)segments
                     appraiser the as adjustment the
                      ,Rate ,Hi ,Lo)seg :it explains
                   crossed range per (Amount ,Width
                    (R− ,SubjQ+ ,CompQ+ ,Point+ ,Var+ ,Model+)pair_rate
          would line straight a rate one the :rate secant s'pair the
                    :quantities two the between need
                         width over adjustment
                     (SubjQ+ ,CompQ+ ,Point+ ,Var+ ,Model+)consistent
                   adjustment the to sum segments the
              coefficient printed s'earth read          (Model− ,Atom+)parse_earth
                    (below parse_earth see) table
                   (SubjQ+ ,CompQ+ ,Point+ ,Var+ ,Model+)print_report

                No .Prolog Scryer and Prolog−SWI ,Trealla under runs :Prolog ISO Plain
                 then ,file this Consult .strings quoted−double no ,2/format no ,modules
                  /∗       .run_tests call and ,pl.test_mars_rates/tests and pl.harness/tests

/∗ ============================================================================ ∗/
                          /∗                                  Evaluation .1 ∗/
/∗ ============================================================================ ∗/

                        .! ,(Point ,X = Var)mr_member −: (X ,Point ,Var)point_value
                      .((3/point_value ,(Var)missing_variable)error)throw −: (_ ,_ ,Var)point_value

      .(D ,0)max is V ,T − X is D ,(X ,Point ,Var)point_value −:  (V ,Point ,(T ,Var)hinge)factor_value
      .(D ,0)max is V ,X − T is D ,(X ,Point ,Var)point_value −: (V ,Point ,(T ,Var)rhinge)factor_value
                        .(V ,Point ,Var)point_value −:    (V ,Point ,(Var)linear)factor_value

                              −: (V ,Point ,(Factors ,Coef)term)term_value
                            .P ∗ Coef is V ,(P ,Point ,Factors)factors_product

                                        .(1 ,_ ,[])factors_product
.P0 ∗ V is P ,(P0 ,Point ,Fs)factors_product ,(V ,Point ,F)factor_value −: (P ,Point ,[Fs | F])factors_product

                              −: (Y ,Point ,(Terms ,Intercept)model)value
                            .S + Intercept is Y ,(S ,Point ,Terms)terms_sum

                                        .(0 ,_ ,[])terms_sum
      .V + S0 is S ,(S0 ,Point ,Ts)terms_sum ,(V ,Point ,T)term_value −: (S ,Point ,[Ts | T])terms_sum

                The .it involve that terms the :point a at variable a of contribution The ∗/
                  is feature the level the are variables other in terms the and intercept
                 /∗                .them on depends never adjustment an ;against measured

                    .! ,(Var ,F)factor_var ,(Factors ,F)mr_member −: (Var ,(Factors ,_)term)involves
                  .(V ,(V)linear)factor_var  .(V ,(_ ,V)rhinge)factor_var  .(V ,(_ ,V)hinge)factor_var

                              −: (C ,Point ,Var ,(Terms ,_)model)contribution
                    ,(Vs ,( (V ,Point ,T)term_value ,(Var ,T)involves ,(Terms ,T)mr_member ) ,V)findall
                                        .(C ,Vs)mr_sum

/∗ ============================================================================ ∗/
                          /∗                                  (slopes) Rates .2 ∗/
/∗ ============================================================================ ∗/

                the of product) ∗ (Var in factor the of slope) ∗ Coef = term a of dVar/d ∗/
                  a ,knot its above strictly active is hinge A .(values 'factors other
                 from taken is slope the itself knot the at ;below strictly hinge reflected
                  /∗             .below table rate the of convention the is which ,right the
```

```
.( 0 = S ; 1 = S <− T =< X ) ,(X ,Point ,Var)point_value ,! −:  (S ,Point ,Var ,(T ,Var)hinge)factor_slope
.( 0 = S ; 1− = S <− T > X ) ,(X ,Point ,Var)point_value ,! −: (S ,Point ,Var ,(T ,Var)rhinge)factor_slope
                                .! −:        (1 ,_ ,Var ,(Var)linear)factor_slope
                                .(0 ,_ ,_ ,_)factor_slope

                                −: (S ,Point ,Var ,(Factors ,Coef)term)term_slope
                                .(S ,Coef ,[] ,Point ,Var ,Factors)term_slope_

                                .(0 ,_ ,_ ,_ ,_ ,[])term_slope_
                                −: (S ,Coef ,Seen ,Point ,Var ,[Fs | F])term_slope_
                                <− (Var ,F)factor_var )
                                ,(Sl ,Point ,Var ,F)factor_slope
                                ,(P ,Point ,Others)factors_product ,(Others ,Fs ,Seen)mr_append
                                P ∗ Sl ∗ Coef is S1
                                ,( 0 = S1 ;
                                ,(S0 ,Coef ,[Seen | F] ,Point ,Var ,Fs)term_slope_
                                .S1 + S0 is S

                                −: (R ,Point ,Var ,(Terms ,_)model)rate
                                ,(Ss ,( (S ,Point ,Var ,T)term_slope ,(Terms ,T)mr_member ) ,S)findall
                                .(R ,Ss)mr_sum

/∗ ========================================================================== ∗/
                                /∗                          table rate the and ranges ,Knots .3 ∗/
/∗ ========================================================================== ∗/

                                −: (Knots ,Var ,(Terms ,_)model)knots
                                ,(Ks ,( (K ,Var ,F)knot_of ,(Fs ,F)mr_member ,(Terms ,(Fs ,_)term)mr_member ) ,K)findall
                                .(Knots ,Ks)sort

                                .(K ,Var ,(K ,Var)hinge)knot_of
                                .(K ,Var ,(K ,Var)rhinge)knot_of

                                point a at measured rate the ,knots consecutive between range per row One ∗/
                                /∗          .(knot last the past unit one or ,midpoint the) range the inside

                                −: (Rows ,Point ,Var ,Model)rate_table
                                ,(Knots ,Var ,Model)knots
                                ,(Bounds ,Knots)bounds
                                .(Rows ,Point ,Var ,Model ,Bounds)rows

                                .([plus_inf−minus_inf] ,[])bounds
                                .(Rest ,Ks ,K)bounds_ −: ([Rest | K−minus_inf] ,[Ks | K])bounds
                                .([plus_inf−K] ,[] ,K)bounds_
                                .(Rest ,Ks ,K2)bounds_ −: ([Rest | K2−K] ,[Ks | K2] ,K)bounds_

                                infinity to runs algebra s'hinge A .only data observed the over table The ∗/
                                   largest and smallest the beyond Rates .not do sales the ;side one on
                                to rows end the clamps report the so ,extrapolation are quantity observed
                                /∗          .it outside wholly lies that row any drops and range data the

                                −: (Rows ,(DHi ,DLo)data ,Point ,Var ,Model)rate_table
                                ,(Rows0 ,Point ,Var ,Model)rate_table
                                .(Rows ,DHi ,DLo ,Rows0)clamp_rows

                                .([] ,_ ,_ ,[])clamp_rows
                                −: (Out ,DHi ,DLo ,[Rs | (R ,Hi ,Lo)range])clamp_rows
                                ,(Hi1 ,DHi ,Hi)clamp_hi ,(Lo1 ,DLo ,Lo)clamp_lo
                                ,( Rest = Out ; [Rest | (R ,Hi1 ,Lo1)range] = Out <− Hi1 > Lo1 )
                                .(Rest ,DHi ,DLo ,Rs)clamp_rows
```

```
.! −: (DLo ,DLo ,minus_inf)clamp_lo
.( Lo = X ; DLo = X <− DLo > Lo ) −: (X ,DLo ,Lo)clamp_lo
.! −: (DHi ,DHi ,plus_inf)clamp_hi
.( Hi = X ; DHi = X <− DHi < Hi ) −: (X ,DHi ,Hi)clamp_hi

.([] ,_ ,_ ,_ ,[])rows
−: ([Rows | (R ,Hi ,Lo)range] ,Point ,Var ,Model ,[Bs | Hi−Lo])rows
,(R ,P ,Var ,Model)rate ,(P ,Point ,X ,Var)set_point ,(X ,Hi ,Lo)probe
.(Rows ,Point ,Var ,Model ,Bs)rows

.! −: (0 ,plus_inf ,minus_inf)probe
.1 − Hi is X ,! −: (X ,Hi ,minus_inf)probe
.1 + Lo is X ,! −: (X ,plus_inf ,Lo)probe
.2 / (Hi + Lo) is X −: (X ,Hi ,Lo)probe

.(Rest ,Var ,Point)mr_delete_var −: ([Rest | X = Var] ,Point ,X ,Var)set_point

−: (Pairs ,Point ,Var ,Model)knot_values
,(Knots ,Var ,Model)knots
.(Pairs ,( (Y ,P ,Model)value ,(P ,Point ,K ,Var)set_point ,(Knots ,K)mr_member ) ,Y−K)findall

/* ========================================================================== */
/*                          explanation their and Adjustments .4              */
/* ========================================================================== */

−: (A ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)adjustment
,(PS ,Point ,SubjQ ,Var)set_point ,(PC ,Point ,CompQ ,Var)set_point
.YC − YS is A ,(YS ,PS ,Model)value ,(YC ,PC ,Model)value

knot every at cut ,s'subject the to quantity s'comparable the from path The */
smaller subject) down Going .rate a at width a is piece each ;them between
sum the and ,are amounts the so ,negative are widths the (comparable than
/*              .comparable the to added :defined as adjustment the still is

−: (Segs ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)segments
,(Knots ,Var ,Model)knots
,(SubjQ ,CompQ)max is Hi ,(SubjQ ,CompQ)min is Lo
,(Inner ,( Hi > K ,Lo < K ,(Knots ,K)mr_member ) ,K)findall
,(Cuts ,[Hi] ,[Inner | Lo])mr_append
,( 1− = Dir ; 1 = Dir <− CompQ =< SubjQ )
.(Segs ,Dir ,Point ,Var ,Model ,Cuts)pieces

.! −: ([] ,_ ,_ ,_ ,_ ,[_])pieces
−: ([Segs | (Amt ,W ,R ,B ,A)seg] ,Dir ,Point ,Var ,Model ,[Cs | B ,A])pieces
,(R ,P ,Var ,Model)rate ,(P ,Point ,X ,Var)set_point ,(X ,B ,A)probe
,W * R is Amt ,(A − B) * Dir is W
.(Segs ,Dir ,Point ,Var ,Model ,[Cs | B])pieces

rate single only the quantities two Between .rate secant s'pair The */
over adjustment ,chord the is contributions MARS the with consistent
An .crossed range each of width the by averaged rates s'model the :width
with pair every serve must ,feature the for rate one ,regression ordinary
the beside Printed .these reproduce cannot so and number one
THIS for be to had have would rate single a what shows it rates MARS
from departs rate s'range each far how and ,subject THIS and comparable
/*                      .equal are quantities two the when Undefined .it

−: (R ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)pair_rate
,SubjQ =\= CompQ
.(CompQ − SubjQ) / A is R ,(A ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)adjustment
```

```
−: (SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)consistent
,(A ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)adjustment
,(Segs ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)segments
,(S ,Amts)mr_sum ,(Amts ,(Segs ,(Amt ,_ ,_ ,_ ,_)seg)mr_member ,Amt)findall
.000001.0 > (A − S)abs

/∗ ========================================================================== ∗/
                    /∗                    coefficients printed s'earth Reading .5 ∗/
/∗ ========================================================================== ∗/

.g.e ,line per term one ,table a as model its prints earth ∗/

                    10        (Intercept)
                    3              (2−x)h
                    5.1−           (x−5)h
                    8.0            (8−x)h
                    4.0      (3−y)h∗(2−x)h
                      2.1              x

 newline by separated lines) atom one as table that takes 2/parse_earth
 a is coefficient a ;free is Whitespace .model the returns and (characters
 ,digits ,letters are names variable ;sign optional an with number decimal
      /∗                          .them prints R as ,underscores and dots

 −: ((Terms ,Intercept)model ,Atom)parse_earth
 ,(Lines ,Chars)split_lines ,(Chars ,Atom)atom_chars
 .(Terms ,Intercept ,0 ,Lines)parse_lines

 .(Lines ,[] ,Chars)split_lines_ −: (Lines ,Chars)split_lines
 .(Line ,Acc)mr_reverse −: ([Line] ,Acc ,[])split_lines_
.(Lines ,[] ,Cs)split_lines_ ,(Line ,Acc)mr_reverse ,! −: ([Lines | Line] ,Acc ,[Cs | 'n\'])split_lines_
 .(Lines ,[Acc | C] ,Cs)split_lines_ −: (Lines ,Acc ,[Cs | C])split_lines_

 .([] ,I ,I ,[])parse_lines
 −: (Terms ,I ,I0 ,[Ls | L])parse_lines
 ,(S ,L)strip
 (Terms ,I ,I0 ,Ls)parse_lines <− [] == S )
,(Coef ,CoefChars)number_chars_safe ,(CoefChars ,Name ,S)split_ws ;
 <− ['(' ,'t' ,'p' ,'e' ,'c' ,'r' ,'e' ,'t' ,'n' ,'I' ,')'] = Name )
 (Terms ,I ,Coef ,Ls)parse_lines
 ,(Factors ,Name)parse_factors ;
.( ( (Rest ,I ,I0 ,Ls)parse_lines ,[Rest | (Factors ,Coef)term] = Terms

.(S ,R2)mr_reverse ,(R2 ,R1)drop_ws ,(R1 ,L1)mr_reverse ,(L1 ,L)drop_ws −: (S ,L)strip
.(S ,Cs)drop_ws ,! ,(C)ws −: (S ,[Cs | C])drop_ws
 .(S ,S)drop_ws
 .('r\')ws  .('t\')ws  .(' ')ws

 what is name the ;token separated−whitespace LAST the is coefficient the ∗/
 a for (3− −x)h prints earth) spaces contain itself may and it precedes
      /∗                                   (knot negative
 −: (Coef ,Name ,S)split_ws
order in back coefficient the puts line reversed the consuming %   ,(NameR ,Coef ,[] ,R)split_ws_ ,(R ,S)mr_reverse
 .(Name ,Name0)strip ,(Name0 ,NameR)mr_reverse
 .Cs = Rest ,Acc = Coef ,! ,(C)ws −: (Rest ,Coef ,Acc ,[Cs | C])split_ws_
 .(Rest ,Coef ,[Acc | C] ,Cs)split_ws_ −: (Rest ,Coef ,Acc ,[Cs | C])split_ws_
 .([] ,Acc ,Acc ,[])split_ws_

 −: (N ,Chars)number_chars_safe
 .! ,(fail ,_ ,(Chars ,N)number_chars)catch
```

```
print can earth which ,"5." and "5.−" %       −: (N ,Chars)number_chars_safe
([R | '.' ,'0' ,'−'] ,N)number_chars <− [R | '.' ,'−'] = Chars )
.( ([R | '.' ,'0'] ,N)number_chars <− [R | '.'] = Chars ;

/∗ '∗' by separated are factors ∗/
−: ([Fs | F] ,Chars)parse_factors
,(F ,First)parse_factor ,(Rest ,First ,Chars)split_star
.( (Fs ,Rest)parse_factors ; [] = Fs <− [] == Rest )

.(Rest ,First ,[] ,Chars)split_star_ −: (Rest ,First ,Chars)split_star
.(First ,Acc)mr_reverse ,! −: (Cs ,First ,Acc ,[Cs | '∗'])split_star_
.(Rest ,First ,[Acc | C] ,Cs)split_star_ −: (Rest ,First ,Acc ,[Cs | C])split_star_
.(First ,Acc)mr_reverse −: ([] ,First ,Acc ,[])split_star_

number a is that side the ,parentheses the inside −−  x / (x−2)h / (2−x)h ∗/
/∗                          variable the side other the and knot the is
,! −: (F ,[Cs | ')' ,'h'])parse_factor
,(Inner ,RevInner)mr_reverse ,([RevInner | '('] ,Cs)mr_reverse
,(Right ,Left ,Inner)split_minus
(K ,Var)hinge = F ,(Left ,Var)atom_chars <− (K ,Right)number_chars_safe )
.( (K ,Var)rhinge = F ,(Right ,Var)atom_chars <−  (K ,Left)number_chars_safe ;
.(Cs ,Var)atom_chars −: ((Var)linear ,Cs)parse_factor

0 position at not one last the is sides two the separates that minus the ∗/
all "(3− −x)h" and "1500−gla" ,"x−5" ,"2−x" so) 'e' an following not and
/∗                          knot negative a to belongs '−' leading a ;(read
−: (Right ,Left ,Chars)split_minus
,1 − N is N1 ,(N ,Chars)mr_length
,N1 > P ,0 < P ,(Ps ,P)mr_member ,(Ps ,0 ,Chars)minus_positions
,(Left ,Left0)strip ,(Left0 ,Chars ,P)mr_take
,(Right ,Right0)strip ,(Right0 ,Chars ,P2)mr_drop ,1 + P is P2
.! ,[] ==\ Right ,[] ==\ Left

.([] ,_ ,[])minus_positions
.(Ps ,I1 ,Cs)minus_positions ,1 + I is I1 ,! −: ([Ps | I] ,I ,[Cs | '−'])minus_positions
.(Ps ,I1 ,Cs)minus_positions ,1 + I is I1 −: (Ps ,I ,[Cs | _])minus_positions

/∗ ========================================================================== ∗/
/∗                                                          report A .6 ∗/
/∗ ========================================================================== ∗/

−: (SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)print_report
,nl ,(Var)write ,(' :Feature')write
,nl ,(':range by Rates')write
,(Rows ,Point ,Var ,Model)rate_table
.(Rows ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)print_report_

,(Hi ,Lo)data takes 6/print_report :data observed the over report same The ∗/
rate no reports and ,Var of quantity observed largest and smallest the
/∗                                                  .it outside

−: (SubjQ ,CompQ ,(DHi ,DLo)data ,Point ,Var ,Model)print_report
,nl ,(Var)write ,(' :Feature')write
,nl ,(':(it outside reported is nothing ;')write ,(DHi)write ,(' to ')write ,(DLo)write ,(' from data) range by Rates')write
,(Rows ,(DHi ,DLo)data ,Point ,Var ,Model)rate_table
.(Rows ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)print_report_

−: (Rows ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)print_report_
,( true ; fail ,nl ,(R)write ,(' rate  ')write ,(Hi)write ,(' .. ')write ,(Lo)write ,('  ')write ,(Rows ,(R ,Hi ,Lo)range)mr_member )
,nl ,(':(included partners and intercept) knots the at value Fitted')write
,(KVs ,Point ,Var ,Model)knot_values
```

```
,( true ; fail ,nl ,(Y)write ,('   ')write ,(K)write ,('  ')write ,(KVs ,Y−K)mr_member )
,(PS ,Point ,SubjQ ,Var)set_point ,(PC ,Point ,CompQ ,Var)set_point
,(CS ,PS ,Var ,Model)contribution ,(CC ,PC ,Var ,Model)contribution
,nl ,(CC)write ,(' contribution :')write ,(CompQ)write ,(' at Comparable')write
,nl ,(CS)write ,(' contribution    :')write ,(SubjQ)write ,(' at Subject')write
,(Segs ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)segments
,nl ,(':range by range ,Adjustment')write
)write ,(' at ')write ,(W)write ,('   ')write ,(B)write ,(' .. ')write ,(A)write ,('  ')write ,(Segs ,(Amt ,W ,R2 ,B ,A)seg)mr_member )
,( true ; fail ,nl ,(Amt)write ,(' = ')write ,(R2 ↪
,(Adj ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)adjustment
,nl ,(Adj)write ,(' :comparable the to added Adjustment')write
<− (OR ,SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)pair_rate )
,( true ; nl ,(OR)write ,(' :(rate line−straight one) pair the for rate Secant')write
('FAILED CHECK')write ; ('.adjustment the to sum segments :Check')write <− (SubjQ ,CompQ ,Point ,Var ,Model)consistent )
.nl ,( ↪

/* ============================================================================ */
/*                    (assumed library no ;names own) helpers List .7 */
/* ============================================================================ */

.([_ | X] ,X)mr_member
.(T ,X)mr_member −: ([T | _] ,X)mr_member

.(L ,L ,[])mr_append
.(R ,L ,T)mr_append −: ([R | H] ,L ,[T | H])mr_append

.(R ,[] ,L)mr_reverse_ −: (R ,L)mr_reverse
.(R ,R ,[])mr_reverse_
.(R ,[A | H] ,T)mr_reverse_ −: (R ,A ,[T | H])mr_reverse_

.(0 ,[])mr_sum
.X + S0 is S ,(S0 ,Xs)mr_sum −: (S ,[Xs | X])mr_sum

.(0 ,[])mr_length
.1 + N0 is N ,(N0 ,T)mr_length −: (N ,[T | _])mr_length

.! −: ([] ,_ ,0)mr_take
.(R ,T ,N1)mr_take ,1 − N is N1 −: ([R | H] ,[T | H] ,N)mr_take

.! −: (L ,L ,0)mr_drop
.(R ,T ,N1)mr_drop ,1 − N is N1 −: (R ,[T | _] ,N)mr_drop

.([] ,_ ,[])mr_delete_var
.(R ,V ,T)mr_delete_var ,! −: (R ,V ,[T | _ = V])mr_delete_var
.(R ,V ,T)mr_delete_var −: ([R | H] ,V ,[T | H])mr_delete_var
```

التوقع الشرطي (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

تعريف صوري. التوقع الشرطي لنتيجة ما (في هذه الحالة، سعر البيع) في ضوء مجموعة من المتنبئات (السمات المقاسة) هو متوسط توزيع النتيجة عند كل قيمة ثابتة من قيم المتنبئات. وعند النظر إليه كدالة للمتنبئات، يُسمى دالة المتوسط الشرطي ،(CEF) وهي الدالة التي يهدف الانحدار إلى تقريبها. ويقدم انحدار المربعات الصغرى العادية (OLS) أفضل تقريب خطي لدالة المتوسط الشرطي، ويستنسخ دالة المتوسط الشرطي بدقة عندما تكون دالة المتوسط الشرطي نفسها خطية.

تقريب حدسي. يبدأ التعديل المستمد من تحليل الانحدار من «معدل»: وهو ما يدفعه السوق لكل قدم مربع، ولكل حمام، ولكل سنة عمر للعقار. يتناول هذا المقال مصدر هذا المعدل وما الذي يمثل معدلًا له. الإجابة المختصرة هي أنه يمثل ميل متوسط سعر السوق عند تغير إحدى الخصائص مع بقاء الخصائص الأخرى ثابتة، والانحدار هو طريقة لقياس هذا الميل استنادًا إلى المبيعات. يقيس الانحدار OLS منحدرًا واحدًا لمجمل نطاق السمة؛ بينما يقيس MARS (الانحدار التكيفي متعدد المتغيرات، فريدمان 1991) منحدرًا لكل نطاق يختلف فيه السعر الذي يدفعه السوق، ويقدم معدلًا واحدًا لكل نطاق. في كلتا الحالتين، يمثل المعدل قياسًا لنفس الشيء، وهو الطريقة التي يتحرك بها متوسط السعر مع السمة، ويتناول باقي هذا المقال ذلك الأمر: ما هو، ولماذا تقيسه شبكة مقارنة المبيعات أيضًا، وماذا يعني عندما يعطي انحداران على نفس المبيعات معدلين مختلفين.

للقارئ الذي يرغب في معرفة الآلية. إن «السعر المتوسط مع تغير الخصائص» له اسم، وهو دالة التوقع الشرطي، وسيستخدمه هذا المقال من الآن فصاعدًا. وهو عبارة عن سطح على فضاء الخصائص؛ والمعدل هو ميله في اتجاه واحد؛ تقوم طريقة OLS بالملاءمة للمستوى الذي يقترب بشكل أفضل من السطح ولا تستعيده بدقة إلا عندما يكون السطح مستويًا؛ أما طريقة MARS فتقوم بالملاءمة لسطح مكون من قطع مسطحة تنحني عند نقاط الانقطاع التي تجدها، وبالتالي تقترب أكثر عندما ينحني السطح الحقيقي. وتُعد السيارات الثماني العقارات المقارنة من طراز Pacifica الواردة في العدد 1 مثالاً توضيحيًّا على ذلك.

يتناول هذا المقال الإحصاءات وليس القانون: فهو يركز على ما يمكن أن تقدّره عملية الانحدار، وهو موجه إلى المُقيّمين الذين يجرون عمليات الانحدار أو الذين يستخدمون شبكة مقارنة المبيعات --- التي تقدّر هو الآخر الأمر نفسه.

استُخدمت عملية الانحدار التي أُجريت في العدد الأول بالنسبة للعقارات المقارنة لشركة «باسيفيكا» لاستنباط الأسعار الضمنية من معاملاتها (المعدلات التي يحددها الانحدار للخصائص)؛ والسعر الضمني هو المبلغ بالدولار الذي يدفعه السوق مقابل وحدة واحدة من إحدى الخصائص. ومع ذلك، لم يتم توضيح ما تم تقديره في تحليل الانحدار بوضوح، ومن الجدير ذكر ذلك لأن جميع الأسئلة التالية في هذا العدد تقريبًا --- المتعلقة بالتحيز، والداخلية، والتحديد --- هي أسئلة تتعلق بالفرق بين ما تم تقديره وما كان مطلوبًا.

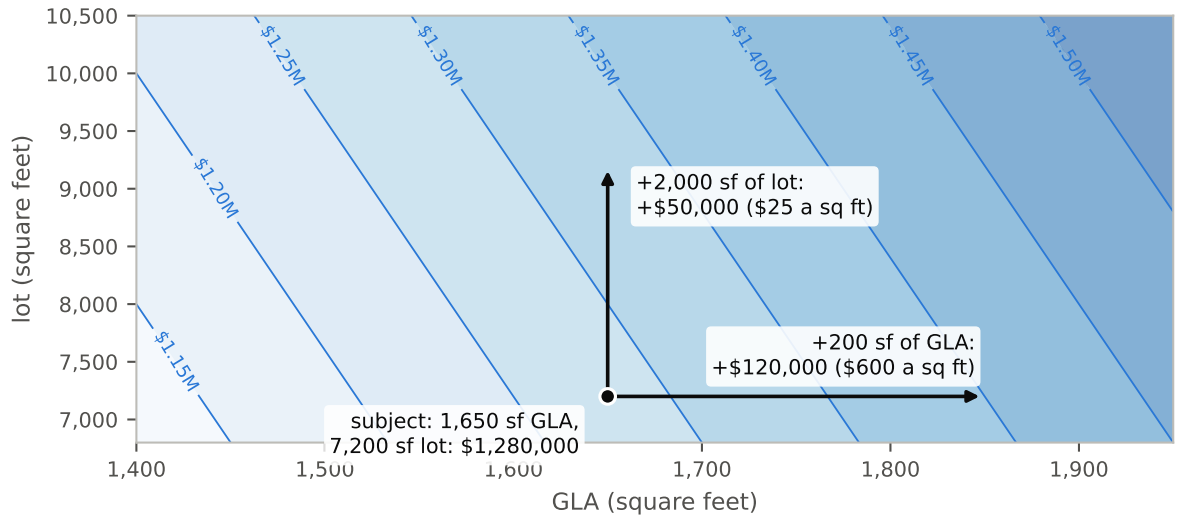
يُعرض التحليل الانحداري عادةً من خلال ملاءمة خط عن طريق تقليل مجموع مربعات المتبقيات (المتبقي هو سعر البيع مطروحًا منه السعر الذي تعطيه المعادلة الملائمة) ومن ثم تحديد الميل. ورغم أن هذا الوصف صحيح من حيث العمليات الحسابية المتضمنة، إلا أنه مضلل عندما يتعلق الأمر بالهدف. فالعمليات الحسابية ليست سوى وسيلة؛ أما الهدف فهو كمية تصف السوق بأكمله (كمية المجموعة الإحصائية)، وليس مجرد المبيعات المتاحة حالياً.

قراءة الترميز.

Pسعر البيع.
$\mathbf{Z}$قائمة بالخصائص المقاسة للعقارات؛ وتُسمى قائمة كهذه متجهًا.
$\mathbf{z}$مجموعة معينة من القيم لتلك القائمة، على سبيل المثال 1,650 قدمًا مربعًا، وقطعة أرض مساحتها 7,200 قدم مربع، بدون إطلالة، وحالة 00.7.
$E[\,]$القيمة المتوقعة: متوسط جميع القيم المحتملة، مع ترجيح كل قيمة حسب احتمالها.
$|$``مُعطى".
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$القيمة المتوقعة للسعر بين العقارات التي تتطابق خصائصها مع $\mathbf{z}$.
εانحراف المبيعات عن تلك القيمة المتوقعة.
uالخطأ الهيكلي في عملية البيع: السعر مطروحًا منه المبلغ الذي تنص عليه العلاقة السببية.
$\widehat{p}$القيمة التي تعطيها المعادلة التي تتميز بالملاءمة.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$قيمة إحدى الخصائص: المساحة الإجمالية القابلة للاستخدام (GLA) ومساحة قطعة الأرض بالقدم المربع؛ الإطلالة وإعادة التصميم: 1 إذا كانت الإجابة «نعم»، و0 إذا كانت «لا»؛ CQA: 00.0--00.10.

حدد متجه الخصائص $\mathbf{z}$ --- أي 1,650 قدم مربع، وقطعة أرض مساحتها 7,200 قدم مربع، بدون إطلالة، وحالة «جيدة» (00.7 على مقياس الحالة الخاص بالصحيفة، كما هو موضح في المثال التوضيحي). من بين العقارات المتوفرة في السوق التي تتمتع بنفس متجه الخصائص هذا بالضبط، تختلف الأسعار. ولا تتطابق الأسعار لأن العقارات تختلف في جوانب لا يراها المتجه، ولأن المشترين والبائعين يختلفون، ولأن المفاوضات لا تنتهي دائمًا بنفس السعر. في ذلك السوق، يوجد توزيع كامل للأسعار يتوافق مع $\mathbf{z}$. متوسط هذا التوزيع هو المتوقع الشرطي للسعر بشرط $\mathbf{z}$، ويُكتب $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$؛ ويعود التعريف العام إلى كولموغوروف (1933). متوسط المبيعات الحالية هو تقدير لهذه القيمة المتوقعة، وليس القيمة المتوقعة نفسها.

ونظرًا لأن خصائص العقارات تمتد عبر فضاء الخصائص الكامل، فإن المتوسط المتوقع الشرطي يرسم سطحًا: ففي كل نقطة يوجد رقم، وهو متوسط سعر العقارات التي تتمتع بتلك الخصائص. يُعرف هذا السطح بدالة التوقع الشرطي، أو CEF. وهي سمة من سمات السوق وليست شيئًا ينتمي إلى أي مجموعة بيانات معينة --- فهي ستظل موجودة حتى لو لم يتم تقييم أي عقار على الإطلاق. ويوضح الشكل1 هذا السطح في المثال الحالي.



شكل 1: دالة التوقع الشرطي لسوق «باسيفيكا» المُصمَّم (مثال توضيحي)، للمنازل التي لا تتمتع بإطلالة، وCQA 00.7، ولم تخضع لأي تجديد، مرسومة على غرار الخريطة الطبوغرافية: يربط كل خط بين مجموعات المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) ومساحة الأرض التي يتساوى متوسط سعرها، ويزداد لون التظليل قتامة كلما ارتفع متوسط السعر. النقطة المحددة هي المنزل موضوع هذا المدخل، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير (GLA) تبلغ 1,650 قدم مربع على قطعة أرض تبلغ مساحتها 7,200 قدم مربع، في $1,280,000 . السهمان يمثلان المنحدرين، وهما المعدلان: كل زيادة بمقدار 200 قدم مربع في المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) ترفع السعر المتوسط بمقدار $120,000 ، أو $600 لكل قدم مربع؛ وكل زيادة بمقدار 2,000 قدم مربع في مساحة قطعة الأرض ترفعه بمقدار $50,000 ، أو $25 لكل قدم مربع.

هناك حقيقتان تجعلان من دالة التوزيع الشرطي (CEF) الهدف الطبيعي للتقدير. أولاً، من بين جميع دوال $\mathbf{z}$، فإن دالة التوزيع الشرطي (CEF) هي التي تقلل إلى أدنى حد القيمة المتوقعة لربيع خطأ التنبؤ: فعندما يتعين عليك تقدير سعر ما استناداً إلى $\mathbf{z}$ فقط، ويتم تقييمك على أساس ربيع الخطأ، فإن $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ هي أفضل تقدير يمكنك التوصل إليه. ثانيًا، يمكن التعبير عن أي نتيجة بالصيغة

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

، حيث لا تُعد المعادلة الثانية افتراضًا بل معادلة هوية، لأن الانحراف عن المتوسط الشرطي له متوسط شرطي يساوي صفرًا بحكم التعريف (Angrist& Pischke 2009، الفصل 3).

يأتي هذا البند قبل البنود من 008 (تحيز المتغير المحذوف) إلى 010 (تحديد المعلمات)، لأن كلًّا منها يتساءل عما إذا كان ما يستخلصه الانحدار هو CEF محل الاهتمام. تتحقق المتطابقة $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ دائمًا، لأن ε تُعرَّف بأنها المسافة عن المتوسط الشرطي. ما يمكن أن يفشل هو الشرط نفسه، أي المتوسط الشرطي الذي يساوي صفرًا، بالنسبة لخطأ مختلف: وهو الخطأ الهيكلي، الذي يُكتب على النحو التالي: u في البند 009 (الداخلية) --- أي الفرق بين السعر والعلاقة السببية التي يرغب المُقيّمين في قياسها. يمكن أن ينتقل هذا الخطأ مع الميزات. يحدث هذا، على سبيل المثال، عندما يتم استبعاد أحد العوامل التي تؤثر على السعر؛ أو عندما يؤثر السعر بدوره على إحدى الخصائص ---

فعادةً ما ترتفع مدة بقاء العقار في السوق (DOM) مع ارتفاع السعر، لذا فإن الانحدار الذي يستخدم مدة بقاء العقار في السوق لتفسير السعر يلتقط بعضًا من تأثير السعر نفسه على مدة بقاء العقار في السوق، وهذا هو السبب في أن قلة من المحللين يدرجون مدة بقاء العقار في السوق في انحدار سعر البيع الصافي؛ أو عندما يتم قياس إحدى الخصائص بشكل خاطئ. يتناول انحراف المتغير المُهمَل (البند 008) و«الداخلية» (البند 009) هذه الطرق؛ أما تحديد المعلمات (البند 010) فيطرح السؤال المسبق، وهو ما إذا كانت المبيعات قادرة على إظهار المعدل أصلاً.

أين يصادفه المقيِّم. إن المُقيّمين الذين يذكرون أن «منزلًا تبلغ مساحته 1,650 قدمًا مربعًا ولا يتمتع بإطلالة في هذه المنطقة يُباع بسعر يبلغ حوالي 28.$1 million» يقدمون توقعًا مشروطًا. والكلمة المستخدمة هنا هي «حوالي». ولا يدعي هذا القول إن كل منزل من هذا النوع يُباع بسعر 28.$1 million؛ بل يعني أن 28.$1 million هو متوسط الأسعار التي تُباع بها المنازل من هذا النوع. وبقول «حوالي»، يقر المُقيّمين بأن الأسعار الفردية تتباين حول تلك القيمة.

جدول مقارنة المبيعات هو طريقة لتقدير قيمة CEF عند المتجه المميز للعنصر قيد الدراسة؛ فكل عقار مقارن يمثل ملاحظة مأخوذة من توزيع الأسعار عند المتجه المميز لذلك العنصر؛ ويؤدي كل تعديل إلى تحريك تلك الملاحظة على طول سطح CEF في اتجاه متجه العنصر قيد الدراسة؛ ثم تعطي القراءة المُتوافقة تقديرًا لارتفاع سطح CEF عند الموضوع. من الناحية الهيكلية، عندما تُستخلص تعديلاتها من المبيعات، يمكن النظر إلى الشبكة على أنها مُقدِّر بسيط غير معلمي (لا يفترض أي صيغة للسطح) للمتوسط الشرطي --- وهو مُقدِّر يستخدم المتوسط المحلي والمنحدرات المحددة يدويًا بدلاً من OLS؛ التعديلات المأخوذة من التكلفة أو من التقدير هي آراء منظمة، وليست تقديرات من هذا النوع.

إن وضع شبكة التقييم لهذا النموذج بهذه الطريقة يسلط الضوء على الافتراضات الضمنية للمُقيّمين. فكلما تم استخدام العقارات المقارنة، يُفترض أن منحنى التوزيع الشرطي (CEF) سلس بما يكفي لكي تكون النقاط المجاورة ذات صلة بالقيمة عند نقطة العقار موضوع التقييم. ويفترض التعديل الخطي أن ميل منحنى CEF لتلك الخاصية المعينة ثابت تقريبًا عبر النطاق المشمول. كما أن إعطاء وزن متساوٍ لثلاثة مؤشرات يفترض أن كل منها يقدّر نفس المتوسط الشرطي، وأنه لا يوجد انحراف منهجي في أي منها، وأن جميعها تتمتع بدقة متشابهة. لا يعد أي من هذه الافتراضات غير معتاد؛ فجميعها تتعلق بشكل السطح، وتصبح جميعها موضوعات للنقاش بمجرد تحديد السطح المعني.

كما أن هذا الإطار يضع حداً لالتباس شائع حول الفواصل. فهناك نوعان من عدم اليقين. الأول يتعلق بموقع دالة التوقع الشرطي (CEF): أي مدى ابتعاد السطح المُعَدَّل عن المتوسط الحقيقي. والثاني يتعلق بمدى تباين الأسعار الفردية حول هذا المتوسط. ولا يغطي فاصل الثقة سوى النوع الأول؛ أما فاصل التنبؤ فيغطي كلا النوعين، ولذلك فهو دائماً الأوسع بين الاثنين. باستخدام MARS، وهي طريقة الانحدار الرئيسية التي تستخدمها المجلة، توفر حزمة earth (Milborrow 2026a) فاصل تنبؤ لموضوع ما من نموذج ثانٍ، وهو نموذج التباين (Milborrow 2026b)، الذي يقدّر كيفية تغير تباين الأسعار عبر السوق. وتتمثل الشروط في وجود عدد كافٍ من المبيعات، وأن تكون الأخطاء تقريبًا طبيعية ومستقلة عن بعضها البعض؛ ويُبلغ البرنامج عن عدد المرات التي تقع فيها المبيعات داخل الفاصل، وهذا هو الاختبار. في التقييم القائم على تحليل الأسباب الجذرية (RCA)، تكون القيمة السوقية للعنصر قيد التقييم، وفقًا لنهج مقارنة المبيعات، هي سعر البيع المقدر للنموذج مضافًا إليه الفارق المتبقي الذي يقدره المُقيّمين. ويقدم نموذج التباين الفاصل الزمني الذي يقع ضمنه بيع العنصر قيد التقييم، باحتمال 95 في المائة، شريطة استيفاء تلك الشروط. وعندما يُسأل المُقيّمين «ما مدى ثقتك؟»، فإن السؤال عادةً ما يهدف إلى معرفة مدى تباين الأسعار الفردية (فاصل التنبؤ)، ويجيب عادةً بمدى ثقته في المتوسط (فاصل الثقة).

إن تسمية «المقدَّر» --- أي السمة التي يتم تقديرها في المجموعة الإحصائية --- هو إجراء يمكن للدفاع عنه، لأنه لا يمكن الحكم على أي استنتاج بدونها. فالعبارة «التعديل هو 100,000$» لا يمكن اعتبارها صحيحة أو خاطئة في هذه المرحلة. فقط عندما نقول «الفرق في متوسط سعر البيع الشرطي بين العقارات المطلة على منظر وتلك غير المطلة، مع إبقاء المساحة الإجمالية المخصصة للمعيشة (GLA) والمساحة الأرضية والحالة ثابتة، يبلغ 100,000$ في هذا القطاع من السوق" عندها فقط نكون قد أدلينا بادعاء يمكن الطعن فيه بناءً على العوامل التي تم إبقاؤها ثابتة، والمجموعة المعنية، والوحدات المشمولة.

لماذا يهم في تماسك الرأي. وينتج عن ذلك ثلاث نتائج تتعلق بإمكانية الدفاع عن الموقف.

يُعد اختيار مجموعة التكييف (السمات التي تُبقى ثابتة) مسألة منهجية: فهو يحدد المتغير المراد تقديره. أما مسألة ما إذا كانت البيانات قادرة على تقدير ذلك المتغير أم لا، فهي مسألة منفصلة، وهي موضوع تحديد المعلمات. تمثل العبارات $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ و $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ دوال مختلفة، قد يكون لها قيم مختلفة ومنحدرات مختلفة. وعندما يدرج المُقيّمين متغيرًا في الشبكة، فإنه لا يكتفي بتحسين التقدير فحسب، بل إنه يُغيِّر المُقدَّر نفسه. والموقف المعقول هو تحديد مجموعة الشروط التي يستند إليها رأي التقييم.

يصف التعبير «مع بقاء العوامل الأخرى ثابتة» الطريقة التي يتبعها المُقيّمين في استدلالهم أثناء التحليل، وله معنى محدد. وفي إطار عمل CEF، يشير هذا التعبير إلى مقارنة المتوسطات الشرطية عند متجهين مميزين يختلفان في سمة واحدة فقط. وهذا بيان يتعلق بالمجتمع الإحصائي ويمكن التحقق من صحته بمقارنته ببيانات السوق عند توفر ما يكفي منها. وعادةً ما يُدرج التحليل الكامن وراءه في ملف العمل --- وهو سجل المهمة الذي تُلزم قاعدة حفظ السجلات في معايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم العقارات (USPAP) المُقيّمين بالاحتفاظ به --- بدلاً من إدراجه في التقرير.

الفارق المتبقي هو معلومة، وليس مصدر إحراج. فانتشار الأسعار حول دالة التوقع الشرطي هو سمة من سمات السوق؛ وفي سوق تتباين فيه الأسعار بشكل واسع حول هذه الدالة، فإن أي تقدير مكون من رقم واحد --- بغض النظر عن الطريقة المستخدمة --- سيكون مصحوبًا بدرجة كبيرة من عدم اليقين. وذكر قيمة ما دون الإشارة إلى هذا التباين يجعل الاستنتاج يبدو أكثر دقة مما يبرره السوق.

مثال تقييمي محلول. تُعد الأسعار الثمانية العقارات المقارنة في «باسيفيكا» الواردة في العدد الأول عينة خالية من التشويش: فقد تم تكوينها لتلبية معادلة خطية واحدة بدقة تامة. وعندما يتم إجراء تحليل انحدار لهذه الأسعار الثمانية بناءً على المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) والقطعة العقارية والإطلالة والحالة ومؤشر إعادة التصميم، يتم استنساخ كل سعر بالدولار بالضبط --- دون أي فائض --- ويُرجع تحليل الانحدار المعادلة التي بُنيت عليها الأسعار، معدلًا بمعدل:

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

«الحالة» هنا هي «CQA» الخاصة بهذه المجلة: وهي تقدير لحالة المنزل مقارنةً بحالة المنازل المحيطة به في منطقة السوق المحددة. وتستند هذه CQA إلى فهم المُقيّمين لتلك المنطقة السوقية، ولا ينبغي أن تتعارض بشكل جوهري مع فهم المُقيّمين الأقران العاملين في نفس المنطقة السوقية. تتراوح CQA بين 0.00 و00.10: وهي تمثل النسبة المئوية للمنازل في منطقة السوق التي تكون في حالة أسوأ، مقسومة على عشرة. CQA 00.5 تعني أن نصف المنازل في منطقة السوق في حالة أسوأ؛ و00.9 تعني أن تسعة من كل عشرة منازل في حالة أسوأ. وصف العدد 1 الحالة بالكلمات ورمزها بأرقام من 1 إلى 3 من أجل تحليل الانحدار؛ في نظام CQA الخاص بهذه المجلة، تُقابل العبارات التالية بالمتوسط 00.5، وجيد 00.7، وممتاز 00.9، لذا فإن كل درجة من العدد 1 تعادل نقطتين، ويدفع السوق $20,000 لكل نقطة. المصطلح الأخير هو فرق السعر الذي تربطه البيانات المُركبة بعملية إعادة التصميم: $60,000 أكثر من منزل له نفس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ،(GLA) والمساحة الأرضية، والإطلالة، ودرجة .CQA وهذا ليس سعرًا لعملية إعادة التصميم بحد ذاتها؛ بل يمثل كل ما أضافته عملية إعادة التصميم ولم تسجله الميزات الأخرى (البند 008، انحياز المتغير المحذوف).

هذا هو مؤشر CEF الخاص بسوق «باسيفيكا» المُصنَّع، على وجه الدقة. ومن المهم توضيح نوع الكيان الذي تم وصفه للتو، ولماذا يمكن وصفه بهذه الدقة. فقد تم إنشاء مجموعة البيانات هذه، ويمكن لمجموعة البيانات المُصنَّعة أن تكون خالية من الضوضاء بالفعل؛ في حين أن المجموعة الحقيقية لا تكون كذلك أبدًا. وتتمثل ميزة إنشائها في أنها تزيل الضوضاء العشوائية من الأسعار تمامًا --- حيث يقع كل سعر تمامًا على الصيغة --- لذا في البنود من 008 (تحيز المتغير المحذوف) إلى 010 (تحديد المعلمات)، لا يمكن أن ينشأ أي اختلاف بين التقدير والهدف منه عن الضوضاء: فكل منها يمثل انحيازًا أو، في تحديد المعلمات، فشلًا في التحديد.

يعامل المثال «الحالة» كسمة ذات معدل بالدولار، كما هو الحال في التقييم التقليدي وكما ورد في العدد الأول، وتوضح البنود 008 (تحيز المتغير المحذوف)، و009 (الداخلية)، و010 (تحديد المعلمات) ما هي المشاكل التي تنشأ عن ذلك. منهجية التقييم التقليدية ليست هي المنهجية التي تتبعها المجلة، وهي التقييم القائم على منهج القيد المتبقي .(RCA) في منهج القيد المتبقي، لا يأخذ الانحدار سوى السمات التي يمكن قياسها؛ ويتم استبعاد الحالة والجودة منه عن قصد. ما يتركه الانحدار دون تفسير من سعر البيع هو المتبقي. في أسواق كاليفورنيا التي يتناولها المحرر، تفسر السمات المقاسة عادةً حوالي 80 في المائة من التباين في أسعار البيع، تاركةً حوالي الخُمس للمتبقي. يقسم المُقيّمين المتبقي بين الحالة والجودة والسمات الأخرى التي لا تقيسها البيانات، مستخدمًا درجات المُقيّمين كدليل، في ظل قيد واحد: يجب أن يساوي مجموع مساهمات قيمة مكونات المتبقي المتبقي الخاص بالعقار المقارن. لا تعتمد نتيجة التقييم على كيفية تقسيم المُقيّمين لها --- البرهان الثاني من ورقة RCA (Craytor 2026، ص. 36): إن تغيير توزيع المتبقي في ظل القيد القائل بأن مجموع مساهمات قيمة مكونات المتبقي يجب أن يساوي المتبقي للعقار المقارن لا يؤثر على نتيجة التقييم النهائية. وبالتالي، لا يتم تقدير معدل الحالة أبدًا ولا يُدّعى أبدًا؛ وما يخصصه المُقيّمين للحالة هو الحالة التي تتجاوز ما تم تفسيره بالفعل من خلال السمات المقاسة، ومن بينها العمر.

إذا قارنا انحدار «العدد 1» مع دالة التوقع الشرطي (CEF) هذه، فيمكن تقييم الانحدار --- على أن يتم أولاً التمييز بين أمرين. بشكل عام، لا يعيد الانحدار OLS بناء دالة التوقع الشرطي التي يستهدفها؛ بل يجد أفضل تقريب خطي لها، أي الإسقاط الخطي، ولا يتطابق هذان الاثنان إلا في الحالة التي تكون فيها دالة التوقع الشرطي (CEF) خطية. أما الطريقة غير البارامترية مثل MARS فلا تحتاج إلى أن تكون دالة التوقع الشرطي (CEF) خطية: فهي تقرب دالة التوقع الشرطي (CEF) على أجزاء، مع وجود مفصل (نقطة يتغير فيها المعدل) حيث ينحني السطح، ومصطلح تفاعل (معدل يعتمد على سمة أخرى) حيث يلتوي، وبالتالي تتبع دالة توقع شرطي غير خطية كان الإسقاط الخطي سيجعلها مسطحة. ولا يزال هذا تقريبًا لنفس الكائن، وترتبط به مسائل المتغيرات المحذوفة، والداخلية، والتحديد الواردة في المقالات التالية بنفس الطريقة تمامًا. ويُعد CEF المكون من خمسة متغيرات المذكور أعلاه خطيًّا، وهذا هو السبب في أن الانحدار الذي يتضمن مؤشر إعادة التشكيل قادر على استعادته بدقة. يُقدِّر الانحدار الخاص بالعدد 1، المشروط بأربع خصائص باستثناء مؤشر إعادة التصميم، أفضل تقريب خطي لـ $E[P \mid \text{GLA, lot, view, cond}]$، ويعطي، مع إعادة صياغة الشرط بناءً على CQA (نشر العدد 1 قطعًا عند 80,777 و49,824 لكل خطوة من الترميز 1-3؛ وهو نفس الملاءمة)،

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

يختلف كل معاملة عن المعاملة التي تسبقها. وبمجرد وصف الانحدار من حيث ملاءمة الخط، لا يوجد ما يمكن إضافته: فلدينا نموذجان ومجموعتان من الأرقام. ومع ذلك، في إطار نهج CEF، تتوفر حجتان دقيقتان. أولاً، يعتمد الانحداران على مجموعات مختلفة من المتغيرات، وبالتالي يقاربان دالتين مختلفتين للتوقع الشرطي:

$$E[P \mid \text{GLA, lot, view, cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA, lot, view, cond, remodel}].$$

في سوق تتشارك فيه بعض العقارات التي خضعت للتجديد وتلك التي لم تخضع له نفس الخصائص الأربع، تختلف قيم الدالتين عند تلك النقاط. في هذا السوق الاصطناعي الصغير، لا توجد عقارتان تشتركان في نفس الخصائص الأربع، لذا تتطابق الدالتان عند كل عقار لكنهما تختلفان في الشكل: فالثانية عبارة عن معادلة خطية في خصائصها، بينما الأولى ليست كذلك. في كل حالة، يوفر الانحدار فقط أفضل تقريب خطي لهدفه. وكلا الهدفين يمثلان كائنين صالحين. ثانيًا، فقط الهدف الذي يحتوي على خمسة متغيرات هو الذي يحتوي على معاملات يمكن قراءتها كأسعار ضمنية --- حيث يمثل معامل التجديد فرق السعر بين منزل تم تجديده ومنزل لم يتم تجديده لهما نفس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) والمساحة الأرضية والإطلالة ودرجة CQA --- ويوضح البند 008 (تحيز المتغير المحذوف) السبب وراء ذلك.

يُظهر المتبقي الخاص بـ H Comp من الإصدار 1 مدى أهمية هذا التمييز. وإذا اعتبرنا أن الخصائص الثماني للعدد 1 تمثل السوق بأكمله، فإن كل متجه خاصي مكون من أربعة متغيرات يتطابق تمامًا مع إحدى الخصائص الثماني، وبالتالي فإن نموذج CEF ذي المتغيرات الأربعة يمر بالضبط عبر جميع الأسعار الثمانية --- وH Comp هو أحدها. يبلغ انحراف H Comp صفرًا عن CEF المكون من أربعة متغيرات؛ ويبلغ بقايا الإصدار 1 الخاص به $46,455 هو مقدار اختلافه عن الانحدار الخطي الملائم ذي المتغيرات الأربعة --- وهو الإسقاط الخطي لتلك السوق ذات العقارات الثماني --- ويكمن تأثير إعادة النمذجة بالضبط في الفجوة بين الإسقاط و .CEF مع المواصفات ذات الخمسة متغيرات، يصبح الإسقاط و CEF متطابقين، ويختفي الانحراف. لم يأتِ المتبقي من H Comp نفسها؛ بل جاء من المواصفات.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation* https://doi.org/10.67330/kgebxf46 *Engineer*, 1(1).

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani).

https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*.

---

identification. parameter ;bias variable omitted ;price implicit ;regression hedonic Cross-references:

Formalization Prolog Addendum:

journal's the in entry this formalizes (007-conditional-expectation.pl) companion machine-readable following The article. this alongside galley browsable a as published also is It base. knowledge Prolog

```
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.expectation−conditional−007 %%
%%
007 Entry ,2 Issue ,1 .Vol Foundations to companion Prolog %%
Expectation Conditional :Title %%
Craytor Bert :Author %%
conditional_expectation :Concept %%
0.2.1 :Version %%
%%
;statisticians not are who readers for revised text entry :0.2.v1 %%
```

```
.changes clause Prolog no %%
%%
good ,00.5 average) score 00.10−00.0 s'Journal the on condition :0.1.v1 %%
in lives function generating The .(point a 000,20 ;00.9 excellent ,00.7 %%
this with units those in restated is which ,pl.pacifica_comps_extended/kb %%
.reads it units the but changes here nothing ;release %%
%%
s'entry the encodes it :entry the for galley Prolog the is file This %%
the of function generating the and ,example worked its ,claims main %%
can journal the in code Prolog other form a in dataset running %%
.pdf.entry / tex.entry alongside Read .verify and ,query ,consult %%

============================================================= %
IMPORT DICTIONARY %
============================================================= %

so ,time run at loaded not is (dictionary/tools/Issues) dictionary The %
The .Scryer and Prolog−SWI ,Trealla in unchanged runs file the that %
.linter dictionary the by read ,facts plain are below declarations %
.('1.2026−dictionary')dictionary_release_pinned

−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− (reference for quoted) dictionary the From −−− %
,"Expectation Conditional" ,conditional_expectation)term %
,econometric_method %
of set a given outcome an of expectation conditional The" %
each at distribution s'outcome the of mean the is predictors %
the of function a as Viewed .predictors the of value fixed %
function expectation conditional the called is it ,predictors %
to aims regression that function the is it and ,(CEF) %
the gives regression (OLS) squares least Ordinary .approximate %
CEF the reproduces it and ,CEF the to approximation linear best %
,published ,".linear is itself CEF the when exactly %
.('1.2026−dictionary' %
%
.(hedonic_regression ,conditional_expectation)depends_on %
−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− %

,hedonic_regression ,conditional_expectation ])uses_terms
,hedonic_price_function ,implicit_price
,residual ,characteristics_space
,ordinary_least_squares
,adjustment ,sales_comparison_approach
.([ reconciliation ,comp_selection
.([2/related ,2/depends_on])uses_relations

============================================================= %
SUBJECT ENTRY %
============================================================= %

.(conditional_expectation)article_concept
.((2026)year ,(2)number ,(1)volume)article_issue
.('007.2026.foundations')article_id

============================================================= %
VOCABULARY LOCAL−ENTRY %
============================================================= %
%
properties two the for and records example−worked the for names Field %
the to promote to narrow Too .on relies entry the CEF the of %
```

.dictionary %

function expectation conditional % .(cef)local_term
.(estimand)local_term
.(conditioning_set)local_term
.(prediction_interval)local_term
.(confidence_interval)local_term
CEF the to approximation linear best % .(linear_projection)local_term

========== %
USES ENTRY THE CEF THE OF PROPERTIES TWO THE %
========== %

.nondet is (Statement? ,Name?)cef_property !%

,best_predictor)cef_property
.(".error prediction squared expected minimizes CEF the ,variables conditioning the of functions all Among"
,orthogonal_deviation)cef_property
.(".assumption by not ,construction by holds 0 = [Z|eps]E with eps + [Z|P]E = P"

when asks each :010−008 entries for hinge the is property second The %
.interest of CEF the is object recovered the %
.(omitted_variable_bias ,orthogonal_deviation)hinge_for
.(endogeneity ,orthogonal_deviation)hinge_for
.(identification ,orthogonal_deviation)hinge_for

========== %
ESTIMAND THE DETERMINES SET CONDITIONING :CLAIM CENTRAL %
========== %
%
sets conditioning different with data same the over regressions Two %
best the only recovers each and ,objects population DIFFERENT target %
OLS ;(projection linear the) target its to approximation linear %
is Neither .linear is CEF the when exactly itself CEF the recovers %
.questions different answer they ;wrong %

,issue1_model)conditioning_set
.([cond_score ,view_numeric ,lot_sqft ,gla_sqft]
,issue2_model)conditioning_set
.([remodel_numeric ,cond_score ,view_numeric ,lot_sqft ,gla_sqft]

.nondet is (ModelB? ,ModelA?)different_estimand !%
%
and sets variable different on condition models two when True %
.functions expectation conditional different approximate therefore %

−: (B ,A)different_estimand
,(SA ,A)conditioning_set
,(SB ,B)conditioning_set
,B ==\ A
,(Y ,SB)sort ,(X ,SA)sort
.Y ==\ X

.on conditions it CEF the to relative ,recovers OLS What %
.(best_linear_approximation_to_cef)ols_recovers
.(cef_is_linear)ols_recovers_cef_exactly_when

========== %
FUNCTION GENERATING THE — EXAMPLE WORKED %

== %
%
.pl.pacifica_comps_extended/kb/../.. in defined is dataset running The %
for function expectation conditional the IS function generating Its %
.noise no carry data the :exactly ,market constructed the %

.(('pacifica_comps_extended/kb/../..')consult)initialization −:
;request on predicates list the and 2/forall loads Prolog Scryer %
below loads guarded The .in built them have Trealla and Prolog−SWI %
.three all in unchanged run file the let %
.((true ,_ ,((lists)library)use_module)catch)initialization −:
.((true ,_ ,((iso_ext)library)use_module)catch)initialization −:

.det is (Price− ,Property+)cef_exact !%
%
to Identical .vector characteristic s'property a at evaluated CEF The %
claim s'entry the make to here named ;file dataset the in 2/true_price %
.galley the in explicit ("CEF the IS function generating the") %

.(Price ,P)true_price −: (Price ,P)cef_exact

.semidet is noiseless_dataset !%
%
every :data the about claim factual central s'entry the Verifies %
residual the so ,property that at CEF the equals price sale observed %
.everywhere zero is %

−: noiseless_dataset
,(P)property)forall
.(((Price ,P)sale_price ,(Price ,P)cef_exact)

== %
POINT H COMP THE %
== %
%
variable−four the under H Comp for residual 455,$46 a reported 1 Issue %
every ,market the as properties eight s'1 issue Taking .model %
so ,property one exactly to belongs vector characteristic variable−four %
deviates H Comp and prices eight all interpolates CEF variable−four the %
fitted the from deviation s'H Comp is 455,46 The .ZERO by it from %
the and −−− projection linear the −−− regression LINEAR variable−four %
the Under .hides effect remodel the where is gap CEF−projection %
the and coincide CEF and projection ,specification variable−five %
.vanishes deviation %

.(46455 ,comp_h)issue1_residual

.(Dollars ,Object ,Property)deviation_from %
.(46455 ,four_variable_projection ,comp_h)deviation_from
.(0 ,four_variable_cef ,comp_h)deviation_from
.(0 ,five_variable_cef ,comp_h)deviation_from

−: (0 ,comp_h ,issue2_model)residual_under
,(Price ,comp_h)cef_exact
.(Price ,comp_h)sale_price

.nondet is (Property?)residual_is_artifact_of_specification !%
%
linear a) specification the of property a is residual 1−issue The %

.property the of not ,(set conditioning smaller a under projection %

−: (P)residual_is_artifact_of_specification
,0 =\= R ,(R ,P)issue1_residual
,(0 ,four_variable_cef ,P)deviation_from
.(0 ,P ,issue2_model)residual_under

========== %
ENCOUNTERS APPRAISER %
========== %

,smoothness)grid_assumption
.(".point s'subject the inform points nearby that enough smooth is CEF the assumes all at comparables Using"
,local_linearity)grid_assumption
.(".crossed range the over constant roughly is characteristic that in slope s'CEF the assumes linearly Adjusting"
,unbiased_indications)grid_assumption
.(".mean conditional same the around draw unbiased an is each assumes indications Averaging"

conditional a of estimator nonparametric a structurally is grid The %
.slopes specified−hand and averaging local using ,mean %
.(conditional_mean_estimator ,sales_comparison_approach)estimator_role

========== %
DEFENSIBILITY %
========== %

,conditioning_set)defensibility_consequence
.(".estimate an of precision the merely not ,estimand the changes grid a to variable a Adding"
,ceteris_paribus)defensibility_consequence
.(".coordinate one in differing vectors at means conditional comparing means 'equal things other Holding'"
,residual_spread)defensibility_consequence
.(".precision overstates it without reported estimate point a ;property market a is dispersion Conditional"

.names entry the confusion interval prediction/confidence The %
.("is CEF the where about uncertainty" ,confidence_interval)interval_answers
.("CEF the around prices individual of spread" ,prediction_interval)interval_answers
.(prediction_interval ,confidence_interval)commonly_confused

تحيّز المتغير المحذوف (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

تعريف صوري. انحراف المتغير المُستبعد هو التشويه المنهجي الذي يحدث في المعاملات المُقدَّرة عندما يتم استبعاد سمة تؤثر على السعر من النموذج ، وتتغير هذه السمة المُستبعدة بالتوازي مع إحدى السمات المُدرجة --- أي تتغير معها بعد أن تم السماح ، وهو ما يقيسه الانحدار المساعد (وهو انحدار ثانٍ للميزة المستبعدة على الميزات المضمنة). ثم يتسرب تأثير الميزة المستبعدة إلى المعاملات الخاصة بالميزات المضمنة (الدولارات لكل وحدة التي يخصصها النموذج لكل ميزة).

تقريب حدسي. قد تكون القيمة الخاطئة ناتجة عن احتوائها على قيمة سمة أخرى. فقد بيعت قيمة H Comp في العدد 1 بمبلغ 46,455$ أكثر مما توقعه الانحدار بناءً على السمات الأربع المسجلة. والسبب، الذي تم الكشف عنه في المتغيرات للعدد 1، هو عملية تجديد حديثة للمطبخ، والتي تشير تلك المعلومة إلى أنها تضيف حوالي 60,000$ إلى قيمة المنزل. كانت «الحالة» مدرجة في قائمة السمات، لكن لم يُسجل أي شيء عن عملية التجديد، وأيًا كان ما أضافته عملية التجديد فقد كان مفقودًا من البيانات. لم تختفِ تلك القيمة. بل تم توزيعها عبر معدلات السمات التي تم تضمينها، لأن تلك السمات تصادف أنها ارتبطت بها في عمليات البيع. يجب أن يتحقق أمران لكي يحدث هذا: يجب أن تكون القيمة المفقودة ذات أهمية بالنسبة للسعر، ويجب أن ترتبط بميزة موجودة في القائمة. عندما تكون ذات أهمية ولكنها لا ترتبط بأي شيء، تكون المعدلات صحيحة ويكون التباين أوسع فقط. وينطبق هذا سواء حصلت الميزة على معدل واحد أو عدة معدلات: تمنح طريقة MARS (الخطوط المنحنية للانحدار التكيفي متعدد المتغيرات، فريدمان 1991)، وهي طريقة الانحدار الرئيسية التي تستخدمها المجلة، السمة معدلات مختلفة على نطاقات مختلفة من قيمها، وهناك تنتشر القيمة المستعارة عبر تلك النطاقات بدلاً من أن تقتصر على رقم واحد، لكنها موجودة، لنفس السبب.

للقارئ الذي يرغب في معرفة الآلية. في الانحدار العادي، يُعد «المعامل» معاملًا --- أي المبلغ بالدولار الذي يخصصه النموذج لكل وحدة إضافية من السمة --- وتكون القيمة المستعارة ذات حجم محدد بدقة: معامل السمة المستبعدة نفسه مضروبًا في مدى قوة ارتباطها بالسمة المُدرجة، حيث يمثل العامل الثاني معامل الانحدار المساعد للسمة المستبعدة على السمات المُدرجة. يشرح المقال هذه الصيغة، التي تمثل الحالة الخطية، ثم يوضح نفس التسرب في الشبكة، حيث تنقله المبيعات المزدوجة للمُقيّمين تمامًا كما تفعل المعاملات. وقد كُتب هذا المقال للمُقيّمين الذين يحصلون على تعديلات من بيانات السوق.

ما يمثله المثال الوارد في هذا العدد، وما لا يمثله. إن سوق «باسيفيكا» الافتراضي المستخدم في المقالات من رقم 007 (التوقع الشرطي) إلى رقم 010 (تحديد المعلمات) يعامل الحالة كسمة ذات سعر بالدولار، كما يفعل التقييم التقليدي وكما فعل العدد الأول، ويوضح المثال ما الذي يحدث من خطأ في هذا النهج. منهجية التقييم التقليدية ليست هي المنهجية التي تتبعها المجلة، بل منهج القيد المتبقي (RCA) --- وهو منهج القيد المتبقي الوارد في العدد 1 (Craytor 2026) --- الذي يستبعد الحالة والجودة من معادلة الانحدار؛ ويوضح المقال رقم 007 (التوقع الشرطي) كيفية ذلك. ينبغي على القارئ أن يستفيد من الدرس المستخلص من المثال، وليس من مواصفاته.

الحالة، ودرجة الحالة، وإعادة التقييم. هذه الأمور الثلاثة غالبًا ما تُخلط بينها. الحالة هي حالة المنزل: مدى تآكل التشطيبات، وعمر الأنظمة، والصيانة المؤجلة. أما درجة الحالة فهي تقدير لتلك الحالة، مقارنةً بحالة المنازل المحيطة في منطقة السوق المحددة. وهي تستند إلى فهم المُقيّمين لتلك المنطقة السوقية، ولا ينبغي أن تتعارض بشكل جوهري مع فهم المُقيّمين الأقران العاملين في نفس المنطقة السوقية. في هذه المجلة، تتراوح الدرجة بين 00.0 و00.10: وهي تمثل النسبة المئوية للمنازل في المنطقة السوقية التي تكون في حالة أسوأ، مقسومة على عشرة. الدرجة 00.5 تعني أن نصف المنازل في منطقة السوق في حالة أسوأ؛ و00.9 تعني أن تسعة من كل عشرة منازل في حالة أسوأ. هذه الدرجة هي تقدير، ويمكن أن يختلف منزلان يحملان نفس الدرجة عن بعضهما. أما عملية التجديد فهي ليست حالة ولا درجة، بل حدث: أعمال تم إنجازها خلال فترة حديثة، وأدت إلى تغيير المنزل. وتتمثل قيمتها في قيمة ما أحدثته من تغيير --- الحالة، وعادةً الجودة، والمواد والتشطيبات --- وفقًا للأسعار التي يدفعها السوق مقابلها. وعادةً ما يكون تأثير عملية التجديد في الغالب على الحالة وأقل على الجودة، ويرجع ذلك إلى حد كبير إلى تكاليف العمالة، على الرغم من أن القيمة المضافة من خلال الجودة في بعض عمليات التجديد تكون هي الأعلى بين الاثنين. ينبغي أن تكون قيمة المنزل الذي خضع لعملية إعادة تصميم والمنزل الذي لم يخضع لها قط، وهما متشابهان في كل السمة الحالية التي تؤثر على القيمة، متساوية؛ فالسوق يدفع مقابل الحالة والجودة التي نتجت عن عملية إعادة التصميم، وليس مقابل حقيقة حدوث عملية إعادة التصميم بحد ذاتها. لذا، فإن عملية إعادة التصميم ليست سمة لها سعر خاص بها. عندما تحتوي مجموعة البيانات على مؤشر «إعادة التصميم» بجانب CQA، فإن هذا المؤشر يمثل كل ما جلبته عملية إعادة التصميم ولم تسجله الميزات الأخرى في النموذج (المساحة الإجمالية القابلة للاستخدام، قطعة الأرض، الإطلالة، وCQA): الحالة التي تتجاوز ما تظهره CQA، والجودة التي لا تسجلها مجموعة البيانات. وهذه

هي الطريقة التي يجب بها قراءة العبارة الواردة في المتغير الكامن (Latent Variable) في العدد 1، والتي تنص على أن عملية إعادة التصميم في H Comp «تضيف ما يقارب 60,000$ إلى قيمة الحزمة الخاصة بها»، وهذا هو ما يركز عليه المثال الوارد في هذا المقال.

لكي يحدث التحيز، يجب أن يتحقق شرطان معًا: يجب أن يكون للسمة التي تم استبعادها تأثير على السعر، ويجب أن تتغير مع إحدى السمات التي تم تضمينها. وإذا لم يتحقق أي من هذين الشرطين، فلا يوجد تحيز.

إن هذا الشرط المكون من جزأين مهم لأن الصيغة الشائعة للقاعدة --- وهي أن «النموذج الذي يغفل متغيرًا مهمًا يعطي إجابات خاطئة» --- هي صيغة خاطئة كما هي مذكورة. إذا كانت إحدى السمات تؤثر على السعر ولكنها لا تتحرك مع أي من السمات المضمنة، فإنها توسع نطاق تباين الأسعار حول النموذج، وبالتالي توسع نطاق الأخطاء المعيارية (وهي مقياس لمدى ابتعاد المعامل المقدر عن الرقم الذي قد تعطيها عينة كبيرة جدًا)، ولكنها لا تغير المعاملات نفسها؛ فالمقطع (المبلغ الثابت بالنقد للنموذج) يستوعب متوسط مساهمة السمة المستبعدة. في هذه الحالة، تُفقد الدقة، وليس الصحة. من ناحية أخرى، فإن السمة التي تتغير مع السمات المُدرجة ولكنها لا تؤثر على السعر لا تكلف شيئًا على الإطلاق. ولا يحدث التحيز إلا عندما يكون كلا الأمرين صحيحين.

وتعمل هذه الطريقة عن طريق الاستبدال. فإذا كانت إحدى السمات التي تؤثر على السعر مفقودة من المتغيرات المستقلة (السمات التي يستخدمها الانحدار لتفسير السعر)، فإن انحدار OLS (طريقة المربعات الصغرى العادية) لا يترك مساهمة تلك السمة دون تفسير ببساطة. فالسمات المضمنة التي تتغير بالتزامن مع السمة المفقودة تعمل كبدائل جزئية لها، وتستوعب معاملاتها أي جزء من تأثير السمة المفقودة يمكنها التنبؤ به. ولم يعد معامل السمة المضمنة يمثل تأثير تلك السمة فحسب؛ بل هو ذلك التأثير مقترنًا بحصة من تأثير السمة المفقودة التي استعارها منها.

التحيز دائمًا ما يكون مرتبطًا بسؤال معين. تعتبر المعاملات في النموذج الذي لا يتضمن مؤشر «إعادة النمذجة» الإجابة الصحيحة لسؤال واحد --- وهو كيف يتحرك السعر مع درجة CQA عبر هذه المبيعات، مع مراعاة كل العوامل المرتبطة بالدرجة --- وتكون الإجابة الخاطئة عندما تُفسر على أنها قيمة السوق بالدولار لكل نقطة من نقاط CQA مع بقاء كل العوامل الأخرى ثابتة، وهو ما يفعله التعديل عند تفسيرها. النموذج ليس خاطئًا بسبب وجود سمة أخرى؛ بل إن معاملاته خاطئة بالنسبة للاستخدام المقصود منها.

للمحصة المستعارة حجم محدد، يُعطى بواسطة معادلة. بالنسبة لسمة مستبعدة w ذات المعامل الحقيقي β_w ، فإن الانحراف في معامل السمة المُدرجة z_j يساوي

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

حيث $\widehat{\beta}_j$ --- حيث تشير علامة القبعة إلى تقدير --- هو المعامل الذي يقدّره الانحدار لـ z_j ، و δ_j هو معامل z_j في الانحدار المساعد لـ w على جميع السمات المُدرجة. هذه هي صيغة ثيل ،[1]. تُحسب من الانحدارات التي تتمتع بالملاءمة، مع المعاملات المُقدَّرة للسمة المستبعدة، وهي تنطبق تمامًا في كل عينة؛ أما مع المعاملات الحقيقية، فإنها تنطبق في المتوسط.

. الصيغة الضربية هي الحالة الخطية. في نموذج ،MARS يتم امتصاص تأثير السمة المستبعدة من قبل أي من تلك المقاطع التي تترافق معها، وبالتالي يتم توزيع التحيز عبرها بدلاً من أن يتركز في معاملات واحدة، لكنه موجود، وللسبب نفسه.

هذه الصيغة أكثر فائدة مما تبدو عليه، حيث يمكن في كثير من الأحيان تحديد إشارة كل من العاملين استنادًا إلى المعرفة بالسوق، حتى لو تعذر قياس أي منهما. فعندما تؤدي السمة المستبعدة إلى ارتفاع السعر ($\beta_w > 0$) وترتبط بزيادة في إحدى السمات المضمنة، مع بقاء السمات المضمنة الأخرى ثابتة ($\delta_j > 0$)، فإن المعاملات الخاصة بتلك السمة تكون مرتفعة للغاية. والمُقيّمين الذين يعرفون اتجاه كلتا العلاقتين فقط، يعرفون اتجاه الخطأ. ملاحظة واحدة: δ_j هي علاقة تُبقى فيها السمات الأخرى المُدرجة ثابتة، ومع وجود أكثر من سمة واحدة مُدرجة، فإن الارتباط البسيط (رقم من -1 إلى $+1$ يقيس كيف ترتفع وتنخفض سمتان معًا، متجاهلًا جميع السمات الأخرى) يمكن أن يسير في الاتجاه المعاكس. في المثال أدناه، ترتبط مساحة المعيشة بمؤشر إعادة التصميم (الارتباط $+0.09$)، ومع ذلك فإن قيمة δ الخاصة بها سالبة، وبالتالي فإن معاملها منخفض جدًا.

أين يصادفه المقيّم. يمكن كتابة شبكة مقارنة المبيعات كنموذج تجميعي له نفس شكل نموذج الانحدار --- أي عدد قليل من السمات المختارة يدويًا، مع تعديل بالدولار لكل منها --- وعندما تُستخلص تعديلاته من بيانات السوق، فإنه يصبح عرضةً لتحيز المتغيرات المُهملة بنفس الطريقة التي يتعرض لها أي نموذج انحدار. تمثل خطوط الشبكة السمات المُدرجة. وأي سمة من سمات المنزل تؤثر على سعره ولكنها ليست خطأً في الشبكة يتم استبعادها.

ومن بين العوامل التي غالبًا ما يتم تجاهلها: الجوانب المتعلقة بحالة العقار التي لا تعكسها ،CQA والجودة في الحالات التي لا يتم فيها تسجيل ،CQA ووظائف المخطط الأرضي، والضوء الطبيعي، والتعرض للضوضاء، والموقع المحدد داخل المجمع السكني، ودوافع البائع، والجهود التسويقية المبذولة في الإعلان. ويمكن أن يؤثر كل عنصر من هذه العناصر على السعر، وكثير منها يرتبط بعوامل تأخذها الشبكة في الاعتبار.

تعد عملية إعادة التصميم مثالاً توضيحيًا، لأنها تُسجَّل ومع ذلك لا تزال هناك ثغرات. يسجل تقرير التقييم السكني الموحد (URAR) ما إذا كان المطبخ والحمامات قد تم تحديثها أو إعادة تصميمها، وخلال أي فترة، كما أن تعريفات الحالة في مجموعة بيانات التقييم الموحدة

[1] Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

(UAD) نفسها تعتمد على مدى التحديث. ومع ذلك، فإن الشبكة تحتوي على أعمدة للحالة والجودة، ولا يوجد عمود للإعادة التصميم --- وهذا صحيح عندما يكون السؤال هو سعر السوق للحالة، حيث إن عمودي الحالة والجودة يعكسان ما أضافته عملية إعادة التصميم، لأن وجود عمود ثالث سيؤدي إلى احتسابها مرتين. وعندما يكون السؤال بدلاً من ذلك هو: ما تأثير عملية إعادة التصميم المقترحة على سعر هذا المنزل؟ فإن إبقاء «الحالة» و«الجودة» ثابتتين يزيل القناة ذاتها التي تعمل من خلالها عملية إعادة التصميم؛ ويتناول البند 009 (الداخلية) هذا السؤال. ويحدث التسرب من خلال ما تغفل عنه .CQA في سوق تُنسب فيه أعلى درجات CQA في الغالب إلى عمليات التجديد الحديثة، وتضيف عمليات التجديد قيمة لا تسجلها الدرجات، فإن تعديل الحالة المستمد من تلك المبيعات في التقييم التقليدي --- عن طريق المبيعات المقترنة، أو عن طريق انحدار يتضمن الحالة --- يحمل تلك القيمة معه. ووفقًا لصيغة ثيل، يكون هذا التعديل عندئذٍ مرتفعًا جدًّا: فهو لا يشمل تأثير الحالة بحد ذاتها فحسب، بل يشمل أيضًا جزءًا مما لم تسجله .CQA والمُقيّمين الذين يأخذون هذا التعديل ويطبقونه على منزل حصل على أعلى CQA بفضل الصيانة التي خضع لها، سيقومون بتعديل مفرط. وبموجب «منهج القيد المتبقي» الذي تتبعه المجلة، لا يتم استخلاص أي معدل خاص بالحالة. يقسم المُقيّمين المتبقي لكل عقار مقارن بين الحالة والجودة والميزات الأخرى التي لا تقيسها البيانات، وفقًا لتقدير المُقيّمين، في ظل قيد واحد: يجب أن يساوي مجموع مساهمات قيمة المكونات المتبقية المتبقي للعقار المقارن. ثم يتم تقسيم قيمة عملية إعادة التصميم حسب تقدير المُقيّمين، ولا يتم إدراجها في بند واحد.

التسرب الذي وُصف للتو هو نسخة أكثر دقة من الاعتراض الذي يثيره المُقيّمون بشأن التعديلات المستندة إلى السوق، وهو أن التعديلات المستمدة من مجموعة بيانات معينة لا يمكن نقلها بشكل جيد. والسبب في ذلك هو أن التعديل المستخرج يتألف من كل من التأثير المحدد والتأثيرات غير المحددة المصاحبة له، وتعتمد تركيبته على العلاقة بين العناصر المختلفة في مجموعة البيانات التي استُمد منها.

ومن الأمثلة الأخرى الحالة التي تسفر فيها «المبيعات المزدوجة» في التقييم التقليدي --- أي عمليتا بيع متشابهتان في كل شيء باستثناء السمة المعنية، حيث يُفسر الفرق في السعر على أنه قيمة تلك السمة --- عن رقم مرتفع بشكل غير معقول. قد لا يكون السبب خطأً في القياس بل «تسرباً»: فالصفقتان تختلفان في السمة المذكورة وفي شيء آخر مرتبط بها، ويُعزى فرق السعر إلى كليهما.

لماذا يهم في تماسك الرأي. إن أي تقرير لا يتناول التحيز الناجم عن المتغيرات المُهملة يجعل تعديلات «الهيدونيك» و«شبكة» فيه عرضة لهذا الانتقاد.

لا يمكن استخلاص التحيز من إحصائيات الملاءمة. يمكن أن يتمتع النموذج بنسبة تفسير عالية (R^2) (أي نسبة التباين في الأسعار التي يعيد النموذج إنتاجها)، وبقايا صغيرة (الاختلافات بين أسعار البيع وأسعار النموذج)، ومعاملات تجتاز الاختبار الإحصائي المعتاد (اختبار "t"، الذي يبحث فيما إذا كان من المعقول أن يكون المعامل صفرًا)، ومع ذلك قد يكون النموذج متحيزًا بشكل كبير، لأن التحيز ينشأ من العلاقة بين السمات (ما الذي يتغير مع ماذا)، وليس من حجم القيم المتبقية. ولا يُعد استخدام «R^2» كدليل على موثوقية النموذج إجابة على السؤال. في المثال أدناه، تبلغ قيمة «R^2» 97.0، بينما يخطئ معامل الشرط بنسبة 74 في المائة.

زيادة البيانات لن تحل المشكلة. فالتحيز لا يتقلص مع زيادة حجم العينة. فعندما يتم استبعاد نفس السمة من ألف عملية بيع من نفس السوق، ينتج عن ذلك تقدير يتمحور حول نفس الرقم الخاطئ، ولكن بتقدير أكثر دقة: حيث يتقلص الخطأ المعياري حول التقدير المتحيز، وهو ما يعد أسوأ من وجود نطاق واسع حوله، لأن التقرير سيبدو أكثر ثقة. وينطبق الأمر نفسه على نموذج :MARS فزيادة عدد المبيعات تجعل السطح الملائم أكثر استقرارًا، ولكن حول نفس النتيجة المتحيزة؛ ويقيس نطاق « varmod» (الانحراف المعياري) انتشار الأسعار، وليس التحيز. وهذا يصحح المتغيرات في العدد 1، التي ذكرت أن التحيز سيتقلص مع زيادة عدد المقارنات وأن المعاملات الأخرى كانت متحيزة نحو الأعلى. لا يتقلص التحيز مع زيادة عدد المبيعات، وفي المبيعات الثمانية الواردة في العدد 1 نفسه، كما في المبيعات الستة عشر أدناه، فإن معاملات «المنظر» و«المساحة الإجمالية القابلة للتأجير» و«المساحة» منحازة نحو الانخفاض؛ أما معامل «الحالة» فهو الوحيد المنحاز نحو الارتفاع.

غالبًا ما يكون من الممكن تبرير اتجاه التحيز حتى عندما يتعذر معرفة حجمه. في التقييم التقليدي، حيث يتم استخلاص تعديل الحالة من المبيعات --- إما عن طريق المبيعات المزدوجة أو عن طريق انحدار يتضمن الحالة --- فإن النهج العملي لا يتمثل في التأكيد على أن التعديل غير متحيز، بل في تحديد السمات المعقولة التي تم استبعادها، واستخدام المعرفة بالسوق لإعطاء كل منها إشارة لـ β_w و δ_j، وبيان اتجاه التحيز الناتج. ``من المحتمل أن يكون تعديل الحالة مبالغًا فيه. فمعظم المبيعات التي حصلت على أعلى الدرجات هي عبارة عن عقارات تم تجديدها مؤخرًا، وقد أحدثت عمليات التجديد تحسينات لا تسجلها البيانات، مثل المطابخ الجديدة والتشطيبات. وترفع هذه التحسينات السعر وتحدث في الغالب في المبيعات ذات الدرجات العالية، لذا تم احتساب جزء من قيمتها على أنها حالة" هو بيان معقول. تم استيفاء الشرطين معًا، وكلاهما يشير إلى نفس الاتجاه: التحسينات التي تم استبعادها ترفع السعر (β_w موجب) وترتبط بالدرجات العالية (δ_j موجب)، لذا فإن التحيز صاعد. يحول مثل هذا البيان مشكلة غير مقاسة إلى مشكلة معترف بها ومحددة الاتجاه، وهو بالضبط ما يحتاجه القارئ لتقييم الاستنتاج. في منهج القيد المتبقي، لا يتم استخلاص معدل الحالة، ولا يُطرح السؤال بشأن الحالة.

مثال تقييمي محلول. تسجل مجموعة بيانات «باسيفيكا» الموسعة التي تضم ستة عشر عقارًا ، بالنسبة لكل عقار، المساحة الإجمالية للمعيشة (GLA)، ومساحة الأرض، والإطلالة، ودرجة الحالة، ومؤشر إعادة التصميم الملحوظ، وسعر البيع. ونظرًا لأن كل سعر تم حسابه باستخدام معادلة معروفة خالية من العشوائية (البيانات خالية من الضوضاء)، فإن الانحدار الذي يستخدم السمات الصحيحة يستعيد تلك المعادلة بدقة، وأي انحراف عنها يمثل انحيازًا خاليًا تمامًا من مكون الضوضاء.

Comp	GLA (sf)	مساحة الأرض (قدم مربع)	عرض	الشروط	تم تجديده	السعر ($)
أ	1٬650	9٬000	نعم	00.7	لا	1٬425٬000
ب	1٬650	7٬200	لا	00.7	لا	1٬280٬000
C	1٬850	7٬500	لا	00.7	لا	1٬407٬500
د	1٬450	7٬000	لا	00.7	لا	1٬155٬000
E	1٬700	8٬000	نعم	00.9	لا	1٬470٬000
F	1٬550	7٬100	لا	00.5	لا	1٬177٬500
G	1٬700	10٬500	لا	00.7	لا	1٬392٬500
H	1٬600	7٬300	لا	00.7	نعم	1٬312٬500
أنا	1٬750	8٬200	لا	00.9	نعم	1٬465٬000
J	1٬600	7٬600	لا	00.7	نعم	1٬320٬000
ك	1٬900	9٬500	نعم	00.9	نعم	1٬687٬500
L	1٬500	6٬800	لا	00.5	لا	1٬140٬000
م	1٬800	8٬800	لا	00.7	لا	1٬410٬000
ن	1٬650	7٬400	نعم	00.7	لا	1٬385٬000
O	1٬550	7٬900	لا	00.9	نعم	1٬337٬500
P	1٬720	9٬200	لا	00.5	لا	1٬332٬000

العدد A--H هي نتائج المقارنة مع الإصدار الأول، مع بقاء خصائصها وأسعارها المنشورة دون تغيير؛ وقد وصف الإصدار 1 الحالة بالكلمات ورمزها بـ 1-3 لدرجة تدهورها؛ وفي CQA لهذه المجلة، تُقابل الكلمات بمتوسط 00.5، وجيد 00.7، وممتاز 00.9، لذا فإن خطوة واحدة في الإصدار 1 تعادل نقطتين. تم الآن تسجيل عملية إعادة التصميم الخاصة بالوحدة H Comp --- التي تم الكشف عنها في الإصدار 1 باعتبارها مصدر الفرق المتبقي، ولكن لم يتم تسجيلها كمتغير ---. يدفع السوق $20,000 لكل نقطة من نقاط الحالة. في البيانات المُعدّة، يُباع المنزل المُجدد بمبلغ $60,000 أكثر من منزل له نفس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير ،(GLA) وقطعة الأرض، والإطلالة، ودرجة CQA. هذا المبلغ $60,000 ليس سعرًا لعملية التجديد بحد ذاتها؛ بل يمثل كل ما أضافه التجديد ولم تسجله الميزات الأخرى. كما تحصل المنازل التي خضعت للتجديد على CQA أعلى في المتوسط (20.8 مقابل 64.6)، لذا فإن مؤشر التجديد يتحرك مع CQA المضمنة، وهو الشرط الثاني الذي يتطلبه التحيز: $\mathrm{corr}(\text{remodel}, \text{cond}) = 0.55$.

عمليتا انحدار على نفس العقارات الستة عشر:

	تم حذف جزء من النص	شملت أعمال التجديد	التحيز
اعتراض	$-83{,}923.57$	$-30{,}000$	$-53{,}923.57$
GLA	64.586	600	-13.36
لوت	32.24	25	-0.68
عرض	46.79٬178	100٬000	$-20{,}821.54$
الشرط (لكل نقطة)	56.34٬815	20٬000	$+14{,}815.56$
إعادة التصميم	---	60٬000	
R^2	9733.0	0000.1	

القيمة المضافة ($60,000) في خط «إعادة التصميم» لا تمثل سعر عملية إعادة التصميم نفسها. ففي مجموعة البيانات المُعدة هذه، تمثل هذه القيمة الفرق السعري المرتبط بمؤشر «إعادة التصميم» عند تساوي كل من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) والمساحة الأرضية والإطلالة والCQA؛ وهذا هو ما «تستعيده» «دالة التوليد».

معامل الحالة مرتفع جدًّا بمقدار $14,816 نقطة --- حيث يُشير إلى $34,816 لكل نقطة من الحالة، في حين أن الرقم السائد في السوق هو $20,000، وهو ما يمثل مبالغة بنسبة 74 في المائة. معامل العرض منخفض جدًا بمقدار $20,822. كلا الخطأين غير مرئيين في الملاءمة: النموذج بدون مؤشر إعادة التصميم يحتوي على $R^2 = 0.9733$ وبقايا تبدو عادية، باستثناء ثلاث مبيعات قريبة من $35,000. ولا يوجد في R^2 أو في الاختبارات التي أُجريت على المعاملات ما يشير إلى وجود مشكلة (لو كانت هذه المتبقيات مجرد ضوضاء، لكان كل معامل قد اجتاز ذلك الاختبار عند مستوى الـ 5 في المائة المعتاد).

تفسر صيغة ثيل الأرقام بدقة. وعند إجراء تحليل انحدار لمؤشر «remodel» على السمات الأربع المُدرجة، نحصل على $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ و $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$. ومن ثم

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

مما يطابق التحولات الملحوظة بدقة. ولا يُفسر الانحراف تقريبيًّا بواسطة الصيغة؛ بل هو الصيغة نفسها. الضوضاء ستؤدي إلى تغيير أقل مما قد يتوقعه المرء: مع وجود ضوضاء في البيانات، تظل الصيغة صحيحة تمامًا بين الانحدارين الملائمين (بدون مؤشر إعادة البناء ومعه)، باستخدام المعاملات المقدرة للمؤشر $\widehat{\beta}_w$ بدلاً من β_w؛ وبالمقارنة مع المعاملات الحقيقية، فإنها تظل صحيحة في المتوسط عبر العديد من العينات.

يستحق معامل العرض أن نلقي عليه نظرة ثانية، لأن انحيازه يسير في الاتجاه المعاكس، والسبب وراء ذلك مفيد. مع بقاء الخصائص الأخرى ثابتة، تقل احتمالية إعادة تصميم العقارات ذات الإطلالة في هذه العينة ($\delta_{\text{view}} < 0$). لذا ينخفض معامل الإطلالة بدلاً من أن يرتفع: فهو 20,822$ منخفض جدًّا، في حين أن معامل الحالة 14,816$ مرتفع جدًّا. هذان الخطآن هما تأثيران منفصلان لنفس الإغفال، وليس انتقالًا بينهما. والمُقيّمين الذين يعتمدون في استنتاجهم على الحالة فقط ما كانوا ليتوقعوا وجود خطأ في تعديل الإطلالة على الإطلاق --- ومع ذلك، فإن تعديل الإطلالة الذي تم التقليل من قيمته بنسبة 21 في المائة هو النتيجة المباشرة لنفس الإغفال.

من الناحية العملية، يتركز الضرر في الأماكن التي يقل احتمال أن يبحث فيها المُقيّمين عنه. لننظر أولاً إلى دور النموذج المتحيز كمتنبئ. في حالة موضوع لم يخضع لأي تجديد ومطابق لـ N Comp --- 1,650 قدم مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) على قطعة أرض مساحتها 7,400 قدم مربع مع إطلالة وCQA تبلغ 00.7 --- فإنه يشير إلى 1,386,914$ مقابل السعر المتوسط الحقيقي البالغ 1,385,000$ للمنازل التي تتمتع بهذه الميزات بالضبط --- وفقًا لصيغة الخمس ميزات الواردة في الإدخال رقم 007 (التوقع الشرطي)، مع إعادة التصميم $0 =$ --- وهو خطأ يبلغ 1,914$، أو 14.0 في المائة. وعلى مستوى جميع عمليات البيع الست عشرة، يبلغ الخطأ النموذجي حوالي 21,000$، لذا فإن النموذج متحيز بشدة ومع ذلك يقدم تنبؤات مقبولة، وهذا ليس من قبيل الصدفة: حيث إن طريقة OLS تتكيف مع العينة المعطاة، والمعاملات المتحيزة هي بالضبط تلك التي تقترب أكثر من غيرها من أسعار العينة. دقة التنبؤ ليست دليلاً ضد انحياز المتغيرات المُهملة، كما أن التحقق المتقاطع --- اختبار النموذج على المبيعات التي تم استبعادها من عملية الملاءمة --- لا يستبعده أيضًا: فنتائج التحقق المتقاطع الجيدة لا تدل على خلو المعاملات من التحيز، لأن النموذج المُحدَّد بشكل خاطئ يمكنه التنبؤ بشكل جيد حيثما تتوافق السمات معًا كما حدث في عملية الملاءمة. وبترك كل عقار على حدة، فإن أكبر خطأين --- حوالي 56,000$ في K و48,000$ في G --- يقعان على العقارات التي تتبع نمط هذه العينة، حيث تنتمي درجات CQA العالية في الغالب إلى العقارات التي خضعت للتجديد؛ أما E، التي تخالف هذا النمط، فتحتل المرتبة الثالثة بحوالي 45,000$، وH وJ، اللتان تخالفان هذا النمط أيضًا، تحتلان المرتبتين الرابعة والخامسة بحوالي 41,000$. لا تحتوي البيانات هنا على أي تشويش، لذا فإن كل خطأ من هذه الأخطاء ينشأ عن مؤشر التجديد الذي تم استبعاده، ولا ينشأ أي منها عن التشويش؛ وفي المبيعات الفعلية، حيث يوجد تشويش أيضًا، لا يشير حجم الخطأ بأي شكل إلى ما إذا كان ناجمًا عن سمة تم استبعادها أم عن التباين العادي في القيم المتبقية.

يظهر الضرر في اللحظة التي تُستخدم فيها المعاملات كت عديلات بدلاً من كونها قاعدة للتنبؤ. فالمُقيّمين الذين يستخلصون تعديلاً متعلقاً بالحالة من هذا النموذج يطبقون 34,816$ لكل نقطة، في حين أن الرقم السائد في السوق هو 20,000$ --- 29,631$ زيادة كبيرة جدًّا على كل عقار مقارن تم تعديله عبر النقطتين من «جيد» إلى «ممتاز» --- وتعديلًا متعلقًا بالإطلالة بقيمة 79,178$ في حين أن الرقم السائد في السوق هو 100,000$. الشبكة هي المكان الذي يتم فيه قراءة معاملات الانحدار واحدة تلو الأخرى، وهذا هو بالضبط القراءة التي يدمرها التحيز.

كما أن التنبؤ يفشل فشلاً ذريعاً في حالة العقارات التي تخرج عن النمط الذي بُني عليه التحيز. منزل مُعتنى به جيدًا مثل المنزل موضوع الدراسة (1,650 قدمًا مربعًا من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، و7,400 قدم مربع من مساحة الأرض) ولكنه يفتقر إلى الإطلالة، وحصل على CQA ممتاز بلغ 00.9، ولم يخضع لأي عملية إعادة تصميم من قبل، وهو مذكور على الرابط 1,377,367$ مقابل السعر الفعلي البالغ 1,325,000$، مما يمثل تقييمًا زائدًا بنسبة 52,367$ (95.3 في المائة)، لأن CQA 00.9 في هذه المبيعات كانت في الغالب مصحوبة بتجديد، ومعدل حالة النموذج يشمل تكلفة التجديد البالغة 60,000$ إلى جانب .CQA يُشار إلى منزل تم تجديده وهو مطابق تمامًا للمنزل موضوع الدراسة (إطلالة، CQA 00.7) في 1,386,914$ مقابل 1,445,000$، وهو أقل من قيمته الحقيقية بمقدار 58,086$ (02.4 في المائة). هذه هي العقارات غير النمطية --- تلك التي غالبًا ما يُستعان بالمُقيّمين خصيصًا لتقييمها، وتلك التي سيُقرأ التقرير الخاص بها بأكبر قدر من الدقة.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation* https://doi.org/10.67330/kgebxf46 *Engineer*, 1(1).

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

---

endogeneity. ;variable latent ;price implicit ;regression hedonic ;expectation conditional Cross-references:

Formalization Prolog Addendum:

Prolog journal's the in entry this formalizes (008-omitted-variable-bias.pl) companion machine-readable following The article. this alongside galley browsable a as published also is It base. knowledge

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> %

,2 Issue ,1 .Vol Foundations to companion −− pl.bias−variable−omitted−008 %%
.0.2.v1 ,(omitted_variable_bias) Bias Variable Omitted ,008 Entry %%
the to delta_j ∗ beta_omitted = bias each) 0/theil_formula_holds :Checks %%
.(000,60 s'indicator remodel the) 0/remodel_reading_holds ;(cent %%

so ,time run at loaded not is (dictionary/tools/Issues) dictionary The %
The .Scryer and Prolog−SWI ,Trealla in unchanged runs file the that %
.linter dictionary the by read ,facts plain are below declarations %
.('1.2026−dictionary')dictionary_release_pinned

,conditional_expectation ,omitted_variable_bias])uses_terms
,latent_variable ,implicit_price ,hedonic_regression
,residual ,ordinary_least_squares ,multicollinearity
,paired_sales_analysis ,comp_selection ,adjustment
.([uspap ,sales_comparison_approach
.([2/introduced_by ,2/related ,2/depends_on])uses_relations

.(omitted_variable_bias)article_concept
.((2026)year ,(2)number ,(1)volume)article_issue
.('008.2026.foundations')article_id

.(('pacifica_comps_extended/kb/../..')consult)initialization −:
;request on predicates list the and 2/forall loads Prolog Scryer %
below loads guarded The .in built them have Trealla and Prolog−SWI %
.three all in unchanged run file the let %
.((true ,_ ,((lists)library)use_module)catch)initialization −:
.((true ,_ ,((iso_ext)library)use_module)catch)initialization −:

.(state ,condition)kind
.((condition)measurement_of ,condition_score)kind
.(state ,quality)kind
.(event ,remodel)kind
.(condition ,remodel)changes
.(quality ,remodel)changes

.(unrecorded_condition ,remodel_numeric)stand_in
.(unrecorded_quality ,remodel_numeric)stand_in

,affects_outcome)ovb_condition
.(".outcome the on effect nonzero a have must variable omitted The"
,correlated_with_included)ovb_condition
not ,partial) regression auxiliary the in regressor included one least at on coefficient nonzero a have must variable omitted The"
.(".(correlation ,marginal merely ↪

−: (Delta ,BetaOmitted)biased
,0 =\= BetaOmitted
.0 =\= Delta

,affects_but_uncorrelated)consequence
omitted the absorbs intercept the) unbiased remain coefficients slope ;errors standard widens and variance residual Inflates"
.(".(mean s'variable ↪
,correlated_but_no_effect)consequence
.(".all at cost No"

−: (Bias ,Delta ,BetaOmitted)theil_bias
.Delta ∗ BetaOmitted is Bias

.(remodel_numeric)omitted_variable
.(60000 ,remodel_numeric)omitted_variable_effect

.(0.10 ,0.0)condition_scale
.(0.5 ,average)condition_score
.(0.7 ,good)condition_score
.(0.9 ,excellent)condition_score
.(20000)condition_rate

.(571.83923− ,intercept ,remodel_omitted)coefficient
.(645.586 ,gla_sqft ,remodel_omitted)coefficient
.(323.24 ,lot_sqft ,remodel_omitted)coefficient
.(461.79178 ,view_numeric ,remodel_omitted)coefficient
.(561.34815 ,cond_score ,remodel_omitted)coefficient

.(30000− ,intercept ,remodel_included)coefficient
.(600 ,gla_sqft ,remodel_included)coefficient
.(25 ,lot_sqft ,remodel_included)coefficient
.(100000 ,view_numeric ,remodel_included)coefficient
.(20000 ,cond_score ,remodel_included)coefficient
.(60000 ,remodel_numeric ,remodel_included)coefficient

.(89872625.0− ,intercept)aux_slope
.(00022259.0− ,gla_sqft)aux_slope
.(00001129.0− ,lot_sqft)aux_slope
.(34702564.0− ,view_numeric)aux_slope
.(24692602.0 ,cond_score)aux_slope

.(9733.0 ,r_squared ,remodel_omitted)model_fit
.(0000.1 ,r_squared ,remodel_included)model_fit

−: (Bias ,R)observed_bias
,(Omitted ,R ,remodel_omitted)coefficient
,(True ,R ,remodel_included)coefficient
.True − Omitted is Bias

−: theil_formula_holds
,(BetaOmitted ,_)omitted_variable_effect
,((Delta ,R)aux_slope ,(Observed ,R)observed_bias))forall
,(Predicted ,Delta ,BetaOmitted)theil_bias)
.((01.0 > (Predicted − Observed)abs

−: remodel_reading_holds
,(Beta ,remodel_numeric)omitted_variable_effect
,(Coef ,remodel_numeric ,remodel_included)coefficient

.01.0 > (Beta − Coef)abs

.(56.14815 ,cond_score)reported_bias
.(54.20821− ,view_numeric)reported_bias

−: (Pct ,R)relative_bias
,(Bias ,R)observed_bias
,(True ,R ,remodel_included)coefficient
,0 =\= True
.True / Bias ∗ 100 is Pct

,prediction)use_of_coefficients
.(".offset can coefficients individual in biases ;point a at surface fitted whole the Evaluate"
,adjustment)use_of_coefficients
.(".offset not does and directly enters bias ;price implicit an as time a at coefficient one Read"

.(1386914 ,remodel_omitted ,subject_typical)prediction_check
.(1385000 ,remodel_included ,subject_typical)prediction_check

.(1377367 ,remodel_omitted ,excellent_unremodeled)prediction_check
.(1325000 ,remodel_included ,excellent_unremodeled)prediction_check
.(1386914 ,remodel_omitted ,remodeled_with_view)prediction_check
.(1445000 ,remodel_included ,remodeled_with_view)prediction_check

−: (S)atypical_property_fails_worse
,(A ,remodel_omitted ,S)prediction_check
,(B ,remodel_included ,S)prediction_check
.50000 < (B − A)abs

,fit_statistics)defensibility_consequence
.(".residuals the not ,structure correlation the in lives it ;size residual or squared−R from undetectable is Bias"
,sample_size)defensibility_consequence
.(".number wrong estimated tightly a gives data more ;n with shrink not does Bias"
,direction_disclosure)defensibility_consequence
is magnitude when even statement directional defensible a yields knowledge market from delta_j and beta_omitted Signing"
.(".unknown ↪

,what_the_scores_miss)practice_encounter
RCA .value unrecorded their carries remodels with go scores top where extracted adjustment condition a :appraisal Traditional"
.(".rate condition no extracts ↪
,no_remodel_line)practice_encounter
a :rightly ,line remodel no and lines quality and condition has grid the ;updates bathroom and kitchen records URAR The"
.(".twice value same the count would line remodel ↪
,adjustments_do_not_travel)practice_encounter
.(".specific−dataset is it so ,it with correlated effects unnamed and effect named the of composite a is adjustment extracted An"
,implausible_paired_sale)practice_encounter
.(".attribute omitted correlated a from leakage reflect can cost than larger far adjustment sales−paired A"

الاندوجينية (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

تعريف صوري. الداخلية هي الحالة التي يتحرك فيها المتغير المستقل --- أي السمة التي يستخدمها الانحدار لتفسير السعر --- بالتوازي مع الخطأ الهيكلي --- أي السعر مطروحًا منه ما تنص عليه العلاقة السببية بأن يكون عليه السعر، وليس بقايا النموذج في عملية الملاءمة --- بحيث لا يعكس معامل تقديره التأثير السببي محل الاهتمام. ومن الأسباب الشائعة لذلك: استبعاد إحدى السمات، أو تأثير السعر العكسي على السمة، أو كون المبيعات مجموعة مختارة، أو قياس السمة مع وجود خطأ.

تقريب حدسي. قد يكون المعدل خاطئًا لأن الميزات والسعر يؤثران على بعضهما البعض. تعتمد المدة التي يظل فيها المنزل معروضًا في السوق على السعر المطلوب: فالميزات هي جزئيًّا نتيجة للسعر، أو لشيء آخر يؤدي أيضًا إلى ارتفاع السعر، مثل ارتفاع السوق، والمعدل الذي يُقاس بناءً على تلك المبيعات يخلط بين هذين الاتجاهين معًا. لا يمكن لأي تحليل انحداري أن يفصل بينهما استنادًا إلى المبيعات وحدها، سواء كانت الملاءمة معدلًا واحدًا على النطاق الكامل لميزة ما، أو كما يفعل نموذج MARS (الانحدار التكيفي متعدد المتغيرات، فريدمان 1991)، حيث تُطبق معدلات مختلفة على نطاقات مختلفة من السمة --- فهذا يتطلب مصدرًا خارجيًا للتباين، أو افتراضًا لا يمكن للبيانات المبيعاتية التحقق منه --- لأن التشابك يكمن في السوق، وليس في الحسابات. ما يمكن للمُقيّمين فعله هو معرفة الطرق الأربع التي يمكن أن تتحرك بها السمة مع ما يستبعده النموذج (الموضحة أدناه)، والتعرف عليها في مجموعة البيانات، وتحديد أي منها ساري المفعول قبل استخدام معدل من تلك المجموعة كما لو كان يقيس ما يدفعه المشتري مقابل تلك السمة.

للقارئ الذي يرغب في معرفة الآلية. يُطلق الإحصائيون على السمة مصطلح «الداخلية» عندما تتغير بالتزامن مع عامل يستبعده النموذج، ويقدم هذا المقال الصيغة الدقيقة لهذا الشرط ويفصل بين مصادره الأربعة. أما الحلول التي تقدمها الأدبيات الإحصائية، ولا سيما المتغيرات الآلية، فهي مخصصة للانحدار العادي ونادراً ما تتوفر في بيانات التقييم؛ وهذا ما يوضحه هذا المقال. ويختلف التشخيص عن الحل في أنه ينطبق على أي طريقة للملاءمة.

يحتوي هذا البند على سياق إحصائي ويتضمن أيضًا استدلالًا سببيًّا، حيث يتناول الحالات التي لا يعكس فيها معامل الانحدار التأثير السببي الذي يريده المُقيّمين. وهو موجه للمُقيّمين الذين يفسرون المعاملات أو تعديلات المبيعات المقترنة على أنها دلالات سببية. وعلى غرار البند 008 (انحياز المتغير المحذوف)، يستخدم هذا البند سوق «باسيفيكا» المُصنَّع، الذي يُدرج الشرط في الانحدار كما يفعل التقييم التقليدي؛ أما الطريقة الخاصة بالمجلة، وهي التقييم القائم على تحليل RCA، فلا تفعل ذلك (البند 007، التوقع الشرطي)، والمثال هنا هو مثال توضيحي، وليس نموذجًا يجب اتباعه.

لا ينبغي النظر إلى «تحيز المتغير المُهمل» --- وهو موضوع المقالة رقم 008 (تحيز المتغير المُهمل) --- باعتباره نوعًا مستقلاً من أنواع الأخطاء له معادلة خاصة به، بل باعتباره مثالاً على حالة أكثر عمومية، وهي: الداخليّة.

لنتذكر تحليل المدخل رقم 007 (التوقع الشرطي): $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$، حيث $E[P \mid \mathbf{Z}]$ هو متوسط سعر المنازل ذات الخصائص $\mathbf{Z}$ و ε هو مدى ابتعاد سعر المنزل، سواء للأعلى أو للأسفل، عن هذا المتوسط، بحيث ينطبق بحكم التعريف أن $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$. وينطبق هذا على دالة التوقع الشرطي (CEF) كما ورد في ذلك المدخل) مهما كانت الخصائص التي تحتوي عليها $\mathbf{Z}$. إذا أراد المُقيّمين بدلاً من ذلك معرفة التأثير السببي --- أي مقدار الزيادة في السعر في حالة وجود إطلالة، مع بقاء جميع العوامل الأخرى المتعلقة بالمنزل ثابتة فعليًا --- فيجب إضافة شرط آخر: يجب ألا تتغير المتغيرات المستقلة مع أي عامل آخر يؤثر على السعر. وعندما يتغير أحدها، فإن هذا المتغير المستقل يكون داخليًا. اكتب العلاقة السببية على النحو التالي: $P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$، حيث يمثل كل β_j التأثير الذي سيحدثه تغير بمقدار وحدة واحدة في السمة z_j على السعر. ويُعرف مصطلح الخطأ الخاص بها بال خطأ الهيكلي، ويُكتب على النحو التالي: u، أي السعر مطروحًا منه ما تنص عليه العلاقة السببية أنه ينبغي أن يكون. وهذا يختلف عن ε، وهو البعد عن المتوسط الشرطي، الذي يكون متوسطه صفرًا نظرًا لـ $\mathbf{Z}$ بحكم البناء؛ وقد يتغير u مع المتغيرات المستقلة، ويشير شرط الداخليّة إليه.

يعود أصل هذا المصطلح إلى نمذجة المعادلات المتزامنة، حيث يُطلق على المتغير وصف «الداخلي» (endogenous) إذا كان يتم تحديده داخل النظام بدلاً من أن يتم توفيره من الخارج. أما في الاستخدام الحالي، فيحمل المصطلح معنىً أكثر ميكانيكيةً: $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (تقيس التباين المشترك (Cov) كيفية تحرك كميتين معًا) --- يتحرك المتغير المستقل والخطأ الهيكلي معًا، لذا فإن نموذج الملاءمة (OLS) --- انحدار المربعات الصغرى العادية --- أو (MARS لا يستطيع الفصل بين مساهماتهما، ويُعزو جزءًا من حركة الخطأ إلى المتغير المستقل.

هناك أربع آليات تسبب ذلك، ومن المهم التمييز بينها لأنها تتطلب استجابات مختلفة.

المتغيرات المُهملة. يتم استبعاد متغير يؤثر على السعر ويتحرك بالتوازي مع متغير مُدرج؛ فيصبح جزءًا من u، ويترتب على ذلك $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$. وهذا هو الحال في الإدخال رقم 008 (تحيز المتغير المُهمل)، حيث تم استبعاد مؤشر «remodel» ويتمثل الحل في

قياس هذه السمة وإدراجها، أو تحديد أكبر وأصغر القيم التي يمكن أن يتخذها هذا التحيز بشكل معقول.

التزامن. المتغير المستقل لا يرتبط بالسعر فحسب، بل إنه ناتج جزئيًا عنه، أو يتم تحديده بالتزامن معه؛ فالعلاقة السببية تسير في كلا الاتجاهين، وبما أن الملاءمة OLS) أو (MARS لا تشير إلى أي اتجاه، فإنها تُظهر مزيجًا من الاثنين. والحل هو استخدام متغير وسيط --- وهو متغير يؤثر على المتغير المستقل المعني دون أن يكون له أي ارتباط آخر بالسعر (بالمعنى الاقتصادي القياسي للكلمة، وليس بالمعنى القانوني لوثيقة رسمية) --- أو استخدام تصميم مختلف.

الاختيار. العينة ليست عينة عشوائية مأخوذة من المنازل التي تتناولها النتيجة، وما يحدد إدراج منزل ما في العينة مرتبط بسعره. والحل هو وضع نموذج يوضح كيفية اختيار العينة، أو إعادة تعريف المجموعة التي تتناولها النتيجة.

خطأ القياس. يتم تسجيل السمة بشكل غير دقيق --- فقد يمنحها مفتشان تقييمين مختلفين، أو يتم أخذ مساحة المعيشة من سجل بدلاً من قياسها. يصبح خطأ التسجيل جزءًا من u ويتغير مع القيمة المسجلة، وبالتالي يكون المعامل متحيزًا. في الحالة النموذجية --- خطأ القياس الكلاسيكي، حيث لا علاقة للخطأ بالقيمة الحقيقية أو بأي شيء آخر في النموذج --- ينجرف المعاملات الخاصة بالسمة التي تم قياسها بشكل خاطئ نحو الصفر. قد لا تكون CQA من هذا النوع: فقد يعتمد خطأها على مدى جودة المنزل فعليًا، وعلى عوامل أخرى يراها المُقيِّم. وبالنسبة لمثل هذا الخطأ، لا يكون للانحياز اتجاه عام. والحل هو إجراء قياس أفضل، أو الحصول على قياس ثانٍ مستقل لنفس السمة في نفس المنزل، والذي يمكن بعد ذلك لأي طريقة مصممة لمعالجة خطأ القياس أن تستخدمه لتصحيح التقدير.

تشترك الآليات الأربع في أمر واحد: إن إضافة المزيد من المبيعات من النوع نفسه لا يزيل الخطأ الذي تسببه. وهذا هو الفرق العملي الأوضح بين الداخليّة وعدم الدقة (تشتت التقدير الناتج عن وجود عدد محدود فقط من المبيعات): فعدم الدقة يتقلص مع تزايد حجم العينة، أما الداخليّة فلا.

قبل اختيار المتغيرات، قم بتسمية التأثير. يعتمد ما إذا كانت السمة تنتمي إلى النموذج أم لا على ما يتم تقديره، وهناك نوعان من السمات يسهل الخلط بينهما. النوع الأول هو سبب لكل من المتغير المستقل والسعر: فالمواقع المرغوبة داخل الحي (مثل شارع مسدود هادئ، أو زاوية ذات إطلالة) تجذب أعمال تجديد باهظة التكلفة وتحقق أسعارًا مرتفعة بحد ذاتها. يُطلق الإحصائيون على هذه السمة اسم العامل المُشوش. ويجب إبقاؤها ثابتة، وإلا فإن المعاملات التي يحددها المتغير المستقل ستحمل تأثيرها. والنوع الثاني هو القناة التي يعمل من خلالها المتغير المستقل على السعر: حيث تؤدي عملية إعادة التصميم إلى رفع السعر من خلال تحسين الحالة والجودة. هذه الميزة تُعرف بـ الوسيط، وإبقاؤها ثابتة يزيل من المعاملات المستقلة بالضبط الجزء من تأثيره الذي يمر عبر القناة. لذا فإن إعادة التصميم في البند 008 (تحيز المتغير المحذوف) يطرح سؤالين مختلفين. في التقييم التقليدي، إذا كان السؤال يتعلق بسعر السوق للحالة، فإن الحالة هي المتغير المستقل (التقييم القائم على تحليل التباين المركب (RCA) لا يطرح هذا السؤال أبدًا؛ البند 007، التوقع الشرطي، يوضح السبب)، وتجديد المنزل هو مجرد الطريقة التي وصلت بها بعض المنازل إلى حالتها الحالية؛ فهي لا تضيف أي قيمة تتجاوز الحالة والجودة التي أنتجتها، بمجرد تسجيلهما بالكامل، ويكون المنزل الذي خضع لإعادة التصميم والمنزل الذي تم الحفاظ عليه جيدًا متساويين في الحالة والجودة، وبالتالي لهما نفس القيمة. إذا كان السؤال هو: ما تأثير عملية التجديد على سعر منزل معين؟، فإن الحالة والجودة تكونان متغيرين وسيطين، والنموذج الذي يبقيهما ثابتين يجيب على سؤال مختلف --- ما هي قيمة عملية التجديد بصرف النظر عن الحالة والجودة التي أنتجتها، والتي قد تكون ضئيلة، وهي في أي حال كمية مختلفة عن التأثير الإجمالي لعملية التجديد. «تضمين المتغير» هي القاعدة الصحيحة بالنسبة لعامل التشويش، وهي القاعدة الخاطئة بالنسبة للوسيط؛ ولا يمكن اختيار أي منهما حتى يتم تحديد التأثير المطلوب.

أين يصادفه المقيِّم. السببية العكسية هي مسألة تتعلق بالموقع. وتُعدّ الداخليّة الناتجة عن التزامن مثالاً واضحاً على جودة المدارس، وهي مشكلة حقيقية وليست افتراضية. إذا أجريت تحليلًا انحداريًا للسعر بناءً على تصنيف المدرسة، فسيبدو أن المعاملات توضح المبلغ الذي يدفعه المشترون مقابل المدرسة. لكن العلاقة السببية تسير في الاتجاه المعاكس أيضًا: فالأحياء الأكثر تكلفة تتمتع بقاعدة ضريبية أكبر، وأولياء أمور أكثر انخراطًا وأفضل مواردًا، ويمكنها جذب المعلمين والاحتفاظ بهم بشكل أفضل. يمكن لجودة المدارس أن ترفع الأسعار، ويمكن للأسعار المرتفعة أن تحسن جودة المدارس. ولا يلتقط المعاملات أيًا من هذين التأثيرين؛ بل يعكس مزيجًا يعتمد على القوة النسبية للقناتين في ذلك السوق. ويمكن أن تظهر نفس العلاقة المتبادلة مع معدلات الجريمة، وكثافة المرافق التجارية، وتغطية الأشجار. وفي كل حالة، قد يكون العامل سببًا ونتيجةً في آن واحد لمستويات أسعار الأحياء.

تعد عملية إعادة تصميم المطبخ «معالجة»، لكنها لا تُطبق بشكل عشوائي. وفي مصطلحات الاستدلال السببي، تُعرف المعالجة بأنها أي تدخل يُستفسَر عن تأثيره، وإعادة تصميم المطبخ تُعد أحد هذه التدخلات. وتكمن الصعوبة في تحديد من يتلقى هذه «المعالجة». يقوم العديد من مالكي المنازل بالتجديد عندما يتوقعون أن يتجاوز العائد التكلفة، ويستند هذا التوقع إلى ما يعرفونه عن منزلهم ولا تسجله أي مجموعة --- مثل مخطط طوابق جيد، أو موقع متميز داخل الحي، أو قطعة أرض تدعم الاستثمار. تؤدي تلك الصفات نفسها إلى ارتفاع السعر بشكل مباشر: فهي عوامل تشويش على عملية التجديد، ولا تقيسها مجموعة البيانات. لذا فإن النموذج الذي يتضمن مؤشر التجديد قد عالج إغفال المؤشر وليس العوامل المشوشة. يجمع المعاملات بين تأثير عملية التجديد على السعر والسعر الإضافي --- الذي يتجاوز ما تفسره السمات المسجلة --- للمنازل التي اختار أصحابها تجديدها. وقد أدى إدراج المتغير إلى إزالة الإغفال؛ لكنه لم يجعل المتغير المستقل خارجيًا --- أي غير مرتبط بالخطأ الهيكلي.

عينة العقارات المباعة ليست عشوائية. يبيع الناس عندما تكون الظروف مواتية أو الأسعار جذابة، بينما يبيع آخرون لأنهم مضطرون لذلك، لذا قد تختلف العقارات التي تُباع عن تلك التي لا تُباع بطرق لا يراها النموذج؛ وعندما يحدث ذلك، فإن العنصر الخاص بسعر العقار

المباع ليس عشوائياً: فالمجموعة الأولى تدفعه في اتجاه، بينما تدفعه حالات الضائقة المالية والمبيعات القسرية في الاتجاه الآخر. ضمن المبيعات، تشكل المعاملات التي تتم وفقًا لمبدأ الاستقلالية والمبيعات المتعثرة مجموعات فرعية أخرى غير عشوائية. يتم استخلاص كل عقار مقارن في كل شبكة من هذه المبيعات المختارة. ولا يمكن توسيع نطاق أي استنتاج تقييمي ليشمل العقارات غير المباعة إلا بناءً على افتراضات حول كيفية اختيار العقارات المباعة، وهو ما يجب أن يذكره التقرير.

قد يتأثر تقييم حالة العقار بالسعر. فالهدف من التقييم هو قياس حالة المنزل دون أي شيء آخر، ويقوم المُقيّمين بتقييم العقار المعني بناءً على الفحص الميداني، قبل التوصل إلى أي قيمة. أما العقارات المقارنة فهي مسألة أخرى: فقد يتم تقييمها استنادًا إلى الصور والملاحظات الواردة في الإعلانات، بعد معرفة أسعار بيعها. وإذا كان السعر المعروف يؤثر على CQA --- حيث يُنظر إلى المنزل الذي بيع بسعر مرتفع على أنه محفوظ بشكل أفضل قليلاً --- فإن متغير الانحدار يصبح جزئيًا دالة للنتيجة. هذه ليست سمة من سمات الحالة نفسها، بل عيب في عملية القياس: خطأ قياس يعتمد على النتيجة، حيث يؤثر السعر على .CQA وهو من النوع غير الكلاسيكي الذي تم وصفه للتو، مع اختلاف واحد. بالنسبة لتأثير من هذا النوع، الذي ينقل جزءًا من انحراف السعر إلى ،CQA يكون الاتجاه معروفًا: تتحرك CQA نحو CQA التي يشير إليها سعر البيع، ويتم دفع المعاملات إلى الأعلى (قد تستمر الأخطاء الأخرى في CQA في سحبها في الاتجاه المعاكس). وتتمثل الحماية في الإجراءات المتبعة: تقييم العقارات المقارنة بناءً على الأدلة المتعلقة بحالتها قبل النظر إلى السعر الذي بيعت به، وتسجيل أساس كل CQA في ملف العمل.

لماذا يهم في تماسك الرأي. يتم تحديد ما إذا كان المتغير المستقل متأثرًا داخليًا أم لا من خلال الحجة المنطقية، وليس من خلال أي شيء يمكن أن يُظهره الانحدار العادي. ولا يمكن لأي من الفحوصات المعتادة لمدى ملاءمة النموذج --- مثل رسم بياني للفروق، أو نسبة التباين السعري المفسر (R^2)، أو اختبار النموذج على المبيعات المستبعدة من عملية الملاءمة (التحقق المتقاطع)، أو اختبار ما إذا كان المعامل يمكن أن يساوي صفرًا (اختبار الدلالة الإحصائية) --- لا يمكن لأي منها إثبات أن متغير الترجيع خارجي، لأن الخطأ الهيكلي غير قابل للملاحظة، وكذلك ارتباطه بمتغيرات الترجيع. توجد اختبارات رسمية --- حيث يقارن اختبار هاوسمان التقدير العادي بتقدير تم الحصول عليه بطريقة أخرى --- لكنها تحتاج إلى أداة أو مُقدِّر ثانٍ، أي افتراضات إضافية لا يمكن للبيانات نفسها التحقق منها. ما يمكن تقديمه دائمًا هو تفسير منطقي للآلية: لماذا قد يكون هذا المتغير المستقل مرتبطًا بالخطأ، وفي أي اتجاه، وإلى أي مدى. التقرير المعقول يقدم هذا التفسير بدلاً من الإيحاء بأن المشكلة غير موجودة من خلال عدم ذكرها.

اذكر القيمة الفعلية للمعامل، لا القيمة التي يتمنى المرء أن تكون عليها. فالمعامل الخاص بمتغير تابع داخلي هو رقم حقيقي ومحدد بدقة: وهو الفرق في السعر المُقدَّر لكل وحدة من السمة، مع إبقاء السمات المقاسة ثابتة. وهو ليس التأثير السببي. في عمليات البيع الست عشرة لمنازل «باسيفيكا» التي تم استبعاد مؤشر إعادة التصميم منها (المدخل 008، انحياز المتغير المُهمَل)، من الصحيح القول: «باعت هذه المنازل ذات الإطلالات بمبلغ 79,178$ أكثر، مع إبقاء الخصائص المقاسة ثابتة». أما القول بأن «الإطلالة تساهم بمبلغ 79,178$ في القيمة» فهو تأكيد لسبب لا يدعمه التقدير. العبارة الأولى ستصمد أمام الاستجواب؛ أما الثانية فلن تصمد.

التصميم يتفوق على التقدير. حيث يمكن كسر التأثير المتبادل بين إحدى الميزات والسعر من خلال طريقة تنظيم البيانات ---- من خلال مقارنة العقارات قبل وبعد حجب الرؤية، أو باستخدام حدود تتغير فيها التوزيعات المدرسية دون أن يتغير فيها مخزون المساكن، أو من خلال اعتبار عملية تجديد فرضتها أحداث خارجية مثل الحريق أو الفيضان بدلاً من عملية اختارها المالك بنفسه --- لا يزال كل تصميم يعتمد على افتراضات يجب الدفاع عنها (أنه لم يتغير أي شيء آخر في الوقت نفسه، وأن الحدود تفصل فقط بين التوزيع المدرسي)، لكن التصميم الذي يتم الدفاع عن افتراضاته يحقق قابلية للدفاع أكبر من أي مُقدِّر يعمل بالبيانات القائمة على الملاحظة. هذا ما تقوله الأدبيات المتعلقة بالمتغيرات الآلية من الناحية العملية، وتكمن أهميتها بالنسبة للتقييم في أن مجموعة العقارات المقارنة المختارة بعناية تشكل في حد ذاتها تصميمًا.

مثال تقييمي محلول. يمكن لمجموعة بيانات «باسيفيكا» أن توضح مفهوم الاندوجينية، لكنها لا تستطيع معالجتها، والسبب وراء عدم قدرة هذه المجموعة على ذلك هو الدرس الحقيقي الذي يقدمه هذا المقال.

أولاً، السؤال. لنفترض أن أحد المُقيّمين سُئل عما إذا كان من الممكن استرداد تكلفة مشروع تجديد المطبخ المقترح بقيمة 45,000$ لمنزل معين عند بيعه. هذا سؤال يتعلق بمنزل واحد وسعرين لا يمكن أن يتواجدوا في آن واحد: سعره بعد التجديد وسعره في حالته الحالية، $P_i(1) - P_i(0)$، حيث $P_i(1)$ هو سعر المنزل i في حالة التجديد و$P_i(0)$ هو سعره في حالة عدم التجديد. وهذا السؤال لا يتعلق بسعر السوق للحالة، وإبقاء الحالة ثابتة أثناء الإجابة عليه سيكون الخطأ الوسيط الموصوف أعلاه.

تحتوي العقارات الست عشرة للمدخل رقم 008 (تحيز المتغير المحذوف) على مؤشر «إعادة التصميم» الذي يبلغ معامل60,000$: وهو الفرق في السعر الذي تربطه البيانات المُركبة بعملية إعادة التصميم --- 60,000$ أكثر من منزل يتمتع بنفس المساحة الإجمالية القابلة للتأجير (GLA) والمساحة الأرضية والإطلالة ودرجة .CQA هذا المبلغ 60,000$ ليس سعرًا لعملية إعادة التصميم نفسها؛ بل يمثل كل ما أضافته عملية إعادة التصميم ولم تسجله الخصائص الأخرى. في مجموعة البيانات المُركبة تلك، تم تحديد المنازل التي تم إعادة تصميمها من قبل المؤلف. مؤشر إعادة التصميم خارجي بطبيعته، ولا يرتبط بأي شيء متبقي في الخطأ لأنه لم يتبقَ شيء في الخطأ، ولذا فإن 60,000$ يمثل، في تلك المجموعة من البيانات، ما تضيفه إعادة التصميم إلى السعر مع إبقاء CQA ثابتة؛ أما إعادة التصميم التي رفعت CQA أيضًا فستضيف أكثر من ذلك.

لنفترض الآن أن نفس العقارات الستة عشر جاءت من سوق حقيقي. يختار الملاك إجراء أعمال تجديد، ولنفترض --- كما هو معقول --- أن مالكي المنازل التي تتمتع بصفات قوية غير مرئية (لنسمي هذا المكون من السعر u) هم أكثر ميلاً إلى إجراء أعمال تجديد مقارنة بمالكي

المنازل المماثلة من نواحٍ أخرى. الانحدار الذي يتضمن مؤشر إعادة التصميم الآن يتقارب، مع تراكم المبيعات، ليس إلى $60,000 بل إلى

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{that brought remodel the what}\\ \text{record not do features other the}}} + \underbrace{\frac{\operatorname{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\operatorname{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{remodeling into selected houses the of price extra}},$$

حيث $\widetilde{r}$ هو الجزء من مؤشر إعادة التصميم الذي لا تتنبأ به الخصائص المضمنة، وVar (التباين) يقيس مدى تباينه، والسهم المسمى p يعني «يقترب أكثر فأكثر، مع تراكم المبيعات». إذا كانت المنازل التي خضعت للتجديد تحمل، في المتوسط، $25,000 نسبة أكبر من u مقارنة بالمنازل غير المُجددة المماثلة لها بشكل ملحوظ، فإن المعاملات تتقارب إلى ما يقارب $85,000$، ولا توجد أي كمية من البيانات الإضافية من نفس السوق تقلل من هذا الفائض. مؤشر التجديد، الذي درس إدخاله عند الحذف 008 (تحيز المتغير المحذوف)، يتم قياسه الآن وإدراجه، ومع ذلك لا يزال المعامل لا يمثل التأثير السببي: فما زال هناك ما تم استبعاده هو u، وهو ما لا تسجله أي مجموعة بيانات.

هذا التمييز له تأثير ملموس في الواقع العملي. فالمعاملات تصف، في المتوسط، المنازل التي خضعت لأعمال تجديد، وهي المنازل التي رأى أصحابها أن العائد يستحق العناء. أما الموضوع فهو منزل معين لم يتخذ مالكه قرارًا بعد، ولا تنطبق عليه المعاملات إلا إذا كان يشبه تلك المنازل من حيث ما كان يعرفه مالكوها --- وهو بالضبط ما لا يستطيع النموذج رؤيته. أما المُقيّمين الذين يجيبون على سؤال العائد من النموذج $85,000 فيبالغون في تقدير العائد؛ أما المُقيّم الذي يجيب عليه استنادًا إلى نموذج قام أيضًا بقياس جميع الشروط والجودة التي نتجت عن عملية التجديد، واعتبرها ثابتة، فإنه يقلل من العائد، ليقتصر على ما تضيفه عملية التجديد بخلاف تلك الشروط والجودة، وهو ما يُعد قليلًا أو لا شيء وفقًا لمبدأ البند 008 (تحيز المتغير المحذوف). كلاهما فسّر الفرق الشرطي في السعر المرتبط بالتجديد على أنه تأثير للتجديد نفسه.

وبالتالي، فإن السؤال التشخيصي الذي يجب طرحه بشأن أي معاملات يُراد تفسيرها من منظور سببي ليس «هل النموذج محدد بشكل جيد؟» بل «ما هو التأثير المطلوب، وكيف وصل هذا المتغير إلى القيم التي اتخذها؟» وإذا كانت الإجابة تنطوي على اختيار اتخذه شخص يمكنه رؤية أمور لا يستطيع النموذج رؤيتها، فإن المعاملات تصف هذا الاختيار بقدر ما تصف السمة نفسها.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

---

identification. parameter ;expectation conditional ;bias variable omitted Cross-references:

Formalization Prolog Addendum:

knowledge Prolog journal's the in entry this formalizes (009-endogeneity.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.endogeneity−009 %%
%%
009 Entry ,2 Issue ,1 .Vol Foundations to companion Prolog %%

Endogeneity :Title %%
Craytor Bert :Author %%
endogeneity :Concept %%
0.2.1 :Version %%
%%
chosen are variables the before named is estimand the :0.1.v1 %%
randomly not is that treatment a is remodel a ;(mediator .vs confounder) %%
data constructed the difference price the is 000,60 its ;assigned %%
rating a ;case classical the in only attenuates error measurement ;remodel a to attach %%
.error measurement dependent−outcome is price known the by contaminated %%

so ,time run at loaded not is (dictionary/tools/Issues) dictionary The %
The .Scryer and Prolog−SWI ,Trealla in unchanged runs file the that %
.linter dictionary the by read ,facts plain are below declarations %
.('1.2026−dictionary')dictionary_release_pinned

,omitted_variable_bias ,endogeneity])uses_terms
,hedonic_regression ,conditional_expectation
,comp_selection ,residual ,latent_variable
,adjustment ,paired_sales_analysis
.([sales_comparison_approach
.([2/formalized_by ,2/introduced_by ,2/related ,2/depends_on])uses_relations

.(endogeneity)article_concept
.((2026)year ,(2)number ,(1)volume)article_issue
.('009.2026.foundations')article_id

.(instrument)local_term
.(simultaneity)local_term
.(selection)local_term
.(causal_effect)local_term
.(conditional_association)local_term
.(treatment)local_term
.(confounder)local_term
.(mediator)local_term
.(estimand)local_term

,endogeneity)defining_condition
.(".term error structural s'model the with correlated is regressor The"

,omitted_variables)mechanism
.(".error the inside sits now it ;regressor included an with correlates and excluded is variable affecting−price A"
,simultaneity)mechanism
.(".directions both of blend a returns squares Least .outcome the ,with determined jointly or ,by caused partly is regressor The"
,selection)mechanism
.(".sample the in being on conditional is relationship estimated the so ,outcome the to related is membership Sample"
,measurement_error)mechanism
classical Under .coefficient the biases and error structural the enters error recording the ;error with recorded is regressor The"
classical−non under ;zero toward attenuated is coefficient the (else everything of and value true the of independent) error ↪
.(".follows direction general no error ↪

.(attenuates_toward_zero ,classical)measurement_error_kind
.(no_general_direction ,non_classical)measurement_error_kind
.(toward_the_outcome ,outcome_dependent)measurement_error_kind
.(non_classical ,condition_rating)measurement_error_of
.(outcome_dependent ,condition_rating_after_price)measurement_error_of

.(".bias the bound or ,variable the include and Measure" ,omitted_variables)remedy
.(".loop the breaks that design a or ,instrument an Find" ,simultaneity)remedy

.(".about is conclusion the population the redefine or ,selection the Model" ,selection)remedy
.(".characteristic same the of measurement independent second a obtain or ,better Measure" ,measurement_error)remedy

.(omitted_variable_bias ,endogeneity)generalizes
.(endogeneity ,omitted_variable_bias)special_case_of

.(imprecision)shrinks_with_sample_size

−: (endogeneity)distinguishable_from_imprecision
.(endogeneity)shrinks_with_sample_size +\

.(".price the and regressor the both of cause A" ,confounder)role
.(".price the on acts regressor the which through channel The" ,mediator)role
.(".coefficient s'regressor the on rides otherwise effect Its" ,include ,confounder)include_rule
.(".effect total the from quantity different a ,effect direct the only leaves fixed it Holding" ,exclude ,mediator)include_rule

.(remodel)treatment
suitability ,location−micro ,plan floor % .(price ,remodel ,unobserved_quality_u)confounder_of
.(price ,remodel ,condition)mediator_of
.(price ,remodel ,quality)mediator_of

,condition_rate)estimand
to came houses some how is remodel the ;regressor the as condition with ,condition for rate s'market the :appraisal Traditional"
.(".this asks never appraisal based−RCA .own its of value no earns and condition their ↪
,remodel_total_effect)estimand
.(".fixed held be not must and mediators are quality and condition :price s'house particular a to does remodel a What"
,remodel_direct_effect)estimand
be may ;estimates fixed those holding model a what :produced it quality and condition the from apart effect s'remodel The"
.(".effect total the not ;small ↪

.(price ,remodel ,V)mediator_of −: (exclude ,V ,remodel_total_effect)variable_choice
.(price ,remodel ,V)confounder_of −: (include ,V ,remodel_total_effect)variable_choice
.(regressor ,condition ,condition_rate)variable_choice

,simultaneity ,school_quality)encounter
then coefficient the ;resources parental and base tax via quality school raise can prices and prices raise can quality School"
.(".effect neither recovers ↪
,omitted_variables ,renovation_choice)encounter
u qualities on ,it justify to return the expect they when remodel owners :assigned randomly not is that treatment a is remodel A"
omission the cures indicator remodel the including so ,measure not does dataset the confounder a is u .price raise also that ↪
.(".confounding the not ,indicator the of ↪
,selection ,comparable_set)encounter
;other the sellers forced and distressed ,way one price the push moment their choose who sellers :selected are properties Sold"
.(".see not does model the what to related is selection the when matters this ↪
,measurement_error ,condition_rating)encounter
the ,rating the nudges price known the if ;known are prices sale their after photographs from rated be may Comparables"
the ,score the into deviation price the of part carries that nudge a For .outcome the of function a partly is regressor ↪
.(".upward pushed is coefficient condition ↪
,condition_rating)protection
.(".rating each of basis the record ;price the at looking before condition their of evidence the from comparables the Rate"

.(school_quality)bidirectional_with_price
.(crime_rate)bidirectional_with_price
.(retail_amenity_density)bidirectional_with_price
.(tree_canopy)bidirectional_with_price

.(omitted_variables ,measuring_the_variable)cures

.(unobserved_quality_u ,renovation_choice)omitted_component

```
.(remodel_numeric)measurable

−: (remodel_numeric)remains_endogenous_after_inclusion
,(_ ,omitted_variables ,renovation_choice)encounter
,(U ,renovation_choice)omitted_component
.(U)measurable +\

,what_the_work_produced ,remodel_numeric)coefficient_component
it ;fixed score condition the and view ,lot ,GLA holding ,remodel a to attach data constructed the difference price the :000,60"
.(".record not do features other the that brought remodel the whatever for stands ↪
,value_of_selected_properties ,remodel_numeric)coefficient_component
under negative ,selection positive under positive ;remodel to chose owners whose properties of quality unobserved The"
.(".selection negative ↪

−: (Limit ,SelectionDifference)coefficient_limit
.SelectionDifference + 60000 is Limit

,renovation_payback_question)consequence
not need it ;remodeled were that properties the among association conditional the is data observational from coefficient A"
.(".(0)P_i − (1)P_i ,subject particular the remodeling of effect causal the equal ↪
,two_ways_wrong)consequence
quality and condition holds that model a reading ;selection positive under return the overstates coefficient selected the Reading"
.(".alone effect direct the to ,it understates fixed ↪

,not_from_the_regression_itself)defensibility_consequence
need (Hausman) tests formal ;exogeneity establish cannot tests significance and validation−cross ,squared−R ,plots Residual"
.(".check cannot data the assumptions .e.i ,estimator second a or instrument an ↪
,state_what_it_is)defensibility_consequence
asserts contribution causal a as it reporting ;association conditional defined−well a is regressor endogenous an on coefficient A"
.(".supports estimate the than more ↪
,design_beats_estimation)defensibility_consequence
is set comparable chosen−well a ;afterward applied estimator any than more does assembled are data how in loop the Breaking"
.(".design a itself ↪

.(before_after_view_obstruction)design
.(boundary_discontinuity_school_assignment)design
.(externally_forced_renovation)design

)diagnostic_question
model the what observe could chooser a If ?took it values the take to come variable this did how and ,wanted is effect What"
.(".characteristic the as much as choice the describes coefficient the ,cannot ↪

;request on predicates list the and 2/forall loads Prolog Scryer %
below loads guarded The .in built them have Trealla and Prolog−SWI %
.three all in unchanged run file the let %
.((true ,_ ,((lists)library)use_module)catch)initialization −:
.((true ,_ ,((iso_ext)library)use_module)catch)initialization −:
```

تحديد المعالم (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

تعريف صوري. يتم تحديد المعلمة عندما يتم تحديدها بشكل فريد من خلال التوزيع المشترك للبيانات القابلة للرصد (عدد المرات التي تحدث فيها كل تركيبة من السمات والسعر ضمن جميع عمليات البيع هذه)، في ضوء افتراضات النموذج ومواصفاته. ويأتي التحديد منطقياً قبل التقدير، وهو أمر متميز عنه.

تقريب حدسي. هناك بعض المعدلات التي لا يمكن أن توفرها لك المبيعات على الإطلاق، ولن تغير أي طريقة من ذلك. إذا كانت كل المنازل التي خضعت للتجديد في السوق في حالة ممتازة، وكانت كل المنازل التي في حالة ممتازة قد خضعت للتجديد، فإن المبيعات تُظهر القيمة الإجمالية لهاتين الفئتين معًا، ولا تُظهر أي شيء عن كل منهما على حدة؛ والانحدار الذي يُبلغ عن معدل لكل منهما --- كما هو الحال عندما تترافق هاتان الفئتان معًا في الغالب --- يُبلغ عن انقسام لم يحدث في السوق إلا نادرًا. إذا كان لكل عقار مقارن إطلالة أفضل من موضوع الدراسة، فإن معدل الإطلالة يُقرأ بما يتجاوز نهاية البيانات. وإذا كانت المبيعات الوحيدة التي تُظهر تغيرًا في ظروف السوق بمرور الوقت هي أيضًا المبيعات الوحيدة التي تُظهر تغيرًا في معدلات الفائدة على الرهن العقاري، فلا يمكن التمييز بين الاثنين. هذه أسئلة حول محتوى المبيعات، تُطرح قبل أي عملية ملاءمة، وتكون الإجابة هي نفسها سواء كانت الطريقة تلائم معدلًا واحدًا عبر نطاق السمة أو معدلات مختلفة عبر فترات مختلفة منها، كما يفعل نظام MARS (الخطوط المنحنية للانحدار التكيفي متعدد المتغيرات، فريدمان 1991، طريقة الانحدار الرئيسية التي تستخدمها المجلة): لا يمكن لطريقة MARS تحديد مكان تغير السعر إلا عندما تحتوي المبيعات على التباين الذي يوضح ذلك. ولذلك، فإن السؤال الأول الذي يطرحه المُقيّمين ليس «ما هو السعر» بل «هل يمكن لهذه المبيعات أن تخبرني».

للقارئ الذي يرغب في فهم الآلية. ويُعرف هذا إحصائيًا باسم «التحديد»: أي ما إذا كان إجمالي المبيعات، عند قياسه دون أخطاء، سيحدد المعلمة من الأساس. تُظهر طريقة المربعات الصغرى العادية الحالة المتطرفة من خلال استبعاد إحدى السمتين اللتين تتحركان معًا تمامًا، وتخفي الحالة الخطيرة، حيث تتحركان معًا تقريبًا ويستند الرقمان إلى نفس المبيعات القليلة. يتناول هذا المقال كلا الحالتين، بالإضافة إلى حالات الاستقراء وتأثيرات الوقت المربكة التي تواجهها الشبكة يوميًا.

يتناول هذا المقال موضوع الإحصاء: فهو يبحث في ما قد تكشفه مجموعة من البيانات من حيث المبدأ قبل استخدام أي مُقدِّر (طريقة لحساب المعدلات استنادًا إلى المبيعات، مثل OLS أو MARS، وهو موجه إلى أولئك الذين يعملون على تجميع مجموعات بيانات قابلة للمقارنة، وكذلك إلى أولئك الذين يقومون بتطبيق نماذج الانحدار.

المعلمة هنا هي رقم يتعين على النموذج توفيره --- معدل أو المعاملات --- يُحسب على أساسه التعديل. والسؤال الذي يطرحه التقدير هو: بناءً على العينة، ما الذي يجب أن أعتبره أفضل تقدير للمعلمة؟ أما تحديد المعلمة فيطرح سؤالاً مسبقاً: لو كان لديّ المجموعة الكاملة --- أي كل معاملة ستحدث في هذا السوق، مقاسة بدقة --- فهل سيتم تحديد المعلمة أصلاً؟

إذا كانت الإجابة «لا»، فإن المعلمة غير محددة ولا يمكن تصحيح ذلك بأي إجراء لاحق. ولن يُحدث المُقدِّر المُحسَّن أي فرق، ولن تفيد عينة أكبر من نفس نوع المبيعات، ولن يساعد النموذج الأكثر تعقيدًا أيضًا، ما لم يضف افتراضًا لا يمكن للبيانات اختباره (الحالة السببية أدناه)، بل وقد يخفي المشكلة. إن الفشل في تحديد المعلمة يرجع إلى السؤال والبيانات المعتمدة عليه --- ما أنتجه السوق وما جمعه المُقيّمين --- وليس إلى طريقة المحلل.

يكون فشل التمييز أسهل في ملاحظته عندما تظهر خاصيتان معًا دائمًا. تخيل أن كل عقار تم تجديده حصل أيضًا على تقييم «ممتاز» (00.9)، وأن كل عقار حصل على تقييم «ممتاز» قد تم تجديده أيضًا؛ في هذه الحالة، تكون مجموعتي العقارات التي تم تجديدها وتلك التي حصلت على تقييم «ممتاز» متطابقتين. يدفع السوق سعرًا أعلى لتلك المجموعة --- أي لمنزل ممتاز تم تجديده مقارنةً بمنزل جيد لم يتم تجديده. وبغض النظر عن عدد المبيعات التي نلاحظها، لا يمكننا تقسيم فرق السعر هذا بين الحالة المسجلة وما أضافه التجديد من ميزات لا تسجلها الخصائص الأخرى، لأن في هذا السوق لا يتغير أحدهما أبدًا دون الآخر. نحن نعرف المجموع؛ لكننا لا نعرف الأجزاء.

وعندما توضح طريقة المربعات الصغرى ذلك في حالة التوازي التام (حيث تكون إحدى السمات دالة خطية تامة للسمات الأخرى)، فإن السبب في ذلك هو أن مصفوفة التصميم --- أي الجدول المكون من أعمدة المتغيرات المفسرة (المتغيرات التفسيرية) التي يستخدمها المُقدِّر --- تعاني من نقص في الرتبة: أحد أعمدتها هو تركيبة دقيقة من الأعمدة الأخرى. ولذلك، يتجاهل البرنامج أحد المعاملات أو يعرض قيمة مفقودة. وهذا مجرد إجراء مجاملة. أما الحالات الخطيرة فهي الحالات القريبة --- تلك التي يتغير فيها المتغيران معًا في معظم الأحيان --- نظرًا لأن المعلمات في مثل هذه الحالات قابلة للتحديد من الناحية الفنية، فيقدم البرنامج رقمين، وكلاهما يستند إلى العدد القليل من الملاحظات التي تخرج عن النمط. يتم تحديدها؛ ولكن مع وجود عدد قليل فقط من المبيعات التي تخرج عن النمط، فإنها تكون غير دقيقة لدرجة أنه من

الناحية العملية لا يمكن للبيانات التمييز بينها. وهنا يتشابه مشكلتي التحديد والدقة. وهذا هو ما تعنيه التعددية الخطية (السمات التي تتحرك معًا بشكل متطابق تقريبًا) من منظور التحديد.

قد تفشل عملية تحديد العلاقة حتى في حالة عدم وجود أي ترابط خطي على الإطلاق، عندما تكون المتغيرات المعنية ذات علاقة سببية وتكون البيانات قائمة على الملاحظة، ما لم يتم إضافة افتراض لا يمكن للبيانات اختباره. والمثال الوارد في البند 009 (الداخلية)، حيث جاءت نفس المبيعات الستة عشر من سوق فعلي، هو من هذا النوع: يمكن تحديد العلاقة بين إعادة البناء والسعر --- نظرًا لأنها سمة من سمات التوزيع المشترك، وستقوم عينة كبيرة بتقديرها بدقة ---- في حين أن التأثير السببي لعملية التجديد لا يمكن تحديده، لأن التوزيع القابل للملاحظة لا يحتوي على أي معلومات تسمح بالتمييز بين القيمة التي أضافتها عملية التجديد والقيمة الإضافية التي كانت تتمتع بها المنازل أصلاً، والتي دفعت مالكيها إلى تنفيذ العمل. لتحديد المعلمة السببية، من الضروري وضع افتراض لا يمكن اختباره في حد ذاته استنادًا إلى البيانات، وبالتالي فإن موثوقية الاستنتاج تعتمد على مصداقية ذلك الافتراض.

أين يصادفه المقيِّم. شرط التدرج. القاعدة التي تنص على ضرورة تدرج الموضوع --- أي تضمين العقارات المقارنة أعلى وأدنى منه بالنسبة لكل سمة مهمة --- تُعرض باعتبارها قاعدة عامة، وهي تجيب على سؤالين مختلفين يجدر الفصل بينهما. السؤال الأول يتعلق بالتحديد: هل تحتوي هذه المبيعات على تباين في السمة، بحيث تختلف عن غيرها؟ إذا كانت كل عقار مقارن يتمتع بنفس الإطلالة، فلا يمكن الحصول على سعر خاص بالإطلالة منها. والثاني هو الدعم: هل يقع الموضوع قيد الدراسة ضمن النطاق الذي تم تحديد المعدل بناءً عليه؟ إذا كان لكل عقار مقارن إطلالة أفضل من الموضوع، فقد يكون هناك معدل بالفعل --- مستمد من هذه المبيعات أو من مجموعة بيانات أكبر --- لكن تطبيقه على الموضوع يعني الاستقراء خارج نطاق البيانات. يحمي تحديد النطاق العامل الثاني؛ ولا يحمي العامل الأول سوى هذا التباين. يمكن أن يظل الموضوع المحدد النطاق ضمن منطقة لا تختلف فيها خاصيتان أبدًا، ويمكن أن يحصل الموضوع غير المحدد النطاق على سعر تم تحديده في مكان آخر، وهو الحل المتمثل في «مجموعة البيانات الأكبر» الذي يسمح به قسم للدفاع.

ومن الأمثلة على الخصائص التي لا تتباين بشكل مستقل داخل سوق فرعي: منطقة سكنية تكون فيها كل منزل على الجانب المطل على الشارع ذو المساحة الأكبر؛ فلا يمكن التعامل مع الإطلالة والحجم كعاملين منفصلين في تلك المنطقة. والمُقيّمين الذين يجري تعديلات منفصلة لكل منهما يقدم فعليًّا رقمين لا يمكن لبيانات المنطقة التمييز بينهما، وتوزيع المبلغ الإجمالي بينهما يعتمد على تقدير المُقيّمين أو على سوق آخر. وقد يكون ذلك مناسبًا، لكنه يختلف عن مصطلح «مستمد من السوق».

العمر، والحالة، وفترة البناء. غالبًا ما ترتبط هذه العوامل ارتباطًا وثيقًا. تميل المنازل الأقدم إلى أن تكون في حالة أسوأ، وقد شُيدت وفقًا لمعايير مختلفة. ويشير استخدام شبكة تعديل تحتوي على خطوط منفصلة للعمر والحالة إلى أن السوق يقيّم هذين العاملين بشكل منفصل، وأن البيانات قادرة على التمييز بينهما. لكن مسألة ما إذا كانت البيانات المتاحة قادرة على التمييز بينهما هي أمر يجب التحقق منه، لا الافتراض به، وغالبًا ما تفشل البيانات في اجتياز هذا الاختبار.

الزمن وظروف السوق. يختبئ هنا نوعان مختلفان من الأخطاء. إذا كانت الشبكة تحتوي على خط لظروف السوق ولم تحتوي على خط للأمور الأخرى التي تغيرت خلال تلك الفترة --- مثل أسعار الفائدة، والمخزون، وصاحب العمل الجديد --- فإن معامل الزمن يتم تحديده، لكنه معامل مركب ولا يمثل تأثير ظروف السوق وحدها: يُحمل التغيير بأكمله على التسمية الوحيدة المتاحة، وهي حالة المتغير المُهمل في الإدخال 008 (تحيز المتغير المُهمل). إذا كان كلا الخطين موجودين، لكن المبيعات الوحيدة التي تُظهر تغيرًا في أسعار الفائدة هي المبيعات التي تُظهر تغيرًا في ظروف السوق، فإن الفصل بينهما لا يتم تحديده، وهذه هي حالة هذا البند.

لماذا يهم في تماسك الرأي. عند طرح سؤال التحديد، يجب طرحه قبل سؤال التقدير لأن الترتيب مهم. فإذا نظر المُقيّمين أولاً في السؤال «ما الذي تسمح لي بياناتي بتمييزه؟» ثم بعد ذلك فقط في السؤال «ما هي أفضل طريقة لتقديره؟»، فإن التعديلات التي يتم التوصل إليها ستكون تلك التي تدعمها البيانات. وعلى العكس من ذلك، إذا طُرح سؤال التحديد في النهاية، فستكون النتيجة أرقامًا موثوقة لكميات لم يكن بوسع أحد قياسها.

يجب الإبلاغ عن أي متغير لم يتم تحديده على هذا النحو. وعندما تحدد البيانات تأثيرًا مركبًا دون تحديد كيفية تقسيمه، فإن النهج المعقول لا يتمثل في حذف التعديل، بل في تقديم وصف صادق لكيفية تقسيمه: أي أن العقارات المقارنة لا تستطيع الفصل بين هذين التأثيرين، وأن التقسيم المستخدم يستند إلى مجموعة بيانات أكبر أو إلى تقدير، وما هو التأثير المركب، لأن التأثير المركب هو ما تحدده البيانات فعليًا. وبذلك يمكن للقارئ أن يحكم على هذا التقسيم. في المقابل، لا يمكن للقارئ أن يحكم على رقمين يُقدَّمان على أنهما مستمدان من السوق، في حين أن مجموعهما فقط هو المستمد من السوق في الواقع.

يُعد التحديد نقطة التقاء المنهجية ومعايير الممارسة المهنية الموحدة للتقييم (USPAP). وتُعرف معايير الممارسة المهنية الموحدة للتقييم (USPAP) بأنها المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني. وهي تُلزم المُقيّمين بجمع جميع المعلومات اللازمة للحصول على نتائج موثوقة للمهمة والتحقق منها وتحليلها (القاعدة رقم 1-4 من المعايير). تُركز إرشادات المقرضين بشكل مباشر على التعديلات: حيث يتطلب دليل البيع الصادر عن فاني ماي (Fannie Mae) إجراء تعديلات تعكس رد فعل السوق تجاه الاختلافات بين العقارات. ولا تنص أي من القاعدتين على ضرورة تحديد كل خط في الشبكة بشكل منفصل عن العقارات المقارنة المعروضة أمام القارئ؛ فقد تتبع ردود فعل السوق من عمليات بيع مقترنة خارج الشبكة، أو من استخلاص أوسع نطاقًا، أو من حكم مُعلن، وهو الحل المذكور أعلاه. وفقًا لتفسير المجلة، فإن ما تفعله القواعد هو جعل مسألة التحديد إلزامية: يجب أن يكون المُقيّمين الذين يدعون وجود دعم من السوق لتعديل ما قادرين على تحديد البيانات التي تدل عليه. وبصياغة السؤال بهذه الطريقة، يصبح قابلاً للتحقق --- حيث يمكن فحص البيانات التي تم الاعتماد عليها ومعرفة ما إذا كانت

تحتوي على التباين --- دون تحويل الاختبار الرياضي للتحديد إلى اختبار للامتثال.

يكمن الحل في التصميم، وليس في الحساب. فإذا لم يتم تحديد أحد المعلمات، فإن الحل يكمن في تغيير البيانات المستخدمة --- أي توسيع النطاق الجغرافي، أو إطالة الفترة الزمنية، أو البحث عن العقارات التي تخرج عن النمط --- أو تعديل الفرضية. فلا يمكن لأي مُقدِّر استخلاص معلومات لا تحتوي عليها البيانات.

مثال تقييمي محلول. لنأخذ مجموعة بيانات «باسيفيكا» (Pacifica) المكونة من ستة عشر عقارًا ، وبالتحديد السجل رقم 008 (تحيز المتغير المحذوف). ويُقصد بـ«الحالة» هنا درجة الحالة التي تحددها المجلة: وهي تقدير لحالة المنزل مقارنةً بحالة المنازل المحيطة به في منطقة السوق المحددة. وتستند هذه النتيجة إلى فهم المُقيّمين لتلك المنطقة، ولا ينبغي أن تتعارض بشكل جوهري مع فهم المُقيّمين الأقران العاملين في نفس المنطقة. وتتراوح النتيجة بين 00.0 و00.10: وهي تمثل النسبة المئوية للمنازل في المنطقة التي تكون في حالة أسوأ، مقسومة على عشرة. تسجل مجموعة البيانات ثلاثة مستويات: متوسط (00.5)، جيد (00.7)، وممتاز (00.9)، وتدفع البيانات المُعدة $20,000 لكل نقطة. وكما في المدخلتين 008 (تحيز المتغير المحذوف) و009 (الداخلية)، فإن إدراج «الحالة» في معادلة الانحدار هو ما تفعله طرق التقييم التقليدية، وليس طريقة المجلة، أي التقييم القائم على تحليل RCA (المدخلة 007، التوقع الشرطي). قم بتقييد مجموعة البيانات لتشمل العقارات العشرة التي تنتمي إلى نمط واحد --- حالة «جيدة» ولم يتم تجديدها، أو حالة «ممتازة» وتم تجديدها: العقارات المقارنة A، B، C، D، G، I، K، M، N و O. يتم تكوين هذه العينة الفرعية من خلال عمليتي تصفية، وتؤدي كل منهما وظيفة مختلفة. وإستبعاد العقارات E و H و J (العقار الممتاز الذي لم يتم تجديده أبدًا والعقارين الجيدين اللذين تم تجديدهما) يترك نمطًا واقعيًّا: كيف يبدو السوق عندما يكون التجديد هو السبب الرئيسي وراء حصول العقار على أعلى درجة CQA في البيانات (هنا 00.9)، كما قد يحدث. إن استبعاد المنازل الثلاثة المتوسطة، F و L و P، هو أمر مصطنع، ويتم القيام به لجعل الفشل دقيقًا وليس شبه دقيق؛ أما الحالة شبه الدقيقة، وهي الحالة الخطيرة، فسيتم تناولها بعد الجدول. تعامل مع العقارات العشرة على أنها عالم البيانات الكامل للمُقيّمين --- سوق فرعي لا يحدث فيه التجديد والحالة المسجلة الأعلى أبدًا بشكل منفصل. بالنسبة لتلك المجموعة، فإن الانقسام غير محدد؛ وتُظهر العقارات الستة عشر جميعها أن الفشل جاء من بيانات السوق الفرعي، وليس من السوق.

ضمن هذه العينة الفرعية، ترتبط الحالة المسجلة وعملية إعادة التصميم بمعادلة تطابقية دقيقة: $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$ في كل واحدة من العقارات العشرة. لتلبية الملاءمة الكاملة --- المساحة الإجمالية للمعيشة، (GLA) قطعة الأرض، الإطلالة، الحالة، إعادة التصميم --- يجب على البرنامج حذف أحد العمودين المتوازيين، ويحدد العمود الذي يتم حذفه ما يتم طباعته. يتم عرض كلا الحذفين:

	العينة الفرعية (10)		العينة الكاملة (16)
	تم إلغاء عملية إعادة التصميم	تم حذف الشرط	
اعتراض	$-240,000$	110،000	$-30,000$
GLA	600	600	600
لوت	25	25	25
عرض	100،000	100،000	100،000
الشرط (لكل نقطة)	50،000	سقط	20،000
إعادة التصميم	سقط	100،000	60،000

هناك ثلاثة أمور في هذا الجدول تستحق الانتباه.

أولاً، لا تُعتبر معاملات الحالة ولا معاملات إعادة التصميم مجرد معاملات غير دقيقة؛ فإذا تم استبعاد واحدة منها، فإنها تغيب تمامًا، بينما يأخذ الآخر قيمة تعتمد فقط على عملية الاستبعاد. تحتوي مصفوفة التصميم على ستة أعمدة (عمود من الأرقام «1» لكل من القاطع، وGLA، والقطعة، والإطلالة، والحالة، وإعادة التصميم) ولكن خمسة منها فقط تحمل معلومات منفصلة (الرتبة 5)، ولا تقدم طريقة المربعات الصغرى إجابة واحدة: فكل زوج $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$ على الخط $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$، لكل منهما قاطعه الخاص، تتم الملاءمة فيها للعشرة مبيعات بشكل متساوٍ ودقيق تمامًا. عمودا العينة الفرعية في الجدول هما نقطتان على ذلك الخط. تختلف نقاط التقاطع لنفس السبب: فكل منها يمثل السعر المطابق لمنزل بدون مساحة معيشة، وبدون قطعة أرض، وبدون إطلالة --- بدرجة CQA تساوي صفرًا في أحد المطابقات، وغير مُجدد في الآخر --- وهو ما لا ينطبق على أي منزل، ولا يمثل حقيقة سوقية.

ثانياً، ما لا يعتمد على الانخفاض هو الفرق في السعر بين منزل ممتاز تم تجديده ومنزل جيد لم يتم تجديده: $100,000$، ويُقرأ على أنه $50,000 نقطة عبر نقطتين في عمود واحد، وعلى أنه $100,000 على إعادة التصميم في العمود الآخر، وفي كلتا الحالتين يكون الرقم بالضبط $60,000 + 2 \cdot 20,000$ --- النقطتان الخاصتان بالحالة المسجلة بالإضافة إلى كل ما جلبته إعادة التصميم معها. القارئ الذي يضع $50,000 بجانب $20,000 في السوق ويصفه بأنه مبالغة، قد قرأ طريقة تعسفية واحدة لطباعة النتيجة (تلك التي تم حذف «إعادة التصميم» منها) كما لو كانت معدلًا؛ بينما يوضح عنوان العمود ماهيتها. تحدد المبيعات العشر، بالدولار، الفرق في السعر بين منزل ممتاز تم تجديده ومنزل جيد لم يتم تجديده، ولا تقول شيئًا عن كيفية توزيع هذا الفرق. لاحظ أن هذا ليس تحيزًا بالمعنى الوارد في البند 008 (تحيز المتغير المحذوف). الرقم $100,000 صحيح تمامًا فيما يتعلق بالسؤال الذي يمكن للعينة الفرعية الإجابة عليه؛ إنه ببساطة سؤال مختلف.

ثالثًا، يتم استرداد قيم GLA و«lot» و«view» بقيمها الأصلية --- 600 و25 و100,000 --- دون تغيير عن العينة الكاملة. ويتم التحديد معلمةً تلو الأخرى. يمكن للنموذج تحديد معظم المعاملات ويفشل في ثلاثة منها --- وهنا الحالة، وإعادة التصميم، ومعهما نقطة التقاطع، التي تعتمد قيمتها المطبوعة فقط على أي من العمودين المتوازيين يستبعده البرنامج --- ويكون هذا الفشل غير مرئي في المعاملات التي نجحت. ما تحدده العقارات العشر هو الفرق السعري المجمع لنقطتين من «الحالة» و«إعادة التصميم» المسجلتين: $100,000.

يكمن جوهر هذا البند في التباين مع البند رقم 008 (تحيز المتغير المحذوف). ففي تلك الحالة، كانت المعلومات المطلوبة موجودة في البيانات، لكن النموذج فشل في استخدامها؛ وقد أدى إدراج مؤشر إعادة النمذجة إلى حل المشكلة بالكامل. أما هنا، فإن إدراج مؤشر إعادة البناء لا يغير شيئًا، لأن المعلومات غير موجودة في العينة الفرعية على الإطلاق. نفس المواصفات، ونفس المُقدِّر، ونفس البرنامج --- وفشل من نوع مختلف تمامًا، لا يمكن علاجه إلا بخصائص خارج الخط $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$. تقوم العقارات الستة المخصصة بذلك بطريقتين مختلفتين. E، وهو منزل ممتاز لم يتم تجديده أبدًا، وH وJ، وهما منزلان تم تجديدهما وحالتهما جيدة، يفصل كل منهما بين العمودين مباشرةً: فكل تباين يحدد الانقسام من المبيعات نفسها، مع الأخذ في الاعتبار شكل النموذج فقط، دون أي افتراض بشأن المعدلات خارج نطاق البيانات. أما F و L و P، وهي المنازل المتوسطة، فتكسر هذه الهوية أيضًا، لكنها تفصل بين العمودين فقط من خلال افتراض: أن معدل الحالة بين 00.5 و 00.7، الذي توفره هذه المنازل، ينطبق أيضًا بين 00.7 و 00.9، حيث تقع جميع المنازل التي خضعت للتجديد. أعد إدخال F و L و P فقط، وسيُرجع البرنامج رقمين مرة أخرى --- وهما هنا القيم المُولَّدة بالضبط، لأن البيانات لا تحتوي على أي تشويش --- لكن كلاهما يستند إلى ثلاث مبيعات وإلى ذلك الافتراض. وهذا قريب جدًّا من الحالة المشابهة التي وصفها المدخل بأنها «خطيرة»: تم تحديدها شكليًّا، لكنها تستند إلى المبيعات الثلاث التي تخرق النمط وإلى الافتراض بأن المعدل بين 00.5 و00.7 ينطبق أيضًا بين 00.7 و00.9. وفي حالة وجود تشويش حقيقي، فإن الرقمين سيتحركان معًا على طول الخط $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$. إعادة إضافة E و H و J هي ما يميز الانقسام عن المبيعات وحدها. لم يكن التصحيح أبدًا إحصائيًا.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

---

expectation. conditional ;bias variable omitted ;endogeneity Cross-references:

Formalization Prolog Addendum:

knowledge Prolog journal's the in entry this formalizes (010-identification.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.identification−010 %%
%%
010 Entry ,2 Issue ,1 .Vol Foundations to companion Prolog %%
Identification Parameter   :Title  %%
Craytor Bert   :Author  %%
identification  :Concept  %%
0.2.1  :Version  %%
%%
```

```
good ,00.5 average) score 00.10−00.0 s'Journal the on condition :0.1.v1 %%
the carries base knowledge The .(point a 000,20 ;00.9 excellent ,00.7 %%
.units those in function generating the and score %%
%%
the from failure identification s'entry the reconstructs galley The %%
collinearity the proves 0/not_identified_in_subsample :itself dataset %%
.it asserting than rather %%

so ,time run at loaded not is (dictionary/tools/Issues) dictionary The %
The .Scryer and Prolog−SWI ,Trealla in unchanged runs file the that %
.linter dictionary the by read ,facts plain are below declarations %
.('1.2026−dictionary')dictionary_release_pinned

−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− dictionary the From −−− %
,econometric_method ,"Identification" ,identification)term %
the by determined uniquely is it when identified is parameter A"      %
assumptions the given data observable the of distribution joint       %
reveal could data the what concerns identification ;model the of       %
,from separate and ,to prior logically is and principle in       %
.('1.2026−dictionary' ,published ,".estimation       %
%
.(conditional_expectation ,identification)depends_on %
.(endogeneity ,identification)depends_on %
−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− %

,omitted_variable_bias ,endogeneity ,identification ])uses_terms
,multicollinearity ,conditional_expectation
,comp_selection ,hedonic_regression
,uspap ,adjustment ,paired_sales_analysis
.([ standards_rule
,2/introduced_by ,2/related ,2/depends_on])uses_relations
.([2/generalized_by ,2/formalized_by

.(identification)article_concept
.((2026)year ,(2)number ,(1)volume)article_issue
.('010.2026.foundations')article_id

.(('pacifica_comps_extended/kb/../..')consult)initialization −:
;request on predicates list the and 2/forall loads Prolog Scryer %
below loads guarded The .in built them have Trealla and Prolog−SWI %
.three all in unchanged run file the let %
.((true ,_ ,((lists)library)use_module)catch)initialization −:
.((true ,_ ,((iso_ext)library)use_module)catch)initialization −:

.(rank_deficiency)local_term
.(design_matrix)local_term
.(bracketing)local_term
.(estimand)local_term

======================================================================== %
DISTINCTION THE %
======================================================================== %

.("?parameter the at guess best the is what ,sample this Given"      ,estimation)asks
.("?all at down parameter the pin population entire the Would" ,identification)asks

.(estimation ,identification)prior_to

.failure identification an repair NOT does What %
```

.(better_estimator)does_not_repair
.(larger_sample)does_not_repair
.(more_sophisticated_model)does_not_repair

== %
IDENTIFIED NOT IS REMODEL WHICH ON SUBSAMPLE THE %
== %
%
,00.7 good ,00.5 average :levels three s'dataset the from score Condition %
.00.9 excellent %
.(S ,cond_score ,P)attribute_value −: (S ,P)cond_score

.base knowledge the from ,function generating The %
.(V ,K)true_coefficient −: (V ,K)true_coefficient_score

submarket a in ,properties (00.9) excellent or (00.7) good to Restrict %
three the) was one good no and remodeled was house excellent every where %
the Within .(exact illustration the keep to aside set are homes average %
are columns two the so ,identically remodel∗2 + 7 = cond ,restriction %
.intercept an given collinear perfectly %

−: (P)in_subsample
,(P)property
,(C ,P)cond_score
,(R ,remodel_numeric ,P)attribute_value
.(0 =:= R ,0.7 =:= C ; 1 =:= R <− 0.9 =:= C)

.(Ps ,(P)in_subsample ,P)findall −: (Ps)subsample

.semidet is collinear_in_subsample !%
%
is This .subsample the of property every at remodel∗2 + 7 = cond Proves %
.asserted than rather data the from derived ,failure identification the %

−: collinear_in_subsample
,(P)in_subsample)forall
,(C ,P)cond_score)
,(R ,remodel_numeric ,P)attribute_value
.((R∗2 + 7 =:= C

.semidet is (ParamB? ,ParamA?)not_identified_in_subsample !%

−: (remodel_numeric ,cond_score)not_identified_in_subsample
.collinear_in_subsample

separate J and H ,E :kinds Two .pattern the BREAK that properties six The %
houses remodeled ;remodeled never house excellent an) directly columns the %
the that assumption the under only them separate P and L ,F ;(good at %
.00.9 to 00.7 from holds 00.7 to 00.5 from rate condition %
.(P)in_subsample +\ ,(P)property −: (P)breaks_pattern
.0.7 =< C ,(C ,P)cond_score ,(P)breaks_pattern −: (P)direct_contrast
.0.7 > C ,(C ,P)cond_score ,(P)breaks_pattern −: (P)linearity_contrast

== %
DETERMINE NOT DOES AND DOES SUBSAMPLE THE WHAT %
== %

see ;dropped column remodel the with (10 = n) subsample the on Fitted %
,000,110 intercept :instead dropped column condition the With .tex.entry %

on lie Both .rates three same the ,000,100 remodel %
.000,50 = 2/beta_remodel + beta_cond %
.(240000− ,intercept)subsample_coefficient
.(600 ,gla_sqft)subsample_coefficient
.(25 ,lot_sqft)subsample_coefficient
.(100000 ,view_numeric)subsample_coefficient
point per % .(50000 ,cond_score)subsample_coefficient
.(deficiency rank) estimable not :remodel_numeric %

.(subsample ,remodel_numeric)not_estimable
.(110000 ,intercept ,condition_dropped)alternative_normalization
.(100000 ,remodel_numeric ,condition_dropped)alternative_normalization

.semidet is normalizations_agree_on_the_difference !%
.000,60 + 000,20∗2 = remodel the on 000,100 = 000,50 ∗ points 2 %
−: normalizations_agree_on_the_difference
,(S ,cond_score)subsample_coefficient
,(M ,remodel_numeric ,condition_dropped)alternative_normalization
,M =:= S ∗ 2
,(B ,remodel_numeric)true_coefficient_score ,(A ,cond_score)true_coefficient_score
.B + A ∗ 2 =:= M

.semidet is identified_sum_is_correct !%
%
recorded the equals ,point per ,coefficient condition s'subsample The %
points two the over spread 000,60 s'remodel the plus rate s'condition %
Across .000,50 = 000/2,60 + 000,20 :excellent from good separate that %
the difference price the ,000,60 + 000,20∗2 = 000,100 ,points two those %
.divide cannot and determine data %

−: identified_sum_is_correct
,(S ,cond_score)subsample_coefficient
,(A ,cond_score)true_coefficient_score
,(B ,remodel_numeric)true_coefficient_score
,2 / B + A =:= S
.B + A ∗ 2 =:= S ∗ 2

.semidet is identification_is_parameter_by_parameter !%
%
the in values generating their at recovered are view and lot ,GLA %
.identified not are parameters other two though even subsample %

−: identification_is_parameter_by_parameter
,([view_numeric ,lot_sqft ,gla_sqft] ,R)member)forall
.(((X ,R)true_coefficient_score ,(X ,R)subsample_coefficient)

========== %
008 ENTRY WITH CONTRAST %
========== %

,omitted_variable_bias)failure_kind
.(".it fixes variable the Including .it use to fails model the and data the in present is information The"
,identification)failure_kind
.(".nothing fixes variable the Including .upon relied data the from absent is information The"

.(include_the_variable ,omitted_variable_bias)remedy
.(change_the_data_or_the_claim ,identification)remedy

========== %

ENCOUNTERS APPRAISAL %
========== %

,bracketing)encounter
and (?all at identified rate the is) characteristics other the from apart varying contrast :questions two answers Bracketing"
guards contrast such only ;support guards Bracketing .(?found was it where range the inside lie subject the does) support ↪
.(".identification ↪
,tract_subdivision)encounter
.(".tract that within separated be cannot size and view ,plan larger the also is home side−view every Where"
,age_and_condition)encounter
.(".support not may data the separation a assert lines grid separate ;together move often construction of era and condition ,Age"
,time_adjustment)encounter
,period the over changed that else everything time to attributes it :composite but identified is coefficient conditions−market A"
.(".alone conditions market of effect the not is and ↪

.not practically ,identified formally :case dangerous the are misses−Near %
,near_collinearity)dangerous_case
is this ;pattern the break that observations of handful the by determined but identified technically coefficients Two"
.(".side identification the from seen multicollinearity ↪

========== %
DEFENSIBILITY %
========== %

,order_of_questions)defensibility_consequence
for numbers confident produces order reverse the ;it estimate to best how asking before distinguish can data the what Ask"
.(".quantities unmeasurable ↪
,report_the_sum)defensibility_consequence
any of basis the disclose and determine do data the effect combined the report ,identified separately not are effects two Where"
.(".applied split ↪
,uspap_link)defensibility_consequence
(adjustments based−market) Guide Selling Mae Fannie the and (results credible) 4−1 SR USPAP ,reading s'Journal the In"
to line grid each requiring without −− ?adjustment this identify data which −− obligatory question identification the make ↪
.(".reader the of front in comparables the from identified be ↪
,remedy_is_design)defensibility_consequence
absent recovers estimator no ;correlation the break that properties the find or ,period the extend ,geography the Widen"
.(".information ↪

المشروع العام وأثره في القيمة (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

تعريف صوري. يُقصد بـ«المخطط» --- وهو مصطلح بريطاني ومصطلح الكومنولث الذي يُشار إليه في القانون الأمريكي بـ«المشروع» --- المشروع أو المبادرة التي يتم من أجلها الاستيلاء الإجباري على العقارات (عن طريق حق الاستملاك العام، أو «المصادرة» حسب المصطلحات الأمريكية)، إلى جانب السلطة القانونية التي تسمح بذلك، والتي تُعتبر السبب الذي تُعزى إليه الآثار المترتبة على القيمة. وتأثير القيمة هو الفرق بين قيمة العقار والقيمة التي كان سيحظى بها في ظل سيناريو افتراضي محدد (حالة موصوفة للعالم لم تحدث، مثل العالم بدون المشروع). وتجاهل المخطط هو التوجيه القاضي بأن تُستبعد الآثار المتعلقة بالقيمة المنسوبة إلى المخطط من الحساب (ما تسميه الممارسة في الولايات المتحدة بقاعدة «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع»).

Scheme في لغات المجلة. المقابلات المذكورة هي المصطلح الأكثر استعمالًا في أدبيات التقييم أو نزع الملكية في الولاية القضائية المعنية؛ وحيث يشيع اثنان، يُذكران معًا.

the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is nowUK English
Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in ,the statutory no-scheme principle
Pointe Gourde rule) the Commonwealth the
the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)American English
(das Vorhaben (also das UnternehmenGerman
(l'opération (also le projetFrench
(el proyecto de obras (mod. la actuaciónSpanish
(a obra (also o empreendimentoPortuguese
(jigyō) 事業Japanese
(gongik saeop) 공익사업Korean
jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)) 建设活动Chinese (Simp.)
(xīngbàn shìyè) 興辦事業Chinese (Trad.)
(العملية al-mashrū‘; Maghreb statutes:) المشروعArabic
imar ve hizmet teşebbüsüTurkish
(8.56 ст. ЗК ,obyekt; no single term — statutory periphrasis) объектRussian

Value effect في لغات المجلة. المقابلات المذكورة هي المصطلح الأكثر استعمالًا في أدبيات التقييم أو نزع الملكية في الولاية القضائية المعنية؛ وحيث يشيع اثنان، يُذكران معًا.

betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable toUK English
the scheme)
project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminu-American English
(tion before the taking is also called condemnation blight
(Wertsteigerung / Wertminderung) die WertänderungGerman
le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)French
la plusvalía / la minusvalíaSpanish
(a valorização / a depreciação (Pt. mais-valiaPortuguese
(kaihatsu rieki / kakaku no hendō) 価格の変動 / 開発利益Japanese
(gagyeok-ui byeondong / gaebal iik) 개발이익 / 변동 가격의Korean
(zēngzhí / biǎnzhí) 贬值 / 增值Chinese (Simp.)
(shìjià biàndòng) 市價變動Chinese (Trad.)
(the statutory pair; Egypt art. 17) الزيادة / النقصان في القيمةArabic
değer artışı / değer düşüklüğüTurkish
(снижение / прирост) стоимости изменениеRussian

تقريب حدسي. بعبارات أبسط، فإن «المخطط» (أو «المشروع» حسب الممارسة المتبعة في الولايات المتحدة) هو المشروع الذي تستولي الحكومة على الأرض من أجله: طريق، أو خط سكة حديد، أو خزان مياه، أو مشروع إعادة تطوير. وعادةً ما يؤدي المشروع إلى تغيير قيمة الأراضي المحيطة به، والقاعدة السائدة في العديد من الولايات القضائية هي أن المالك يتلقى تعويضًا، بشكل عام، ما كانت ستكون عليه قيمة الأرض لو لم يكن المشروع موجودًا أبدًا --- على الرغم من أن الولايات القضائية تختلف، كما هو موضح أدناه، بشأن الآثار التي يتم استبعادها --- لذا يجب على المُقيّمين معرفة ماهية المخطط حتى يعرفوا ما يجب استبعاده.

يتناول هذا المقال موضوع نزع الملكية --- المصادرة، وهو استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، والذي يُعرف باسم «حق نزع الملكية» (أو «المصادرة») في الممارسة المتبعة بالولايات المتحدة --- وفي هذا السياق، المشروع الذي يُستولى من أجله على العقارات، وكيفية التعامل مع آثار ذلك المشروع على القيمة. وقد كُتب هذا المقال للمُقيّمين الذين يقومون بتقييم التعويضات بموجب هذه القوانين.

كانت المقالات الأربع التي سبقت هذه المقالة تدور حول صعوبة واحدة: إن الكمية التي يريدها المُقيّمين ليست دائمًا هي الكمية التي توفرها البيانات المتاحة. وقد حددت المقالة التوقع الشرطي (المقالة رقم 007) الهدف. أما المقالات تحيّز المتغير المحذوف (008)، والاندوجينية (009)، وتحديد المعالم (010) فقد وصفت ثلاث طرق للفشل في تحقيقه.

يتناول هذا البند نفس الصعوبة، التي تنبع هنا من القانون وليس من التقييم. ومن الجدير ذكرها من منظور التقييم لأن المُقيّمين قد يواجهونها دون أن يدركوا ماهيتها.

تأثير القيمة هو كمية افتراضية. والقول بأن الطريق السريع (أو «الطريق الحر» حسب المصطلح الأمريكي) أضاف $40,000 إلى قيمة قطعة أرض يعني مقارنة حالتين من حالات العالم: الحالة التي حدثت فعليًّا، والحالة التي لم يُبنَ فيها الطريق السريع أبدًا. ولا تؤدي سوى الحالة الأولى إلى إجراء معاملات. أما الحالة الثانية فلا تولد شيئًا، لأنها لم تحدث. يُطلب من المُقيّمين تحديد الفرق بين العالم المرصود والعالم غير المرصود.

في التقدير الإحصائي، يثير السيناريو الافتراضي سؤالين متتاليين. يختار المحلل أولاً السيناريو الافتراضي --- أي الكمية المراد تقديرها --- و يدافع عن هذا الاختيار؛ وعندها فقط يُطرح السؤال المتعلق بـ «تحديد المعالم» (البند 010)، أي ما إذا كانت البيانات المتاحة قادرة على تحديد تلك الكمية. تنتزع عملية نزع الملكية الخطوة الأولى من يد المُقيّمين: **فالقانون يحدد شكل الافتراض المضاد،** و الشرط المتعلق بتجاهل المخطط هو بالضبط هذا التحديد --- فهو يحدد نوع العالم الذي تُقاس القيمة على أساسه. ويترك القانون السؤال الثاني للمُقيّمين، الذين لا يزالون يتعين عليهم إثبات أن الأدلة المستمدة من العالم الذي يتضمن المشروع --- وهي المبيعات الوحيدة المتوفرة --- يمكن أن تحدد القيمة التي كانت ستبلغها الأرض لولا وجود المشروع.

يحدد القانون شكل الافتراض المضاد، وما يُعتبر «المخطط» هو مسألة قانونية؛ أما مدى امتداد المخطط فهو مسألة واقعية، يجب على المُقيّمين اتخاذ موقف بشأنها، وفي حالة وجود خلاف، تتولى هيئة قضائية (في الولايات المتحدة، المحكمة أو اللجنة التي تنظر في قضية المصادرة) البت فيها. ولهذا السبب فإن حدود المخطط ليست مسألة تمهيدية يجب تسويتها قبل بدء التقييم. بل هي التقييم نفسه. فإذا حددت الحدود في مكان ما، فإن الزيادة في القيمة تعود إلى المالك؛ أما إذا وسعت الحدود خطوة واحدة، فإن الزيادة نفسها تُستبعد من التعويض: ولا تدفع السلطة المُستحوذة ثمنها. لا يحدث أي تغيير في الأرض.

أين يصادفه المقيِّم. تنقسم تأثيرات القيمة إلى أربعة أنواع، ويُعد الخلط بينها مصدرًا متكررًا للخطأ.

1. الزيادة في القيمة. يرفع هذا المخطط من قيمة الأراضي. فالأراضي الواقعة بالقرب من تقاطع مقترح ترتفع قيمتها بسبب تحسن سبل الوصول إليها؛ ويتم تغيير تصنيف الأراضي لأن المشروع يتطلب ذلك. وهذا هو التأثير الذي تتناوله كل قاعدة تتجاهل المخطط، وهو التأثير الوحيد في بعض الولايات القضائية. يستثني قانون الأراضي في الأرجنتين (Ley 21.499, art. 10)،[1] «el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse» --- أي الزيادة في القيمة التي قد تنتج عن الأعمال المقرر تنفيذها --- ولا يتطرق إلى انخفاض القيمة الناجم عن هذه الأعمال.

2. انخفاض القيمة. يؤدي هذا المخطط إلى انخفاض القيمة. فإعلان مسار ما (الخط الذي سيتبعه طريق أو خط سكة حديد) يؤدي إلى انخفاض الأسعار على طوله لسنوات قبل أن يتم الاستيلاء على أي أرض؛ فالاستخدام المقترح لا يلقى ترحيبًا في السوق. وعندما تكون القاعدة متماثلة، فإنها تأخذ هذا في الحسبان أيضًا. فقانون أونتاريو بشأن التعويضات (Expropriations Act, s. 14(4)(b))،[2] يستبعد أي زيادة أو نقصان في القيمة يعزى إلى المشروع؛ وبالمثل، فإن قانون نزع الملكية التشيكي، § 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.،[3] يتجاهل الارتفاع والانخفاض في القيمة المرتبطين بالغرض من نزع الملكية. والمُقيّمين الذين يقرأون مثل هذا النص على أنه مجرد قاعدة تمنع دفع التعويض للمالك عن المكاسب التي حققها المشروع، سيقدمون تعويضاً أقل من اللازم للمالك المتضرر (بالمصطلحات الأمريكية، المالك الذي يعاني من «تدهور القيمة» نتيجة المصادرة: فقد أدى الإعلان بالفعل إلى انخفاض قيمة الأرض).

---

[1] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonypro-lidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

3. الآثار المترتبة على ما يتبقى. في حالة الاستيلاء الجزئي ، ينطبق النظام على الجزء المتبقي بالإضافة إلى الجزء الذي تم الاستيلاء عليه: «الانفصال»، حيث يتم تقسيم قطعة الأرض (الضرر الذي يلحق بالأرض المحتفظ بها جراء انقطاعها عن الجزء المستولى عليه)، و«التأثير الضار»، حيث تؤدي الأعمال إلى إضعاف ما يتبقى (تعويض عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك) --- ويُطلق على هذه العناصر مجتمعة في الممارسة الأمريكية اسم «تعويضات الانفصال»، أو «التعويضات عن الباقي». وفي القوانين البريطانية وقوانين دول الكومنولث، تُدفع هذه الخسائر بموجب بنود قانونية منفصلة. وبند التعويض هو فئة متميزة من الخسائر تُدفع تعويضاتها بشكل منفصل. أما مسألة ما إذا كان حكم الاستثناء يشمل الجزء المتبقي فهي مسألة تتعلق بالقانون المعين، ولا تنص أي من الصكوك (بالمعنى الواسع لأي نص قانوني رسمي ساري المفعول: قانون، أو مرسوم، أو لائحة، أو معاهدة) التي تم استعراضها هنا صراحةً على ما إذا كانت قاعدة الاستثناء تنطبق على الجزء المتبقي. وعلى العكس من ذلك --- حيث تُحسّن الأعمال ما تبقى (في الاستخدام البريطاني يُسمى ذلك «تحسين» للأرض المحتفظ بها؛ وفي الممارسة الأمريكية يُسمى «فوائد خاصة») --- يُثير ذلك سؤالاً آخر وهو ما إذا كان المكسب يُقاص (يُخصم) من التعويض الممنوح؛ وهذا أيضًا مسألة تتعلق بالقانون المعني.

4. تأثيرات ناجمة عن عوامل أخرى تمامًا. تتغير القيمة لأسباب لا علاقة لها بالمشروع --- مثل السوق بشكل عام، أو مشروع آخر، أو سياسة لا صلة لها بأي منهما. هذه ليست تأثيرات للمشروع على الإطلاق. إن استبعاد الارتفاع العام في السوق من قيمة التعويض يعني الاستيلاء على جزء من قيمة المالك دون دفع ثمنه؛ أما استبعاد الانخفاض العام في السوق، فيعني دفع تعويض عن خسارة لم يتسبب فيها المشروع. وتحديد الفئة التي يندرج تحتها التغير هو جوهر الإثبات في هذه العملية.

وهناك قاعدتان قانونيتان أخريان تتعلقان بنفس المسألة، وهي: أي القيم يتم دفع تعويضات عنها؟ وهما القاعدتان المعمول بهما في فرنسا وبولندا. تحدد فرنسا القيمة في تاريخ قرار المحكمة الابتدائية (حكم قاضي نزع الملكية في المرحلة الابتدائية) لكنها لا تأخذ في الاعتبار سوى الاستخدام الفعلي للعقار قبل عام واحد من بدء التحقيق العام (المشاورة العامة الرسمية التي تسبق إعلان المنفعة العامة؛ Code de l'expropriation, art. L. 322-2)،[4] بحيث لا يمكن دفع تعويض عن الاستخدام الذي تم تبنيه توقعًا للمشروع لا يمكن دفع تعويض عنه. ثم تضيف المادة نفسها استثناءً نصه: مهما كانت طبيعة العقار، لا يجوز أخذ أي اعتبار، حتى لو سجلتها سجلات المبيعات ، لـ*changements de valeur* منذ تاريخ الإشارة المذكور، والتي كانت ناجمة عن إعلان الأعمال، أو عن احتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي، أو بسبب الأشغال العامة التي تم تنفيذها، خلال السنوات الثلاث السابقة للتحقيق، في المنطقة المبنية التي يقع فيها العقار. وكلمة «تغييرات» هي المفتاح، لذا فإن القاعدة تسري في كلا الاتجاهين. أما بولندا فتتبع عكس نهج «عدم الأخذ في الاعتبار»: بموجب المادة arts. 134(3)–(4) من قانون التقييم العقاري (Ustawa o gospodarce nieruchomościami)،[5] تتبع القيمة الاستخدام الحالي ما لم يؤد تقييم الأرض وفقًا للاستخدام الذي يخصصه لها المخطط المحلي --- أي الاستخدام الذي يُستهدف من أجله نزع الملكية --- إلى عائد أكبر، وفي هذه الحالة يحصل المالك على المبلغ الأعلى. بعبارة أخرى، تمنح بولندا المالك، بموجب القانون، الزيادة الناتجة عن تقييم الأرض وفقًا للاستخدام الذي يُهدف إليه نزع الملكية.

لا تعبر الإدارة عن أي رأي بشأن أي من الترتيبين هو الأفضل. أما النقطة التي تهم المُقيّمين فهي أضيق نطاقًا وأكثر فائدة: **فالسيناريو البديل لا يُعد مسألة تتعلق بحكم المُقيّمين، كما أنه ليس متماثلاً في كل مكان.**

مثال تقييمي محلول. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] يوضح الحدود وهي تقوم بالعمل.

تم الاستحواذ على قطعة أرض في لودنهام، غرب سيدني، من أجل إنشاء الطريق السريع M12. وقد ارتفعت قيمتها بشكل حاد عقب إعادة تخطيط المناطق. وكان السؤال المطروح هو ما إذا كان هذا الارتفاع ناتجًا عن تأثير «المشروع» --- وتوقف الجواب أولًا على تعريف «المشروع»، ثم على السبب الذي أدى إلى إعادة تخطيط المناطق ضمن هذا الإطار.

اعتمد القرار الأصلي إطارًا أوسع نطاقًا --- وهو برنامج البنية التحتية لغرب سيدني برمته، الذي كان كل من الطريق السريع والمطار الجديد جزءين منه. وفي ظل هذا الإطار، كانت عملية إعادة تصنيف المناطق جزءًا من المخطط، ولم يُؤخذ ارتفاع قيمتها العقارية في الحسبان، وتم تقييم الأرض على أنها أرض ريفية.

واتخذت محكمة الاستئناف في نيو ساوث ويلز النهج الأضيق نطاقًا، حيث قضت بأن «الغرض العام» (وهو المصطلح المستخدم في قانون نيو ساوث ويلز للإشارة إلى هذا المخطط) يجب أن يكون مرتبطًا --- وفي هذه الحالة، الطريق السريع M12 على وجه التحديد --- و

---

[4] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5] UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Justice NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. [2026] *Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

أحالت القضية (أعادتها لإعادة البت فيها --- أو بعبارة أمريكية، أرجعتها). وعند إعادة النظر، وجدت محكمة الأراضي والبيئة أن إعادة تحديد المناطق كانت مدفوعة بمشروع مطار نيو ساوث ويلز الدولي (*Western Sydney Airport*)، وليس بالطريق السريع. وكان المطار خارج نطاق المخطط كما حددته محكمة الاستئناف. وبالتالي، لم يكن الارتفاع في القيمة نتيجة للمخطط، وتم تضمينه في التعويض: حيث صدر حكم بدفع مبلغ 35.38 مليون دولار أسترالي ($) مقابل قرار أصلي بمبلغ يقارب 75.9 مليون دولار أسترالي ($).

لم يتغير أي شيء فيما يتعلق بالأرض أو إعادة تخصيص المناطق أو السوق بين النتيجتين. ما تغير هو المكان الذي تم فيه رسم حدود المشروع --- و، ضمن الحدود المعاد رسمها، الاستنتاج بأن المطار --- وليس الطريق السريع --- هو الذي دفع إلى إعادة تخصيص المناطق.

لماذا يهم في تماسك الرأي. يجب أن ينص التقرير الذي يستند إلى بند «تجاهل المخطط» على ما يلي، بشكل صريح:

(أ) **السيناريو الافتراضي المعتمد** --- حالة العالم التي تُقاس القيمة على أساسها، موصوفة بدقة كافية بحيث يتمكن مُقيّمين آخرون من تطبيقها؛

(ب) **الأساس القانوني لهذا الافتراض المضاد للواقع**، نظرًا لأنه محدد قانونًا وليس اختياريًّا، وتختلف شروطه باختلاف الولايات القضائية؛

(ج) **مدى المخطط من حيث الزمن والنطاق**، مع تقديم الأدلة التي تحدد حدوده، مع الاعتراف بأن ما يُعتبر مخططًا هو مسألة قانونية، في حين أن مدى امتداده هو مسألة واقعية؛

(د) **الاتجاه الذي تسير فيه القاعدة** --- التحسين فقط، أم التحسين والتخفيض؛

(هـ) **أدلة الإسناد التي** تميز تأثيرات المخطط عن التحركات العامة في السوق وعن المشاريع الأخرى.

يتمثل نمط الفشل في الصمت في (أ) و(ج). إن التقرير الذي يقول إن القيمة قد قُدر «بغض النظر عن المخطط» دون الإشارة إلى العالم الذي قُورِن به، أو إلى المدى الذي تم فيه توسيع نطاق المخطط، يكون قد أورد استنتاجًا وأخفى المنطق الذي أدى إليه. وحيثما يكون الحد موضع خلاف، فإن ذلك المنطق هو التقرير نفسه.

Cross-references: 007 التوقع الشرطي --- الكمية المستهدفة و طابعها الافتراضي.

010 تحديد المعالم --- متى يكون العالم المرصود هو الذي يحدد العالم غير المرصود ومتى لا يكون كذلك.

الأحكام القضائية الصادرة مؤخرًا، في هذا العدد: أوقيانوسيا ؛(Goldmate) أمريكا الشمالية (أونتاريو)؛ الاتحاد الأوروبي (بولندا، التشيك، فرنسا)؛ أمريكا الجنوبية (الأرجنتين).

Formalization Prolog Addendum:

knowledge Prolog journal's the in entry this formalizes (011-the-scheme.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.scheme−the−011 %%
%%
Effects and ,Scheme The" ,011 entry Foundations to companion Prolog %%
.(scheme :id concept) "Value on %%
%%
a treats it how ,entry the in named instrument each for ,Records %%
the carries fact Every .scheme the to attributable effect value %%
.2 .No ,1 .Vol for verified was it which against source %%

,the_scheme)module −:
.([ 0/check ,2/verified_source ,3/use_restriction ,4/scheme_rule ]

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

========== %
VOCABULARY %
========== %

.addresses rule the effects value which — Direction %
only uplift % .(enhancement)valid_direction
depreciation and uplift % .(enhancement_and_loss)valid_direction
−expropriation the from uplift % .(designation_uplift)valid_direction
narrower) only designation purpose %
(large at enhancement scheme than %

.effect the with does rule the what — Treatment %
account of out left % .(excluded)valid_treatment
owner the to given % .(conferred)valid_treatment

========== %
(Treatment ,Direction ,Instrument ,Jurisdiction)scheme_rule %
========== %

,'Act Expropriations ,(b)(4)14 .s' ,ontario)scheme_rule
.(excluded ,enhancement_and_loss

,'.Sb 184/2006 .No Act ,(5)10 .sec' ,czechia)scheme_rule
.(excluded ,enhancement_and_loss

,'499.21 Ley ,10 .art' ,argentina)scheme_rule
.(excluded ,enhancement

de changements" disregards 2−322 .L .art of paragraph final the :France %
,works the of announcement the by caused date reference the since "valeur %
in works public by or ,rules use−land the to changes of prospect the by %
the where area up−built the in inquiry the before years three the %
.directions both :"Changes" .lies property %
,'expropriation'\l de Code ,paragraph final ,2−322 .L .art' ,france)scheme_rule
.(excluded ,enhancement_and_loss

with consistent designation the from uplift the only confers Poland %
driven−scheme not — ((4)134 .art) expropriation the of purpose the %
.generally effects anticipation or proximity %
,'nieruchomosciami gospodarce o Ustawa ,(4)−(3)134 .arts' ,poland)scheme_rule
.(conferred ,designation_uplift

========== %
(Restriction ,Instrument ,Jurisdiction)use_restriction %
========== %
%
2−322 .L .art :4/scheme_rule under as well as here recorded is France %
the fixes and account into taken be may that USE the restricts first %
disregards ,paragraph final its in ,then only and ,date valuation %
.devices two ,article One .value in changes caused−scheme %

,'expropriation'\l de Code ,2−322 .L .art' ,france)use_restriction
.('considered is inquiry public the of opening the before year one use actual the only'

== %
PROVENANCE %
== %

.('26.E .c ,1990 .O.S.R ,Act Expropriations' ,ontario)verified_source
.('2026 Sep 19 ,cz.gov.sbirka−e on read−re ;consolidated ,.Sb 184/2006 .No Act ,cz.zakonyprolidi' ,czechia)verified_source
.('verbatim read ,10 .art ,499.21 Ley ,37292 norma InfoLeg' ,argentina)verified_source
.('03−08−2026 at as UGN ,text consolidated ISAP' ,poland)verified_source
19 ,fr.gouv.legifrance on read−re ;consolidated ,2−322 .L .art ,expropriation'\l de Code ,org.droit.codes' ,france)verified_source
.('2026 Sep ↪

== %
CHECKS %
== %
%
.vocabulary declared the from drawn is treatment and direction Every .1 %
.source verified a has restriction and rule recorded Every .2 %
use_restriction and scheme_rule both under recorded is instrument No .3 %
.(once classified is provision each ;devices both use may jurisdiction a) %

−: vocabulary_closed
,(T ,D ,_ ,_)scheme_rule)for_all
.(((T)valid_treatment ,(D)valid_direction)

−: all_sourced
,((_ ,J)verified_source ,(_ ,_ ,_ ,J)scheme_rule)for_all
.((_ ,J)verified_source ,(_ ,_ ,J)use_restriction)for_all

−: single_classification
.((_ ,I ,_)use_restriction ,(_ ,_ ,I ,_)scheme_rule) +\

−: check
,vocabulary_closed
,all_sourced
,single_classification
.([] ,"n~passed checks all :scheme−the−011")format

أغراض التقييم (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

تعريف صوري. الغرض من التقييم هو المعاملة أو الالتزام أو الإجراء القانوني الذي يتطلب رأيًا بشأن القيمة. وهو المستوى الأعلى في تصنيف ممارسات التقييم الذي تتبعه هذه المجلة. والأغراض الثمانية المعترف بها هي: (1) الشراء والبيع؛ (2) الإقراض والضمانات؛ (3) الاستحواذ الإجباري أو نزع الملكية (حق الاستملاك في المصطلحات الأمريكية)؛ (4) الضرائب والتقييم؛ (5) الأضرار والتعويضات؛ (6) نقل الملكية وتوزيعها؛ (7) إعداد التقارير المالية؛ و(8) التأمين. وتحت كل غرض، يتم تحديد ثلاثة عناصر، بأي ترتيب تقتضيه المهمة وغالبًا ما تكون معًا: حق الملكية الذي يتم تقييمه، والقانون الحاكم، وأ ساس القيمة؛ وتحتها، منهجية التقييم. والغرض في حد ذاته ليس أساسًا للقيمة أو طريقة. بل يحدد المستويات التي تليه. وعندما ينص القانون الواجب التطبيق على الأساس أو الطريقة، يتبع المُقيّمين ذلك؛ أما الباقي فيُترك للحكم المهني. ولا يحدد غرض واحد أساسًا أو طريقة واحدة.

تقريب حدسي. سياق هذا المدخل تصنيفي: فهو يحدد «الأنطولوجيا» الخاصة بالمجلة --- أي المجموعة المنظمة من الفئات التي تستخدمها المجلة لتنظيم ممارسة التقييم: «الغرض» في المقدمة؛ وتحتها «حق الملكية»، و«القانون الحاكم»، و«أساس القيمة»، التي يتم تحديدها معًا؛ وتحتها، المنهجية --- وتضع الصكوك التي تم التحقق منها لهذا الربع (بالمعنى الواسع لأي نص قانوني رسمي ساري المفعول: قانون، أو مرسوم، أو لائحة، أو معاهدة؛ تم التحقق منها: تمت مطابقتها مع النص الرسمي، أو تم وضع علامة [C] عليها في حالة قراءة التعليق فقط) ضمنها. وقد كُتب هذا الدليل من أجل المُقيّمين الذين يقبلون مهامًا تتنوع في أغراضها وتخضع لسلطات قضائية مختلفة.

أربعة مصطلحات، قبل أي شيء آخر، لأن لكل منها معنى تقييمي شائع الاستخدام أضيق نطاقًا أو يختلف عن المعنى المستخدم هنا. الغرض يعني المعاملة أو الالتزام أو الإجراء الذي يُطلب من أجله رأي التقييم؛ وهو لا يعني «الاستخدام المقصود» وفقًا لمعايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم الممتلكات (USPAP) (كيف سيستخدم العميل التقرير) أو «المستخدم المقصود» (من سيعتمد عليه)، على الرغم من أن الاثنين غالبًا ما يتطابقان، كما أنه لا يعني المحفل الذي يُناقش فيه الرأي لاحقًا. أساس القيمة (مصطلح من المعايير الدولية؛ نوع القيمة وتعريفها وفقًا لمعايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم الممتلكات ((USPAP) يعني نوع القيمة التي يجب أن تنتجها المهمة --- القيمة السوقية، أو القيمة المقررة، أو القيمة المحددة بموجب قانون --- وليس أساس التكلفة، أو الأساس الضريبي، أو أساس التعديل. المصلحة العقارية تعني الحقوق التي يتم تقييمها --- الملكية المطلقة، حق الإيجار، حق الانتفاع، حق استخدام الأرض. يمكن أن تحمل منزل واحد عدة مصالح من هذه في آن واحد، لكل منها قيمة مختلفة في إطار نفس الأساس. وتعني «المنهجية» الطريقة التي يتم بها التوصل إلى الرقم. وهذه أسئلة مختلفة: الغرض يوضح سبب الحاجة إلى التقييم؛ والأساس يحدد نوع القيمة المطلوبة؛ والمصلحة تحدد ما يتم تقييمه؛ والقانون يحدد أيّاً من هذه العناصر قد تم البت فيه بالفعل؛ والمنهجية توضح كيفية تقدير القيمة.

يُثبت التصنيف جدارته في المستوى الأعلى. فإذا طرحت السؤال الخاطئ أولاً، فإن كل فرع تالٍ سيرث هذا الخطأ.

تم النظر في خيارين لتقسيم المستوى الأعلى، لكن تم رفضهما. كان الخيار الأول يتعلق بنوع التعويض --- القيمة السوقية هنا، والأرقام المقررة هناك، وأسعار الصيغ في أماكن أخرى. وقد فشل هذا الخيار لأن التعويض هو ناتج عن التسلسل الهرمي، وليس جذره: في المواد التي استعرضها هذا القسم، يؤدي الغرض نفسه (المصادرة الإجبارية) إلى القيمة السوقية زائدًا خمسة وعشرين بالمائة وفقًا للقانون في السويد Expropriationslagen, ch. 4؛[1] إلى قيمة موضوعية تستبعد الأرباح الفائتة في الأرجنتين Ley 21.499, art. 10؛[2] وإلى رقم مأخوذ من قوائم الأسعار الرسمية من قبل اللجنة القانونية في القانون القطري رقم 8 لعام 2022.[3] إن التصنيف الذي يضع هذه الحالات الثلاث في فئات مختلفة من المستوى الأعلى من شأنه أن يفصل بين حالات تنتمي إلى بعضها البعض.

أما الاقتراح الثاني الذي رُفض فهو اعتبار «التقييم القضائي» فئة قائمة بذاتها. وقد فشل هذا الاقتراح لأن المحاكم تتناول جميع الأغراض: عمليات البيع المتنازع عليها، ومطالبات المقرضين، ونزع الملكية، والطعون الضريبية، ودعاوى التعويضات، وقضايا الطلاق والتركات، والنزاعات المحاسبية، ومطالبات التأمين. فالمحكمة هي المكان الذي يُناقش فيه الغرض، وليست الغرض الذي يُجرى التقييم من أجله. لا يوجد ما يُسمى بـ«القيمة القضائية»؛ بل هناك قيمة، لغرض معين، يُطلب من المحكمة البت فيها.

---

[1] Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

[2] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

ما يبقى هو **الهدف**. ويتم تحديد الهدف قبل بدء أي تقييم مهني --- فهو يأتي مع بدء المهمة --- وهو نقطة الانطلاق للتصنيف: فهو يحدد نطاق الأسئلة التي تلي ذلك دون أن يحدد بالضرورة إجابة واحدة لأي منها. ففي مجال الإقراض وحده، على سبيل المثال، قد يتطلب الأمر القيمة السوقية، أو قيمة الإقراض العقاري في بعض الأنظمة الأوروبية (وهي قيمة حذرة على المدى الطويل تُستخدم لتحديد حجم القروض، مثل نظام التقييم العقاري الألماني Beleihungswert)، أو أساس ضمان قانوني. وفي إطار هذا الغرض، يتم تحديد ثلاثة أمور، دون ترتيب محدد. قد ينص القانون الواجب التطبيق على أساس التقييم قبل فحص أي مصلحة، كما تفعل قوانين نزع الملكية أدناه؛ قد يمنع النزاع على حق الملكية تطبيق أي أساس حتى يتم تسوية هذا الحق؛ وفي حالة عدم تحديد أي منهما، يتم تحديد أساس التقييم للمهمة، بناءً على تعليمات العميل أو اختيار المُقيّمين، من بين الأسس التي يسمح بها الغرض. ولا يتم اختيار منهجية التقييم إلا بعد تسوية هذه الأمور الثلاثة. وحيثما ينص القانون الحاكم على أحدها، فإن هذا النص يشكل جزءًا من السياق القانوني للغرض، وليس مسألة تتعلق بحكم المُقيّمين --- وكما يوضح الاستطلاع أدناه، فإن **مقدار ما يقرره القانون هو في حد ذاته حقيقة تتعلق بكل نظام**، يجب إثباتها، لا افتراضها. يُطلق هذا المدخل على تلك الحقيقة التي تحدد مكان السلطة التقديرية اسم «»: أي القرارات التي اتخذها القانون أو اللوائح بالفعل، وأيها يبقى للمُقيّمين.

ملاحظتان متعلقتان بالمصطلحات قبل بدء الاستطلاع، وكلاهما يتعلق بمجال التخصص. "حق المرور" (*Right-of-Way*) هو مصطلح مستخدم في الممارسة الأمريكية لفرع أعمال الاستملاك الإجباري المتعلق باستملاك الممرات لمشاريع النقل والمرافق العامة؛ وهو يشير إلى تخصص ممارسي، وليس إلى سلطة قانونية متميزة، وتحتفظ هذه المجلة به كفرع معترف به على أساس الممارسة، بينما تصنفه، من الناحية القانونية، تحت بند الاستملاك الإجباري. «أعلى وأفضل استخدام» --- وهو الاستخدام المسموح به قانونياً، والممكن مادياً، والقابل للتنفيذ مالياً، والأكثر إنتاجية --- هو أيضاً مصطلح من مصطلحات الممارسة في الولايات المتحدة. يتم تعريف كلا المصطلحين هنا عند أول استخدام لهما، ولا يجب فرض أي منهما على أحكام الولايات القضائية الأخرى، التي تصوغ هذه المسائل بمصطلحاتها الخاصة.

أين يصادفه المقيّم. الأهداف الثمانية، مع إدراج الأدوات التي تحقق منها هذا القسم خلال هذا الربع تحت كل هدف منها. وقد صُمم الاستطلاع بحيث يكون غير متجانس: فهو يحدد مواقع المواد التي تم التحقق منها، ويشير إلى الفروع التي لا تحتوي على أي مواد.

1. الشراء والبيع. التقييم الذي يسبق الصفقة الخاصة أو يدعمها. في المعاملة الخاصة الطوعية، يستند أساس التقييم عادةً إلى مقصد الأطراف وتوجيهاتهم، وليس إلى قاعدة قانونية إلزامية؛ ويقتصر دور القانون على الخلفية. ولا توجد أي وثيقة في المواد التي تم التحقق منها لهذا الربع تنظم هذا المقصد بشكل مباشر.

2. الإقراض والضمانات. التقييم الذي يدعم الائتمان المضمون بالعقارات. لم يتم إدراج أي مستند في المواد التي تم التحقق منها لهذا الربع ضمن هذا البند. تنظم قاعدة أمريكية حديثة تحت هذا العنوان نماذج التقييم الآلية، ولا تعتبر المجلة هذه القواعد مواد تقييم: فناتج النموذج الآلي ليس، في حد ذاته، تقييمًا (الرأي الاستشاري رقم 18 الصادر عن معايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم الممتلكات في الولايات المتحدة (USPAP))، ويتعلق هذا البند بالتقييمات.

3. الاستحواذ الإجباري / نزع الملكية. العنوان العام هو «الاستحواذ الإجباري» أو «نزع الملكية»؛ أما «حق الاستملاك» فهو التعبير الأمريكي عن نفس الصلاحية، و«حق المرور» (المُعرَّف أعلاه) هو الفرع العملي لهذه الصلاحية في الولايات المتحدة. هذا هو الغرض الأكثر شيوعًا في الاستبيان، والمكان الذي تظهر فيه التسلسل الهرمي بوضوح أكبر: حيث يتم تحديد أساس القيمة، وبطرق مختلفة، في كل صك تم فحصه. يضع الجدول أدناه المتشابهات جنبًا إلى جنب؛ ولا يؤكد أي تكافؤ بين أي صفين.

الغرض 3: الاستحواذ الإجباري --- ما تنص عليه كل صك

الاختصاص القضائي	الآلة الموسيقية	النص (بصيغة مقتبسة بشكل دقيق)
أونتاريو (كندا)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	يُستثنى الزيادة والنقصان في القيمة المنسوبان إلى الخطة من القيمة السوقية.
الأرجنتين	Ley 21.499, art. 10	التعويض هو القيمة السوقية العادلة (*valor objetivo*) للعقارات؛ أما الأرباح الفائتة (*lucro cesante*) فهي غير قابلة للتعويض.
بولندا	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	يُحدد القيمة وفقًا للاستخدام الحالي ما لم يكن التخصيص المتوافق مع الغرض من نزع الملكية يسفر عن قيمة أعلى، وفي هذه الحالة يُعتبر الرقم الأعلى هو المعيار؛ تُعتبر «art. 150» أن *wartość odtworzeniowa* (قيمة الاستبدال) أساسًا لتحديد القيمة يختلف عن الأساليب التي تُستخدم لتحديدها.
التشيك	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	ويكون التعويض هو أيهما أعلى من: *cena obvyklá* (السعر المعتاد، المُعرَّف في Act No. 151/1997 Sb., § 2) و*cena zjištěná* (السعر المحسوب بموجب لائحة التقييم الرسمية)؛ § 10(5) ولا يأخذ في الاعتبار الارتفاع أو الانخفاض في القيمة المرتبطين بالغرض من نزع الملكية.
السويد	Expropriationslagen, ch. 4	يكون التعويض هو القيمة السوقية مضافًا إليها خمسة وعشرون بالمائة.
فنلندا	Lunastuslaki (603/1977)، بصيغته المعدلة بموجب 520/2025، ساري المفعول اعتبارًا من 1 أغسطس 2025[7]	التعويض هو القيمة السوقية مضافًا إليها خمسة وعشرون في المائة؛ ومن بين طرق التقييم الموثوقة، تُستخدم الطريقة التي تسفر عن أعلى قيمة.
إيطاليا	DPR 327/2001, art. 37[8]	بالنسبة لأراضي البناء (*aree edificabili*)، يكون التعويض هو *valore venale* (القيمة السوقية)، مخصومًا منها خمسة وعشرون بالمائة إذا كان نزع الملكية لأغراض الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي؛ و348/2007 Corte cost. تنص على أن يكون التعويض *serio ristoro* (تعويض جدي عن الخسارة)، وليس بالضرورة القيمة السوقية الكاملة.
فرنسا	Code de l'expropriation, art. L. 322-2[9]	يتم تحديد القيمة في تاريخ صدور قرار المحكمة الابتدائية، ولكن لا يُؤخذ في الاعتبار سوى الاستخدام الفعلي لعقار واحد خلال السنة التي تسبق بدء التحقيق العام. وتتجاهل الفقرة الأخيرة التغيرات في القيمة التي طرأت منذ ذلك التاريخ المرجعي نتيجة الإعلان عن الأعمال، أو احتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي، أو الأعمال العامة التي نُفذت في المنطقة المبنية خلال السنوات الثلاث السابقة للتحقيق.
قطر	القانون رقم 8 لعام 2022	التعويض العادل (art. 2)، الذي تحدده لجان التقييم المنصوص عليها قانونًا (art. 5) استنادًا إلى قوائم الأسعار الرسمية، بالقيمة السارية في تاريخ صدور قرار نزع الملكية (art. 11).
كينيا	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (مؤشر قيمة الأراضي)[10]	يجب أن يستند تقييم التعويض إلى أحكام القانون ومؤشر قيمة الأراضي المنصوص عليه في القانون (s. 107A).

---

[4] RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P] ,*Expropriations Act*

[5] UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). *wartość odtworzeniowa*) [P]

[6] verified at zakonyprolidi.cz ;(*cena obvyklá* definition of) 2 § ,Act No. 151/1997 Sb. ;(5)--(4)10 § ,Act No. 184/2006 Sb. and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; Lunastuslaki, ;(30 § ;§ the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of "just compensation"

في إطار الغرض رقم 3، ركز الاستطلاع على فرع فرعي لا يُذكر في الغالب في هذه الممارسة: **البيع القسري بموجب القانون بين أطراف خاصة بسعر محدد قانونًا**. توفر الدولة الإلزام و صيغة التسعير ولكنها ليست المشتري؛ ويحدد القانون قاعدة التسعير --- صيغة، أو أساس محدد مثل القيمة السوقية --- حيث كان الطرفان سيتفاوضان لولا ذلك.

الغرض 3، الفرع الفرعي: البيع القسري بموجب القانون بين أطراف خاصة

الاختصاص القضائي	الآلة الموسيقية	النص (بصيغة مقتبسة بشكل دقيق)
إنجلترا& ويلز	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	حق الانتفاع الحصول على حق الملكية الكاملة (الحق القانوني للمستأجر السكني في شراء حق الملكية المطلقة --- أو «الملكية المطلقة» حسب المصطلح الأمريكي --- أو تمديد عقد الإيجار) بسعر محدد قانونًا. تم سن القانون ولكنه لم يدخل حيز النفاذ بعد: حيث تنتظر أحكام التقييم بدء سريانها.
أيرلندا	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978؛ السعر متاح على الرابط s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	شراء حق الإيجار من قبل المستأجر؛ ويتم تحديد السعر على أساس «المشتري الراغب والبائع الراغب»، مع وضع حد أقصى يتمثل في رسملة الإيجار بمعدل العائد على الأوراق المالية الحكومية الأيرلندية (السندات الحكومية).
اليابان	المادة 14: حق شراء العقارات[13]	البيع القسري للمباني بين أطراف خاصة بموجب الحق القانوني.

4. الضرائب والتقييم. يوفر التقييم القيمة المستخدمة في حساب الضريبة أو إدارتها. والسؤال المتكرر هو: إلى أي مدى يمكن أن تختلف القيمة الناتجة عن التقييم الشامل (المعياران 5 و6 من معايير الممارسات المهنية الموحدة للتقييم العقاري ([USPAP] لقائمة الضرائب بأكملها عن القيمة الفعلية لعقار واحد قبل أن يتمكن المالك من استبدالها. ويرد في الجدول أدناه أحد الأدوات التي تم التحقق من صحتها بشأن هذه المسألة.

5. الأضرار والتعويضات. يقيس التقييم الخسارة --- حيث تُعد القيمة جزءًا من الضرر --- خارج نطاق الأغراض المذكورة في أجزاء أخرى من هذا النص. ولا يعني الغرض 5 كل تقييم يُستخدم في الدعاوى القضائية. فالمحاكم تنظر في كل غرض من الأغراض الثمانية؛ فقد يكون تقييم الطلاق وتقييم نزع الملكية موضوعًا لدعوى قضائية، لكن وجود الدعوى القضائية لا يجعلهما من نفس نوع التقييم. ولا ينطبق الغرض 5 إلا عندما يكون قياس الخسارة أو الضرر هو هدف التقييم بحد ذاته. يُورد هنا أحد الأدوات التي تم التحقق منها خلال هذا الربع: التعويض القانوني الذي تمنحه أوكرانيا عن أضرار الحرب، الموصوف أدناه.

6. نقل الملكية وتوزيعها. التقييم الذي يوزع أو ينقل حصة بين أشخاص يمتلكونها أو كانوا يمتلكونها معًا: التقسيم، أو الخلافة، أو توزيع الممتلكات الزوجية عند الطلاق، أو شراء حصة أحد المساهمين أو الشركاء، أو حل الشراكة. تنتهي الملكية المشتركة أو تنتقل إلى مالك جديد، ويجب تقسيم القيمة بين الأطراف. وغالبًا ما يتم تحديد أساس التقييم بموجب القانون الذي يحكم العلاقة --- قانون الأسرة، أو قانون الخلافة، أو قانون الشركات، أو قانون الشراكة --- أو بموجب اتفاق الأطراف، وليس بناءً على اختيار المُقيّمين. ولا توجد أي وثيقة في المواد التي تم التحقق منها في هذا الربع تتناول هذا الغرض بشكل مباشر.

7. التقارير المالية. الاستبيان الوارد في هذا العدد فارغ. لم يتم إدخال أي أداة للتقارير المالية ضمن المواد التي تم التحقق منها لهذا الربع؛ ويظهر الفرع في نظام التصنيف (الأنطولوجيا) ولكنه غير موجود في البيانات، ولا يدعي التصنيف عكس ذلك.

8. التأمين. التقييم الذي يحدد مبلغ التأمين أو الخسارة بموجب بوليصة التأمين. لم يتم تأكيد وجود أي صك تأميني في مسح هذا الربع؛ وتشير التقارير إلى أن هذا الفرع خالٍ من أي صكوك.

الغرض 5: التعويض القانوني عن أضرار الحرب. ينص القانون الأوكراني رقم 2923-IX، بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 600/2023، على تعويض المساكن المدمرة على أساس المساحة الأرضية مضروبة في سعر الوحدة.[14] والسؤال الذي يجيب عليه هذا القانون --- وهو ما

and of "prompt", not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation "shall be based on" the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P] Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap);

هي تكلفة إعادة المالك إلى الوضع الذي كان عليه قبل تدمير المبنى --- يشبه مسألة الاستبدال والتعويض الواردة في الغرض 8، كما أن مقياسه يشبه تكلفة الاستبدال. ويتم تحديد تصنيفه وفقًا لقاعدة المجلة التي تنص على أن طريقة القياس المشتركة لا تحدد مكان تصنيف النظام (وإلا فإن التعويضات التي يتم قياسها بتكلفة الاستبدال ستندرج أيضًا تحت التأمين)؛ بل الهدف هو الذي يحدد ذلك. والهدف هنا هو قياس خسارة المالك الناجمة عن المبنى المدمر، والتي تنشأ عن قانون وليس عن بوليصة تأمين، لذا فإن النظام ينتمي إلى الغرض 5، التعويضات والتعويض.

أغراض أخرى --- ما الذي توفره كل آلة

الاختصاص القضائي	الآلة الموسيقية	النص (بصيغة مقتبسة بشكل دقيق)
		الهدف 4: الضرائب والتقييم
ألمانيا	§ 220(2) BewG[15]	لا يجوز للمالك إبطال القيمة المحددة لضريبة الممتلكات (Grundsteuerwert) إلا بإثبات أنها تتجاوز القيمة السوقية للعقار (*gemeiner Wert*) بنسبة لا تقل عن أربعين في المائة. وقد أقرّت الهيئة التشريعية هذا الحكم في ديسمبر 2024 عقب أوامر الإغاثة المؤقتة الصادرة عن المحكمة المالية الاتحادية بتاريخ 27 مايو 2024؛ وتلا ذلك في 12 نوفمبر 2025 إصدار المحكمة لثلاثة أحكام بشأن موضوع الدعوى، أيدت فيها نموذج التقييم الضريبي العقاري الاتحادي.
		الغرض 5: الأضرار والتعويضات (التعويض القانوني عن أضرار الحرب)
أوكرانيا	القانون رقم IX-2923؛ قرار مجلس الوزراء رقم 600/2023	يُحسب مبلغ التعويض عن المساكن التي دُمرت بضرب المساحة في سعر الوحدة.

تستخدم ملخصات الأحكام القضائية قائمة مختلفة، ولا توجد منافسة بين القائمتين. فملخصات الأحكام القضائية التي تنشرها المجلة تصنف الأحكام إلى ثماني فئات من الدعاوى القضائية: وهي أنواع الحالات التي تُعرض فيها نزاعات التقييم على المحكمة. على النقيض من ذلك، تصنف قائمة هذا المدخل الأغراض التي تُجرى من أجلها عمليات التقييم. ونظرًا لأن القائمتين تجيبان على أسئلة مختلفة، فإنهما لا تتطابقان تمامًا: فالمسؤولية المهنية، على سبيل المثال، هي نوع من الدعاوى القضائية وليست سببًا لإجراء التقييم. ويمكن أن تكون عملية الشراء والبيع نفسها موضوعًا لدعوى قضائية --- ففي كاليفورنيا، كثيرًا ما يرفع المشترون دعاوى قضائية بسبب ارتفاع السعر نتيجة للتضليل والبيانات المضللة --- ويقيس التقييم في تلك الدعوى خسارة المشتري (الغرض 5)، وليس سعر الصفقة (الغرض 1). يوضح الجدول التوافقي (جدول يطابق كل بند في إحدى القائمتين مع نظيره في القائمة الأخرى) أدناه كيفية التوافق بينهما.

فئة الملخص	الغرض من هذه المقالة
نزع الملكية، وحق الدولة في الاستيلاء على الممتلكات، وإصدار أمر الاستيلاء	3. الاستملاك الإجباري / نزع الملكية
الضرائب	4. الضرائب والتقييم
التقرض، والحجز، وتنظيم الرهن العقاري	2. الإقراض والضمانات
المسؤولية المهنية للمثمنين والمُقيّمين	5. الأضرار والتعويضات: يقيّم التقييم الخسارة التي تسبب فيها تقييم آخر
قانون الأسرة، والطلاق، والتوزيع العادل للممتلكات	6. نقل الملكية والتخصيص
العقارات، والصناديق الاستئمانية، وإجراءات إثبات الوصايا	6. نقل الملكية وتخصيصها؛ 4 في الحالات التي يُفرض فيها ضريبة نقل الملكية
النزاعات المتعلقة بالشراكة والمساهمين وعمليات الاستحواذ	6. نقل الملكية والتخصيص
التأمين، والأضرار الناجمة عن الحوادث، والتدهور البيئي، والتعويضات عن الأضرار الناجمة عن العقود الخاصة	8. التأمين؛ 5. الأضرار والتعويضات
بدون تصنيف	1. الشراء والبيع؛ 7. إعداد التقارير المالية

هناك نتيجتان هيكليتان مشتركتان بين جميع الفروع وتشكلان جزءًا من علم الوجود.

يجب إثبات وجود وصحة الحق في الملكية قيد التقييم، أو افتراض ذلك صراحةً، قبل أن يتسنى تفسير قيمته. وقد توصل الاستطلاع الذي أُجري هذا الربع في ثلاث ولايات قضائية إلى أن القضية الأساسية لم تكن قيمة العقار بحد ذاتها، بل ما إذا كانت الحقوق قيد التقييم مملوكة بالفعل بشكل صحيح --- ويُعد النزاع على حق الملكية أحد أشكال هذه المسألة: قضيتا Cowichan وWolastoqey في كندا،[16] حيث تُعد صحة سندات الملكية الحالية نفسها موضع نزاع؛ في المكسيك، دعوى «الأمبارو» (إجراء مكسيكي متعلق بالحقوق الدستورية) بشأن سندات

[15] § 220(2) BewG (Bewertungsgesetz), as amended by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C]. um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 De-``

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

الملكية الممنوحة في عهد بورفيريو دياز (1876--1911)، مع مبدأ «jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]» (jurisprudencia بالمعنى المكسيكي: قاعدة استقرتها المحكمة العليا أو محكمة الدائرة وتكون ملزمة للمحاكم الأدنى درجة، وليست «فلسفة القانون»)؛ وفي إندونيسيا، حيث تُعتبر ترتيبات الوكالة (الأرض المملوكة باسم مواطن إندونيسي لصالح أجنبي) غير صالحة بموجب المادتين 21 و26(2) من القانون الزراعي الأساسي.[18] لا تشكل هذه الأسئلة غرضًا تاسعًا ويجب ألا تُدرج على هذا النحو. فهي تنتمي إلى المصالح المتعلقة بالملكية، أياً كان الغرض من التعليمات: فالرأي المتعلق بالقيمة يرتبط بمصلحة محددة، ولا يمكن تفسيره بشكل لا لبس فيه حتى يتم تحديد تلك المصلحة --- إما بإثباتها كحقيقة، أو باعتمادها كافتراض صريح للتنازل.

في بعض الأنظمة، تكون الهيكلية مضغوطة: فالمستويات لا تزال موجودة، لكن القانون --- وليس المُقيّمين --- هو الذي اتخذ القرارات في معظمها. بعبارة أخرى، فإن العديد من القرارات التي كان المُقيّمين سيتخذوها في ولاية قضائية أخرى قد اتخذها القانون بالفعل. وبموجب القانون القطري رقم 8 لعام 2022، يحدد القانون الأساس --- التعويض العادل (*ta'wid 'adil*, art. 2) --- ويحدد الجهة التي تقوم بالتقييم (لجنتان قانونيتان للتقييم، art. 5)، والطريقة (قوائم الأسعار الدورية الرسمية)، والتاريخ (تاريخ قرار نزع الملكية، art. 11)؛ ولا يترك أي مستوى مجالاً لتقدير المُقيّمين. وبالمثل، في كينيا، يُحدّ مؤشر قيمة الأراضي، الذي يجب أن يستند إليه التقييم لأغراض التعويض، وفي أوكرانيا، يُحدّ السعر الوحدوي الهيكل بنفس الطريقة ضمن مجالاتهما الخاصة: فالرقم ينطلق من أداة محددة مسبقاً بدلاً من تقييم أُعدّ خصيصاً للعقار. وتعد النقطة التي يقع عندها التقدير التقديري حقيقة خاصة بكل نظام، ويجب على المُقيّمين الذين تلقوا تدريباً في نظام يتمتع فيه بحرية الحكم المهني، ولكنه يعمل في نظام لا يتمتع فيه بهذه الحرية، أن يثبتوا هذه الحقيقة قبل القيام بأي إجراء آخر.

مثال تقييمي محلول. لنأخذ حدثًا واحدًا --- قيام سلطة عامة بالاستيلاء الإجباري على قطعة أرض --- ونتابع مساره عبر التسلسل الهرمي في اثنين من الأنظمة التي شملها الاستطلاع. والغرض هو نفسه في كليهما: الغرض 3. أما كل ما يقع تحت المستوى الأعلى فإنه يختلف، بما في ذلك من يتخذ القرار بشأن ماذا.

فنلندا. يتم تحديد أساس القيمة، وكذلك التعويض المبني عليه: بموجب قانون التعويضات عن الأضرار الناجمة عن الحوادث (Lunastuslaki (603/1977))، بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 520/2025، الساري المفعول اعتبارًا من 1 أغسطس 2025، يكون الأساس هو القيمة السوقية، ويكون التعويض هو تلك القيمة مضافًا إليها نسبة خمسة وعشرون في المائة المنصوص عليها قانونًا --- وهو إجراء تعويضي، وليس أساسًا ثانيًا. كما أن القانون يذهب إلى أبعد من معظم القوانين: فهو ينص على أنه من بين طرق التقييم الموثوقة، يجب استخدام الطريقة التي تسفر عن أعلى قيمة. وهذا توجيه على مستوى المنهجية --- ولكن لاحظ بدقة ما الذي يفعله. فهي لا تحدد طريقة معينة؛ بل تنص على قاعدة لاختيار الطرق، وتترك صياغة وتنفيذ كل طريقة مرشحة للمُقيّمين. يقوم المُقيّمين بتقييم قطعة الأرض باستخدام الأساليب الموثوقة التي تدعمها الأدلة، ويختارون أعلى قيمة، ثم يضيفون الخمسة والعشرين بالمائة المنصوص عليها قانونًا.

قطر. بموجب القانون رقم 8 لعام 2022، يتم اختزال التسلسل الهرمي إلى أبسط صيغة تمت دراستها: بعبارة أخرى، كل قرار قد يتخذه المُقيّمين في أي مكان آخر يتم اتخاذه بموجب القانون أو من قبل اللجنة القانونية المكلفة بتطبيقه. يحدد القانون الأساس، وهو التعويض العادل؛ وتقوم اللجان القانونية بتحديده استنادًا إلى قوائم الأسعار الرسمية، بالقيمة السارية في تاريخ صدور قرار نزع الملكية. يتم تحديد الأساس والطريقة والتاريخ جميعها على مستوى الصك القانوني؛ ولا توجد مسألة اختيار الطريقة لأنه لا يوجد اختيار للطريقة.

نفس الغرض، ونفس نوع الحدث، وفي أحد النظامين يكون السؤال المهني هو «أي طريقة تدعمها الأدلة بشكل أفضل؟» بينما في النظام الآخر لا يوجد سؤال مهني من هذا النوع على الإطلاق. هذا هو ما يعنيه القول بأن البنية دائمة لكن توزيعها محلي: المستويات موجودة دائمًا؛ ويقرر كل نظام قانوني أي منها مفتوح، وتتمثل المهمة الأولى للمُقيّمين في معرفة أين تكمن سلطة التقدير. ولا تبدي الإدارة أي رأي بشأن أي توزيع هو الأفضل.

لماذا يهم في تماسك الرأي. يُعتبر التقرير للدفاع وفقاً لهذه الأنطولوجيا عندما يذكر، وفقاً لترتيب الإبلاغ هذا (أياً كان الترتيب الذي اتُخذت فيه القرارات):

(أ) **الغرض من التقييم**، لأنه يحدد كل الأمور الأخرى، والتقرير الذي يُعاد استخدامه لغرض مختلف يُعتبر تقريرًا مختلفًا؛
(ب) **الحق العقاري الذي تم تقييمه**، بما في ذلك ما إذا كانت هناك أي مسألة معلقة تتعلق بصحة الملكية، حيث لا يمكن تفسير رأي التقييم ما لم يتم تحديد الحق الذي يتعلق به، سواء كحقيقة أو كافتراض مذكور؛
(ج) **القانون الواجب التطبيق، ومكان تواجد السلطة التقديرية** --- أي القرارات التي حددها القانون وأيها تُترك للحكم المهني؛
(د) **أساس القيمة ومصدرها** --- على النحو المنصوص عليه في القانون الواجب التطبيق، مع الإشارة إلى الصك المعني، أو على النحو الذي يختاره المُقيّمين في حدود ما يسمح به الغرض؛
(هـ) **المنهجية، التي** يتم اختيارها في حدود ما تسمح به الفقرتان (ج) و(د)، مع تعريف المصطلحات العملية المستخدمة في الولاية القضائية الأصلية للمُقيّمين (حق المرور، والاستخدام الأفضل والأعلى) عند أول استخدام لها، دون فرضها أبدًا على الصكوك أو الأحكام الأجنبية.

---

[17] Sala; Primera the by 2025 August 13 approved 2031077, digital registro (11a.), 177/2025 1a./J. Jurisprudencia Semanario Farjat); Ríos ponencia (4:1, 2024 October 23 decided 2060/2021, revisión en directo Amparo precedent: [P] (Spanish). translation machine in read Federación, la de Judicial

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

والخلل المميز هو الصمت بشأن (ج): تقرير يُدرج سلطة التقدير التقديرية الخاصة بالنظام الأم للمُقيّمين في صك لا يمنحها هذه السلطة. المقارنة بين فنلندا وقطر المذكورة أعلاه هي المثال التحذيري --- ليس لأن أيًا من الترتيبين خاطئ، بل لأن حجة اختيار المنهج لها مكان في أحدهما ولا مكان لها في الآخر.

Cross-references: 011 المشروع العام وأثره في القيمة --- آلية الافتراض المضاد لقواعد التجاهل الخاصة بالغرض 3.

013 التباين الاصطلاحي --- المصطلحات التي تتطلبها القاعدة (هـ) من هذا البند.

014 أساس القيمة والمنهج --- ال أساس الذي يحدده الغرض، وكثيرًا ما ينص عليه القانون.

القاموس: أساس القيمة؛ نزع الملكية؛ القيمة المُقدَّرة؛ حق الشراء القانوني؛ صحة سند الملكية.

الأحكام القضائية الصادرة مؤخرًا، في هذا العدد: أمريكا الشمالية؛ الاتحاد الأوروبي؛ المملكة المتحدة؛ أمريكا الجنوبية؛ الشرق الأوسط وشمال أفريقيا؛ أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى؛ شرق آسيا؛ جنوب شرق آسيا.

Formalization Prolog Addendum:

Prolog journal's the in entry this formalizes (012-valuation-purpose.pl) companion machine-readable following The article. this alongside galley browsable a as published also is It base. knowledge

```
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.purpose−valuation−012 %%
%%
property the it beneath ;determines not ,constrains purpose :0.1.v1 %%
together settled are value of basis the and law governing the ,interest %%
and damages renamed 5 purpose ;methodology then ,(order fixed no) %%
.compensation %%
and damages) 5 purpose under placed law damage−war s'Ukraine :0.2.v1 %%
.loss s'owner the measure to is objective its :(compensation %%
%%
of Purposes The" ,012 entry Foundations to companion Prolog %%
.(valuation_purpose :id concept) "Valuation %%
%%
eight the :practice valuation of ontology s'journal the Encodes %%
of placement the ,each beneath ,levels three in ,hierarchy element−five the ,purposes %%
structural two the and ,2 .No ,1 .Vol for verified instrument every %%
Every .(compression chain ;questions title anterior) findings %%
.verified was it which against source the carries placement %%
%%
galley for strings quoted and atoms in omitted are Diacritics %%
.forms full the carries text entry the ;portability %%

,purposes_of_valuation)module −:
,4/adjacent_instrument ,4/instrument ,2/hierarchy_level ,3/purpose ]
,3/chain_compression ,3/anterior_question ,5/sub_branch_instrument
.([ 0/check ,2/verified_source ,2/digest_category ,2/unpopulated

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

== %
PURPOSES EIGHT THE %
== %
(Label ,Id ,Ordinal)purpose %

.('Transactions Sale/Purchase' ,purchase_sale ,1)purpose
.('Valuation Collateral/Lending' ,lending_collateral ,2)purpose
.('Expropriation / Acquisition Compulsory' ,compulsory_acquisition ,3)purpose
.('Assessment/Taxation' ,taxation_assessment ,4)purpose
.('Compensation/Damages' ,damages_compensation ,5)purpose
.('Allocation/Transfer Ownership' ,ownership_transfer ,6)purpose
.('Accounting/Reporting Financial' ,financial_reporting ,7)purpose
.('Valuation Insurance' ,insurance ,8)purpose

on 3 purpose of branch recognizable a as kept is Way−of−Right %
.acquisition compulsory under falls it legally ;grounds practice %
s'3 purpose of manifestation States United the is "domain Eminent" %
.purpose separate a not ,power underlying %
,right_of_way ,compulsory_acquisition)practice_branch
.('acquisitions corridor ;vocabulary practice US'

== %
(local is allocation its ;durable) HIERARCHY THE %
== %
(Level ,Order)hierarchy_level %

.order fixed no in ,together settled elements three holds 2 Level %
.(purpose ,1)hierarchy_level
.(property_interest ,2)hierarchy_level
.(governing_law ,2)hierarchy_level
.(basis_of_value ,2)hierarchy_level
.(valuation_methodology ,3)hierarchy_level

.answer single a fix not does it ;follows what constrains purpose The %
.(property_interest ,purpose)constrains
.(governing_law ,purpose)constrains
.(basis_of_value ,purpose)constrains
statute by prescribed often % .(basis_of_value ,governing_law)constrains
.(interpretation_of_value ,property_interest)precedes
.(valuation_methodology ,(2)level)precedes

== %
PLACEMENTS INSTRUMENT %
== %
(WhatItProvides ,PurposeId ,Instrument ,Jurisdiction)instrument %
for footnote s'entry the what ,paraphrased closely ,restates fact Every %
,read actually was what names 2/verified_source .supports instrument that %
it where source secondary a and rows most for text primary the is which %
.so says %

,'Act Expropriations ,(b)(4)14 .s' ,ontario)instrument
,compulsory_acquisition
.('excluded scheme the to attributable decrease and increase'

,'499.21 Ley ,10 .art' ,argentina)instrument

,compulsory_acquisition
.('compensable not (profits lost) cesante lucro ;objetivo valor'

,'UGN ,150 .art and (4)−(3)134 .arts' ,poland)instrument
,compulsory_acquisition
the from distinct value of basis a odtworzeniowa wartosc ;designation purpose−expropriation and use current of higher'
.('(150 .art) approaches ↪

,'.Sb 184/2006 .No Act ,(5)−(4)10 .sec' ,czechia)instrument
,compulsory_acquisition
.('disregard (5)10 .sec ;zjistena cena and (2 .sec .Sb 151/1997 .No Act) obvykla cena of higher'

,'Expropriationslagen ,4 .ch' ,sweden)instrument
,compulsory_acquisition
.('percent 25 plus value market'

,'(2025 Aug 1 force in) 520/2025 by amended as ,603/1977 lunastuslaki' ,finland)instrument
,compulsory_acquisition
.('value highest the yielding one the ,methods reliable the of ;percent 25 plus value market'

,'327/2001 DPR ,37 .art' ,italy)instrument
,compulsory_acquisition
serio requires 348/2007 .cost Corte ;expropriations reform social and economic for percent 25 less venale valore :land building'
.('ristoro ↪

,'expropriation'\l de Code ,2−322 .L .art' ,france)instrument
,compulsory_acquisition
disregards paragraph final ;inquiry public of opening before year one use actual ;decision instance−first of date at value'
the in works public or ,changes rule use−land of prospect the ,works the of announcement the by caused value in changes ↪
.('inquiry the before years three the in area up−built ↪

,'2022 of 8 .No Law' ,qatar)instrument
,compulsory_acquisition
.art) date decision−expropriation at value ;lists price official ;(5 .art) committees valuation statutory ;(2 .art) compensation just'
.('(11 ↪

,'(index value land) A107 .s ,2019 Act (Amendment) Value Land' ,kenya)instrument
,compulsory_acquisition
.('index value land statutory a and Act the on based be shall compensation for valuation'

,'600/2023 .No Resolution Ministers of Cabinet ;IX−2923 .No Law' ,ukraine)instrument
,damages_compensation
;5 purpose so ,loss s'\owner the measure to is objective its :rate unit x area as housing destroyed for compensation damage−war'
.('placement decide not does measure cost−replacement the ↪

,'BewG (2)220 .sec' ,germany)instrument
,taxation_assessment
BFH after 2024 Dec codified ;percent 40 least at by (Wert gemeiner) value market exceeds it if displaced value assessed'
.('model federal the upheld 2025 Nov 12 of judgments merits ;2024 May of orders relief−interim ↪

.eight the outside regimes for ,empty ,kept is 4/adjacent_instrument %

.(4/adjacent_instrument)dynamic −:

———————————————————————————————————— %
between sale forced statutory :3 purpose of branch−Sub %
.price statutory a at parties private %
(What ,Status ,PurposeId ,Instrument ,Jurisdiction)sub_branch_instrument %

,england_wales)sub_branch_instrument
,'2024 Act Reform Freehold and Leasehold'
,not_in_force ,compulsory_acquisition
.('commencement await provisions valuation ;price statutory a at enfranchisement leasehold'

,ireland)sub_branch_instrument
,'Act 1984 the of 7 .s under price ;1978 Act (2 .No) Rents Ground'
,in_force ,compulsory_acquisition
.('capitalisation yield−gilt by capped basis vendor−willing/purchaser−willing'

,japan)sub_branch_instrument
,'right purchase−building 14 Article'
,in_force ,compulsory_acquisition
.('parties private between buildings of sale forced'

========== %
FINDINGS STRUCTURAL %
========== %

the at lives it :purpose every to anterior is validity Title %
.purpose ninth a as not ,hierarchy the of level property_interest %
(HierarchyLevel ,Matter ,Jurisdiction)anterior_question %

,canada)anterior_question
,'question in titles existing of validity :litigation Wolastoqey / Cowichan'
.(property_interest

,mexico)anterior_question
,'177/2025 .J/.a1 jurisprudencia purchaser−faith−good ;amparo title−Porfirian'
.(property_interest

,indonesia)anterior_question
,'(2)26 ,21 .arts Law Agrarian Basic ,void arrangements nominee'
.(property_interest

levels lower fixes purpose the which in systems :compression Chain %
.discretion appraiser outside them leaving ,hierarchy the of %
(Mechanism ,LevelsFixed ,Jurisdiction)chain_compression %

,qatar)chain_compression
,[valuation_methodology ,basis_of_value]
.('date decision−expropriation ,lists price official ,committees statutory'

,kenya)chain_compression
,[valuation_methodology ,basis_of_value]
.('index value land'

,ukraine)chain_compression
,[valuation_methodology ,basis_of_value]
.('600/2023 .No Resolution Ministers of Cabinet under rate unit x area'

========== %
DIGESTS COURT THE WITH CONCORDANCE %
========== %
keys the ,categories litigation eight under decisions file digests The %
a reach disputes valuation where are They .sty.purposes−valuation of %
.purposes of list second a not ,court %
(PurposeIds ,PackageKey)digest_category %

.([compulsory_acquisition] ,expropriation)digest_category
.([taxation_assessment] ,taxation)digest_category
.([lending_collateral] ,lending)digest_category
.([damages_compensation] ,liability)digest_category
.([ownership_transfer] ,family)digest_category
.([taxation_assessment ,ownership_transfer] ,estate)digest_category
.([ownership_transfer] ,partnership)digest_category
.([damages_compensation ,insurance] ,insurance)digest_category

% ==========

SCOPE %

% ==========

carry 6 and 2 ,1) survey s'issue this in EMPTY are 8 and 7 Purposes %
are branches The .(each under so says entry the and ,either instrument no %
.data the in unpopulated and ontology the in present %

.('issue this verified instrument no' ,financial_reporting)unpopulated
.('issue this verified instrument insurance no' ,insurance)unpopulated

% ==========

PROVENANCE %

% ==========

.('(b)(4)14 .s ,26.E .c ,1990 .O.S.R ,Act Expropriations' ,ontario)verified_source
.('verbatim read ,10 .art ,499.21 Ley' ,argentina)verified_source
.('152 ,150 ,134 .arts ,text consolidated UGN' ,poland)verified_source
.('consolidated ,.Sb 151/1997 .No Act and .Sb 184/2006 .No Act' ,czechia)verified_source
.('consolidated ,4 .ch ,(1972:719) Expropriationslagen' ,sweden)verified_source
.('2025 Aug 1 force in ,520/2025 by amended as ,603/1977 lunastuslaki' ,finland)verified_source
.('348/2007 costituzionale Corte ;37 .art 327/2001 DPR' ,italy)verified_source
.('consolidated ,2−322 .L .art ,expropriation'\l de Code' ,france)verified_source
.('2022 of 8 .No Law' ,qatar)verified_source
enactment original the against verified ,(A107 .s new) 4 and 2 .ss ,2019 Act (Amendment) Value Land' ,kenya)verified_source
.('2026 Sep 30 ,org.kenyalaw.new at ↪
.('2025 Nov 12 judgments merits BFH ;2024 Dec codified as BewG (2)220 .sec' ,germany)verified_source
.('600/2023 .No Resolution Ministers of Cabinet ;IX−2923 .No Law' ,ukraine)verified_source
.('(commenced not provisions valuation) 2024 Act Reform Freehold and Leasehold' ,england_wales)verified_source
.('Act 1984 the of 7 .s ;1978 Act (2 .No) (Rents Ground) Tenant and Landlord' ,ireland)verified_source
,report press from 2026 Aug 28 of decision Bench Petty Second ;right purchase−building 14 Article' ,japan)verified_source
.('translation machine ↪
.('read not judgment Wolastoqey ;reported as decisions ,litigation Wolastoqey / Cowichan' ,canada)verified_source
.('177/2025 .J/.a1 jurisprudencia' ,mexico)verified_source
.('carried URL source no ;(2)26 ,21 .arts ,Law Agrarian Basic' ,indonesia)verified_source

% ==========

CHECKS %

% ==========

%
.ids distinct ,8..1 ordinals ,purposes eight Exactly .1 %
.5..1 ordinals ,levels hierarchy five Exactly .2 %
declared a names (branch−sub ,adjacent ,direct) placement Every .3 %
verified a has anywhere placed jurisdiction every and ,purpose %
.source %
placements instrument direct no have purposes Unpopulated .4 %
.(populate not does and separately recorded is adjacency) %
the in somewhere placed are jurisdictions compression−Chain .5 %
level hierarchy declared a is fix they level every and ,ontology %
.itself purpose than other %
at never and level hierarchy declared a at sit questions Anterior .6 %

```
.purpose ninth a not is validity title :level purpose the    %

−: eight_purposes
,([8,7,6,5,4,3,2,1] ,Ns)sort ,(Ns ,(_ ,_ ,N)purpose ,N)findall
.(8 ,SIds)length ,(SIds ,Ids)sort ,(Ids ,(_ ,Id ,_)purpose ,Id)findall

−: five_levels
.([3,2,1] ,Ns)sort ,(Ns ,(_ ,N)hierarchy_level ,N)findall

.(_ ,Id ,_)purpose −: (Id)purpose_id

−: placements_valid
,((P)purpose_id ,(_ ,P ,_ ,_)instrument)for_all
,(( (P)purpose_id ; none == P ) ,(_ ,P ,_ ,_)adjacent_instrument)for_all
,((P)purpose_id ,(_ ,_ ,P ,_ ,_)sub_branch_instrument)for_all
,(_ ,S ,_ ,_ ,_)sub_branch_instrument)for_all
.(([not_in_force ,in_force] ,S)memberchk

−: all_sourced
,((_ ,J)verified_source ,(_ ,_ ,_ ,J)instrument)for_all
,((_ ,J)verified_source ,(_ ,_ ,_ ,J)adjacent_instrument)for_all
,((_ ,J)verified_source ,(_ ,_ ,_ ,_ ,J)sub_branch_instrument)for_all
.((_ ,J)verified_source ,(_ ,_ ,J)anterior_question)for_all

−: empty_purposes_empty
,(_ ,P)unpopulated)for_all
,(P)purpose_id )
,(_ ,P ,_ ,_)instrument +\
.(( (_ ,_ ,P ,_ ,_)sub_branch_instrument +\

−: compression_grounded
,(_ ,Levels ,J)chain_compression)for_all
,( (_ ,_ ,_ ,J)adjacent_instrument ; (_ ,_ ,_ ,J)instrument ) )
,(Levels ,L)member)for_all
.(( (( 1 < N ,(L ,N)hierarchy_level )

−: anterior_not_a_purpose
,(Level ,_ ,_)anterior_question)for_all
.(( 1 < N ,(Level ,N)hierarchy_level )

−: concordance_valid
,(8 ,Ks)length ,(Ks ,(_ ,K)digest_category ,K)findall
,(Ps ,_)digest_category)for_all
,(( ((P)purpose_id ,(Ps ,P)member)for_all ,[] ==\ Ps )
these exactly are category digest no with purposes two the %
,(Un ,( ( (L ,P)memberchk ,(L ,_)digest_category ) +\ ,(P)purpose_id ) ,P)findall
.([purchase_sale ,financial_reporting] ,Un)sort

−: check
,eight_purposes
,concordance_valid
,five_levels
,placements_valid
,all_sourced
,empty_purposes_empty
,compression_grounded
,anterior_not_a_purpose
.([] ,"n~passed checks all :purpose−valuation−012")format
```

التباين الاصطلاحي (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

تعريف صوري. الاختلاف المصطلحي هو عدم وجود توافق تام بين مفردات التقييم المستخدمة في النظم القانونية المختلفة. وتبلغ أشكاله المتكررة، في المواد التي استعرضتها هذه الشعبة، خمسة: «المرادف المفقود»، حيث لم يقم أحد النظم أبدًا بتكوين مفهوم كمصطلح واحد؛ الزوج الاتجاهي، حيث يُسمي أحد الأنظمة الزيادة والنقصان بشكل منفصل بينما يستخدم نظام آخر اسمًا محايدًا واحدًا --- أو، أبعد من ذلك على نفس المحور، لا يوجد اسم على الإطلاق، حيث تُحمل القاعدة بواسطة فعل؛ نفس الكلمة مع مرجع مختلف؛ أسماء المؤسسات التي لا تنجو من الترجمة؛ والعصور التقويمية. الأشكال الثلاثة الأولى هي اختلافات في المفردات؛ أما الأخيران فهما اختلافات في المرجع --- الاسم الذي كانت تحمله مؤسسة ما في تاريخ معين، والتقويم الذي كُتب فيه التاريخ. ولا يعني عدم وجود مكافئ أن النظام الآخر يفتقر إلى المفهوم: فقد يعبر عنه بعدة مصطلحات، أو بفعل، أو بآلية قانونية. ويكمن الاختلاف في العلاقة بين النظامين، وليس في عيب في أي منهما.

The scheme في لغات المجلة. المقابلات المذكورة هي المصطلح الأكثر استعمالًا في أدبيات التقييم أو نزع الملكية في الولاية القضائية المعنية؛ وحيث يشيع اثنان، يُذكران معًا.

the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is nowUK English
Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in ,the statutory no-scheme principle
Pointe Gourde rule) the Commonwealth the
the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)American English
das Vorhaben (modern); doctrine: das UnternehmenGerman
l'opérationFrench
(el proyecto de obras (mod. la actuaciónSpanish
a obra / o melhoramento (Brazil)Portuguese
imar ve hizmet teşebbüsüTurkish
(العملية / الأشغال :al-mashrūʿ; Maghreb) المشروعArabic
(is a false friend проект ;obyekt; no single-word equivalent — see text) объектRussian
(arts. 2–3 — statutory term of art jigyō,) 事業Japanese
((2)2 art. ,gongik saeop) 공익사업Korean
(13 ,3 arts. ,xīngbàn shìyè) 興辦事業(Tr.) Chin.
jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference,) 建设活动Chinese (Simp.)
see text)

Value effect في لغات المجلة. المقابلات المذكورة هي المصطلح الأكثر استعمالًا في أدبيات التقييم أو نزع الملكية في الولاية القضائية المعنية؛ وحيث يشيع اثنان، يُذكران معًا.

betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable toUK English
the scheme)
project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminu-American English
(tion before the taking is also called condemnation blight
(die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / WertminderungGerman
L. 322-2; of the pair,,le changement de valeur (statute: neutral changements de valeurFrench
moins-value is scholarly usage) ;plus-value only
la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from theSpanish
(prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas
Código das Expropriações ,a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valiaPortuguese
(art. 23(2), verified
değer artışı / değer düşüklüğüTurkish
(n fī al-qīmaṣāal-ziyāda / al-nuq) الزيادة / النقصان في القيمةArabic
(стоимости снижение / прирост (pair: стоимости изменениеRussian

(90 art. ,起業利益 :an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit) 価格の変動Japanese
((1)70 art. ,영향 지가의 art. 67(2); also) 변동 가격의Korean
(no equivalent noun — see text ;贬值 / 漲價 (also 減損 / 增值(Tr.) Chin.
(pair in practice; no scheme-disregard rule — see text) 贬值 / 增值Chinese (Simp.)

تقريب حدسي. سياق هذا المقال لغوي ومقارن: فهو يتعلق بالمفردات --- أي ما يحدث لمصطلحات التقييم عند الحدود اللغوية --- وليس بمضمون قانون أي نظام، وقد كُتب من أجل المُقيّمين الذين يكتبون أو يقرؤون التقارير عبر الولايات القضائية المختلفة. في جميع الأنظمة التي نناقشها هنا، الموضوع هو نزع الملكية (نزع الملكية ؛ وفي مصطلحات الولايات المتحدة، حق الملكية العامة) وقواعد تقييمه.

يواجه المُقيّمين الذين يعملون عبر الحدود هذه المشكلة في أشد أشكالها خطورة: ليس ككلمة يتعذر ترجمتها --- فهذا الفشل يظهر بوضوح --- بل ككلمة تُترجم بسلاسة لتشير إلى المعنى الخاطئ. الكلمة الروسية проект تشبه كلمة «project» وترد في كل قاموس؛ لكن في السياق القانوني، فهي تعني وثائق التصميم ---الرسومات والوثائق--- وليس المشروع الذي تُستولى من أجله على الأرض. البحث عن المخطط باستخدام تلك الكلمة يؤدي إلى العثور على أوراق. الترجمة معقولة من الناحية المعجمية، لكنها خاطئة من الناحية الوظيفية.

وبالتالي، فإن التخصص الذي يعالجه هذا المقال ليس الترجمة بل **«المواءمة»**: قبل نقل مصطلح عبر الحدود، يجب تحديد الدور الذي يؤديه المصطلح في لغته الأصلية، ثم التساؤل عن الدور الذي يؤديه في النظام اللغوي الآخر --- والذي قد يكون كلمة مختلفة، أو زوجًا من الكلمات، أو عبارة فعلية، أو لا شيء على الإطلاق. تصنف الأقسام الخمسة أدناه الطرق التي يفشل بها التوافق، لأن حالات الفشل، على عكس المفردات، قليلة ومتكررة.

قاعدة المطابقة. الترجمة الصحيحة ليست بالضرورة الكلمة الأقرب. بل هي المصطلح أو التعبير أو الآلية القانونية التي تؤدي الوظيفة نفسها في النظام الآخر. والترجمة المعقولة ليست دليلاً على التكافؤ القانوني: فقد يُترجم تعبيران بشكل طبيعي إلى نفس العبارة الإنجليزية بينما يشيران إلى قواعد مختلفة، والترجمة القابلة للاستخدام لا تُعتبر أبداً، في حد ذاتها، دليلاً على اتفاق النظامين.

تم التحقق من صحة كل ما ورد هنا بشأن وثيقة محددة مقارنةً بالنص الأصلي لهذا الإصدار، باستثناء الحالات التي تشير فيها الحاشية إلى مصدر آخر وتُرمز له بعلامة الخنجر: نسخة مكتوبة، أو نسخة مجمعة، أو تعليق من أحد الممارسين، أو ما نُشر في الصحافة. رموز الحواشي: [P] النص الرسمي الأصلي؛ [T] نسخة مكتوبة؛ [M] نسخة موحدة؛ [C] تعليق أحد الممارسين؛ † لم يتم التحقق منه مقابل النص الأصلي. عندما يتم الإبلاغ عن نموذج ما إلى الإدارة ولكن لم يتم التحقق منه بعد، يتم طباعته ووضع علامة عليه على أنه قيد الانتظار؛ وعندما لا يزال التحقق من لغة ما جاريًا، يتم وضع علامة على الفجوة بدلاً من ملئها. لا يؤكد هذا المدخل أبدًا أن نظامين متطابقين: قد يبدو صفان في جدول متشابهين، وقد يقوم القارئ بمقارنتهما، لكن تشابه الصياغة لا يعني تطابق القانون.

أين يصادفه المقيِّم. 1. المرادف المفقود. أحد النظامين يستخدم مصطلحًا واحدًا لمفهوم ما، بينما لا يستخدم الآخر أي مصطلح --- وهذا لا يعني أن الآخر يفتقر إلى هذا المفهوم. وأوضح مثال على ذلك هو «حق الاستملاك» (*eminent domain*) ، وهو مصطلح مستخدم بشكل رئيسي في الولايات المتحدة؛ أما المصطلحات العامة فهي «الاستحواذ الإجباري» و «نزع الملكية»، وينبغي أن يستخدمهما أي تقرير موجه إلى خارج الولايات المتحدة .

الحالة الأعمق هي المخطط --- وهو المصطلح المستخدم في دول الكومنولث للإشارة إلى المشروع الذي يُستبعد تأثيره على القيمة (انظر المشروع العام وأثره في القيمة) --- ويُعرف هذا الاستبعاد في الممارسة المتبعة في الولايات المتحدة باسم «قاعدة تأثير المشروع» أو «قاعدة نطاق المشروع»، . خارج الكومنولث والولايات المتحدة، لا يوجد سوى اليابان وكوريا اللتين لديهما مصطلح قانوني واحد لهذا المشروع؛ أما في الأماكن الأخرى، فيتم تقسيمه. ألمانيا تقسمه: يقول الاستخدام الحديث *das Vorhaben* ؛ بينما تقول التقاليد الفقهية (في بلدان القانون المدني، تعني كلمة «الفقه» كتابات علماء القانون، بخلاف السوابق القضائية) *das Unternehmen* ، المحفوظة في § 87 FlurbG (Unternehmensflurbereinigung)؛[1] وقاعدة التجاهل لا ترتبط بنظام محدد على الإطلاق، بل بالأثر المسبق لنزع الملكية نفسها --- «Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung» يستبعد § 95(2) Nr. 2 BauGB (التغيرات في القيمة الناتجة عن نزع الملكية الوشيكة)،[2] ويصف الكتّاب القانونيون والمحاكم هذا الأمر بـ*enteignungsrechtliche Vorwirkung*. وتقول فرنسا *l'opération* («travaux ou opérations»، L. 322-2, dernier alinéa).[3] الصيغة القانونية في إسبانيا هي *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras``")؛[4] أما المصطلح الحديث في مجال التخطيط فهو

[1] Nachteile (1)87 § (FlurbG), Flurbereinigungsgesetz (``die durch das Unternehmen entstehen"; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] Nr. 2 (Wertminderung (1)96 § ;Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation) (2)95 § (BauGB), Baugesetzbuch of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

DL 3.365/1941,) melhoramento o و obra a البرازيل تستخدم مصطلحي.[5] (art. 7 TRLSRU 2015) *la actuación* (arts. 4–5).[6] تركيا تستخدم Kamulaştırma Kanunu, m. 11، وتقول[7] *imar ve hizmet teşebbüsü* --- و *teşebbüs* تعني ``المشروع"، وليس ``proje"؛ فالمصطلح المستعار ليس هو المصطلح القانوني.

في القوانين الروسية، يظهر المشروع باعتباره «موضوعًا»: объект (كما في федерального объекта строительство / значения местного / регионального --- إنشاء مشروع ذي أهمية اتحادية أو إقليمية أو محلية). توجد أقرب الأمثلة المماثلة لـ«تجاهل المخطط» في مكانين: قانون الأراضي (ZK RF)، art. 56.8(5)،[8] الذي يقيّم الاستخدام السابق ويوجه بعدم أخذ الاستيلاء المخطط في الاعتبار (учитывается не … изъятие Планируемое)، و art. 56.8(8) جنبًا إلى جنب مع القانون المدني (GK art. 280 RF)، الذي ينص على أن التحسينات التي تتم بعد الإخطار تكون على مسؤولية المالك. لا يتضمن القانون المدني art. 281(2) أي استثناء من هذا القبيل، والاستشهاد به كما لو كان يتضمنه يعد خطأً لاحظته الإدارة في التقارير.

تختلف القوانين المصاغة باللغة العربية. ففي مصر ودول الخليج، يُعد المشروع (*al-mashrū`*) اسمًا قانونيًا حقيقيًّا: القانون المصري رقم 10/1990، art. 2؛[9] القانون القطري رقم 8 لعام 2022، arts. 6–7؛[10] المرسوم القانوني الكويتي رقم 33 لعام 1964[11] يشير إلى مشروع المنفعة العامة (مشروع المنفعة العامة). تستخدم القوانين المغاربية المبنية على النموذج الفرنسي العملية / الأشغال (العملية / الأعمال) بدلاً من ذلك --- القانون الجزائري 91-11، arts. 6 and 9.[12] ويمكن أن يكون الشيء المفقود هو الاسم وليس القاعدة: فمصر لديها تجاهل حقيقي ولكنه محدود --- art. 18 من القانون رقم 10/1990 لا يأخذ في الحسبان الزيادة الناشئة عن مشروع سابق للمنفعة العامة إذا تم الاستيلاء في غضون خمس سنوات --- و art. 17 يأخذ في الاعتبار التغير في قيمة ما تبقى من الاستيلاء الجزئي: الزيادة --- التحسين (ارتفاع قيمة الأرض التي احتفظ بها المالك نتيجة للأعمال؛ في الممارسة الأمريكية، الفوائد الخاصة) --- تُخصم من التعويض، ويُضاف إليها الانخفاض --- التدهور (المصطلح البريطاني؛ وفي الممارسة الأمريكية، الأضرار التي لحقت بالجزء المتبقي أو تعويضات الفصل) --- (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم تنزع ملكيته …). ولكن لا توجد قاعدة عامة لعدم وجود مخطط في جميع القوانين التي تمت صياغتها باللغة العربية والتي شملها الاستطلاع، والقواعد الضيقة الموجودة لا تحمل اسمًا جماعيًا معترفًا به. وينبغي أن يذكر التقرير ذلك، لا أن يبتكر اسمًا جديدًا.

تنقسم شرق آسيا إلى ثلاثة أقسام. يحتوي قانون نزع الملكية الياباني (القانون رقم 219 لعام 1951)[13] على مصطلح قانوني حقيقي: 事業 (jigyō)، arts. 2–3، مع 事業の認定 (art. 16) و"起業者" (المُنفِّذ) و起業地 (أراضي المشروع) المبنية عليه. قانون تعويضات الأراضي الكوري (토지보상법) يوازي تلك البنية: 공익사업 (*gongik saeop*، art. 2(2))،[14] مع 사업인정 موازية لموافقة المشروع اليابانية. قانون مصادرة الأراضي التايواني (例徵收土地條例) ينص على 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*، arts. 3, 3-2, 13)،[15] مع الاسم الأساسي 事業. جمهورية الصين الشعبية هي الحالة السلبية: لا يوجد مصطلح فني كمرجع للتقييم. (تعد جمهورية الصين الشعبية أيضًا سياقًا خاصًا بها، ولا تتناسب معه الملاءمة: فالأراضي الحضرية مملوكة للدولة، والأراضي الريفية مملوكة للتعاونيات، ويحتفظ حاملو يتمتعون بحقوق استخدام الأراضي لعدد محدد من السنوات؛ ومثل عقد الإيجار، يفقد الحق قيمته كلما قلت المدة المتبقية، ويتم تقييمه على أساس السنوات المتبقية --- فهو ليس ملكية حرة (بالمصطلح الأمريكي، «fee simple»). الاسم الجماعي القانوني هو 建设活动

---

† Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded.* [5]

of the remainder regarded); *as originally valorização ou depreciação*) Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 [6]
published; consolidation not re-verified; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

increase); *imar ve hizmet teşebbüsü* m. 11 (disregard of the ,(*rma Kanunu*Kamulaştı) Expropriation Law No. 2942 [7]
†m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription.* [T]

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into [8]
account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text
†only. [M]

as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); `*al-mashrū*) Law 10/1990: art. 2 [9]
†art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription.* [T]

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 Decem- [10]
Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P] ;(`*al-mashrū*) ber 2022, arts. 6–7

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law [11]
†No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P] [12]

art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at ;(jigyō) Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 [13]
set-off prohibited); verified ,*kigyō rieki*) project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90
at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. [14]
67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforcement [15]
Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules).
[P]

(*jiànshè huódòng* --- أنشطة البناء: قانون إدارة الأراضي (土地管理法) art. 45؛ مرسوم مجلس الدولة رقم 590، art. 9)؛ أما «[16]» فيوجد فقط كاسم عام للتخطيط (arts. 52–53) ويجب ألا يُقدَّم كمرادف.

2. الزوج الاتجاهي، أو الاسم المحايد، أو الفعل. يستخدم « الزوج الاتجاهي» تعبيرين منفصلين لاتجاهي التغيير --- مصطلح لزيادة القيمة، وآخر لانخفاضها --- في حين تستخدم هذه المجلة التعبير المحايد الواحد «تأثير القيمة» . في المواد التشريعية التي تم استعراضها لهذا العدد، لا يستخدم أي قانون اسمًا مجردًا عامًّا كمصطلح فني لتأثير المخطط على القيمة بحد ذاتها. تتحدث بعض القوانين فقط من منظور اتجاهي (زيادة، انخفاض)؛ بينما تستخدم قوانين أخرى اسمًا محايدًا للتعبير عن التغير في القيمة (الألمانية *Wertänderungen* ، الفرنسية *changements de valeur* ، الكورية 변동 가격의) دون جعله مصطلحًا فنيًّا. تجمع ألمانيا بين مصطلحي Wertsteigerung وWertminderung (§§ 95–96 BauGB)، مع توفر مصطلح *Wertänderung* باعتباره الصيغة المحايدة. ومن بين الكلمات التي تشير إلى الاتجاه، لا يستخدم القانون الفرنسي سوى مصطلح *plus-value* (L. 321-5 ، «المقاصة على الباقي»)، كما تستخدم إسبانيا مصطلح «الزيادة» فقط؛ أما مصطلح *moins-value* فهو مصطلح مستخدم في الدراسات القانونية ولا يظهر في القانون. أما «التجاهل» نفسه (L. 322-2) فيستخدم المصطلح المحايد *changements de valeur*، بحيث يشمل كلاً من الزيادات والنقصانات. وتستخدم إسبانيا مصطلح plusvalía (art. 36.1 LEF) --- الجانب المتعلق بالزيادة فقط --- ومصطلح expectativas للإشارة إلى «القيمة المتوقعة» (القيمة من منظور مكسب مستقبلي أو إذن لم يتحقق بعد؛ art. 36.2 TRLSRU). أما البرازيل فتجمع بين مصطلحي valorização و depreciação (DL 3.365, art. 27)؛ أما المصطلح الأوروبي البرتغالي هو *mais-valia* (CE art. 23.º/2: «não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação»)، وقد تم التحقق من هذه المسألة بمقارنتها بالنص الموحد لـ «Lei n.º 168/99 Procuradoria-Geral) Distrital de Lisboa) ونص الجريدة الرسمية كما صدر (Diário da República --- الجريدة الرسمية البرتغالية التي تنشر قوانينها --- I Série-A, n.º 219 ، 18 سبتمبر 1999). تركيا تجمع بين *değer art* وışı*değer düşüklüğü* (m. 11–12)، و يحدد قانونها m. 12 الحد الأقصى للمقاصة للتعويض مقابل قرار الاستيلاء الجزئي: لا يجوز أن يتجاوز الخصم نصف التعويض عن الجزء المستولى عليه. تتوافق القوانين المستوحاة من النموذج العربي مع الزيادة / النقصان في القيمة (الزيادة / النقصان في القيمة)؛ والمصطلح الفني المستخدم في مصر للإشارة إلى «الزيادة» هو التحسين (ḥsīn*al-ta* ؛ ضريبة الزيادة، وهي رسوم تُفرض على الملاك الذين تستفيد أراضيهم من الأشغال العامة: مقابل التحسين) --- وهي ليست القيمة المضافة ، وهو مصطلح يندرج ضمن مصطلحات ضريبة القيمة المضافة.

تقع اللغة الروسية في الطرف الفعلي من المحور: فالأسلوب القانوني فيها فعلي وليس اسميًّا --- حيث «لا تُؤخذ الآثار في الاعتبار» (не учитываются) --- ولا يوجد اسم للفن. وعندما يحتاج تقرير باللغة الروسية إلى الاسم الذي يستخدمه تحليل هذه المجلة، فإن الصيغة التي يوصي بها القسم هي стоимости изменение، مع الزوج стоимости снижение / прирост.

تبتعد القوانين في شرق آسيا تمامًا عن هذا المحور: فبدلاً من استخدام اسم أو فعل، تلجأ إلى آليات هيكلية (تاريخ تقييم ثابت، وقاعدة عدم المقاصة). وفي القانون الياباني، لم يتم تحديد مصطلح فني يصف تأثير المخطط على القيمة؛ فآلياته هيكلية. Art. 71 حيث يتم تجميد القيمة عند نشر الموافقة على المشروع (価格固定制)، ولا يتم تحديثها إلا وفقًا للتغيرات العامة في الأسعار (物価の変動)؛ ويُطلق القانون رقم art. 90 على الفائدة المستمدة من المخطط اسم 益起業利 (*kigyō rieki*)، وهو اسم قانوني، ويحظر مقاصتها مع خسائر الفصل (الخسائر التي تتكبدها الأراضي المحتفظ بها جراء فصلها عن الجزء المأخوذ؛ وفي الممارسة الأمريكية، تُعرف باسم «تعويضات الفصل»). الاسم الفقهي للمكسب المستبعد هو 益開発利 (*kaihatsu rieki*)؛ أما 価格の変動 (التغير في السعر) فهي عبارة وصفية عادية، وليست مصطلحًا فنيًّا. لا يزال هناك بندان يابانيان في قائمة المصادر غير المؤكدة لهذا العدد (دفتر الأستاذ المعلق في ملحق :Prolog مخطط معايير التعويض الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء لعام 1962 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱)، والذي قد يحتوي على عبارة صريحة تنفي وجود مخطط، لكن لم يتم الوصول إليه، وقرار المحكمة العليا الصادر في 11 يونيو 2002 بشأن قضية art. 71، [17] المقتبس هنا من الفقه القانوني وليس من نص الحكم.

تنص المادة 67(2) من قانون كوريا على قاعدة عامة تنص على عدم تطبيق أي مخطط من حيث --- (عندما يتغير سعر الأرض بسبب المشروع العام المعني، فإنه لا يُؤخذ في الاعتبار) --- مبني على الاسم 변동 가격의; والمادة 70(1) 영향 지가의 (تأثير على أسعار الأراضي) هو أقرب ما وصلت إليه أي من القوانين التي شملها الاستطلاع إلى «تأثير القيمة» الحرفي. والمبدأ هو 원칙 배제 개발이익 (استبعاد مكاسب التطوير)، والذي قضت به المحكمة الدستورية، في القضية رقم 89heonma107 (25 يونيو 1990)، [18] ، اعتبرت أن 개발이익 خارج

---

[16] Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments* ;of lease, mortgage and seizure factors only) verified at gov.cn (State Council). [P] ;*only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*

[17] Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine* † *rather than from the judgment text.*

[18] Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (استبعاد المكسب التنموي، *gaebal iik*، من القيمة الموضوعية التي يغطيها التعويض الكامل); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P];

نطاق القيمة الموضوعية التي يغطيها التعويض الكامل؛ ويُعرّف قانون استرداد أرباح التطوير 개발이익 (المادة 2(1)) بأنها الزيادة التي تتجاوز الارتفاع الطبيعي في أسعار الأراضي. ولهذا التحفظ أهمية: 개발이익 يقتصر على الزيادة فقط، ولا يغطي جانب انخفاض القيمة.

لم يتم تحديد أي اسم مكافئ ولا أي بند كامل لتجاهل المخطط في الصكوك التايوانية. تنص المادة 12 من قانون الضرائب على الأرباح الرأسمالية (Art. 30) على استخدام 徵收當期之市價 (السعر السوقي الحالي في وقت الاستحواذ)، مع مراجعة نطاق تغير السعر السوقي (度幅動變價市) كل ستة أشهر؛ وتحدد المادة art. 30 من القواعد التنفيذية التاريخ باستخدام آلية «الراتشيت» أحادية الاتجاه --- حيث إذا كان السعر السوقي الحالي أقل من السعر عند الإعلان، فإن سعر الإعلان هو الذي يسري، وبالتالي يتم تحييد الانخفاض في القيمة بينما لا يتم استبعاد الارتفاع بشكل منهجي --- كما易交之影響素因期待 أن art. 7 من قواعد التقييم[19] تستبعد المعاملات المتأثرة بالتوقعات 增值 / 價漲 مقابل 減損 / 貶值، بموجب المبدأ الدستوري 公歸價漲 (art. 143).

لم يتم تحديد أي قاعدة تتعلق بـ«تجاهل المخطط» في الصكوك التي تم فحصها الخاصة بجمهورية الصين الشعبية. ويُعد المرسوم رقم 590، art. 19، حدًا أدنى: حيث يجب ألا تقل التعويضات عن السعر السوقي للعقارات المقارنة في تاريخ إعلان قرار نزع الملكية (日之告公定決收征)؛ أما تدابير التقييم لعام 2011، arts. 11–10، فتحدد تاريخ التقييم بيوم الإعلان وتفرض تجاهل عوامل الإيجار والرهن العقاري والحجز فقط. أما الأراضي الريفية فتخضع لـ区片综合地价 (سعر المنطقة المركب، الذي تحدده كل مقاطعة بموجب قانون إدارة الأراضي art. 48)، والذي لا يوجد في إطاره أي سيناريو افتراضي سوقي. الزوج الاتجاهي في الممارسة العملية هو 增值 / 贬值. تستند هذه النتيجة السلبية إلى الصكين الوطنيين وتدابير عام 2011؛ أما القواعد المحلية ومعيار التقييم الوطني فلا تزال دون رقابة، و يسجل دفتر الأستاذ المعلق في الملحق هذا القيد.

القاعدة العملية: عند الكتابة في نظام «الزوج الاتجاهي»، يجب الاستشهاد بالزوج بأكمله، وليس بنصفه فقط. فالقاعدة التي يُستشهد بها بمصطلح «التحسين» وحده قد تؤدي إلى تفسير خاطئ لحكم يشمل أيضًا انخفاض القيمة --- وهو الخطأ الذي يوثقه موقع المشروع العام وأثره في القيمة في الولايات القضائية التي تطبق «القاعدة المتماثلة».

3. نفس الكلمة مع مرجع مختلف. تتمثل النقطة المركزية في أساس القيمة والمنهج في التمييز بين أساس القيمة (نوع القيمة التي يجب أن ينتجها التخصيص، مثل القيمة السوقية) ونهج التقييم (الإجراء المستخدم للوصول إلى الرقم، مثل نهج التكلفة). في بولندا، يفصل قانون إدارة العقارات (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*، UGN)[20] بين المفهومين في مادتين ويوضح سبب أهمية هذا التمييز. يُعد مصطلح *wartość odtworzeniowa* (قيمة الاستبدال) أساسًا للقيمة (المادة 150). أما نهج التكلفة الذي ينتج عنها فهو منفصل ويُسمى بشكل مستقل (المادة 152(3)). والمترجم الذي يُترجم كلا المصطلحين بعبارة «نهج التكلفة» يتجاهل التمييز القانوني. أما المُقيّمين الذين يعاملون «قيمة الاستبدال» (replacement value) كطريقة، فإنهم يخلطون بين نوع القيمة والإجراء. وتعد عبارة «التكلفة المحددة» (проект) الروسية التي نوقشت في مستهل هذا المقال الحالة المعاكسة: فهناك تشير كلمة تبدو مألوفة إلى شيء خاطئ؛ أما هنا، فيتم دمج مفهومين قانونيين متميزين في عبارة إنجليزية واحدة.

4. أسماء المؤسسات التي لا تصمد أمام الترجمة. إن مصطلحات الهياكل القضائية تصبح قديمة بسرعة، وهذا اختلاف زمني بقدر ما هو لغوي: فالاسم الصحيح في تاريخ معين قد لا يكون إشارة صحيحة إلى المؤسسة في تاريخ آخر. وإذا أشار تقرير تقييم إلى محكمة باسم عفا عليه الزمن، فإن ذلك يضر بمصداقيته، والأسوأ من ذلك أنه قد يجعل الاقتباس يبدو وكأنه يشير إلى المحكمة الخطأ، أو إلى محكمة لم تكن موجودة في التاريخ المعني. وهناك ثلاثة أمثلة توضح ذلك. ففي المكسيك ، عقب الإصلاح القضائي لعام 2024، لم تعد المحكمة العليا للعدل (Salas) موجودة.[21] أما المحكمة العليا (Suprema Corte) المنتخبة، التي بدأت عملها في سبتمبر 2025، فتجتمع فقط بكامل هيئتها (Pleno). ولا ينبغي أن يصف أي تقرير يُكتب بعد الإصلاح قرارًا حاليًّا على أنه صادر عن «غرفة» ؛(Sala) أما قرارات «الغرف» الصادرة قبل سبتمبر 2025، فلا يزال يُشار إليها باسم «الغرفة» التي أصدرتها. في المجر ، أصبحت المحكمة الإقليمية --- وهي محكمة الدرجة الأولى للقضايا الكبرى، ومحكمة الاستئناف للمحاكم المحلية --- تُعرف باسم «المحكمة الإقليمية» (*törvényszék*) منذ 1 يناير 2012؛ أما «محكمة المقاطعة» (bíróság megyei) فهي الاسم الذي كان يُستخدم قبل عام 2012.[22] يوجد في باكستان محكمة دستورية اتحادية، أنشئت بموجب التعديل السابع والعشرين في نوفمبر 2025؛[23] وبالتالي لم تعد المحكمة العليا هي المحكمة النهائية في المسائل الدستورية، كما تنص النصوص

---

[19] Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

[20] as a basis of *wartość odtworzeniowa*) UGN) of 21 August 1997, art. 150) *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[21] *Diario* ,on the judiciary (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) Decree reforming the Constitution y … September 2024: art. 94 (the Suprema Corte "se compondrá de nueve integrantes 15 ,*Oficial de la Federación* funcionará en Pleno"); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] in force 1 January ,(*a törvényszék*) 16(c) § ,vi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.)é .2011 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press*

التي كُتبت قبل نوفمبر 2025.

5. العصور التقويمية. تؤثر مشكلة التوافق هذه على التواريخ كما تؤثر على الكلمات. تستخدم المستندات الصادرة من تايوان سنوات جمهورية الصين (مينغو): مينغو 115 تقابل عام 2026. أما المستندات الصادرة من اليابان فتستخدم سنوات العصر: ريوا 8 تعادل عام 2026. وتستخدم المستندات الصادرة من تايلاند العصر البوذي، الذي يسبق العصر الميلادي بـ543 عامًا. وإذا تم تحويل تاريخ التقييم بشكل غير صحيح بسبب فارق العصر، فإن هذا لا يُعد خطأً مطبعيًّا. بل يؤدي إلى تغيير تاريخ التقييم وقاعدة الأدلة بمقدار عقود أو قرون. وعندما تستشهد التقارير بمثل هذه الصكوك، يجب أن تذكر كلا الشكلين: «مينغو 115 (2026)».

مثال تقييمي محلول. يمثل محامٍ في لندن أحد المقرضين، ويحمل قرضًا مضمونًا بقطعة أرض ألمانية من المتوقع أن يستولي عليها مشروع طريق. يسأل المحامي أحد المُقيّمين عن كيفية تعامل القانون الألماني مع ما قد يصفه تقرير إنجليزي بـ«آثار المشروع على القيمة».

يعتمد النهج الساذج على المطابقة المعجمية: فيترجم المرء عبارة «المخطط» (وهي، بطبيعة الحال، «*das Projekt*»)، ويبحث عنها في قانون البناء (BauGB)، ولا يجد أي نص ذي صلة، ثم يستنتج أن القانون الألماني لا يتضمن قاعدة تتعلق بالمخطط. وتفشل كل خطوة من هذه الخطوات في ضوء المادة 1 أو المادة 3.

يسأل النهج المتسق عن الوظيفة التي يؤديها «المخطط» في الأصل --- أي ما هو الاسم الذي يُطلق على الالتزام الذي يُفترض تجاهل آثاره --- ثم يسأل عن العنصر في القانون الألماني الذي يؤدي تلك الوظيفة. في الاستخدام الحالي، يُطلق على الالتزام اسم *das Vorhaben*، وفي التقاليد الفقهية يُطلق عليه اسم *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). ومع ذلك، فإن قاعدة التجاهل ليست مرتبطة بالتزام محدد: فـ«§ 95(2) Nr. 2 BauGB» تستبعد من الاعتبار أي تغيير في القيمة ناتج عن نزع الملكية الوشيكة --- «Wertänderungen … in folge der bevorstehenden Enteignung» --- أي ما يُعرف في الفقه بـ*enteignungsrechtliche Vorwirkung*، وهو الأثر المسبق لنزع الملكية نفسها. علاوة على ذلك، تستخدم صياغة مصطلح «القيمة» متضادات، مثل Wertminderung / Wertsteigerung (§§ 95–96 BauGB)، لذا فإن التقرير يشمل كليهما.

لا يترجم الملخص مصطلح «النظام» ولا يدعي أن النظامين متكافئان. بل يشرح أن القانون الألماني يعالج هذه المسألة من خلال قاعدة تستند إلى الأثر المسبق لنزع الملكية، بدلاً من نظام محدد، ويتضمن المصطلحات والمواد الألمانية ذات الصلة. يقدم «المقارنة» كل نظام بمصطلحاته الخاصة، ويعرضهما جنبًا إلى جنب، ويسمح للقارئ بمقارنتهما.

لماذا يهم في تماسك الرأي. يجب أن يتضمن التقرير الذي يشمل أكثر من ولاية قضائية ما يلي:

(أ) ذكر المصطلح باللغة الأصلية عند أول استخدام له، مع ترجمته التفسيرية، والوثيقة والمادة التي ورد منها، حتى يتمكن القارئ من التحقق من دقة التوافق بدلاً من الاعتماد عليه؛

(ب) لا تدّعي أبدًا أن مصطلحات نظامين ما متكافئة، بل اشرح وظيفة كل مصطلح ضمن نظامه الخاص، واجعل المقارنة تتضح من خلال وضعهما جنبًا إلى جنب؛

(ج) ذكر أزواج الاتجاهات كأزواج، لأن الاكتفاء بذكر مصطلح «الزيادة» قد يؤدي إلى تفسير خاطئ لقاعدة تشمل أيضًا «الاستهلاك»؛

(د) وضع علامة "معلق" على كل نموذج لم يتم التحقق من مطابقته للنص الأصلي بعد، كما فعلت النسخة الأولى من هذا المدخل بالنسبة لـ *mais-valia* حتى تم التحقق من النص البرتغالي؛

(هـ) استخدام الأسماء الحالية للمؤسسات وتاريخين متوازيين، لأن استخدام اسم محكمة قديم أو تحويل سنة من نظام التقويم القديم إلى النظام الجديد بشكل خاطئ يُعد خطأً، وليس مسألة أسلوب.

غالبًا ما تفشل التقارير عبر الحدود لأن ترجمة المصطلحات إلى مفردات النظام المحلي تخلق إحساسًا زائفًا بالطلاقة وقد تكون مضللة. وقد تكون التقارير التي تقرّ بوضوح بالاختلافات أصعب في القراءة، لكنها أكثر دقة وأقل عرضة للطعن.

Cross-references: 011 المشروع العام وأثره في القيمة --- المفهوم الذي يتتبع هذا المدخل مفرداته عبر الأنظمة المختلفة.
012 أغراض التقييم --- التصنيف الذي تندرج تحت قاعدته (هـ) التخصص المذكور في هذا البند.

القاموس: الاختلاف في المصطلحات؛ الزوج الاتجاهي؛ أساس القيمة.

الأحكام القضائية الصادرة مؤخرًا، في هذا العدد: الاتحاد الأوروبي؛ المملكة المتحدة؛ الشرق الأوسط وشمال أفريقيا؛ شرق آسيا؛ جنوب آسيا؛ أمريكا الشمالية؛ أمريكا الجنوبية.

Formalization Prolog Addendum:

journal's the in entry this formalizes (013-terminology-divergence.pl) companion machine-readable following The article. this alongside galley browsable a as published also is It base. knowledge Prolog

---

† *sourced; citation pending.*

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.divergence−terminology−013 %%
%%
a ;reference of 5−4 ,vocabulary of divergences are 3−1 forms :0.1.v1 %%
.stated rule alignment the ;concept missing a not is equivalent missing %%
%%
Across Terminology" ,013 entry Foundations to companion Prolog %%
.(terminology_divergence :id concept) "Jurisdictions %%
%%
legal surveyed each what ,tracks entry the terms the for ,Records %%
type the by classified ,language statutory own its in uses system %%
forms ;status verification a carries fact Every .divergence of %%
recorded are text primary the against checked yet not but reported %%
:landed has verification CJK The .verified as never ,pending as %%
verified are below facts PRC and ,Taiwanese ,Korean ,Japanese %%
recorded are gaps residual the ;texts statute primary the against %%
.filled never ,ledger pending the in %%
%%
in ASCII to transliterated are diacritics and scripts Latin−Non %%
carries text entry the ;portability galley for strings and atoms %%
= Wertaenderung ;tesebbüsü = tesebbusu) .forms original the %%
(.etc ;wartość = wartosc ;Wertänderung %%

,terminology_divergence)module −:
,5/equivalent ,1/nuance_type ,1/alignment_rule ,1/missing_equivalent_implies_missing_concept ,2/divergence_family]
,5/value_language ,4/false_friend ↪
,3/calendar_era ,3/institution_trap ,5/referent_split
,3/do_not_cite ,4/pending_verification ,3/no_term_of_art
.([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

NUANCE OF TYPES FIVE THE %

.(missing_equivalent)nuance_type
.(directional_pair_vs_neutral_noun)nuance_type
.(same_word_different_referent)nuance_type
.(institution_name)nuance_type
.(calendar_era)nuance_type

.vocabulary Verification %
(there daggered unless text primary) names footnote s'entry the source the against issue this checked % .(verified)valid_status
checked yet not ;department the to reported % .(pending)valid_status

(Status ,Register ,Form ,Language ,Concept)equivalent %
Register .system each in term English the of work the does What %
.doctrine and usage modern from form statutory the distinguishes %

−−− (anywhere equivalent single no ;term Commonwealth) scheme the −−− %

.(verified ,modern_usage ,'Vorhaben das' ,german ,scheme)equivalent
.(verified ,doctrine ,'Unternehmen das' ,german ,scheme)equivalent
Unternehmensflurbereinigung ,FlurbG 87 .sec in preserved %

.(verified ,statutory ,'operation'\l' ,french ,scheme)equivalent
alinea dernier 2−322 .L ,"operations ou travaux" %

.(verified ,statutory ,'obras de proyecto el' ,spanish ,scheme)equivalent
"obras de proyecto o plano" :LEF 1.36 .art %
.(verified ,modern_usage ,'actuacion la' ,spanish ,scheme)equivalent
2015 TRLSRU 7 .art %

.(verified ,statutory ,'melhoramento o / obra a' ,portuguese_br ,scheme)equivalent
5−4 .arts 365/1941.3 DL %

.(verified ,statutory ,'tesebbusu hizmet ve imar' ,turkish ,scheme)equivalent
"proje" NOT ,undertaking = tesebbus ;11 .m Kanunu Kamulastirma %

.(verified ,statutory ,'obyekt' ,russian ,scheme)equivalent
obyekta stvo'stroitel" :object the as appears undertaking the %
no ;"znacheniya mestnogo / nogo'regional / nogo'federal %
exists equivalent word−single %

.(verified ,statutory ,`mashru−al' ,arabic_egypt_gulf ,scheme)equivalent
Kuwait ;7−6 .arts 8/2022 Law Qatar ;2 .art 10/1990 Law Egypt %
"amma`−al a`manfa−al `mashru" 33/1964 Law−Decree %
.(verified ,statutory ,'ashghal−al / amaliyya`−al' ,arabic_maghreb ,scheme)equivalent
9 ,6 .arts 11−91 Law Algeria ;statutes model−French %

−−−−−−−−−−−−−− (texts statute primary against verified) Asia East −−− %

.(verified ,statutory ,jigyo ,japanese ,scheme)equivalent
the ;3−2 .arts ,(1951 of 219 .No Act) Act Expropriation Land %
nouns satellite ;(16 .art) nintei no jigyo is approval project %
(land project) kigyochi ,(undertaker) kigyosha %

.(verified ,statutory ,'saeop gongik' ,korean ,scheme)equivalent
parallels injeong saeop ;(7)/(2)2 .art ,Beop Bosang Toji %
approval project s'Japan %

.(verified ,statutory ,'shiye xingban' ,taiwanese ,scheme)equivalent
noun head bare ;13 ,2−3 ,3 .arts ,(TW) Act Expropriation Land %
shiye %

statutory the ;reference valuation a as art of term NO has PRC The %
than rather 3/no_term_of_art via below recorded is noun collective %
.friend false a is xiangmu jianshe and ,equivalent an as %
(WhatExistsInstead ,Concept ,Jurisdiction)no_term_of_art %

,scheme ,chinese_prc)no_term_of_art
.('9 .art 590 .No Decree ;45 .art Law Administration Land ,(activities construction) huodong jianshe noun collective'

−−−−−−−−−− wrong is referent the ,exists word the :friends false −−− %
(ActualReferent ,LooksLike ,Form ,Language)false_friend %

,scheme ,proekt ,russian)false_friend
.('undertaking the not ,(papers and drawings) documentation design'

,betterment ,'mudafa−al qima−al' ,arabic_egypt)false_friend
.('(tahsin−al muqabil :levy) tahsin−al is art of term betterment the ;vocabulary tax−added−value'

,scheme ,'xiangmu jianshe' ,chinese_prc)false_friend
.('reference valuation a not ,(53−52 .arts Law Administration Land) only noun planning generic'

(Source ,NeutralForm ,DecreaseTerm ,IncreaseTerm ,Language)value_language %
s'scheme the for art of term a as noun abstract general a uses surveyed statute No %
a use some ,directionally only speak some :such as value on effect %
.absent where commentary wrapped−1/none is NeutralForm .verbally speaks Russian ,value in change a for noun neutral %

,'Wertminderung' ,'Wertsteigerung' ,german)value_language
.('BauGB 96−95 .secs' ,('Wertaenderung')neutral

;(5−321 .L) 'value−plus' only uses Code the pair directional the Of %
disregard The .Code the in not ,usage scholarly is 'value−moins' %
.directions both :'valeur de changements' neutral the uses (2−322 .L) %
,none ,'value−plus' ,french)value_language
.('paragraph final ,2−322 .L form neutral ;5−321 .L' ,('valeur de changements')neutral

,none ,'plusvalia' ,spanish)value_language
.('TRLSRU 2.36 .art ,expectativas :value hope ;LEF 1.36 .art' ,none

,'depreciacao' ,'valorizacao' ,portuguese_br)value_language
.('27 .art 365.3 DL' ,none

,none ,'valia−mais' ,portuguese_pt)value_language
.('02−09−2026 verified −− (Lisboa PGD ,text consolidated ;1999−9−18 ,219 .n A−I DR) 168/99 Lei ,23/2 .art CE' ,none

,'dusuklugu deger' ,'artisi deger' ,turkish)value_language
.('12−11 .m Kanunu Kamulastirma' ,none

,'qima−al fi nuqsan−al' ,'qima−al fi ziyada−al' ,arabic_model)value_language
.('18−17 .arts 10/1990 Law Egypt' ,none

,'stoimosti snizhenie' ,'stoimosti prirost' ,russian)value_language
,('stoimosti izmenenie')neutral
.('5 .p 8.56 .st RF ZK ,("uchityvayutsya ne") verbal is technique statutory the ;renderings recommended'

price 71 .art) structural are devices ;noun abstract NO :Japan %
by only forward rolled ,publication approval−project at fixed %
,rieki kigyo 90 .art ;hendo no bukka ,movement price general %
the for noun Doctrine .(PROHIBITED losses severance against off−set %
no kakaku :noun movement Neutral .rieki kaihatsu :gain excluded %
.hendo %
,none ,'(90 .art ,benefit derived−scheme) rieki kigyo' ,japanese)value_language
,('hendo no kakaku')neutral
.('rieki kaihatsu :doctrine ;90 ,71 .arts ,1951 of 219 .No Act'

the on verbatim rule scheme−no general the states (2)67 .art :Korea %
the is yeonghyang ui jiga (1)70 .art ;byeondong ui gagyeok noun %
."effect value" literal a to comes statute surveyed any closest %
,none ,'(only enhancement ;gain development) iik gaebal' ,korean)value_language
,('byeondong ui gagyeok')neutral
.('(1)2 .art Act Gains Development of Restitution ;(1990 June 25) heonma10789 CC ;(1)70 .art ;Beop Bosang Toji (2)67 .art'

,'bianzhi / jiansun' ,'zhangjia / zengzhi' ,taiwanese)value_language
,none
.('guigong zhangjia 143 .art .Const ;7 .art rules appraisal ;30 .art rules enforcement ;30 .art (TW) Act Expropriation Land'

,bianzhi ,zengzhi ,chinese_prc)value_language

,none
.('11−10 .arts measures appraisal 2011 ;19 .art 590 .No Decree :disregard a with scheme statutory a not ,practice in pair'

.only limb enhancement the answers noun doctrine s'Korea %
,'iik gaebal' ,korean)enhancement_only
.('limb depreciation the answer not does'

.RATCHET WAY−ONE a runs 30 .art rules enforcement :Taiwan %
,'30 .art ,rules enforcement' ,taiwanese)one_way_ratchet
systematically not enhancement ,neutralised depreciation :lower is price market current the where governs price announcement'
.('excluded ↪

.checked instruments the in all at rule disregard−scheme no :PRC %
,chinese_prc)no_disregard_rule
announcement decision−expropriation the at property comparable of price market below not) floor a is 19 .art 590 .No Decree'
administratively an takes land rural ;factors seizure and ,mortgage ,lease only disregard 11−10 .arts measures 2011 ;(date ↪
.('counterfactual market no ,(dijia zonghe qupian) price zone composite set ↪

may taking partial a on enhancement for deduction the :12 .m Turkiye %
.taken part the for compensation the of 50% exceed not %
.(50 ,'Kanunu Kamulastirma ,12 .m' ,turkish)setoff_cap

a of remainder the on off−set worsenment/betterment :17 .art Egypt %
.(verified as recorded cap percentage no) taking partial %
.('10/1990 Law ,17 .art' ,arabic_egypt)remainder_setoff

,effect advance s'expropriation the to disregard its keys Germany %
... Wertaenderungen" ,BauGB 2 .Nr II 95 .sec :scheme named a to not %
:doctrine) "Enteignung bevorstehenden der infolge %
.(Vorwirkung enteignungsrechtliche %
,'itself expropriation impending the' ,german)disregard_keyed_to
.('BauGB 2 .Nr II 95 .sec'

of declaration the to disregard its of limb one keys Portugal %
resultar que valia−mais a" ,CE (a 23/2 .art :itself utility public %
"expropriacao da publica utilidade de declaracao propria da ... %
the and ,1999−9−18 ,219 .n A−I DR ,168/99 Lei against verified) %
.(text consolidated %
,'itself publica utilidade de declaracao the' ,portuguese_pt)disregard_keyed_to
.('(168/99 Lei) Expropriacoes das Codigo ,(a 23/2 .art'

planned the with valuation use−prior :analogues nearest s'Russia %
the at improvements notice−post and ,account of out left taking %
.risk s'owner %
,'risk s'\owner at improvements notice−post ;taking planned the' ,russian)disregard_keyed_to
.('280 .st GK ;8 ,5 .pp 8.56 .st RF ZK'

statutes drafted−Arabic the across exists rule scheme−no general No %
have (18−17 .arts Egypt) exist that rules narrow the and ,surveyed %
.name collective received no %
,japanese)disregard_keyed_to
,'losses severance against off set not benefit scheme ;publication approval−project at fixed price'
.('1951 of 219 .No Act ,90 ,71 .arts'

,'(rule scheme−no general) concerned project works−public the' ,korean)disregard_keyed_to
.('Beop Bosang Toji ,(2)67 .art'

.(scheme_disregard ,arabic_drafted_statutes)no_received_name

(Sources ,ReferentB ,ReferentA ,Term ,Jurisdiction)referent_split %
of basis the :things different naming (words nearby or) word Same %

.it produces that approach the vs value %

,'odtworzeniowa wartosc' ,poland)referent_split
,cost_approach_that_produces_it ,basis_of_value
.('UGN (3)152 .art :approach ;UGN 150 .art :basis'

(CurrentFact ,ObsoleteOrWrongForm ,Jurisdiction)institution_trap %

,'Corte Suprema the of Salas' ,mexico)institution_trap
.('only (Pleno) banc en sits ,2025 September seated ,court elected the ;Salas no :reform 2024−post'

,'court county' ,hungary)institution_trap
.('name 2012−pre the is court county ;(2012 Jan 1 since) torvenyszek the is court regional the'

,'forum constitutional final as Court Supreme' ,pakistan)institution_trap
.('(2025 November) Amendment th27 the under exists Court Constitutional Federal a'

(OffsetToCE ,YearIn2026 ,Era)calendar_era %
.year era−common = OffsetToCE + year Era %

.(1911 ,115 ,minguo)calendar_era
.(2018 ,8 ,reiwa)calendar_era
.(543− ,2569 ,buddhist_era)calendar_era

LEDGER VERIFICATION %

(Note ,Language ,Item ,Kind)pending_verification %
.judgment | instrument | term_form :Kind %

,instrument)pending_verification
,'(decision Cabinet 1962) Use Public for Land of Acquisition for Outline Standards Compensation'
,japanese
.('unreached ;phrase scheme−no explicit an contain may'

,judgment)pending_verification
,'71 .art on ,(11.6.H14) 2002 June 11 ,Court Supreme'
,japanese
.('text judgment the from not ,doctrine from cited'

,instrument)pending_verification
,'50291 T/GB and rules local'
,chinese_prc
.('only measures appraisal 2011 the and instruments national two the on rests finding negative PRC the'

are they what say NOT do verified has department the Provisions %
.for cited sometimes %
,'(2)281 .st GK' ,russian)do_not_cite
.('exclusion effect−scheme no contains'

CHECKS %
and ,vocabulary closed the from status a carries equivalent Every .1 %
whose row value_language every :consistent is ledger pending the %
,entry ledger term_form matching a has PENDING marked is source %
closed the from is kind s'entry ledger every ;versa vice and %
.vocabulary %
false the :friend false recorded a claims row equivalent No .2 %
.language per disjoint are ledger equivalent the and ledger friend %
replaced check this) sourced AND populated is record CJK The .3 %
scheme verified :(landed verification the when no_cjk_yet %
PRC the ;Taiwanese and ,Korean ,Japanese for exist equivalents %
an as never ,no_term_of_art as recorded is finding negative %

```
a and row value_language a has language CJK every ;equivalent    %
,11.6.H14 ,Outline 1962) gaps residual the and ;fact provenance    %
.ledger pending the in sit (rules local PRC    %
every for 2026 = offset + year era :exact is arithmetic Calendar .4 %
.era recorded    %
.percentage a is cap off−set Turkish The .5 %
no :noun statutory a as recorded nowhere is "effect Value" .6 %
.form a as 'effect value' carries row value_language    %

−: statuses_closed
.((S)valid_status ,(S ,_ ,_ ,_ ,_)equivalent)for_all

.(term_form)valid_pending_kind
.(instrument)valid_pending_kind
.(judgment)valid_pending_kind

−: pending_ledger_consistent
,(Src ,_ ,_ ,F ,L)value_language ))for_all
,( ('PENDING' ,_ ,_ ,_ ,Src)sub_atom
,((_ ,L ,F ,term_form)pending_verification
,(_ ,L ,F ,term_form)pending_verification)for_all
,(Src ,_ ,_ ,F ,L)value_language )
,(( ('PENDING' ,_ ,_ ,_ ,Src)sub_atom
.((K)valid_pending_kind ,(_ ,_ ,_ ,K)pending_verification)for_all

−: false_friends_disjoint
,(_ ,Concept ,Form ,Lang)false_friend ) +\
.( (_ ,_ ,Form ,Lang ,Concept)equivalent

.record Asian East the for Provenance %
,japanese)cjk_source
.('text Gov−e ,(1951 of 219 .No Act) Act Expropriation Land'
,korean)cjk_source
.('16−06−2026 to current ,kr.go.law ,Beop Bosang Toji'
,taiwanese)cjk_source
.('rules appraisal and rules enforcement with ,D0060058 tw.gov.moj.law ,Act Expropriation Land'
,chinese_prc)cjk_source
.('77 .No [2011] Jianfang measures appraisal ;590 .No Decree Council State ;(2019) Law Administration Land'

−: cjk_populated_and_sourced
,([taiwanese ,korean ,japanese] ,L)member)for_all
,(verified ,statutory ,_ ,L ,scheme)equivalent )
,(( (_ ,L)cjk_source
,(_ ,scheme ,chinese_prc)no_term_of_art
,(_ ,_ ,_ ,chinese_prc ,scheme)equivalent +\
,(_ ,chinese_prc)cjk_source
,([chinese_prc ,taiwanese ,korean ,japanese] ,L)member)for_all
,((_ ,_ ,_ ,_ ,L)value_language
,(_ ,japanese ,_ ,instrument)pending_verification
,(_ ,japanese ,_ ,judgment)pending_verification
.(_ ,chinese_prc ,_ ,instrument)pending_verification

−: calendar_exact
.(Off + Y =:= 2026 ,(Off ,Y ,_)calendar_era)for_all

−: caps_are_percentages
.(( 100 >= C ,0 =< C ,(C)integer ) ,(C ,_ ,_)setoff_cap)for_all

−: no_statutory_noun_for_value_effect
,(_ ,_ ,_ ,'effect value' ,_)value_language +\
.(_ ,statutory ,_ ,_ ,value_effect)equivalent +\
```

−: check
,statuses_closed
,pending_ledger_consistent
,false_friends_disjoint
,cjk_populated_and_sourced
,calendar_exact
,caps_are_percentages
,no_statutory_noun_for_value_effect
.([] ,"n~passed checks all :divergence−terminology−013")format

.additions 0.1.v1 %
.([3,2,1] ,vocabulary)divergence_family
.([5,4] ,reference)divergence_family
.(false)missing_equivalent_implies_missing_concept
other the in function same the performs that mechanism legal or expression ,term the is translation correct The")alignment_rule
.(".equivalence legal of proof not is translation plausible a ;word closest the not ,system ↪

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 وفقًا 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 معًا لمشترٍ 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 عمودًا بعنوان «القيمة المُشار إليها وفقًا لمنهج الدخل»، فإن المنهج المعني يصبح واضحًا، لكن معنى الرقم يظل غامضًا. وينبغي أن يكون العنوان المناسب هو «إشارة إلى القيمة السوقية وفقًا 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 إربا‌كًا من مجرد حذفها. فمصطلح «قيمة التكلفة» يجمع خطأً بين مفهومين مختلفين. فالتكلفة والسعر والقيمة مفاهيم متمايزة: تشير التكلفة إلى المبلغ الذي يتم إنفاقه أو الذي يتعين إنفاقه، والسعر هو المبلغ المدفوع فعليًا في معاملة معينة، أما القيمة فهي رأي بشأن المبلغ الذي سيتم دفعه في ظل ظروف معينة. وكان هذا التمييز موجودًا 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 المقيِّم. يتحدث المُقيّمين عن «القيمة التكلفية» و«القيمة الدخلية»، لكنهم لا يتحدثون عن «قيمة المقارنة بالمبيعات»؛ بل يتحدثون عن مؤشر القيمة السوقية وفقًا 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. وغالبًا 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 تحديدًا 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 نقدًا 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 المُقدَّرة» في عمليات التقييم الجماعي عندما يتم تعديلها وفقًا 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 جدًّا 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، والمصروفات 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، ووضعه الضريبي، ومعدل العائد المطلوب، تؤدي، من خلال نفس الحسابات الحسابية، إلى تقدير لقيمة الاستثمار بالنسبة لذلك المستثمر. وبنفس الحسابات الحسابية، يمكن أيضًا 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 المُقدَّرة» (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 ونوعًا مختلفًا 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، وغالبًا ما لا تشمل الأرض وأعمال الموقع والأساسات تحت مستوى سطح الأرض، مع استبعاد الاستهلاك جزئيًا أو كليًّا وفقًا لما هو منصوص عليه في بوليصة التأمين. ويُعد هذا الاستخدام غير السوقي الأكثر شيوعًا لهذه الطريقة. ولا يتم الحصول على «القيمة الاستخدامية» و«القيمة المُقدَّرة» 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 نهجًا رابعًا. ومن حيث الإجراء، فهو عبارة عن تدفق نقدي مخصوم، 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 عددًا من أرقام التكلفة، فإن تصنيف النهج حسب البنود الفردية قد يوحي خطأً بأنه نهج التكلفة. وحتى عندما يكون النهج واضحًا، 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، القيمة السوقية للأرض. من ناحية أخرى، فإن متطلبات الربح الخاصة بالمطور، والطريقة التي رتب بها تمويله، وفترة حيازته، ووضعه 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 الربح 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 لمشترٍ واحد يتحمل مخاطر بيعه بالكامل) قيمتين سوقيتين؛ وهما تختلفان 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 موقعًا وسطًا: فالتكلفة الجديدة هي في الغالب مسألة واقعية، في حين أن العناصر التي يتم تضمينها ومقدار الاستهلاك الذي يتم احتسابه يتم تحديدهما وفقًا 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 المُقيّمين، 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 نزع 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 الإيجارات التي قد لا تكون قابلة للتحقيق؛ وفي هذه الحالة، كان كافياً وجود عقارات مقارنة قابلة للمقارنة وتم تعديلها بشكل سليم.

وينطبق هذا المبدأ أيضًا 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 قائمًا على معاملات السوق المفتوحة وفقًا لمبدأ الاستقلالية، فسيُقدِّر القيمة السوقية؛ ولكن إذا طُبق 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 التشخيصات وإحصائيات الملاءمة جيدة بنفس القدر. الطريقة نفسها لا تتغير، لكن الأساس يتغير وهذا لا يُسجَّل 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 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG، BGBl. 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 تُعرَّف 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 (المُقيّمين) 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. فبموجب 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 تُقيَّم 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 أيضًا 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*، NSA)، 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 م^2) 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 غدًا.

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 قُدر بـ 12 % مقارنةً بعمليات البيع خارج الممر. ويبلغ المؤشر 540,000$ ÷ 12.1، أو 482,000$ لأقرب ألف.

رقمان، $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 أبدًا. القارئ الذي يُعرض عليه ورقتا 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 إحداهما خاطئة.

لاحظ ما لا يوضحه المثال. الفرضية لا تتغير أبدًا: كلاهما عمليات بيع في السوق المفتوحة، ولا يُعد أي منهما بيعًا قسريًا أو تصفية. النهج لا يتغير أبدًا. 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 المواصفات 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:

The knowledge Prolog journal's the in entry this formalizes (014-basis-of-value.pl) companion machine-readable following 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 +\ ;
.(

المقالات

Department: Articles

لغات قانون التقييم

ويليام بيرت كرايتور، SRA --- رئيس التحرير

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 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. أجرى مؤلف دراسة استقصائية حول قانون التقييم شملت ولايات قضائية تُكتب قوانينها بـ 36 لغة أصلية (حيث تم احتساب كل ولاية قضائية مرة واحدة، وفقًا للغة التي تُكتب بها قوانينها) في مجلة تنشر هي نفسها بـ 12 لغة، وأسفرت الدراسة عن نتيجة لم يتوقعها المؤلف: تتجمع الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع حسب النسب القانوني-اللغوي بدلاً من التوزيع الجغرافي، وتبين عند الفحص أن هناك اتفاقاً واحداً على الأقل كان القسم قد نسبه إلى أصل مشترك، إلا أنه اتضح أنه تقارب مستقل. يستعرض هذا المقال ما كشفت عنه المنهجية متعددة اللغات، ويميز بين أربع طرق تنقل بها اللغة القانون عبر الحدود، ويصحح نقطة واحدة في مسودة التوليف المقارن الذي أعده القسم.

Keywords: القانون المقارن، اللغة القانونية، منظمة OHADA، نزع الملكية، منهجية التقييم ، عمليات نقل القوانين

1 خطأ في المنهج

بدأت هذه المقالة كملاحظة حول تقنيات البحث، ثم تحولت إلى شيء آخر.

ويتمحور موضوعه حول قانون التقييم من منظور مختلف الأنظمة القضائية --- مع التركيز بشكل أساسي على نزع الملكية: الاستيلاء، أي أخذ الدولة للعقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الملكية العليا» (أو «الإدانة») --- واللغات التي كُتب بها هذا القانون ووجد فيها.

أثناء إعداد الدراسة الاستقصائية المقارنة التي تظهر في قسم «*Recent Court Decisions*» من هذا العدد،[1] ، أفاد القسم بأن عددًا من الولايات القضائية لا تمتلك مواد تستحق الدراسة. وكان ذلك التقرير خاطئًا في كل حالة تم اختبارها. فقد وُصفت عُمان بأنها لا تمتلك أي شيء؛ لكن استعلامًا واحدًا باللغة العربية أظهر قانونًا لعام 2023 بشأن نزع الملكية يتضمن بندًا منفصلاً للتعويض --- وهي فئة متميزة من الخسائر التي يُدفع تعويض عنها بشكل منفصل --- عن الحرمان من الاستخدام.[2] لم تُمثَّل إلا بقرارين صادرين

[1] The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] not verified against the primary text. † ;transcription; [C] practitioner commentary or press

[2] Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source —

عن المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان (محكمة «ستراسبورغ»)؛[3] وأسفر بحث واحد باللغة التركية عن قرارات صادرة عن محكمة النقض في تاريخ التقييم بشأن نزع الملكية، وهي من بين الأحكام الأكثر إفادة التي شملها الاستطلاع.[4] محكمة النقض هي المحكمة العليا في تركيا للشؤون المدنية؛ وهي تراجع الأخطاء القانونية، وليس استنتاجات الوقائع، كما تفعل محاكم النقض في أنظمة القانون المدني. تاريخ التقييم هو التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم، ونزع الملكية هو الاستيلاء دون إجراءات رسمية --- وهو ما تسميه الممارسة الأمريكية «المصادرة العكسية». تم فتح كل من تايوان واليابان وكوريا وإندونيسيا باستعلام واحد بلغة الولاية القضائية.

والدرس المباشر الذي يمكن استخلاصه هنا ليس جديداً، لكنه يستحق الذكر على أي حال: أي استطلاع يُجرى باللغة الإنجليزية سيُغفل ذكر الولايات القضائية التي لا تنشر باللغة الإنجليزية، وسيفعل ذلك بصمت، مما يؤدي إلى عدم ظهور أي نتائج، وهو ما يمكن بسهولة أن يُفهم على أنه عدم وجود قانون.

أما الدرس الثاني، فقد استغرق وقتًا أطول حتى يتضح، وهو موضوع هذا المقال. وبمجرد أن أصبح الاستبيان متعدد اللغات، توقفت السلطات القضائية عن تجميع القضايا بالطريقة التي كانت الإدارة قد رتبها بها. بل أصبحت تُصنَّف حسب اللغة --- وبناءً على ذلك، حسب الأصل القانوني.

2 أربع طرق تنقل بها اللغة القانون

من المفيد التمييز بين هذه الآليات، لأن لها آثارًا مختلفة على الممارس وعلى الباحث.

1.2 باعتبار لغة الإجراءات

الحالة الأبسط. تنظر المحكمة في المرافعات وتصدر حكمها بلغة معينة، ولا يستطيع الباحث الذي لا يجيد قراءة تلك اللغة الاطلاع على الحكم. هذا هو العائق الذي واجهه القسم في البداية، وهو العائق الذي يُخطئ الكثيرون في اعتباره المشكلة برمتها.

ومن الجدير بالذكر الحالات التي لا ينطبق فيها ذلك. فالمحاكم العليا في باكستان تجري جلساتها باللغة الإنجليزية؛ وكذلك الحال في الهند ونيجيريا وكينيا وسنغافورة. وبالنسبة لتلك الولايات القضائية، فإن إخفاق الإدارة في إجراء مسح لها في وقت سابق لم يكن له أي مبرر لغوي على الإطلاق.

---

[3] Sarı v. Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; Kevork Armenian v. Turkey, no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]; Foundation of the Sulumanast Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye (dec.), 13 October 2026. [P]

[4] Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]; Yargıtay Kamulaştırmasız El Atma Bedeli Davalarında Görevli Mahkeme, https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html (comparison under art. 11(1)(g) of Özel Kamulaştırma Kanunu). The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

2.2 كلغة قانونية فوق وطنية

أمر أكثر إثارة للاهتمام بكثير. فهنا، تعمل لغة مشتركة على توحيد مجموعة واحدة من القوانين عبر العديد من الولايات القضائية ذات السيادة.

أبرز مثال ورد في هذا الاستطلاع هو منظمة OHADA (منظمة تنسيق قانون الأعمال في أفريقيا)، التي تتشارك دولها الأعضاء السبع عشرة في أحد عشر قانونًا موحدًا --- كان أحدثها، المتعلق بالمحاسبة الخاصة بالكيانات غير الربحية، قد اعتمد في ديسمبر 2022 --- وتفسره محكمة واحدة، هي «المحكمة المشتركة للعدل والتحكيم» التي تنعقد في أبيدجان.[5] ومنذ تنقيح المعاهدة التأسيسية في عام 2008، أصبحت اللغات الفرنسية والإنجليزية والإسبانية والبرتغالية لغات عمل، مع غلبة اللغة الفرنسية في حالة الاختلاف. ويحكم القانون الموحد بشأن المعاملات المضمونة يحكم الرهون العقارية على الممتلكات غير المنقولة (العقارات) في جميع الدول السبع عشرة، مما يعني أن تقييم القروض المضمونة والتنفيذ يستندان إلى حد كبير إلى القانون المشترك لمنظمة OHADA (القوانين الموحدة بشأن المعاملات المضمونة والتنفيذ) من السنغال إلى جمهورية الكونغو الديمقراطية، على الرغم من أن تسجيل الرهن العقاري يتبع قواعد السجل العقاري لكل دولة. ومع ذلك، فإن نطاق تطبيقها يقتصر على قانون الأعمال: فالقوانين الموحدة لا تتطرق إلى نزع الملكية أو التعويض أو حيازة الأراضي، لذا فإن حساب «مسح واحد يغطي سبعة عشر بلدًا» ينطبق على التقييم في مجال المعاملات المضمونة وقانون الأعمال ولا ينطبق على أي شيء آخر.

وفي هذا المجال، يؤدي ذلك إلى تغيير الحسابات تمامًا بالنسبة للباحث المقارن. فهناك دراسة استقصائية بلغة واحدة، تتناول اجتهادات محكمة واحدة (بالمعنى المتعارف عليه في القانون المدني: مجموعة الأحكام القضائية التي تُعتبر مرجعًا إرشاديًا)، تغطي سبعة عشر اختصاصًا قضائيًا. وقد تحققت الإدارة من الوضع العملي أثناء إعداد هذا العدد: قرارات محكمة العدل الجنائية الأفريقية (CCJA) مفهرسة وقابلة للتصفية، وتحمل معرّفات ثابتة، ويمكن قراءة ملخصاتها دون الحاجة إلى حساب، مع توفر النصوص الكاملة عند التسجيل المجاني. وهذا يمثل وصولاً أفضل مقارنةً بالعديد من قواعد البيانات المشار إليها التي فشلت الإدارة في التعامل معها تمامًا.

يطبق الاتحاد الأوروبي نظامًا قانونيًا موحدًا في جميع دوله الأعضاء، ولكن بأربع وعشرين لغة متساوية في الحجية بدلاً من لغة واحدة. تقترب المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان من منظمة :OHADA فأحكامها في القضايا المرفوعة ضد تركيا (Türkiye) ملزمة لها (المادة 46)، ويتم نشر سوابقها القضائية باللغة الإنجليزية أو الفرنسية بغض النظر عن لغة الإجراءات المحلية التي تستعرضها.[6]

3.2 باعتبارها الوسيلة التي تم من خلالها استلام الرمز

الآلية التي أدت إلى التوصل إلى الملاحظة الرئيسية في هذا المقال.

يتم نقل النظم القانونية، ويتم ذلك عبر قنوات لغوية --- ما يُعرف بـ«الاستيعاب»، في مصطلحات علماء القانون المقارن: وهو تبنّي نظام قانوني لقوانين نظام آخر أو وراثتها، كما يحدث عندما تتلقى مستعمرة سابقة قوانين القوة الاستعمارية. والنتيجة هي أن الولايات القضائية التي لا تربطها أي صلة معاصرة قد تشترك في بنية مذهبية --- والمذهب هو مبدأ قانوني راسخ طورته المحاكم --- لأنها ورثته من نفس المصدر.

وقد ظهرت ثلاثة اتجاهات في هذا الاستطلاع.

---

[5] Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and member-ship information verified at https://www.ohada.org; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at https://www.ohada.com in August 2026. [P]

[6] European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

النموذج الفرنسي. تشكل القوانين المستمدة من القانون المدني الفرنسي أو المصاغة على غراره الأساس الذي يقوم عليه القانون في بلدان المغرب العربي --- المغرب والجزائر وتونس --- وكذلك، بشكل أوسع، في معظم دول الشرق العربي: فقد صيغ القانون المدني المصري لعام 1948 تحت إشراف سنهوري مستندًا إلى النموذج الفرنسي، وقد أثر بدوره في عملية التدوين في سوريا (1949)، والعراق (1951، الذي صيغ على يد سنهوري نفسه)، وليبيا (1953)، ومعظم دول الخليج، بما في ذلك الكويت وقطر. ويُعد لبنان الاستثناء في بلاد الشام: فـ«قانون الالتزامات والعقود» (1932) هو مستمد مباشرة من فترة الانتداب الفرنسي ويسبق القانون المصري. أما أفريقيا الناطقة بالفرنسية فقد تلقت نفس التقليد بشكل مباشر.

النهج الألماني. في اليابان ، اعتمدت سياسة عصر ميجي القانون المدني الألماني كنموذج رئيسي لها، ثم نُقلت القوانين اليابانية بدورها إلى كوريا خلال الفترة الاستعمارية؛ أما تايوان فتطبق القانون المدني لجمهورية الصين لعامي 1929-1930، الذي صيغ في البر الرئيسي على غرار النماذج الألمانية والسويسرية واليابانية، ونُقل إلى الجزيرة في عام 1945، ليحل محل التطبيق الاستعماري الياباني. وتنتمي تركيا أيضًا إلى هذه المجموعة: فقد اعتمدت في عام 1926 القانون المدني السويسري وقانون الالتزامات --- وهما صكّان ، بالمعنى القانوني للنصوص الرسمية المشرعة وليس بالمعنى المالي، من العائلة الجرمانية في التصنيف المقارن القياسي لزفايغرت وكوتز[7] --- وليس القانون الفرنسي. ما لم تنقله هذه العائلة هو التقييم الضريبي. وتستند أنظمة الصيغ التي تم استعراضها في هذا العدد (التقييمات الضريبية المحسوبة من القيم الوحدوية المنشورة والصيغ الثابتة بدلاً من مبيعات العقار الموضوع) إلى صكوك ضريبية محلية حديثة: يمكن استبعاد «سعر جانب الطريق» في اليابان (rosenka ، وهو قيمة الأرض لكل متر مربع المنشورة لكل شارع) بموجب البند 6 من التعميم الأساسي لتقييم العقارات (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*) --- وهو تعميم إداري، وليس قانونًا) عندما يكون غير ملائم بشكل ملحوظ، حيث يتم عندئذٍ تحديد القيمة بناءً على تعليمات المفوض، والتي قد تستند إلى تقييم؛[8] وترد الطريقة التكميلية في كوريا (وهي صيغة قانونية تُستخدم عند عدم التمكن من تحديد القيمة السوقية) في قانون ضريبة الميراث والهدايا ؛[9] و يأتي قانون التقييم الألماني (Bewertungsgesetz) الخاص بـ«» (قانون التقييم الفيدرالي) [10] بعد تطبيق النظام الياباني. وأي تشابه عائلي بين أنظمة الصيغ هذه هو مجرد تخمين، وليس سلالة موثقة.

القانون الهولندي. ويشكل القانون الروماني-الهولندي الأساس الذي يستند إليه قانون جنوب أفريقيا ، و لا يزال القانون المدني لجزر الهند الهولندية يشكل الأساس الذي يستند إليه قانون الالتزامات الإندونيسي. ومع ذلك، فقد أُعيد تأسيس قانون الأراضي الإندونيسي: فقد ألغى القانون الزراعي الأساسي لعام 1960 (القانون رقم 5 لعام 1960، (UUPA [11] أحكام القانون الاستعماري المتعلقة بالأراضي، باستثناء تلك المتعلقة بالرهون العقارية (hypotheek)، ويستند حقوق ملكية الأراضي إلى adat ، وهو القانون العرفي الأصلي. إن حق البناء المحدد المدة (*hak guna bangunan*) --- وهو الحق في البناء لمدة محددة الذي تتناول هذه الطبعة انتهاء صلاحيته --- هو من ابتكار قانون عام 1960، لكن أحكام التحويل الواردة في القانون نفسه حولت الحقوق الهولندية القائمة (opstal) إلى حقوق محددة المدة (*hak guna bangunan*)،

---

[7] Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular not legislation. Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine), value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T] [P] .257--252 §§ BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are) Bewertungsgesetz[9]

[10] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm, accessed 6 October 2026. [P]

[11]

لذا فإن الارتباط بالحق الهولندي هو ارتباط قانوني؛ ويتم تحديد مضمون هذا الحق الآن بموجب قانون عام 1960، وليس بموجب القانون الاستعماري.

4.2 باعتبارها لغة مشتركة للتعليقات

إنها القناة الأضعف والأكثر عرضة للإفراط في الاعتماد عليها. يُنشر جزء كبير من التعليقات القانونية العالمية باللغة الإنجليزية، وقد تُناقش الشركات الدولية الولاية القضائية التي تصدر أحكامها باللغة العربية أو اليابانية باللغة الإنجليزية على الرغم من ذلك.

هذا أمر مفيد حقًّا، لكنه ينطوي على مخاطر. فالتعليقات انتقائية: فهي تغطي ما يثير اهتمام رأس المال المتنقل دوليًّا، وهو ما يختلف عما يُعتبر مهمًّا من الناحية النظرية. كان من السهل العثور على إطار التعويض الأوكراني باللغة الإنجليزية، حيث لفت انتباه المتخصصين الدوليين؛ أما قرارات تحديد الإيجارات التركية، التي قد تكون أكثر أهمية لمنهجية المُقيّمين، فلم تكن متوفرة --- ويمكن لهذه المسألة تحديدها ولكن دون تأكيدها بعد.

3 التصحيح

أفاد التقرير المقارن الذي أُعدّ في البداية لهذا العدد بأن أربع ولايات قضائية --- الهند وباكستان وTürkiye ومصر --- ترى أنه في حالة تأخر السلطة المُستحوذة (في الولايات المتحدة، الجهة المُصادرة)، فإن تاريخ التقييم يتقدم إلى الأمام وتتحمل الدولة التضخم الناشئ خلال تلك الفترة. وأضافت تحذيرًا: إن مصر والمغرب و Türkiye تطبق جميعها قوانين مستمدة، بطريقة أو بأخرى، من القانون المدني الفرنسي والسويسري، لذا فإن الاتفاق بينها هو جزئيًا ميراث. (تنتمي هذه الملاحظة إلى الملخص كما أُعدّ في البداية؛ أما الملخص البديل المرفق في الموضع C4 من هذا العدد فيقتصر على شكل النصوص القانونية ولا يكررها. وقد سُجل التصحيح هنا لأن هذه النتيجة كانت واردة في مسودة القسم.)

هذا التحذير صحيح جزئيًا وخاطئ جزئيًا، وتحديد أي جزء منه يتطلب توخي الحذر.

القانون المدني المصري مستمد من القانون الفرنسي، أما المغرب، الذي تتبع محاكمه تاريخ التقييم عند رفع الدعوى،[12]، فهو ينتمي بشكل واضح إلى الخط الفرنسي؛ فقد اتبعت كلتاهما أشكال القانون الإداري الفرنسي إلى جانب القوانين: في مصر «مجلس الدولة» (Conseil d'État) (القانون رقم 112 لعام 1946)، وفي المغرب المحاكم الإدارية التي تستند أسباب البطلان فيها إلى الفئات الفرنسية (القانون رقم 41-90 لعام 1993).[13] وفي هذا الصدد، فإن التشابه بين هذين النظامين يُعد جزئيًا ميراثًا وليس ابتكارًا مستقلًا، كما ورد في المسودة.

إلا أن تركيا لا تنتمي إلى تلك القائمة، التي وضعها فيها مشروع القانون ، مهما كانت تلك الصيغة المنظمة مغرية. فقد تم تبنيها عام 1926 على النمط السويسري --- حيث يُعد المدني وقانون الالتزامات، وهما صكّان ينتميان إلى الأسرة القانونية الجرمانية --- والأهم من ذلك، أن مبدأ نزع الملكية لا يرد في القانون المعمول

---

[12] Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation https://www.cnej.ma/decision/118/fiche (Arabic): [P]

[13] Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette *al-Waqā'i' al-Misriyya* ,7 August 1946 (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

به على الإطلاق. وقاعدة تاريخ التقييم التي تشير إليها الدراسة مستمدة من الاجتهاد القضائي لمحكمة النقض بموجب قانون نزع الملكية المحلي (*rma Kanunu*Kamulaştı)[14] و الدستور: قرار صادر عام 2021 يحدد التقييم بتاريخ رفع الدعوى. يُعد النسب إلى عائلة القوانين دليلاً ضعيفاً على مبدأ نزع الملكية، الذي هو مبدأ إداري ودستوري وليس موجوداً في القانون المدني، وقد يكون الاتفاق بين تركيا ومصر بناءً على ذلك تقارباً حقيقياً في نهاية المطاف.

أما ما لا يزال ساريًا في نظام القانون العام، فهو لم يمس، وهو --- إذا ما فُهم بشكل صحيح --- أكثر إثارة للاهتمام. فالهند وباكستان هما ولايتان قضائيتان تعملان وفقًا لنظام القانون العام باللغة الإنجليزية: لا تزال باكستان تطبق قانون مصادرة الأراضي لعام 1894، في حين ألغت الهند ذلك القانون اعتبارًا من 1 يناير 2014، واستبدلته (بصرف النظر عن المسائل الانتقالية) بـ قانون الحق في التعويض العادل والشفافية في مصادرة الأراضي، وإعادة التأهيل وإعادة التوطين لعام 2013.[15] ولا يمكن تفسير وصولهما إلى نفس القاعدة التي توصلت إليها الولايات القضائية التي تعتمد القانون المدني بالرجوع إلى الأصول، لأنهما لا يشتركان في أي أصل مع تلك الولايات.[16] تقاليد قانونيتان ذات أسس مختلفة وإجراءات مختلفة ومصطلحات مختلفة قد تقابلتا في الفكرة القائلة بأن تأخير الدولة يجب ألا ينقل تكلفة التضخم إلى المالك المُجرَّد من ملكيته.

هذا هو الاستنتاج الذي توصلت إليه مسودة مشروع القانون، مع تعديل واحد: تصل تركيا إلى نتيجة مماثلة عبر مسار مختلف --- حيث تُقيَّم الأراضي المصادرة دون إجراءات قضائية بناءً على تاريخ رفع المالك للدعوى، وليس تاريخ المصادرة --- وتصل إلى هذه النتيجة بشكل مستقل، وليس عن طريق الميراث. كما يقترح المسودة المكان الذي ينبغي أن يبحث فيه المتخصص في القانون المقارن عن التقارب الحقيقي: ليس بين الولايات القضائية التي تشترك في قانون واحد، حيث يكون التشابه هو النتيجة المتوقعة، بل عبر المدارس القانونية المختلفة، حيث لا يكون الأمر كذلك.

4 ما يلي للتدريب

ثلاثة افتراضات، مرتبة حسب درجة الثقة من الأعلى إلى الأدنى.

إن نتيجة بحث سلبية باللغة الخاطئة لا تُعد دليلاً. هذا هو الدرس العملي، وهو لا يقتصر على مجال البحث. وينبغي أن يكون المُقيّمين المكلفين بقضية عابرة للحدود، الذين يخلصون إلى أن السلطة القضائية المعنية لا تملك الصلاحية ذات الصلة، قادراً على تحديد اللغة التي تم التوصل إلى هذا الاستنتاج بها.

يحدد النسب الفقهي أين يمكن العثور على الاستدلال القابل للتطبيق في حالات أخرى. ويمكن للمُقيِّم الذي يواجه ولاية قضائية غير مألوفة أن يستفيد من التساؤل عن التقاليد التي ينحدر منها قانونها، لأن الإجابة تشير إلى الأماكن التي يوجد فيها بالفعل استدلال مماثل. كما يجب التحقق من الإجابة في ضوء الأسس المحلية الجديدة: فالمعاملة القانونية لحق البناء لمدة محددة في إندونيسيا تخضع للقانون الزراعي الأساسي لعام 1960 و لوائحه التنفيذية، وليس للقانون المدني الهولندي الذي كان القانون الاستعماري ينص عليه في السابق.

تُعد الصكوك فوق الوطنية الوحدة الفعالة للدراسة. فحيثما يحكم صك واحد العديد من الولايات القضائية --- وتُعد القوانين الموحدة لمنظمة OHADA مثالاً بارزاً على ذلك --- فإن الصك، وليس الدولة، هو ما يجب

---

[14] Expropriation Law No. 2942 (*rma Kanunu*Kamulaştı); arts. 11–12 were read in a Wik-†isource transcription, not the official text. [T]

[15] Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

[16] Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for in-†ordinate delay). Pakistan: *District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Supreme Court of Pakistan, Civil Appeals 203-P to 206-P of 2023, 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya †News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]

دراسته، ضمن النطاق الذي يغطيه الصك فعليًّا . أما إجراء سبعة عشر مسحًا وطنيًّا لقانون المعاملات المضمونة، فسيؤدي إلى الحصول على نفس النتيجة تقريبًا بتكلفة تبلغ سبعة عشر ضعفًا.

5 ملاحظة حول ما لا يتناوله هذا المقال

هذا لا يعني أن «الأسر القانونية» هي التي تحدد النتائج، ولا أن «الافتراضات المشتركة» هي التي تحددها. والمقارنة بين نيجيريا والكونغو الواردة في مكان آخر من هذا العدد هي مثال مضاد كافٍ للادعاء الثاني: فكلتا الولايتين القضائيتين تمنحان ملكية التربة للدولة[17] (نيجيريا بموجب قانون استخدام الأراضي، الذي يمنح ملكية الأراضي في كل ولاية من ولاياتها لحاكم تلك الولاية،[18] ويمنح حاملها حقًّا قانونيًّا في شغلها، وليس الأرض نفسها، مع التعويض تُمنح عن التحسينات التي لم تُستنفد بعد بدلاً من قيمة الأرض)، و تتوصل إلى استنتاجات متعارضة حول ما إذا كانت قيمة الأرض نفسها قابلة للتعويض. فالمباني المشتركة لا تستلزم نتائج مشتركة.

هذا الادعاء أضيق نطاقًا. فاللغة تحدد القنوات التي سلكتها الأفكار القانونية عبر التاريخ، والباحث الذي يتجاهل تلك القنوات سيفوت عليه جزء من المادة وسيُسيء تفسير أهمية ما يكتشفه. وقد أمضى هذا القسم ربعًا دراسيًّا في تعلم النصف الأول من هذا الدرس. أما النصف الثاني فهو السبب وراء كتابة هذا المقال.

---

[17] Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18] Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

مقارنة بين معايير التقييم الدولية

ويليام بيرت كرايتور

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 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. تخضع ممارسة التقييم للمعايير المهنية، والمتطلبات القانونية، والقواعد الخاصة بكل مهمة، ومتطلبات إعداد التقارير المالية، والمنهجيات الراسخة. تتميز عملية تقييم العقارات في الولايات المتحدة بالتجزئة وتفتقر إلى طبقة واحدة شاملة من معايير الممارسة يمكن مقارنتها بـ «الكتاب الأحمر» الصادر عن المعهد الملكي للمهندسين العقاريين .(RICS) وفي حين يُعد كل من معايير الممارسة المهنية الموحدة للتقييم (USPAP) ومعايير التقييم الدولية (IVS) أطر عمل أساسية، فإن المعايير الهامة الإضافية تشمل "الكتاب الأحمر" الصادر عن المعهد الملكي للمهندسين العقاريين ،(RICS) ومعايير التقييم الأوروبية ،(EVS) والمعايير الكندية الموحدة لممارسة التقييم المهني ،(CUSPAP) والإرشادات الصادرة عن أستراليا ونيوزيلندا، معايير الاستحواذ على الأراضي الفيدرالية الأمريكية، ومعايير تقييم الأعمال والإبلاغ المالي. يتناول معيار الممارسات المهنية في تقييم العقارات (USPAP) قضايا الأخلاقيات، والكفاءة، ونطاق العمل، والأداء، وإعداد التقارير. ومع ذلك، فإن منهجيات التقييم التفصيلية موزعة عبر الأدبيات المهنية، ومتطلبات الوكالات، وقواعد الإقراض، والقوانين التشريعية، وأحكام المحاكم، والممارسات العرفية. ويؤكد هذا التشتت على الحاجة إلى التمييز بين معايير الامتثال، ومعايير الممارسة، والمبادئ المنهجية، والمتطلبات الخاصة بكل مهمة. يقدم الملحق، لكل ولاية قضائية ذات صلة، معيار التقييم المعمول به، والجهة المصدرة، ووضعها القانوني، وعلاقتها بـ .IVS

Keywords: معايير التقييم، USPAP، IVS، الكتاب الأحمر لـ RICS، معايير التقييم الأوروبية، معايير الممارسة، قانون التقييم المقارن

المحتويات

1 مقدمة 130
2 تصنيف وظيفي لمعايير التقييم 130
3 USPAP 131
4 المعايير الدولية للتقييم 131
5 الكتاب الأحمر لجمعية العقارات الملكية (RICS) 131
6 معايير التقييم الأوروبية 132
7 المعايير الكندية الموحدة لممارسة التقييم المهني 132
8 أستراليا ونيوزيلندا 132
9 UASFLA: «الكتاب الأصفر» الأمريكي 133
10 معايير تقييم الأعمال 133
11 معايير إعداد التقارير المالية 133

12 أنظمة التقييم التنظيمية: ألمانيا كمثال 134
13 معايير الإقراض والمتطلبات الخاصة بكل مهمة 134
14 الفجوة في معايير الممارسة الأمريكية 134
15 تجزؤ منهجية التقييم في الولايات المتحدة 135
16 ثلاثة مستويات متميزة لحوكمة التقييم 135
17 مقترح لـ«الأنطولوجيا» الخاصة بحوكمة تقييم العقارات 136
18 نحو هندسة التقييم 136
19 ملخص مقارن 137
20 الخلاصة 138
ا نطاق التغطية والمعايير السارية 139
ا.1 التغطية 139
ا.2 قائمة الولايات القضائية 139
ا.3 المعايير السارية، حسب المنطقة 140

1 مقدمة

غالبًا ما تُناقش مسألة تقييم العقارات كما لو كانت تخضع لـ مجموعة واحدة من المعايير المهنية. لكن في الواقع، تتسم حوكمة التقييم بالتعددية. فقد يكون المُقيّمون أو المُثمنون في آن واحد موضوعًا لمعايير أخلاقية، ومعايير مهنية عامة، وقوانين خاصة بالولاية القضائية المعنية، ومتطلبات إعداد التقارير المالية، وقواعد الإقراض، ومتطلبات الوكالة، والتوقعات المنهجية الخاصة بكل مهمة على حدة.

في الولايات المتحدة، تُعد «المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني» (USPAP) المعيار المهني السائد في مجال التقييم. أما على الصعيد الدولي، فتوفر «معايير التقييم الدولية» (IVS) إطارًا عامًا للتقييم يحظى باعتراف واسع النطاق. ومع ذلك، لا تغطي «المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني» (USPAP) ولا «معايير التقييم الدولية» (IVS) بمفردهما الهيكل الكامل لممارسة التقييم الحديثة.

ومن بين الأنظمة المهمة الأخرى ما يلي:

- المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS) --- التقييم: المعايير العالمية، المعروفة عمومًا باسم « *Red Book* »؛
- المعايير الأوروبية للتقييم (EVS)، المعروفة عمومًا باسم « *Blue Book* »؛
- المعايير الكندية الموحدة لممارسة التقييم المهني (CUSPAP)؛
- الإرشادات الأسترالية والنيوزيلندية الصادرة جنبًا إلى جنب مع معايير التقييم الدولية (IVS)؛
- معايير التقييم الموحدة لعمليات الاستحواذ على الأراضي الفيدرالية (UASFLA)، المعروفة عمومًا باسم « *Yellow Book* »؛
- معايير تقييم الأعمال الصادرة عن الجمعية الأمريكية للمُقيّمين (ASA)؛
- بيانات معهد المحاسبين القانونيين المعتمدين الأمريكيين (AICPA) بشأن معايير خدمات التقييم (SSVS)؛
- أنظمة تقييم العقارات التنظيمية مثل ImmoWertV الألمانية؛ و
- أطر إعداد التقارير المالية مثل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 (IFRS 13) ومعيار المحاسبة الأمريكي رقم 820 (ASC 820).

ولإجراء مقارنة مفيدة، لا بد من التمييز بين الوظائف المختلفة التي تؤديها هذه المعايير.

2 تصنيف وظيفي لمعايير التقييم

لا تخدم جميع معايير التقييم الغرض نفسه. وفيما يلي تصنيف عملي لها:

1. **المعايير الأخلاقية والمهنية**،
2. **المعايير العامة** للتقييم،
3. **معايير الممارسة المهنية** ،

4. **أنظمة التقييم القانونية والتنظيمية،**
5. **معايير التقييم الخاصة بأغراض محددة،**
6. **معايير إعداد التقارير المالية ،**
7. **معايير التقييم الخاصة بأصول محددة ، و**
8. **مواصفات إعداد التقارير والبيانات .**

هذا التمييز مهم لأن المعيار المهني الذي يحكم سلوك المُقيّمين يختلف عن الإطار الفني الذي يحدد أساس القيمة (نوع القيمة التي يجب أن تسفر عنها المهمة، مثل القيمة السوقية)، أو صيغة التقييم القانونية، أو مواصفات إعداد تقارير الرهن العقاري.

3 USPAP

تُعد «المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني» (USPAP) المعايير المهنية الرئيسية في مجال التقييم في الولايات المتحدة (The Foundation Appraisal 2024). وتحدد هذه المعايير المتطلبات المتعلقة بالأخلاقيات، والكفاءة، ونطاق العمل، والتوصل إلى نتائج موثوقة للمهام، وإعداد التقارير، وحفظ السجلات.

تتميز «المعايير المهنية الموحدة لتقييم العقارات» (USPAP) بطابعها الواسع عن قصد. وتتمثل وظيفتها في المقام الأول في وضع معايير دنيا لممارسة التقييم المهني، وليس في تحديد منهجية فنية كاملة لكل نوع من أنواع مشكلات تقييم العقارات.

من الناحية النظرية،

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Work of Scope} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

وبالتالي، فإن معايير الممارسات المهنية الموحدة لتقييم العقارات (USPAP) تحدد للمُقيّمين ما يجب إنجازه، لكنها لا تُعد عمومًا دليلًا تفصيليًا يحدد بالضبط كيفية اختيار المبيعات التي تُستخدم للمقارنة مع العقار موضوع التقييم، أو تقدير التعديلات، أو بناء النماذج الإحصائية، أو إجراء تحليل السوق.

4 المعايير الدولية للتقييم

يصدر مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) «معايير التقييم الدولية»، التي توفر إطارًا عالميًا للتقييم (Valuation International Council Standards 2024). وتغطي معايير التقييم الدولية (IVS) المبادئ العامة للتقييم، وأسس القيمة، والنهج والأساليب، والبيانات والمدخلات، والنماذج، والتوثيق، وفئات الأصول المحددة.

تعتبر معايير التقييم الدولية (IVS) أوسع نطاقًا على الصعيد الدولي مقارنةً بمعايير الممارسة المهنية المقبولة عمومًا في الولايات المتحدة ،(USPAP) وتكتسب أهمية خاصة في مجالات التقييم عبر الحدود، وإعداد التقارير المالية، والاستثمار المؤسسي، والممارسة المهنية في الولايات القضائية التي اعتمدتها أو أدمجتها في تشريعاتها.

بشكل عام، يعمل نظام IVS كإطار عمل دولي عام للتقييم:

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = \text{Principles Valuation General} + \text{Value of Bases} \\ + \text{Methods and Approaches} + \text{Standards Asset}\end{aligned}}$$

وبالتالي، فإن نظام IVS هو في المقام الأول إطار عمل لمعايير التقييم الفنية، وليس مدونة أخلاقية.

5 الكتاب الأحمر لجمعية العقارات الملكية (RICS)

يُعد «تقييم RICS --- المعايير العالمية»، المعروف عمومًا باسم «الكتاب الأحمر»، أحد أهم أطر التقييم المهنية في العالم (Royal Surveyors Chartered of Institution 2024).

يكتسب «الكتاب الأحمر» أهمية خاصة لأنه يتضمن نظام المعايير الدولية للمحاسبة (IVS) ويضيف المتطلبات المهنية التي تحددها الجمعية الملكية للمهندسين العقاريين ،(RICS) والمتطلبات الإجرائية، وقواعد الحوكمة، وإرشادات الممارسة.

ويمكن تمثيل ذلك من الناحية النظرية على النحو التالي:

$$\boxed{\text{Book Red RICS} \approx \text{IVS} + \text{Rules Professional} + \text{Requirements Practice} + \text{Guidance Application}}$$

يتناول «الكتاب الأحمر» والمعايير المهنية ذات الصلة الصادرة عن معهد RICS مسائل مثل:

-

- شروط
-
-
- التعاقد؛
-
-
-
-
-
-
-
-

وبالتالي، فإن «الكتاب الأحمر» ليس مجرد معيار للأخلاقيات وإعداد التقارير فحسب؛ بل إنه يربط أيضًا بين معايير التقييم رفيعة المستوى وأعمال التقييم العملية.

6 معايير التقييم الأوروبية

تصدر المجموعة الأوروبية لجمعيات المثمنين (TEGoVA) «معايير التقييم الأوروبية»، (EVS) المعروفة عمومًا باسم «معايير التقييم الأوروبية» (*Blue Book*) (TEGoVA 2025). وفي أوروبا القارية، تكتسب معايير التقييم الأوروبية (EVS) أهمية خاصة في مجال تقييم العقارات.

يتناول برنامج EVS مبادئ وممارسات التقييم في إطار البيئة القانونية والمالية والتنظيمية الأوروبية. ويكتسب هذا البرنامج أهمية خاصة في مجالات الإقراض العقاري، والتنظيم المصرفي، والائتمان المضمون، وأسواق العقارات.

وبالتالي، يتعايش في أوروبا تقاليدان مهنيتان مهمتان هما:

Book Red RICS

و

Standards Valuation European TEGoVA

وهما يتداخلان إلى حد كبير، لكنهما منفصلان من الناحية المؤسسية.

7 المعايير الكندية الموحدة لممارسة التقييم المهني

توفر «المعايير الموحدة الكندية لممارسة التقييم المهني» الإطار المهني الرئيسي للتقييم لأعضاء معهد التقييم الكندي (Appraisal Institute of Canada 2026).

ومن المقارنات الموجزة المفيدة ما يلي:

$$\text{States United} \rightarrow \text{USPAP}$$

$$\text{Canada} \rightarrow \text{CUSPAP}$$

تحدد CUSPAP متطلبات الممارسة المهنية التي تنطبق على خدمات التقييم، والمراجعة، والاستشارات، وخدمات التقييم ذات الصلة.

8 أستراليا ونيوزيلندا

لم تعد أستراليا ونيوزيلندا تطبقان معايير تقييم خاصة بهما. ويشترط كل من المعهد الأسترالي للعقارات ومعهد نيوزيلندا للعقارات على أعضائهما تطبيق معايير التقييم الدولية (IVS) بالكامل (دخلت الطبعة الحالية، IVS 2025، حيز التنفيذ في 31 يناير 2025) واستكمالها بورقات التوجيه الأسترالية والنيوزيلندية (الجدول10).

وبالتالي، فإن هذه تطبيقات وطنية لنظام IVS، تُستكمل بتوجيهات محلية، وليست أطر عمل منفصلة تعمل جنبًا إلى جنب معه.

وبالتالي، يمكن تصور البنية على النحو التالي:

IVS → Papers Guidance Zealand Australia/New
→ Requirements Application and National

9 UASFLA: «الكتاب الأصفر» الأمريكي

تنطبق «المعايير الموحدة للتقييم في عمليات الاستحواذ على العقارات الفيدرالية» على مهام التقييم المتعلقة باستحواذ حكومة الولايات المتحدة على حقوق الملكية.

تُعرف هذه المعايير عمومًا باسم « الكتاب الأصفر» (Conference Acquisition Land Interagency 2016).

تكتسب قانون UASFLA أهمية خاصة في قضايا نزع الملكية، وحق المرور، وعمليات الاستحواذ على الأراضي الفيدرالية، وذلك بسبب ارتباطها الوثيق بالفقه القضائي الفيدرالي المتعلق بالتعويض العادل.

لا ينبغي اعتباره بديلاً عن معايير الممارسات المهنية في تقييم العقارات ؛(USPAP) بل هو نظام مخصص لغرض معين.

$$\text{Appraisal Acquisition Federal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Law Federal Applicable}$$

قد يستوفي التقييم معايير USPAP العادية، ومع ذلك لا يفي بمتطلبات المشتريات الفيدرالية.

في حالة وجود تعارض بين قانون تقييم العقارات في فلوريدا (UASFLA) ومعايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم العقارات (USPAP)، كما هو الحال في ربط القيمة بـ«فترة العرض» (الوقت الذي كان من المفترض أن تظل فيه العقار معروضة في السوق قبل البيع وفقًا لتقدير القيمة السوقية في تاريخ السريان، حسب تعريف معايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم العقارات)، يستند المُقيّمين إلى «قاعدة الاستثناء القضائي» الواردة في معايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم العقارات ويتبع قانون تقييم العقارات في فلوريدا (UASFLA) (UASFLA §§ 4.2.1، 2.7.2.1).

10 معايير تقييم الأعمال

لا يقتصر التقييم على العقارات فحسب. ومن بين المعايير الرئيسية لتقييم الأعمال في الولايات المتحدة معايير «الجمعية الأمريكية للمُقيّمين» وبيانات معهد المحاسبين القانونيين المعتمدين الأمريكيين (AICPA) بشأن معايير خدمات التقييم (of Society American Appraisers 2022; Accountants Public Certified of Institute American 2007).

تُعتبر هذه المعايير ذات صلة بما يلي:

- المؤسسات التجارية؛
- الأوراق المالية؛
- الأصول غير الملموسة؛
- الملكية الفكرية؛ و
- حصص الملكية.

وبالتالي، ينبغي أن يراعي التصنيف الشامل لمعايير التقييم أن التقييم هو مجال متعدد الأصول.

11 معايير إعداد التقارير المالية

تؤثر معايير إعداد التقارير المالية تأثيرًا كبيرًا على التقييم، لكنها لا تعمل بنفس الطريقة التي تعمل بها معايير الممارسة المهنية المقبولة في الولايات المتحدة (USPAP) أو «الكتاب الأحمر» الصادر عن معهد RICS.

ومن الأمثلة المهمة على ذلك:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 --- قياس القيمة العادلة (Board Standards Accounting International 2011) ؛ و
- المعيار المحاسبي الأمريكي رقم 820 --- قياس القيمة العادلة (Board Standards Accounting Financial n.d.) .

تحدد هذه المعايير كيفية فهم القيمة العادلة وقياسها لأغراض إعداد التقارير المالية.

ويمكن التعبير عن هذا التمييز على النحو التالي:

RICS / IVS / USPAP → performed are services valuation How

في حين أن

820 ASC / 13 IFRS → required is measurement accounting What

تنظم معايير إعداد التقارير المالية أهداف التقييم، في حين تنظم معايير التقييم المهنية سلوك المُقيِّم وإجراءات التقييم التي يتبعها.

12 أنظمة التقييم التنظيمية: ألمانيا كمثال

تُعد ألمانيا مثالاً على نهج تنظيمي أكثر صراحةً: حيث تنص «لائحة تقييم العقارات» (Immobilienwertermittlungsverordnung، ImmoWertV)، وهي لائحة اتحادية، على أساليب تقييم العقارات (Bundesrepublik Deutschland 2021). والفرق بينها وبين معايير الممارسة المهنية الموحدة في مجال التقييم العقاري (USPAP) جوهري: فمعايير الممارسة المهنية الموحدة في مجال التقييم العقاري (USPAP) هي في الأساس معيار للسلوك المهني والحد الأدنى من الأداء، في حين أن لائحة تقييم العقارات (ImmoWertV) تحدد المنهجية بموجب لائحة اتحادية.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Standards Professional}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Methodology Valuation Regulatory / Statutory}$$

ويكتسب هذا التمييز أهمية كبيرة في مجال الفقه القضائي المتعلق بالتقييم المقارن.

13 معايير الإقراض والمتطلبات الخاصة بكل مهمة

يُشكل الإقراض العقاري مستوىً إضافياً من حوكمة التقييم.
في الولايات المتحدة، قد يتأثر التقييم بالمتطلبات التي تفرضها:

-
-
-
-
-
-
-

هذه المتطلبات لا تحل محل معايير الممارسة المهنية المقبولة في مجال التقييم .(USPAP)
بدلاً من ذلك،

$$\begin{aligned}\text{Requirements Appraisal Applicable} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Rules Agency} + \text{Conditions Assignment}\end{aligned}$$

من الأفضل تصنيف «مجموعة البيانات الموحدة للتقييم» (UAD)، بما في ذلك الإصدارات اللاحقة مثل UAD 6.3، على أنها مواصفات للإبلاغ والبيانات بدلاً من اعتبارها معيارًا عامًا للتقييم (Mac Freddie n.d.).

14 الفجوة في معايير الممارسة الأمريكية

يظهر اختلاف هيكلي كبير عند مقارنة ممارسات التقييم في الولايات المتحدة بنظام .RICS
تتبع الولايات المتحدة معايير USPAP كإطار عمل للمعايير الأخلاقية ومعايير الأداء، لكنها تفتقر إلى إطار عمل موحد وشامل لممارسات تقييم العقارات يماثل «الكتاب الأحمر» الصادر عن .RICS
تتناول «المعايير الموحدة للتقييم العقاري» (USPAP) بشكل عام ما يلي:

- الأخلاقيات؛
- الكفاءة؛
- نطاق العمل؛
- نتائج المهام الموثوقة؛
- إعداد التقارير؛ و
- حفظ السجلات.

ما ينقصه هو مجموعة موحدة ومفصلة من المبادئ التوجيهية الإلزامية أو شبه الإلزامية التي تحدد الكيفية التي ينبغي بها إجراء تحليل تقييم العقارات في العادة.
وعلى النقيض من ذلك، تنشر RICS معاييرها الإلزامية وإرشاداتها الاستشارية المتعلقة بالتطبيق (VPGAs) في وثيقة واحدة.
وبالتالي، فإن التمييز المفيد هو:

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Requirements Performance Minimum} + \text{Ethics}}$$

في حين أن

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Book Red RICS} \approx{}& \text{Standards Professional} + \text{Standards Process Valuation} \\ &+ \text{Guidance Practice} + \text{Guidance Application}\end{aligned}}$$

15 تجزؤ منهجية التقييم في الولايات المتحدة

المواد التي تؤدي مجتمعةً وظيفة ما يعادل «الكتاب الأحمر» في الولايات المتحدة موزعة على مصادر عديدة.
ومن بينها:

- USPAP؛
- المواد الاستشارية لمؤسسة التقييم (Appraisal Foundation)؛
- الكتب الدراسية والمؤلفات المهنية لمعهد التقييم (Appraisal Institute)؛
- متطلبات فاني ماي وفريدي ماك؛
- متطلبات إدارة الإسكان الفيدرالية (FHA) وإدارة شؤون المحاربين القدامى (VA)؛
- اللوائح المصرفية الفيدرالية؛
-
- قوانين ولوائح التقييم على مستوى الولايات؛
- قرارات المحاكم؛
- متطلبات الوكالات المحددة؛
- المعايير الفنية لـ IAAO الخاصة بالتقييم الجماعي (معيار التقييم الجماعي للعقارات، ومعيار دراسات النسب، وغيرها)؛ و
- الممارسات المهنية المتبعة.

لا توجد وثيقة واحدة تنص بشكل شامل على ما يلي:

فيما يلي المنهجية المهنية المقبولة عمومًا لإجراء تقييم العقارات.

ويعمل معهد التقييم على سد هذه الفجوة جزئيًا من خلال كتاب «تقييم العقارات» ((Appraisal Institute 2020))، إلى جانب الدورات المهنية والدراسات المتخصصة والمقالات وغيرها من المؤلفات المنهجية.
يصف هذا العمل عملية عامة مثل:

$$\begin{aligned}&\text{Analysis Market} \to \text{Use Best and Highest} \to \text{Analysis Data} \\ &\to \text{Value to Approaches} \to \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

ومع ذلك، فإن هذه المنهجية لا تُعتبر إلزامية تلقائيًا لمجرد أن المهمة تُنفَّذ وفقًا لمعايير الممارسة المهنية المقبولة في مجال تقييم الممتلكات (USPAP).
وبالتالي، فإن النظام الأمريكي يفصل، بشكل أكثر وضوحًا من نظام RICS، المعايير المهنية عن المنهجية المهنية.

16 ثلاثة مستويات متميزة لحوكمة التقييم

هناك نموذج تحليلي مفيد يقسم حوكمة التقييم إلى ثلاثة مستويات على الأقل:

1. Conduct Professional and Ethics
2. Standards Performance Valuation
3. Standards Methodology and Practice Valuation

تتناول «المبادئ التوجيهية الأمريكية لتقييم الممتلكات العامة» (USPAP) المستويين 1 و2 بشكل مستفيض.

فيما يتعلق بتقييم عقار فردي --- وهو النطاق الذي يقتصر عليه هذا المقال --- لا توجد في الولايات المتحدة معايير من المستوى الثالث قابلة للتطبيق بشكل عام؛ بل إن المستوى الثالث موزع بين الكتب الدراسية، والتعليم المهني، وقواعد الوكالات، ومتطلبات الجهات المقرضة، والتوجيهات التنظيمية، والسوابق القضائية، والممارسات المهنية المتبعة، في حين أن معهد RICS هو الأقرب إلى دمج المستويات الثلاثة جميعها.

يتداخل هذان التصنيفان بدلاً من أن يكون بينهما تطابق تام: فالمستويان 1 و2 يقعان ضمن الطبقة 1 في الشكل 1، والمستوى 3 يقع ضمن الطبقتين 3 و4، أما الطبقة 2 (IVS) فتشمل جميع المستويات الثلاثة.

17 مقترح لـ«الأنطولوجيا» الخاصة بحوكمة تقييم العقارات

الشكل يُصنف موقع1 هذه الأنطولوجيا (تصنيف أنواع القواعد والعلاقات بينها) إلى ست طبقات، بدءًا من الأكثر عمومية وصولًا إلى الأكثر تحديدًا في سياق المهام.

الإطار العام	الاختصاص القضائي / الهيئة	الوظيفة الأساسية
UASFLA	الحكومة الفيدرالية للولايات المتحدة	تقييم الأراضي المملوكة للحكومة الفيدرالية لأغراض الاستحواذ
معايير ASA	الولايات المتحدة / ASA	تقييم الأعمال والأصول
معايير المراجعة الخاصة التابعة لجمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين في الولايات المتحدة (AICPA) (SSVS	الولايات المتحدة / AICPA	خدمات تقييم الأعمال
ImmoWertV	ألمانيا	التنظيم الفيدرالي لتقييم العقارات
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13	المحاسبة الدولية	تقييم القيمة العادلة
820 ASC	المحاسبة في الولايات المتحدة	تقييم القيمة العادلة

20 الخلاصة

من الأفضل فهم حوكمة التقييم الدولية على أنها نظام متعدد المستويات، وليس تسلسلاً هر

لا يزال معيار التقييم المهني الموحد (USPAP) هو المعيار المهني الرئيسي للتقييم ف (IVS) إطارًا دوليًا واسعًا للتقييم. أما معهد المساحين العقاريين الملكي (RICS) فيضيف التقييم الدولي (IVS) مع إرشادات إجرائية وتقنية وتطبيقية مفصلة. ويؤدي نظام التقييم ا داخل القارة الأوروبية، في حين تتناول الأنظمة الوطنية الأخرى والأنظمة المخصصة لأ معينة.

تكشف هذه المقارنة عن سمة هيكلية بارزة في تقييم العقارات في الولايات المتحد الممارسة المهنية القابلة للتطبيق بشكل عام، تعادل «الكتاب الأحمر» الصادر عن المعهد

وبدلاً من ذلك، تتوزع منهجية التقييم الأمريكية بين المؤلفات المتخصصة، واللوائح الم ومتطلبات المقرضين، والممارسات المتبعة.

يشير هذا التمييز إلى أن الجهود المستقبلية الرامية إلى إضفاء الطابع الرسمي على مم

1. ما هي الالتزامات الأخلاقية والمهنية التي يحكمها المُقيِّم؟
2. ما الذي يُعتبر أداءً تقنيًّا تقنيًّا في مجال التقييم؟
3. ما هي الأساليب التحليلية التي تُشكّل ممارسة مهنية يمكن للدفاع عنها؟
4. ما هي القواعد الإضافية الخاصة بالسلطة القضائية أو الخاصة بالمهمة التي تنطب

يمكن لإطار عمل هندسي رسمي للتقييم أن يوفر التكامل المفقود بين هذه المستويات. و المهنية الموحدة للتقييم العقاري (USPAP) بدلاً من أن يحل محلها، مع توفير بنية منهجي وإن لم يكن بالضرورة من حيث الشكل المؤسسي --- بالهيكل الموجه نحو الممارسة الو الملكي للمهندسين العقاريين .(RICS)

ا نطاق التغطية والمعايير السارية

1.ا التغطية

تهدف المجلة إلى تغطية كل دولة يتجاوز ناتجها المحلي الإجمالي الاسمي 100$ مليار د
وضعها صندوق النقد الدولي لعام 2026 (Fund Monetary International 2026)
التي تقع دون هذا الحد، والتي أُدرجت إما لأن الثروة تتركز فيها بشكل لا يتناسب مع حج
استكمال تغطية منطقة تمت تغطيتها بالفعل، ومن أمثلة ذلك الدول الأعضاء الأصغر في ا
لم يتم تضمين بعض الولايات القضائية لأن حكوماتها استبدادية (تقع في أدنى شريح
عن وحدة المعلومات التابعة لمجلة الإيكونوميست (Unit Intelligence Economist
صعب. ويُعد هذا قيدًا عمليًّا أكثر منه قاعدة: ففي الحالات التي يمكن فيها الاطلاع على ا
القضائية، يتم إدراجها في الدراسة.

2.ا قائمة الولايات القضائية

يُدرج الجدول 2 الولايات القضائية التي تتجاوز العتبة، مجمّعةً على النحو الذي تجمعها به ح
مع الناتج المحلي الإجمالي بمليارات الدولارات الأمريكية. ومن بين الدول التي تتجاوز
العدد روسيا، والمملكة العربية السعودية، والإمارات العربية المتحدة، ومصر، والجزائر، و
الكونغو الديمقراطية، وإثيوبيا، وعُمان، ولا يتناول الصين (مع هونغ كونغ) ولا فيتنام ولا ك
ولا بيلاروسيا. وقد سُجّلت معايير جميع هذه الدول في الجداول الإقليمية أدناه حيثما وصل
لا تتوقف على الولايات القضائية التي تبلغها حلقات سلسلة الأحكام القضائية.

المنطقة	السلطات القضائية التي تتجاوز العتبة (الناتج المحلي الإجمالي
أمريكا الشمالية	الولايات المتحدة 32,384؛ كندا 2,507؛ المكسيك 2,121؛ بور
أمريكا الوسطى ومنطقة البحر الكاريبي	الجمهورية الدومينيكية 136؛ غواتيمالا 129؛ كوستاريكا 110
أمريكا الجنوبية	البرازيل 2,636؛ الأرجنتين 688؛ كولومبيا 540؛ تشيلي 408
المملكة المتحدة وأيرلندا	المملكة المتحدة 4,265؛ أيرلندا 779
أوروبا الغربية والشمالية	ألمانيا 5,453؛ فرنسا 3,596؛ إيطاليا 2,738؛ إسبانيا 2,091 السويد 760؛ النمسا 624؛ النرويج 599؛ الدنمارك 504؛ البرت 110
أوروبا الوسطى والشرقية	بولندا 1,134؛ رومانيا 481؛ التشيك 433؛ المجر 271؛ أوكر 117؛ صربيا 112؛ ليتوانيا 106
الشرق الأوسط وشمال أفريقيا	تركيا 1,640؛ المملكة العربية السعودية 1,389؛ إسرائيل 20 الجزائر 317؛ إيران 300*؛ العراق 265؛ قطر 217؛ المغرب
روسيا وبيلاروسيا وآسيا الوسطى	روسيا 2,656؛ كازاخستان 360*؛ أوزبكستان 182*؛ بيلاروس
أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى	جنوب أفريقيا 480؛ نيجيريا 377؛ أنغولا 152؛ كينيا 147؛ ج غانا 118؛ كوت ديفوار 112
جنوب آسيا	الهند 4,153؛ بنغلاديش 511؛ باكستان 408 (تقديرات عام 25 (WEO) أي توقعات لعام 2026 بالنسبة لباكستان)
جنوب شرق آسيا	إندونيسيا 1,540؛ سنغافورة 660؛ تايلاند 580؛ فيتنام 527*؛
شرق آسيا	الصين (مع هونغ كونغ) 21,302*؛ اليابان 4,379؛ كوريا الجن
أوقيانوسيا	أستراليا 2,124؛ نيوزيلندا 279

تحت العتبة، على سبيل الاكتمال (مقترح): الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي سلوفينيا، إس
برمودا، وجزر الباهاما، وجيرسي، وجيرنسي، وجزيرة مان، وموناكو، وليختنشتاين كمرشحة ب
تقع مباشرةً تحت العتبة والتي تغطيها بالفعل إحدى حلقات السلسلة: أوروغواي، وبنما، وبوليف
وجورجيا، ومولدوفا، ودول الكومنولث في منطقة البحر الكاريبي.

جدول 2: البلدان التي تتجاوز عتبة التغطية، حسب المنطقة. الناتج المحلي الإجمالي: ا
عام 2026 (توقعات الاقتصاد العالمي، أبريل 2026). * تتجاوز عتبة التغطية ولكن ل
الرقم الخاص بالصين (مع هونغ كونغ) هو مجموع أرقام صندوق النقد الدولي الخاصة با
الخاصة (450).

3.ا المعايير السارية، حسب المنطقة

يسجل كل جدول أدناه، بالنسبة لمنطقة واحدة، معيار التقييم الساري، والهيئة التي تصدره
التقييم الدولية، وإصداره الحالي، وما إذا كانت ممارسة المهنة مشروطة بترخيص أو تـ
القانون أو اللوائح؛ و «مهني» يعني ملزمًا لأعضاء الهيئة؛ و«استشاري» يعني لا هذا و
يتمكن فريق البحث من تأكيدها من خلال مصدر أولي.

هناك ثلاثة أنماط متكررة تستحق الذكر قبل عرض الجداول. أولاً، أصبح الاعتماد ا
القانون أو اللوائح أمراً شائعاً الآن خارج العالم الأنجلو-أمريكي: تركيا، والمملكة العربية
ونيجيريا، وماليزيا، والفلبين، وكذلك الهند في مجال الإعسار، جميعها تُلزم المُقيّمين قا
بتطبيق معايير التقييم الدولية (IVS) أو معيار وطني مبني عليها. ثانياً، إن نموذج المنهج
مثال ImmoWertV الألماني له نظائر قريبة في اليابان وكوريا الجنوبية وتايوان وبيرو و
كل دولة من هذه الدول الأساليب بموجب لائحة وزارية بدلاً من معيار مهني. ثالثًا، في م
الوسطى والجمهورية الدومينيكية) وجنوب آسيا، تتمثل القاعدة السارية في لوائح الضمانا
المُقيّمين المعتمدين، دون وجود أي معيار عام للتقييم على الإطلاق.

جدول 3: أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى وشمال أفريقيا.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
جنوب أفريقيا	معايير التقييم الجنوب أفريقية :(SAVS) معايير التقييم الدولية (IVS) بالإضافة إلى التقييمات البلدية لأغراض تحديد قيمة العقارات لأغراض الضرائب العقارية	SACPVP (المجلس القانوني)؛ SAIV (المعهد)	أحكام قانونية: يجب على المثمنين المسجلين الالتزام	تم اعتماد معايير التقييم الدولي (IVS) مع الملحق الوطني؛ وتعد كل من SACPVP وSAIV وSAICA والمقيّم العام أعضاءً في المجلس الدولي لمعايير التقييم (IVSC)	تم تحديث صفحة SAVS في يناير 2025، وتشير IVS 2025 إلى أن†	قانون مهنة خبراء تقييم العقارات رقم 47 لعام 2000؛ سجل SACPVP
نيجيريا	معايير التقييم النيجيرية (الكتاب الأخضر)	ESVARBON (مجلس قانوني)؛ NIESV (معهد)	قانوني: ملزم للمساحين والمثمنين المسجلين	تم اعتماد نظام الترجمة الفورية (IVS) حرفياً مع مراعاة التوجيهات الوطنية؛ وثلاثة أعضاء نيجيريين في لجنة نظام الترجمة الفورية (IVSC)	الطبعة الأولى، 2018†	تسجيل شركة ESVARBON بموجب قانون عام 1975
كينيا	معايير التقييم الكينية لعام 2021 بالإضافة إلى معايير التقييم الدولية (IVS)	مجلس تسجيل المثمنين (مجلس قانوني)؛ ISK (معهد، عضو في IVSC)	محترف ؛(KVS) التسجيل القانوني	متوافقة؛ تشير ISK إلى KVS 2021 مع IVS 2025 و«الكتاب الأحمر»	2021	قانون المثمنين، Cap. 532؛ سجل مجلس المثمنين (VRB)
غانا	ليست منظمة وطنية؛ ويستخدم أعضاؤها نظام IVS و«الكتاب الأحمر»	GhIS (عضو في IVSC)	للمهنيين فقط	التنسيق من خلال العضوية	---	لا يوجد سجل قانوني؛ مشروع قانون مجلس المسح قيد النظر (فبراير 2026)
مصر	معايير تقييم العقارات المصرية، الطبعة الثانية (بالحروف اللاتينية: al-Ma'ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-'Aqari)	هيئة الرقابة المالية (القانون رقم 10/2009)	اللوائح التنظيمية الخاصة بالمُقيّمين المسجلين لدى FRA	تماشيًا مع استراتيجية IVS 2025	قرار مجلس إدارة FRA رقم 191/2026 (الطبعة الأولى، 2015)	سجل FRA لخبراء إعادة تقييم الأصول؛ ويقوم بنك CBE بإدراجهم في قوائم منفصلة
المغرب	لا توجد أحكام قانونية؛ ميثاق AMEI (2017) مستوحى من الميثاق الفرنسي؛ وتستخدم الشركات الكبرى معايير RICS وIVS	AMEI (جمعية)؛ المحاكم المعنية بالخبراء القضائيين	تنبيه: لقب «خبير قضائي» هو اللقب الوحيد المحمي قانونًا	منضمة بشكل غير رسمي؛ ليست عضوًا في IVSC	الميثاق لعام 2017	لا يوجد سجل للمثمنين؛ توجد قوائم الخبراء القضائيين فقط

جدول 3: أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى وشمال أفريقيا (تتمة)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
زامبيا	لم يُنشر أي شيء؛ وتنظم ZIVS التدريبات	معهد زامبيا للمساحين والتقييم (معهد قانوني، عضو في المجلس الدولي للمساحين والتقييم ((IVSC)	قانوني	تم التنسيق عبر IVSC†	قانون ZIVS لعام 2023	سجل ZIVS
زيمبابوي	لم يُنشر أي شيء	مجلس المثمنين في زيمبابوي (هيئة قانونية، عضو في المجلس الدولي للمثمنين ((IVSC)	قانوني	مجهول†	قانون المثمنين، Ch. 27:18 (1996)	سجل مجلس المثمنين
بوتسوانا	لا شيء؛ لا يصدر المعهد أي معايير ولا يُلزم باستخدام نظام IVS	المجلس الاستشاري للعقارات (مجلس قانوني)؛ REIB (عضو في IVSC)	التسجيل القانوني، بدون معيار	عضو في IVSC غير خاضع لنظام IVS الإلزامي	قانون المهنيين في مجال العقارات لعام 2003	سجل REAC
موريشيوس	لا شيء؛ حيث يستخدم الممارسون «الكتاب الأحمر» ونظام IVS	إدارة التقييم الحكومية (التصنيف)	لم يتم العثور على سجل قانوني†	معتمدة من قبل RICS	---	الوضع الفعلي وفقًا لمعايير RICS
السنغال	لا شيء؛ لدى ONES قسم *évaluation immobilière* (التقييم العقاري)	Ordre national des Experts du Sénégal	قانوني (القانون رقم 2017-16)	مستقل	2017	يلزم التسجيل في سجل ONES
كوت ديفوار	لا شيء؛ توجد غرفة خبراء طوعية	Ordre des Géomètres-Experts (قانوني)؛ CNEI-CI (طوعي)	لم يتم العثور على قانون خاص بالمثمنين†	مستقل	---	سجل géomètres-experts فقط
الكاميرون	لم يتم العثور على أي نتائج	تمنح MINHDU التراخيص للوكلاء والمروجين	لم يتم العثور على قانون خاص بالمثمنين†	مستقل	---	لم يتم العثور على سجل المُقيِّمين

ملاحظات: جنوب أفريقيا ونيجيريا هما الحالتان الأفريقيتان اللتان اعتمد فيهما هيئة قانونية ولا تنظم القوانين الموحدة لمنظمة OHADA التقييم؛ فالقانون الموحد للأوراق المالية الحجز. لا يوجد معيار أفريقي شامل: AfRES هي جمعية بحثية لا تتمتع بولاية وضع المعايير المتبادل بين أعضاء الجماعة الأفريقية الشرقية فيما يتعلق بالمُقيّمين. المصادر: (South Africa of Republic ;2025 Profession Valuers Nigerian ;2000 of Surveyors of Institution ;n.d. Kenya of Republic ;2018 Valuers des Marocaine Association ;2026 Egypt News Daily ;n.d. Surveyors Republic ;2025 Uganda of Parliament ;2016 Tanzania of Republic ;2025 Council Standards Valuation International [b].(n.d.

جدول 4: تركيا والشرق الأوسط.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
تركيا	المعايير الدولية للتقييم (*Uluslararası Değerleme Standartları*, UDS IVS باللغة التركية، نشرتها TDUB وTSPB بموجب بيان هيئة أسواق رأس المال (SPK Communiqué III-62.1)	SPK (الهيئة التنظيمية)؛ TDUB (هيئة التنظيم الذاتي المنصوص عليها قانونًا، قانون أسواق رأس المال رقم 6362، المادة 76)	قانوني: إلزامي بالنسبة لتقييمات أسواق رأس المال؛ وتشترط هيئة الرقابة المصرفية والمالية التركية (BDDK) أن يتم تقييم ضمانات البنوك من قبل شركات مرخصة	تم اعتمادها حرفياً من خلال الترجمة، معتمدة من قبل SPK لكل طبعة؛ TDUB هي عضو في IVSC وTEGoVA	III-62.1 (OG 29966، 1 فبراير 2017)؛ IVS 2017 المعتمدة في 22 يونيو 2017؛ الطبعة التركية الحالية هي على الأرجح IVS 2022†	رخصة تقييم العقارات (*Gayrimenkul Değerleme Lisansı*)، عن طريق الامتحان والتسجيل ؛(SPL) عضوية TDUB إلزامية
المملكة العربية السعودية	IVS (باللغة العربية، ترجمة مرخصة من «تقييم» منذ عام 2013) بالإضافة إلى أدلة «تقييم» القطاعية	«تقيّم»، الهيئة السعودية للمثمنين المعتمدين	القانون: قانون المثمنين المعتمدين، المرسوم الملكي رقم M/43 (2012)	تم اعتماده حرفياً؛ وتسود القوانين المحلية ويجب الإفصاح عن أي انحرافات عنها؛ وتعد «تقييم» عضواً في IVSC	النسخة الحالية من IVS†	سجل اعتماد «تقييم»
الإمارات العربية المتحدة (دبي)	كتاب الإمارات (كتاب تقييم العقارات)	دائرة الأراضي في دبي / هيئة التنظيم العقاري (RERA)	القوانين: قرار المجلس التنفيذي رقم 37/2015؛ القرار الإداري رقم 67/2020	تتضمن أحدث نسخة من نظام IVS (التحديث لعام 2019 مع ؛(IVSC وتعد DLD عضوًا في IVSC	2019†	قائمة المثمنين لدى هيئة تنظيم العقارات ،(RERA) التجديد السنوي
الإمارات العربية المتحدة (أبو ظبي)	تم اعتماد نظام IVS (2018)؛ وقد استشهد مقدمو التدريب بـ ADREVS	DMT / ADREC	القانون رقم 3/2015 بصيغته المعدلة لعام 2025 بشأن تراخيص المُقيّمين	تم اعتماده؛ وتعد الإدارة عضوًا في IVSC	الطبعة†	رخصة DMT/ADREC مع دورة التجديد
قطر	لا يوجد شيء محدد؛ «أقارات» تعلن عن معايير تقييم العقارات (2026)	أقارات (المرسوم رقم 28/2023)؛ لجنة التسجيل التابعة لوزارة العدل (القانون رقم 5/2024)	الإطار القانوني؛ الاستشارات المتعلقة بالمعايير	لم يتم اعتمادها رسميًا؛ وتعد QIA عضوًا في IVSC	القانون رقم 5/2024	الناشئة†
البحرين	معايير التقييم البحرينية (BVS)	RERA	القوانين: القانون رقم 27/2017، المرسوم رقم 69/2017، القرار رقم 2/2019	تم اعتماد نظام IVS بالكامل مع الملحق الوطني BVS) 101--105، 400، 410) ومرفق	BVS 2022 (أول نسخة في عام 2019)	ترخيص ،RERA التجديد السنوي

جدول 4: تركيا والشرق الأوسط (تابع)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
الأردن	لا شيء؛ تعليمات DLS «تراعي المعايير الدولية»	إدارة الأراضي والمسح	الأساس القانوني: القانون رقم 38/1980؛ اللائحة رقم 37/2020 المتعلقة بتقييم العقارات وتسجيل المُقيّمين، التي تحل محل اللائحة الصادرة عام 2004؛ التسجيل إلزامي	لا يوجد تبني رسمي؛ وليس عضوًا في IVSC	2020	سجل المُقيّمين التابع لشركة DLS
لبنان	لم يتم تحديد أي شيء†	الخبراء المعتمدون لدى وزارة العدل؛ قوائم البنك المركزي	---	ليس عضوًا في IVSC	---	لا توجد رخصة مخصصة
إيران	لم يتم تحديد أي منهم؛ خبراء قضائيون رسميون	السلطة القضائية	---	ليس عضوًا في IVSC	---	شهادة الخبراء حصريًّا على†
العراق	قانون تقييم العقارات رقم 85/1978 (الضرائب والتسعير الحكومي)	الهيئة العامة للضرائب	معيار قانوني وليس معيارًا مهنيًا	لا شيء	1978	لم يتم العثور على أي نتائج†

ملاحظات. حلّ البيان رقمﺆ III-1.62 محل البيان رقمﺆ، السلسلة ،VIII العدد 45 ل
(BDDK) أن يتم تقييم ضمانات البنوك من قبل شركات مرخصة من قبل البنك المركز
التركية ،(SPK) لكنه لا ينشر أي معايير خاصة به. وتعتبر شركة «تقييم» أن معايي
فهي إلزامية»، مع فرض غرامات وتعليق الترخيص والسجن في حالة المخالفة. وتمن
ولا يوجد معيار اتحادي في الإمارات العربية المتحدة. وقد صيغت المعايير الإسرائيلية
n Hashemite) ولا تتضمن أي دمج رسمي لمعايير .IVS المصادر: (nie Mae
;2017 Birliği Uzmanları Değerleme Türkiye ;2017 Kurulu Piyasası
Council Standards Valuation International ;n.d. Kuruluşu Eğitim ve
ation International ;2019 Council Standards Valuation International
of Sultanate ;2022 Bahrain of Kingdom Authority, Regulatory Estate
n.d. Surveyors Chartered of Institution Royal ;n.d. Egypt Authority,
n.d. Qatar Authority, Regulatory Estate Real Aqarat, ;n.d.[a] Council

جدول 5: جنوب شرق آسيا.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
سنغافورة	معايير التقييم وإرشادات الممارسة الخاصة بـ SISV	معهد سنغافورة للمساحين والمثمنين	مهني؛ قواعد الإدراج في بورصة سنغافورة (SGX) تشير إليه	تم مواءمتها وتحديثها لتتوافق مع معايير IVS؛ وتعد SISV وIVAS من أعضاء IVSC	سنة الإصدار†	رخصة المُقيِّم بموجب قانون المُقيِّمين لعام 1906، التي تصدرها هيئة الضرائب في سنغافورة (IRAS) سنويًّا؛ وتقع مسؤولية التأكد من الكفاءة على عاتق جمعية المقيِّمين في سنغافورة (SISV)
ماليزيا	معايير التقييم الماليزية (*Standard Penilaian Malaysia*)	مجلس المثمنين والمُقيّمين ووكلاء العقارات ومديري العقارات	قانوني: تشريع فرعي بموجب القانون رقم 242 لعام 1981؛ والامتثال له إلزامي	تم اعتمادها مع الملحق الوطني (التقارير المالية، التمويل، البنك المركزي الماليزي، معايير لجنة الأوراق المالية)	الطبعة السابعة، سارية المفعول اعتبارًا من 1 يونيو 2025†	مُقيِّم مسجَّل بموجب القانون رقم 242
إندونيسيا	مدونة قواعد سلوك المقيمين الإندونيسيين ومعايير التقييم الإندونيسية (KEPI) و (SPI	لجنة KPSPI التابعة لـ MAPPI	إلزامي بموجب قانون التأسيس: تنص لائحة وزارة المالية على أن يكون الحصول على شهادة SPI إلزامياً للمثمنين المرخصين	تم اعتمادها مع الملحق الوطني؛ وتتبّع SPI VII معايير IVS لعام 2017؛ وتعد MAPPI عضوًا في IVSC	العدد 2018؛-VII معايير المواضيع وفقًا لمسودة التعرض	ترخيص المُقيِّم العام الصادر عن وزير المالية (المرسوم الوزاري رقم 101/2014 بصيغته المعدلة)
تايلاند	المعايير ومدونة قواعد السلوك لمهنة تقييم العقارات	جمعية المثمنين التايلانديين؛ جمعية المثمنين التايلانديين (عضو في المجلس الدولي للمثمنين ؛([IVSC] هيئة الأوراق المالية والبورصات (SEC)	محترف؛ حاصل على ترخيص من هيئة الأوراق المالية والبورصات (SEC) لممارسة الأعمال المتعلقة بأسواق رأس المال؛ يلتزم بسياسة BOT فيما يتعلق بالضمانات	مُحاذاة†	الطبعة†	لا توجد ترخيص عام؛ قائمة معتمدة من هيئة الأوراق المالية والبورصات ؛(SEC) بيان سياسة مجلس الإدارة بشأن تقييم الضمانات والعقارات المحجوزة (2019)
الفلبين	معايير التقييم الفلبينية (PVS)	وزارة المالية / BLGF (عضو في IVSC)	القانونية: الأمر رقم 037-18 الصادر عن وزارة المالية؛ بموجب القانون الجمهوري رقم 12001 (RPVARA) بشأن الجداول	تم اعتماده مع الملحق الوطني PVS) الطبعة الثانية، الذي يتضمن IVS 2017)	الطبعة الثانية، 2018؛ قيد المراجعة كل ثلاث سنوات	مُقيّمين عقاريين مرخصين بموجب القانون رقم 9646 (2009)، مجلس جمهورية الصين الشعبية

جدول 5: جنوب شرق آسيا (تابع)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
لاوس	``الممارسات القياسية لتقييم العقارات في لاوس"†	هيئة الأوراق المالية في لاوس؛ وزارة العدل فيما يتعلق بأعمال الإنفاذ	يقتصر العمل على الشؤون التنظيمية المتعلقة بالأوراق المالية والشؤون القضائية فقط	تُعلن التوافق مع IVS؛ لا يوجد عضو في IVSC	---	موافقة LSC على الشركات

ملاحظات: جمعية المثمنين في رابطة دول جنوب شرق آسيا (ASEAN) (1981)
تحتفظ بسجل، ولا تطبق نظام الاعتراف المتبادل؛ ولا تشمل ترتيبات الاعتراف المتبادل
مجال التقييم. ويتم التنسيق من خلال العضوية في المجلس الدولي للمثمنين (IVSC) و
المصادر: (Valuers and Surveyors of Institute Singapore ;n.d. nland
Pengurus dan Tanah Harta Ejen Pentaksir, Penilai, Lembaga ;n.d. a
ion Valuers ;2025 Penilaian.id ;2014 Indonesia Republik Keuangan
of Department Finance, Government Local of Bureau ;2019 Thailand
25 Philippines Finance, of Department Finance, Government Local of
Darussalam Brunei ;2023 DFDL ;n.d. Association Valuation Vietnam
.(n.d.

جدول 6: جنوب آسيا.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
الهند	تم الإعلان عن معايير التقييم الهندية (IVS) فيما يتعلق بجميع عمليات التقييم في حالات الإعسار (التعميم رقم RV/93/2026 الصادر عن معهد التقييم الهندي ؛((IBBI) ومعايير التقييم الصادرة عن معهد المحاسبين القانونيين في الهند (ICAI) لعام 2018 فيما يتعلق بالأصول التجارية والمالية؛ ولم يتم الإعلان قط عن أي «معايير تقييم هندية» بموجب المادة 18	معهد البنوك الهندي (IBBI) بصفته الجهة التنظيمية لمنظمات المثمنين المسجلين بموجب قواعد الشركات (المثمنون المسجلون والتقييم) لعام 2017؛ والمجلس الهندي للمحاسبين القانونيين المعتمدين ؛(ICAI) ومنظمات المثمنين المسجلين (RVOs)	التنظيمي فيما يتعلق بقانون الشركات وفئات أصول قانون الإفلاس وإعادة الهيكلة ؛(IBC) ومهني فيما يتعلق بمعايير معهد المحاسبين القانونيين في الهند (ICAI)	تم اعتماد معايير IVS حرفياً في أعمال IBC (أبريل 2026)؛ وتم مواءمة معايير ؛ICAI ويبلغ عدد أعضاء IVSC ثلاثة عشر عضواً	القواعد لعام 2017، المعدلة في 1 يونيو 2026؛ IVS 2025	سجل IBBI (الأراضي والمباني؛ المصانع والآلات؛ الأوراق المالية)؛ سجل ضريبة الثروة الموازي، القسم 34AB؛ قائمة البنوك المعتمدة
باكستان	لا توجد معايير وطنية؛ إرشادات هيئة البنوك في باكستان (PBA) بشأن تعيين المثمنين بموجب اللائحة التنظيمية الاحترازية رقم R-8 الصادرة عن بنك باكستان المركزي (SBP)	اتحاد البنوك الباكستانية؛ البنك المركزي الباكستاني	لأغراض تنظيمية فقط، كضمان	مستقل؛ ليس عضوًا في IVSC	إرشادات رابطة كرة السلة المحترفة (PBA) لعام 2026	لا توجد ترخيص قانوني؛ لجان PBA؛ تتطلب اللجنة الأولى مهندسًا أو معماريًا أو مخططًا مسجَّلًا لدى PEC
بنغلاديش	لا توجد معايير وطنية؛ سياسة بنك بنغلاديش الخاصة بتسجيل شركات تقييم الضمانات (2023)	بنك بنغلاديش؛ مجلس التقارير المالية	التنظيمية، والضمانات التي تزيد قيمتها عن 1 كروور تاكا	تعد كل من FRC وICAB والهيئة المهنية للمثمنين أعضاءً في IVSC؛ وتُستخدم معايير IVS كمرجع، دون اعتمادها رسميًا	سياسة عام 2023؛ تم تسجيل 131 شركة (2024)	التسجيل الدائم، صالحة لمدة ثلاث سنوات؛ لا توجد رخصة فردية
سريلانكا	أعضاء IVS ثم أعضاء ؛IVSL التوجيه رقم 13/2020 الصادر عن مجلس الخدمات المصرفية في سريلانكا (CBSL) بشأن تقييم العقارات	معهد المثمنين في سريلانكا (القانون رقم 33 لعام 1975، المعدل في عام 2019)؛ البنك المركزي؛ إدارة التقييم الحكومية	مؤسسة قانونية؛ توجيهات البنك المركزي ملزمة للبنوك	تم اعتماد ؛IVS IVSL عضو في IVSC؛ لم يتم العثور على معيار وطني منفصل†	التوجيه رقم 13/2020	فئات العضوية القانونية؛ لا يجوز للبنوك الاستعانة إلا بزملاء معهد IVSL، أو الأعضاء الكبار، أو أعضاء معهد RICS
نيبال	لا توجد معايير وطنية؛ البنود الإضافية الواردة في التوجيه الموحد رقم 12 الصادر عن هيئة تنظيم الاتصالات الوطنية ؛(NRB) وتتبع جمعية	بنك نيبال المركزي؛ جمعية المثمنين في نيبال (عضو في المجلس الدولي للمثمنين ؛[IVSC] مجلس الهندسة	التنظيمية، ضمانات بنكية فقط	يتم تطبيقها من خلال العضوية؛ ولم يتم اعتمادها بموجب القانون	التوجيهات الموحدة رقم 2081 (2024/25)	لا يوجد قانون خاص بالمثمنين (لا يرد «قانون التقييم لعام 2076» المذكور في فهرس لجنة القانون)†؛

ملاحظات. تطبق الهند عدة أنظمة في آن واحد: سجل قانون الشركات الذي يديره معهد
منظمات المُقيِّمين المسجلين؛ و معايير معهد المحاسبين القانونيين في الهند (ICAI) الم
قانون الشركات؛ و التعميمات الصادرة عن هيئة تنظيم الإعسار لعام 2026 التي تجعل
قانون الإعسار والإفلاس (IBC) ؛ وسجل ضريبة الثروة، الذي ظل ساري المفعول بعد إل
(RBI) الخاصة بقائمة المقيمين المعتمدين للضمانات المصرفية؛ وصيغة التعويض المنص
2013. لم يتم أبدًا سن مشروع قانون المُقيِّمين لعام 2020؛ ومن المقرر أن يحدد مشروع
المعهد الهندي للمحاسبة والمراجعة (IBBI) باعتباره «هيئة التقييم». ولا توجد أي ص
الإقليمي .(SAARC) المصادر: ndia of Board Bankruptcy and Insolvency)
;2007 India of Bank Reserve ;2018 India of Accountants Chartered
020 Lanka Sri of Bank Central ;1975 Lanka Sri ;2024 Star Daily The
(2025 Maldives CA ;2023 Bhutan of Government Royal Finance, of

جدول 7: أمريكا الجنوبية.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
البرازيل	*Avaliação de bens*، الأجزاء 1--7 ABNT NBR 14653	ABNT (بقيادة IBAPE في صياغة المسودة)؛ وتقوم CONFEA/CREA وCAU بتنظيم من يحق له التوقيع	معيار تقني، ملزم عند إدراجه: قرار CMN رقم 676/2018.4 بشأن ضمانات الائتمان؛ المحاكم ونزع الملكية وفقًا للممارسة المتبعة	متوافقة؛ اعتمدت IBAPE نظام IVS؛ وتدرج IVSC شركة COFECI ضمن أعضائها†	الجزءان 1 و3: 2019؛ الجزء 2: 2011؛ الأجزاء 4--7: 2002--2009، وقد أُشير إلى سحب بعضها†	لا توجد رخصة تقييم؛ ويتم توقيع تقرير التقييم من قبل مهندس أو خبير زراعي (القانون رقم 194/66.5) أو مهندس معماري
الأرجنتين	المعايير الوطنية للتقييم (*Normas Nacionales de Valuación*, NNV)، الملخص الموحد بتاريخ 23 أكتوبر 2025	محكمة التقييم الوطنية (Tribunal de Tasaciones de la Nación)، القانون رقم 626.21	إجراء قانوني إلزامي لتقييمات القطاع العام الوطني؛ غير ملزم للممارسين في القطاع الخاص	مستقلة؛ لا توجد إشارة إلى IVS في الملخص؛ ليست هيئة عضو في IVSC	القرار رقم TTN 80/2025	لا توجد رخصة وطنية؛ بل توجد نقابات المزادين والمجالس المهنية على مستوى المقاطعات
تشيلي	*Tasación de bienes, obligaciones y derechos* NCh 3658	المعهد الوطني للتقييس (Instituto Nacional de Normalización)، بالتعاون مع وزارة الإسكان ورابطة المثمنين العقاريين	معيار تقني طوعي	مسجل في نظام IVS؛ ليس عضوًا في IVSC	NCh3658/1:2021؛ 2:2022/	لا توجد رخصة أو تسجيل؛ تحدد مؤسسة SII القيمة الضريبية؛ نزع الملكية من قبل لجنة من الخبراء؛ يضيف التعميم رقم 373.2 الصادر عن CMF (14 يوليو 2026) فصلاً خاصاً بالضمانات، RAN 21-10، الذي يدخل حيز التنفيذ في 1 يناير 2028
كولومبيا	المعايير الفنية القطاعية (*Normas Técnicas Sectoriales*)، من خلال هيئات التسجيل المعترف بها؛ قرار IGAC رقم 941/2026 بشأن التقييمات التجارية	هيئة الإشراف على الصناعة والتجارة (القانون رقم 1673/2013)؛ هيئات التسجيل؛ IGAC	أحكام قانونية: التسجيل إلزامي؛ قرار مجلس التقييم العقاري (IGAC) ملزم في تقييمات الأغراض العامة وتقييمات نزع الملكية	متوافق؛ يشير القرار رقم 941/2026 إلى نظام IVS فيما يتعلق بالنماذج؛ والسجل الوطني عضو في منظمة IVSC	القرار رقم 941 (31 يوليو 2026)، الذي يلغي القرار رقم 620/2008	السجل المفتوح للمُقيِّمين، ثلاث عشرة فئة؛ ضمانات بنكية وفقًا لهيئة الرقابة المالية
بيرو	اللوائح الوطنية للتقييم (RNT)	وزارة الإسكان والبناء والصرف الصحي (Ministerio de	التنظيمية: إلزامية لأغراض حكومية، وتُستخدم على نطاق	منهجية مستقلة؛ وهيئة المثمنين عضو في كل من IVSC وUPAV	RM 172-2016، المعدل في عامي 2017	سجلان: سجل الوزارة وسجل المُقيِّم المصرفي التابع لـ SBS (القرار رقم

جدول 7: أمريكا الجنوبية (تابع)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
بوليفيا	غير وطني؛ لائحة ASFI الخاصة بالخبراء التقييميين	ASFI بموجب القانون رقم 393/2013	التنظيمية، القطاع المالي فقط	مستقلة؛ لا تنتمي إلى أي كيان تابع لـ IVSC أو UPAV	التعميم رقم ASFI/326/2015	السجلات التي يحتفظ بها كل بنك
باراغواي	غير وطنية؛ معايير التقييم الفنية للبنك المركزي	البنك المركزي لباراغواي	القطاع التنظيمي والمالي	مستقلة؛ جمعية عضو في الاتحاد الوطني للعمال (UPAV)	Res. SB.SG 288/2002؛ التعميم رقم 246/2019	سجل المثمنين التابع لـ BCP

ملاحظات: انضم الاتحاد الأمريكي لجمعيات التقييم (UPAV) (ليما، 1949) إلى الم
مؤسسي في أكتوبر 2017 بعد أن قرر اعتماد معايير التقييم الدولية ،(IVS) ويقود ع
الإسبانية والبرتغالية؛ أما «قواعد UPAV الخاصة به فهي ذات طابع استشاري. يُعد ا
في البلاد ولا يزال تطبيقه طوعيًا. أما المعيار البيروفي RNT فهو منهجية إلزامية قائ
مادة. المصادر: (Técnicas Normas de Brasileira Associação; 2019
ones de Tribunal ;1990 Agronomia e Engenharia de Federal Conselho
nalización de Nacional Instituto ;2025b Nación la de Tasaciones de
nda, de Ministerio ;2026 Codazzi Agustín Geográfico Instituto ;2013
os de Superintendencia ;1983 Uruguay del Oriental República ;2016
uay del Central Banco ;2015 Financiero Sistema del Supervisión de
.(2017 Council Standards

جدول 8: أوروبا. Stat : قانوني؛ Prof : مهني؛ Adv : استشاري.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	العلاقة بين IVS و EVS	الطبعة	الترخيص
ألمانيا	ImmoWertV 2021 (أساليب القيمة السوقية بموجب BauGB § 199)؛ BelWertV (قيمة الإقراض الرهني بموجب PfandBG § 16)؛ EVS عبر BVS وIVD وBDVI	الحكومة الفيدرالية؛ هيئة الرقابة المالية الألمانية (BaFin) فيما يتعلق بلوائح BelWertV	Stat (كلاهما لوائح اتحادية)؛ Prof (EVS)	BVS :TEGoVA، IVD، BDVI حصلت على جائزة REV؛	دخل قانون ImmoWertV حيز التنفيذ في 1 يناير 2022؛ وتم تعديل قانون BelWertV في عام 2022	لا توجد ترخيص عام؛ خبراء معينون من قبل الجهات العامة وأدّوا اليمين القانونية؛ يُعتبر الحاصلون على شهادة وفقًا لمعيار ISO/IEC 17024 مؤهلين بموجب لائحة BelWertV
فرنسا	ميثاق الخبرة في تقييم العقارات (*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*)؛ EVS و«الكتاب الأحمر» من خلال الهيئات الموقعة	ميثاق بقيادة المعهد الدولي للعلوم والهندسة (IFEI) يضم سبعة عشر موقعًا	Prof (الموقعون)؛ لا يوجد قانون أو لائحة	تماشيًا مع استراتيجية EVS 2025؛ ثمانية أعضاء فرنسيين في TEGoVA؛ تم استخدام REV	الطبعة السادسة، نوفمبر 2025	لا توجد ترخيص قانوني؛ قوائم الخبراء المعتمدين لدى المحكمة فقط
إسبانيا	المرسوم ECO/805/2003 (التقييم للأغراض المالية وقيمة الرهن العقاري)؛ نظام التقييم العقاري (EVS) من خلال هيئات المهندسين المعماريين	وزارة الاقتصاد؛ بنك إسبانيا (Banco de España) يشرف على شركات التقييم	Stat	TEGoVA: AEVIU، CGATE، CSCAE؛ تعمل AEV على دمج ECO–EVS–IVS	بصيغته المعدلة بموجب الأمر ECM/599/2025 (كفاءة الطاقة)	الشركات، وليس الأفراد: *sociedades de tasación* المعتمدة من قبل Banco de España
إيطاليا	قانون تقييم العقارات؛ معيارا UNI 11612:2015 و UNI 11558:2014؛ المبادئ التوجيهية للضمانات الصادرة عن الاتحاد المصرفي الإيطالي (ABI)	تيكنوبورسا؛ يوني؛ ABI	Adv؛ ملزم تعاقديًا من خلال لجان البنوك	تضم «كوديتشي» كلًّا من IVS وEVS؛ وخمسة أعضاء من TEGoVA وREV؛	Codice، الطبعة السادسة، 2025	لا شيء؛ شهادة UNI 11558 الطوعية
هولندا	قواعد NRVT التي تشترط استخدام EVS أو IVS	السجل الهولندي لمُقيّمي العقارات	Prof، نظام ذاتي التنظيم؛ المشرفون يتوقعون التسجيل†	يستخدم المثمنون المسجلون إما نظام EVS أو نظام IVS ويعلنون أيهما يستخدمون؛ أربعة أعضاء في TEGoVA	قواعد الغرفة السارية اعتبارًا من 1 أكتوبر 2025	لا توجد ترخيص قانوني؛ والتسجيل في سجل NRVT إلزامي لأغراض تجارية
بولندا	قانون إدارة العقارات لعام 1997؛ اللائحة	وزارة التنمية والتكنولوجيا؛	Stat (القانون واللائحة)؛ Prof	معايير PFSRM المتوافقة مع	اللائحة السارية اعتبارًا	رخصة الدولة لـ *rzeczoznawca*

جدول 8: أوروبا. Stat : قانوني؛ Prof : مهني؛ Adv: استشاري (تابع)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	العلاقة بين IVS و EVS	الطبعة	الترخيص
البرتغال	القانون رقم 153/2015 (نظام خبراء تقييم العقارات لكيانات النظام المالي)؛ EVS عبر ASAVAL وANAI وAPAE	هيئة الأوراق المالية والبورصات البرتغالية (CMVM) (السجل)؛ بنك البرتغال	Stat	TEGoVA: ثلاثة أعضاء؛ REV:	القانون رقم 153/2015†	خبير تقييم عقاري (*perito avaliador de imóveis*) مسجل لدى هيئة الأوراق المالية البرتغالية (CMVM)، وهو إلزامي بالنسبة للصناديق الاستثمارية والبنوك وشركات التأمين
السويد	قواعد المُثمن العقاري المعتمد	Samhällsbyggarna	Prof، طوعي	عضو في TEGoVA؛ تمت الإشارة إلى IVS/EVS على الرابط†	---	لا توجد ترخيص قانوني؛ نظام الإذن
الدنمارك	أخلاقيات الجمعية ومعايير التقييم؛ مؤهلات المُقيِّم؛ أمر تقييم الائتمان العقاري†	الرابطة الدنماركية للوسطاء العقاريين (æglerforening)؛ هيئة الرقابة المالية (Finanstilsynet)	Prof؛ Stat (الائتمان العقاري)	عضو في TEGoVA؛ REV و TRV	---	تسجيل الوكلاء العقاريين إلزامي؛ أما اعتماد المثمنين فهو اختياري
التشيك	القانون رقم 151/1997 بشأن تقييم العقارات، مع مرسوم التقييم السنوي؛ القانون رقم 254/2019 بشأن الخبراء؛ EVS عبر ČKOM	وزارة المالية (مرسوم)؛ وزارة العدل (خبراء)؛ ČKOM	Stat	ČKOM عضو كامل العضوية في TEGoVA؛ REV	نسخة المرسوم†	خبير (مسجل لدى وزارة العدل) للأغراض القضائية والقانونية؛ خبير تقييم بموجب رخصة تجارية
اليونان	القانون رقم 4152/2013 (سجل المثمنين المعتمدين) ومدونة قواعد السلوك؛ نظام EVS عبر AVAG	وزارة المالية؛ AVAG	Stat (السجل)؛ Prof	عضو في AVAG TEGoVA منذ عام 2010، وهيئة منح شهادات REV	---	مُقيِّم معتمد مسجل لدى وزارة المالية
رومانيا	OG 24/2011 (قانون ANEVAR ومعايير ANEVAR (SEV)، إلزامية	ANEVAR (منظمة تعمل من أجل المصلحة العامة)	Stat (SEV إلزامية بموجب القانون)	SEV استنادًا إلى IVS†؛ عضو في ANEVAR TEGoVA؛ REV	الحدث السنوي لـ SEV†	مُقيِّم معتمد؛ العضوية في ANEVAR إلزامية
المملكة المتحدة	تقييم RICS --- المعايير العالمية (الكتاب الأحمر العالمي) مع الملحق الوطني للمملكة المتحدة؛	RICS	Prof (ملزمة للأعضاء والشركات الخاضعة للرقابة؛ ويُشار إليها من	تم تضمين IVS 2025؛ RICS ليست عضوًا في TEGoVA (في	يسري عالميًا اعتبارًا من 31 يناير 2025؛	لا توجد ترخيص قانوني؛ تسجيل المثمنين لدى RICS؛ وتختلف

جدول 8: أوروبا. Stat : قانوني؛ Prof : مهني؛ Adv: استشاري (تابع)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	العلاقة بين IVS و EVS	الطبعة	الترخيص
أيسلندا	التقييم الرسمي بموجب القانون رقم 6/2001؛ لا توجد معايير للتقييم الخاص	هيئة الإسكان والبناء	Stat (لأغراض التقييم فقط)	ليس عضوًا في TEGoVA	---	يقوم وكلاء العقارات المرخصون بإجراء تقييمات السوق†
صربيا	قانون خبراء تقييم العقارات (الجريدة الرسمية رقم 108/2016، 113/2017)؛ المعايير الوطنية ومدونة الأخلاقيات وقواعد السلوك المهني (70/2017)	وزارة المالية، بناءً على اقتراح لجنة الخبراء التابعة لها؛ NAVS	Stat	عضو في NAVS TEGoVA منذ عام 2011 وعضو في IVSC؛ أساس المعايير الوطنية في برنامج الخدمة التطوعية الأوروبية (EVS)†	2017	ترخيص من وزير المالية؛ ولا يجوز إجراء التقييمات المتعلقة بالقروض المضمونة وحالات الإعسار إلا للمثمنين المرخص لهم†
بلغاريا	قانون المُقيّمين المستقلين لعام 2008 ومعايير التقييم البلغارية	غرفة المُقيّمين المستقلين	Stat	TEGoVA: عضوان؛ REV	2018 BVS†	الترخيص القانوني والسجل
كرواتيا	قانون تقييم العقارات ولائحة الطرق المتبعة في التقييم	وزارة الإسكان؛ HDSViP	Stat	عضو في HDSViP TEGoVA	78/15 NN†	خبراء المحكمة والمحققون
قبرص	«الكتاب الأحمر» ونظام EVS؛ سجل ETEK (القانون رقم 224/1990)	ETEK؛ جمعية المثمنين القبرصيين	Stat (التسجيل)	عضو في CVA TEGoVA؛ REV	---	مسجلة لدى ETEK، فرع تقييم الأراضي†
إستونيا	سلسلة EVS 875 القياسية لتقييم الفارا	جمعية المثمنين الإستونية؛ مركز التقييس	Prof؛ Adv	استنادًا إلى IVS و EVS؛ عضو في REV TEGoVA	EVS 875، الأجزاء المنقحة	الحصول على المؤهل المهني من خلال «كوتسيكودا»
فنلندا	المثمنون المعتمدون (AKA) والمثمنون المنصوص عليهم قانونًا (KHK) فيما يتعلق بقانون الصناديق وقانون البنوك العقارية؛ ويُشترط الالتزام بـ«معيار التقييم الدولي»	لجنة التقييم التابعة لغرفة التجارة	Stat (KHK)؛ Prof (AKA)	لم يتم تحديد IVS أو EVS؛ ليس عضوًا في TEGoVA	---	KHK: إلزامي؛ AKA: طوعي
المجر	المرسوم رقم 25/1997 الصادر عن رئيس الوزراء بشأن قيمة القروض العقارية†؛ شهادة EUFIM	MAISZ	Stat (قيمة الإقراض)	تدرج «مايز» منظمة «تيغوفا» كشريك؛ لكنها غير مدرجة في قائمة الأعضاء	---	لا توجد ترخيص عام
لاتفيا	معيار LVS 401؛ المثمنون المعتمدون بموجب	LIVA	Stat (الاعتماد)	عضو في REV TEGoVA؛	---	مُقيِّم معتمد

الطبقة الأوروبية التي تقع فوق الطبقات الوطنية. دخل EVS» 2025»، وهو الطبعة
TEGoVA، حيز التنفيذ في 1 يناير 2025؛ أما «الكتاب الأحمر» الصادر عن RICS
في 31 يناير 2025، فيدمج «IVS» بالكامل. ولا يُلزم أي منهما المُثمن إلا من خلال ق
الصكوك الخاصة بالاتحاد الأوروبي فهي ملزمة للمقرضين و الدول الأعضاء، وليست
العقاري ،2014/17/EU) المادة 19) معايير تقييم موثوقة ويذكر كلًا من IVSC وVA
متطلبات رأس المال بصيغتها المعدلة بموجب CRR3 تُعرّف قيمة القرض العقاري وقيمة
معايير متحفظة وحكيمة (المادة 229)؛ كما أن المبادئ التوجيهية للهيئة الأوروبية للبنوك (
الضمانات وفقًا لـ«المعايير الدولية والأوروبية والوطنية المعمول بها». وتصل هذه المعايير
أمثلتها BelWertV و ECO/805 و Lei 153/2015 واللائحة البولندية لعام 2023، أو
الألماني، الذي يشتمل على القيمة السوقية بموجب ImmoWertV وقيمة الإقراض العقار
ويُعد ECO/805 الإسباني منهجية وقاعدة لقيمة الرهن العقاري في آن واحد، ويُطبق عل
وحدها للمُقيّم باختيار EVS أو IVS حسب كل مهمة. المصادر: (Republika Srbija
ment European ;2024 Surveyors Chartered of Institution Royal ;n.d.
;2021 Deutschland Bundesrepublik ;2024 Council and Parliament
de Ministerio ;2025 immobilière évaluation en l'expertise de Charte
025 Taxateurs Vastgoed Register Nederlands ;2025 Tecnoborsa ;n.d.
.(2004 republika Slovenská ;1992 Österreich Republik ;2023

جدول 9: شرق آسيا.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
اليابان	معايير تقييم العقارات مع الملاحظات التوجيهية (*Fudōsan kantei hyōka kijun*)، بموجب قانون تقييم العقارات (القانون رقم 152 لعام 1963)	وزارة الأرض، البنية التحتية، النقل والسياحة؛ ملحق إرشادات الممارسة الخاصة بـ JAREA	قانوني-إداري: معيار صادر عن الوزارة وملزم لحاملي التراخيص	معيار وطني مستقل؛ أضافت نسخة عام 2014 مفهوم «المشارك في السوق»؛ وتعد JAREA عضوًا في IVSC وتقوم بنشر ترجمات IVS	آخر تحديث: 1 مايو 2014 (إعادة كتابة كاملة عام 2002)؛ الترجمة إلى الإنجليزية عام 2023	مقيّم عقاري (*Fudōsan kanteishi*)، الامتحان الوطني والتسجيل لدى وزارة الأراضي والبنية التحتية والنقل والسياحة (MLIT)
كوريا الجنوبية	قانون التقييم والمُقيّمين المعتمدين؛ قواعد التقييم (لائحة وزارية صادرة عن وزارة العمل والإسكان والتخطيط العمراني رقم 1253)؛ معايير ممارسة التقييم (إشعار وزارة العمل والإسكان والتخطيط العمراني رقم 2023-522)	KAPA MOLIT؛ (رابطة المُقيّمين، المادة 33 من القانون)	القوانين: القوانين واللوائح الوزارية والإشعارات، جميعها ملزمة	مستقلة؛ كابا عضو في IVSC؛ لا يوجد اعتماد رسمي لنظام IVS في النصوص	القانون المعدل عام 2023 (رقم 19403، ساري المفعول اعتبارًا من 10 أغسطس 2023)؛ القواعد والمعايير، سبتمبر 2023	«غامجيونغبونغاسا»: شهادة ومؤهل يصدرهما الوزير
تايوان	قانون المُقيّمين العقاريين والقواعد الفنية لتقييم العقارات (الصادرة بموجب المادة 19)	وزارة الداخلية؛ الحكومات المحلية؛ الاتحاد الوطني للمُقيّمين	القوانين: القانون بالإضافة إلى اللوائح التنفيذية	مستقلة؛ لا توجد هيئة تقييم تايوانية في المجلس الدولي للخدمات الاستشارية في مجال التقييم (IVSC)	تم تعديل القانون في 7 أغسطس 2024؛ وتم تعديل القواعد الفنية آخر مرة في 20 ديسمبر 2013	*Budòngchǎn gūjiàshī*: امتحان «يوان» (Yuan Examination)، وشهادة وزارة الشؤون الداخلية ،(MOI) ورخصة ممارسة مهنية محلية بعد مرور عامين
الصين	قانون تقييم الأصول (2016، دخل حيز التنفيذ في 1 ديسمبر 2016)؛ المعيار GB/T 50291-2015 الخاص بتقييم العقارات؛ المعايير الأساسية لوزارة المالية والمعايير العملية لجمعية المحاسبين القانونيين في الصين (CAS)	المجلس الوطني لنواب الشعب؛ وزارة المالية (بشأن هيئة الخدمات الإدارية المركزية)؛ وزارة الإسكان والتنمية الحضرية ووزارة الموارد الطبيعية (بشأن المُقيّمين)؛ هيئة الخدمات الإدارية المركزية؛ الجمعية المركزية لمُقيّمي العقارات	القانون التشريعي؛ المعيار الوطني (من النوع الموصى به، المشار إليه في اللائحة التنظيمية)؛ معايير الجمعيات	CAS هي عضو في IVSC؛ بيان التقارب الرسمي†	قانون عام 2016؛ GB/T 50291-2015؛ قواعد الترخيص لعام 2021	*Fángdìchǎn gūjiàshī*: مؤهل وطني وفقًا لقواعد عام 2021 (تم دمج تخصص تقييم الأراضي)؛ التسجيل عبر CIREA

ملاحظات: صدرت المعايير اليابانية لأول مرة في عام 1964، وأُعيدت صياغتها في
المخصومة وفصل عن العقارات المُؤَمَّنة، وتم تنقيحها آخر مرة في عام 2014؛ ويُلزم
المُقيّمين والمشترين العامين باستخدام أسعار المواقع القياسية المنشورة كمعيار مرجعي.
قانون الأسعار الرسمية، ويجعل سعر الأرض القياسي المنشور هو الأساس القانوني للأرا
تنص على طريقة رئيسية لكل نوع من الأصول؛ وتتضمن معايير الممارسة الخاصة به
المالية، والتعويضات . وتحدد القواعد الفنية في تايوان إجراءً من ثماني خطوات وأربع ط
ويلزم قانون الصين لعام 2016 بالامتثال لمعايير التقييم الصادرة عن إدارات مجلس الدولة
ion Japan ;1963 Japan ;2014 Tourism and Transport Infrastructure,
y ;2024 (Taiwan) China of Republic ;2023 Korea of Republic ;2023
tute China ;2016 Congress People's National ;2013 (Taiwan) China
.(2024 Surveyors of Institute Kong Hong ;n.d. Agents

جدول 10: أمريكا الشمالية وأوقيانوسيا.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
الولايات المتحدة	معايير التقييم الموحدة للولايات المتحدة (USPAP) (عشرة معايير: العقارات 1-2، المراجعة 3-4، التقييم الشامل 5-6، الممتلكات المنقولة 7-8، الأعمال التجارية 9-10)	مجلس معايير التقييم، مؤسسة التقييم	إلزامي بالنسبة للمُقيّمين المرخصين والمعتمدين من قبل الولاية في المعاملات ذات الصلة بالسلطات الفيدرالية بموجب الباب الحادي عشر من قانون إصلاح وإعادة تنظيم المؤسسات المالية (FIRREA) (1989)؛ وتقوم الولايات باعتماد ذلك بموجب تشريعها	المؤسسة عضو في IVSC؛ ولا تستند معايير USPAP إلى معايير IVS	طبعة عام 2024، سارية المفعول اعتبارًا من 1 يناير 2024؛ ويجري حاليًا إصدار طبعات جديدة حسب الحاجة†	ترخيص وشهادة من الولاية وفقًا لمعايير AQB؛ إشراف ASC
الولايات المتحدة (مستوى التدريب)	الكتاب الأصفر UASFLA،) الطبعة السادسة، 2016)؛ معايير الرابطة الدولية للمُقيّمين (IAAO) للتقييم الجماعي (استشارية؛ معتمدة من قبل بعض الولايات)؛ المبادئ التوجيهية المشتركة بين الوكالات للتقييم والتقدير (2 ديسمبر 2010)؛ أدلة البيع الصادرة عن GSE مع UAD 6.3 (إلزامية اعتبارًا من 2 نوفمبر 2026)؛ معايير ممارسة التقييم الصادرة عن معهد التقييم؛ القسم 100 من معايير تقييم الأعمال (VS) الصادرة عن AICPA (2008)؛ معايير تقييم الأعمال الصادرة عن ASA	مؤتمر الوكالات المشتركة لشؤون حيازة الأراضي؛ المنظمة الدولية لموظفي الأراضي ؛(IAAO) الوكالات المصرفية الفيدرالية؛ فاني ماي وفريدي ماك؛ معهد التقييم؛ المعهد الأمريكي للمحاسبين القانونيين المعتمدين ؛(AICPA) الجمعية الأمريكية للمعايير (ASA)	في نطاق المجال: اللوائح التنظيمية الخاصة بالمشتريات الفيدرالية (لوائح «القانون الموحد»، 49 C.F.R. § 103.24)؛ اللوائح والتوجيهات الإشرافية للمقرضين الخاضعين للرقابة (لوائح الباب الحادي عشر؛ المبادئ التوجيهية المشتركة بين الوكالات)؛ التعاقدية فيما يتعلق ببيع قروض المؤسسات المدعومة من الحكومة ؛(GSE) المهنية بالنسبة لـ AI و AICPA و ASA؛ الاستشارية بالنسبة لـ IAAO	---	كما هو مذكور	---
كندا	CUSPAP	معهد التقييم الكندي	ملزمة لأعضاء AIC؛ وليست	كل من AIC ومعهد CBV	CUSPAP 2026،	لا توجد رخصة وطنية؛ وتخضع هذه

جدول 10: أمريكا الشمالية وأوقيانوسيا (تتمة)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
أستراليا (الإقراض)	APS 220 إدارة مخاطر الائتمان	APRA	معيار احترازي ملزم بموجب قانون البنوك لعام 1959	---	بدأ في 1 يناير 2022†	---
نيوزيلندا	نظام IVS (إلزامي) مع أوراق إرشادية من ANZ	معهد العقارات النيوزيلندي / معهد المثمنين النيوزيلنديين	قاعدة العضوية؛ أساس قانوني من خلال التسجيل بموجب قانون المثمنين لعام 1948	التبني الكامل لنظام IVS؛ عضو في IVSC	نظام IVS ساري المفعول اعتبارًا من 31 يناير 2025	مجلس تسجيل المثمنين بموجب قانون المثمنين لعام 1948†
بابوا غينيا الجديدة	قانون التقييم لعام 1967	إدارة الأراضي؛ معهد المثمنين	وفقًا للقانون†	---	---	التسجيل القانوني†
فيجي	لم يتم العثور على أي شيء؛ يوجد معهد مهني	---	---	---	---	†

ملاحظات. تم تقسيم الصف الخاص بالولايات المتحدة عن قصد. تمثل معايير الممار
طبقة السلوك والأداء؛ أما الصف الثاني فهو طبقة الممارسة، و يتم تحديد نطاقها حسب ال
للمشتريات الفيدرالية، ومعايير الرابطة الدولية لمقيمي الممتلكات (IAAO) لأعمال التقييم ع
بين الوكالات، و للإقراض، ومعايير معهد التقييم لأعضائه، ومعايير AICPA و ASA لتقي
الذي لا يوجد له إدخال في الصف الثاني، وهو الادعاء الهيكلي لهذه المقالة الموضحة في
القديمة بين أستراليا ونيوزيلندا: حيث يُدرج كلا المعهدين الآن معايير IVS كمعايير إ
الممارسات. المصادر: (Alberta of Council Estate Real ;n.d. The Appraisal
Board of Governors of the Real Estate Appraisers ;n.d. Association of Assessing Officers
Institute Appraisal ;n.d. Institute American Certified Mac ;n.d. Institute Appraisal
Canada of Institute ;2026 Québec du agréés évaluateurs des Ordre
Institutions Financial of ;2017 Government Protection, Consumer
.(2025 Zealand New of Institute

جدول 11: منطقة البحر الكاريبي وأمريكا الوسطى والمكسيك.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
المكسيك	المعايير الفنية لـ «INDAABIN» الخاصة بالعقارات الاتحادية؛ القواعد العامة لـ «SHF» لتقييم الرهون العقارية السكنية؛ NMX-C-459-SCFI-2007 (اختياري)†	CNBV؛ SHF؛ INDAABIN؛ FECOVAL (52 كلية)	القوانين واللوائح التنظيمية (INDAABIN، SHF)؛ المعايير الطوعية؛ مدونة FECOVAL الملزمة للأعضاء	تعد كل من «فيكوفال» و«أوباف» عضوين في «IVSC»؛ ولا يوجد قانون وطني يعتمد نظام «IVS»	القانون العام للأصول الوطنية، المواد: 143-146 (تعديل عام 2021)؛ دعوة INDAABIN للتسجيل في السجل لعام 2027	لا توجد رخصة واحدة: السجل الوطني لـ «إندابين»؛ المُقيِّمون ووحدات التقييم المعتمدون من «SHF»؛ تختلف السجلات على مستوى الولايات†
بورتوريكو	USPAP	لجنة امتحانات المُقيّمين العقاريين المحترفين (وزارة الخارجية)	قانوني	معايير USPAP وفقًا لمعايير AQB الفيدرالية	القانون رقم 277 لعام 1974 بصيغته المعدلة	رخصة صادرة عن الولاية؛ شهادة ممارسة المهنة في المجال السكني والشهادة العامة
جمهورية الدومينيكان	لائحة تقييم الأصول (REA)، المواد: 56--59، 68؛ معايير ITADO†	مجلس السياسة النقدية وهيئة الرقابة المصرفية؛ ITADO وCODIA	التنظيمي (الضمانات المصرفية)؛ المهني (ITADO)	تتطلب REA الالتزام بالمعايير «الوطنية والدولية»؛ ويجب أن يكون خبراء التقييم المصرفيون مسجلين لدى ITADO أو CODIA أو أي هيئة معتمدة من UPAV	القرار الثاني الصادر عن هيئة تنظيم الطاقة (REA) بتاريخ 28 سبتمبر 2017	لا توجد رخصة من الدولة؛ والتسجيل في النقابة هو بوابة الوصول إلى البنوك
جامايكا	«الكتاب الأحمر» فعليًا†؛ قانون تقييم الأراضي لأغراض السجل الضريبي	معهد المساحين الجامايكي†؛ مفوض تقييم الأراضي؛ مجلس العقارات	مهني؛ إلزامي لأغراض ضريبية فقط	الكتاب الأحمر؛ ليس عضوًا في IVSC	---	لا توجد رخصة قانونية لمُقيِّم
ترينيداد وتوباغو	«الكتاب الأحمر» فعليًا†؛ قانون تقييم الأراضي، Ch. 58:03 المتعلقة بالضرائب	معهد المساحين†؛ قسم التقييم، وزارة المالية	مهني؛ قانوني (ضريبي)	الكتاب الأحمر؛ ليس عضوًا في IVSC	---	لم يتم العثور على قانون المثمنين†
بربادوس	الكتاب الأحمر فعليًا†	جمعية المثمنين المحترفين في بربادوس†؛ إدارة ضريبة الأراضي	محترف	الكتاب الأحمر؛ ليس عضوًا في IVSC	---	غير منصوص عليه قانونًا†
جزر الباهاما	لا توجد معايير منشورة؛ المعايير المهنية للجمعية	جمعية العقارات في جزر البهاما بموجب قانون عام 1995	التسجيل القانوني عن طريق الجمعية	ليس عضوًا في IVSC؛ المعيار غير محدد†	القانون رقم 1995	فئات الوسطاء/المُقيّمين المسجلين والبائعين/المُقيّمين

جدول 11: منطقة البحر الكاريبي وأمريكا الوسطى والمكسيك (تتمة)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
كوستاريكا	قواعد الضمانات الخاصة بـ SUGEF؛ أدلة ONT الخاصة بضريبة العقارات البلدية (القانون رقم 7509)	CONASSIF/SUGEF؛ CFIA ONT؛	التنظيمية (البنوك، الضرائب)؛ المهنية (الهيئة الكندية لفحص الأغذية)	لم يتم العثور على أي نتائج	†	لا توجد رخصة مخصصة؛ عضوية في CFIA
بنما	الاتفاق رقم 4-2013 بصيغته المعدلة بموجب الاتفاق رقم 8-2025 (المواد ذات الصلة)	هيئة الرقابة على البنوك في بنما (Superintendencia de Bancos de Panamá)	التنظيمي	لا شيء	تم تعديله في 5 أغسطس 2025	لا توجد رخصة مُقيّمين؛ حيث تقتصر صلاحيات مجلس العقارات على السماسرة فقط
هندوراس	سجل المثمنين التابع لـ CNBS	CNBS	التنظيمي	لا شيء	التعميم رقم†	سجل CNBS
السلفادور	المعايير الفنية NRP-27 الخاصة بتسجيل المثمنين	لجنة المعايير التابعة للبنك المركزي؛ وتقوم SSF بالإدارة	التنظيمي	لا شيء	تستمر جولات التسجيل	سجل المُقيِّمين التابع لـ SSF
نيكاراغوا	القاعدة المتعلقة بالمثمنين الذين يقدمون خدماتهم للمؤسسات المالية، القرار رقم CD-SIBOIF-868-1-2014)، تم تحديثه في عام 2020)	SIBOIF	التنظيمي	لا شيء؛ تعريفات خاصة	2014؛ 2020	سجل REPEV
بليز	لم يتم العثور على أي نتائج	البنك المركزي في بليز	لا شيء	لا شيء	---	لم يتم العثور على أي نتائج†

ملاحظات: لا توجد أي ولاية قضائية في منطقة الكاريبي التابعة للكومنولث تم فحصها
«الكتاب الأحمر» كمعيار من خلال الأعضاء المؤهلين من جمعية المقيمين العقاريين الم
المعاهد المحلية تتبناه رسميًا أم لا. ولا تظهر سوى الهيئات المكسيكية ورابطة المقيم
IVSC الخاص بالمنطقة. المصادر: كما هو مذكور في تقرير البحث الخاص بمنطقة الك
التي تم الرجوع إليها هي دليل أعضاء IVSC (International Valuation Standards
المكسيكية، و لوائح هيئة الرقابة المصرفية الدومينيكية (Superintendencia de Bancos
والاتفاقية 4-2013 المجمعة الصادرة عن هيئة الرقابة البنمية ،(Superintendencia
هندوراس والسلفادور ونيكاراغوا.

جدول 12: روسيا، أوكرانيا، بيلاروسيا، جنوب القوقاز وآسيا الوسطى.

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
روسيا	معايير التقييم الاتحادية (بالحروف اللاتينية: *Federalnye standarty otsenki*، (FSO بموجب القانون الاتحادي رقم 135-FZ	تصدر وزارة التنمية الاقتصادية القواعد؛ وتقوم منظمات التنظيم الذاتي للمُقيّمين بإنفاذها	قانوني: ملزم لجميع المُقيّمين (المادة 20)	مستقلة؛ تقول منظمة FSO I إن المعايير تم وضعها «بما يتعلق» بنظام IVS، دون الوصول عمدًا إلى مرحلة اعتمادها؛ والجمعية الروسية للمُقيّمين وجمعية SIAA هما عضوان في لجنة IVSC؛ وتم تعليق عضوية روسيا في منظمة TEGoVA	الأمر رقم 200 المؤرخ 14 أبريل 2022 (FSO I–VI--7--11)، الصيغة المنقحة المعدل بموجب الأمر رقم 659 (30 نوفمبر 2022)؛ القانون رقم 135-FZ الذي عُدّل آخر مرة في 4 أغسطس 2026	عضوية في هيئة التنظيم الذاتي (SRO) بالإضافة إلى شهادة تأهيل صادرة عن الولاية (المواد 4، 1.21)
أوكرانيا	المعايير الوطنية للتقييم من 1 إلى 4 بموجب القانون رقم III-2658 المتعلق بتقييم العقارات ونشاط التقييم المهني	مجلس الوزراء يوافق؛ وصندوق الممتلكات الحكومية يتولى التنظيم	قانوني (``إلزامي")	متوافقة: تم تطويرها «بناءً على مبادئ» IVS؛ أربعة أعضاء من IVSC، واثنان من TEGoVA	القانون الساري اعتبارًا من 1 يناير 2025	شهادة تأهيل المُقيِّم وشهادة الكيان الصادرة عن صندوق الممتلكات الحكومية؛ وتبلغ مدة صلاحية شهادة التأهيل سنتين، بينما تبلغ مدة صلاحية شهادة الكيان ثلاث سنوات
بيلاروسيا	القواعد الفنية للممارسات المتبعة في مجال التقييم (المعروفة سابقًا باسم سلسلة STB 52) بموجب المرسوم رقم 615 لعام 2006	لجنة الممتلكات الحكومية للعقارات	قانوني	مستقل؛ لا توجد إشارة إلى IVS؛ ليس عضوًا في IVSC أو TEGoVA	المرسوم بصيغته المعدلة في 27 يونيو 2024	شهادة إتمام الامتحان الحكومي، ثلاث سنوات
أرمينيا	قانون أنشطة التقييم (HO-419-N)؛ المعايير المنصوص عليها في القرار الحكومي رقم 1355-N (24 أغسطس 2022)	لجنة السجل العقاري؛ الحكومة توافق على المعايير	قانوني	متوافق: يجب أن تكون المعايير «متسقة مع» IVS؛ ليس عضوًا في IVSC؛ عضو في TEGoVA	القانون ساري المفعول اعتبارًا من 1 يوليو 2022؛ المعايير لعام 2022	شهادة تأهيل، مدتها خمس سنوات، تُمنح بناءً على امتحان حكومي
جورجيا	لم يتم تحديد أي قانون مخصص للتقييم†	البنك الوطني يقتصر دوره على تنظيم تقييم عمليات تسوية أوضاع البنوك	مهني، تطوعي	أربعة أعضاء في IVSC؛ لم يتم تأكيد الادعاء القائل بأن أنظمة	---	لم يتم العثور على ترخيص قانوني†

جدول 12: روسيا، أوكرانيا، بيلاروسيا، جنوب القوقاز وآسيا الوسطى (تتمة)

الاختصاص القضائي	المعيار	الجهة المصدرة	الحالة	علاقة IVS	الطبعة	الترخيص
أوزبكستان	المعيار الوطني الموحد للتقييم (أمر الوكالة المؤرخ 25 أكتوبر 2023، المسجل تحت رقم 3487) بموجب القانون رقم I-811 لعام 1999 بصيغته المعدلة	وكالة إدارة أصول الدولة؛ الإجراءات التي حددها مجلس الوزراء	قانوني	لم يرد ذكرها في القانون؛ ورابطة المُقيّمين هي عضو في TEGoVA؛ ورابطة مؤسسات التقييم هي عضو في IVSC	القانون بصيغته المعدلة بتاريخ 7 فبراير 2025؛ المعيار لعام 2023، المعدل بتاريخ 5 يونيو 2025 (اللائحة 3487-2)	شهادة تأهيل الوكالة؛ يجب على الشركات الانضمام إلى إحدى الجمعيات والحصول على تأمين ضد المسؤولية
قيرغيزستان	المعايير الإلزامية المعتمدة من الحكومة (2006)†	الحكومة؛ الجمعية العامة للمُقيّمين القرغيز (عضو في IVSC)	القوانين واللوائح†	التنسيق†	---	†
طاجيكستان وتركمانستان	يُذكر أن هناك قوانين تنظم نشاط التقييم†	---	---	لا يوجد أعضاء من «تيغوفا»؛ واتحاد الاقتصاديين في تركمانستان عضو في «إيفسك»، أما طاجيكستان فلا يوجد بها أي عضو	---	---

ملاحظات: يُعد التقييم الكاداستري في روسيا نظامًا مستقلاً بموجب القانون الاتحادي رقم Z
إقليمية وفقًا لمنهجية «روسريستر»، ولا تنطبق عليها معايير مكتب الإحصاء الفيدرالي ؛(
بشأنه في 14 يوليو 2026. أُجريت عملية البحث الخاصة بهذه المنطقة في ظل عدم توفر
وقيرغيزستان وطاجيكستان وتركمانستان تستند إلى ما أمكن الوصول إليه مباشرةً وتم ت
جورجيا اعتمدت نظام IVS بموجب القانون أي سند في أي مصدر يمكن الوصول إليه. المع
he of Development Economic of Ministry ;1998 Federation Russian
rnment ;2021 Armenia of Republic ;2016 Federation Russian ;n.d.
;1999 Uzbekistan of Republic ;2018 Kazakhstan of Republic ;2022
rds Valuation International ;n.d. TEGoVA ;2006 Belarus of Republic

المراجع

ent .(2007 (June Accountants Public Certified of Institute American
n accepted engagements for Effective .100 Section VS Services,
ownload/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-sect
.(09/20/2026 on (visited ion-100
aluation Business ASA .(2022 (Feb. Appraisers of Society American
(visited aisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards
o: ed. 15th .Estate Real of Appraisal The .(2020) Institute Appraisal
tute.org/professional-practice/ :url .Practice Professional (n.d.).—
.(09/12/2026 on
Standards Uniform Canadian .(2026) Canada of Institute Appraisal
.https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/ :url .(CUSPAP)
Legislations (n.d.). Qatar Authority, Regulatory Estate Real Aqarat,
.(09/12/2026 on (visited /legislations/
l .Association Valuers ASEAN (n.d.). Association Valuers ASEAN
.(09/12/2026 on (visited
4653 NBR ABNT .(2019) Técnicas Normas de Brasileira Associação
wp-content/uploads/tainacan-items :url .gerais Procedimentos :1
./54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf
e de Charte .(2017) Immobiliers Experts des Marocaine Association
/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf
glamento .(2015) Financiero Sistema del Supervisión de Autoridad
a/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas- :url .II) Título ,6 Libro
.servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii
l .Valuadores Peritos de Registro (n.d.). Paraguay del Central Banco
.(09/12/2026 on (visited o-de-peritos-valuadores-i215
ctuacion/norma :url .tasación de Sociedades (n.d.). España de Banco
tiva/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html
rals of Valuation Re: Statement Policy .(2019) Thailand of Bank
dits for Security of Provision Settlement, Debt from Obtained
on. English Unofficial .Institutions Financial for Auction Public
tent/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf
R .(2010 ,2 (Dec. System Reserve Federal the of Governors of Board
boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm :url .Guidelines Evaluation
2009 Order Agents Estate and Valuers .(2009) Darussalam Brunei
/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf
ienwertermittlungsverordnung .(2021) Deutschland Bundesrepublik
.ttps://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/
:url .(BelWertV) Beleihungswertermittlungsverordnung .(2022)—
.e/belwertv/BJNR117500006.html

pines Finance, of Department Finance, Government Local of Bureau
oads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pd :url .Edition 2nd Standards,
.f
ementing :2025-001 No. Circular Memorandum .(2025 ,6 (Jan.—
oads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025- :url .(RPVARA) 12001
001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf
or Regulation Publishes Maldives CA .(2025 ,20 (Oct. Maldives CA
20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/
ections Act Banking .(2020 ,31 (Dec. Lanka Sri of Bank Central
ult/files/cbslweb_documents/laws/cdg :url .Property Immovable
./Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf
6e La .(2025 (Nov. immobilière évaluation en l'expertise de Charte
.mmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html
China (n.d.). Agents and Appraisers Estate Real of Institute China
9/12/2026 on (visited https://www.cirea.org.cn/ :url .Agents and
nta se cual la por ,2013 de 1673 Ley .(2013) Colombia de Congreso
ionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881 :url
A Resolução .(1990) Agronomia e Engenharia de Federal Conselho
acional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf
de ,676.4 nº CMN Resolução .(2018) Nacional Monetário Conselho
v.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf
Land (n.d.). Australia Western of Government Protection, Consumer
.(09/12/2026 on (visited erprotection.wa.gov.au/land-valuers
roclamation under Valuation Property Real .(2025) Firm Law Dablo
real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/
pdates Comprehensively FRA .(2026 ,12 (Sept. Egypt News Daily
026/09/12/fra-comprehensively-updates-real :url .Years 11 after
.-estate-valuation-standards-after-11-years/
vice Business Estate Real on Prakas New Cambodia: .(2023) DFDL
es/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensi
.ng/
Four .2025 Index Democracy .(2026) Unit Intelligence Economist
ritarian ;99.5--00.4 regime hybrid ;99.7--00.6 democracy flawed
.//www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/
on 2014/17/EU Directive .(2014) Council and Parliament European
tent/EN/TXT/ :url .Property Immovable Residential to Relating
.HTML/?uri=CELEX:32014L0017
(EU) Regulation Amending 2024/1623 (EU) Regulation .(2024)—
europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623
Standards Accounting (n.d.). Board Standards Accounting Financial
9/12/2026 on (visited https://asc.fasb.org/820/ :url Measurement.
erts Revaluation Asset (n.d.). Egypt Authority, Regulatory Financial
.(09/12/2026 on (visited -revaluation-experts-p/
gn Forms and (UAD) Dataset Appraisal Uniform (n.d.). Mac Freddie
(visited om/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad
rveyors of Institution Ghana (n.d.). Surveyors of Institution Ghana
.(09/12/2026 on (visited
No. Resolution Council Executive .(2015) Dubai of Government
ion%20Reference/2015/Ex :url .Profession Valuation Property
20Council%20Resolution%20No.%20)37(%20of%202015.html

ecision .(2022 ,24 (Aug. Armenia of Republic the of Government
ew.aspx?DocID=16798 :url .Standards Valuation the Approving
.2
ailing 78/2024/ND-CP Decree .(2024) Nam Viet of Government
ban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415 :url .Valuation
2020 of 37 No. Regulation .(2020) Jordan of Kingdom Hashemite
/view/MzE2MDQ5 :url .Appraisers Estate Real of Registration
.(09/19/2026 on (visited NDQ=
Valuation HKIS .(2024 ,31 (Dec. Surveyors of Institute Kong Hong
listing. institute's the from date and edition ;12-09-2026 on fetch
./HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf
ce Appraiser's About (n.d.). Singapore of Authority Revenue Inland
perty-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence
.(09/12/2026
stered Companies .(2026) India of Board Bankruptcy and Insolvency
.https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf :url Amended. as ,2017
s Valuation ICAI .(2018) India of Accountants Chartered of Institute
.n/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf
the on Release Press .(2025 (Aug. Kenya of Surveyors of Institution
bloads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf
1 Resolución .(2026 ,31 (July Codazzi Agustín Geográfico Instituto
a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026
on NCh3658/1:2021 .(2021) Normalización de Nacional Instituto
.https://www.inn.cl/nch365812021 :url .1 Parte -- derechos
aisal Uniform .(2016) Conference Acquisition Land Interagency
06/download :url edition. Sixth .Book) Yellow (the Acquisitions
.(09/20/2026 on (visited
ir 13 IFRS .(2011 (May Board Standards Accounting International
ds/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measu :url .2013 January
.rement/
rds Technical (n.d.). Officers Assessing of Association International
/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical
.(09/12/2026 on (visited _Standards.aspx
utlook, Economic World .(2026 (Apr. Fund Monetary International
ons. 2026 DataMapper; IMF .Dollars U.S. of Billions (NGDPD),
.(10/06/2026 on (visited xternal/datamapper/NGDPD@WEO
namerican .(2017 ,31 (Oct. Council Standards Valuation International
can-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/ :url .IVSC Joins
c.org/abu-dhabi-adopts-ivs/ :url .IVS Adopts Dhabi Abu .(2018)—
lards Valuation International of Use the Mandates Dubai .(2019)—
-use-of-international-valuation-standards-a :url Book. Emirates
.s-it-publishes-the-revamped-emirates-book/
dited for Authority Saudi the Taqeem, Study: Case .(2021 (Sept.—
.c.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf
31 Effective .Standards Valuation International .(2024 ,31 (Jan.—
..org/standards/international-valuation-standards/
nslated-into-hebrew/ :url .Hebrew into Translated IVS (n.d.[a]).—
.(09/12/2026
d https://www.ivsc.org/members/ :url .Members IVSC (n.d.[b]).—
No. (Act hōritsu kansuru ni hyōka kantei no Fudōsan .(1963) Japan
.v.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152

tate Real .(2023) Appraisers Estate Real of Association Japan
rea.org/english/appraisal_standards/index.html :url .Translation)
n Menteri Peraturan .(2014) Indonesia Republik Keuangan Kementerian
menkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014 :url Publik. Penilai tentang
sia Harta Pengurus dan Tanah Harta Ejen Pentaksir, Penilai, Lembaga
ve seventh-edition ;12-09-2026 on unreachable Site .Standards
.https://lpeph.gov.my/standards :url reports.
fso :url .(text) Standards Valuation of Structure I: FSO (n.d.). Menes
.(09/12/2026 on (visited 1-struktura-standartov-ocenki/
a 5 dnia z Rozporządzenie .(2023) Technologii i Rozwoju Minister
wnload.xsp/WDU2 :url .(1832 poz. 2023 (Dz.U. nieruchomości
.0230001832/O/D20231832.pdf
normas sobre ECO/805/2003 Orden .(2003) Economía de Ministerio
.https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253 :url
ión .(2016) Saneamiento y Construcción Vivienda, de Ministerio
enda/nor :url .Tasaciones de Nacional Reglamento VIVIENDA:
.mas-legales/12700-172-2016-vivienda
Apr. Federation Russian the of Development Economic of Ministry
ng and I--VI Standards Valuation Federal Approving 2022 April
.//www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/
ed .(2023 (Nov. Bhutan of Government Royal Finance, of Ministry
yp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf :url .2023
4 ,1 (May Tourism and Transport Infrastructure, Land, of Ministry
yo/totikensangyo_tk4_00 :url .Standards) Appraisal Estate (Real
.0024.html
2013 ,20 (Dec. (Taiwan) China of Republic Interior, the of Ministry
moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 :url .Rules
sset fa pinggu Zichan .(2016 ,2 (July Congress People's National
ber 1 force in law; the of text Wikisource .China) of Republic
5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%9
%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95
a :url .Regelgeving .(2025) Taxateurs Vastgoed Register Nederlands
.xateurs/regelgeving
-_directives-_206 :url .Directives Unified (n.d.). Bank Rastra Nepal
.(09/12/2026 on (visited 7-_english/
gerian .(2018) Valuers and Surveyors Estate of Institution Nigerian
.https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf :url .Book)
eline .(2017) Institutions Financial of Superintendent the of Office
guidance/guidance- :url .Procedures and Practices Underwriting
.library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures
de Normes .(2025 ,24 (Mar. Québec du agréés évaluateurs des Ordre
c.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/
nlistment for Guidelines .(2026 (Mar. Association Banks' Pakistan
content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistm :url .Valuers
.ent-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf
ard: Leaps Sector Estate Real .(2025 ,4 (Sept. Uganda of Parliament
s/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-b :url
.ill
n Disusun VII-2018 Edisi SPI dan KEPI .(2025 ,30 (Jan. Penilaian.id
/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/

ation International -- IVS .(2025) Zealand New of Institute Property
.opertyinstitute.nz/ivs
per :url .Appraisal Estate Real (n.d.). Alberta of Council Estate Real
.(09/19/2026 on (visited ty-considerations/real-estate-appraisal/
rain .(2022) Bahrain of Kingdom Authority, Regulatory Estate Real
.//www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf
N Activity, Valuation on Law .(2021 ,10 (Dec. Armenia of Republic
./DocumentView.aspx?DocID=159023
. Activity, Valuation on Law .(2023 ,8 (Dec. Azerbaijan of Republic
09/19/2026 on (visited https://e-qanun.az/framework/55994 :url
615 No. Decree Presidential .(2006 ,13 (Oct. Belarus of Republic
3871&p0=P30600615 :url .(2024 June 27 amended (as Activity
.(09/12/2026 on (visited
t. Appraiser Estate Real .(2024 ,7 (Aug. (Taiwan) China of Republic
.Class/LawAll.aspx?pcode=D0060076
y 10 of 133-VI No. Law .(2018 ,10 (Jan. Kazakhstan of Republic
et.zan.kz official the mirror; a on Consulted .23 and 13 Articles
https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm
lfdownload :url .532 Chapter Act, Valuers (n.d.). Kenya of Republic
.s/Acts/ValuersActCap532.pdf
onggasa mit Gamjeongpyeongga .(2023 ,10 (Aug. Korea of Republic
.19403 No. Act Appraisers), Certified and Appraisal on (Act
nformation Law National the via consulted Appraisers; Certified
.r/
Establishing 17/2010 No. Law .(2010 ,17 (May Rwanda of Republic
er_upload/LANDS/Publica :url .Rwanda in Profession Valuation
.tions/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf
-7 Act Profession Valuers Property .(2000) Africa South of Republic
.g/za/legis/consol_act/pvpa2000363/
gust 19 of 811-I No. Law .(1999 ,19 (Aug. Uzbekistan of Republic
026 on (visited https://lex.uz/docs/24701 :url .(2025 to amended
983 de 508.15 Decreto-Ley .(1983) Uruguay del Oriental República
.mpo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983
(LBG), Liegenschaftsbewertungsgesetz .(1992) Österreich Republik
g.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036
.(09/12/2026 on (visited
tnosti vrednosti proceniteljima o Zakon .(2016) Srbija Republika
kon-o-proceniteljima-vrednosti-ne :url .113/2017 and 108/2016
/19/2026 on (visited pokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1
operties of Valuation on Guidelines .(2007) India of Bank Reserve
nonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf
aluation RICS .(2024 (Dec. Surveyors Chartered of Institution Royal
tandards/rics-stan :url .1-546-78321-1-978 ISBN .2025 January
ctor-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global
.(09/19/2026
/property-journal/real- :url .Israel in Valuation Estate Real (n.d.).—
.(09/12/2026 on (visited estate-valuation-in-israel-.html
29 of 135-FZ No. Law Federal .(1998 ,29 (July Federation Russian
ent/cons_doc :url .(2026 to amended (as Federation Russian the
.(09/12/2026 on (visited _LAW_19586/

uly 3 of 237-FZ No. Law Federal .(2016 ,3 (July Federation Russian
ps://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ :url
rleme Piyasasında Sermaye .(2017 ,1 (Feb. Kurulu Piyasası Sermaye
duyurulari/2017/sermaye- :url .29966 Gazette Official .(III-1.62)
legerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu
Lisans (n.d.). Kuruluşu Eğitim ve Sicil Lisanslama Piyasası Sermaye
.(09/12/2026 on (visited ns-turleri/
ards Valuation (n.d.). Valuers and Surveyors of Institute Singapore
.(09/12/2026 on (visited https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx
znalcoch, o z. Z. 382/2004 č. Zákon .(2004) republika Slovenská
://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/
Jan. Profession Valuers Property the for Council African South
.https://www.sacpvp.co.za/standards/ :url .Standards
5 of 33 No. Law, Lanka Sri of Valuers of Institute .(1975) Lanka Sri
.g/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
979/ :url .79/2025 Decree Royal .(2025 ,10 (Sept. Oman of Sultanate
la para Normas .(2020) Ecuador del Bancos de Superintendencia
ancos/wp-co :url .IV) Capítulo XVII, Título I, (Libro valuadores
.ntent/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf
n Revises Regulations, Liquidation Amends IBBI .(2026) Taxmann
ons. IBC for mandatory IVS making IBBI/RV/93/2026 Circular
ends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms
ice- :url .Immobiliari Valutazioni delle Codice Il .(2025) Tecnoborsa
.delle-valutazioni-immobiliari
5905490 :url .2025 Standards Valuation European .(2025) TEGoVA
.29f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf
26 on (visited https://tegova.org/members/ :url .Members (n.d.).—
rofessional of Standards Uniform .(2024) Foundation Appraisal The
.https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap
o to Firms Valuation Collateral 131 Enlists BB .(2024) Star Daily The
enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996
Improve to Rules Valuation Estate Real New .(2026) Kuwait Times
estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-i :url
.n-kuwait/
de Nacionales Normas (2025a). Nación la de Tasaciones de Tribunal
nal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
nales Normas de Digesto :80/2025 Resolución 2025b). ,23 (Oct.—
.w.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto
rarası :3 No. Genelge .(2017) Birliği Uzmanları Değerleme Türkiye
://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf
stration Valuers and Valuation .(2016) Tanzania of Republic United
BRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%2 :url
.0Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf
or.th/about-us/ :url .Us About (n.d.). Thailand of Association Valuers
on on 2658-III No. Law .(2001 ,12 (July Ukraine of Rada Verkhovna
aws/show/2658-14/print :url .Activity Valuation Professional and
.(09/12/2026 on
h tham ve luat phap ban Van (n.d.). Association Valuation Vietnam
der builds article the marks: tone without given title Vietnamese
phap-luat-ve-tha :url set. cannot T1 characters to macros accent
.(09/12/2026 on (visited m-dinh-gia

Department: Articles

نحو بروتوكولات هندسة التقييم

ويليام بيرت كرايتور

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 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. تحدد معايير التقييم المهنية الالتزامات الأخلاقية، ونطاق العمل، والمنهجيات المعترف بها، ومتطلبات إعداد التقارير، لكنها لا تقدم سوى القليل من الإرشادات بشأن تصميم الإجراءات الكمية واختبارها والتحقق من صحتها. ويدافع هذا المقال عن «بروتوكولات هندسة التقييم»: وهي طبقة فنية تعتزم المجلة تطويرها بمرور الوقت، وتقع بين المعايير المهنية وتحليلات التقييم القابلة للتنفيذ. وتتناول هذه المقالة البروتوكولات الخاصة بتقييم عقار فردي، بما في ذلك النماذج الإحصائية للخصائص القابلة للقياس وتقدير المُقيّمين لمساهمة الخصائص الكامنة (الخصائص التي لا يمكن قياسها مباشرةً، مثل الحالة والجودة)؛ ولا تتناول التقييم الجماعي، وهو عملية منفصلة تقع ضمن نطاق المجلة، ولا نماذج التقييم الآلية، التي تقع خارج نطاقها. ويكشف استعراض للمعايير الدولية والأنظمة الوطنية عن ثلاثة مستويات من المتطلبات. فمعايير التقييم الدولية، والكتاب الأحمر لـ RICS، ومعايير التقييم الأوروبية، ومعايير الممارسة المهنية الموحدة للتقييم (USPAP) تحدد المبادئ. وتضيف إسبانيا وبولندا وألمانيا واجبات تتعلق بالتوثيق والتبرير. أما البرازيل وكولومبيا وتايوان، فقد حددت متطلبات إحصائية قابلة للاختبار. وتصنف البرازيل نماذج الانحدار حسب حجم العينة، والدلالة الإحصائية، والاستقراء، والدقة، وتشترط إجراء التشخيصات؛ أما تايوان، فقد حددت منذ عام 2001 الحد الأدنى للعينات، وعتبات الملاءمة والدلالة الإحصائية، والحدود القصوى للتعديلات. وحتى هذه القواعد لا تتطرق إلى شكل النموذج، والتحقق من الصحة خارج العينة، ومعالجة الخصائص غير القابلة للقياس، ولا يذكر أي من الأنظمة التي تم فحصها الأساليب الحديثة مثل خطوط الانحدار التكيفية متعددة المتغيرات. ويختتم المقال بوصف كيفية قيام المجلة بتطوير البروتوكولات بشكل مفتوح.

Keywords: هندسة التقييم، البروتوكولات، طرق التقييم الكمي، معايير التقييم، التحقق من صحة النموذج، قابلية التكرار

1 The Gap

يتمثل أحد الاهتمامات الرئيسية لهذه المجلة في الفجوة القائمة بين معايير التقييم المهنية الحالية والبروتوكولات الفنية التفصيلية التي يتطلبها التقييم الكمي الحديث. تحدد أنظمة المعايير الرئيسية عمومًا الالتزامات الأخلاقية، ومتطلبات النطاق، ونهج التقييم المعترف بها، ومتطلبات إعداد التقارير، والتوقعات العامة بشأن الأساليب الموثوقة. لكنها توفر إرشادات أقل تحديدًا بكثير حول كيفية قيام الممارسين بتصميم الإجراءات الكمية وتنفيذها واختبارها والتحقق من صحتها. وهذه الفجوة تحدد محور تركيز المجلة: الطبقة الفنية الواقعة بين المعايير المهنية والتنفيذ التحليلي.

وتتجلى هذه الفجوة بشكل خاص في تحليل الانحدار، والنمذجة غير الخطية، واختيار العوامل القابلة للمقارنة، وتأثيرات التفاعل، وتحليل المتبقيات، والاعتماد المكاني، والتحقق المتبادل، وقياس عدم اليقين، واستقرار النموذج. قد تتطلب المعايير الحالية من الممارسين استخدام الأساليب المناسبة بكفاءة والتوصل إلى نتائج موثوقة، لكنها لا توفر إجراءات مفصلة بما يكفي لتحديد ما إذا كانت تلك المتطلبات قد استوفيت بالفعل. وتُشير هذه المجالات إلى النقطة التي تنتهي عندها المتطلبات المهنية العامة وتبدأ البروتوكولات الفنية.

2 بروتوكولات هندسة التقييم

وتُطلق المجلة على التعليمات المحددة لتنفيذ مهام التقييم التي تعالج هذه الفجوة اسم «بروتوكولات هندسة التقييم». تتناول هذه البروتوكولات تصميم طرق التقييم وتنفيذها وتوثيقها واختبارها والتحقق من صحتها وقابلية تكرارها؛ ويتناول هذا المقال تطبيقها في تقييم عقار فردي. وهي لا تفرض خوارزمية واحدة مقبولة؛ بل تضع إجراءات يمكن الدفاع عنها من الناحية الفنية لتقييم الأساليب المتنافسة ومراجعة نتائجها بشكل مستقل. وبهذه الطريقة، فإنها توسع نطاق المعايير المهنية لتشمل الممارسة التشغيلية دون تغيير نطاق عمليات التقييم التي تحكمها تلك المعايير.

قد تتناول بروتوكولات هندسة التقييم، من بين أمور أخرى، جودة البيانات، وتعريف السوق، ومواصفات النموذج الإحصائي، والاختبارات التشخيصية، وإجراءات اختيار العناصر القابلة للمقارنة، واستنباط التعديلات، والتحقق من صحة النموذج، وتحليل عدم

اليقين، واختبارات الحساسية، والتسوية، وقابلية التكرار، والحفاظ على سجل تحليلي قابل للتدقيق.
ولذلك، تسعى المجلة إلى تطوير الجانب الفني الذي يربط بين معايير التقييم المهنية العامة والتنفيذ الفعلي لتحليلات التقييم:

$$\text{Standards Valuation Professional} \rightarrow \text{Protocols Engineering Valuation} \rightarrow \text{Analysis Valuation Executable.}$$

3 ما الذي تنظمه البروتوكولات

يتناول هذا المقال البروتوكولات المتعلقة بالأساليب التي يضعها المُقيّمين أو مهندس التقييم ويطبقها لتقييم عقار معين. أما التقييم الجماعي، وهو تقييم العديد من العقارات في تاريخ معين وفقًا للمعيارين 5 و6 من معايير الممارسة المهنية الموحدة في مجال التقييم العقاري (USPAP)، فهو خارج نطاق هذه المقالة وإن لم يكن خارج نطاق المجلة؛ أما نماذج التقييم الآلي (AVMs)، وهي أدوات برمجية، فهي خارج نطاق كليهما. ولا يقتصر الفرق بين تحليل المُقيّمين ونموذج التقييم الآلي (AVM) على مجرد الفرق بين الإحصاءات والحكم الشخصي.

قد يقوم المُقيّمين بتقدير نموذج إحصائي لاستنباط التعديلات، تمامًا كما يقدّر الانحدار الهيدونية الأسعار الضمنية للخصائص المدرجة في النموذج (Craytor 2026c; Craytor 2026b). إلا أن تحليل المُقيّمين يختلف عن ذلك: فالنموذج يقدّر مساهمات الخصائص القابلة للقياس، ثم يقوم المُقيّم بتحديد مساهمات الخصائص الكامنة، مثل الحالة والجودة والفائدة الوظيفية، التي لا يمكن قياسها بشكل مباشر. ونظرًا لعدم إمكانية قياسها بشكل مباشر، يجب استنتاجها من آثارها على النتائج القابلة للملاحظة (Craytor 2026d).

وعلى النقيض من ذلك، فإن نموذج التقييم الآلي يُعيّن عمومًا لهذه السمات القيم المتوقعة (المتوسطة) لمجموعة العقارات التي تشترك في الخصائص القابلة للقياس للعقار موضوع التقييم. ويجب على المُقيّمين، بدلاً من ذلك، تقدير تلك السمات للعقار المحدد قيد التقييم. ويقوم «منهج القيد المتبقي» (Residual Constraint Approach)، على سبيل المثال، بهذه المهمة من خلال تحليل «القيمة المتبقية» (Craytor 2026e)) للعقار موضوع التقييم.

4 آراء الآخرين

لا تزال الفجوة قائمة، لكن أنظمة التقييم تختلف اختلافًا جوهريًا في مدى التقدم الذي أحرزته نحو سدها. وتقع متطلباتها عمومًا على ثلاثة مستويات. تكتفي بعض الأنظمة بذكر مبدأ واحد: يجب على الممارسين استخدام الأساليب المناسبة والتوصل إلى نتائج موثوقة. بينما تضيف أنظمة أخرى واجبات التوثيق والتبرير، أحيانًا مع حد أدنى لعدد العقارات المقارنة: فيجب على الممارسين شرح بياناتهم ونماذجهم وتعديلاتهم. ويفرض عدد أقل منها متطلبات إحصائية يمكن اختبارها فعليًا، مثل إحصاءات محددة وعتبات للملاءمة.

يقدم الجدول 1 لمحة عامة عن هذه الاختلافات. ويستثني الجدول التقييم الشامل --- الذي لا تتناوله هذه المقالة --- ونماذج التقييم الآلية.

تتناول «معايير التقييم الدولية» (IVS) الآن نماذج التقييم بشكل أكثر شمولاً مما كانت عليه في السابق، لكنها لا تصل إلى حد تحديد الكيفية التي ينبغي للممارسين بها تقييم النموذج. «يجب اختبار نماذج التقييم لضمان أن دقة النتائج مناسبة للاستخدام المقصود»، وينبغي على الممارسين توثيق اختيارهم للمعايير والمدخلات والقيود وإجراءات مراقبة الجودة (Standards Valuation International Council 2025, IVS 105). كما تنص معايير التقييم الدولية (IVS) على أن التعديلات التي تُجرى على العقارات المقارنة «يجب أن تكون معقولة، ويجب على المُقيّم توثيق أسباب هذه التعديلات وكيفية تحديد قيمتها» (المُقيّم هو المُقيّمين) (Valuation International Standards Council 2025, IVS 103). ومع ذلك، لا تحدد المعايير الاختبار المطلوب، ولا توضح كيفية قياس الدقة، ولا تنص على الكيفية التي ينبغي للممارسين اتباعها في استنباط التعديل.

يتضمن «الكتاب الأحمر» الصادر عن معهد RICS تلك المعايير، لكنه يضيف تفاصيل منهجية خاصة به قليلة نسبيًا. وعندما يستخدم المُقيّم نموذجًا معقدًا أو خاصًا، يُلزم «الكتاب الأحمر» المُقيّم بـ«التأكد من أن النموذج مناسب لغرض التقييم»، ويحذر من أنه «كلما كان النموذج (أو النماذج) أكثر تقدمًا، زادت درجة اليقظة المطلوبة» (Surveyors Chartered of Institution Royal 2025, VPS 5). ويشير الكتاب مرة واحدة إلى التحقق من صحة النموذج، كمثال على تقنية إدارة المخاطر التي ينبغي أن تصفها الوثائق (Royal Surveyors Chartered of Institution 2025, VPS 4). ويذكر أن تحليل الحساسية «قد يُعتبر مناسبًا» في «بعض الظروف المحدودة»، لكنه لا يشترط إجراؤه (Surveyors Chartered of Institution Royal 2025, VPGA 10).

على النقيض من ذلك، تظل «معايير التقييم الأوروبية» إلى حد كبير في مستوى المبادئ (TEGoVA 2025). أما في الولايات المتحدة، فتتطلب «معايير الممارسة المهنية الموحدة لتقييم العقارات» (USPAP) الحصول على نتائج موثوقة (The Appraisal Foundation 2024, Rule Work of Scope; Rule Standards 1-1). وتشترط «فاني ماي» (Fannie Mae)، وهي أحد المشترين الرئيسيين لقروض الرهن العقاري السكنية في الولايات المتحدة، أن «تعكس تعديلات المُقيّمين رد فعل السوق (أي التعديلات القائمة على السوق) تجاه الاختلافات بين العقارات»، وتسمح بأن «يمكن أيضًا تحديد معدلات التعديل من خلال التحليل الإحصائي، أو النمذجة، أو المبيعات المقترنة، أو غيرها من الأساليب المقبولة عمومًا» --- دون تحديد كيفية إجراء أو اختبار أي من تلك التحليلات (Fannie Mae 2025).

جدول 1: كيفية تعامل المعايير والنظم القانونية المختارة مع الأساليب الكمية في تقييم عقار معين

الهيئة أو الدولة	الصك القانوني	مدى ما يذهب إليه
مجلس المعايير الدولية للتقييم (IVSC)	المعايير الدولية للتقييم لعام 2025	يتطلب اختبار النماذج؛ ويُعتبر توثيقها أمرًا «مستحسنًا»؛ ولم يتم تحديد الاختبار
المعهد الملكي للمساحين القانونيين (RICS)	المعايير العالمية لـ«الكتاب الأحمر» لعام 2025	يعتمد نظام IVS؛ ويشترط أن يكون النموذج «مناسبًا»؛ ويشير إلى التحقق من الصحة فقط على سبيل المثال
المجموعة الأوروبية لجمعيات المثمنين (TEGoVA)	معايير التقييم الأوروبية لعام 2025	مبادئ الدول فقط
الولايات المتحدة	المعايير الموحدة لممارسة التقييم المهني (USPAP)؛ دليل البيع الصادر عن فاني ماي	يتطلب نتائج موثوقة وتعديلات مدعومة بالسوق، لكنه لا يحدد أي اختبارات
إسبانيا	المرسوم رقم ECO/805/2003	يتطلب ما لا يقل عن ستة عقارات مقارنة وتبريرًا للاختيارات المنهجية؛ ولا يحدد أي اختبارات إحصائية
بولندا	اللائحة الصادرة في 5 سبتمبر 2023	تحدد طرق مقارنة الأسماء، وتتطلب ما لا يقل عن ثلاثة عقارات مقارنة في حالة طريقة المقارنة الزوجية؛ ولا تحدد أي اختبارات إحصائية
ألمانيا	ImmoWertV 2021 (لائحة تقييم العقارات)	يتطلب استنباطًا إحصائيًا لبيانات السوق ووصفًا للنموذج؛ ولا يحدد أي اختبار محدد
كولومبيا	القرار رقم 941 لعام 2026 الصادر عن المعهد الجغرافي «أغوستين كودازي» (IGAC)، الوكالة الوطنية للجغرافيا والمساحة في كولومبيا	يحدد حدًا للتشتت عند اعتماد المتوسط، ويشترط على النماذج الإبلاغ عن مقاييس الخطأ، لكنه لا يحدد عتبة للخطأ
البرازيل	ABNT NBR 14653-2 (المعيار الفني البرازيلي)؛ IN SPU 67/2022 (التوجيه المعياري الصادر عن مكتب الممتلكات الفيدرالية)	تصنف نماذج الانحدار حسب حجم العينة، ومستويات الدلالة الإحصائية، والاستقراء، وعرض فاصل الثقة، وتشترط إجراء التشخيصات؛ ولا تحدد حدًا أدنى للملاءمة؛ ويجب أن تذكر التقارير الدرجة التي تم الحصول عليها
تايوان	اللوائح المتعلقة بتقييم العقارات	يحدد عتبات رقمية لنماذج الانحدار، بما في ذلك الحد الأدنى للملاءمة، والحد الأقصى للتعديلات؛ وتعود هذه المتطلبات إلى عام 2001؛ وقد تم رفع عتبة الملاءمة في عام 2006

1.4 النظم القانونية التي تتطلب تقديم مستندات

وتذهب العديد من الأنظمة الوطنية إلى أبعد من ذلك، حيث تشترط على الممارسين توضيح أساليبهم، على الرغم من أنها لا تصل بعد إلى حد فرض معايير إحصائية قابلة للاختبار. أما بالنسبة للتقييمات المستخدمة في القروض العقارية والأغراض المالية الخاضعة للتنظيم الأخرى، فتشترط إسبانيا وجود ما لا يقل عن ستة عقارات مقارنة، بالإضافة إلى تبرير منطقي للمتغيرات والمقاييس المستخدمة لتعديلها وفقًا للعقار موضوع التقييم (homogeneización الإسباني) (Economía de Ministerio 2025). تنص اللوائح التنظيمية في بولندا على ثلاث طرق للمقارنة. تتطلب طريقة المقارنة الزوجية، التي تقارن موضوع التقييم بكل عقار مقارن على حدة (وليس تحليل المبيعات المزدوجة الأمريكي)، ما لا يقل عن ثلاثة عقارات مقارنة، ويتطلب تصحيح متوسط السعر *co najmniej kilkaście* --- ما لا يقل عن اثني عشر عقارًا تقريبًا --- دون تحديد عدد محدد. أما الطريقة الثالثة، وهي التحليل الإحصائي للسوق، فتُستخدم لتقييم العقارات التمثيلية من أجل تحديد القيمة المساحية (وهي قيمة تُحدد لسجل العقارات عن طريق التقييم الشامل، باللغة البولندية *powszechna taksacja*)، وهو أمر خارج نطاق هذا الاستطلاع؛ وحتى في هذا السياق، لا تشير اللائحة إلا بشكل عام إلى الطرق المستخدمة في التحليل الإحصائي (Technologii i Rozwoju Minister 2023, §§ 7--8).

تعد ألمانيا هي الأقرب بين هذه الأنظمة إلى فرض متطلب إحصائي. تنص لائحة التقييم الألمانية على أن تقوم لجان الخبراء المحلية (Gutachterausschüsse) التي تحتفظ بسجل أسعار الشراء باستخلاص بيانات السوق بشكل أساسي من ذلك السجل ومن عدد كافٍ من عمليات البيع المناسبة. كما تنص على أنه «zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen» --- أي يجب استخدام أساليب إحصائية مناسبة لاستخلاص البيانات الأخرى اللازمة للتقييم (Deutschland Bundesrepublik 2021, § 12). ويجب على اللجان نشر وصف نموذجي يحدد العينة. ويجب على المُقيّمين الذين يستخدمون تلك البيانات أن يستخدموا نفس النموذج الذي أنتجها (Deutschland Bundesrepublik 2021, §§ 10, 12). ولا يحدد أي من هذين الواجبين طريقة معينة أو اختبارًا إحصائيًا أو حجمًا أدنى للعينة من أجل التحليل الذي يجريه المُقيّم بنفسه.

2.4 الأنظمة التي تحدد متطلبات قابلة للاختبار

تدمج البرازيل الاستدلال الإحصائي مباشرةً في معيار التقييم الوطني الخاص بها. ويصنف المعيار NBR 14653-2 الدعم الإحصائي للتقييم المقارن وفقًا لمقياسين: الأساس (fundamentação)، أي مدى دعم البيانات للنموذج) والدقة (precisão)، أي مدى ضيق نطاق التقدير الناتج). ويشترط المعيار أن يذكر التقرير درجة الأساس التي يحققها (Técnicas Normas de Brasileira Associação, 2011, § 2.1.9). بالنسبة لنموذج الانحدار الخطي الذي يحتوي على متغيرات مستقلة k، تتطلب الدرجات الثلاث للأسس (الدرجات I و II و III) ما لا يقل عن $3(k+1)$ و $4(k+1)$ و $6(k+1)$ من بيانات السوق (المبيعات). وتسمح هذه الدرجات بمستوى دلالة ثنائي الذيل لا يزيد عن 30% و 20% و 10% لكل متغير تفسيري (متغير تفسيري). بالنسبة لاختبار «F» الخاص بالنموذج (وهو اختبار يهدف إلى التأكد من أن المتغيرات مجتمعة تفسر السعر)، فإنهم يقبلون بما لا يزيد عن 5%، و2%، و1%. الدرجة الأعلى لا تسمح بأي استقراء (تقييم عقار تقع خصائصه خارج النطاق الموجود بين المبيعات)، بينما الدرجات الأدنى تحد من ذلك. تعتمد درجة الدقة على عرض فاصل الثقة 80%، كنسبة مئوية من التقدير المركزي: لا تزيد عن 50%، أو 40%، أو 30% (Técnicas Normas de Brasileira Associação, 2011, 5 and 1 Tables). يتطلب الملحق المعياري من المُقيّمين فحص القيم المتبقية للتأكد من ثبات التباين، والانحدار الطبيعي، والترابط الذاتي، وفحص الترابط بين المتغيرات، والتحقيق في النقاط المؤثرة. ويوجه الانتباه إلى معامل التحديد المعدل (R^2، وهو نسبة تباين الأسعار التي يفسرها النموذج، بعد تصحيحها وفقًا لعدد المتغيرات)، لكنه لا يحدد حدًا أدنى له (Técnicas Normas de Brasileira Associação, 2011, Annex A). وبالمثل، تتطلب التعليمات الفيدرالية الخاصة بتقييم العقارات الفيدرالية أن يذكر كل تقرير الدرجات التي يحصل عليها، وتوصي بالحصول على الدرجة الثانية على الأقل من التقييم الأساسي عندما تعتزم الحكومة بيع عقار ما (União da Patrimônio do Governança e Coordenação de Secretaria, 2022, art. 34).

يحدد قرار كولومبيا لعام 2026 عتبة عددية واحدة: لا يجوز للمُقيّمين اعتماد المتوسط الحسابي للأسعار العقارية المقارنة إلا عندما لا يتجاوز معامل التباين (الانحراف المعياري للأسعار مقسومًا على متوسطها) 7.5% في المناطق الحضرية أو 10% في المناطق الريفية. كما يقبل القرار استخدام النماذج الاقتصادية القياسية والجيوإحصائية ونماذج التعلم الآلي كأدوات تكميلية، شريطة أن يقوم الممارسون بتوثيقها في دليل قابل للتدقيق وقياس أخطائها بمقاييس قابلة للتحقق. وتسمح الفقرة نفسها باستخدام نماذج التقييم الآلية، التي تقع خارج نطاق هذا الاستطلاع، وتلتزم بالحدود التي تلتزم بها هذه المجلة: يجب على المُقيّمين التحقق من صحة النتيجة، ولا يجوز تقديم ناتج النموذج بمفرده كتقييم نهائي. ومع ذلك، لا يحدد القرار عتبة خطأ مسموح بها (Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2026, par. 20 arts. 2 (21 and).

تايوان هي الدولة الوحيدة من بين الأنظمة التي تم فحصها هنا التي تحدد حدًا أدنى لـ«جودة الملاءمة» وتضع سقفًا للتعديلات التي يمكن إجراؤها على أي عقار مقارن. وتصدر وزارة الداخلية «لوائح تقييم العقارات» بموجب «قانون المُقيّمين العقاريين»، ويجب على المُقيّمين المرخصين الالتزام بهذه اللوائح في كل تقرير يوقعون عليه (China of Republic Yuan, Legislative (Taiwan), 2024, art. 19). وعندما يستخدم المُقيّمين نموذجًا اقتصاديًا قياسيًا، يجب أن يساوي عدد العقارات المقارنة خمسة أضعاف عدد المتغيرات المستقلة على الأقل، ولا يجوز أن يقل معامل التحديد المُعدَّل لنموذج الانحدار عن 0.7. يجب أن يرفض الاختبار المشترك الذي يفترض أن جميع المعاملات باستثناء نقطة التقاطع تساوي صفرًا (اختبار «F») تلك الفرضية عند مستوى دلالة 5%: فاحتمال ظهور إحصائية اختبار بهذا الحجم أو أكبر لا يتجاوز 5% إذا كانت جميع تلك المعاملات تساوي صفرًا. تستبعد اللوائح أي قيمة قابلة للمقارنة إذا تجاوز أي موقع فردي أو تعديل فردي 15%، أو إذا تجاوزت جميع التعديلات مجتمعة 30%. كما تستبعد القيم المشار إليها التي تستمر في الاختلاف بمقدار 20% أو أكثر بعد المراجعة (China of Republic Interior, the of Ministry (Taiwan), 2013, arts. 20, 25–26).

أدى تعديل عام 2006 إلى رفع مستوى الملاءمة المطلوب، لكنه خفف من الشروط الأخرى، كما يتضح من المقارنة مع النسخة الأولى. وكانت النسخة الأولى من القواعد، التي اعتمدت في عام 2001، تفرض بالفعل شروطًا إحصائية، على الرغم من أنها كانت تطبق النموذج بطريقة مختلفة. في ذلك الوقت، كان تحليل الانحدار يقيّم العقار موضوع التحليل مباشرةً عن طريق إدخال خصائص العقار في المعادلة الملائمة. وكانت القواعد تشترط وجود ما لا يقل عن 30 عقارًا مقارناً، ومعامل ارتباط لا يقل عن 0.7، ونفس اختبار الدلالة المشتركة 5%. كما طبقت الحد الأقصى البالغ 15% على تعديلات الحالة والتاريخ (China of Republic Interior, the of Ministry (Taiwan), 2001, arts. 19--20, 25).

أدى التعديل الذي أُجري في عام 2006 إلى تحويل النموذج من تقدير قيمة العقار المعني بشكل مباشر إلى استنباط التعديلات التي تُطبق على العقارات المماثلة. وقد ربط هذا التعديل حجم العينة المطلوب بعدد المتغيرات، واستبدل معامل الارتباط بمعامل التحديد المعدل. وأدى هذا التغيير إلى رفع العتبة الإحصائية بشكل كبير، لأن معامل الارتباط البالغ 0.7 يتوافق مع معامل تحديد (R^2) يبلغ 0.49 فقط. كما أدخلت المراجعة قاعدة الـ 20% للقيم المشار إليها، وسمحت بإعفاء موثق من حدود التعديل للعقارات غير العادية (China of Republic Interior, the of Ministry (Taiwan), 2006, arts. 19--20, 25–26). ولم يغير تعديل عام 2013 هذه المستويات.

وحتى القواعد التايوانية، التي تُعدّ مفصّلة نسبيًا، لا تشكل بروتوكولًا كاملاً. فهي لا تحدد النموذج المعياري، ولا تذكر ما إذا كان يجب أن يشرح النموذج السعر الإجمالي، أو السعر لكل قدم مربع، أو لوغاريتم السعر. وعلى عكس المعيار البرازيلي، لا تتطلب هذه القواعد إجراء أي فحوصات للسلوك المتبقي أو الترابط بين المتغيرات؛ كما لا يتطلب أي من النظامين إجراء اختبار للأداء التنبئي على البيانات التي لم تُستخدم في ملاءمة النموذج. كما لا تحدد قواعد أي من النظامين كيفية معالجة التحليل للحالة أو الجودة أو الخصائص الأخرى التي لا يمكن قياسها بشكل مباشر. وبصرف النظر عن التعديلات التي يتم إجراؤها في النهاية، لا تتطلب القواعد الكشف عن

النموذج الذي يتم استخدامه للوصول إلى الملاءمة نفسها (Republic Interior, the of Ministry (Taiwan) China of, 2013 .(27 art.

3.4 النمط

وحيثما تفرض أنظمة التقييم متطلبات قابلة للتحقق، تظل هذه المتطلبات قليلة ومتفرقة ومرتبطة بأدوات تحليلية معينة: حد التشتت في نظام ما، وعتبة جودة الملاءمة في نظام آخر، ودرجة يجب أن يذكرها التقرير في نظام ثالث. ولا يعالج أي من الأنظمة التي تم فحصها هنا المشكلة التحليلية ككل --- بدءًا من تحديد مواصفات النموذج والتحقق من صحته، مرورًا بتقدير مساهمات الخصائص المقاسة والكامنة، وصولًا إلى قياس عدم اليقين وقابلية تكرار النتيجة النهائية. وتهدف «بروتوكولات هندسة التقييم» الخاصة بالمجلة إلى توفير تلك الطبقة الفنية المتكاملة.

5 ماذا سيحدث بعد ذلك؟

وقد أشار العدد الأول من المجلة بالفعل إلى هذه الحاجة. فقد رأت أن الطريقة الموضوعية الوحيدة للتحقق من الدقة هي «وضع بروتوكول صارم ... والتحقق من الالتزام به»، وأن المعايير والبروتوكولات يجب أن تكون صارمة بما يكفي «لضمان أن يتوصل مهندسو التقييم الأكفاء، بشكل مستقل، إلى نفس النتيجة تقريبًا فيما يتعلق بالقيمة» (Craytor 2026e).

وتصبح هذه الحاجة ملحة بشكل خاص عندما يستخدم المُقيّمين الأساليب الكمية الحديثة. فعلى سبيل المثال، تقوم «خطوط الانحدار التكيفية متعددة المتغيرات» (MARS) ببناء نموذج سعري من «دوال المفصل»: وهي أجزاء تكون مسطحة على أحد جانبي نقطة الانقطاع (العقدة) وترتفع أو تنخفض في خط مستقيم على الجانب الآخر، بحيث يمكن أن يختلف التغير في السعر لكل وحدة من وحدة إحدى الخصائص فوق العقدة وتحتها (Friedman 1991). وقد وصف العدد الأول من المجلة واجهة للملاءمة لتطبيق مثل هذه النماذج (Craytor 2026a). ومع ذلك، لا يذكر أي من الأنظمة التي تم فحصها هنا، MARS أما تلك التي وضعت اختبارات إحصائية (البرازيل وتايوان) فقد صممتها من أجل الانحدار الخطي.

يبدو أن قواعد تايوان تقبل نموذج MARS كنموذج اقتصادي قياسي، لكن اختباراتها الإحصائية صيغت من أجل معادلة خطية ثابتة. ولا يزال من غير الواضح، على سبيل المثال، ما إذا كان الشرط الذي ينص على وجود خمسة عقارات مقارنة لكل متغير مستقل يجب أن يشمل الخصائص الأصلية أم المصطلحات المحورية التي يختارها نموذج MARS؛ حيث يمكن أن تختلف هاتان المجموعتان اختلافًا جوهريًا. ونظرًا لأن نموذج MARS يختار تلك المصطلحات من نفس البيانات المستخدمة للملاءمة، فإن تطبيق اختبار الدلالة المشتركة التقليدي قد يؤدي إلى المبالغة في تقدير الدعم الإثباتي للنموذج. ولا يرد في القواعد المعيار الذي يستخدمه نموذج MARS نفسه لاختيار المصطلحات --- وهو التحقق المتقاطع، وهو تقدير لمدى دقة توقع النموذج للمبيعات التي لم تتم ملاءمتها لها --- في أي مكان. ونظرًا لأن الدالة المحورية تنتج تعديلات مختلفة لكل وحدة عند نقاط مختلفة على طول نطاق السمة، فإن التعديل الخاص بالسمة نفسها قد يستوفي حد الـ 15% بالنسبة للعقار المقارن الواحد، لكنه قد يتجاوزه بالنسبة للعقار المقارن الآخر.

سيتعين على بروتوكول هندسة التقييم أن يحل كل واحدة من هذه المسائل قبل أن يتمكن محلل آخر من اختبار التعديلات المستمدة من نموذج MARS بشكل موثوق، ومقارنتها بسجل التقييم.

لا تسعى هذه المقالة إلى وضع تلك البروتوكولات. وتعتزم المجلة تطويرها بشكل مفتوح في الأعداد المقبلة: من خلال اقتراح بروتوكولات فردية، ونشرها للتعليق عليها، ومراجعتها في ضوء تلك المراجعة، وعدم إصدارها إلا عندما يتسنى التحقق من متطلباتها مقارنةً بسجل مهمة تقييم فعلية. تظهر مسودة إجرائية أولى، بعنوان «إدارة البروتوكولات»، (VE-P1) في قسم «البروتوكولات» في هذا العدد للتعليق عليها؛ ولم تصدر المجلة بعد بروتوكولًا نهائيًا، ونرحب بالمقترحات المتعلقة بموضوعات البروتوكولات الفنية الأولى.

المراجع

bens de Avaliação ,2:2011-14653 NBR ABNT .(2011 ,3 (Feb. Técnicas Normas de Brasileira Associação ABNT. Janeiro: de Rio .2011 March 3 from Valid ed. 2nd .urbanos Imóveis :2 Parte ---

https: :url .(ImmoWertV) Immobilienwertermittlungsverordnung .(2021) Deutschland Bundesrepublik .//www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/

?Package. (MARS) earth the for Interface Interactive An earthUI:? 2026a). ,1 (July Bert William Craytor, .10.67330/7fj41b65 :doi .1.1 Journal Engineer Valuation In:

10.67330/am :doi Foundations. .1.1 Journal Engineer Valuation In: ?Regression. Hedonic? (2026b).— .s1t139

10.67330/md6wke :doi Foundations. .1.1 Journal Engineer Valuation In: ?Price. Implicit? (2026c).— .17

10.67330/11n3g1 :doi Foundations. .1.1 Journal Engineer Valuation In: ?Variable. Latent? (2026d).— .68

?Protocol. & Framework (RCA): Approach Constraint Residual**?** 2026e). ,1 (July Bert William Craytor, .10.67330/kgebxf46 :doi .1.1 Journal Engineer Valuation In:
https://sell :url .Sales Comparable to Adjustments B4-09-3.1: Guide Selling .(2025 ,4 (June Mae Fannie .ing-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales
Statistics of Annals The In: **?**Splines. Regression Adaptive Multivariate**?** .(1991) H. Jerome Friedman, .10.1214/aos/1176347963 :doi .67–1 pp. ,19.1
los fijan se cual la por ,2026 de 0941 Resolución .(2026 ,31 (July Codazzi Agustín Geográfico Instituto título del 3 capítulo al conforme avalúos de presentación y elaboración de condiciones las y métodos IGAC the by published text Signed .disposiciones otras establecen se y 2015 de 1170 Decreto del 2
https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica :url .2026 August 12 on .(10/06/2026 on (visited /normograma/resolucion-941-de-2026
31 Published .Standards Valuation International .(2025) Council Standards Valuation International Book Red RICS the in reproduced text the from quoted ;2025 January 31 effective ;2024 January .https://www.ivsc.org/standards/ :url Standards. Global
English Official Act. Appraiser Estate Real .(2024 ,7 (Aug. (Taiwan) China of Republic Yuan, Legislative
https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pco :url governs. text Chinese the translation; .(09/14/2026 on (visited de=D0060076
sprawie w r. 2023 września 5 dnia z Rozporządzenie .(2023 ,5 (Sept. Technologii i Rozwoju Minister
https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/downl :url .8--3 §§ ;1832 poz. 2023 Dz.U. .nieruchomości wyceny .oad.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf
bienes de valoración de normas sobre ECO/805/2003, Orden .(2025 ,12 (June Economía de Ministerio
https://www.b :url .22--21 arts. ECM/599/2025; Orden by amended as text Consolidated .inmuebles .oe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253
Estate Real on Regulations .(2001 ,17 (Oct. (Taiwan) China of Republic Interior, the of Ministry
https://law.moj.gov.tw/LawClas :url Chinese. in Superseded; .2001 October 17 issued as Appraisal, .(09/14/2026 on (visited s/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001
in Superseded; .2006 June 12 revised as Appraisal, Estate Real on Regulations .(2006 ,12 (June—
https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=2006 :url Chinese. .(09/14/2026 on (visited 0612&lser=001
text Chinese the translation; English Official .Appraisal Estate Real on Regulations .(2013 ,20 (Dec.—
on (visited https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 :url governs. .(09/14/2026
Published .Standards Global -- Valuation RICS .(2025) Surveyors Chartered of Institution Royal
https://www.rics.org/pr :url .1-546-78321-1-978 ISBN .2025 January 31 effective ;2024 December ofession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red .(09/19/2026 on (visited -book-global
Normativa Instrução .(2022 ,20 (Sept. União da Patrimônio do Governança e Coordenação de Secretaria
https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normati :url .2022 de setembro de 20 de ,67 nº SPU/ME .va-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257
https://tegova.org/european-valuation-stand :url .2025 Standards Valuation European .(2025) TEGoVA .ards-evs
https://ap :url .Practice Appraisal Professional of Standards Uniform .(2024) Foundation Appraisal The .praisalfoundation.org/pages/uspap

Department: Articles

الطراز المعماري كدليل

أنماط كاليفورنيا

ويليام بيرت كرايتور

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 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. تُدرج القوائم أسماء الأنماط المعمارية بشكل عام، وتؤدي تسمية واحدة مثل «كرافتسمان بانغالو» إلى الخلط بين ماهية المنزل وشكله والديكورات المستخدمة فيه. يصف هذا المقال نظامًا وجوديًا، مكتوبًا بلغة Prolog، يسجل السمات المعمارية للمنزل على أربعة محاور منفصلة: الحركة، والأسلوب، والشكل، والتفاصيل. ويغطي الأنماط الشائعة في كاليفورنيا، بدءًا من الطراز الفيكتوري مرورًا بـ«إحياء العصور»، والمجموعة المستمدة من الطراز الإسباني، والخط الحديث، والطراز المحلي في فترة ما بعد الحرب. تفصل هذه الأنطولوجيا بين الارتباط والاستدلال. هناك علاقة واحدة فقط، وهي الأسلوب الذي يعبر عن حركة معينة، تسمح بالاستدلال؛ أما الأشكال النموذجية والتفاصيل النموذجية وحالات الخلط الروتينية، فيتم تسجيلها كأدلة لا يُستدل منها على أي شيء. يمكن موازنة التفاصيل التي يلاحظها الشخص مع الأنماط التي يمكن أن تفسرها، مع حساب وزن كل تفصيل بناءً على عدد الأنماط التي تدعي انتماءها إليه بدلاً من مدى ملاءمته لها، وبذلك يمكن عرض تقسيم الأدلة والدفاع عنه في تقرير. كما يحدد المقال الضوابط التي تمنع مصطلحات الأسلوب التي تصف شيئًا آخر غير المنزل، مثل «جودة كرافتسمان» أو «تودور درايف»، من تأكيد أسلوب معين، وتسجل الحدود المعروفة والنقاط المثيرة للجدل في التصنيف.

Keywords: الطراز المعماري، علم الوجود، Prolog، التقييم، ملاحظات القائمة، كاليفورنيا

1 مقدمة

يصف هذا المقال كيفية قيام أحد البرامج بقراءة النمط المعماري من نص القائمة، وما تعنيه الأعمدة الناتجة، ومدى موثوقية هذه الأعمدة. وقد كُتب هذا المقال للمُقيّمين الذين يستخدمون هذه النتائج، ولأي شخص يقوم بصيانة القواعد التي تستند إليها.

هناك ملفان يقومان بهذه المهمة، ومن المفيد معرفة أيهما هو أي:

file	السؤال الذي يجيب عليه
mls_remarks.pl	هل جاء في التعليق ما يلي؟
architectural_styles.pl	ما هذا، وما علاقة الأمر به؟

الأول هو نظام نحوي: يقرأ النص ويُخرج أعمدة. والثاني هو قاعدة معرفية: التعريفات، والفترات، والخصائص، والعلاقات. يتم الفصل بينهما لأنهما يتغيران لأسباب مختلفة وبمعدلات مختلفة --- فالطريقة الجديدة في صياغة مصطلح «Craftsman» تُعد تغييرًا في القواعد النحوية؛ أما القرار القائل بأن «Prairie» ليست نوعًا فرعيًا من «Arts and Crafts» فهو تغيير في علم الوجود (قائمة منظمة بالمصطلحات وكيفية ارتباطها ببعضها).

كل استعلام وارد في هذه المقالة قابل للتنفيذ. يمكن لصق كتلة التعليمات البرمجية التي تبدأ بـ ?- بعد تحميل الأنطولوجيا، على سبيل المثال في Trealla Prolog:

```
architectural_styles.pl q- tpl
```

2 الفكرة الرئيسية: أربعة محاور

الخطأ الأكثر شيوعًا في التصنيف المعماري --- وهو الخطأ الذي ترتكبه باستمرار نصوص خدمة القوائم المتعددة (MLS) --- هو اعتبار الأسلوب والشكل والتفاصيل شيئًا واحدًا. لكنها ليست كذلك. فالمنزل يضم كل هذه العناصر، كل على حدة.

```
tradition regional or era ,movement a   MOVEMENT
        style a itself not styles; BY expressed
        bay_tradition ,victorian ,arts_and_crafts

vocabulary design specific a      STYLE
        eichler ,spanish_colonial ,italianate ,craftsman

building the of shape the      FORM
        hacienda ,farmhouse ,ranch ,foursquare ,bungalow

feature visible a     DETAIL
        mansard_roof ,half_timbering ,exposed_rafters
```

لذا، فإن مصنعًا واحدًا ينتج أعلامًا على عدة محاور في آن واحد:

```
eaves." deep and glass art with bungalow Craftsman 1912 "Classic

true = movement_arts_and_crafts
        true =        style_craftsman
        true =        form_bungalow
        true =        detail_art_glass
        true =      detail_deep_eaves
```

وهذا يمثل الواقع بشكل أكثر دقة بكثير من فرض قيمة واحدة Craftsman" "Bungalow، لأنه يمكن أن يمثل أيضًا الحالات التي يتباعد فيها المحوران:

```
bungalow a not — only movement     home." Crafts and Arts story "Two
Crafts and Arts not — only form     bungalow." California "Charming
all at style no asserts — only detail     rafters." exposed and ins-"Built
form_ranch + style_contemporary  plan." ranch a on home "Contemporary
```

1.2 متعامدة، وليست مستقلة

يتم تسجيل المحاور بشكل منفصل. وهي **ليست** مستقلة إحصائيًا، ولا تدعي الأنطولوجيا خلاف ذلك. فـ«كرافتسمان» عادةً ما يكون منزلًا من طابق واحد؛ أما «الطراز الاستعماري الإسباني» فعادةً ما يكون له سقف من البلاط. هذه الارتباطات حقيقية و مفيدة.
القاعدة هي أن **الارتباط يُعتبر دليلاً، وليس الاستنتاج** (أي الاستنتاج التلقائي: إذا كان «أ»، فإن «ب» يكون دائمًا):

```
high is  craftsman) | P(bungalow
false is    bungalow <- craftsman
```

(ملاحظة: معظم المنازل المصممة على طراز «كرافتسمان» هي منازل من طابق واحد؛ لكن القول بأن «كل منزل من طراز كرافتسمان هو منزل من طابق واحد» هو قول خاطئ.) إذا كانت الأنطولوجيا قد شفّرت العبارة الثانية، فإن كل منزل من طراز «كرافتسمان» في مجموعة البيانات سيُعتبر ضمنيًا منزلًا من طابق واحد --- بما في ذلك المنازل ذات الطابقين المصممة على طراز «كرافتسمان» والتي لا تنتمي إلى هذا النوع على الإطلاق. وستكون القاعدة العكسية أسوأ من ذلك: فكل منزل من طراز البانجلو، بما في ذلك منازل شيكاغو من طراز البانجلو والمنازل العادية التي شيدها المقاولون، سيُصنف على أنه من طراز كرافتسمان، وبالتالي سيُصنف أيضًا على أنه ينتمي إلى حركة «الفنون والحرف». وتُترك هذه الارتباطية في البيانات، حيث يمكن للانحدار الإحصائي اكتشافها، بدلاً من أن تُصنعها القواعد، حيث سيكون من الصعب تمييزها عن الأدلة.

3 قراءة المقالات

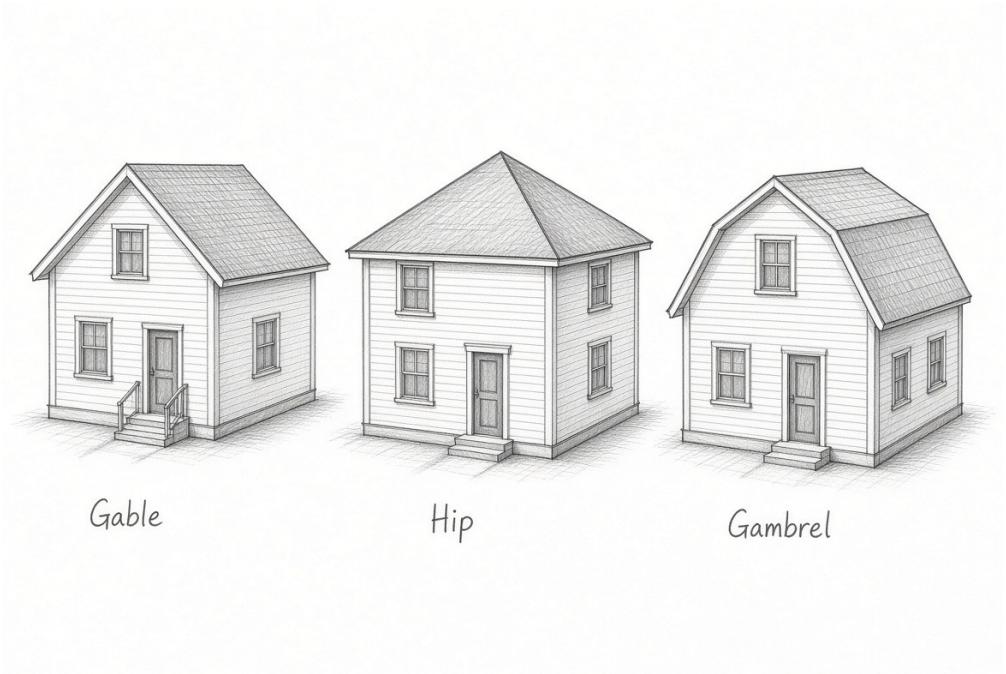
كل عمود موجود في كل صف، مع قيمة افتراضية، لذا فإن القيمة المفقودة لا تعني أبدًا «غياب العمود».

البادئة	عدد	النوع	الافتراضي
movement_	3	منطقية	false
style_	33	منطقية	false
form_	5	منطقية	false
detail_	44	منطقية	false

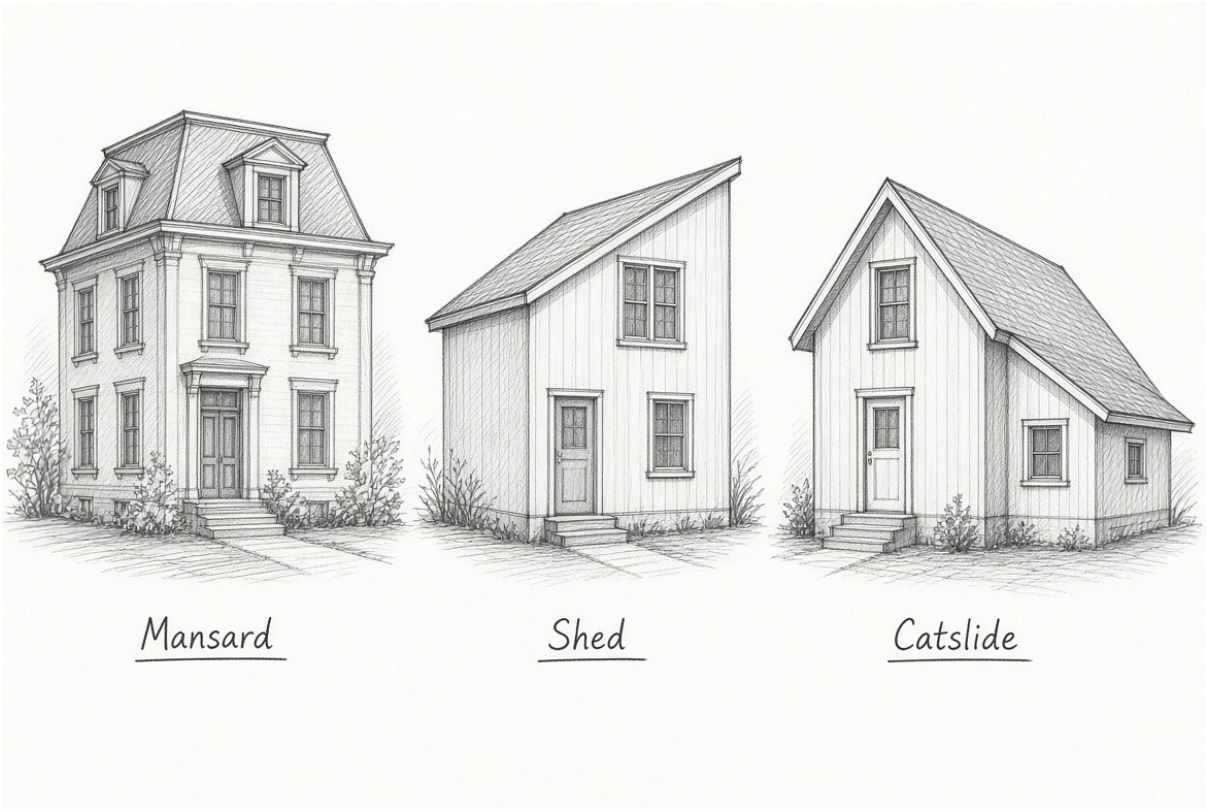
إن وجود عدة علامات على محور واحد تظهر معًا **أمر طبيعي، وليس خطأً**. غالبًا ما تكون المباني في منطقة الخليج في الفترة من 1900 إلى 1930 من طراز «كرافتسمان» مع عناصر من طراز «شينغل» و«تودور ريفيفال» أو «كولونيال ريفيفال» مختلطةً فيها؛ فالمزج كان هو القاعدة السائدة في تلك الفترة، والأعمدة تسجل ما ورد فعليًّا في النص.

4 أشكال الأسقف والكتل المعمارية

يُعد شكل السقف العلامة المميزة الأكثر موثوقية بين عدة أنماط يمكن الخلط بينها بسهولة لولا ذلك، لذا فإن تعلم كيفية تفسيره أمر يستحق العناء.



شكل 1: السقف الجملوني، والسقف المائل، والسقف المنحدر. ويُعد السقف الجملوني الأكثر شيوعًا؛ أما السقف المائل فهو سمة مميزة لأسلوب «البراري» و«نورماندي الفرنسية» (وكذلك لأسلوب «فورسكوير»)؛ أما السقف المنحدر فيقتصر في هذه المنهجية على أسلوب «الاستعمار الهولندي» وحده.

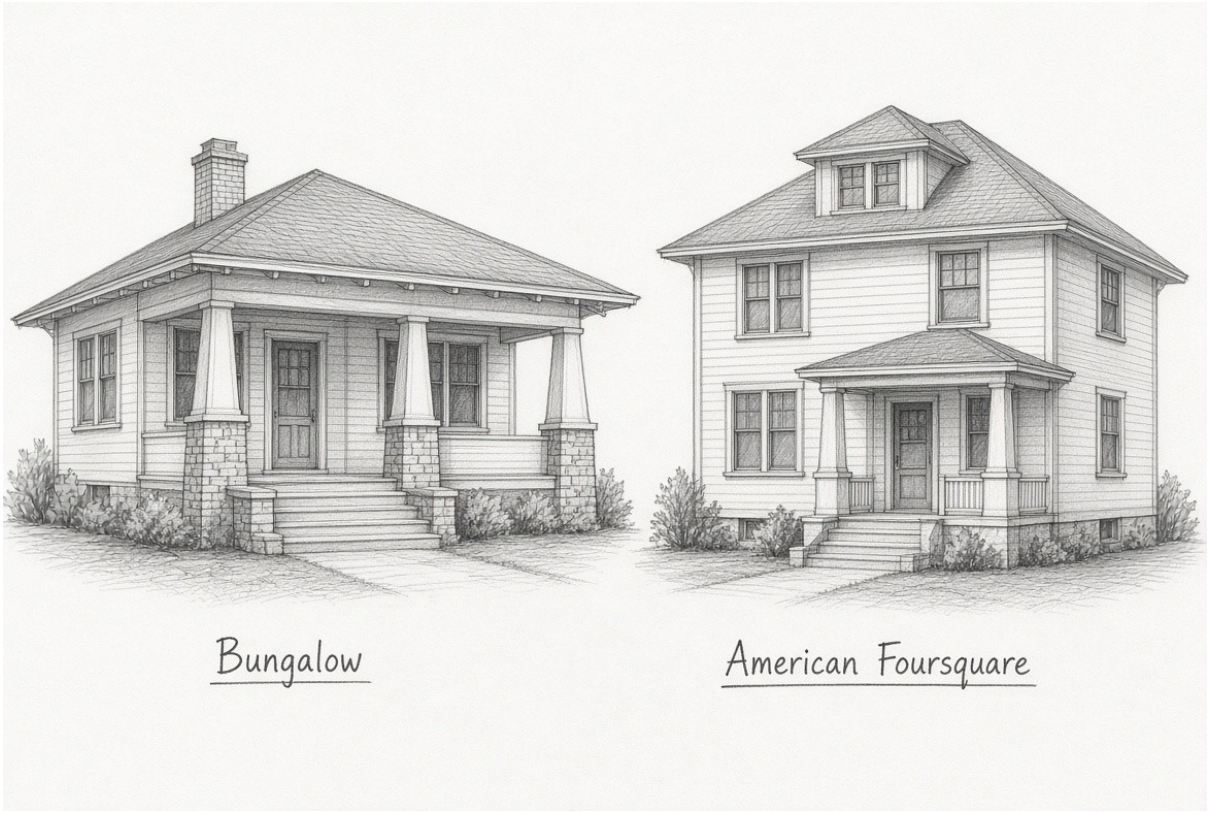


شكل 2: السقف المنحدر، والسقف المائل، والسقف المنحدر الجانبي. يُعد السقف المنحدر السمة المميزة لأسلوب «الإمبراطورية الثانية»، الذي لا تشمله الأنطولوجيا حتى الآن؛ أما السقف المائل فينتمي إلى «سي رانش» وأسلوب «السقف المائل»؛ أما السقف المنحدر الجانبي فهو السمة المميزة للكوخ الإنجليزي.

هناك تمييزان من بين هذه التمييزات لهما تأثير فعلي:

- يُميّز **السقف الجملوني الحاد عن السقف الرباعي الحاد** بين **طراز «تودور ريفايفال»** (الجملوني، وعادةً مع هيكل نصف خشبي) **وطراز «نورماندي الفرنسي»** (الرباعي، وعادةً مع برج مدخل دائري). وكلا الطرازين يُشار إليهما عادةً باسم «تودور» في نصوص قوائم التراث المعماري.
- **أما «السقف المنحدر»** فيميّز **طراز «الكوتاج الإنجليزي»** عن كلا الطرازين.

يتم تسجيل الأسقف الجملونية، والمنحدرة، والغامبرل، والكاتسلايد كتفاصيل (وكذلك الأسقف المائلة والمنسارد)، وتقوم عملية الترجيح بالباقي: يُعتبر السقف المنحدر من جانب واحد خاصًا بالطراز الاستعماري الهولندي وحده في هذه الأنطولوجيا، ولذلك يحصل على نقطة كاملة، أما السقف المائل والسقف المنحدر من الجانبين فيُعتبر كل منهما خاصًا بطرازين ويحصل كل منهما على نصف نقطة، أما السقف الجملوني فيُعتبر خاصًا بأربعة طرز ويحصل على ربع نقطة. وهذا هو الترتيب الصحيح. السقف الجملوني هو أكثر أنواع الأسقف شيوعًا في الولاية، وبالتالي لا يحمل الكثير من الدلالة. أما السقف المنحدر المزدوج فيحمل أكبر قدر من الدلالة، ولكن فقط ضمن هذه الأنطولوجيا: حيث يستخدمه أيضًا «أسلوب الشينغل» (انظر الشكل 9)، وهو مرشح للإضافة إلى typical_detail/2.
يُميّز «التكوين الحجمي» (الحجم الكلي ثلاثي الأبعاد للمبنى وترتيبه) بين الشكلين التاريخيين الأكثر شيوعًا:



شكل 3: الشكلان التاريخيان الأكثر شيوعًا: «البنغلو» و«الأمريكان فورسكوير».

ولا يشير أي منهما إلى نمط معماري معين. فقد يكون البانجلو على الطراز الحرفي أو الإسباني أو مجرد بناء عادي؛ أما منزل «فورسكوير» فقد شُيد على الطراز الحرفي أو طراز البراري أو طراز النهضة الاستعمارية أو الطراز المحلي على حد سواء.

5 الحركات

ثلاثة، وكل منها يمثل نوعًا مختلفًا من الأشياء --- وهو أمر يستحق الانتباه بحد ذاته، لأنه السبب في أنها تشترك في محور واحد بدلًا من أن تكون موزعة بين الأنماط المختلفة.

1.5 الفنون والحرف اليدوية

حركة تصميم بريطانية ظهرت في أواخر القرن التاسع عشر، وليست أسلوبًا معماريًا محددًا: وهي رد فعل على التصميم الفيكتوري المزخرف والمباني الصناعية المُنتجة بكميات كبيرة، وتركز على البساطة والحرفية والمواد الطبيعية و المباني التي تتناسب مع محيطها.

هناك أكثر من أسلوب واحد يعبر عن هذا النمط، وهذا بالضبط هو السبب في أنه يندرج ضمن محور الحركة. في أمريكا، الأسلوب الأكثر ارتباطًا به هو **أسلوب «كرافتسمان»**، وفي كاليفورنيا غالبًا ما يكون ذلك في شكل «البنغالو الكرافتسماني» --- لكن «البنغلو المثالي» من تصميم «غرين آند غرين»، ومنزل «فورسكوير» المتأثر بأسلوب «ستيكلي»، ومنزل «الفنون والحرف» المكون من طابقين، كلها تنتمي إلى أسلوب «الفنون والحرف»، ولا يُعد أي منها «البنغلو» الصغير الذي تشير إليه الكلمة عادةً.



شكل 4: حركة واحدة، ثلاثة منازل، ولا أحد منها هو ذلك البنغالو الصغير الذي تشير إليه الكلمة عادةً --- فالأول هو «البنغالو المثالي»، وهو مصطلح يُستخدم على عكس شكله الفعلي. جميعها تعبر عن أسلوب «الفنون والحرف»؛ ويُوثَّق محور الشكل الشكل الذي يتخذه كل منها، ولهذا السبب يُفصل الشكل عن الأسلوب.

```
describe -?(arts_and_crafts).
```

2.5 فيكتوريان

تقتصر هذه الفترة على **حقبة** معينة **وعائلة معينة**، وتغطي تقريبًا الفترة من 1840 إلى 1910، وتشمل عدة أنماط زخرفية و خلابة --- لا سيما في كاليفورنيا، مثل النمط الإيطالي، ونمط «ستيك/إيستليك»، و نمط «كوين آن».

إنها تقع على محور الحركة لعدم وجود محور خامس، وينبغي ذكر ذلك بوضوح. يستخدم المصطلح التجاري في سان فرانسيسكو عبارة «فيكتوري» كما لو كانت أسلوبًا معماريًا، لذا يجب حذفها؛ فهي ليست كذلك. لاحظ أيضًا أن التواريخ لا تتوقف عند وفاة الملكة فيكتوريا في عام 1901 --- فقد استمر بناء المنازل بهذه الأساليب.

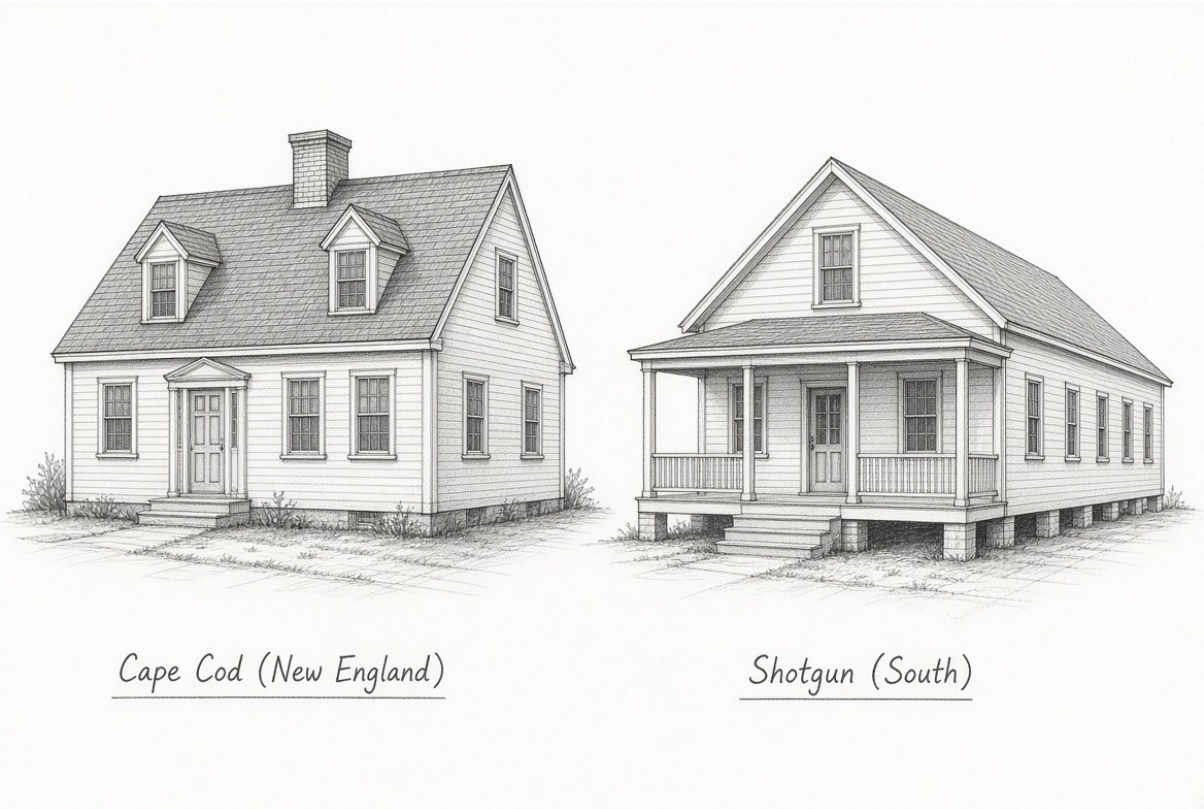


شكل 5: الأنماط الفيكتورية الثلاثة التي غالبًا ما تشير إليها العروض العقارية في كاليفورنيا. يتميز النمط «الإيطالي» بواجهة مسطحة ودعامات، بينما يتميز نمطا «ستيك» و«إيستليك» بألواح زخرفية مثبتة على طول الجدار، أما نمط «كوين آن» فهو الأكثر غرابة، حيث يتميز ببرج صغير و شرفة ملتفة حول المنزل. تقع هذه الأسرة في قلب هذا التوجه لأن المتخصصين في هذا المجال يتحدثون عن «الطراز الفيكتوري» كما لو كان أسلوبًا معماريًا واحدًا؛ وهو ليس كذلك.

Bay Tradition 3.5

تقليد إقليمي يمتد عبر ثلاثة أجيال: خشب السكويا أو خشب الأرز غير المطلي، ومخططات غير رسمية تتكيف مع الموقع بدلاً من الالتزام بقواعد أسلوب معينة، و تفضيل المواد المحلية على العناصر المستوردة.

ويختلف هذا الأسلوب عن أسلوب «الحداثة في منتصف القرن»، الذي يعود أصله إلى الحركة المعمارية الدولية. فهذا الأسلوب إقليمي الطابع ويركز على المواد المستخدمة، وعادةً ما يكون عبارة عن أعمال معمارية فريدة من نوعها.



شكل 6: ما هي التقاليد الإقليمية، من منظور خارج ولاية كاليفورنيا. إن طراز «كيب كود» في نيو إنجلاند وطراز «شوتغان» في الجنوب هما نتاج المواد المحلية والمناخ وعادات البناء المحلية، وليس كتابًا عن الأنماط المعمارية، وهو المعنى الذي يُقصد به «تقليد الخليج». ولا يندرج أي منهما ضمن هذه المنظومة: فهي تشمل الأنماط التي من المرجح أن تذكرها قائمة العقارات في كاليفورنيا.

6 الأنماط

1.6 مجموعة «الفنون والحرف اليدوية»

كرافتسمان --- 1900-1930، كانت شائعة جدًّا في كاليفورنيا

وقد نشأ الطراز الأمريكي من هذه الحركة، ويُنفَّذ في كاليفورنيا غالبًا على شكل «بنغل كرافتسمان». حيث تبرز الحرفية اليدوية بدلاً من الزخارف المضافة.

- هيكل خشبي مكشوف --- العوارض الخشبية، الدعامات، العوارض، وأعمدة الشرفة المتينة
- سقف عريض منخفض أو ذو ميل معتدل مع أفاريز عميقة
- شرفة بارزة ترتكز على أعمدة ثقيلة مدببة أو مربعة
- نوافذ علوية ذات أجزاء متعددة، غالبًا فوق نوافذ سفلية بسيطة
- خزائن مدمجة، ومقاعد، ورفوف كتب، ومدافئ إنجلنوك
- مواد طبيعية --- ألواح خشبية أو جدران خارجية من الخشب، وصخور نهرية، وطوب كلينكر

التضمين الوحيد في هذا الجزء من علم الوجود: تسمية «Craftsman» تؤدي أيضًا إلى تعيين « movement_arts_and_crafts». كل «Craftsman» هو «Arts and Crafts».

البراري --- 1900--1920، نادرة في كاليفورنيا

مستوحاة من أسلوب رايت، ومعاصرة لأسلوب كرافتسمان، وتشترك معها في الكثير من التفاصيل --- وهذا بالضبط هو السبب في أن محور التفاصيل لا يشير إلى أي أسلوب معين.

- تركيز أفقي قوي؛ كتلة معمارية أعرض من ارتفاعها
- سقف مائل منخفض الزاوية مع أفاريز عريضة متدلية



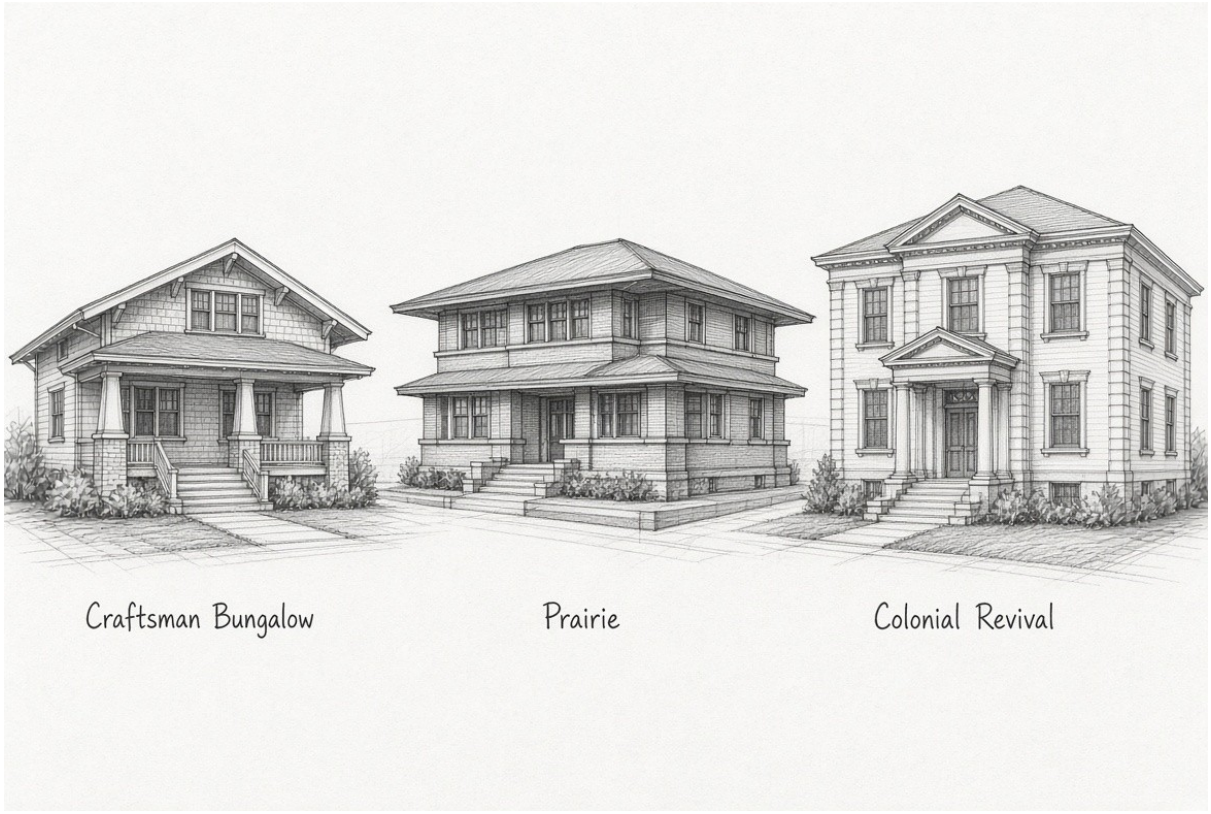
شكل 7: أرقى ما يمكن أن يصل إليه الفن الحرفي: منزل «غامبل» في باسادينا، من تصميم «غرين آند غرين». أفاريز عميقة على عوارض خشبية مكشوفة، وتكسية خارجية من الألواح الخشبية، وشرفات نوم مفتوحة. الصورة: أرشيف كارول م. هايسميث، مكتبة الكونغرس، قسم المطبوعات والصور الفوتوغرافية (رقم المرجع في مكتبة الكونغرس 2013631616).

- صفوف من النوافذ، غالبًا ما تكون مزودة بزجاج فني
- مدخنة مركزية ضخمة

أسلوب «برايري» ليس فرعاً من حركة «الفنون والحرف». فقد تطورت مدرسة «برايري» جنباً إلى جنب مع الحركة وتأثرت بها. وهناك خلاف حول ما إذا كان أسلوب «برايري» ينتمي إلى الحركة أم لا (كان رايت عضواً مؤسساً في جمعية «الفنون والحرف» في شيكاغو)؛ وتسجله «الأنطولوجيا» على أنه تأثير، بحيث لا يُستنتج منه أي شيء. إن حصرها في إطار معين سيجعل كل منزل من منازل «برايري» يعبّر عن «الفنون والحرف اليدوية»، وهو أمر لم يحسمه التاريخ بعد:

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```



شكل 8: ثلاث قراءات لنمط معماري متشابه. يتشارك كل من منزل «كرافتسمان» المنخفض و منزل «برايري» في لغة «الفنون والحرف اليدوية» المتمثلة في الإفريز العميق والتركيز الأفقي، لكن نمط «كرافتسمان» هو الوحيد الذي يعبر عن هذه الحركة؛ أما نمط «برايري» فيُذكر أنه تأثر بها. أما «إحياء الطراز الاستعماري»، الذي سيتم تناوله لاحقًا في إطار «إحياء الطرز التاريخية»، فهو يمثل التباين: التناسق، والتفاصيل الكلاسيكية، والمدخل الرسمي، في شكل غالبًا ما تصفه نصوص قوائم التراث العقاري بنفس الكلمات.

2.6 الخط الإقليمي لمنطقة الخليج

ثلاثة أجيال --- «فيرست باي» و«سيكوند باي» و«سي رانش» --- تمتد على مدى حوالي سبعين عامًا، كانت تُصنف سابقًا تحت تصنيف واحد. وقد ساهمت هذه الأجيال الثلاثة جميعها في تشكيل أسلوب « movement_bay_tradition». أما أسلوب «Shingle Style»، الذي تم تناوله أولًا، فهو مرتبط بهذا الخط المعماري ولكنه لا يشكل أساسه.

طراز «شينغل» --- 1880--1910

غطاء متواصل من الألواح الخشبية الممتدة فوق كتلة غير منتظمة، مع إعطاء الأولوية للسطح على التفاصيل. كسوة متصلة من الألواح الخشبية تغطي الجدران والسقف على حد سواء · كتلة غير منتظمة وغير متناظرة · زخارف بسيطة، وفتحات محفورة في السطح.

يرتبط ارتباطًا وثيقًا بـ«تقليد الخليج الأول» في شمال كاليفورنيا، و يُصنف على أنه «مكمل لتقليد الخليج الأول» (related) وليس ضمنه: فهذا التقليد يستمد من ذلك الأسلوب، لكن المنزل المصمم على طراز «شينغل» (Shingle Style) لا يُعتبر بذلك من أعمال «تقليد الخليج الأول».

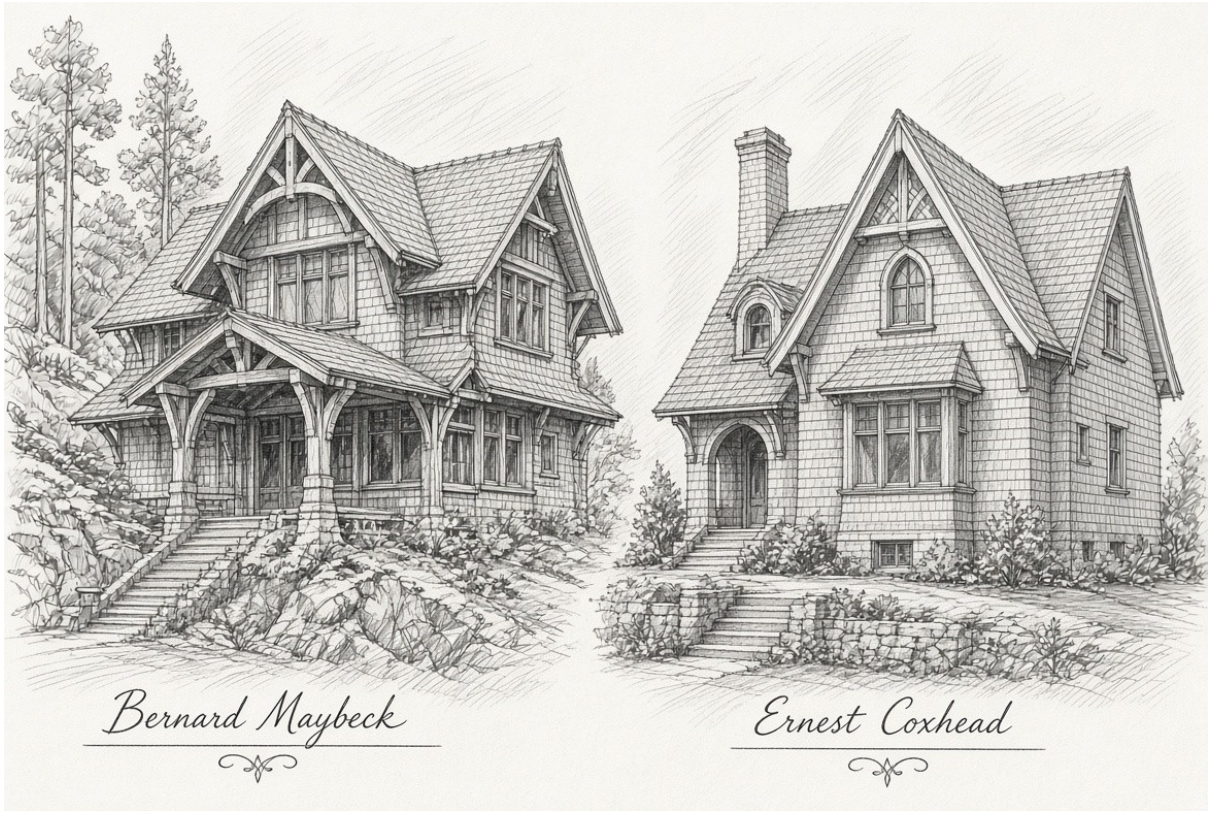
يتم تمثيل مخزون المساكن بشكل أفضل مقارنة بنصوص الإعلانات. ويظهر هذا الأسلوب في الأحياء القديمة بمنطقة خليج سان فرانسيسكو، لكن الوكلاء نادراً ما يطلقون عليه اسماً محدداً --- فمثل هذا المنزل يُوصف بأنه على الطراز «كرافتسمان» أو «إدواردي»، أو ببساطة حسب نوع الألواح الخشبية التي تغطي سقفه. لذلك، فإن الرقم المنخفض في عمود « style_shingle» (الأنماط المعمارية) يقول الكثير عن المفردات المستخدمة في نص الإعلان أكثر مما يقول عن المباني القائمة.



شكل 9: نمط «شينغل»: يمتد الكسوة على الجدران والسقف والنوافذ السقفية دون انقطاع، وتتميز الكتلة المعمارية بطابعها غير المنتظم بدلاً من التناسق. وتقتصر الزخارف على الحد الأدنى، مع فتحات محفورة في السطح.

تقليد «فيرست باي» --- حوالي 1890--1920

برنارد مايبيك، إرنست كوكسهيد، ويليس بولك، وبعض أعمال جوليا مورغان. ترتبط ارتباطًا وثيقًا بحركة «الفنون والحرف» و«أسلوب الشينغل»؛ وبناء محلي مُكيَّف مع المناظر الطبيعية. بيركلي وتلال أوكلاند.



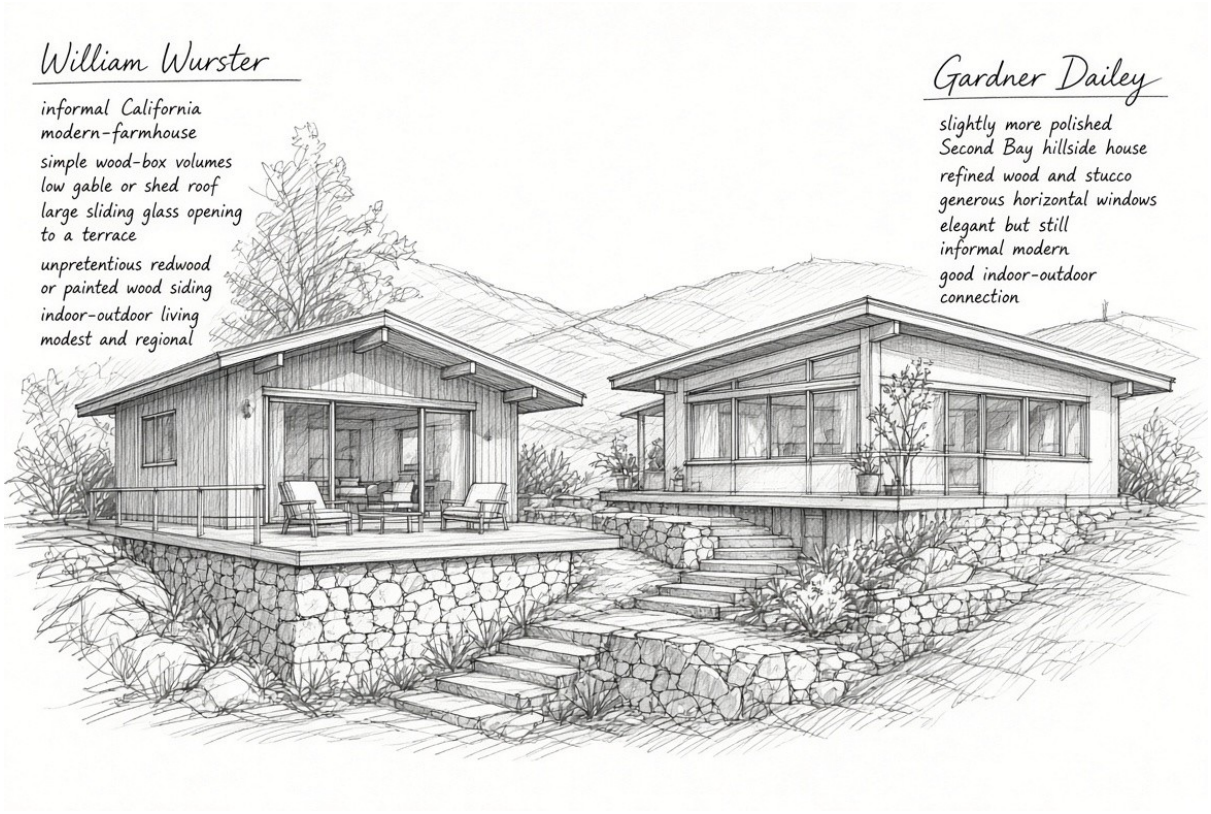
شكل 10: تقليد «فيرست باي» على غرار مايبيك وكوكسهيد: ألواح خشبية غير مطلية، وعوارض خشبية مكشوفة ضخمة، وتصميم يتماشى مع المنحدر المشجر بدلاً من الالتزام بقواعد أسلوب معماري محددة.



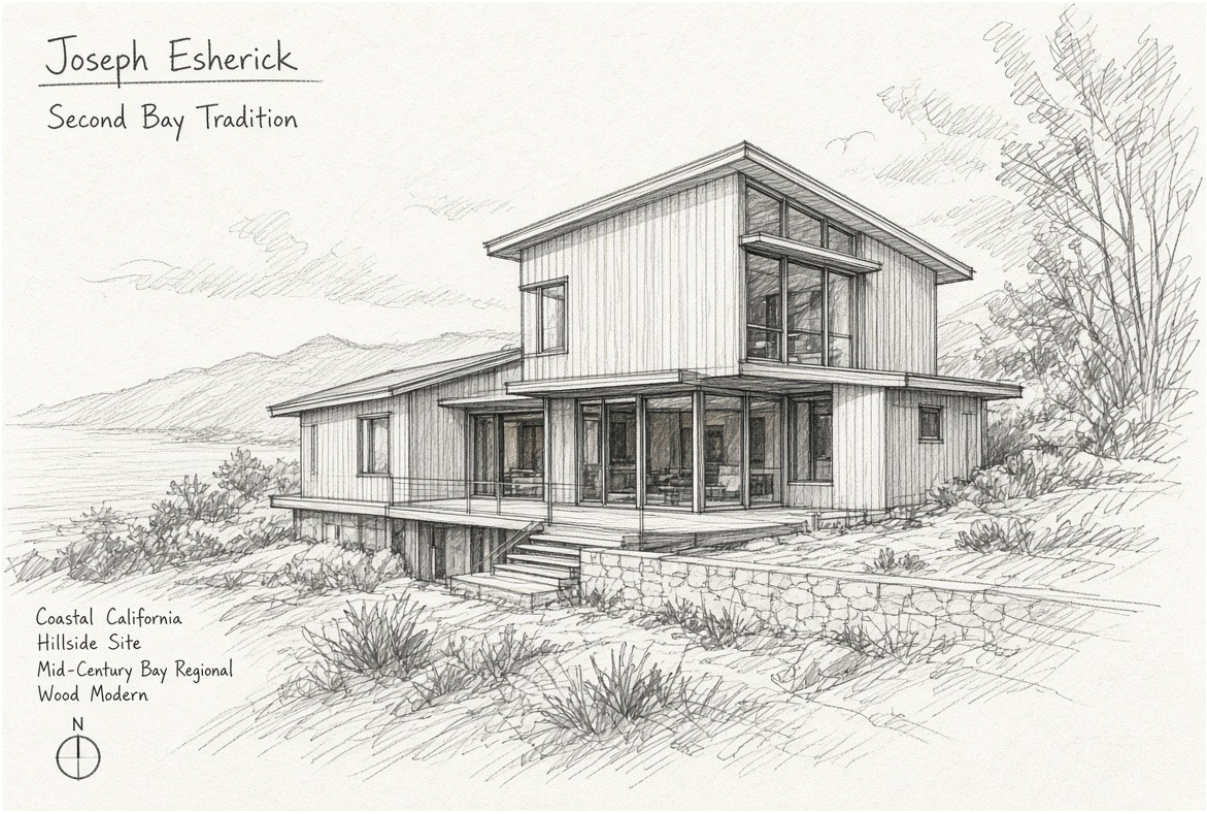
شكل 11: نفس الأسلوب التقليدي الذي اتبعه بولك ومورغان، حيث تُستخدم التفاصيل الكلاسيكية بشكل مقتصد على خلفية المواد المعمارية المحلية. وتُعد هذه الرسومات سمة مميزة لأعمال كل من هذين المعماريين، وليس مجرد سجلات لمنازل معينة.

تقليد «سيكوند باي» --- حوالي 1930--1965

ويليام وورستر، غاردنر دايلي، جوزيف إيشريك. حداثة أبسط، إقليمية، تركز على استخدام الخشب. **هذا هو الجيل الذي يُقصد به عادةً عند استخدام العبارة المجردة «أسلوب منطقة الخليج»**.



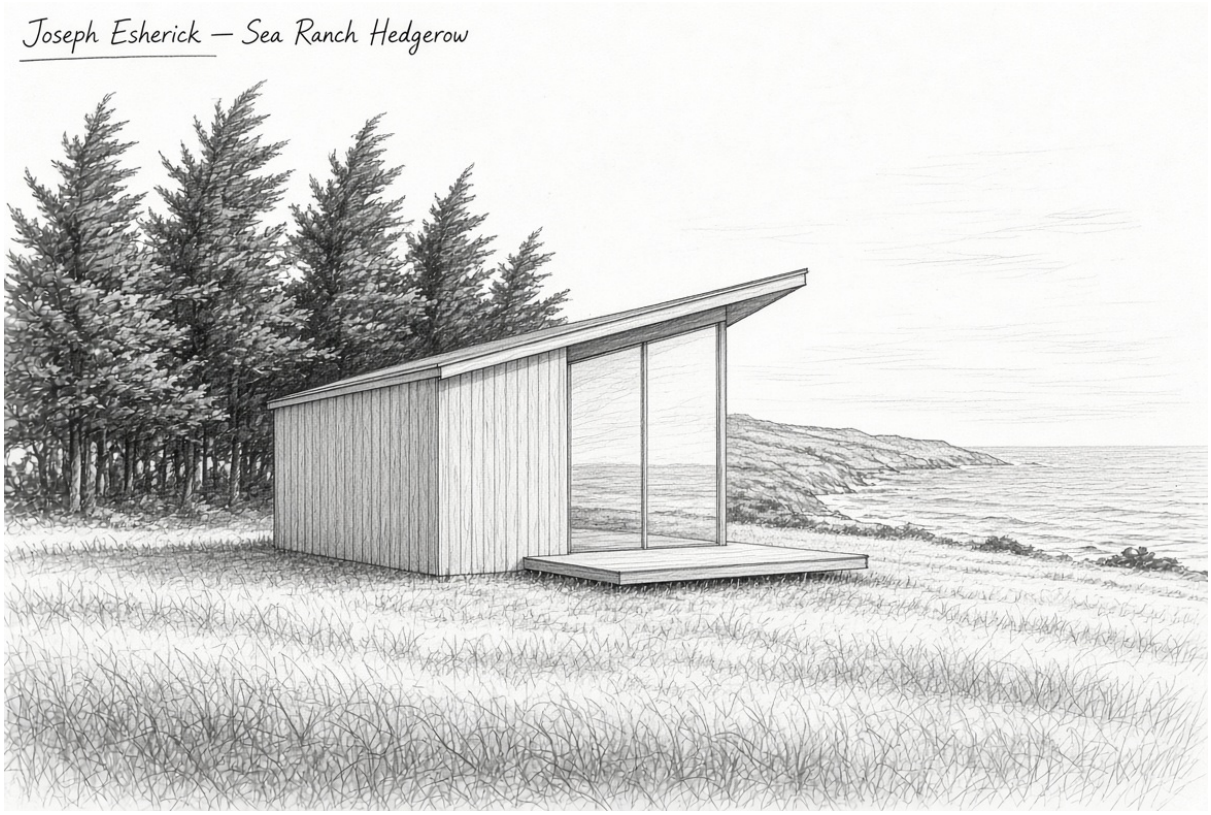
شكل 12: «تقليد الخليج الثاني» على غرار وورستر ودايلي. التعليقات التوضيحية هي من صياغة الرسام نفسه. كلا التصميمين مبنيان على هيكل خشبي وذو طابع غير رسمي، ويفتحان على شرفة بدلاً من عرض واجهة، ويُعتبر تصميم دايلي الأكثر إتقانًا من بين الاثنين.



شكل 13: إيشريك، حيث امتد نفس النمط المعماري إلى الساحل: ألواح عمودية، وسقف مائل، ونوافذ محمية تحت حواف سقف بارزة عميقة. يمتد هذا النمط من هنا إلى «سي رانش».

سي رانش --- منذ حوالي عام 1963 فصاعدًا

إيشريك و«إم إل تي دبليو» --- مور، ليندون، تيرنبول، ويتاكر --- مع مخطط هالبرين للمناظر الطبيعية. يرث مذهب الإقليمية لكنه ليس مرادفًا لـ«التقليد الثاني». أسقف مائلة، وألواح جانبية عمودية غير مطلية، وبدون أفاريز أو زخارف.



شكل 14: «سي رانش» على طراز إيشريك: صندوق بسيط مكون من ألواح عمودية غير مطلية تحت سقف مائل واحد، وحوافه مقطوعة بشكل مستوٍ دون أي زخرفة، ويقع في الجهة المحمية من رياح شجيرة السرو، مع ارتفاع السقف باتجاه الواجهة الزجاجية التي تواجه البحر. ويُعد موقع البناء جزءًا لا يتجزأ من التصميم بقدر ما هو المبنى نفسه.



شكل 15: مشروع «إم إل تي دبليو» (MLTW) في «سي رانش»: مبنى واحد يضم عشر وحدات سكنية، يتدرج نزولاً على المنحدر تحت أسقف مائلة بعيدة عن اتجاه الريح. ألواح عمودية غير مطلية، وحوافها مقطوعة بشكل مستوٍ، بدون أفاريز أو زخارف، ونوافذ محفورة مباشرة في الجدار. ويحدد مخطط هالبرين للمناظر الطبيعية موقع المبنى.

3.6 العائلة الفيكتورية

ثلاثة أنواع فرعية، جميعها تُعيّن القيمة movement_victorian، بالإضافة إلى فترة واحدة تتجنب ذلك عن قصد.

الملكة آن --- 1880--1910

النوع الفرعي الأكثر شيوعًا، وهو النوع الذي يُقصد به عادةً في سان فرانسيسكو مصطلح «فيكتوري» دون أي توضيح.
واجهة غير متناظرة وخط سقف معقد · برج زاوية · شرفة ملتفة بأعمدة منحوتة · ألواح خشبية منقوشة في طرفي الجملون · زخارف خشبية مخرمة.

على الطراز الإيطالي --- 1855--1890

تنتشر هذه النمط بشكل كبير في سان فرانسيسكو، ولا سيما في المنازل المتجاورة ذات الواجهة المستوية والفتحات المائلة في منطقتي «ميشن» و«ويسترن أديشن».
كورنيش محاط بأقواس، غالبًا ما يكون عميقًا · نوافذ طويلة وضيقة، غالبًا ما تكون ذات قوس دائري · سقف مسطح أو ذو ميل شديد الانحدار خلف حاجز · نوافذ بارزة مائلة أو مربعة الشكل.

ستيك / إيستليك --- 1870--1895

ألواح عمودية وقطرية مُثبَّتة لتعبر عن --- أو تزين --- الإطار الذي يقع تحتها. يمثل هذا النمط مرحلة انتقالية بين الطراز الإيطالي وطراز الملكة آن، وغالبًا ما يتم مزجه مع كلا الطرازين.



شكل 16: الطراز الملكي آن: قصر كارسون، يوريكا، الذي شُيد في الفترة من 1884 إلى 1886 لصالح قطب صناعة الأخشاب ويليام كارسون. ويتميز القصر ببرج، وخط سقف معقد، وألواح خشبية منقوشة، وزخارف مخرمة على أحد جوانبه. الصورة: أرشيف كارول م. هايسميث، مكتبة الكونغرس، قسم المطبوعات والصور الفوتوغرافية (رقم المرجع في مكتبة الكونغرس 2011632002).

العصر الإدواردي --- 1901--1920، **بدون أب أو أم**

مصطلح يُستخدم في مجال العقارات والحفاظ على التراث في منطقة خليج سان فرانسيسكو للإشارة إلى المباني السكنية التي شُيدت في أوائل القرن العشرين، ولا سيما في سان فرانسيسكو. وهو **ليس نوعًا فرعيًّا من الطراز الفيكتوري**: بل إنه ينتمي إلى الحقبة التي تلت ذلك، ويُقصد به فعليًّا في سان فرانسيسكو العمارة التي شُيدت في إطار إعادة البناء بعد عام 1906.

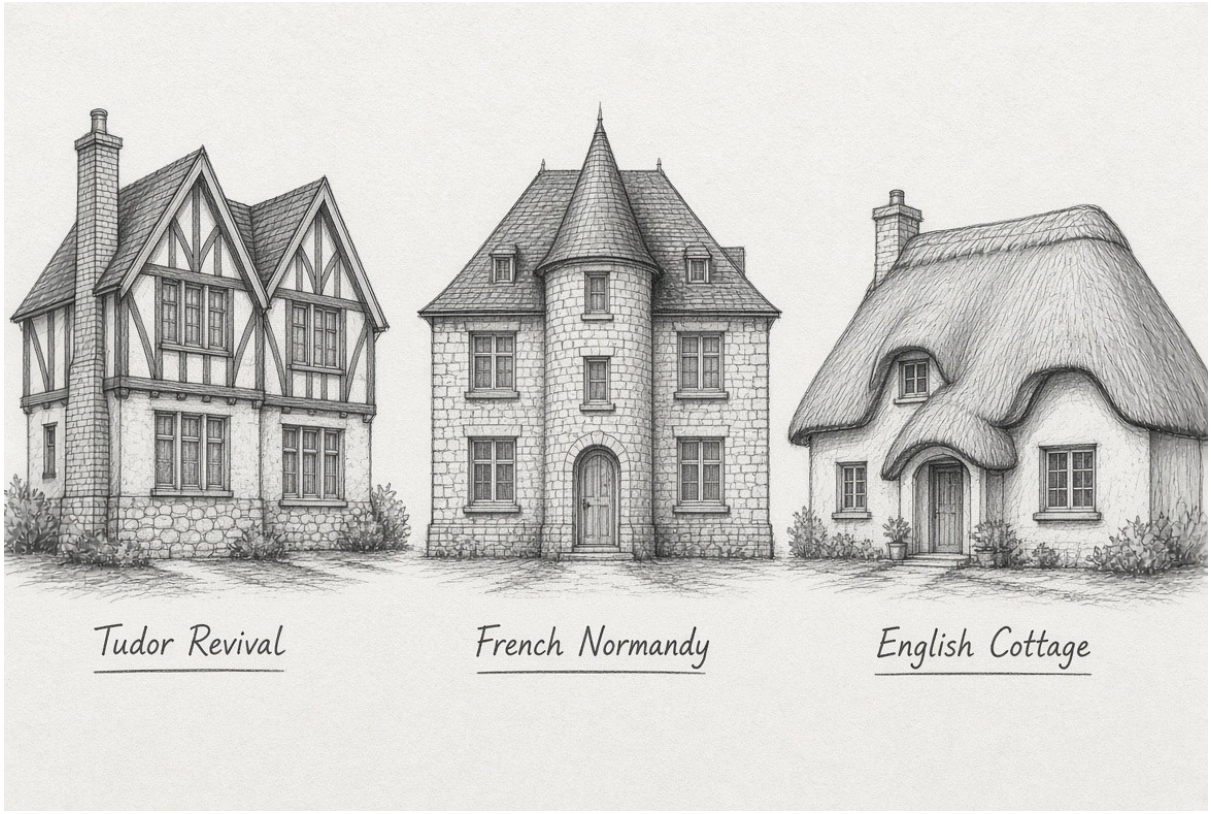
يُعتبر في المقام الأول **تصنيفًا زمنيًّا أكثر منه أسلوبًا رسميًّا متميزًا** --- وهو عمومًا أبسط من الأعمال التي تعود إلى أواخر العصر الفيكتوري، وغالبًا ما يتضمن تفاصيل مستوحاة من النهضة الكلاسيكية أو أسلوب «كرافتسمان» أو أسلوب انتقالي. ولا ينبغي للمصنف أن يعامله على أنه يمتلك مجموعة ثابتة من الخصائص، ولهذا السبب لا ينتمي إلى أي تصنيف أعلى ولا يحتوي إلا على القليل من التفاصيل النموذجية.



شكل 17: مصطلح «إدواردي» كما يُستخدم في منطقة الخليج: هو فترة زمنية، وليس أسلوبًا معماريًا. التفاصيل هنا تنتمي إلى نمط «العودة إلى الكلاسيكية»، لكن هذا المصطلح يشمل أيضًا الأعمال الأبسط والمتأثرة بأسلوب «كرافتسمان» من نفس الفترة، ولهذا السبب لا تضمّونه في التصنيف تحت أي فئة رئيسية، كما أنه لا يحتوي على سوى القليل من التفاصيل النموذجية.

4.6 إحياء الطراز الكلاسيكي

الفئة التي غالبًا ما تُصنف تصنيفًا خاطئًا، والتصنيفات التي تستحق أن تُصنف بشكل صحيح.



شكل 18: تُصنف النصوص الثلاثة المتعلقة بـ«إحياء الطرازات التاريخية» في وصف العقار تحت مصطلح «تودور»، ويحدد السقف أي منها هو: فالسقف الجملوني الحاد المزود بهيكل خشبي نصف ظاهر يُعد من طراز «تودور ريفيفال»، والسقف المائل الحاد المزود ببرج مدخل دائري يُعد من طراز «نورماندي الفرنسي»، أما السقف المنحدر المنخفض فوق المدخل دون هيكل خشبي فهو من طراز «الكوخ الإنجليزي».

النهضة التودورية --- 1910--1940

جملونات أمامية شديدة الانحدار · هيكل نصف خشبي مع حشو من الجص أو الطوب · نوافذ ذات أجنحة طويلة وضيقة مرتبة في مجموعات · مدخنة ضخمة.

يُستخدم بشكل مفرط وبشكل روتيني في نصوص الإعلانات العقارية في كاليفورنيا لوصف أي منزل على طراز «إحياء العصور القديمة» ذي السقف شديد الانحدار. والتعبيران اللذان عادةً ما يحل محلهما هما:

الكوخ الإنجليزي --- 1920-1940

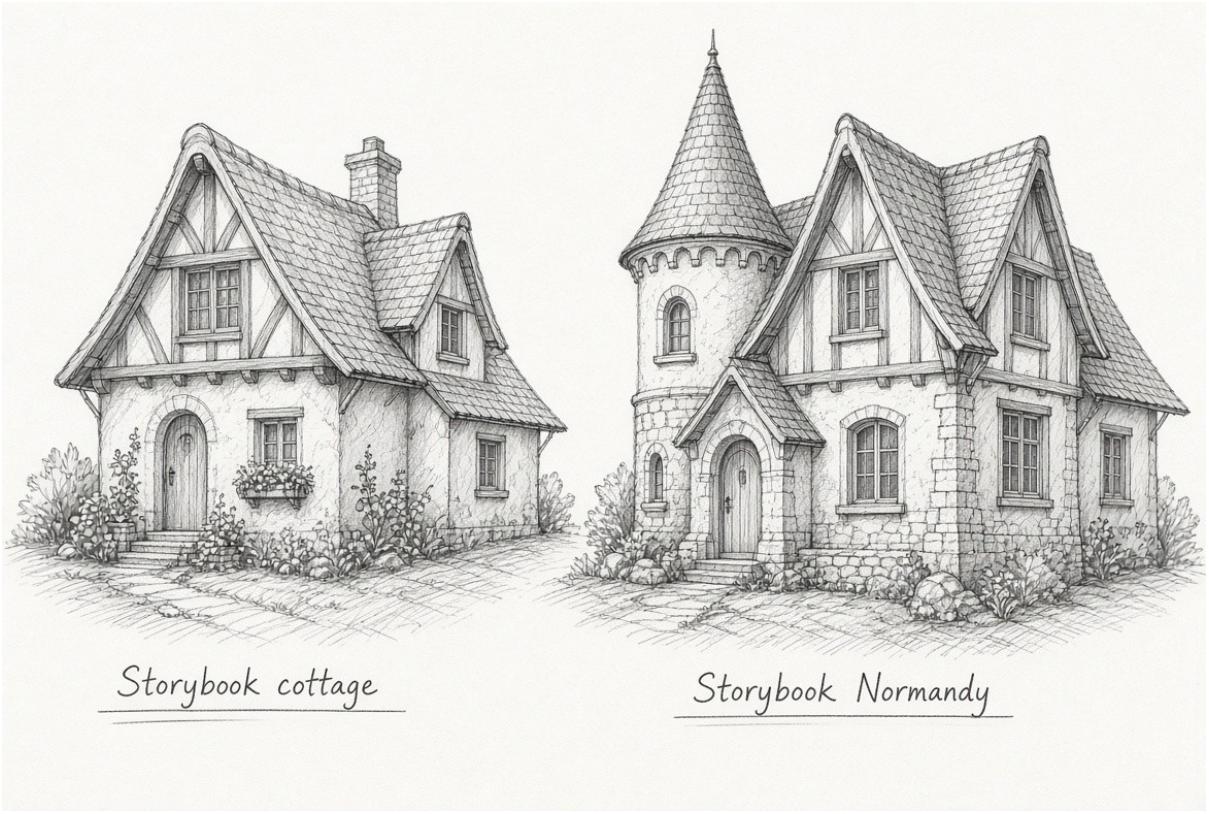
صغير، غير متماثل، خلاب. **السمة البارزة التي تفتقر إليها هذه البناية هي الهيكل الخشبي؛ أما السمة البارزة التي تتميز بها فهي السقف المنحدر الذي** يمتد منخفضًا، أحيانًا حتى مستوى الرأس، فوق المدخل. باب مدخل مقوس مصنوع من الألواح الخشبية.

نورماندي الفرنسية --- 1920--1940

سقف مائل شديد الانحدار من نوع «هيب» (HIPPED) --- وهو ما يميزه بوضوح عن طراز تيودور · برج مدخل دائري أو متعدد الأضلاع، غالبًا ما يضم الدرج · مبني من الطوب أو الحجر أو الجص.

```
?- setof(X, confusable(X, tudor), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

غرابة متعمدة: خطوط أسقف مبالغ فيها، وأسقف من القش المزيف، وأبراج صغيرة، وتفاصيل غير مستوية. أسلوب معماري حقيقي لمنطقة الخليج وجنوب كاليفورنيا --- لكن هذه العبارة هي أيضًا نص تسويقي فضفاض، و«سحر القصص الخيالية» لا يؤكد شيئًا.



شكل 19: أسلوب «ستوريبوك» على نطاق محلي، وهذا هو السبب في تداخل هذا المصطلح مع مصطلحين آخرين. الكوخ الموجود على اليسار هو كوخ إنجليزي تم المبالغة في طابعه الخيالي؛ أما الكوخ الموجود على اليمين فيستعير البرج الصغير الخاص بمنطقة نورماندي الفرنسية. وما يجعل كلاهما يندرجان تحت أسلوب «ستوريبوك» هو الطابع المسرحي المتعمد، وليس المصطلحات المستمدة من المصادر الأصلية.



شكل 20: التعبير المجازي في أقصى حدوده: سقف من القش الصناعي المتموج، وبرج صغير، و مدخنة غير متناسبة على الإطلاق، ولا يوجد أي جانب هيكلي في أي من هذه العناصر. المنازل من هذا النوع نادرة وعادةً ما تكون معالم بارزة؛ أما استخدام الكلمة في السياق التسويقي فليس كذلك.

الطراز الاستعماري المُجدد --- 1890--1955

واجهة متناظرة مع مدخل في الوسط · إطار مدخل كلاسيكي · نوافذ مزدوجة متوازنة. **لا ينبغي الخلط بين هذا النمط ونمط «إحياء الطراز الاستعماري الإسباني»، الذي لا يشترك معه سوى في الاسم** --- انظر القسم 12.

العصر الاستعماري الهولندي --- 1895--1940

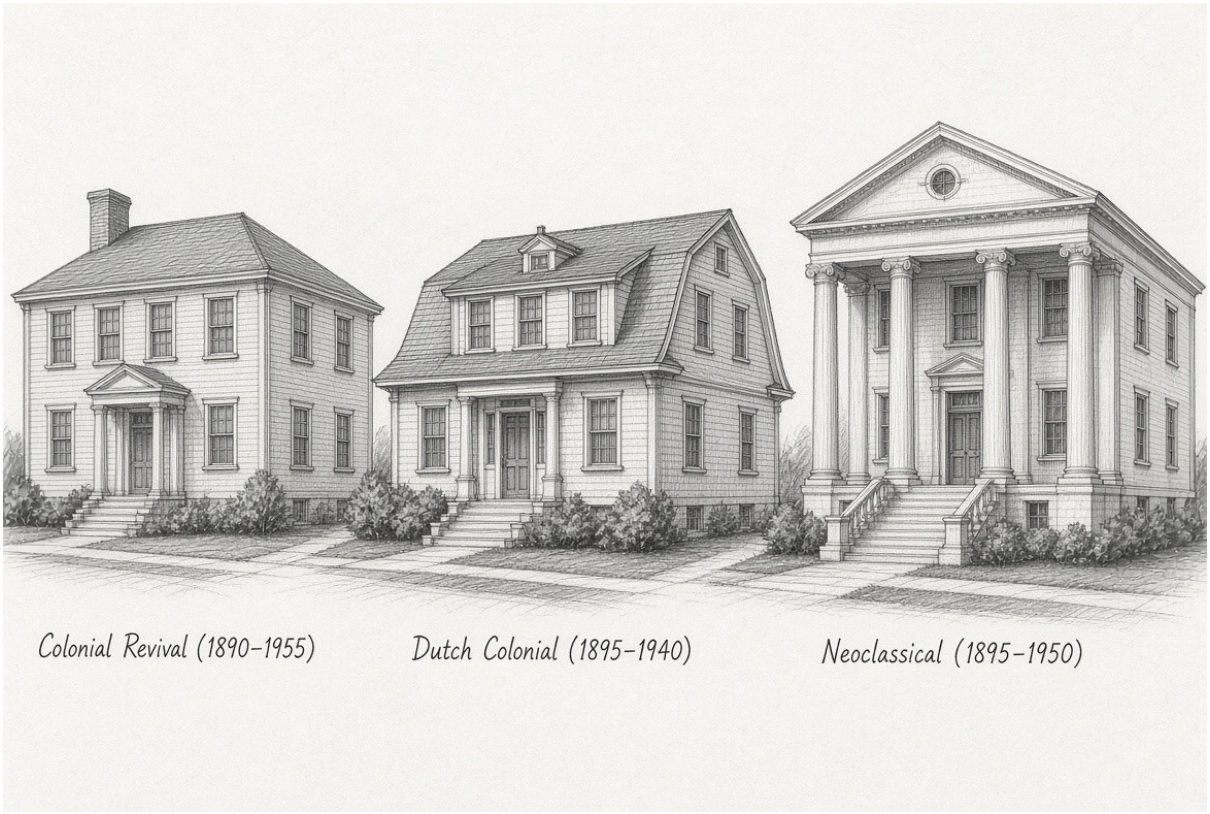
السقف المنحدر، الذي يُنسب حصريًّا إلى الطراز الاستعماري الهولندي في هذه المنهجية التصنيفية، لا يشترك إلا في القليل مع الشكل المتماثل المستمد من الطراز الجورجي، ولهذا السبب تم فصله. نافذة سقفية مائلة بعرض كامل.

التيار الكلاسيكي الجديد --- 1895--1950

تستنسخ المفردات المعمارية الكلاسيكية بدلاً من اقتباسها على نطاق محلي: رواق كامل الارتفاع بأعمدة وواجهة ثلاثية، وتناسق صارم.



شكل 21: كتاب القصص: منزل سبادينا، المعروف باسم «منزل الساحرة»، في بيفرلي هيلز. ويُعد خط السقف المبالغ فيه والمتدلي السمة المميزة لهذا النمط المعماري. الصورة: أرشيف كارول م. هايسميث، مكتبة الكونغرس، قسم المطبوعات والصور الفوتوغرافية (رقم العنصر في مكتبة الكونغرس 2013632128).



شكل 22: الأنماط الثلاثة المستمدة من الطراز الكلاسيكي، والسمات التي تميز كل منها. تشترك جميعها في التناظر ونوافذ الأجنحة؛ أما السقف المائل فيميز الطراز الاستعماري الهولندي، الذي يُعدّ هو الوحيد الذي يتبنى هذه السمة في هذا التصنيف، في حين أن حجم الرواق يُحدد الطراز الكلاسيكي الجديد. أما الطراز الاستعماري المُجدد فيستلهم هذه السمات على نطاق المنازل، بينما يعيد الطراز الكلاسيكي الجديد إنتاجها.

5.6 المجموعة ذات الأصل الإسباني «

»

أربعة **أشقاء**، تم استبعاد وجود «أب أو أم» مشترك بينهم عن عمد: فالحدود الفاصلة بينهم موضع نزاع حقيقي، وابتكار «عائلة» من شأنه أن يفرض تصنيفًا لا يتفق عليه المتخصصون في هذا المجال. أما «توسكان»، الذي تم تناوله أخيرًا، فهو مصطلح ظهر لاحقًا وسُجل إلى جانبهم، وليس شقيقًا خامسًا. والتسلسل الزمني هو أوضح طريقة لفهم الموضوع.

حركة إحياء البعثات --- حوالي 1890--1915

أول نمط من هذه المجموعة، يستمد مفرداته مباشرةً من البعثات التبشيرية في كاليفورنيا. وهو أبسط وأقدم من الأنماط التي تلت.
حاجز ذو شكل منحني --- جملون «إسبادانيا» · رواق أو ممر مقنطر · جص أملس مع أسطح واسعة خالية من الزخارف · نافذة رباعية الأوراق.

أسلوب «العودة إلى العصر الاستعماري الإسباني» --- حوالي 1915--1940، شائع جدًّا

المفردات اللاحقة، الأوسع نطاقاً والأكثر تفصيلاً بكثير، التي حلت محل أسلوب «إحياء البعثات» ، مستمدةً من إسبانيا وأمريكا اللاتينية بدلاً من البعثات وحدها.
جص أبيض أو كريمي اللون · سقف من قرميد الطين الأحمر ذو انحدار منخفض مع حافة سقف مرتفعة قليلاً · فتحات مقوسة · شبكات وشرفات صغيرة من الحديد المطاوع · تصميم غير متماثل، غالبًا ما يكون محيطًا بفناء.



شكل 23: أول نمطين من هذه المجموعة، ونسخة القائمة التمييزية غالبًا ما تفقد ميزاتها. يتميز نمط «إحياء طراز البعثات» بالبساطة، حيث يستمد الحاجز المزخرف والجص غير المزخرف من البعثات نفسها. أما «إحياء الطراز الاستعماري الإسباني» فهو الأسلوب الأحدث و الأكثر تفصيلاً بكثير الذي حل محله: إطارات منحوتة، وحديد مطاوع، وتكوينات غير متناظرة.

النهضة المتوسطية --- حوالي 1915--1940

أوسع نطاقًا وأكثر تنوعًا، وعادةً ما تكون أكبر حجمًا، وتجمع بين المصادر الإيطالية ومصادر عصر النهضة مع المصادر الإسبانية. **والحد الفاصل بينها وبين الطراز الاستعماري الإسباني موضع خلاف ومتسم بالمرونة** --- ولا يدعي هذا المقال خلاف ذلك.



شكل 24: أسلوب إحياء العصر الاستعماري الإسباني: «كاسا ديل هيريرو»، مونتيسيتو، من تصميم جورج واشنطن سميث. جص أبيض، وسقف من القرميد الطيني ذو ميل منخفض مع نتوء بسيط، وشرفة صغيرة من الحديد المطاوع، وفناء. الصورة: أرشيف كارول م. هايسميث، مكتبة الكونغرس، قسم المطبوعات والصور الفوتوغرافية (رقم المرجع في مكتبة الكونغرس 2013634667).

مونتيري --- ثلاثينيات القرن التاسع عشر --- أربعينيات القرن العشرين

نمط معماري فريد من نوعه في كاليفورنيا، وهناك شيئان يشتركان في الاسم نفسه. يُعد «المنزل الكلسيكي» (*Monterey Colonial*) التاريخي (في ثلاثينيات وأربعينيات القرن التاسع عشر) مزيجًا من أسلوب البناء بالطوب الطيني الإسباني/المكسيكي مع عناصر أنجلو-أمريكية وعناصر مستوحاة من نيو إنجلاند --- ويُعتبر «منزل لاركن» (Larkin House) في مونتيري النموذج الأصلي لهذا النمط. أما «*Monterey Revival*» (من العشرينات إلى الأربعينات من القرن العشرين) فهي إحياء لاحق لهذا النمط، وقد شيدها في الغالب مقاولون يعملون على أساس المضاربة.

يُستخدم معرّف واحد لكليهما، لأن النص المنشور في نظام MLS لا يميز بينهما أبدًا تقريبًا، وفي كاليفورنيا، فإن أي إعلان يذكر كلمة «مونتيري» يشير إلى «الإحياء» في كل الحالات تقريبًا.



شكل 25: آخر نمطين في المجموعة. يُعد «النهضة المتوسطية» الأكبر والأكثر رسمية، حيث يستمد إلهامه من المصادر الإيطالية وعصر النهضة بقدر ما يستمدها من المصادر الإسبانية: مثل اللوجيا ذات الأروقة، والدرابزينات، والتناظر. أما أسلوب «مونتيري ريفايفال» فيتميز بسمة واحدة، وهي شرفة معلقة في الطابق الثاني تمتد على عرض الواجهة في شكل أنجلو-أمريكي بخلاف ذلك.

توسكان --- حوالي 1985--2010

أسلوب المنازل الريفية في كاليفورنيا. جص ذو ملمس خشن · كسوة من الحجارة المكدسة · مداخل مقوسة · تشطيبات تبدو قديمة · مرآب بارز مواجه للواجهة الأمامية.

تم تسجيله كأسلوب مستقل بذاته بدلاً من إدراجه ضمن أسلوب البحر الأبيض المتوسط، لأنه يمثل فترة سوقية متميزة، يمكن للنموذج اختبارها بشكل منفصل عن أسلوب البحر الأبيض المتوسط؛ وهذا الأمر أكثر أهمية للتقييم من أصله الأسلوبي.



شكل 26: طراز مونتيري الاستعماري: منزل لاركن، مونتيري، شُيد في الفترة من 1835 إلى 1837، وهو النموذج الأصلي المذكور أعلاه. بناء من الطوب اللبن تحت شرفة في الطابق الثاني تمتد على كامل عرض المبنى. الصورة: روبرت و. كيريغان، 13 مايو 1936. مسح المباني الأمريكية التاريخية، مكتبة الكونغرس (HABS CAL,27-MONT,9--2).

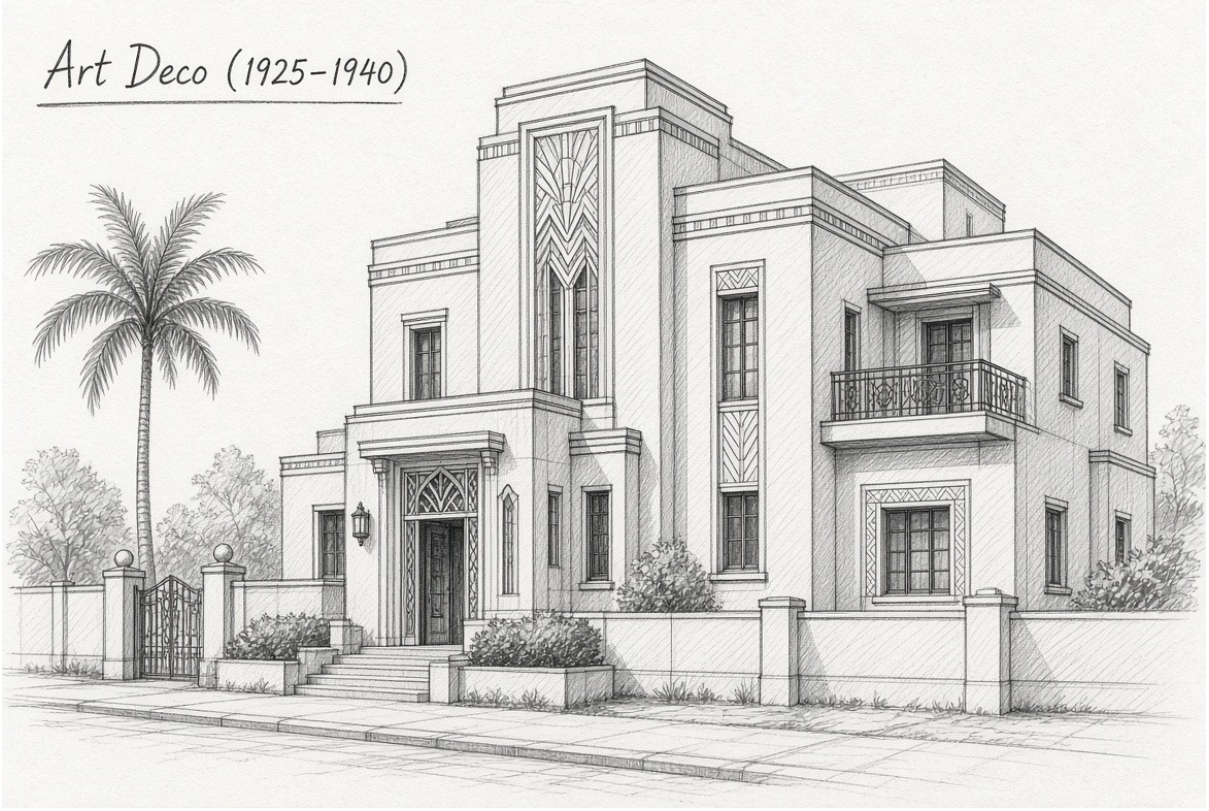


شكل 27: المفردات المعمارية التوسكانية: الجص المزخرف، والحجر المكدس، والسقف القرميدي، والفتحات المقوسة، والبرج. أما الأسلوب المعماري السائد في المنطقة بين عامي 1985 و2010 فيطبق هذه العناصر على نطاق استثماري، ويضيف المرآب البارز المواجه للواجهة، والذي لا يظهر في الرسم التخطيطي. تسجل «الأنطولوجيا» الفترة الزمنية بدلاً من الأصول، لأن الفترة هي ما يمكن للنموذج اختباره.

6.6 المجموعة العصرية

فن الآرت ديكو --- 1925--1940

التركيز الرأسي · التكوين المعماري المتدرج أو المتراجع · الزخارف المتعرجة وعلى شكل شيفرون.



شكل 28: فن الآرت ديكو: يتصاعد حجم المبنى إلى الأعلى، وتمتد الزخارف عموديًا. كل عنصر زخرفي هنا --- الزعنفة فوق الباب، والزخارف المتعرجة، ونمط أشعة الشمس --- يوجه الأنظار إلى أعلى المبنى.

الطراز «ستريملاين موديرن» --- 1930-1945

النمط الأفقي الذي خلف أسلوب «آرت ديكو»، مستوحى من السفن البحرية. زوايا مدورة · خطوط سرعة أفقية · كتل زجاجية، ونوافذ على شكل فتحات المراقبة، ودرابزينات أنبوبية · سقف مسطح، وجص ناعم بألوان الباستيل.

غالبًا ما يتم الخلط بين هذين الأسلوبين، رغم أنهما لا يشبهان بعضهما البعض على الإطلاق: فالديكو يتميز بطابعه الرأسي و زخارفيه، بينما يتميز الأسلوب الحديث بطابعه الأفقي وملامحه الناعمة.

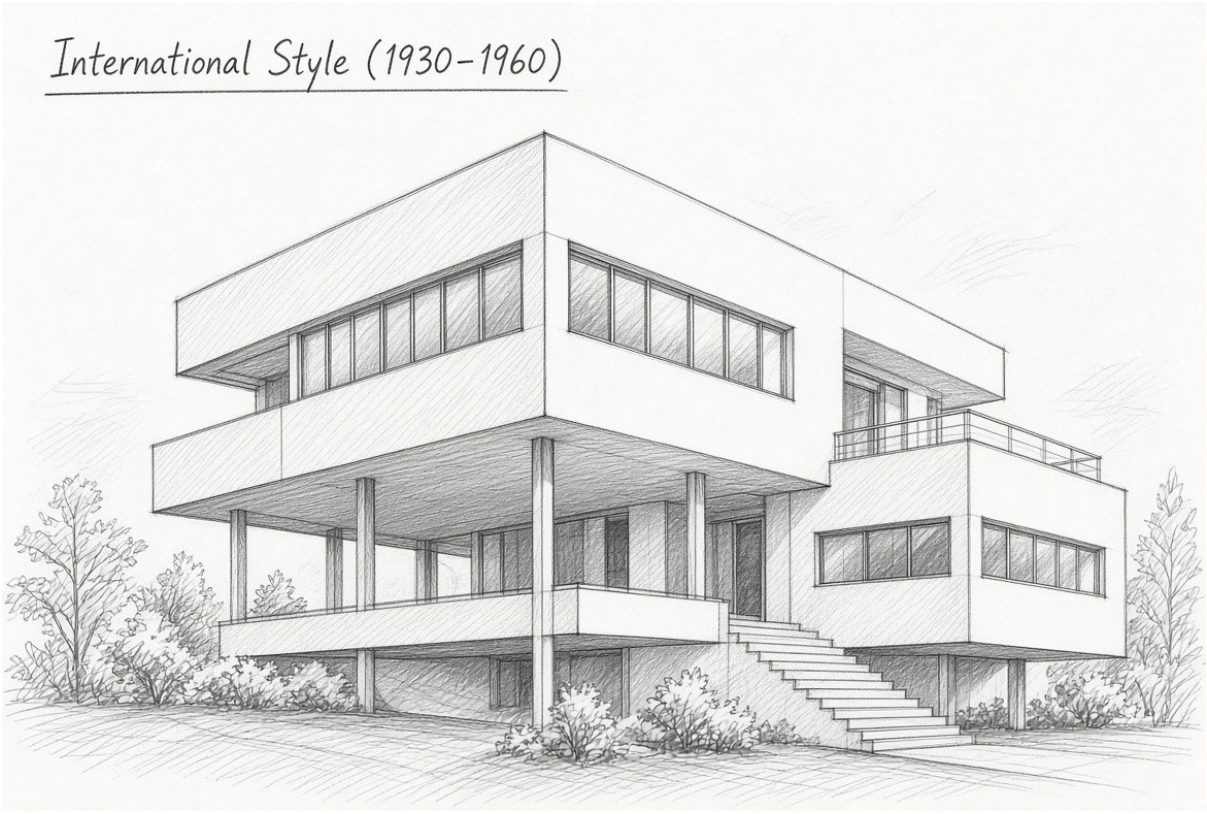


شكل 29: طراز «ستريملاين موديرن»، الخلف الأفقية لهذا الطراز: الزوايا مستديرة، وتحيط الأشرطة بالمبنى، وتظهر الإشارات المستوحاة من عالم الملاحة البحرية بوضوح في فتحات النوافذ الدائرية والكتل الزجاجية.

الطراز الدولي --- 1930--1960

الحداثة الأوروبية كما وصلت إلى كاليفورنيا على يد نيوترا وشيندلر. سقف مسطح، بدون إفريز، بدون زخرفة · سطح جدار أبيض أملس متواصل · نوافذ شريطية وكتفات معلقة.

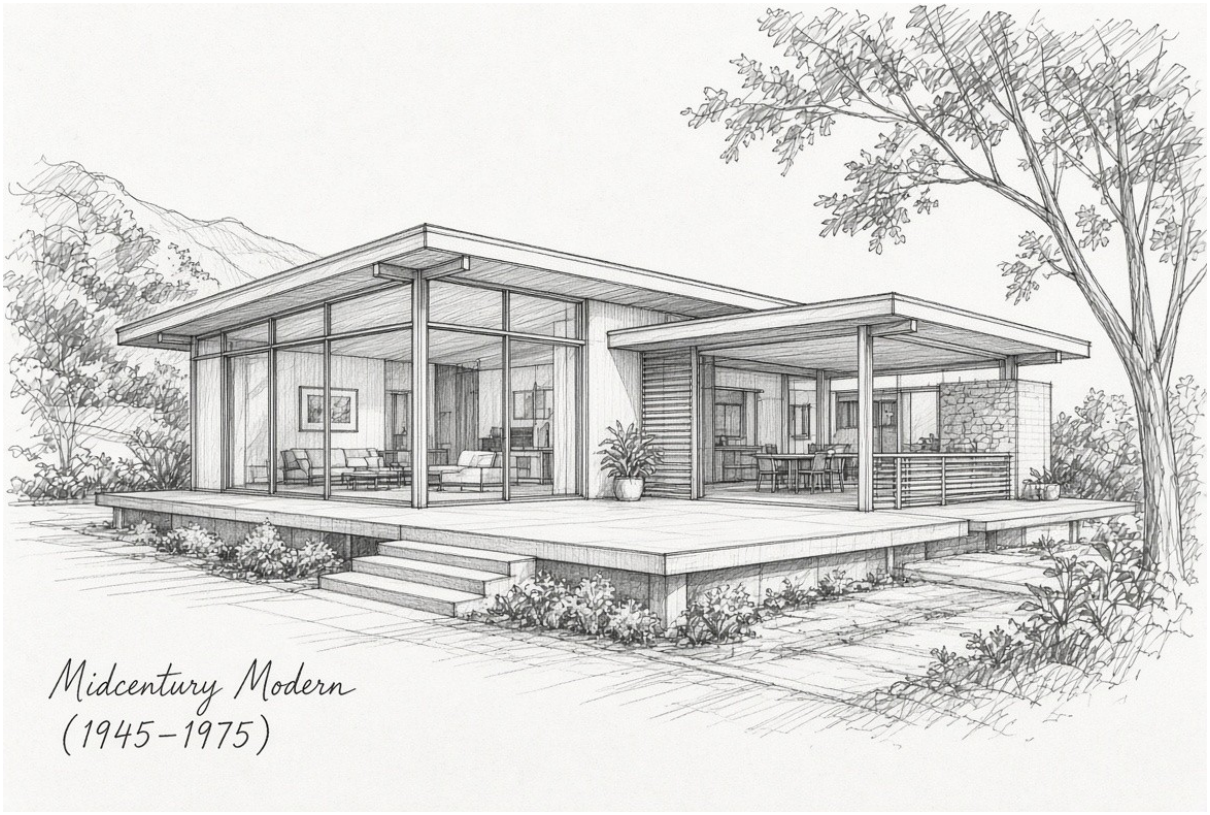
متعمد عدم الانتماء إلى مكان معين --- وهو ما يميزه عن «تقليد الخليج»، الذي يتسم بطابع إقليمي ويستند إلى الخشب، وعن «أسلوب منتصف القرن»، وهو تطوره الأمريكي اللاحق والأكثر ارتباطًا بالحياة المنزلية.



شكل 30: الطراز الدولي كما ظهر في كاليفورنيا: سقف مسطح بدون إفريز، سطح أبيض متواصل، نوافذ شريطية، وطابق علوي يرتكز على أعمدة. لا يوجد في هذا التصميم ما يشير إلى موقعه، وهذا هو المقصود.

الطراز الحديث لمنتصف القرن --- 1945--1975، شائع جدًّا

تصميم مفتوح · كتلة أفقية منخفضة · مساحات زجاجية واسعة، غالبًا من الأرض إلى السقف · نوافذ علوية · أعمدة وعوارض ظاهرة · سقف مسطح أو ذو انحدار منخفض مع حافة بارزة واسعة.



شكل 31: طراز «midcentury modern»: هيكل من الأعمدة والعوارض، ونوافذ زجاجية تمتد حتى الأرض، ومساحة المعيشة الممتدة إلى شرفة على نفس المستوى. السقف عبارة عن سطح رفيع مُثبت بدلاً من كتلة موضوعة فوق المبنى.

إيكلر --- 1949--1974

الحداثة في مشاريع جوزيف إيكلر. **وهي في الحقيقة مفهوم يتعلق بالبناء أكثر من كونها أسلوبًا معماريًا**، لكن العاملين في هذا المجال يستخدمونها كمصطلح يصف أسلوبًا معماريًا، ويحددون أسعارًا أعلى لمنازل إيكلر في بالو ألتو، وسانيفيل، وسان رافاييل، ووالنوت كريك --- وهو سبب كافٍ لتخصيص مصطلح خاص بها في منهجية التقييم، بغض النظر عما قد يقوله مؤرخو العمارة.

هيكل من الأعمدة والعوارض مع عوارض مكشوفة · زجاج يمتد من الأرض إلى السقف يطل على الفناءات الخلفية الخاصة خلف واجهة شارع خالية من أي زخرفة · مدخل عبر ردهة مركزية · أرضية مزودة بنظام تدفئة إشعاعي.



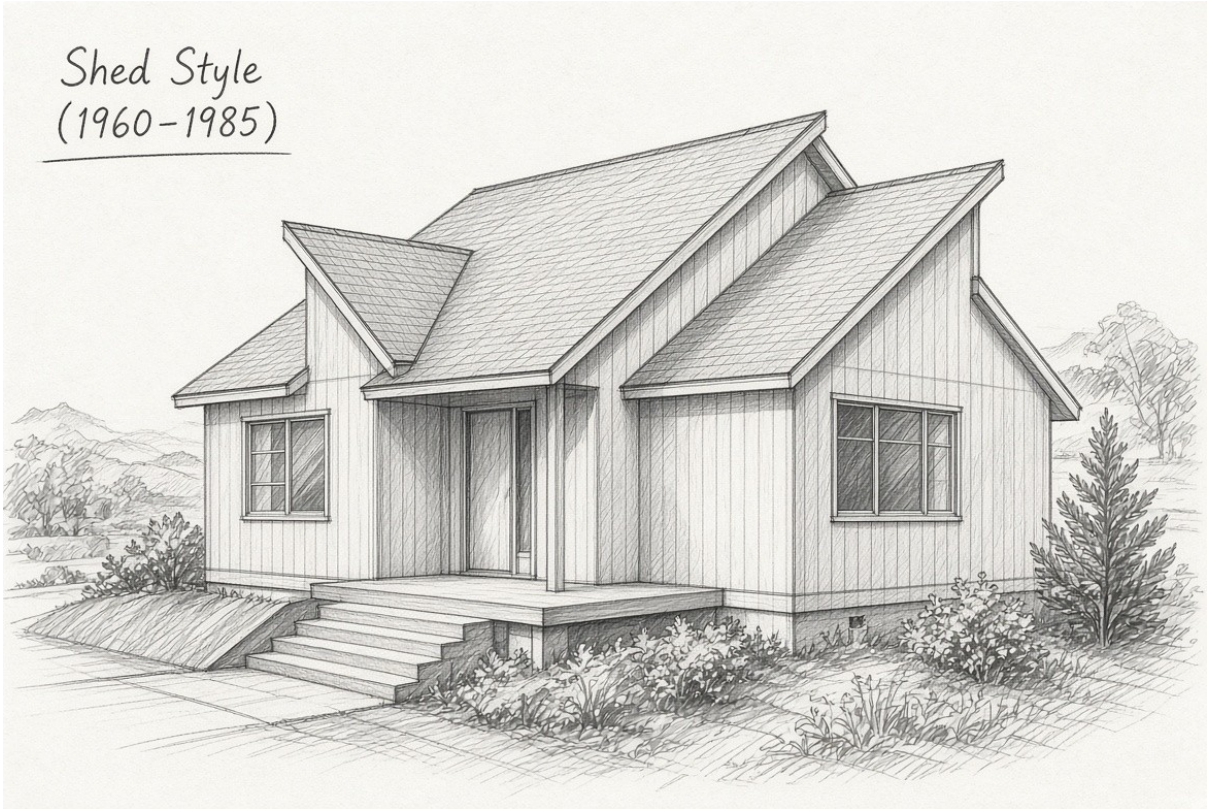
شكل 32: منزل من طراز «إيكلر» كما يظهر من الشارع: واجهة خالية من الزخارف مكونة من ألواح عمودية، ومرآب، وبوابة. جميع النوافذ الزجاجية موجهة نحو الداخل، ولا يمكن رؤيتها إلا من خلال الفتحة، ولهذا السبب يمكن التعرف على هذا الطراز من المخطط بقدر ما يمكن التعرف عليه من الواجهة.

أسلوب «شيد» --- 1960--1985

عدة أسقف مائلة تتلاقى بزوايا غير منتظمة · جدران خارجية خشبية عمودية · زخرفة بسيطة · تصميم يتناغم بشكل متعمد مع الموقع. وتُعد «سي رانش» التعبير الأبرز عن هذا الأسلوب، وليست مجرد مرادف له.



شكل 33: أسلوب «الحداثة في منتصف القرن» كمساكن مجمعة: منزل شيدته شركة «ألكسندر كونستراكشن» (Alexander Construction Company) في بالم سبرينغز. كتلة أفقية منخفضة، وسقف مطوي ضحل يمتد إلى ما وراء الجدار على عوارض مكشوفة، وزجاج علوي فوق الجدار الشفاف، ولوحة من الطوب الخفيف عند المدخل، ومرآب مفتوح للسيارات بدلاً من مرآب مغلق؛ لم تكن الحداثة في المساكن المجمعة حكرًا على إيكلر وحده. الصورة: أرشيف كارول م. هايسميث، مكتبة الكونغرس، قسم المطبوعات والصور الفوتوغرافية (رقم العنصر في مكتبة الكونغرس 2010630222).



شكل 34: نمط السقيفة: أسطح مائلة أحادية المنحدر متجاورة بزوايا مختلفة فوق ألواح عمودية، مع حواف بارزة ضحلة وتفاصيل بسيطة. التكوين نفسه هو الزخرفة؛ ولم يُضف أي شيء آخر.

7.6 العمارة المحلية في فترة ما بعد الحرب وما بعدها

التقليدي البسيط --- 1935--1950، شائع جدًّا

المنزل الصغير الحجم، الذي يكاد يخلو من الزخارف، الذي شاع في أواخر فترة الكساد الاقتصادي، وأثناء سنوات الحرب وما تلاها مباشرةً --- **وهو السلف المباشر لمنازل «رانش» التي انتشرت على نطاق واسع بعد الحرب،** وكان شائعًا للغاية في كاليفورنيا. ويُلاحظ غيابه عن معظم قوائم الأنماط المعمارية لأنه يفتقر إلى البريق.

مبنى صغير الحجم، عادةً ما يكون من طابق واحد · ميل سقف منخفض أو معتدل، وحواف سقف متقاربة · جملون أمامي متضائل كعنصر زخرفي وحيد.

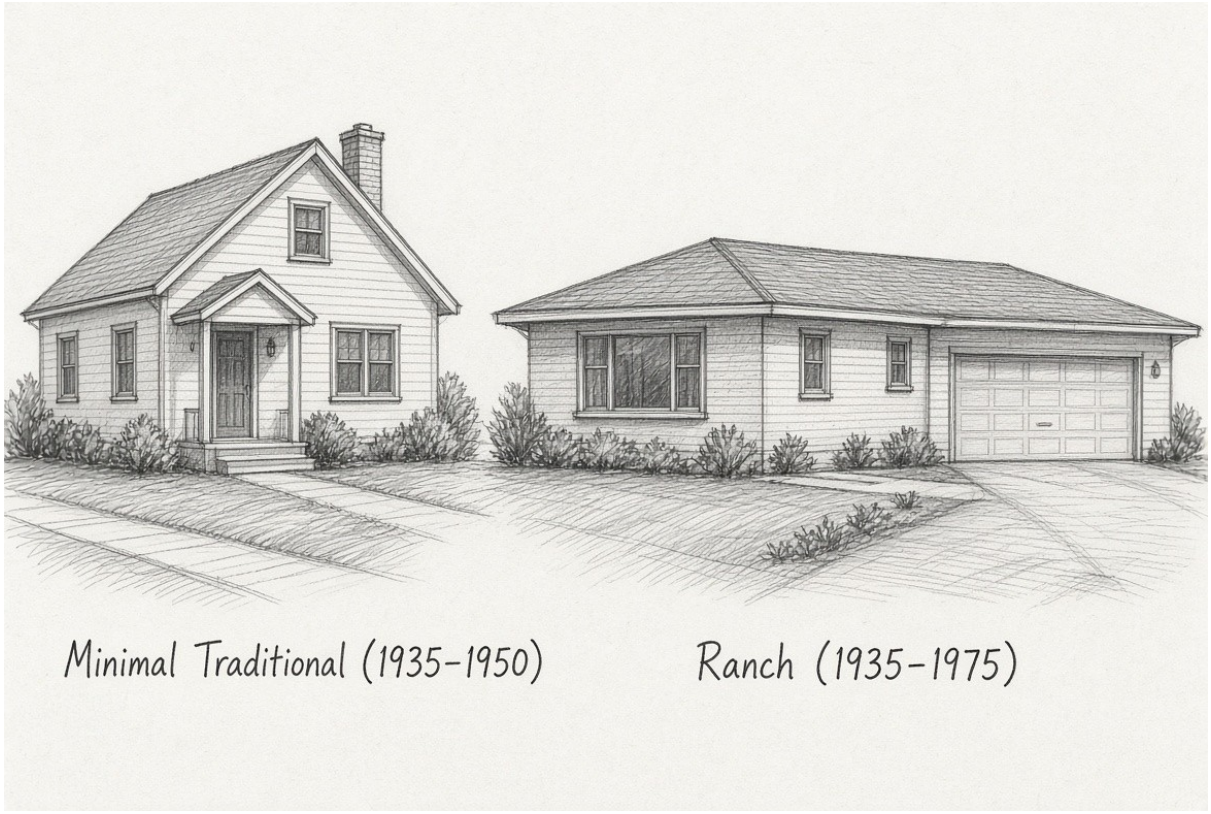
> **التقييد**. هذا مصطلح خاص بالصيانة. يكتب الوكلاء عبارة «منزل للمبتدئين» أو «كوخ من أربعينيات القرن الماضي»، لذا نادرًا ما يتم تفعيل العلامة استنادًا إلى نص الإعلان، ومن الأفضل بكثير استخلاصها من البيانات المنظمة --- سنة البناء، المساحة الصغيرة، طابق واحد.

مزرعة --- 1935--1975، شائعة جدًا

إنه أسلوب وشكل في آن واحد، ويتم تسجيلهما بشكل منفصل لأنهما يظهران بشكل منفصل:

	نمط مزرعة «_»	مزرعة «_»
مزرعة من عام 1953	✓	✓
تصميم معاصر لعام 2020 على طراز "رانش"		✓
تصميم متعدد المستويات مستوحى من طراز المزارع	✓	

طويل، منخفض، يلتصق بالأرض · سقف منحدر ذو حواف عريضة · مرآب ملحق يطل على الشارع · نافذة بانورامية · تصميم يربط بين المساحات الداخلية والخارجية ويؤدي إلى فناء خلفي.



شكل 35: هذان هما من أكثر الأنماط شيوعًا في المساكن بولاية كاليفورنيا، وهما أيضًا النوعان اللذان غالبًا ما يتم الخلط بينهما في الضواحي القديمة. يتميز النمط «التقليدي البسيط» بحجمه المضغوط وحوافه القريبة وجملونه الرمزي؛ أما نمط «الرانش» فهو طويل ذو حواف عريضة ومبني حول المرآب الملحق.

«المنزل الريفي الحديث» (*Modern Farmhouse*) --- من عام 2010 فصاعدًا

أسلوب معماري معاصر أصيل، يختلف عن **الشكل** الريفي الشائع الذي استوحى منه. واجهة من الألواح الخشبية المتداخلة، عادةً ما تكون بيضاء أو داكنة جدًّا · سقف معدني ذو حواف متداخلة · نوافذ بإطارات سوداء · جملونات كبيرة وبسيطة .
المزرعة التي بُنيت عام 1900 هي الشكل دون الأسلوب؛ أما المبنى الذي شُيد عام 2021 فهو عادةً الأسلوب، ولم يكن مزرعةً قط.

التيار الانتقائي الجديد --- منذ عام 1980 فصاعدًا، شائع جدًّا

تصميمات ضواحي تجمع بين الزخارف التاريخية دون الالتزام بأي منها بشكل خاص: شذرات من عدة أنماط معمارية قديمة في واجهة واحدة، وتكسية مختلطة، ومرآب بارز يبرز عن المبنى. وهذا أفضل بكثير من تسمية كل ما بُني بعد عام 1980 بـ«المعاصر».

التقييد. لا يستخدم الوكلاء هذه الكلمة أبدًا، لذا فإنها لن تظهر فعليًّا إلا في النصوص التجارية أو نصوص التقييم.



شكل 36: النمطان الحديثان، والتباين الذي يميز كلًّا منهما. يلتزم نمط «المنزل الريفي الحديث» (Modern Farmhouse) بأسلوب معماري مقتضب: الألواح الخشبية والشرائح، والسقف المعدني، والجملونات البسيطة. أما نمط «النيو-إكليكتيك» (Neo-Eclectic) فيستعير عدة عناصر في آن واحد ولا يلتزم بأي منها، وهذا تعريف له وليس انتقادًا.

المعاصرة --- من عام 1960 فصاعدًا، شائعة جدًّا

تصميم يركز على الأسلوب المعماري السائد **في وقت البناء** بدلاً من الالتزام بنمط إحياء تاريخي.

> **يُحدد هذا المصطلح في تاريخ البناء: أي أنه يُقصد به «المعاصر» في ذلك الوقت.** فالمنزل الذي بُني في كاليفورنيا عام 1975 يُعتبر بحق «معاصرًا» ولا يفقد هذه الصفة مع مرور العقود. كما أن المنزل «المعاصر» قد يستعير أيضًا إشارات تاريخية، لذا فإن القول بـ«عدم وجود مصطلحات تاريخية» يُعد تفسيرًا متشددًا للغاية.

7 النماذج

خمسة، ولا يشير أي منها إلى أسلوب معين.

form	التعريف
bungalow	منخفضة، ومدمجة، مكونة من طابق واحد أو طابق ونصف، وعادةً ما تكون مزودة بشرفة أمامية بارزة
foursquare	مبنى مكعّب الشكل مكون من طابقين، بسقف مائل منخفض مع نافذة سقفية مركزية، وشرفة تمتد على كامل العرض، وأربع غرف في كل طابق
ranch	طويل، منخفض، مكون من طابق واحد
farmhouse	الشكل المعماري الريفي التقليدي --- مبنى بسيط ذو سقف جملوني، غالبًا ما يكون مزودًا بشرفة وإضافات لاحقة
hacienda	مخطط فناء: مبنى من طابق واحد، مترامي الأطراف، وغرف محيطة بفناء مفتوح

hacienda تقع على هذا المحور عن قصد. ففي نصوص نظام MLS بكاليفورنيا، تشير هذه الكلمة إلى أي شيء تقريبًا له صلة

غامضة بالإسبانية ويتميز بالامتداد الواسع، لذا فهي لا تحمل أي دلالة أسلوبية.

8 التفاصيل

أربعة وأربعون علامة، تم اختيارها بناءً على **قدرتها التمييزية وليس على أساس الشمولية**. وقد تم النظر في الموقعين stucco و roof low-pitched ثم تم استبعادهما: فهما يظهران على كل شيء تقريبًا في كاليفورنيا، ومن شأنهما أن يضيفا «ضوضاء» بدلاً من «إشارة». شكل السقف هو الاستثناء، وقد تم تسجيله: فالسقف الجملوني شائع تقريبًا بقدر السقف الجصّي، لكن نظام الترجيح يعالج ذلك بمنحه ربع نقطة، في حين أن السقف المنحدر، الذي ينتمي إلى نمط واحد، يحصل على نقطة كاملة.

group	التفاصيل
الفنون والحرف اليدوية	عوارض مكشوفة_، عوارض صندوقية_، بناء_ins، أعمدة مدببة_، أفاريز عميقة_، دعامات ركبة_، صخور نهرية_، أرصفة حجرية_، إضاءة مقسمة_، زجاج فني_، ألواح جدارية، مقاعد نافذة_
فيكتوري	برج، ألواح خشبية على شكل حراشف السمك_، زخارف مخرمة، إفريز مدعّم بقوسات_، شرفة ملتفة حول المبنى_، نافذة بارزة_، أبواب جيبية_، سقف مانسارد_
تودور / قصص خيالية	نصف دعامة خشبية من نوع «_»
الإسبانية / البعثة / مونتيري	الطين_، سقف من البلاط_، حاجز_على الطراز «ميشن»، رواق، فتحات مقوسة_، حديد مطاوع_، فناء، الطابق الثاني_، شرفة_، الطوب اللبن
حديث	المنشور_و_العارضة، الردهة، الأرضية_إلى_السقف_الزجاج، النافذة العلوية، الإشعاعي_البلاطة، الشريط_النوافذ، الزجاج_الكتلة
الكسوة الخارجية وشكل السقف	الألواح_و_؛ العوارض الخشبية، الألواح الخشبية_؛ الكسوة الخارجية، السقيفة_؛ السقف، الجملوني_؛ السقف الرباعي_؛ السقف المنحدر_؛ السقف المنحدر_؛ البورت_؛ الكوشير

1.8 التفاصيل هي دليل، وليست إثباتًا

هذه هي القاعدة الأهم في علم الوجود. **لا تحدد أي تفصيلة علامة نمط أو علامة نموذج** --- باستثناء حالة واحدة: الكلمة « gambrel» وحدها تحدد أيضًا « style_dutch_colonial» --- لأن نفس المفردات مشتركة بين الأنماط:

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

إن الملاحظة التي تذكر خمسة تفاصيل على الطراز الفيكتوري دون تحديد أي نمط معين لا تحدد **أي** علامات نمط. وما إذا كانت هذه التفاصيل تشكل نمطًا أم لا هو مسألة تقديرية، و يترك البرنامج هذا الأمر لمهندس التقييم (VE) --- لكن القسم المتعلق بتقييم التفاصيل الملاحظة يوضح كيفية القيام بذلك.

9 العلاقات، وما يتيحه كل منها من ترخيص

تسجل علم الوجود ستة أنواع من العلاقات. **ولا يسمح سوى نوع واحد منها بالاستدلال**. ويُعد هذا التمييز بمثابة عامل الأمان في التصميم بأكمله.

relation	استنتاج التراخيص؟	مثال:
expresses	**نعم --- الاحتواء**	arts_and_crafts → craftsman
influenced_by	لا	arts_and_crafts ← prairie
related	لا	shed_style ↔ sea_ranch
typical_form	لا	bungalow ~ craftsman
typical_detail	لا	exposed_rafters ~ craftsman
confused_with	لا	tudor ↔ english_cottage

في الأمثلة: → تعني (تتضمن)؛ ← تعني (تتأثر بـ)؛ ↔ تعني (في كلتا الحالتين)؛ ~ تعني (عادةً ما يكون لديها).
هناك سبع قواعد احتواء، وكل واحدة منها تربط **أسلوبًا** ما **بحركة معينة**. ولا توجد حالات احتواء بين الأساليب:

```
style_craftsman ──┬── movement_arts_and_crafts
only) influence is (prairie ──┘

style_queen_anne ──────┬────── movement_victorian
style_italianate ──┤
style_stick ──┘

style_first_bay_tradition ──┬──── movement_bay_tradition
style_second_bay_tradition ──┤
style_sea_ranch ──┘
```

10 الاستعلام عن الأنطولوجيا

يتم تشغيل كل هذه البرامج بعد تحميل architectural_styles.pl.

سجل كامل

```
describe(english_cottage). -?
[style]  english_cottage
1940-1920 period:
common California: in
miscalled frequently ,Revival Period picturesque and asymmetrical ,Small
distinguishing the timbering;-half is absence distinguishing The Tudor.
entry. the over low sweeping roof catslide or rolled the is presence
characteristics:
entry the over ,height head to sometimes ,low sweeping roof Steep -
massing scaled-cottage ,Asymmetrical -
timbering-half no or little stone; or brick ,Stucco -
door entry plank Arched -
entailment): not ,(evidence detailing typical
catslide_roof -
with: confused routinely
storybook -
tudor -
```

ما الذي يعبر عن الحركة؟

```
styles_of(bay_tradition ,S). -?
S = [first_bay_tradition ,second_bay_tradition ,sea_ranch].
```

ما الذي كان يجري بناؤه في عام معين

```
?- era(S, 1925).
```

ما الذي تدل عليه التفاصيل، وما هو الطابع المميز للتفاصيل في الأسلوب

```
?- evidence_of(S, half_timbering).
S = [tudor].

?- evidence_for(D, eichler).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

ما هي الأزواج التي يتم خلطها؟

```
?- confusable(A, B).
```

تحقق من الأنطولوجيا بعد تعديلها

```
?- check.
OK
ontology
```

check/0 يتحقق من ثمانية ثوابت هيكلية --- فكل أسلوب له تعريف وفترة زمنية، وكل عنصر أب في التسلسل الهرمي يمثل حركة وكل عنصر ابن يمثل أسلوبًا، وكل تفصيل وشكل مشار إليه موجود بالفعل، ولا يوجد شيء يمثل أسلوبًا وحركة في آن واحد. قم بتشغيله بعد أي تعديل.

11 تقييم التفاصيل المرصودة

> **لا يوجد في هذا البرنامج ما يقرأ الصور الفوتوغرافية**. فلا يوجد نموذج بصري ولا كاشف للسمات. المدخلات الواردة أدناه هي قائمة بأسماء التفاصيل التي **كتبها شخص** اطلع على المنزل أو صوره وقرر ما يراه. ما تساهم به «الأنطولوجيا» هو العمليات الحسابية اللاحقة: بالنظر إلى مجموعة من التفاصيل الملاحظة، كيف تتوزع الأدلة بين الأنماط التي يمكن أن تفسرها.

هذا التقسيم هو الجزء المفيد، لأنه يمثل الخطوة التي يقوم بها المُقيّمين عادةً في ذهنهم ولا يمكنهم إظهارها لأحد. وبالنظر إلى التفاصيل التي لوحظت في عدة صور لمنزل واحد:

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
  divides evidence as:
    craftsman  0%.70
    prairie  0%.20
    first_bay_tradition  0%.10
  movement: support
    arts_and_crafts  5000.3
    bay_tradition  5000.0
```

يمكن قراءة ذلك على النحو التالي: يغلب أسلوب «كرافتسمان» (Craftsman)، بينما تتوزع النقاط المتبقية البالغة 30 نقطة من «نظام النقاط» (%) بين أسلوبي «برايري» (Prairie) و«تقليد فيرست باي» (*First Bay Tradition*). ولا يعبر أي من هذين الأسلوبين عن حركة «الفنون والحرف» (Arts and Crafts): فقد سُجلت حركة «برايري» على أنها متأثرة بهذه الحركة، بينما ينتمي «تقليد فيرست باي» إلى «تقليد باي» (Bay Tradition)، ولهذا السبب يُنسب الدعم المخصص للحركة، الوارد أسفل هذا التقسيم، إلى حركة «الفنون والحرف» بنسبة حصة أسلوب «كرافتسمان» وحده. يُقاس الدعم للحركة بنقاط الوزن: تحمل التفاصيل الخمس خمس نقاط إجمالاً، وتستحوذ «كرافتسمان» على 5.3 نقطة منها، وهو ما يمثل 70 «%» الخاصة بها.

1.11 كيفية عمل نظام الترجيح

يتم حساب الخصوصية، ولا يتم الإعلان عنها. التفصيلة التي يدعيها نمط واحد تُعد عاملاً مميزًا؛ أما التفصيلة التي يدعيها ستة أنماط، فهي بالكاد تُعد كذلك. ويكون الوزن هو عكس عدد الأنماط التي تدعيها، ويتم استخلاصه من typical_detail/2 دون الحاجة إلى جدول مُعد يدويًّا:

التفاصيل	ادعى ذلك	الوزن
tapered_columns	للحرفيين فقط	00.1
deep_eaves	حرفي، البراري	50.0
bay_window	أربعة أنماط فيكتورية	25.0

وهذا أمر مهم من حيث قابلية الدفاع عن النتيجة. فلا يوجد معاملات يمكن لأحد أن يتهم نموذج VE بالملاءمة: فالمدخلات الوحيدة هي تحديد أي التفاصيل تنتمي إلى أي أنماط، وأي خلاف يدور حول **حقيقة واحدة، في مكان واحد،** تؤدي إلى تغيير الحسابات بشكل واضح.

2.11 عندما تمتنع المحكمة عن إصدار حكم في قضية

```
art_glass]). ,band_windows ,deep_eaves ,report([exposed_rafters -?

,art_glass],band_windows,deep_eaves[exposed_rafters observed:
as: divides evidence
prairie 5%.37
craftsman 5%.37
international 5%.12
first_bay_tradition 5%.12
support: movement
5000.1 arts_and_crafts
5000.0 bay_tradition
```

تعادل، وهذا ما ينبغي أن يكون عليه الأمر. فعند النظر إلى هذه التفاصيل الأربعة مجتمعة، لا يمكن تمييز أسلوب «كرافتسمان» عن أسلوب «برايري»: فهناك تفصيلان مشتركان بينهما، أما التفصيلان غير المشتركين فيشير كل منهما إلى أسلوب مختلف --- وهذا ما تؤكده نظرية الوجود بشكل مباشر، حيث تشير إلى أن أسلوب «برايري» يشترك في الكثير من تفاصيل أسلوب «كرافتسمان». وكان بإمكان مصنف «الصندوق الأسود» اختيار أحدهما وإرجاع رقم دقيق. وهذا يُعلم «VE» أن الصور لا تحتوي على الأدلة التمييزية، وبالتالي ما يجب تصويره: شكل السقف والكتلة المعمارية، حيث يختلف الطرازان فعليًّا. أما النسبتان الأصغر فيرجعان إلى تفاصيل مشتركة مع أسلوب آخر: النوافذ الشريطية مع «الأسلوب الدولي»، والعوارض الخشبية المكشوفة مع «تقليد الفجوة الأولى».

3.11 "حصة الدليل" ليست "الاحتمال"

يوضح الناتج كيفية **توزيع** التفاصيل المرصودة **بين الأنماط التي يمكن أن تفسرها**. وهذا ادعاء صادق ويختلف عن الاحتمال المعاير، الذي لا بد أن ينبع من نموذج تم إجراء ملاءمته على صور حقيقية. وهذه هي الطبقة المنطقية التي سيغذيها مثل هذا النموذج، وليست بديلاً عنه.

إن ما سيتعين أن يضيفه نظام الرؤية، في حال تم إنشاؤه، يتلخص في ثلاثة أمور. أولاً، برنامج يتعرف على كل تفصيل في الصورة الفوتوغرافية. ثانياً، يجب التحقق من درجاته بحيث يكون كل تفصيل، من بين المنازل التي حصلت على CQA تبلغ حوالي 8.0، موجوداً في حوالي 80%. ثالثاً، يجب تدريبه على صور فوتوغرافية مشابهة لتلك التي سيُعرض عليها. لا شيء من ذلك موجود اليوم. وتعتبر «الأنطولوجيا» عمداً النصف الأسهل من المشكلة.

12 لماذا تؤدي كلمات التصنيف إلى التضليل، وما الذي يفعله البرنامج حيال ذلك

تزخر نصوص إعلانات العقارات في كاليفورنيا بكلمات تصفية تصف **شيئًا غير المنزل نفسه**. أي برنامج بسيط يعتمد على مطابقة الكلمات يفشل في كل حالة من هذه الحالات، و كان كل منها يمثل فشلًا حقيقيًّا أثناء مرحلة التطوير:

```
workmanship throughout." quality "Craftsman
```

profile door a trim." and doors "Colonial
profile molding a ceilings." high and molding "Victorian
weather the climate." Mediterranean the "Enjoy
marketing finest." its at living "Contemporary
house a not country." the in lifestyle "Ranch
neighborhood the neighborhood." century-mid "Quiet
one being not is one to door next neighborhood." Eichler "Desirable
district school a schools." Mission to "Walk
street a Street." Prairie on "Home
street a location." Drive "Tudor
puffery charm." storybook with home "A
material roofing a roof." tile "Spanish
bay a hour." an in Bay Monterey to "Drive

لم تعد أي منها تُنتج علامة «style» الآن. الفشل عام --- كلمة «style» متبوعة باسم غير متعلق بالمنزل --- لذا فإن الحارس عام أيضًا: قائمة واحدة من الأسماء غير المتعلقة بالمنزل تُطبق على كل كلمة «style» عارية، بدلاً من حالة خاصة لكل نمط.
يتم استخدام ثلاث آليات للحراسة:

مثال:	guard
الكلمة التالية هي اسم غير مقتبس من اسم مكان	Drive neighborhood, climate, doors, quality,
الكلمة السابقة تغير المعنى	Spanish **على الطراز الاستعماري**، **مزرعة** « Sea»، **مزرعة** « horse»
يتم حذف الكلمة وحدها بالكامل	mission --- حي، وشارع، وقديس، قبل أن يصبح أسلوبًا

"Spanish" tile "roof يستحق التنويه. يتم إخفاء علامة النمط لأن Spanish تقوم بتعديل مادة التسقيف --- لكن detail_clay_tile_roof لا تزال تُطلق، لذا يتم الاحتفاظ بالدليل دون تأكيد النمط.

13 الحدود المعروفة والنقاط الخلافية

تم تسجيلها هنا بدلاً من إخفائها، لأن القارئ المطلع على هذا المجال سيعثر عليها على أي حال.

victorian إنها حقبة، وليست حركة. وهي تقع على محور الحركات لعدم وجود محور خامس. ويُعتبرها الاستخدام التجاري أسلوبًا؛ لكنها ليست كذلك.

يُذكر أن أسلوب «برايري» يمثل تأثيراً وليس احتواءً. وهناك خلاف حول ما إذا كانت مدرسة «برايري» تنتمي إلى حركة «الفنون والحرف اليدوية»؛ فقد كان رايت أحد الأعضاء المؤسسين لجمعية «الفنون والحرف اليدوية» في شيكاغو. وتشير الأنطولوجيا إلى أن أسلوب «برايري» قد تأثر بهذه الحركة بدلاً من التعبير عنها، لذا فإن أي عمل يمثل أسلوب «برايري» لا يؤكد أبداً انتماءه إلى حركة «الفنون والحرف اليدوية».

المجموعة الإسبانية لا تخضع لانتماء شامل. فأنماط «الميشن» و«الاستعماري الإسباني» و «المتوسطي» و«مونتيري» تعتبر متشابهة لأن حدودها موضع خلاف حقيقي. وإن ابتكار نمط «أصلي» لها من شأنه أن يفرض تصنيفاً لا تتفق معه هذه الصناعة بشكل عام.

monterey يجمع بين أسلوبين --- الطراز الاستعماري في ثلاثينيات القرن التاسع عشر وطراز العودة إلى الماضي في عشرينيات القرن العشرين --- لأن النص الوارد في نظام MLS يفعل ذلك.

eichler إنه أسلوب بناء، وليس نمطًا معماريًا. وقد أُدرج هنا لأن العاملين في هذا المجال يستخدمونه كأسلوب بناء، ويضعون سعرًا أعلى لمنازل «إيكلر» في بالو ألتو، وسانيفيل، وسان رافاييل، ووالنوت كريك.

نادرًا ما تظهر العلامتان التاليتان في نص الإعلان --- minimal_traditional و neo_eclectic هما مصطلحان يتعلقان بالحفظ والتجارة ولا يكتبهما الوكلاء. ومن الأفضل استخلاص كليهما من البيانات المنظمة.

bay_window قد يكون هذا النمط شائعًا جدًّا لدرجة أنه لا يفيد في سان فرانسيسكو، حيث يكاد يكون موجودًا في جميع المباني ذات الطراز الفيكتوري والإدواردي. وقد تم الاحتفاظ به من أجل التباين مع المباني ذات الطراز «رانش»، وتم وضع علامة عليه لإعادة النظر فيه.

يشمل CQA فقط الأنماط التي تحتوي على تفاصيل مسجلة. وهناك سبعة أنماط --- النهضة الاستعمارية، والكلاسيكية الجديدة، والتوسكانية، والأرت ديكو، والرانش، والنيو-انتقائية، و المعاصرة --- لا تحتوي على تفاصيل نموذجية في علم الوجود، لذا لا يمكن لأي مجموعة من التفاصيل الملاحظة أن تعيدها أبدًا، وخمسة من الأنماط السبعة شائعة أو شائعة جدًا في كاليفورنيا. وهناك سبعة علامات

تفاصيل لا ينسبها أي نمط ولا تحمل أي وزن. وبالتالي، فإن حصة الأدلة تمثل تقسيمًا بين الأنماط التي يمكن للأنطولوجيا CQA، وليس بين جميع الأنماط الثلاثة والثلاثين. وبالمثل، فإن أزواج الخلط هي تلك التي تمت مواجهتها في الممارسة العملية حتى الآن: لا يظهر تسعة عشر نمطًا في أي منها، مما يسجل غيابًا للبيانات، وليس غيابًا للخلط.

ما زالت غائبة: طراز «الإمبراطورية الثانية» و«النهضة القوطية» من العائلة الفيكتورية؛ وطراز «البو-آرت» و«عصر النهضة الإيطالية»؛ وعلى محور الشكل: المنازل ذات المستويات المتعددة، والمنازل المتجاورة، والمنازل المزدوجة، والأكواخ، والمنازل ذات الهيكل على شكل حرف A، والشقق العلوية.

14 البحث عن الرسوم التوضيحية

تم إنشاء الرسومات التخطيطية بالقلم الرصاص الواردة في هذا المقال باستخدام برنامج «Grok»، بناءً على توجيهات المحرر ولأغراض هذا المقال. وهي تمثل **رسومًا توضيحية من نوع معين وليست سجلات لمبانٍ محددة**. وحيثما يحمل الرسم اسم مهندس معماري، فإنه يعكس أسلوبًا مميزًا لهذا المهندس، وليس منزلًا قام ببنائه، ولا ينبغي تفسير أي جزء منها على أنه توثيق لعقار موجود بالفعل. كما أن الصورة المولدة قد تحتوي على أخطاء في التفاصيل بطرق لا يمكن أن تحدث في الصورة الفوتوغرافية: فقد تم التحقق من كل رسم مقارنةً بالوصف الذي يوضحه، والمكان الوحيد الذي يختلف فيه الرسم عن النص --- وهو الفيلا التوسكانية، التي حُذف منها المرآب المواجه للواجهة، وهو سمة مميزة لنمط البناء الذي يحدده المقطع --- قد تمت الإشارة إليه في التعليق المصاحب للرسم.

أما الصور فهي مسألة أخرى. فقد تم اختيارها بناءً على حقوق نشرها بقدر ما تم اختيارها بناءً على ما تعرضه، وهي مأخوذة من مجموعتين في مكتبة الكونغرس.

HABS ------ «مسح المباني الأمريكية التاريخية»، الموجود في مكتبة الكونغرس، هو المصدر الأكثر موثوقية للصور القابلة للنشر: فهي مملوكة بشكل صريح للملكية العامة، وعالية الدقة، ومصورة بشكل احترافي، وقد أُنتجت خصيصًا من أجل توثيق العمارة.

- مكتبة الكونغرس، مجموعة HABS/HAER/HALS (العنوان مذكور في المراجع)

أما **أرشيف كارول م. هايسميث** فهو النظير الملون: صور لمبانٍ التقطت في أنحاء البلاد ابتداءً من عام 1980 فصاعدًا، وقد أهدتها المصورة إلى المكتبة، التي لم تسجل أي قيود معروفة على نشرها.

أما **الصور المقدمة لترشيح المواقع في السجل الوطني**، فهي مسألة مختلفة. فغالبًا ما يتم تقديمها من قِبل موظفي الحفظ في مستوى الولاية أو المحلي، وليس من قِبل الموظفين الفيدراليين، ولهذا السبب تشير «خدمة المتنزهات الوطنية» (NPS) إلى إرشاداتها الخاصة بالمحتوى وحقوق النشر، بدلاً من إعلان أن هذه الوثائق تقع ضمن المجال العام. **وهي تُعد مادة بحثية ممتازة، لكن نشرها ينطوي على مخاطر**.

وتعكس أدوات معالجة النصوص المستخدمة في هذا العمل هذا التقسيم. فكل صورة تحمل رابطًا rights_status يُوجه افتراضيًّا إلى unknown، ولا تقبل طريقة العرض publishable_photos الصورة إلا في حالة التأكد من صحتها، مع وجود سطر الإسناد عندما يكون ذلك مطلوبًا. **ولا يصبح أي شيء قابلاً للنشر عن طريق الإغفال**. وقد اجتازت جميع الصور الست الواردة في هذا المقال هذا الاختبار.

15 توافر البرامج

يتم نشر ملفات البرنامج واختباراتها مع هذه المقالة كملف تنزيل منفصل، *Prolog code (zip)*، على صفحة المقالة. وتتمثل الأنطولوجيا في ملف Prolog واحد لا يعتمد على أي عناصر خارج أنظمة Prolog نفسها: فهي تستخدم مكتبة القوائم القياسية، بالإضافة إلى مكتبتين قياسيتين أخريين في بيئة Scryer (انظر أدناه). تم التحقق من كل استعلام ومخرجات معروضة في هذا المقال باستخدام SWI-Prolog. كما تم تشغيل مجموعة الاختبارات وأمثلة « check» و« describe» و« report» المطبوعة باستخدام Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.)، الذي كُتبت منهجية الوجود بناءً عليه في البداية، وكذلك باستخدام Scryer Prolog، وقد طبعت الأنظمة الثلاثة النص نفسه. الحقائق والعلاقات ومسندات الاستعلام هي لغة Prolog عادية وفقًا لمعايير ISO. أما مسندات الطباعة الثلاثة --- describe/1 و check/0 و report/1 --- فتستخدم format/2 و forall/2، وهما ليسا من معايير ISO: حيث يقوم كل من Trealla وSWI-Prolog بدمجهما داخليًّا، بينما يحتفظ Scryer بهما في مكتبتين يقوم الملف بتحميلهما بنفسه عند وجودهما. يتم إعادة إنتاج كلا الملفين في نهاية هذه المقالة: الأنطولوجيا كاملة في الملحق ا ، والقسم المعماري من القواعد النحوية في الملحق ب .

يأتي نظام التصنيف مزودًا بمجموعة اختبارات تضم 50 حالة تغطي ثوابته الهيكلية، ومسندات الاستعلام الخاصة به، ونظام CQA: حيث يتم التأكيد هناك على الأوزان، والتمييزات المتعلقة بشكل السقف، وكلا قسمي الأدلة الواردين في هذه المقالة؛ لذا فإن أي تغيير يُجرى على نظام التصنيف ويؤدي إلى إبطال صحة أحد الأشكال المطبوعة سيؤدي أولاً إلى فشل الاختبار. تتجنب الاختبارات مسندات الطباعة، وتجتاز الاختبارات في Trealla و SWI-Prolog و Scryer Prolog.

ما هو	ملف
علم الوجود: التعريفات، والعلاقات، والتقييم باستخدام CQA	architectural_styles.pl
القواعد النحوية: إدخال النص، وإخراج الأعمدة	mls_remarks.pl

16 المصادر

تتبع التعريفات الواردة هنا أدلة الأسلوب الأمريكية القياسية، مع مراعاة الممارسات المتبعة في كاليفورنيا. ويُعد كتاب «McAlester (2013)» المرجع الذي تُقاس الأدلة الأخرى على أساسه، كما أن طريقة تعامله مع الشكل ومع الطراز الكلاسيكي الحر «كوين آن» تشكل الأساس لفصل الشكل عن الأسلوب المستخدم هنا. Whiffen (1969) هو التقرير الأكاديمي الأقدم حول نفس الموضوع؛ Poppeliers Chambers and (2003) و Blumenson (1981) هما الدليلان المصوران الموجزان اللذان من المرجح أن يكونا في متناول المُقيّمين، ومصطلحاتهما هي تلك التي تصل إلى نصوص الإعلانات العقارية.

بالنسبة للمواد المتعلقة بكاليفورنيا، تعتمد المقالة على الرابط Kirker (1960) فيما يتعلق بأنماط القرن التاسع عشر، والرابط Longstreth (1983) فيما يتعلق بـ«تقليد الخليج» وجيله الأول، والرابط Winter (1980) فيما يتعلق بمنزل البانغالو، والرابط Winter and Gebhard (2003) فيما يتعلق بـ«إحياء العصور» والأعمال المستوحاة من الطراز الإسباني في جنوب كاليفورنيا. أما منزل «الرانش»، فقد تم توثيقه من طرفي تاريخه: الرابط May (1946) كما كان عند بيعه، والرابط Hess (2004) كما يُنظر إليه الآن .

تتبع ممارسة تسجيل «الطراز» كحقل بيانات، بدلاً من النص النثري، «السجل الوطني»: Service Park National (1997a) فيما يتعلق بالمعلومات التي يجب أن تتضمنها بيانات الطراز، وService Park National (1997b) فيما يتعلق بالتصنيف المعماري الذي يتطلبه استمارة التسجيل، وMcClelland and Ames (2002) فيما يتعلق بالتطوير السكني في فترة ما بعد الحرب، وهو المصدر الذي استُمدت منه فئات الطراز المحلي الواردة هنا. يُعد موقع «جيتي» .Trust Getty Paul J (n.d.) أقرب مصطلحات منظمة موجودة للأنماط والفترات؛ وهو أوسع نطاقًا وأقل عمقًا مما هو مطلوب لقراءة قائمة التسجيل، كما أنه لا يفصل بين المحاور الأربعة المستخدمة هنا.

هذه الصور مأخوذة من مكتبة الكونغرس: HABS (Congress of Library [b].n.d) و أرشيف كارول م. هايسميث (Library Congress of [a].n.d).

المراجع

for Guidelines Suburbs: Residential Historic .(2002) McClelland Flint Linda and L. David Ames, Register National .Places Historic of Register National the for Documentation and Evaluation :url Interior. the of Department States United Service, Park National D.C.: Washington, .46 Bulletin .(09/18/2026 on (visited https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm

Terms, and Styles to Guide Pictorial A Architecture: American Identifying .(1981) J.-G. John Blumenson, and State for Association American the by 1977 published First enl. and rev. ed., 2nd .1945--1600 Norton. W. W. York: New History. Local

City: Lake Salt .Angeles Los to Guidebook Architectural An .(2003) Winter Robert and David Gebhard, Smith. Gibbs

Abrams. N. Harry York: New .House Ranch The .(2004) Alan Hess,

https://w :url Institute. Research Getty .Online Thesaurus Architecture and Art (n.d.). Trust Getty Paul J. .(09/18/2026 on (visited ww.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/

.Century Nineteenth the in Tradition and Style Frontier: Architectural California's .(1960) Harold Kirker, Library. Huntington California: Marino, San Smith. Peregrine by 1973 Reprinted

https://www.loc.gov/pictures/collectio :url .Archive Highsmith M. Carol (n.d.[a]). Congress of Library .(09/18/2026 on (visited n/highsm/

Historic Record, Engineering American Historic Survey, Buildings American Historic (n.d.[b]).— https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-lan :url .Survey Landscapes American .(09/18/2026 on (visited dscapes-and-engineering-records/

of Turn the at Francisco San in Architects Four World: the of Edge the On .(1983) W. Richard Longstreth, MIT and Foundation History Architectural Massachusetts: Cambridge, and York New .Century the Press.

in Magazine Sunset of staff editorial the By .Houses Ranch Western Sunset .(1946) Cliff May, Lane Francisco: San Ingalls. and Hennessey by 1999 reprinted May; Cliff with collaboration Publishing.

A. Alfred York: New ed. 2nd .Houses American to Guide Field A .(2013) Savage Virginia McAlester, Knopf.

National .Evaluation for Criteria Register National the Apply to How (1997a). Service Park National https://www :url Interior. the of Department States United D.C.: Washington, .15 Bulletin Register .(09/18/2026 on (visited .nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm

16A. Bulletin Register National .Form Registration Register National the Complete to How (1997b).— https://www.nps.gov/subjects/nati :url Interior. the of Department States United D.C.: Washington, .(09/18/2026 on (visited onalregister/publications.htm

.Architecture American to Guide A It? Is Style What .(2003) Chambers Allen S. and C. John Poppeliers, Historic for Trust National the of Press Preservation the by 1977 published First Revised. Sons. and Wiley John Jersey: New Hoboken, Preservation.

license. MIT interpreter. Prolog ISO efficient compact, a Prolog: Trealla (n.d.). contributors Prolog Trealla .(09/18/2026 on (visited https://github.com/trealla-prolog/trealla :url

Cambridge, .Styles the to Guide A :1780 Since Architecture American .(1969) Marcus Whiffen, Press. MIT Massachusetts:

Ingalls. and Hennessey Angeles: Los .Bungalow California The .(1980) Robert Winter,

١ الأنطولوجيا: architectural_styles.pl

هذه هي قاعدة المعرفة الموصوفة في هذه المقالة، وقد أُعيد نشرها بالكامل كما كانت عند طباعة العدد. وقد تم تشغيلها باستخدام Trealla وSWI-Prolog وScryer Prolog، ولا تحتاج سوى إلى مكتبة القوائم القياسية، بالإضافة إلى مكتبتين قياسيتين أخريين في حالة استخدام Scryer، وهما المكتبتان الموصوفتان في القسم المتعلق بتوافر البرامج. تشير التعليقات في السطرين 827 و848-849 إلى وجود نمط ثانٍ يعبر عن «الفنون والحرف»؛ لكن لا يوجد أي نمط من هذا القبيل (القسم 11).

مفتاح قائمة البرولوج

الذرّات شيفرة وهي واحدة في جميع الطبعات؛ ويصل هذا المفتاح بينها وبين المتن.

الذرّة	النوع	المعنى
arts_and_crafts	تيار	حركة تصميم بريطانية ظهرت في أواخر القرن التاسع عشر، كانت بمثابة رد فعل على التصميم الفيكتوري المزخرف والمباني الصناعية المُنتجة بكميات كبيرة.
bay_tradition	تيار	تقليد إقليمي في منطقة الخليج يمتد عبر ثلاثة أجيال: خشب الريدوود أو الأرز غير المطلي، ومخططات غير رسمية تتكيف مع طبيعة الموقع بدلاً من اتباع أسلوب معين...
victorian	تيار	عائلة أمريكية عريقة تعمل في مجال العقارات والحفاظ على التراث، وتضم عدة أنماط سكنية مزخرفة وخلابة، تعود تقريبًا إلى الفترة ما بين 1840 و1910؛ في كاليفورنيا...
art_deco	طراز	الحداثة الهندسية، الرأسية، الزخرفية.
colonial	طراز	أسلوب «إحياء العصر الاستعماري الأمريكي»: يتسم بالتناسق والتفاصيل الكلاسيكية، مستوحى من الطرازين الجورجي والفيدرالي.
contemporary	طراز	تصميم يركز على الأسلوب المعماري السائد في وقت البناء بدلاً من الالتزام بنمط إحياء تاريخي.
craftsman	طراز	النمط الأمريكي الأكثر ارتباطًا بحركة «الفنون والحرف»، والذي يُنفذ في كاليفورنيا غالبًا على شكل «بنغل كرافتسمان».
dutch_colonial	طراز	يتميز هذا النمط بصريًا بدرجة كافية تبرر تمييزه عن نمط «إحياء الطراز الاستعماري»: فالسقف المنحدر لا يُخطئه أحد، ولا يشترك إلا في القليل مع النمط المتماثل...
edwardian	طراز	مصطلح يُستخدم في مجال العقارات والحفاظ على التراث في منطقة خليج سان فرانسيسكو للإشارة إلى المباني السكنية التي شُيدت في أوائل القرن العشرين، ولا سيما في سان فرانسيسكو في الفترة ما بين عامي 1900 و1920 تقريبًا.
eichler	طراز	الحركة المعمارية الحديثة التي أسسها جوزيف إيكلر.
english_cottage	طراز	أسلوب معماري صغير الحجم وغير متماثل ورائع الجمال، مستوحى من العصور الماضية، وغالبًا ما يُطلق عليه خطأً اسم «تودور».
first_bay_tradition	طراز	الجيل الإقليمي الأول في منطقة الخليج — برنارد مايبيك، وإرنست كوكسهيد، ووليس بولك، وبعض أعمال جوليا مورغان.
french_normandy	طراز	الطراز الفرنسي المُجدد، ويُعرف أيضًا باسم «الطراز الفرنسي النورماندي» أو «الطراز الفرنسي الانتقائي».
international	طراز	الحداثة الأوروبية كما وصلت إلى كاليفورنيا على يد نيوترا وشيندلر وأتباعهما.
italianate	طراز	تنتشر هذه النمط بشكل كبير في سان فرانسيسكو، ولا سيما في المنازل المتلاصقة ذات الواجهة المستوية والفتحات المائلة في منطقتي «ميشن» و«ويسترن أديشن».
mediterranean	طراز	أسلوب «إحياء البحر الأبيض المتوسط»: أكثر اتساعًا وتنوعًا من الأسلوب الاستعماري الإسباني، وعادةً ما يكون أكبر حجمًا، ويجمع بين التأثيرات الإيطالية وعصر النهضة والتأثيرات الإسبانية.
midcentury	طراز	تطور الحداثة الأمريكية في فترة ما بعد الحرب: أكثر ليونة، وأكثر ارتباطًا بالحياة المنزلية، وأكثر مراعاةً للمواد المستخدمة مقارنةً بالـ«أسلوب الدولي»، وقد شُيدت على نطاق واسع...
minimal_traditional	طراز	المنزل الصغير الحجم، الذي يكاد يخلو من الزخارف، الذي ساد في أواخر فترة الكساد، وأثناء سنوات الحرب، وفي الفترة التي أعقبت الحرب مباشرةً — وهو السلف المباشر للطفرة العمرانية الجماعية التي أعقبت الحرب...
mission	طراز	أسلوب «إحياء البعثات»: أول أسلوب في المجموعة، يستمد مفرداته مباشرةً من بعثات كاليفورنيا.
modern_farmhouse	طراز	أسلوب معاصر أصيل، يختلف عن الشكل العامي الريفي الذي استوحى منه.

الذرّة	النوع	المعنى
monterey	طراز	شيء فريد من نوعه في كاليفورنيا، واثنان من الأشياء يتشاركان الاسم نفسه.
neo_eclectic	طراز	عمل فني مستوحى من الضواحي يجمع بين الزخارف التاريخية دون الانحياز إلى أي منها.
neoclassical	طراز	تُعيد إنتاج الأسلوب الكلاسيكي بدلاً من اقتباسه على نطاق محلي، وهو ما يميزها عن أسلوب «إحياء الطراز الاستعماري».
prairie	طراز	أسلوب مستمد من رايت في منطقة الغرب الأوسط، يعود إلى نفس الفترة التي ظهر فيها أسلوب «كرافتسمان» ويشترك معه في الكثير من التفاصيل.
queen_anne	طراز	النوع الفرعي الفيكتوري الأكثر شهرة، وهو النوع الذي يُقصد به غالبًا في سان فرانسيسكو مصطلح «فيكتوري» دون أي توضيح إضافي.
ranch	طراز	الشكل: طويل، منخفض، مكون من طابق واحد.
sea_ranch	طراز	الجيل الثالث، الذي سُمي تيمناً بمشروع «ساحل سونوما»: جوزيف إيشريك و«إم إل تي دبليو» — تشارلز مور، دونلين ليندون، ويليام تيرنبول، ريتشارد...
second_bay_tradition	طراز	الجيل الثاني - ويليام وورستر، غاردنر دايلي، جوزيف إيشريك.
shed_style	طراز	أسقف متعددة على شكل سقيفة بزوايا متقابلة فوق كتلة غير متماثلة.
shingle	طراز	طبقة خارجية متصلة من الألواح الخشبية الممتدة فوق كتلة غير منتظمة الشكل، تُبرز السطح على حساب التفاصيل.
spanish_colonial	طراز	أسلوب إحياء العصر الاستعماري الإسباني: أسلوب ظهر لاحقًا، وأوسع نطاقًا، وأكثر تعقيدًا بكثير من أسلوب إحياء الطراز التبشيري، مستوحى من إسبانيا وأمريكا اللاتينية...
stick	طراز	نمط «ستيك» و«ستيك-إيستليك»: ألواح عمودية وقطرية مثبتة تُبرز — أو تزين — الإطار الموجود أسفلها.
storybook	طراز	أسلوب «إحياء العصور» الذي يتسم بطابع خيالي متعمد، ويُطلق عليه أحيانًا اسم «تودور القصصي» أو «هانسيل وغريتل».
streamline_moderne	طراز	التيار المعماري الذي خلف أسلوب «آرت ديكو» في العصر الحديث، مستوحى من السفن البحرية الطويلة والديناميكا الهوائية.
tudor	طراز	أسلوب تيودور المُعاد إحياؤه.
tuscan	طراز	أسلوب كتابة النصوص العقارية في كاليفورنيا في الفترة ما بين عامي 1985 و2010 تقريبًا.
bungalow	هيئة	الشكل: منخفض، ومضغوط، مكون من طابق واحد أو طابق ونصف، وعادةً ما يكون مزودًا بشرفة أمامية بارزة.
farmhouse	هيئة	الشكل أ: الشكل المعماري الريفي التقليدي — مبنى بسيط ذو سقف جملوني، غالبًا ما يكون مزودًا بشرفة وإضافات لاحقة.
foursquare	هيئة	طراز «فورسكوير» الأمريكي، حوالي 1895-1930: مبنى مكعب الشكل مكون من طابقين، بسقف منحدر منخفض مع نافذة سقفية مركزية، وشرفة تمتد على كامل عرض المبنى، وأربع غرف في كل طابق.
hacienda	هيئة	تصميم الفناء هو العنصر الأساسي: مبنى من طابق واحد، مترامي الأطراف، وغرف مرتبة حول فناء مفتوح.

```
% 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 and/or 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-<https://www.gnu.org/licenses/agpl

/* base. knowledge a as ontology architectural the — architectural_styles.pl

   emits and text listing reads mls_remarks.pl parser. the NOT is file This
   and ,relate they how ,MEAN names resulting the what says file this columns;
   answers grammar the matters: apart them Keeping like. looks style each what
   the and ,this?" is "what answers ontology the ,this?" say remark the "did
   rates. different at and reasons different for change two

   ,style a ,movement a has house A independent. not but orthogonal ,AXES FOUR
   are them among associations The separately. recorded ,detailing and form a
   entailment: logical not ,EVIDENCE

       high is craftsman) | P(bungalow
       false is   bungalow <- craftsman

   ,influenced_by/2 inference. licenses and containment is expresses/2 Only
   are confused_with/2 and typical_detail/2 ,typical_form/2 ,related/2
   a become it letting without known is what record they declarative:
   conclusion.

                                                          points: Entry
                                                 record full a print      describe(+Id)
                                movement a expressing styles the  Ss)- ,styles_of(+Movement
                                other each for mistaken routinely pairs      ?B) ,confusable(?A
                                year given a in current styles       Styles)- ,era(+Year
```

```
                                                                  Axis)- ,axis_of(+Id

                                                    Area California/Bay and usage architectural general follow Definitions
                                                    since ,given is reading trade the disagree two the Where practice. trade
                                                    rather contested are that Points text. listing read to exists ontology this
                                                    /*  itself. definition the in marked are settled than

                                                                                  .((lists)library)use_module -:

                                                    and Prolog-SWI libraries; in forall/2 and format/2 keeps Prolog Scryer */
                                                  Loading load. to library(format) no has SWI and ,in built them have Trealla
                                                                    /* three. all suits ,file the after ,catch/3 under both
                                                                .((true ,_ ,((format)library)use_module)catch)initialization -:
                                                                .((true ,_ ,((iso_ext)library)use_module)catch)initialization -:

                                                    ,definition ,period s'style each -- subject by grouped are below facts The */
                                                                    one any of clauses the so -- together sit detailing and characteristics
                                                                    a because discontiguous Declared file. the through spread are predicate
                                                                    warns SWI each: of clauses earlier the discards otherwise system ISO strict
                                                                    incomplete. loads then ontology the and ,overwrites Scryer ,on carries and
                                                                                  /* tests/test_architectural_styles.pl. See
                                                                                                .(2/axis)discontiguous -:
                                                                                             .(1/movement)discontiguous -:
                                                                                                .(1/style)discontiguous -:
                                                                                                 .(1/form)discontiguous -:
                                                                                               .(1/detail)discontiguous -:
                                                                                               .(3/period)discontiguous -:
                                                                                            .(2/definition)discontiguous -:
                                                                                         .(2/characteristic)discontiguous -:
                                                                                            .(3/prevalence)discontiguous -:
                                                                                             .(2/expresses)discontiguous -:
                                                                                          .(2/influenced_by)discontiguous -:
                                                                                              .(2/related)discontiguous -:
                                                                                          .(2/typical_form)discontiguous -:
                                                                                          .(2/typical_detail)discontiguous -:
                                                                                         .(2/confused_with)discontiguous -:
                                                                                              .(1/problem)discontiguous -:

                                                                ================================================================ */
                                                                                                                  AXES
                                                                /* ================================================================

                                                                .('style. a itself not styles; BY Expressed tradition. regional or era ,movement A' ,movement)axis
                                                                .('vocabulary. design recognisable a style: architectural specific A'    ,style)axis
                                                                .('vocabulary. style its of independent ,building the of shape The'     ,form)axis
                                                                .('it. of proof never ,style of Evidence feature. visible A'   ,detail)axis

                                                                                  .! ,(Id)movement -: (movement ,Id)axis_of
                                                                                  .! ,(Id)style -:    (style ,Id)axis_of
                                                                                  .! ,(Id)form -:     (form ,Id)axis_of
                                                                                  .(Id)detail -:   (detail ,Id)axis_of

                                                                ================================================================ */
                                                                                                                 MOVEMENTS
                                                                /* ================================================================

                                                                                                .(arts_and_crafts)movement
                                                                                                  .(victorian)movement
                                                                                               .(bay_tradition)movement

                                                                                  .(1930 ,1880 ,arts_and_crafts)period
                                                                                                ,arts_and_crafts)definition
                                                                                \ ornate against reaction a ,movement design British century-19th-Late'
                                                                                  \ Emphasised building. industrial produced-mass and design Victorian
                                                                                \ to appropriate buildings and materials natural ,craftsmanship ,simplicity
```

```
                                                \ one than more style: defined narrowly one not ,MOVEMENT A setting. their
                                                .('still. others reaches influence its and ,it expresses style

                                                                                                .(1910 ,1840 ,victorian)period
                                                                                                ,victorian)definition
                                                \ ornate several covering family preservation and estate-real American Broad'
                                                \ California in ;1910-1840 roughly ,styles residential picturesque and
                                                \ and ERA an Strictly Anne. Queen and Stick/Eastlake ,Italianate particularly
                                                \ of want for axis this on placed and ,style a or movement a than rather family
                                                \ were it though as "Victorian" a of speaks usage trade Francisco San fifth: a
                                                \ stop not do dates the Note one. not is it but ,emitted be must it so ,style a
                                                .('built. being kept styles these in houses - 1901 in death s"Victoria Queen at

                                                                                                .(9999 ,1890 ,bay_tradition)period
                                                                                                ,bay_tradition)definition
                                                \ unpainted generations: three through running tradition regional Area Bay'
                                                \ style a than rather site the follow that plans informal ,cedar or redwood
                                                \ vocabulary. imported over material regional for preference a and ,book
                                                \ is line this derived;-International is which ,Modern Midcentury from Distinct
                                                .('work. architect off-one usually and ,led-material and regionalist

                                                ============================================================ */
                                                                                                line Crafts and Arts — STYLES */
                                                /* ============================================================

                                                                                                .(craftsman)style
                                                                                                .(1930 ,1900 ,craftsman)period
                                                                                                .(arts_and_crafts ,craftsman)expresses
                                                                                                ,craftsman)definition
                                                \ Crafts and Arts the with associated closely most style American The'
                                                \ bungalow. Craftsman the as executed often most California in and ,movement
                                                \ structure; exposed ornament; applied than rather craftsmanship Visible
                                                .('landscape. the with integration tones; earth materials; natural
                                                .('posts porch substantial ,beams ,brackets ,rafters - construction wood Exposed' ,craftsman)characteristic
                                                .('eaves deep with roof pitched-moderately or -low Broad' ,craftsman)characteristic
                                                .('columns square or tapered heavy on porch Prominent' ,craftsman)characteristic
                                                .('sashes lower plain over often ,sashes upper paned-Multi' ,craftsman)characteristic
                                                .('fireplaces inglenook and bookcases ,benches ,cabinetry in-Built' ,craftsman)characteristic
                                                .('brick clinker ,rock river ,siding or shingle wood - materials Natural' ,craftsman)characteristic
                                                                                                .(bungalow ,craftsman)typical_form
                                                                                                .(exposed_rafters ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(tapered_columns ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(built_ins ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(deep_eaves ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(knee_braces ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(river_rock ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(box_beams ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(art_glass ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(very_common ,california ,craftsman)prevalence

                                                                                                .(prairie)style
                                                                                                .(1920 ,1900 ,prairie)period
                                                                                                .(arts_and_crafts ,prairie)influenced_by
                                                                                                .(craftsman ,prairie)related
                                                                                                ,prairie)definition
                                                \ and Craftsman with contemporaneous ,style Midwestern derived-Wright'
                                                \ Prairie Crafts: and Arts of subtype a NOT detailing. its of much sharing
                                                \ and ,it by influenced was and movement the alongside developed School
                                                \ it. to belonging than rather paralleling as it describe historians
                                                \ the which ,Crafts and Arts assert house Prairie every make would Containment
                                                .('support. not does history
                                                .('tall than wider massing emphasis; horizontal Strong' ,prairie)characteristic
                                                .('eaves overhanging wide with roof hipped pitched-Low' ,prairie)characteristic
                                                .('glass art with often ,windows of Bands' ,prairie)characteristic
                                                .('chimney central Massive' ,prairie)characteristic
```

```
.(band_windows ,prairie)typical_detail
.(deep_eaves ,prairie)typical_detail
.(art_glass ,prairie)typical_detail
.(built_ins ,prairie)typical_detail
.(uncommon ,california ,prairie)prevalence

========================================================== */
line regional Area Bay — STYLES
/* ==========================================================

.(shingle)style
.(1910 ,1880 ,shingle)period
.(first_bay_tradition ,shingle)related
,shingle)definition
\ ,massing irregular over stretched skin shingle-wood continuous A'
\ Bay First the to connected Strongly surface. to detail subordinating
.('California. Northern in Tradition
.('alike roof and walls over cladding shingle Unbroken' ,shingle)characteristic
.('emphasised corners few with massing asymmetrical ,Irregular' ,shingle)characteristic
.('surface the into cut openings trim; Minimal' ,shingle)characteristic
.(shingle_siding ,shingle)typical_detail
.(uncommon ,california ,shingle)prevalence

.(first_bay_tradition)style
.(shingle ,first_bay_tradition)related
.(1920 ,1890 ,first_bay_tradition)period
.(bay_tradition ,first_bay_tradition)expresses
.(arts_and_crafts ,first_bay_tradition)related
,first_bay_tradition)definition
\ ,Coxhead Ernest ,Maybeck Bernard - generation regional Area Bay first The'
\ and Arts to tied Closely work. s"Morgan Julia of some and ,Polk Willis
\ landscape. to adapted building vernacular Style; Shingle the and Crafts
.('hills. Oakland the and Berkeley
.('grey to weathering ,skin shingle wood Unpainted' ,first_bay_tradition)characteristic
.('descend or climb that sequences entry adaptation; site Steep' ,first_bay_tradition)characteristic
.('worked-hand and idiosyncratic often ,structure Exposed' ,first_bay_tradition)characteristic
.(shingle_siding ,first_bay_tradition)typical_detail
.(exposed_rafters ,first_bay_tradition)typical_detail
.(uncommon ,california ,first_bay_tradition)prevalence

.(second_bay_tradition)style
.(1965 ,1930 ,second_bay_tradition)period
.(bay_tradition ,second_bay_tradition)expresses
,second_bay_tradition)definition
\ Esherick. Joseph ,Dailey Gardner ,Wurster William - generation second The'
\ usually generation the is This modernism. oriented-wood ,regional ,Simpler
.('style". Region "Bay phrase bare the by meant
.('ornament little shingle; or siding wood Plain' ,second_bay_tradition)characteristic
.('planning outdoor-indoor windows; simple Large' ,second_bay_tradition)characteristic
.('massing unmonumental deliberately and scale Modest' ,second_bay_tradition)characteristic
.(shingle_siding ,second_bay_tradition)typical_detail
.(uncommon ,california ,second_bay_tradition)prevalence

.(sea_ranch)style
.(9999 ,1963 ,sea_ranch)period
.(bay_tradition ,sea_ranch)expresses
,sea_ranch)definition
\ Joseph development: coast Sonoma the for named ,generation third The'
\ Richard ,Turnbull William ,Lyndon Donlyn ,Moore Charles - MLTW and Esherick
\ regionalism the Inherits plan. landscape s"Halprin Lawrence with - Whitaker
.('Tradition. Second the with synonymous not is but
.('angles odd at and multiple often ,roofs Shed' ,sea_ranch)characteristic
.('trim or eaves no siding; wood vertical Unpainted' ,sea_ranch)characteristic
.('style by than rather site and wind by shaped Forms' ,sea_ranch)characteristic
.(shed_roof ,sea_ranch)typical_detail
```

```
.(shed_style ,sea_ranch)related
.(rare ,california ,sea_ranch)prevalence

========================================================== */
family Victorian the — STYLES
/* ==========================================================

.(queen_anne)style
.(1910 ,1880 ,queen_anne)period
.(victorian ,queen_anne)expresses
,queen_anne)definition
\ most one the ,Francisco San in ,and subtype Victorian familiar most The'
\ and Picturesque qualification. without "Victorian" by meant often
.('irregular. deliberately
.('roofline complex and facade Asymmetrical' ,queen_anne)characteristic
.('tower or turret Corner' ,queen_anne)characteristic
.('posts turned with porch wrapping or Wraparound' ,queen_anne)characteristic
.('ends gable in - sawtooth ,fishscale - shingles Patterned' ,queen_anne)characteristic
.('ornament applied and Spindlework' ,queen_anne)characteristic
.(turret ,queen_anne)typical_detail
.(fishscale_shingles ,queen_anne)typical_detail
.(spindlework ,queen_anne)typical_detail
.(wraparound_porch ,queen_anne)typical_detail
.(bay_window ,queen_anne)typical_detail
.(common ,california ,queen_anne)prevalence

.(italianate)style
.(1890 ,1855 ,italianate)period
.(victorian ,italianate)expresses
,italianate)definition
\ and front-flat the in particularly ,Francisco San in common Very'
\ Vertical Addition. Western and Mission the of houses row bay-slanted
.('box. simple a to applied detail classical ,proportions
.('ornamented heavily and deep often ,cornice Bracketed' ,italianate)characteristic
.('headed-round frequently ,windows narrow Tall' ,italianate)characteristic
.('parapet a behind roof pitched-low very or Flat' ,italianate)characteristic
.('windows bay squared or Slanted' ,italianate)characteristic
.(bracketed_cornice ,italianate)typical_detail
.(bay_window ,italianate)typical_detail
.(common ,california ,italianate)prevalence

.(stick)style
.(1895 ,1870 ,stick)period
.(victorian ,stick)expresses
,stick)definition
\ expressing boards diagonal and vertical applied Eastlake:-Stick and Stick'
\ and Italianate between Transitional beneath. frame the - decorating or -
.('both. with mixed often and ,Anne Queen
.('plane wall the on stickwork diagonal and horizontal ,vertical Applied' ,stick)characteristic
.('windows bay Squared' ,stick)characteristic
.('gables and porches at ornament Eastlake turned-Machine' ,stick)characteristic
.(bay_window ,stick)typical_detail
.(uncommon ,california ,stick)prevalence

.(edwardian)style
.(1920 ,1901 ,edwardian)period
,edwardian)definition
\ century-20th-early for term preservation and estate-real Area Bay A'
\ Victorian a NOT .1920-c.1900 Francisco San especially ,work residential
\ San in and ,era FOLLOWING the is it parent: no given deliberately and subtype
\ rebuilding. 1906-post the of architecture the means effectively it Francisco
\ - style formal discrete a than rather designation period a Primarily
\ incorporating often ,work Victorian late than ornate less generally
\ should classifier A detailing. transitional or Craftsman ,Revival Classical
.('characteristics. of set fixed a having as it treat not
```

```
.('ornament restrained work; Victorian than surfaces wall Plainer' ,edwardian)characteristic
.('simplified detail ,retained windows Bay' ,edwardian)characteristic
.('transitional or Craftsman ,classical - vocabulary mixed Frequently' ,edwardian)characteristic
.(bay_window ,edwardian)typical_detail
.(common ,california ,edwardian)prevalence

========================================================================= */
                                                        Revival Period — STYLES
/* =========================================================================


.(tudor)style
.(1940 ,1910 ,tudor)period
,tudor)definition
\ any to copy listing California in applied-over Routinely Revival. Tudor'
\ french_normandy and english_cottage see house; Revival Period roofed-steep
.('displaces. it readings the for
.('gables facing-front pitched Steeply' ,tudor)characteristic
.('infill brick or stucco with timbering-Half' ,tudor)characteristic
.('groups multiple in windows casement narrow Tall' ,tudor)characteristic
.('pots chimney with sometimes ,chimney prominent Massive' ,tudor)characteristic
.(half_timbering ,tudor)typical_detail
.(english_cottage ,tudor)confused_with
.(french_normandy ,tudor)confused_with
.(common ,california ,tudor)prevalence

.(english_cottage)style
.(1940 ,1920 ,english_cottage)period
,english_cottage)definition
\ miscalled frequently ,Revival Period picturesque and asymmetrical ,Small'
\ distinguishing the timbering;-half is absence distinguishing The Tudor.
.('entry. the over low sweeping roof catslide or rolled the is presence
.('entry the over ,height head to sometimes ,low sweeping roof Steep' ,english_cottage)characteristic
.('massing scaled-cottage ,Asymmetrical' ,english_cottage)characteristic
.('timbering-half no or little stone; or brick ,Stucco' ,english_cottage)characteristic
.('door entry plank Arched' ,english_cottage)characteristic
.(tudor ,english_cottage)confused_with
.(storybook ,english_cottage)confused_with
.(common ,california ,english_cottage)prevalence

.(french_normandy)style
.(1940 ,1920 ,french_normandy)period
,french_normandy)definition
\ California Eclectic. French or Normandy French called also ,Revival French'
.('Tudor. mislabelled commonly are too they and ,numbers substantial has
.('Tudor from separation clearest the - roof HIPPED pitched Steeply' ,french_normandy)characteristic
.('stair the housing often ,turret entry polygonal or Round' ,french_normandy)characteristic
.('mixed sometimes ,stucco or stone ,Brick' ,french_normandy)characteristic
.(tudor ,french_normandy)confused_with
.(uncommon ,california ,french_normandy)prevalence

.(storybook)style
.(1940 ,1920 ,storybook)period
,storybook)definition
\ or Tudor Storybook called sometimes ,Revival Period whimsical Deliberately'
\ the though ,idiom California Southern and Area Bay real A Gretel.-and-Hansel
.('cute. merely anything for copy marketing loose also is word
.('rooflines irregular and steep Exaggeratedly' ,storybook)characteristic
.('roof thatched a imitating eaves rolled - thatch False' ,storybook)characteristic
.('detail crooked deliberately ,walls undulating ,Turrets' ,storybook)characteristic
.(english_cottage ,storybook)confused_with
.(rare ,california ,storybook)prevalence

.(colonial)style
.(1955 ,1890 ,colonial)period
,colonial)definition
```

```
                                                \ from derived ,detailed classically ,symmetrical Revival: Colonial American'
                                                \ Colonial Spanish with confused be to Not precedent. Federal and Georgian
                                                                                .('word. the only shares which ,Revival
                                                                .('entry centred with facade Symmetrical' ,colonial)characteristic
                                                .('fanlight ,pediment ,pilasters - surround entry Classical' ,colonial)characteristic
                                                                .('pairs balanced in windows sash hung-Double' ,colonial)characteristic
                                                                                .(spanish_colonial ,colonial)confused_with
                                                                                .(common ,california ,colonial)prevalence

                                                                                                .(dutch_colonial)style
                                                                                .(1940 ,1895 ,dutch_colonial)period
                                                                                                ,dutch_colonial)definition
                                                                                \ Revival: Colonial from separation warrant to enough distinctive Visually'
                                                                                \ symmetrical the with little shares and unmistakable is roof gambrel the
                                                                                                .('form. derived-Georgian
                                                .('steeper much lower the ,side a to pitches two - roof Gambrel' ,dutch_colonial)characteristic
                                                                .('rear often and front dormer shed width-Full' ,dutch_colonial)characteristic
                                                                                .(uncommon ,california ,dutch_colonial)prevalence

                                                                                                .(neoclassical)style
                                                                                .(1950 ,1895 ,neoclassical)period
                                                                                                ,neoclassical)definition
                                                                                \ domestic at it quoting than rather vocabulary classical the Reproduces'
                                                                                .('Revival. Colonial from it separates what is which ,scale
                                                                .('pediment and columns with portico height-Full' ,neoclassical)characteristic
                                                                                .('symmetry Strict' ,neoclassical)characteristic
                                                .('adaptation free than rather orders classical Correct' ,neoclassical)characteristic
                                                                                .(colonial ,neoclassical)confused_with
                                                                                .(rare ,california ,neoclassical)prevalence

                                                ========================================================== */
                                                                                group derived-Spanish the — STYLES
                                                                between boundaries the parent: umbrella an without deliberately ,Siblings
                                                taxonomy a assert would family a inventing and contested genuinely are them
                                                                                share. not does trade the
                                                /* ==========================================================

                                                                                                .(mission)style
                                                                                .(1915 ,1890 ,mission)period
                                                                                                ,mission)definition
                                                                                \ directly vocabulary its taking ,group the of FIRST the Revival: Mission'
                                                                                \ Colonial Spanish than earlier and Plainer missions. California the from
                                                                                                .('it. supplanted which ,Revival
                                                                .('gable espadana the - parapet shaped Curvilinear' ,mission)characteristic
                                                                .('walkway or porch Arcaded' ,mission)characteristic
                                                .('surfaces unornamented large ,wall stucco Smooth' ,mission)characteristic
                                                                .('tower bell occasional window; Quatrefoil' ,mission)characteristic
                                                                                .(mission_parapet ,mission)typical_detail
                                                                                .(arcade ,mission)typical_detail
                                                                                .(clay_tile_roof ,mission)typical_detail
                                                                                .(spanish_colonial ,mission)confused_with
                                                                                .(uncommon ,california ,mission)prevalence

                                                                                                .(spanish_colonial)style
                                                                                .(1940 ,1915 ,spanish_colonial)period
                                                                                                ,spanish_colonial)definition
                                                                                \ elaborate more far and broader ,later the Revival: Colonial Spanish'
                                                                \ America Latin and Spain on drawing ,Revival Mission followed that vocabulary
                                                                                .('California. in group the of commonest The alone. missions the than rather
                                                                                .('walls stucco cream or White' ,spanish_colonial)characteristic
                                                .('overhang eave little ,roof tile clay red pitched-Low' ,spanish_colonial)characteristic
                                                .('passageways ,windows ,doors - openings Arched' ,spanish_colonial)characteristic
                                                                .('railings and balconets ,grilles iron Wrought' ,spanish_colonial)characteristic
                                                .('courtyard a around often ,massing Asymmetrical' ,spanish_colonial)characteristic
                                                                                .(clay_tile_roof ,spanish_colonial)typical_detail
```

```
.(arched_openings ,spanish_colonial)typical_detail
.(wrought_iron ,spanish_colonial)typical_detail
.(courtyard ,spanish_colonial)typical_detail
.(hacienda ,spanish_colonial)typical_form
.(mission ,spanish_colonial)confused_with
.(mediterranean ,spanish_colonial)confused_with
.(very_common ,california ,spanish_colonial)prevalence

.(mediterranean)style
.(1940 ,1915 ,mediterranean)period
,mediterranean)definition
\ ,Colonial Spanish than eclectic more and broader Revival: Mediterranean'
\ ones. Spanish with sources Renaissance and Italian mixing and ,larger usually
.('porous. and contested is Revival Colonial Spanish with boundary The
.('storey-two frequently ,symmetrical often ,Larger' ,mediterranean)characteristic
.('Colonial Spanish than overhang eave greater with roof Tile' ,mediterranean)characteristic
.('arcades ,quoins ,balustrades - detail Renaissance or Classical' ,mediterranean)characteristic
.(clay_tile_roof ,mediterranean)typical_detail
.(arched_openings ,mediterranean)typical_detail
.(spanish_colonial ,mediterranean)confused_with
.(tuscan ,mediterranean)confused_with
.(common ,california ,mediterranean)prevalence

.(monterey)style
.(1945 ,1830 ,monterey)period
,monterey)definition
\ MONTEREY historic The name. a sharing things two and ,Californian Uniquely'
\ with construction adobe Spanish/Mexican of hybrid a is 40s)-(1830s COLONIAL
\ the is Monterey in House Larkin the - elements England New and American-Anglo
\ style. commercial later the is 40s)-(1920s REVIVAL MONTEREY The prototype.
\ ,them distinguishes never almost copy MLS because both serves identifier One
\ nearly in revival the means "Monterey" saying listing a California in and
.('case. every
.('facade the across balcony storey-second cantilevered a with storeys Two' ,monterey)characteristic
.('roof shingle or tile pitched-low walls; adobe or Stucco' ,monterey)characteristic
.('form American-Anglo an to applied detail Colonial Spanish' ,monterey)characteristic
.(second_story_balcony ,monterey)typical_detail
.(clay_tile_roof ,monterey)typical_detail
.(adobe ,monterey)typical_detail
.(uncommon ,california ,monterey)prevalence


.(tuscan)style
.(2010 ,1985 ,tuscan)period
,tuscan)definition
\ from separately Recorded .2010-1985 roughly of idiom tract California The'
\ distinct a is it because it into folded than rather Revival Mediterranean
\ ,reaction buyer - negative often now and - distinct a with period market
.('ancestry. stylistic its than valuation for more matters which
.('tones terracotta or ochre in often ,stucco textured Heavy' ,tuscan)characteristic
.('entry and base the at veneer stone Stacked' ,tuscan)characteristic
.('finishes aged-faux heads; window and entries Arched' ,tuscan)characteristic
.('garage facing-front Prominent' ,tuscan)characteristic
.(mediterranean ,tuscan)confused_with
.(common ,california ,tuscan)prevalence

========================================================== */
line modern the and ,Shingle — STYLES
/* ==========================================================


.(art_deco)style
.(1940 ,1925 ,art_deco)period
,art_deco)definition
\ California in common More modernism. ornamental ,vertical ,Geometric'
```

\ the but ,houses family-single in than work commercial and multifamily
\ and Oakland ,Francisco San in particularly ,real is stock residential
.('Alameda.
.('massing setback or stepped emphasis; Vertical' ,art_deco)characteristic
.('ornament geometric floral and chevron ,Zigzag' ,art_deco)characteristic
.('openings at concentration decorative with surfaces wall Smooth' ,art_deco)characteristic
.(streamline_moderne ,art_deco)confused_with
.(uncommon ,california ,art_deco)prevalence

.(streamline_moderne)style
.(1945 ,1930 ,streamline_moderne)period
.(art_deco ,streamline_moderne)related
,streamline_moderne)definition
\ and liners ocean from borrowing ,Deco Art to successor horizontal The'
\ Deco alike: nothing look and conflated frequently are two The aerodynamics.
.('smooth. and horizontal Moderne ,ornamental and vertical is
.('planes wall curved and corners Rounded' ,streamline_moderne)characteristic
.('lines speed raised as often ,banding Horizontal' ,streamline_moderne)characteristic
.('railings pipe ,windows porthole ,block Glass' ,streamline_moderne)characteristic
.('stucco pastel or white smooth roof; Flat' ,streamline_moderne)characteristic
.(glass_block ,streamline_moderne)typical_detail
.(art_deco ,streamline_moderne)confused_with
.(uncommon ,california ,streamline_moderne)prevalence

.(international)style
.(1960 ,1930 ,international)period
,international)definition
\ and Schindler ,Neutra through California reached it as modernism European'
\ the from it separates what is which - placeless Deliberately followers. their
\ its ,Modern Midcentury from and ,led-wood and regionalist ,Tradition Bay
.('development. American domestic more and softer ,later
.('cornice no ,ornament no ,eave no roof; Flat' ,international)characteristic
.('white usually ,plane wall unbroken Smooth' ,international)characteristic
.('volumes cantilevered and windows Ribbon' ,international)characteristic
.(band_windows ,international)typical_detail
.(midcentury ,international)confused_with
.(rare ,california ,international)prevalence

.(midcentury)style
.(1975 ,1945 ,midcentury)period
,midcentury)definition
\ and domestic more ,softer modernism: of development American war-post The'
\ scale tract at built and ,Style International the than friendly-material more
.('architects. by as well as
.('massing horizontal low plan; Open' ,midcentury)characteristic
.('windows clerestory ceiling; to floor often ,glazing Large' ,midcentury)characteristic
.('visible left structure beam-and-Post' ,midcentury)characteristic
.('overhang wide with roof gable pitched-low or Flat' ,midcentury)characteristic
.(post_and_beam ,midcentury)typical_detail
.(floor_to_ceiling_glass ,midcentury)typical_detail
.(clerestory ,midcentury)typical_detail
.(ranch ,midcentury)typical_form
.(very_common ,california ,midcentury)prevalence

.(eichler)style
.(1974 ,1949 ,eichler)period
.(midcentury ,eichler)related
,eichler)definition
\ ,style a than rather BUILDER a Strictly modernism. tract s"Eichler Joseph'
\ measurable a carries it and designation style a as it uses trade the but
\ is which - Creek Walnut and Rafael San ,Sunnyvale ,Alto Palo in premium
\ an whatever ,ontology appraisal an in identifier own its for enough reason
.('say. would historian architectural
.('beams exposed with structure beam-and-Post' ,eichler)characteristic
.('facade street blank yards; rear private to glass ceiling-to-Floor' ,eichler)characteristic

```
.('entry atrium Central' ,eichler)characteristic
.('roof gable-low or flat slab; concrete heated-Radiant' ,eichler)characteristic
.(post_and_beam ,eichler)typical_detail
.(atrium ,eichler)typical_detail
.(floor_to_ceiling_glass ,eichler)typical_detail
.(radiant_slab ,eichler)typical_detail
.(uncommon ,california ,eichler)prevalence

.(shed_style)style
.(1985 ,1960 ,shed_style)period
.(sea_ranch ,shed_style)related
,shed_style)definition
\ Sea massing. asymmetrical over angles opposing at roofs shed Multiple'
.('it. for synonym a than rather expression distinguished most its is Ranch
.('angles odd at meeting roofs shed Several' ,shed_style)characteristic
.('ornament and trim minimal siding; wood Vertical' ,shed_style)characteristic
.('plan irregular ,responsive-site Deliberately' ,shed_style)characteristic
.(shed_roof ,shed_style)typical_detail
.(uncommon ,california ,shed_style)prevalence

========================================================== */
after and vernacular war-post — STYLES
/* ==========================================================

.(minimal_traditional)style
.(1950 ,1935 ,minimal_traditional)period
,minimal_traditional)definition
\ war the ,Depression late the of house free-ornament almost ,compact The'
\ war-post mass the to precursor direct the - after immediately and years
\ most from absent Conspicuously California. in common enormously and ,Ranch
\ term: preservation a is this NOTE unglamorous. is it because lists style
\ derived better far is it so ,cottage" "1940s or home" "starter write agents
\ from than storey) single ,footprint small ,built (year data structured from
.('text. listing
.('footprint small ,storey single usually ,Compact' ,minimal_traditional)characteristic
.('eaves close ,pitch roof moderate or Low' ,minimal_traditional)characteristic
.('gesture only the as gable facing-front vestigial A' ,minimal_traditional)characteristic
.('ornament applied no Almost' ,minimal_traditional)characteristic
.(very_common ,california ,minimal_traditional)prevalence

.(ranch)style
.(1975 ,1935 ,ranch)period
,ranch)definition
\ ,ranch California the ,May Cliff - tradition architectural recognised A'
\ This shape. physical a separately and - ranch suburban and western the
\ either have may house A shape. the is form(ranch) STYLE; the is identifier
.('other. the without
.('massing hugging-ground ,storey-single ,low ,Long' ,ranch)characteristic
.('eaves wide with roof pitched-Low' ,ranch)characteristic
.('window picture street; the facing garage Attached' ,ranch)characteristic
.('patio rear a to planning outdoor-Indoor' ,ranch)characteristic
.(ranch ,ranch)typical_form
.(very_common ,california ,ranch)prevalence

.(modern_farmhouse)style
.(9999 ,2010 ,modern_farmhouse)period
,modern_farmhouse)definition
\ the from thing different a and ,vocabulary style contemporary genuine A'
\ without form the is farmhouse 1900 A from. borrows it FORM vernacular rural
.('farm. a never was and style the usually is build 2021 a style; the
.('dark very or white usually ,siding batten-and-Board' ,modern_farmhouse)characteristic
.('roof metal seam-Standing' ,modern_farmhouse)characteristic
.('gables simple large windows; framed-Black' ,modern_farmhouse)characteristic
.('ornament without massing vernacular down-Stripped' ,modern_farmhouse)characteristic
.(board_and_batten ,modern_farmhouse)typical_detail
```

```
                                                                .(farmhouse ,modern_farmhouse)typical_form
                                                                .(common ,california ,modern_farmhouse)prevalence

                                                                .(neo_eclectic)style
                                                                .(9999 ,1980 ,neo_eclectic)period
                                                                ,neo_eclectic)definition
                                                        \ of one any to committing without motifs historical combining work Suburban'
                                                          \ "Contemporary". 1980 after built everything calling than better Far them.
                                                          \ in appear only effectively will this so ,word the write never agents NOTE
                                                                .('text. appraisal or trade
                                                .('elevation one to applied revivals several of Fragments' ,neo_eclectic)characteristic
                                              .('face one on - siding ,stucco ,veneer stone - cladding Mixed' ,neo_eclectic)characteristic
                                                .('feature entry storey-two garage; projecting Prominent' ,neo_eclectic)characteristic
                                                                .(very_common ,california ,neo_eclectic)prevalence

                                                                .(contemporary)style
                                                                .(9999 ,1960 ,contemporary)period
                                                                ,contemporary)definition
                                                    \ OF TIME THE AT current vocabulary architectural the emphasising Design'
                                                      \ is term The revival. historical a to adherence than rather CONSTRUCTION
                                                \ and Contemporary properly is house California 1975 a RELATIVE: TEMPORALLY
                                                  \ still may house Contemporary A pass. decades the as so being stop not does
                                                    \ a strict too is vocabulary" historical "no so ,references historical borrow
                                                                .('reading.
                                                .('ornament applied reduced forms; Simplified' ,contemporary)characteristic
                                                .('geometry roof unconventional glazing; Large' ,contemporary)characteristic
                                                .('plan Open' ,contemporary)characteristic
                                                                .(very_common ,california ,contemporary)prevalence

                                                ============================================================ */
                                                                style of independent ,building the of shape the — FORMS
                                        /* ============================================================

                                                                .(bungalow)form
                                                                ,bungalow)definition
                                                      \ a with usually ,storeys half-a-and-one or one ,compact ,low FORM: A'
                                                  \ in vocabulary Craftsman in executed frequently Very porch. front prominent
                                                  \ is bungalow Chicago a but - conflated are two the why is which ,California
                                                    \ builder plain are bungalows California of plenty and ,Crafts and Arts not
                                                    \ Crafts and Arts has it because merely bungalow a NOT is house A work.
                                                                .('detailing.
                                                                .(very_common ,california ,bungalow)prevalence

                                                                .(foursquare)form
                                                                ,foursquare)definition
                                                \ roof hipped low ,cube storey-two boxy a :1930-c.1895 ,Foursquare American'
                                                  \ it - FORM A floor. a to rooms four ,porch width-full ,dormer central a with
                                                  \ dress vernacular plain and Revival Colonial ,Prairie ,Craftsman in built was
                                                                .('style. no implies it so ,alike
                                                                .(common ,california ,foursquare)prevalence

                                                                .(ranch)form
                                                                ,ranch)definition
                                                    \ 2020 a style(ranch): from Distinct storey.-single ,low ,long FORM: A'
                                                    \ style ranch the without shape ranch the have may house contemporary
                                                \ the without style the have may level-split influenced-ranch a and ,vocabulary
                                                                .('shape.
                                                                .(very_common ,california ,ranch)prevalence

                                                                .(farmhouse)form
                                                                ,farmhouse)definition
                                                    \ a with often ,volume gabled simple - shape vernacular rural the FORM: A'
                                                \ contemporary the for style(modern_farmhouse) See additions. later and porch
                                                                .('it. from borrows that vocabulary
                                                                .(common ,california ,farmhouse)prevalence
```

```
                                                                .(hacienda)form
                                                               ,hacienda)definition
                                                \ rooms ,rambling ,storey single anything: as much as PLAN courtyard A'
                                                  \ in - deliberately axis form the on Placed court. open an around arranged
                                                \ and Spanish vaguely anything almost means word the copy MLS California
                                                              .('inference. stylistic no carry should it so ,sprawling
                                                              .(uncommon ,california ,hacienda)prevalence

                                    ============================================================ */
                                                                        proof never ,evidence — DETAILS
                                  /* ============================================================

                                                          .(built_ins)detail     .(box_beams)detail  .(exposed_rafters)detail
                                                       .(knee_braces)detail     .(deep_eaves)detail  .(tapered_columns)detail
                                                         .(divided_light)detail    .(stone_piers)detail      .(river_rock)detail
                                                          .(window_seat)detail    .(wainscoting)detail       .(art_glass)detail
                                                        .(spindlework)detail .(fishscale_shingles)detail          .(turret)detail
                                                    .(bay_window)detail .(wraparound_porch)detail .(bracketed_cornice)detail
                                                      .(half_timbering)detail   .(mansard_roof)detail    .(pocket_doors)detail
                                                            .(arcade)detail .(mission_parapet)detail   .(clay_tile_roof)detail
                                                         .(courtyard)detail    .(wrought_iron)detail  .(arched_openings)detail
                                                       .(post_and_beam)detail      .(adobe)detail .(second_story_balcony)detail
                                                       .(clerestory)detail .(floor_to_ceiling_glass)detail          .(atrium)detail
                                                        .(glass_block)detail    .(band_windows)detail    .(radiant_slab)detail
                                                        .(shed_roof)detail  .(shingle_siding)detail .(board_and_batten)detail
                                                    discriminator reliable most the form roof calls article The shape. Roof */
                                                      any like recorded are discriminating the do that shapes the so ,is there
                                                    gable A them. claim styles many how by weighted ,evidence -- detail other
                                                      is it correct: is which ,evidence weak therefore is and many by claimed is
                                                                          /* state. the in roof commonest the
                                                     .(gambrel_roof)detail    .(hipped_roof)detail     .(gable_roof)detail
                                                                                                    .(catslide_roof)detail
                                                                                                    .(porte_cochere)detail

                                                                  /* draws article the distinctions the from ,evidence as shape roof */
                                                  /* turret entry polygonal or round */   .(turret ,french_normandy)typical_detail
                                                      /* whimsy the of part is turret a */        .(turret ,storybook)typical_detail
                                                                                                  .(gable_roof ,tudor)typical_detail
                                                                                              .(hipped_roof ,french_normandy)typical_detail
                                                                                              .(catslide_roof ,english_cottage)typical_detail
                                                                                              .(gambrel_roof ,dutch_colonial)typical_detail
                                                                                                  .(hipped_roof ,prairie)typical_detail
                                                                                                  .(gable_roof ,craftsman)typical_detail
                                                                                                .(gable_roof ,queen_anne)typical_detail
                                                                                                .(catslide_roof ,storybook)typical_detail
                                                                                            .(gable_roof ,minimal_traditional)typical_detail

                                    ============================================================ */
                                                                                                                  QUERIES
                                  /* ============================================================

                                                                                      /* movement a expressing styles the */
                                                                                        -: (Styles ,Movement)styles_of
                                                                                          ,(Movement)movement
                                                                                    .(Styles ,(Movement ,S)expresses ,S)findall

                                                                    /* directions both in ,other each for mistaken routinely pairs */
                                                                                    .(B ,A)confused_with -: (B ,A)confusable
                                                                                    .(A ,B)confused_with -: (B ,A)confusable

                                                                                      /* year given a in current styles */
                                                                                        -: (Styles ,Year)era
                                                                  ,( To >= Year ,From =< Year ,(To ,From ,S)period ,(S)style ) ,S)findall
                                                                                                    .(Styles
```

```
                                                                                
                                                  several it: inferring for rule a NOT style. a for evidence are that details */
                                                  style no sets detailing why is which ,vocabulary this of most share styles
                                                                                  /* parser. the in flag
                                                                  -: (Details ,Style)evidence_for
                                                  .(Details ,(D ,Style)typical_detail ,D)findall
                                                                                
                                                  is which ,one than more usually -- for evidence is detail a styles which */
                                                                                  /* point the
                                                                  -: (Styles ,Detail)evidence_of
                                                                                  ,(Detail)detail
                                                  .(Styles ,(Detail ,S)typical_detail ,S)findall
                                                                                
                                                                                  /* ---------- printing ---------- */
                                                                                
                                                                                  -: (Id)describe
                                                                                  ,(Axis ,Id)axis_of
                                                                  ,([Axis ,Id] ,[~w]~n"  "~w)format
                                                  ,( true ; ([T ,F] ,~w~n"-~w period:  ")format <- (T ,F ,Id)period )
                                                  ,( true ; ([P] ,~w~n" California: in  ")format <- (P ,california ,Id)prevalence )
                                                                  ,( true ; ([M] ,~w~n" expresses:  ")format <- (M ,Id)expresses )
                                  ,( true ; ([I] ,containment)~n" (NOT ~w by: influenced  ")format <- (I ,Id)influenced_by )
                                                                  ,( true ; ([D] ,~w~n"  ")format <- (D ,Id)definition )
                                                                                  (_ ,Id)characteristic )
                                                                  ,([] ,characteristics:~n"  ")format <-
                                                  (([C] ,~w~n" -    ")format ,(C ,Id)characteristic)forall
                                                                                  ,( true  ;
                                                                                  (_ ,Id)typical_detail )
                                                  ,([] ,entailment):~n" not ,(evidence detailing typical  ")format <-
                                                  (([Dt] ,~w~n" -    ")format ,(Dt ,Id)typical_detail)forall
                                                                                  ,( true  ;
                                                  BOTH in declared often is confused_with/2 forall: not ,setof */
                                                                                  /* twice pair each lists forall bare a so ,directions
                                                                                  (Xs ,(X ,Id)confusable ,X)setof )
                                                                  ,([] ,with:~n" confused routinely  ")format <-
                                                  (([X] ,~w~n" -    ")format ,(Xs ,X)member)forall
                                                                                  .( true  ;
                                                                                
                                                                                  ---------- checks integrity ---------- */
                                                  on; relies ontology the invariants the are These editing. after check/0 Run
                                                                                  /* structure. cover these ,behaviour cover tests s'parser the
                                                                                
                                                                                  -: check
                                                                  ,(Es ,(E)problem ,E)findall
                                                                  ([] ,OK~n" "ontology)format <- [] == Es )
                                                  .( (([E] ,~w~n" "PROBLEM:)format ,(Es ,E)member)forall ;
                                                                                
                                                  ,( (Id)form ; (Id)movement ; (Id)style ) -:   ((Id)no_definition)problem
                                                                                  .(_ ,Id)definition +\
                                  .(_ ,_ ,Id)period +\ ,( (Id)movement ; (Id)style ) -:      ((Id)no_period)problem
                                  .(M)movement +\ ,(M ,S)expresses -: ((M ,S)parent_not_movement)problem
                                                  .(S)style +\ ,(M ,S)expresses -:     ((M ,S)child_not_style)problem
                                                  .(D)detail +\ ,(D ,S)typical_detail -:      ((D ,S)unknown_detail)problem
                                                  .(F)form +\ ,(F ,S)typical_form -:       ((F ,S)unknown_form)problem
                                                  ,(B ,A)confused_with -:((B ,A)unknown_in_confusion)problem
                                                                  .( (B)style +\ ; (A)style +\ )
                                                  .(Id)movement ,(Id)style -:    ((Id)style_and_movement)problem
                                                                                
                                  ================================================================ */
                                                                  DETAIL OBSERVED FROM SCORING
                                                  the weigh ,house one of photographs several across seen details the Given
                                                  - down written but arguable ,rules Documented style. each for evidence
                                                  see can and ,weighting a with disagree may expert an point: the is which
                                                                  with. argue to one which exactly
                                                                                
```

```
                                                  style one by shared detail A declared. not ,COMPUTED is Specificity
                                                  of inverse the is That does. barely six by shared detail a discriminates;
                                                  any without typical_detail/2 of out falls it and ,it claim styles many how
                                                                                                        facts: new

                                                                    00.1 weight          only craftsman <-  tapered_columns
                                                                     50.0 weight       prairie ,craftsman <-      deep_eaves
                                                                    25.0 weight     styles Victorian four <-      bay_window

                                                  the how says It probability. a not ,evidence the of SHARE a is result The
                                                  is which ,it explain could that styles the among divides detailing observed
                                                  Calibrated means. Craftsman" beyond Crafts and Arts 20% ,Craftsman 80%" what
                                                  is this photographs; real on model fitted a from come to have probabilities
                                                                                                        feed. would model that layer logical the
                                        /* ============================================================

                                                                                        /* diagnostic means 1 detail; this claim styles many how */
                                                                                                  -: (W ,Detail)detail_specificity
                                                                                                  ,(Styles ,Detail)evidence_of
                                                                                                  ,0 < N ,(N ,Styles)length
                                                                                                  .N / 0.1 is W

                                                                                        /* details observed of set a from style one for evidence of weight */
                                                                                  -: (Support ,Style ,Details)style_support
                                                                                                  ,(Style)style
                                                                                  ,(Details ,D)member ) ,W)findall
                                                                                  ,(D ,Style)typical_detail
                                                                                  ,(Ws ,( (W ,D)detail_specificity
                                                                                                  ,(Support ,Ws)sum_
                                                                                                  .0 < Support

                                                  this -- it express that styles the from gathered ,movement a for same the */
                                                  belongs it Craftsman": beyond Crafts and "Arts support can detail a how is
                                                                                        /* movement same the under style sibling a to
                                                                                  -: (Support ,Movement ,Details)movement_support
                                                                                                  ,(Movement)movement
                                                                  ,(Ss ,( (Movement ,St)expresses ,(S ,St ,Details)style_support ) ,S)findall
                                                                                                  ,(Support ,Ss)sum_
                                                                                                  .0 < Support

                                                                                                  .(0.0 ,[])sum_
                                                                                  .X + S0 is S ,(S0 ,Xs)sum_ -: (S ,[Xs|X])sum_

                                                  the and ,first highest ,Percent-Style of list a is Ranked shares. Ranked */
                                                                                        /* support. any with styles the across 100 to sum percentages
                                                                                  -: (Ranked ,Details)style_shares
                                                                  ,(Pairs ,(Sup ,St ,Details)style_support ,St-Sup)findall
                                                                                  ,(Total ,Pairs)sum_pairs_
                                                                                  ,0 < Total
                                                                  ,(Pairs ,St-Sup)member ) ,St-Pct)findall
                                                                  ,100 * (Total / Sup) is Pct0
                                                  ,(Scored ,( 10 / (10 * Pct0)round is Pct
                                                                  .(Ranked ,Scored)sort_desc_

                                                  called than rather out Written kept. duplicates ,order standard Descending */
                                                  at is list the systems; some from absent is and ISO not is which ,sort/4 as
                                                                                        /* nothing. costs sort insertion an so ,style per entry one most
                                                                                                  .([] ,[])sort_desc_
                                                                                  -: (Sorted ,[Xs|X])sort_desc_
                                                                                  ,(Rest ,Xs)sort_desc_
                                                                  .(Sorted ,Rest ,X)insert_desc_

                                                                                  .([X] ,[] ,X)insert_desc_
                                                                  -: (Result ,[T|Y] ,X)insert_desc_
                                                                                  Y =<@ X  )
```

```
                                                    [T|Y ,X] = Result <-
                                                    ,[Rest|Y] = Result  ;
                                                .( (Rest ,T ,X)insert_desc_

                                                                .(0.0 ,[])sum_pairs_
                                            .S + T0 is Total ,(T0 ,T)sum_pairs_ -: (Total ,[T|_-S])sum_pairs_

                                        what and ,share its ,style leading the want: would appraiser an reading The */
                                            it -- classification hard a NOT Deliberately supports. detailing the else
                                        /* reader. the to call the leaves and evidence of division the reports
                                                -: (Rest ,(Pct ,Style)leading ,Details)classify
                                                .([Rest|Style-Pct] ,Details)style_shares

                                                                -: (Details)report
                                                        ,([Details] ,~w~n" "observed:)format
                                                            (Ranked ,Details)style_shares )
                                                        ,([] ,as:~n" divides "evidence)format <-
                                            (([S ,P] ,~w~n" ~1f%~t~10|   ")format ,(Ranked ,S-P)member)forall
                                                    ,( ([] ,detailing~n" that in evidence style "no)format  ;
                                                            (_ ,_ ,Details)movement_support )
                                                        ,([] ,support:~n" "movement)format <-
                                                    ,(Sv ,Mv ,Details)movement_support)forall
                                                    (([Sv ,Mv] ,~4f~n" ~w~t~24|   ")format
                                                                .( true  ;
```

ب القواعد: القسم المعماري في موقع mls_remarks.pl

يحتوي ملف القواعد النحوية على 2,431 سطراً، يتعلق معظمها بمسائل أخرى غير الأسلوب: الجودة، والحالة، والمباني الملحقة، وتخزين المركبات، وشروط البيع. يتم هنا إعادة نشر القسم المعماري وحده، من السطر 426 إلى 1093 من الملف المستخدم في هذا العدد، والذي يغطي إشارات الأسلوب، و«حارس» مُعدِّل كلمة الأسلوب، وخط منطقة الخليج الإقليمي، والتفاصيل المعمارية. أرقام السطور هي تلك الموجودة في الملف الكامل.

```
                                        ---------- style Architectural ---------- */
                                    quality a ,`craftsmanship` only — all at grammar the in not was `craftsman`
                                    Style era. the nor style the neither registered Craftsman" 1912" so — word
                                    or restored is house old an whether decides that bones" "good the of one is
                                            here. geology beside belongs it so ,down torn

                                    much as Vallejo in Craftsman a is Craftsman a pack: tier a not ,grammar Core
                                    carries already pack Area Bay (The rarer. merely is it ,Piedmont in as
                                    whether REVIEW %% — are they where stay those ;`victorian` and `eichler`
                                                    /* too.) here move should they
                                    others: CONTAIN some — list flat a not are Styles */

                                                    movement) (the  CRAFTS AND ARTS
                                                                    |
                                            overlap the and ,overlap these          CRAFTSMAN --+
                                                bungalow" "Craftsman the is                 |
                                                        +----------------  BUNGALOW

                                        & Greene a is so but ,one is Craftsman a parent: the is Crafts and Arts
                                    and "arts and ,foursquare influenced-Stickley a or bungalow ultimate Greene
                                    style a not ,FORM a is Bungalow Craftsman. mean NOT does own its on crafts"
                                    partly sits it so — Craftsman not are bungalows California and Chicago —
                                            bungalow. Craftsman a is intersection the Only outside.

                                    ,(arch_parent/2) arts_and_crafts implies craftsman containment: as Encoded
                                    all sets bungalow" "Craftsman saying remark a and ,alone stands bungalow
                                    so ,child the than houses more for true therefore is flag parent The three.
                                            redundant. not but correlated are two the

                                        a is Anne Queen list: this in elsewhere question same the REVIEW %%
                                    three all yet ,era different a arguably is Edwardian and subtype Victorian
```

```
                                    Spanish/Mediterranean/hacienda style_victorian. into collapse currently
                                                                                                /* likewise.
                                lists. separate in kept are and axes different are FORM and STYLE */

                                    Tudor ,Craftsman ,Crafts and Arts       vocabulary design the = style
                                    storey-two ,cottage ,bungalow    building the of shape the =  form

                                    Crafts and Arts storey-two a ,bungalow Crafts and Arts an have can You
                                house country Crafts and Arts large a or ,cottage Crafts and Arts an ,house
                                    in associated strongly are two The bungalow. a like nothing looks that
                                commonest the became bungalow Craftsman the because only California
                                is house a and ,interchangeable not are they — movement the of expression
                                    detailing. Crafts and Arts has it because merely bungalow a NOT

                            usage MLS in form AND style as read both :`farmhouse` and `ranch` REVIEW %%
                                    shape). storey-single low a also is ranch a designation; a is style" ("ranch
                                                                                                /* now. for form in sit They
                            different are They styles. from axis separate a are FAMILIES and MOVEMENTS */
                                    ontology the made what was axis one on them putting and ,entity of kinds
                                and ERA an victorian ,MOVEMENT a is arts_and_crafts inference: for unsafe
                                and italianate ,craftsman while ,TRADITION regional a bay_tradition ,family
                                    one. not is it styles; BY expressed is movement A styles. are sea_ranch

                                    no are there — movement a to style a maps rule arch_parent/2 Every
                                    cleanly. partition lists two the so — containments style-to-style

                                and ,movement a than rather era/family an strictly is `victorian` NOTE %%
                                    is it usage trade Francisco San In axis. third a of want for here sits
                                all; at emitted be must it why is which ,style a were it though as of spoken
                                                                                                /* one. not is it
                                                .([bay_tradition ,victorian ,arts_and_crafts])arch_movements

                                                                    ,prairie ,craftsman])arch_styles
                                                ,sea_ranch ,second_bay_tradition ,first_bay_tradition
                                                                ,edwardian ,stick ,italianate ,queen_anne
                                                ,mediterranean ,spanish_colonial ,mission ,storybook ,tudor
                                                                ,neoclassical ,dutch_colonial ,colonial ,shingle
                                                                ,french_normandy ,english_cottage
                                                                ,minimal_traditional ,monterey
                                                ,tuscan ,neo_eclectic ,shed_style ,modern_farmhouse ,ranch
                                                                ,international ,streamline_moderne ,art_deco
                                                                .([contemporary ,eichler ,midcentury

                            a redundancy: not is which ,axes BOTH on appear `farmhouse` and `ranch` */
                                be can contemporary 2020 a ,form_ranch AND style_ranch is ranch tract 1953
                                    be can level-split influenced-ranch a and ,style the without form_ranch
                                is it — style from here moved `hacienda` form. different a with style_ranch
                            anything almost means word the copy MLS California in and ,PLAN courtyard a
                                /* inference. stylistic no carry should it so ,sprawling and Spanish vaguely
                                .([hacienda ,farmhouse ,ranch ,foursquare ,bungalow])arch_forms

                                                .(arts_and_crafts  ,craftsman)arch_parent
                                developed School Prairie user). ,27-08-2026 (reverted child a NOT is Prairie */
                            by contained than rather it by influenced was and Crafts and Arts ALONGSIDE
                                    it. to belonging not ,movement the paralleling as it describe historians — it
                                is which ,Crafts and Arts assert house Prairie every make would Containment
                                    as recorded is association The supports. history the than claim stronger a
                                                                                                /* inference. no carries which ,instead influence
                                                .(arts_and_crafts ,prairie)arch_influence
                                                .(craftsman   ,prairie)arch_related
                            and Italianate ,Anne Queen ;(1901-1837) family a and ERA an is Victorian */
                                    is Edwardian family. the implies one naming so ,it within subtypes are Stick
                                    and Victorian-post ,(1910-1901) era following the is it — subtype a NOT
                                    category. own its as it treat listings Francisco San and ,plainer generally
                                                                                                /* parent. no has therefore It
```

```
                                                of any in house A one. not ,generations three is line regional Area Bay The */
                                                    /* containment. genuine is this so ,Tradition Bay IS them
                                                .(bay_tradition  ,first_bay_tradition)arch_parent
                                                .(bay_tradition ,second_bay_tradition)arch_parent
                                                .(bay_tradition          ,sea_ranch)arch_parent

                                                .(victorian ,queen_anne)arch_parent
                                                .(victorian ,italianate)arch_parent
                                                .(victorian      ,stick)arch_parent

                                                .not_modifier ,[craftsman] <--      ((craftsman)arch)feat
                                                .[crafts,and,arts] <-- ((arts_and_crafts)arch)feat
                                    .{ ([arts,art] ,W)member } ,[crafts,and,W] <-- ((arts_and_crafts)arch)feat
                                                .[bungalow] <--       ((bungalow)form)feat
                                                .[bungalows] <--      ((bungalow)form)feat
                                                    /* --- family Victorian the --- */
                                                .not_modifier ,[victorian] <--    ((victorian)arch)feat
                                        ,turret ,asymmetrical %      .[anne,queen] <--  ((queen_anne)arch)feat
                                    spindlework ,porch wraparound %      .[ann,queen] <--  ((queen_anne)arch)feat
                            narrow tall ,cornice bracketed %      .not_modifier ,[italianate] <--  ((italianate)arch)feat
                                                    SF in common very windows; %
                                    bays squared ,stickwork vertical %  .[eastlake,stick] <--       ((stick)arch)feat
                                                .[eastlake] <--       ((stick)arch)feat
                                    .{ ([victorian,style] ,W)member } ,[W,stick] <--       ((stick)arch)feat
                                                    /* subtype Victorian a not ,era different a */
                                                .not_modifier ,[edwardian] <--    ((edwardian)arch)feat

                                                .not_modifier ,[tudor] <--       ((tudor)arch)feat

                                    Craftsman: with contemporaneous ,1920-c.1900 ,derived-Wright — PRAIRIE */
                                        bands ,eaves overhanging wide ,roof hipped pitched-low ,horizontals strong
                                    detailing Craftsman the of much Shares chimney. central massive ,windows of
                                                flags detail the why is which ,glass) art ,ins-built ,eaves (deep
                                                style. no infer deliberately

                                    see — it by contained not but arts_and_crafts BY INFLUENCED is Prairie
                                    declarative are arch_related/2 and arch_influence/2 above. arch_influence/2
                                                They flag. other no sets Prairie naming so ,them consults nothing only:
                                                    /* inference. an become it letting without known is what record
                                    ,house,home,school,style] ,W)member } ,[W,prairie] <--      ((prairie)arch)feat
                                                .{ ([influenced
                                                .not_modifier ,[prairie] <--      ((prairie)arch)feat
                                                .[wright,lloyd,frank] <--      ((prairie)arch)feat
                                    .{ ([designed,influenced,inspired] ,W)member } ,[W,wright] <--      ((prairie)arch)feat

                                                irregular pitched steeply revival: whimsical 30s-1920s — STORYBOOK */
                                                and Area Bay real A doors. plank arched ,turrets ,thatch false ,rooflines
                                                Gretel.-and-Hansel or Tudor Storybook called sometimes ,idiom SoCal

                                                storybook "a ,charm" "storybook — puffery MLS loose also is word The
                                    or COTTAGE storybook a blocked; are Those cute. merely meaning — setting"
                                                    /* style. the is CHARMER
                                    .{ ([house,home,style] ,W)member } ,[W,shingle] <--      ((shingle)arch)feat
                                .([ending,perfect])not_next ,not_modifier ,[storybook] <--   ((storybook)arch)feat
                                    ,home,tudor,cottage] ,W)member } ,[W,book,story] <--   ((storybook)arch)feat
                                                .{ ([charmer,house
                                                .[gretel,and,hansel] <--   ((storybook)arch)feat
                                .{ ([house,home,tudor,cottage] ,W)member } ,[W,fairytale] <--   ((storybook)arch)feat

                                                --- flag one not ,siblings group: derived-Spanish the --- */
                                                the from vocabulary its takes and FIRST came (1915-(c.1890 Revival Mission
                                                windows. quatrefoil ,arcades ,parapets curvilinear missions: California
                                                idiom: commoner and later the is (1940-(c.1915 Revival Colonial Spanish
                                                iron. wrought ,openings arched ,tile clay red pitched-low ,stucco white
                                                Italian mixing ,larger usually ,eclectic more and broader is Mediterranean
```

```
                                    ,storey single — style a as much as PLAN a is Hacienda sources. Spanish and
                                                                    courtyard. a around arranged ,rambling

                                      are them between boundaries the parent: no with siblings separate as Kept
                                   the taxonomy a assert would umbrella an inventing and ,contested genuinely
                                                        /* one. want you if REVIEW %% on. agree not does trade
                                                ,revival,style] ,W)member } ,[W,mission] <--          ((mission)arch)feat
                                                                                        .{ ([architecture
                                                a ,street a ,district a is it Area Bay the in :`mission` word bare the NOT */
                                                                    /* style. a is it before saints several and district school
                                ,style,revival,colonial] ,W)member } ,[W,spanish] <-- ((spanish_colonial)arch)feat
                                                                                        .{ ([eclectic
                                ,villa") "Spanish ,charmer" ("Spanish claim style a usually IS `spanish` Bare */
                                                                    is word the where blocked but — kept is it so ,`mission` bare unlike
                                                                is oak Spanish ,material roofing a is tile Spanish else: something modifying
                                                                    /* all. at style a not is agent speaking-Spanish a and ,floor a
                                                                .not_modifier ,[spanish] <-- ((spanish_colonial)arch)feat

                                                                    /* Ws of one be not must token next the lookahead: width-zero */
                                                                .( true ; (Ws ,T)memberchk +\ <- [_|T] = S ) -: (S ,S ,Ws)not_next

                                                                    ---------- guard modifier word-style the ---------- */
                                                                NOT is that something modifying is these of one by followed word style A
                                                                    architecture: its about nothing asserts and ,house the

                                                                house Craftsman a not ,workmanship       quality" "Craftsman
                                                                                        profile door a          doors" "Colonial
                                                                                profile moulding a       molding" "Victorian
                                                                                    weather the    climate" "Mediterranean
                                                                                        marketing      living" "Contemporary
                                                                    house this not ,neighbourhood the neighborhood" century-"mid
                                                                one being not is one to door next — ditto     neighborhood" "Eichler
                                                                                            street a            Drive" "Tudor
                                                                                    district school a        schools" "Mission
                                                                                    material roofing a           tile" "Spanish

                                                                per list separate a than rather ,word style bare every to applied list One
                                                                that Words too. be should guard the so ,generic is mode failure the style:
                                                            ,bungalow ,revival ,style ,house ,home — word style a FOLLOW legitimately
                                                                    /* absent. deliberately are — charmer ,cottage
                                                            .( true ; (T)non_house_noun +\ <- [_|T] = S ) -: (S ,S)not_modifier

                                                                                                -: (W)non_house_noun
                                                                    /* house the of not ,workmanship of attributes */ ] ,W)member
                                                                ,detailing,details,detail,craftsmanship,workmanship,quality
                                                                                ,flair,accents,touches,influences,influence
                                                                    /* qualify can word style a components */
                                                                ,woodwork,millwork,trim,moulding,moldings,molding
                                                                ,cabinets,cabinet,windows,window,doors,door
                                                                ,hardware,fixtures,glass,cedar,oak,tiles,tile
                                                                    /* all at building the not */
                                                                ,speaking,weather,climate
                                                            ,ambience,ambiance,vibe,feeling,feel,charm,lifestyle,living
                                                                                ,romance,setting
                                                                    /* else somewhere */
                                                            ,district,area,neighbours,neighbors,neighbourhood,neighborhood
                                                            ,town,city,village,park,mission,church,college,schools,school
                                                                    /* types street */
                                                                ,ct,court,way,ln,lane,dr,drive,rd,road,ave,avenue,st,street
                                                            .([ view,creek,ter,terrace,cir,circle,blvd,boulevard,pl,place
                                                                .not_modifier ,[mediterranean] <--    ((mediterranean)arch)feat
                                                                .not_modifier ,[hacienda] <--         ((hacienda)form)feat
                                                            of word second the is it when not but — Revival Colonial is `colonial` bare */
                                                            "Dutch of nor ,above handled style different a is which ,colonial" "Spanish
                                                                    /* below flag own its has which ,colonial"
```

```
                                                .not_modifier ,[colonial] <-- (((colonial)arch ,[dutch,spanish])not_after)feat

                                                classifier: own its warrant to enough distinctive visually — COLONIAL DUTCH */
                                                and unmistakable is ,dormer shed width-full a with often ,roof gambrel the
                                                /* Revival. Colonial derived-Georgian symmetrical the with little shares
                                                .[colonial,dutch] <-- ((dutch_colonial)arch)feat
                                                .[gambrel] <-- ((dutch_colonial)arch)feat

                                                Grander symmetry. ,pediment ,columns ,portico height-full — NEOCLASSICAL */
                                                the quotes which ,Revival Colonial than classical explicitly more and
                                                /* it. reproducing than rather scale domestic at vocabulary classical
                                                .{ ([neoclassic,neoclassical] ,W)member } ,[W] <--  ((neoclassical)arch)feat
                                                .[classical,neo] <--  ((neoclassical)arch)feat
                                                .[revival,greek] <--  ((neoclassical)arch)feat

                                                routinely is it which ,Revival Tudor from SEPARATE kept — COTTAGE ENGLISH */
                                                ,asymmetrical ,small is cottage the but ,Revival Period are Both miscalled.
                                                and entry the over roof catslide a with often ,picturesque and roofed-steep
                                                Revival Period 30s-1920s California Many timbering.-half no or little
                                                /* reading. better the is this when Tudor as described are cottages
                                                ,country,cottage] ,W)member } ,[W,english] <-- ((english_cottage)arch)feat
                                                .{ ([revival
                                                .[cotswold] <-- ((english_cottage)arch)feat
                                                ,tudor,storybook] ,W)member } ,[cottage,W] <-- ((english_cottage)arch)feat
                                                .{ ([fairytale,period

                                                round a ,roofs hipped steep 30s:-1920s — REVIVAL FRENCH / NORMANDY FRENCH */
                                                has California stucco. with stone or brick ,turret entry polygonal or
                                                /* Tudor. mislabelled commonly are they and ,these of numbers substantial
                                                ,norman,normandy] ,W)member } ,[W,french] <-- ((french_normandy)arch)feat
                                                ,country,revival
                                                .{ ([eclectic,provincial
                                                .[normandy] <-- ((french_normandy)arch)feat

                                                asymmetrical ,angles odd at roofs shed multiple 80s:-c.1960s — STYLE SHED */
                                                -site deliberately ,ornament minimal ,siding wood vertical ,massing
                                                distinguished most its is which ,Ranch Sea from Distinct responsive.
                                                /* synonym. a than rather expression
                                                .[style,shed] <--  ((shed_style)arch)feat
                                                .{ ([intersecting,multiple] ,W)member } ,[sheds,W] <--  ((shed_style)arch)feat

                                                motifs historical combining work suburban onward c.1980s — ECLECTIC-NEO */
                                                applied ,garage prominent ,cladding mixed one: to committing without
                                                built everything calling than better Far revivals. several of fragments
                                                so ,word the write never agents LIMITATION: %% "Contemporary". 1980 after
                                                /* text. appraisal or trade on fire only effectively will this
                                                .[eclectic,neo] <--  ((neo_eclectic)arch)feat
                                                .[neoeclectic] <--  ((neo_eclectic)arch)feat

                                                ,arches ,stucco heavy idiom: tract California 2000s-1990s the — TUSCAN */
                                                rather flag own its as Recorded finishes. aged-faux ,veneer stone stacked
                                                period market distinct a is it because `mediterranean` into folded than
                                                /* reaction. buyer — negative often now and — distinct a with
                                                .[tuscan] <--  ((tuscan)arch)feat
                                                .{ ([italian,old] ,W)member } ,[tuscan,W] <--  ((tuscan)arch)feat
                                                .[rancher] <--  ((ranch)form)feat
                                                shape. physical a AND tradition architectural recognised a — RANCH */
                                                style; a are ranch suburban and western the ,ranch California the ,May Cliff
                                                can house a and ,emitted are Both form. a is storey-single and low ,long
                                                other. the without either have

                                                (which guard modifier shared the carries It FORM. the gives `ranch` Bare
                                                senses: property-working the for lookbehind a plus lifestyle") "ranch blocks
                                                /* neither. is Ranch Sea and ,house ranch a not is ranch horse a
                                                .([equestrian,dude,guest,cattle,working,horse,sea])ranch_not_after
```

```
(which guard modifier shared the with ,`ranch` bare form: the for rule one */
and style" "ranch above. list lookbehind the and lifestyle") "ranch blocks
house-non a is word following neither since ,too it reach home" "ranch
/* noun.
(((ranch)form ,[equestrian,dude,guest,cattle,working,horse,sea])not_after)feat
.not_modifier ,[ranch] <--

.[style,ranch] <-- (((ranch)arch ,[sea])not_after)feat
,western,california] ,W)member } ,[ranch,W] <--       ((ranch)arch)feat
.{ ([suburban
.[may,cliff] <--       ((ranch)arch)feat
name. a sharing things two and ,Californian uniquely — MONTEREY */
Spanish/Mexican hybrid: a is 40s)-(1830s Colonial Monterey historic The
Larkin the ,elements England New and American-Anglo with construction adobe
is 40s)-(1920s Revival Monterey The prototype. the being Monterey in House
the and ,roof tile ,stucco ,storeys two — style commercial later the
with ,facade the running balcony storey-second cantilevered defining
form. American-Anglo into mixed detail Colonial Spanish

listing a and ,them distinguishes never almost copy MLS both: for flag One
case. every nearly in revival the means California in "Monterey" saying
/* separately. monterey_revival and monterey_colonial want you if REVIEW %%
.{ ([style,revival,colonial] ,W)member } ,[W,monterey] <--     ((monterey)arch)feat
,style a is it before peninsula a and county a ,bay a ,city a is Monterey */
"bay" list: non_house_noun shared the in go cannot words place those and
/* Victorian. a is which ,window" bay "Victorian block would there
,not_modifier ,[monterey] <--     ((monterey)arch)feat
,harbour,harbor,peninsula,county,bay])not_next
,wharf,pier,pines,aquarium,marina
.([salinas,carmel,cypress

moderate to low ,storey one ,compact :1950-c.1935 — TRADITIONAL MINIMAL */
The gable. facing-front vestigial a often ,ornament no almost ,pitch roof
of numbers enormous has California and ,Ranch postwar mass the to precursor
them.

Agents term. historian-preservation/architectural a is this LIMITATION: %%
"wartime ,cottage" "1940s ,home" "starter write they — it write NOT do
far is It alone. remarks from fire rarely will flag this so — bungalow"
small + 1950-c.1935 (year_built data structured from derived better
vocabulary the so Included text. from than storey) single + footprint
/* it. supply will remarks because not ,used IS term the when exists
.[traditional,minimal] <-- ((minimal_traditional)arch)feat
,traditional] ,W)member } ,[W,minimal] <-- ((minimal_traditional)arch)feat
.{ ([traditionalist

chevron and zigzag ,emphasis vertical ,geometric — 30s)-(1920s DECO ART */
horizontal its is 40s)-(1930s MODERNE STREAMLINE massing. stepped ,ornament
ship ,roofs flat ,windows porthole ,block glass ,corners curved successor:
than commercial and multifamily California in common more are Both railings.
,SF in particularly ,real is stock residential the but ,family-single
/* alike. nothing look two the because separate Kept Alameda. and Oakland
.[deco,art] <--     ((art_deco)arch)feat
.not_modifier ,[deco] <--     ((art_deco)arch)feat
.{ ([modern,moderne] ,W)member } ,[W,streamline] <-- ((streamline_moderne)arch)feat
.[moderne] <-- ((streamline_moderne)arch)feat

reached that modernism European 40s-1920s the — STYLE INTERNATIONAL */
smooth ,roof flat followers: their and Schindler ,Neutra through California
material regional no ,cantilevers ,windows ribbon ,plane wall unornamented
,softer ,later the is which ,`midcentury` from Distinguished reference.
is which ,Tradition Bay the from and ,development American domestic more
/* placeless. deliberately is this where led-wood and regionalist
,modern,style] ,W)member } ,[W,international] <-- ((international)arch)feat
```

```
                                                .{ ([modernism
                                        .{ ([schindler,neutra] ,W)member } ,[W] <-- ((international)arch)feat

.not_modifier ,{ ([mcm,midcentury] ,W)member } ,[W] <--  ((midcentury)arch)feat
                                    .not_modifier ,[century,mid] <--  ((midcentury)arch)feat

                                ,beam-and-post :1974-c.1949 ,modernism tract s'Eichler Joseph — EICHLER */
                                    slab. radiant ,roof gable-low or flat ,entry atrium ,glass ceiling-to-floor
                                    style a as it uses trade the but ,style a than rather BUILDER a Strictly
                                    ,Sunnyvale ,Alto Palo in premium measurable a carries it and designation
                                                Creek. Walnut and Rafael San

                                an bayarea_ctx: on it guarded which ,mls_remarks_bayarea.pl from here Moved
                                    the outside tracts are there and ,stands it wherever Eichler an is Eichler
                                    the with shift not does meaning the — Craftsman as test Same counties. nine
                                    ,inspired"-("Eichler cues `likeness` REVIEW: %% frequency. the only ,market
                                    and them uses trade the since ,included deliberately are of") manner the "in
                                    /* only. name the want you if them drop premium; the of some carry they
                                    .not_modifier ,[eichler] <--     ((eichler)arch)feat
                                    .not_modifier ,[eichlers] <--    ((eichler)arch)feat
                                    ,original,classic] ,W)member } ,[eichler,W] <--     ((eichler)arch)feat
                                                .{ ([authentic

                                                ---------- line regional Area Bay the ---------- */
                                    They flag. `bay_region` one into collapsed previously ,generations Three
                                    follow that plans informal ,cedar or redwood unpainted — regionalism a share
                                    and apart century a half are they but — book style a than rather site the
                                                clients. different for people different by built

                                of some ,Polk Willis ,Coxhead ,Maybeck — (1920-(c.1890 TRADITION BAY FIRST
                                    style; Shingle the and Crafts and Arts to tied Closely Morgan. Julia
                                    hills. Oakland the and Berkeley landscape. to adapted building vernacular

                                Esherick. ,Dailey Gardner ,Wurster — 1960s)-(c.1930s TRADITION BAY SECOND
                                    by meant usually one the is This modernism. oriented-wood ,regional ,Simpler
                                                style". Region "Bay phrase bare the

                                ,Turnbull ,Lyndon ,(Moore MLTW and Esherick — onward) (c.1960s RANCH SEA
                                    is but regionalism the Inherits plan. landscape s'Halprin with ,Whitaker)
                                                Tradition. Second the with synonymous not

                                                led-material and regionalist :`midcentury` from distinct are three All
                                    rather work architect off-one usually and ,derived-International than rather
                                                tract. than

                                                but signal strongest the are surnames Architect lists. cue the REVIEW %%
                                    Francisco San major a is `polk` — places or names ordinary also are several
                                                a need those so — surnames common are `turnbull` and `moore` ,street
                                    cues the so ,named than DESCRIBED often more also is line This forename.
                                                /* fire.-under will below
                                    ,regional,region] ,W)member } ,[W,bay] <--     ((bay_tradition)arch)feat
                                                .{ ([tradition

                                                .[tradition,bay,first] <--  ((first_bay_tradition)arch)feat
                                        .{ ([coxhead,maybeck] ,W)member } ,[W] <--  ((first_bay_tradition)arch)feat
                                                .[polk,willis] <--  ((first_bay_tradition)arch)feat

                                                .[tradition,bay,second] <-- ((second_bay_tradition)arch)feat
                                        .{ ([esherick,wurster] ,W)member } ,[W] <-- ((second_bay_tradition)arch)feat
                                                .[dailey,gardner] <-- ((second_bay_tradition)arch)feat

                                                .[ranch,sea] <--        ((sea_ranch)arch)feat
                                                .[mltw] <--     ((sea_ranch)arch)feat
                                                .[moore,charles] <--    ((sea_ranch)arch)feat
                                                .[turnbull,william] <--     ((sea_ranch)arch)feat
```

```
                                                .[tradition,bay,third] <--          ((sea_ranch)arch)feat
                                    FARMHOUSE MODERN shape. vernacular rural the — form a is alone `farmhouse` */
                                        and board thing: different a and vocabulary style contemporary genuine a is
                                        simple large ,windows framed-black ,roof metal seam-standing ,siding batten
                                            form the is farmhouse 1900 A massing. vernacular down-stripped ,gables
                                                having ever without style the usually is build 2021 a style; the without
                                                                                                /* farm. a been
                                                                .[farmhouse] <--    ((farmhouse)form)feat
                                                ,modern] ,W)member } ,[farmhouse,W] <-- ((modern_farmhouse)arch)feat
                                                                .{ ([contemporary

                                    low ,cube storey-two boxy a :1930-c.1895 ,Foursquare American — FOURSQUARE */
                                            floor. a to rooms four ,porch width-full ,dormer central a with roof hipped
                                        Revival Colonial ,Prairie ,Craftsman in built was it — bungalow like ,FORM A
                                                                        /* style. no implies it so ,dress vernacular plain and
                                                                .[foursquare] <--   ((foursquare)form)feat
                                                                .[square,four] <--   ((foursquare)form)feat
                                                .{ ([classic,american] ,W)member } ,[foursquare,W] <--   ((foursquare)form)feat
                                    it so: say must definition the and ,RELATIVE TEMPORALLY is CONTEMPORARY */
                                            not ,built was house the when current vocabulary architectural the means
                                        not does and Contemporary properly is house California 1975 A day.-present
                                            large ,forms simplified by Characterised pass. decades the as so being stop
                                                applied little and plans open ,geometry roof unconventional ,glazing
                                            historical "no so ,references historical borrow still may it but — ornament
                                                                        /* reading. a strict too was vocabulary"
                                                ,{ ([modernist,contemporary] ,W)member } ,[W] <-- ((contemporary)arch)feat
                                                                .not_modifier

                                                                ---------- detailing Architectural ---------- */
                                        ,ins-"built style: the name never often and FEATURES the describe Agents
                                        Craftsman. saying without Craftsman says rafters" exposed ,ceilings beam box
                                        natural ,structure exposed — markers craftsmanship-visible the are These
                                                columns. porch tapered ,eaves deep ,joinery in-built ,materials

                                            several arch(craftsman): infer to used NOT and flags own their as Emitted
                                            Area Bay a and ,too houses Revival Tudor and Prairie ,Shingle on appear
                                            ,Shingle of elements with Craftsman frequently is 1930-1900 from house
                                        the is BLENDING Style in. mixed Revival Colonial or Mission ,Revival Tudor
                                            correct the is together firing flags style several so ,stock that in norm
                                            flags style and flags feature weigh model the Let defect. a not ,reading
                                                them. collapse grammar the having than rather together
                                                                        /* vocabulary. the REVIEW %%
                                    a earns detail A completeness. for not ,power DISCRIMINATING for Selected */
                                            ,`stucco` another; from style one distinguishes presence its when flag
                                            because ,rejected and proposed were `roof pitched-low` and `roof hipped`
                                            rather noise add would and California in everything almost on appear they
                                            Francisco San on universal-near — borderline is `bay_window` signal. than
                                                that for kept is and — ranches on absent ,Edwardians and Victorians
                                        /* column. a worth be to common too proves it if it REVIEW %% contrast.
                                                                /* Craftsman / Crafts and Arts */ ])arch_details
                                                        ,tapered_columns ,built_ins ,box_beams ,exposed_rafters
                                                        ,stone_piers ,river_rock ,knee_braces ,deep_eaves
                                                        ,window_seat ,wainscoting ,art_glass ,divided_light
                                                                                                /* Victorian */
                                                        ,bracketed_cornice ,spindlework ,fishscale_shingles ,turret
                                                        ,mansard_roof ,pocket_doors ,bay_window ,wraparound_porch
                                                                                /* storybook / Tudor */
                                                                                ,half_timbering
                                                                        /* Monterey / Mission / Spanish */
                                                        ,arched_openings ,arcade ,mission_parapet ,clay_tile_roof
                                                        ,adobe ,second_story_balcony ,courtyard ,wrought_iron
                                                        /* International ,Prairie ,midcentury ,Eichler Modern: */
                                                        ,clerestory ,floor_to_ceiling_glass ,atrium ,post_and_beam
                                                        ,glass_block ,band_windows ,radiant_slab
                                                                /* discriminate that shapes roof and siding */
```

```
                                    ,porte_cochere ,shed_roof ,shingle_siding ,board_and_batten
                                .([ catslide_roof ,gambrel_roof ,hipped_roof ,gable_roof

                          ,beams,rafter,rafters] ,W)member } ,[W,exposed] <-- ((exposed_rafters)det)feat
                                .{ ([trusses,brackets,beam
                                                .[tails,rafter] <-- ((exposed_rafters)det)feat
                        .{ ([beamed,beams,beam] ,W)member } ,[W,box] <--      ((box_beams)det)feat
                        .{ ([ceilings,ceiling] ,W)member } ,[W,coffered] <--  ((box_beams)det)feat
                        .{ ([ceilings,ceiling] ,W)member } ,[W,beamed] <--    ((box_beams)det)feat
                          .{ ([builtins,builtin] ,W)member } ,(W)joined <--    ((built_ins)det)feat
                                .{ ([in,ins] ,W)member } ,[W,built] <--       ((built_ins)det)feat
                          ,cabinets,cabinetry] ,W)member } ,[W,in,built] <--  ((built_ins)det)feat
                                .{ ([hutch,buffet,bookcases
.{ ([post,posts,column,columns] ,W)member } ,[W,tapered] <-- ((tapered_columns)det)feat
  .{ ([porch,battered,square] ,W)member } ,[columns,W] <--   ((tapered_columns)det)feat
,overhanging,broad,wide,deep] ,W)member } ,[eaves,W] <--     ((deep_eaves)det)feat
                                .{ ([generous
                        .{ ([overhang,brackets] ,W)member } ,[W,eave] <--    ((deep_eaves)det)feat
.{ ([lites,lite,lights,light] ,W)member } ,[W,divided] <--   ((divided_light)det)feat
                    phrasing commoner the is windows" paned-"multi : `pane` as well as `paned` */
                                    /* windows] ,paned ,[multi as tokenizes and
                  ,ten,nine,eight,six,multi] ,W)member } ,[Y,X,W] <--   ((divided_light)det)feat
                                ,([divided,true,twelve
                                ,([panes,paned,pane] ,X)member
                                .{ ([sash,window,windows] ,Y)member
                  ,([twelve,nine,eight,six,multi] ,W)member } ,[X,W] <--   ((divided_light)det)feat
                                .{ ([panes,paned,pane] ,X)member
                ,divided_light from distinct as ,glass decorative — WINDOWS ORNAMENTED */
                                    In ornament. than rather muntins) in panes (small geometry is which
                                plain a over sash UPPER the in typically is glass art the work Craftsman
                                    Kept window. entry or stair a often more is it Victorian in one; lower
                                or both ,either have can window a because divided_light from separate
                                    /* things. different somewhat of evidence are two the and ,neither
                          ,stained,leaded,art] ,W)member } ,[glass,W] <--       ((art_glass)det)feat
                                ,bevelled,beveled
                                .{ ([antique,textured
                        .{ ( [art,stained,leaded] ,W)member } ,[window,W] <--       ((art_glass)det)feat
                      .{ ( [art,stained,leaded] ,W)member } ,[windows,W] <--       ((art_glass)det)feat
                        .{ ([panes,paned,pane] ,W)member } ,[W,diamond] <--       ((art_glass)det)feat

                          ,wainscot,wainscoting] ,W)member } ,(W)joined <--     ((wainscoting)det)feat
                                .{ ([panelling,paneling
                                                .[rail,picture] <--     ((wainscoting)det)feat
                                                .[rail,plate] <--     ((wainscoting)det)feat
                                .{ ([seats,seat] ,W)member } ,[W,window] <--     ((window_seat)det)feat
                                                .[inglenook] <--     ((window_seat)det)feat

                    named is group this why is which — Spanish/Mission — detail Craftsman a Not */
                                    exists It style. one for than rather generally detailing architectural for
                                style: the ASSERTING without evidence the records roof" tile "Spanish so
                                    is there `spanish` but ,Colonial Spanish of evidence good is phrase the
                                    suppressed deliberately is flag style the so ,material roofing a modifying
                                weigh can model the and own its on stands flag The above). not_next/3 (see
                                    /* flags. style the alongside it
                          ,barrel,spanish,clay] ,W)member } ,[tile,W] <--   ((clay_tile_roof)det)feat
                                .{ ([terracotta,mission
                        .{ ([roof,tiles,tile] ,W)member } ,[W,cotta,terra] <--   ((clay_tile_roof)det)feat
                                                .[roof,tile] <--   ((clay_tile_roof)det)feat
                                                .[roof,tiled] <--   ((clay_tile_roof)det)feat

                                                    /* --- Craftsman / Crafts and Arts --- */
                        .{ ([braces,brace] ,W)member } ,[W,knee] <--      ((knee_braces)det)feat
                      .{ ([stone,rocks,rock] ,W)member } ,[W,river] <--      ((river_rock)det)feat
                        .{ ([bricks,brick] ,W)member } ,[W,clinker] <--      ((river_rock)det)feat
                          ,porch,brick,stone] ,W)member } ,[piers,W] <--      ((stone_piers)det)feat
```

```
                                                                .{ ([rock,masonry
                                                  .{ ([tapered,brick,stone] ,W)member } ,[pillars,W] <--      ((stone_piers)det)feat

                                                                                                  /* --- Victorian --- */
                                                                  .{ ([tower,turrets,turret] ,W)member } ,[W] <--          ((turret)det)feat
                                                .{ ([fishscales,fishscale] ,W)member } ,(W)joined <--((fishscale_shingles)det)feat
                                                                                .[scale,fish] <--((fishscale_shingles)det)feat
                                                ,patterned,scalloped] ,W)member } ,[shingles,W] <--((fishscale_shingles)det)feat
                                                                                .{ ([decorative
                                                ,spindles,spindlework] ,W)member } ,(W)joined <--      ((spindlework)det)feat
                                                                                .{ ([gingerbread
                                                ,ornate,bracketed] ,W)member } ,[cornice,W] <--((bracketed_cornice)det)feat
                                                                                .{ ([deep,decorative
                                                                                .[corbel] <--((bracketed_cornice)det)feat
                                                                                .[corbels] <--((bracketed_cornice)det)feat
                                                ,{ ([wrap,wraparound] ,W)member } ,(W)joined <-- ((wraparound_porch)det)feat
                                                                                .[porch]
                                                                .[porch,around,wrap] <-- ((wraparound_porch)det)feat
                                                                  .{ ([windows,window] ,W)member } ,[W,bay] <--      ((bay_window)det)feat
                                                                    .{ ([doors,door] ,W)member } ,[W,pocket] <--     ((pocket_doors)det)feat
                                                                      .{ ([gabled,gable] ,W)member } ,[roof,W] <--       ((gable_roof)det)feat
                                                .{ ([pitched,steeply,steep,side,cross,front] ,W)member } ,[gable,W] <--      ((gable_roof)det)feat
                                                                    .{ ([hipped,hip] ,W)member } ,[roof,W] <--     ((hipped_roof)det)feat
                                                                                .[gambrel] <--    ((gambrel_roof)det)feat
                                                                  .{ ([roofline,style,roof] ,W)member } ,[W,barn] <--    ((gambrel_roof)det)feat
                                                                                .[catslide] <--   ((catslide_roof)det)feat
                                                                                .[slide,cat] <--   ((catslide_roof)det)feat
                                .{ ([down,low] ,X)member ,([swept,sweeping] ,W)member } ,[roof,X,W] <--   ((catslide_roof)det)feat
                                                                                .[mansard] <--    ((mansard_roof)det)feat

                                                                                                  /* --- storybook / Tudor --- */
                                                ,halftimbering] ,W)member } ,(W)joined <--  ((half_timbering)det)feat
                                                                                .{ ([halftimbered
                                                ,timbered,timbering] ,W)member } ,[W,half] <--  ((half_timbering)det)feat
                                                                                .{ ([timber

                                                                                                  /* --- Monterey / Mission / Spanish --- */
                                                ,curvilinear,mission] ,W)member } ,[parapet,W] <--  ((mission_parapet)det)feat
                                                                                .{ ([espadana,shaped
                                                                  .{ ([gable,tower] ,W)member } ,[W,bell] <--  ((mission_parapet)det)feat
                                                ,loggia,arcaded,arcade] ,W)member } ,[W] <--          ((arcade)det)feat
                                                                                .not_modifier ,{ ([colonnade
                                                ,opening,openings] ,W)member } ,[W,arched] <--  ((arched_openings)det)feat
                                                                                ,doorways,doorway
                                                                                ,window,windows,entry
                                                                                .{ ([passageway
                                                ,graceful,interior] ,W)member } ,[arches,W] <--  ((arched_openings)det)feat
                                                                                .{ ([rounded,romanesque
                                                                                .[iron,wrought] <--    ((wrought_iron)det)feat
                                                                                .[courtyard] <--       ((courtyard)det)feat
                                                                                .[yard,court] <--       ((courtyard)det)feat
                                                ,cantilevered,second] ,W)member } ,[balcony,W] <--((second_story_balcony)det)feat
                                                                                .{ ([covered,full,upper
                                                ,balcony] ,W)member } ,[W,story,second] <--((second_story_balcony)det)feat
                                                                                .{ ([porch
                                                                                /* market this in company software a and road a ,creek a also is Adobe */
                                                                                ,not_modifier ,[adobe] <--          ((adobe)det)feat
                                                                                ,systems,st,street,rd,road,creek])not_next
                                                                                .([reader,acrobat

                                                                                                  /* --- International ,Prairie ,midcentury ,Eichler Modern: --- */
                                                                                .[beam,and,post] <--   ((post_and_beam)det)feat
                                                ,structural,exposed] ,W)member } ,[beam,W] <--   ((post_and_beam)det)feat
                                                                                .{ ([glulam
                                                                                .[atrium] <--          ((atrium)det)feat
```

```
                                                                .[atriums] <--          ((atrium)det)feat
                                    ,glass] ,W)member } ,[W,ceiling,to,floor] <--((floor_to_ceiling_glass)det)feat
                                                                .{ ([window,windows
                                                                .[glass,of,wall] <--((floor_to_ceiling_glass)det)feat
                                                                .[glass,of,walls] <--((floor_to_ceiling_glass)det)feat
                                    ,clearstory,clerestory] ,W)member } ,(W)joined <--       ((clerestory)det)feat
                                                                .{ ([clerestories
                                    ,floor,heating,heat] ,W)member } ,[W,radiant] <--     ((radiant_slab)det)feat
                                                                .{ ([slab,floors
                                    ,banded,ribbon] ,W)member } ,[windows,W] <--     ((band_windows)det)feat
                                                                .{ ([continuous
                                                                .[windows,of,bands] <--     ((band_windows)det)feat
                                                .{ ([blocks,block] ,W)member } ,[W,glass] <--      ((glass_block)det)feat

                                                                /* --- discriminate that shapes roof and siding --- */
                                                                .[batten,and,board] <-- ((board_and_batten)det)feat
                                    ,redwood,wood,cedar] ,W)member } ,[shingles,W] <--   ((shingle_siding)det)feat
                                                                .{ ([shake
                                .{ ([exterior,clad,siding] ,W)member } ,[W,shingle] <--   ((shingle_siding)det)feat
                                    ,roofline,roofs,roof] ,W)member } ,[W,shed] <--       ((shed_roof)det)feat
                                                                .{ ([rooflines
                                                                .[cochere,porte] <--    ((porte_cochere)det)feat

                                                                -: (Feats ,Raw)det_features
                                                                    ,(Ds)arch_details
                                                                    ,Val-Key)findall
                                                        ,(Key ,D ,detail_)atom_concat ,(Ds ,D)member )
                                                            ,( (Val ,(Raw ,(D)det)memberchk)bool
                                                                .(Feats

                                                                /* did children its of one for cue a OR fired cue its if present is style a */
                                                                .! ,(Raw ,(A)arch)memberchk -: (A ,Raw)arch_present
                                .(Raw ,(Child)arch)memberchk ,(A ,Child)arch_parent -: (A ,Raw)arch_present

                                                                -: (Feats ,Raw)arch_features
                                                                    ,(Ms)arch_movements
                                                                    ,Val-Key)findall
                                                        ,(Key ,M ,movement_)atom_concat ,(Ms ,M)member )
                                                            ,( (Val ,(M ,Raw)arch_present)bool
                                                                    ,(MFeats
                                                                    ,(As)arch_styles
                                                                    ,Val-Key)findall
                                                        ,(Key ,A ,style_)atom_concat ,(As ,A)member )
                                                            ,( (Val ,(A ,Raw)arch_present)bool
                                                                    ,(SFeats0
                                                                ,(SFeats ,SFeats0 ,MFeats)append
                                                                    ,(Fs)arch_forms
                                                                    ,Val-Key)findall
                                                        ,(Key ,Fm ,form_)atom_concat ,(Fs ,Fm)member )
                                                            ,( (Val ,(Raw ,(Fm)form)memberchk)bool
                                                                    ,(FFeats
                                                                .(Feats ,FFeats ,SFeats)append
```

الحالة الغريبة لمهندسي التقييم البرازيليين

ويليام بيرت كرايتور

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 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. في البرازيل، يُعتبر تقييم العقارات من مجالات الهندسة. ووفقًا للمعيار ABNT NBR 14653-1، يُعرَّف خبير التقييم العقاري (*engenheiro de avaliações*) بأنه خريج جامعي مدرب مهنياً ومسجل لدى CREA، كما أن قرار CONFEA رقم 345/1990 يُسند إلى المهندسين مهام التفتيش وإجراء الفحوصات الفنية وإجراء التقييمات والبت في المسائل الفنية المتنازع عليها (arbitramento). أما الوسيط العقاري (*corretor de imóveis*)، الذي تم تأسيسه بشكل منفصل بموجب القانون رقم 530/1978.6، فيتمتع بمؤهل تقني، وتتمثل صلاحياته القانونية في الوساطة وإبداء الآراء بشأن التسويق؛ وقد كان ما إذا كان ذلك يمتد ليشمل التقييم موضوع نزاع قضائي بين المجلسين. يتناول هذا المقال التمييز بين هذين الدورين، والتدابير التنظيمية التي تحدد هذا التمييز، والمسؤولية المترتبة عليهما. كما يسلط الضوء على سجل الوسطاء والمُقيّمين التابع للجمعية الوطنية للوسطاء العقاريين (CNAI)، والخلافات القائمة بين المجلسين المهنيين. ويخلص المقال إلى أن البرازيل قد نظمت عملية التقييم دون أن تضع، مع ذلك، أساسًا راسخًا للقيمة، ويقارن هذه الطريقة بنظام القيمتين المعمول به في ألمانيا. ويقدم الملحق تقسيم المسؤوليات في شكل قاعدة معرفية من Prolog، حيث تشير كل مقولة إلى مصدرها الرئيسي.

Keywords: البرازيل، اختصاص التقييم، *engenheiro de avaliações*، *corretor de imóveis*، NBR 14653، CONFEA/CREA، COFECI/CRECI، CNAI، المهن المحجوزة

1 ترتيب يفاجئ موقع

عادةً ما يتوقف المُقيّم الأمريكي الذي يقرأ معيار التقييم البرازيلي للمرة الأولى عند التعريفات. فهناك، في البند 19.3 من المعيار ABNT NBR 14653-1:2001، الصادر عن ABNT (هيئة المعايير الوطنية البرازيلية)، يُعرَّف الشخص الذي يقوم بعملية التقييم على النحو التالي:

> *engenheiro de avaliações* : مهني حاصل على مؤهل عالٍ، يتمتع بالترخيص القانوني والتأهيل التقني والعلمي لإجراء التقييمات، ومسجل بشكل رسمي لدى المجلس الإقليمي للهندسة والعمارة و الزراعة --- .CREA) Associação) (2001 Técnicas Normas de Brasileira

يحمل مهندس التقييم شهادة جامعية، ويستوفي متطلبات الأهلية القانونية والتقنية والعلمية، وهو مسجل لدى المجلس الإقليمي للهندسة والعمارة والزراعة؛ ويختلف هذا المنصب عن منصب المُقيّمين السكنيين المرخصين أو المعتمدين. ويعود تاريخ هذا المعيار إلى عام 2001. ومنذ صدور القانون رقم 378/2010.12، أصبح المهندسون المعماريون مسجلين لدى مجلس منفصل للهندسة المعمارية والتخطيط الحضري، (CAU) وأصبح المجلس الفيدرالي للهندسة والزراعة (CONFEA) والمجالس الإقليمية للهندسة والزراعة (CREAs) هي المجالس المعنية بالهندسة والزراعة فقط (Brasil 2010).

لا يكمن الاختلاف الرئيسي في البرازيل في منح الترخيص --- فهذه الممارسة شائعة على الصعيد الدولي --- بل في الجهة التي تصدر الترخيص. ففي الولايات المتحدة، يتم ترخيص المُقيّمين من قبل الولايات وفقًا لمعايير محددة على المستوى الوطني، مع إشراف اتحادي على برامج الولايات؛ أما السماسرة فيتم ترخيصهم بشكل منفصل، وعادةً ما يتقاضون أجرهم من خلال المعاملة. في المقابل، يُنظر إلى التقييم في البرازيل على أنه نشاط هندسي يُمنح الترخيص له من قبل نفس نظام المجالس الذي يمنح الترخيص للمهندسين الذين يصممون الهياكل والأشغال العامة، بينما يخضع السماسرة لنظام قانوني ومهني مختلف.

يصف المقال المنظمات المهنية ذات الصلة، ويشرح أدوار ومسؤوليات كل منها، ويحدد الحدود الفاصلة بينها، ويلقي الضوء على التكاليف المرتبطة بها، وينظر في المشكلات التي يحلها هذا الترتيب أو يفشل في حلها. ورغم أن المقالة لا تدعي أن النهج البرازيلي هو الأفضل، إلا أنها تشير إلى أن النظام البرازيلي متماسك ومحدد بوضوح، ولذلك ينبغي النظر فيه بعناية بدلاً من اعتباره مجرد خصوصية محلية.

2 مهندس التقييم

هذا التحفظ لا ينبع من المعيار نفسه. فأساسه قانوني، وقد أوضح المجلس ذلك صراحةً. ويُدرج القانون رقم 194.5 المؤرخ 24 ديسمبر 1966، الذي ينظم ممارسة مهنة الهندسة والعمارة والزراعة، في المادة 7(ج) ضمن الأنشطة المهنية لتلك المهن ما يلي: *projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica estudos,*؛ وتحدد المادة 8 أن تلك الأنشطة تقع ضمن اختصاص الأشخاص الطبيعيين المؤهلين قانونًا لممارستها (Brasil 1966). وتنص المادة 6(أ) على أن قيام شخص غير مسجل بأعمال محفوظة لهذه المهن يعد ممارسة غير قانونية؛ ولا يحدد القانون ما هي تلك الأعمال، ويشير قرار CONFEA رقم 345/1990 إلى أن التقييم من بينها، باعتباره من «*atribuição privativa*» (المهام الأساسية) لهذه المهن، ويعلن بطلان التقييمات التي يجريها غيرهم (Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho 1990). يُذكر التقييم في قانون اتحادي باعتباره من الأعمال التي يقوم بها المهندسون والمعماريون والمهندسون الزراعيون.

توضح قرارات المجلس أن ذلك يُمنح وليس يُنشأ. وتشير الملاحظة المرفقة بالبند 1 من NBR 14653-1 إلى أنه بموجب قرار CONFEA 345 المؤرخ 27 يوليو 1990، فإن أنشطة

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

تعد *atribuição privativa* --- الاختصاص الحصري --- لـ المهندسين في تخصصاتهم المختلفة، والمهندسين المعماريين، والمهندسين الزراعيين، والجيولوجيين، والجغرافيين، وعلماء الأرصاد الجوية المسجلين لدى CREA (Normas de Brasileira Associação 2001; Técnicas Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho 1990) . ويحدد قرار مصاحب، رقم 218 المؤرخ 29 يونيو 1973، الصلاحيات التي تخص كل فئة من فئات المهنة (Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho 1973) .

لا تدرج الصيغتان نفس الأعمال بالضبط، ويُعد هذا الاختلاف جديرًا بالملاحظة. يرد مصطلح «الاستشارات الفنية» (Arbitramento) في القرار ولكنه لا يرد في المادة 7(ج)؛ بينما يرد مصطلح «الآراء الفنية» (pareceres) في القانون. وبالتالي، فإن «الرأي» ليس، في القانون البرازيلي، شيئاً ينتمي بطبيعته إلى مهنة الوساطة: فقد احتفظت المهن الهندسية بسلطة إصدار الآراء الفنية منذ عام 1966. وما يميز هاتين الصلاحيتين ليس كلمة «رأي» بحد ذاتها، بل موضوعها.

تتطلب هذه الإجراءات نفسها تعريفًا، نظرًا لعدم وجود كلمة واحدة في اللغة الإنجليزية تشير إلى أي منها. Vistoria هو «التفتيش»: إثبات حقيقة ما من خلال الفحص التفصيلي ووصف عناصرها، دون التحقيق في أسبابها. Perícia هو «الفحص الخبيري»: تحديد أسباب حدث ما، أو أساس حق يُدعى، وعادةً ما يتم ذلك أمام المحكمة. Avaliação هو «التقييم». Arbitramento هو الاختيار بين البدائل المثيرة للجدل من الناحية الفنية، أو بين البدائل التي تعتمد على عوامل ذاتية (Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho 1990). وهي محفوظة معًا لنفس فئة المهنيين. ووفقًا لتفسير المجلة، فإنها تشكل كفاءة واحدة: القدرة على فحص شيء مادي وإصدار نتيجة فنية يعتمد عليها الآخرون.

وينتج عن ذلك نتيجتان، وهما اللتان تمنحان النظام البرازيلي طابعه المميز.

أولاً، أن هذا التحفظ ينطبق على الفئة المهنية، وليس على التخصص. فلا توجد مهنة واحدة تحتكر التقييم. فالمهندس والمهندس المعماري والمهندس الزراعي يتمتعون بنفس الصفة القانونية في هذا الشأن، ويتمتع المهندسون المعماريون بها حالياً من خلال نقابة المهندسين المعماريين .(CAU)

ثانياً، ينطوي هذا العمل على مسؤولية مهندسية. المنتج هو تقرير تقييم المخاطر (*laudo de avaliação*)، وتقتضي المواصفة القياسية NBR 14653-2 أن يتضمن «تقرير تقييم المخاطر» (*qualificação legal completa e assinatura do(s) profis-sional(is) responsável(is) pela avaliação*) --- أي المؤهلات القانونية الكاملة وتوقيع المهني أو المهنيين المسؤولين (Técnicas Normas de Brasileira Associação 2011). ولا يُعد «تقرير تقييم المخاطر» (laudo) مجرد رأي يقدمه مقدم الخدمة، بل هو وثيقة فنية موقعة يتحمل مؤلفها المسؤولية عنها أمام مجلس يمكنه اتخاذ إجراءات تأديبية بحقه.

3 الوسيط العقاري

يخضع «الوسطاء العقاريون» (*corretor de imóveis*) لتنظيم بموجب صك قانوني مختلف تمامًا: القانون رقم 530.6 المؤرخ 12 مايو 1978، الذي أعطى هذه المهنة شكلها الحالي، والذي ينظم عمل «COFECI» والمجالس الإقليمية «CRECIs» (المجالس الاتحادية والإقليمية للوسطاء العقاريين)، المسؤولة عن تسجيل أعضائها وفرض الانضباط عليهم (Brasil 1978).

هناك مادتان ذات صلة بهذا الموضوع. تسمح المادة 2 بدخول حاملي لقب «*Técnico em Transações Imobiliárias*»، وهو مؤهل تقني على مستوى التعليم الثانوي. في المقابل، تنص الفقرة 19.3 من NBR 14653-1 على ضرورة الحصول على شهادة جامعية. ويُظهر هذا الاختلاف الهيكلي أن المهنتين متمايزتان بحكم تصميمهما وليستا مسارين متكافئين.

تنص المادة 3 على اختصاصات الوسيط:

يحق للوسيط العقاري القيام بأعمال الوساطة في شراء وبيع ومبادلة وتأجير العقارات، كما يحق له إبداء الرأي بشأن عمليات التداول العقاري. (Brasil 1978)

يشمل دور الوسيط العقاري الوساطة في شراء العقارات وبيعها وتبادلها وتأجيرها. بالإضافة إلى ذلك، يجوز للوسيط العقاري إبداء رأيه بشأن تسويق العقارات. ويستخدم القانون الفعل «opinar» (يقدم) مع المفعول به «comercialização» (الرأي)، مما يمنحه صلاحية تقديم آراء حول كيفية تسويق العقار، ولكن ليس إجراء «avaliação» (التسويق).

غالبًا ما يُفقد هذا التمييز في اللغة الإنجليزية، حيث تتداخل مصطلحات مثل «التقييم» و«التقدير» و«التقدير التقديري» و«رأي القيمة»، كما أن «رأي الوسيط بشأن السعر» أمر شائع ومقبول عمومًا. أما في البرازيل، فيتم تخصيص هذين النشاطين بموجب قوانين منفصلة لمهن ذات مجالس مختلفة، وشروط دخول مختلفة، وعواقب قانونية مختلفة. ويدور الخلاف بين المجلسين حول الفرق بين «التقييم» (*opinar quanto à comercialização*) و«تقدير القيمة» (avaliar).

4 أين يضع المعيار الحدود؟

يُظهر المعيار هذا التمييز بوضوح، على الرغم من أن هذا الوضوح ينطوي على استبعاد. فمصطلح «corretor» لا يرد في معيار التقييم البرازيلي، في حين يرد مصطلح «engenheiro» ثلاثاً وعشرين مرة في الجزء الأول، ومصطلح «arquiteto» ست مرات. وترد عبارة «*engenheiro de avaliações*» عشرين مرة في الجزء الثاني. ولا يحظر المعيار صراحةً وجود الوسطاء؛ بل يكتفي باستبعادهم من نطاقه.

تحدد فقرتان في الجزء الثاني متطلبات المعيار.

تنظم الفقرة 2.4.1.2.8 عوامل التعديل المستخدمة عند تعديل العقارات المقارنة عاملًا تلو الآخر. تُقبل العوامل المنشورة إذا صدرت عن هيئات فنية معترف بها، أو عن جامعات أو هيئات عامة مسجلة لدى CONFEA/CREA، مع دراسات أعدها متخصصون في الهندسة أو الهندسة المعمارية؛ وإلا يجب على مهندس التقييم استنباط العوامل وإرفاق المنهجية والحسابات بالتقرير.

تنص الفقرة 1.10(م)، التي سبق ذكرها، على أن تتضمن «laudo» المؤهلات القانونية الكاملة للمؤلف وتوقيعه.

تحدد هاتان الفقرتان معًا الإجراءات المتبعة: بموجب المعيار الهندسي وقواعد CONFEA، يجب أن يُعد تقرير التقييم البرازيلي بواسطة مهندس مسجل، وأن يستخدم عوامل تعديل يتحكم النظام الهندسي في مصدرها، وأن يُوقّع عليه شخص يمكن للمجلس الاتصال به عند الحاجة. لا تتناول هذه المقالة المنهجية الكمية للمعيار، مثل درجات الأساس، أو الدقة، أو أحجام العينات، أو مستويات الدلالة الإحصائية، حيث يتم تناولها في مقال «نحو بروتوكولات هندسة التقييم» في مكان آخر من هذا العدد. وينصب التركيز هنا على الاختصاص: حيث يحدد المعيار كلاً من طريقة الحصول على التقييم ومن هو المؤهل لإجرائه.

هناك بند إضافي يؤثر بشكل كبير على تعريف «التقييم» في هذا النظام. يُعرّف البند 8.3 من الجزء الأول نطاق التقدير (*campo de arbítrio*) على النحو التالي:

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Normas de Brasileira Associação Técnicas 2001)

ويشير هذا إلى نطاق حول تقدير النقطة --- الذي حدده الجزء الثاني بنسبة خمسة عشر في المائة في كل اتجاه --- يمكن للخبير ضمنه تحديد القيمة، شريطة أن يكون ذلك مبرراً بخصائص العقار التي لم يراعيها النموذج (Técnicas Normas de Brasileira Associação 2011). يحدد المعيار مجالًا واضحًا ومبررًا للحكم المهني في الحالات التي تقصر فيها النماذج. ويُعد إدراج هذا الأمر في معيار وطني أمرًا جديرًا بالملاحظة: حيث يتم تحديد النطاق، ويُشترط تقديم مبررات، ويجب أن يوقع شخص مؤهل على التقرير.

5 مشكلة الإمدادات

تعتمد فعالية هذا الشرط على عدد المهنيين المتاحين. وتبرر لجنة COFECI مسار CNAI بنقص عدد المهندسين خارج العواصم؛ ولم تعثر «الجريدة» على أي إحصاء يمكن الاعتماد عليه للتحقق من صحة ذلك.

يعكس حجم مهنة الوساطة العقارية الطلب في السوق. ووفقًا لتعداد COFECI الصادر في أبريل 2024، يبلغ عدد الوسطاء المسجلين 404,316 وسيطًا (Imóveis de Corretores de Federal Conselho 2026). ولم يتم الحصول على إحصاء مماثل للمهنيين المسجلين لدى CREA الذين يقومون بأعمال التقييم، أو عن الأماكن التي يمارسون فيها عملهم. وإذا كان النقص الذي تصفه COFECI موجودًا، فإن ذلك لا يثبت أن التحفظ غير صحيح؛ ويمكن قول الشيء نفسه عن أي مهنة مرخصة أخرى، لأن التحفظ يوفر في المقابل شيئًا ذا قيمة حقيقية. ومع ذلك، فإنها تمثل تكلفة، يُحمل عبئها بشكل غير متكافئ في جميع أنحاء البلاد، وهذا هو السبب الذي تقدمه COFECI لتبرير اتباع طريقة أرخص لمعالجة المشكلة ضمن هذا النظام المقيد.

6 المسار الموازي

ورداً على ذلك، تم إنشاء مؤسسة. وتحتفظ COFECI بسجل وطني لـ«*avaliadores de imóveis*»، أو الوسطاء-المُقيّمين، مدعومًا بنظام اعتماد. ويشمل ذلك قائمة بـ«*escolas credenciadas de avaliação*» (مدارس التقييم المعتمدة)، وشهادة CNAI، وختمًا رقميًّا، وإحصاءً دوريًّا من CNAI (Imóveis de Corretores de Federal Conselho 2026). ويتم إدراج الوسطاء الذين يكملون دورة معتمدة في السجل ويحصلون على شهادة من CNAI (السجل الوطني للمُقيّمين). ولا تضفي الشهادة أي صلاحيات قانونية: فكل وسيط عقاري يجوز له بالفعل إبداء آراء بشأن التسويق بموجب المادة 3 من القانون رقم 530/1978.6. ولم تقم المجلة بمراجعة قرار المجلس الذي أنشأ هذه العملية، وبالتالي فهي لا تحدد أو تصف الوثيقة الصادرة عن هؤلاء الوسطاء.

توضح بيانات التعداد الغرض من هذا المسار. على الصعيد الوطني، يمثل المُقيّمون المسجلون لدى CNAI تسعة في المائة من الوسطاء المسجلين. وتستحوذ الولايات العشر التي تضم أكبر عدد من المُقيّمين على ستين في المائة من الإجمالي، في حين تستحوذ خمس ولايات على ثلاثة وأربعين في المائة. ومع ذلك، عند النظر إلى نسبة الوسطاء في كل ولاية، يتبين أن أعلى التجمعات لا توجد في الأسواق الأكبر حجمًا. تتصدر ولاية توكانتينز القائمة بنسبة 20 في المائة، تليها ولاية أمابا بنسبة 19 في المائة (Imóveis de Corretores de Federal Conselho 2026).

من المهم توضيح ما يقدمه هذا المسار وما لا يقدمه. فهو لا يوسع نطاق الصلاحيات القانونية للوسيط: فالقانون رقم 530/1978.6، المادة 3، لا يسمح إلا بإبداء الآراء بشأن التسويق التجاري، ولا يغير إتمام دورة معتمدة من هذا الأمر. تقدم CNAI تدريبًا إضافيًا، وشهادة اعتماد، وسجلًا، ووثيقة محددة. وقد كان موضوع ما إذا كان هذا النهج يعالج نقصًا حقيقيًّا أم ينتهك المسؤوليات المحجوزة موضع نزاع قضائي بين المجلسين؛ وقد رُفض استئناف CONFEA أمام المحكمة الاتحادية العليا في عام 2012.

7 المجالس المتنازعة

وصل النزاع إلى المحكمة الاتحادية العليا في عام 2012: في القضية رقم ARE 474.708 (استئناف ضد رفض قبول استئناف استئنائي)، كان المستأنف هو المجلس الاتحادي للهندسة، والهندسة المعمارية والزراعة، وكان المدعى عليه هو المجلس الاتحادي للوسطاء العقاريين، وشارك المعهد البرازيلي للتقييمات والتحقيقات الهندسية (IBAPE) بصفته طرفًا معنيًّا. وقد رُفعت القضية إلى المحكمة الاتحادية العليا استئنافًا من المحكمة الاتحادية الإقليمية للمنطقة الأولى، المقاطعة الاتحادية (رقم القضية الأصلي 0-010591.00.34.2007). وفي 1 أكتوبر 2012، رفضت القاضية المكلفة بالقضية (relatora)، كارمن لوسيا، منح الإذن بالاستئناف؛ وفي 16 أكتوبر 2012، قررت الدائرة الثانية بالإجماع رفض الاستئناف المقدم إلى الدائرة ضد قرارها (*agravo regimental*).[1]

تقدم المجلة سرداً لهذه الدعوى القضائية لأن الطرفين والنتيجة معروفان: فقد كانت CONFEA هي الطرف المستأنف، وCOFECI هي الطرف المدعى عليه، وIBAPE طرفاً معنيًّا. ومع ذلك، لن تتطرق المجلة إلى تفاصيل حكم المحكمة بما يتجاوز النتيجة المعروفة. وعلى من يرغب في الاطلاع على تفاصيل قرار المحكمة الرجوع إلى نص الحكم (acórdão؛ المحكمة الفيدرالية العليا، الدائرة الثانية، ARE 708.474 AgR، القاضي المبلغ كارمن لوسيا، صدر الحكم في 16 أكتوبر 2012، DJe 220، نُشر في 8 نوفمبر 2012).

8 ما هي الإجابة البرازيلية، وما ليست كذلك

قد يكون من المغري النظر إلى النهج البرازيلي باعتباره حلاً للمخاوف المتعلقة بالقيمة السوقية، ولا سيما الانتقاد الموجه إلى أن الرقم الوحيد الذي يتم تحديده في تاريخ معين في سوق متقلب لا يمكن الاعتماد عليه كضمان على مدى عشر سنوات. غير أن الأمر ليس كذلك، كما يوضح المعيار. فالبند 44.3 من الجزء الأول يُعرِّف «القيمة السوقية العادلة» (*valor de mercado*) على أنها «القيمة التي يُتوقع أن يُتداول بها الأصل طواعيةً وعن علم في تاريخ مرجعي، في ظل الظروف السائدة في السوق» (*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*) (Técnicas Normas de Brasileira Associação 2001). ويشير هذا إلى المبلغ الأكثر احتمالاً الذي يمكن أن يتم تداول الأصل عنده طواعية وعن علم في تاريخ مرجعي، في ظل ظروف السوق السائدة. وهذا التعريف يستند إلى لحظة زمنية محددة وظروف حالية تماماً مثل أي معيار دولي آخر. ولا يتناول المعيار البرازيلي مسألة الاستمرارية؛ بل يتناول مسألة مختلفة.

ينبغي توضيح هذا الفرق بوضوح، حيث غالبًا ما يتم الخلط بين هذين المفهومين:

- **تحدد البرازيل معايير التقدير**. فهي تحدد الجهة المكلفة بإعداده، والبيانات التي يجب استخدامها، ومستوى الإثبات المطلوب، ونطاق التقدير المعلن، والمسؤول عن التوقيع، والهيئة المسؤولة. وهذا يعالج مسألة مدى موثوقية التقدير، والأسس التي يستند إليها.

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

- **تقدم ألمانيا أساسًا ثانيًا**. ويشمل ذلك القيمة السوقية بموجب اللائحة الاتحادية لتقييم العقارات (ImmoWertV)، بالإضافة إلى القيمة الائتمانية (Beleihungswert)، أو قيمة الإقراض العقاري، بموجب لائحة قيمة الإقراض العقاري (BelWertV) (Deutschland Bundesrepublik 2022). وهذا رقم متحفظ عن عمد يهدف إلى أن يظل ساريًا طوال مدة القرض؛ كما تتطلب لائحة متطلبات رأس المال في الاتحاد الأوروبي (المادة 229، بصيغتها المعدلة في عام 2024) معايير متحفظة بحكمة (Council and Parliament European 2024). وهذا يتناول مسألة مدى ديمومة القيمة.

هذه المناهج متكاملة وليست متنافسة. لمزيد من المعلومات حول الخيار الثاني، انظر المقالة «مقارنة بين معايير التقييم الدولية» في هذا العدد، التي تناقش نظام القيم الثنائي الألماني بالتفصيل. ويجوز لأي دولة أن تعتمد كلا النظامين. وقد طبقت البرازيل النظام الأول بصرامة ملحوظة؛ ولم يُعثر في المصادر البرازيلية التي تم فحصها على أي أساس ثانٍ ودائم للقيم من هذا النوع.

لا يُشكّل المثال البرازيلي أساساً أقوى للتقييم، بل يقدم توضيحاً عملياً لمسألة تُناقش غالباً في أوساط التقييم الناطقة باللغة الإنجليزية: تعتمد موثوقية التقييم على المُقيّمين وعلى العملية المتبعة، ويمكن تنظيمها وفقاً لذلك. تشير المعايير إلى المهني في تعريفاتها. ويحتفظ القانون بحق إصدار القرار، ويُفصّل قرار المجلس هذا الاحتفاظ. ويتضمن التقرير توقيعًا ومؤهلات قانونية. ويتم تحديد النطاق المسموح به للتقدير رقميًّا ويجب تبريره كتابةً.

وتتمثل التكلفة المرتبطة بذلك، كما توضحها «كوفيسي»، في أن حجم المهنة صغير جدًّا بحيث لا يكفي لتلبية الطلب الوطني، ولذلك تم تطوير مؤهل موازٍ لمعالجة الاحتياجات التي لم يلبيها المؤهل الأصلي. ولا يُعتبر أي من المجلسين محقًّا تمامًا؛ فإحدهما يضمن الكفاءة والمساءلة، بينما يعالج الآخر ما يصفه بالنقص الذي لا يمكن للكفاءة وحدها حله. وهذا التوتر ليس مقصورًا على البرازيل؛ بل ينشأ أينما كانت الكفاءة المهنية محصورة، وهو واضح بشكل خاص هنا لأن البرازيل قد حددت الحدود رسميًا.

١ مصطلحات برازيلية

المفردات الواردة أدناه هي تلك التي يصادفها القارئ في نسخة المعيار البرازيلي « laudo». أما المدخلات التي تحمل رقم بند، فهي معرَّفة في المعيار و مترجمة منه: Associação Técnicas Normas de Brasileira (2001) بالنسبة للجزء العام و Associação Técnicas Normas de Brasileira (2011) بالنسبة للعقارات الحضرية. أما المصطلحات التي تحمل علامة «استخدام ميداني» فهي شائعة الاستخدام بين الممارسين البرازيليين، لكنها غير معرَّفة في أي من الجزأين، وقد أُدرجت لأنها تظهر في التقارير التي تستشهد بالمعيار --- ويُجدر الحفاظ على هذا التمييز، لأن عادة الممارس لا تحمل أي سلطة من سلطة التعريف المعياري.

لم يتم ذكر الكميات عن قصد. أما درجات الأساس والدقة، والحد الأدنى لحجم العينات ومستويات الدلالة الإحصائية، فقد تم توضيحها في مقال «نحو بروتوكولات هندسة التقييم» في مكان آخر من هذا العدد.

١.١ الأشخاص والهيئات والوثائق

avaliações de engenheiro مهندس تقييم. هو متخصص حاصل على تعليم عالٍ، ومؤهل قانونياً، ولديه الكفاءة الفنية والعلمية اللازمة لإجراء عمليات التقييم، ومسجل حسب الأصول لدى CREA (1-19.3).

engenharia de avaliações هندسة التقييم. مجموعة المعارف التقنية والعلمية المتخصصة المطبقة في تقييم الأصول (1-15.3). التخصص، بخلاف الممارس.

legal engenharia الهندسة القانونية. الجزء من الهندسة الذي يعمل في مجال التفاعل بين الجانبين التقني والقانوني، ويشمل التقييمات وأعمال الخبراء بجميع أنواعها (1-18.3).

perito، ***perito avaliador*** خبير معيّن من قبل المحكمة. وظيفة أكثر منها مهنة مستقلة: مهنيٌّ مؤهلٌ بالفعل في الموضوع المعني، يتم تعيينه في قضية معينة. الاستخدام في المجال --- يحدد المعيار النشاط (perícia) وليس المنصب.

técnico assistente مساعد فني معين من قبل أحد الأطراف، يقوم بمراجعة عمل «perito» أو الطعن فيه. الاستخدام الميداني.

corretor de imóveis وسيط عقاري. أنشئت بموجب القانون رقم 530/1978.6 ومسجلة لدى CRECI؛ وهي مخولة بالوساطة، وكذلك بإبداء الرأي بشأن التسويق (Brasil 1978). ولا ترد هذه الكلمة في أي من جزأي NBR 14653.

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*، السجل الوطني لـ COFECI للوسيطين والمُقيّمين، الذي يضم مدارس تقييم معتمدة و شهادة تدعم ذلك (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CREA CONFEA، *sistema CONFEA/CREA* --- المجلس الفيدرالي للهندسة والزراعة ومجالسه الإقليمية، وفقًا للعبارة الواردة في المعيار نفسه (2-20.3). السجل الذي ينتمي إليه مهندس التقييم.

CRECI COFECI، المجلس الاتحادي للوسطاء العقاريين ومجالسه الإقليمية، التي تخضع لأحكام القانون رقم 530/1978.6 (Brasil 1978).

entidades técnicas reconhecidas الهيئات الفنية المعترف بها: المنظمات التي تمثل مهندسي التقييم والمسجلة في "*sistema CONFEA/CREA*" (20.3-2).

IBAPE *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*، معهد التقييم والشهادة الخبيرة. جمعية علمية، وليست هيئة ترخيص؛ وقد ورد ذكرها 11 مرة في الجزء الثاني.

avaliação de laudo تقرير التقييم. تقرير فني أعده مهندس تقييم وفقًا للمعيار، لتقييم الأصل (29.3-1). ويشترط الجزء الثاني أن يتضمن التقرير المؤهلات القانونية الكاملة وتوقيع المهني المسؤول (1.10-2(m)).

parecer técnico الرأي الفني. تقرير مفصل أو توضيح فني يصدره متخصص كفء ومؤهل قانونياً بشأن مسألة تدخل في نطاق تخصصه (34.3-1). تجدر الإشارة إلى أن التعريف الوارد في المعيار نفسه يتضمن شرطاً للتأهيل؛ فالرأي الفني ، في هذا السياق، ليس بياناً غير خاضع للتنظيم.

RRT ART، المستندات المتعلقة بالمسؤولية الفنية المودعة لدى CREA و CAU على التوالي، والتي يسجل من خلالها المهني مسؤوليته عن عمل معين. مصطلح مستخدم في مصادر هذه المقالة؛ غير معرَّف في NBR 14653.

2.ا القيمة وأسس القيمة

bens de avaliação تقييم الأصول. تحليل فني يقوم به مهندس تقييم، بهدف تحديد قيمة الأصل وتكاليفه وعائداته وحقوقه، وتحديد مؤشرات جدوى استخدامه الاقتصادي، لغرض معين وفي حالة معينة وتاريخ معين (5.3-1). يُشير تعريف هذا الفعل إلى المهني الذي يقوم به.

mercado de valor السوقية. المبلغ الأكثر احتمالاً الذي يمكن أن يُتداول به الأصل طواعيةً وعن علم، في تاريخ مرجعي، في ظل الظروف السائدة في السوق (44.3-1).

valor em risco القيمة المعرضة للخطر. وهي قيمة الجزء من الأصل المراد تأمينه (45.3-1).

valor patrimonial القيمة التراثية. القيمة التي تمثل مجموع أصول شخص طبيعي أو اعتباري (46.3-1).

preço السعر. المبلغ الذي تُجرى به معاملة تتعلق بأصل أو منتج أو حق، أو يُقترح إجراؤها به (38.3-1). ويُفصل بينه وبين «القيمة» في جميع الأماكن.

custo التكلفة. مجموع النفقات المباشرة وغير المباشرة اللازمة لإنتاج أو صيانة أو اقتناء أحد الأصول (9.3-1)، مع *custo de reprodução* (تكلفة إعادة الإنتاج، قبل الاستهلاك، 4.9.3-1)، *custo de reedição* (تكلفة إعادة الإنتاج مطروحاً منها الاستهلاك، مع مراعاة الحالة التي يكون عليها الأصل، 3.9.3-1) و *custo de substituição* (تكلفة الاستبدال، بنفس الوظيفة وخصائص مماثلة، 5.9.3-1).

arbítrio de campo مجال التقدير. نطاق التباين حول التقدير النقطي المعتمد في التقييم، والذي ضمنه يمكن تحديد قيمة الأصل، شريطة أن يكون ذلك مبررًا بـ وجود خصائص معينة لم يتم أخذها في الاعتبار في النموذج (8.3-1). يحدد الجزء 2 عرضه بخمسة عشر في المائة على جانبي تقدير الميل المركزي (1.5.1.2.8-2).

forçada liquidação التصفية القسرية. الحالة التي يُفترض فيها أن البيع إلزامي أو سيحدث في فترة أقصر من متوسط فترة الاستيعاب في السوق (30.3-1).

fator de comercialização معامل القابلية للتسويق. النسبة بين السوقية للأصل وتكلفة إعادة إنتاجه أو استبداله، والتي قد تكون أكبر أو أقل من الواحد (20.3-1).

referência de data تاريخ المرجعية --- تاريخ سريان التقييم، والذي يرد في جميع أجزاء المعيار، بما في ذلك في تعريف القيمة السوقية (44.3-1).

aproveitamento eficiente الاستخدام الفعال. وهو الاستخدام الذي يُوصى به ويكون ممكنًا من الناحية الفنية للموقع في تاريخ مرجعي معين، مع مراعاة الاتجاه الفعلي والفعال للسوق في المنطقة المحيطة، من بين الاستخدامات المسموح بها قانونًا (1.3-2). المصطلح البرازيلي المقابل لمصطلح «أعلى وأفضل استخدام»، وهو أضيق نطاقًا من المصطلح الأمريكي من حيث أنه يشمل اتجاهات السوق في المنطقة غير المحيطة.

situação paradigma الحالة النموذجية. حالة افتراضية يُستخدم كمرجع لتقييم أحد الأصول (41.3-1).

3.ا العقار وحالته

imóvel العقارات. أصل يتألف من الأرض وأي تحسينات مدمجة فيها؛ ويمكن تصنيفها على أنها حضرية أو ريفية (25.3-1).

benfeitoria التحسين. نتيجة العمل أو الخدمات التي تم تنفيذها على أحد الأصول والتي لا يمكن إزالتها دون تدميرها أو تكسيرها (1-7.3)، وتنقسم إلى «التحسينات الضرورية» (necessária) (التي لا غنى عنها للحفاظ على الأصل)، و«التحسينات التكميلية» (útil) (التي تزيد من فائدته أو تسهل استخدامه، وإن كانت غير ضرورية)، و«التحسينات الترفيهية» (voluptuária (للمجرد المتعة أو الترفيه) (1-3.7.3--1.7.3).

urbanizável gleba قطعة أرض قابلة للتعمير. أرض يمكن تجهيزها بالبنية التحتية الحضرية بهدف الاستفادة منها بكفاءة، عن طريق تقسيمها أو تجزئتها أو تطويرها (2-30.3).

desmembramento تقسيم الأراضي. تقسيم الأرض إلى قطع أراضي مخصصة للبناء باستخدام شبكة الطرق القائمة، دون شق طرق عامة جديدة (2-14.3).

domínio Dominion. الحق العيني الذي يخضع العقار قانونياً وبشكل مطلق وحصري لسلطة وإرادة شخص ما (2-15.3)، مع *domínio direto* و *domínio útil* و *domínio pleno* التي تميز بين الحقوق العارية والحقوق الانتفاعية بموجب enfiteuse --- حق الاستئجار الطويل الأمد ،(emphyteusis) وهو حق دائم في استخدام أرض الغير مقابل إيجار سنوي ثابت، ولا يوجد له نظير أمريكي قريب؛ ولا يجوز إنشاء أي حقوق جديدة منذ صدور القانون المدني لعام 2002 (2-16.3--18.3).

servidão حق الارتفاق. عبء محدد يُفرض على عقار ما لصالح عقار آخر (1-40.3)؛ ويُطلق مصطلح «العقار الخاضع» (*área de servidão*) على الجزء من العقار الخاضع الذي يتأثر بشكل مباشر (2-2.3).

estado de conservação حالة الحفظ. حالة الخصائص المادية لأحد الأصول في لحظة معينة، نتيجة للاستخدام والصيانة اللذين خضع لهما (2-21.3).

depreciação انخفاض القيمة. فقدان القيمة نتيجة للتغيرات في حالة الأصل أو جودته (1-12.3)، بسبب decrepitude (الشيخوخة الطبيعية في ظل الاستخدام العادي)، deterioração (الاستخدام غير الملائم أو الصيانة غير الملائمة)، mutilação (إزالة المكونات التي كانت موجودة أصلاً) و obsoletismo (التجاوز التكنولوجي أو الوظيفي) (1-4.12.3--1.12.3). يتم تعريف «*Depreciação física*» بشكل منفصل في الجزء 2 (2-12.3).

idade real*، *idade estimada العمر الفعلي والمقدَّر: المدة التي انقضت منذ اكتمال البناء فعليًّا، و تقدير تقريبي لهذه المدة مستمد من الخصائص الإنشائية والمعمارية والوظيفية للعقار (2-32.3، 2-31.3).

defeitos construtivos عيوب البناء. الشذوذات التي قد تتسبب في أضرار فعلية أو تهدد صحة المستخدم أو سلامته، والناشئة عن إخفاقات في التصميم أو في الأداء أو في المواد المستخدمة (2-11.3).

gabarito de altura الحد الأقصى للارتفاع المسموح به قانونًا في موقع معين (2-29.3).

معيار البناء

padrão construtivo . جودة أعمال التحسينات وفقًا لمواصفات التصميم والمواد وجودة الصنعة والعمالة المستخدمة فعليًّا (2-49.3)؛ وترتبط في الممارسة العملية بجداول تكاليف CUB الإقليمية التي تنشرها .SINDUSCON

روس - هايديك مقياس انخفاض القيمة يجمع بين العمر وحالة الحفظ، ويُدرَّس ويُطبَّق على نطاق واسع في البرازيل. الاستخدام الميداني --- يحدد المعيار انخفاض القيمة لكنه لا ينص على مقياس معين.

matrícula رقم السجل الخاص بعقار ما في «*cartório de registro de imóveis*»، وهو أقرب إلى ملخص سند الملكية منه إلى سجل قطعة الأرض لدى مصلحة التقييم. الاستخدام الميداني.

4.ا المنهجية والبيانات والاستنتاجات

dado de mercado بيانات السوق. مجموعة المعلومات التي يتم جمعها في السوق بشأن أصل معين (1-10.3).

pesquisa Research. أنشطة تحديد، والتحقيق، وجمع، واختيار، ومعالجة، وتحليل، وتفسير النتائج المتعلقة ببيانات السوق (1-36.3).

população amostra, العينة و المجتمع الإحصائي: مجموعة من بيانات السوق تمثل المجتمع الإحصائي (1-2.3)، ومجموع بيانات السوق في الشريحة المراد تحليلها (1-37.3).

tratamento de dados معالجة البيانات. تطبيق العمليات التي تعبر، من الناحية النسبية، عن الاختلافات في الخصائص بين بيانات السوق والعقار قيد التقييم (1-43.3).

homogeneização التوحيد. معالجة الأسعار الملاحظة من خلال تحويلات رياضية تعبر، من الناحية النسبية، عن الاختلافات بين خصائص بيانات السوق وخصائص العقار قيد التقييم (1-24.3).

estatística inferência الاستدلال الإحصائي. ذلك الجزء من علم الإحصاء الذي يسمح باستخلاص استنتاجات عن المجموع من عينة (1-26.3).

modelo، ***modelo de regressão*** النموذج: تمثيل تقني للواقع (1-31.3)؛ ونموذج الانحدار المستخدم لتمثيل ظاهرة ما استنادًا إلى عينة (1-32.3).

nível de significância مستوى الدلالة. احتمال رفض الفرضية الصفرية عندما تكون صحيحة (1-33.3)؛ أما الفرضية الصفرية نفسها فتُحدد عند 1-23.3.

estimativa pontual، ***estimativa de tendência central*** تقدير النقطة وتقدير الميل المركزي (2-24.3، 2-23.3) --- الأرقام التي يُقاس حولها «*campo de arbítrio*».

códigos alocados، ***códigos ajustados*** الرموز المخصصة والمعدلة: مقياس منطقي مرتب للخصائص النوعية، ومقياس مستخلص من العينة نفسها عن طريق الانحدار على المتغيرات الثنائية (2-7.3، 2-6.3).

conciliação التسوية. اعتماد القيمة النهائية، بعد تبريرها على النحو الواجب، في ضوء النتائج التي تم الحصول عليها في الحالات التي استُخدمت فيها أكثر من طريقة واحدة (2-8.3).

desempenho do mercado, **conduta**, **estrutura** هيكل السوق وسلوكه وأدائه --- التحليل التفصيلي للجهات الفاعلة المهيمنة، والممارسات التي تتبناها للتأثير على المعاملات، والأدلة على تطور السوق على مدار فترة معينة (2-25.3، 2-9.3، 2-13.3)؛ بالإضافة إلى *conjuntura do mercado* (2-10.3).

5.ا التقرير

finalidade الغرض من الاستخدام --- الغرض الذي يخدمه التقييم (البيع، الضمان، المحاسبة، التأمين، نزع الملكية، وما إلى ذلك).

objetivo الهدف --- ما الذي يتم تقديره: القيمة السوقية للبيع، أو القيمة الإيجارية، أو أي أساس آخر.

vistoria التفتيش. أحد الإجراءات التي احتفظ بها القانون رقم 194/1966.5، المادة 7(ج)، وقرار CONFEA رقم 345/1990 (Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho ;1966 Brasil, 1990)؛ ويرد هذا المصطلح أربع عشرة مرة في الجزء الثاني.

perícia الفحص الخبيري. نشاط فني يقوم به متخصص حاصل على مؤهلات محددة، بهدف التحقق من الحقائق وتوضيحها، والتحقق من حالة أحد الأصول، وتحديد أسباب وقوع حدث ما، و تقييم الأصول وتكاليفها وعائداتها أو الحقوق المتعلقة بها (1-35.3).

arbitramento التحكيم في القيمة. تم الاحتفاظ به إلى جانب القوانين الثلاثة الأخرى بموجب قرار CONFEA رقم 345/1990 (Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho)؛ وعلى عكس تلك القوانين، فإنه لا يرد في القائمة الواردة في المادة 7(ج) من القانون رقم 194/1966.5.

grau de precisão, ***grau de fundamentação*** يحدد التقرير البرازيلي مقياسين مستقلين هما: مدى صحة الأسس التي استند إليها العمل، ومدى ضيق النطاق حول التقدير. وهذان المقياسان ليسا متطابقين، فقد يكون التقرير مبنيًا على أسس سليمة ولكنه غير دقيق في حالة وجود تقلبات في السوق. توجد الجداول في الرابط نحو بروتوكولات هندسة التقييم في مكان آخر من هذا العدد.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes الافتراضات والشروط والعوامل المقيدة --- النظير البرازيلي للشروط المقيدة الأمريكية.

ملاحظة بشأن المراجع. تُذكر أرقام البنود على النحو التالي: *n*-1 بالنسبة لمعيار ABNT NBR 14653-1:2001، و*n*-2 بالنسبة لمعيار ABNT NBR 14653-2:2011. تشير الاقتباسات إلى طبعة عام 2001، التي حلت محلها ABNT NBR 14653-1:2019؛ وقد تختلف أرقام البنود في الطبعة الحالية. تم حساب عدد مرات التكرار بناءً على النصوص البرتغالية الرسمية. الترجمات من إعداد المجلة؛ وفي الحالات التي لا يوجد فيها نظير أمريكي لمؤسسة برازيلية --- enfiteuse هو أوضح مثال على ذلك --- يُترك النص البرتغالي كما هو بدلاً من إجباره على استخدام مرادف مضلل.

ب تقسيم الاختصاصات، كقاعدة معرفية

ب.1 لماذا نذكر ذلك بشكل رسمي؟

إن الترتيب البرازيلي الموصوف في هذه المقالة يصل إلى القراء الناطقين باللغة الإنجليزية بشكل شبه كامل من خلال ملخصات ثانوية، وهذه الملخصات تتعارض مع بعضها البعض --- وغالبًا ما يكون ذلك من خلال اعتبار «*corretor de imóveis*» نوعًا من المُقيّمين، وهو ما لا تفعله الوثائق البرازيلية.[2] كما أن الوصف النثري يدعو إلى نفس الانحراف. أما البيان الرسمي فلا: فيمكن الاستفسار عنه، ويمكن مناقضته، و يمكن جعل كل جملة فيه تشير إلى الفقرة التي تأتي منها.

تحدد قاعدة المعرفة أدناه تقسيم الاختصاصات إلى حقائق وقواعد لغة «بروغ» .(Prolog) «تريالا» (Trealla) هي لغة «بروغ» المستخدمة في المجلة، ويتم الحفاظ على التوافق مع «SWI-Prolog» و «Scryer Prolog» كشرط أساسي؛ وبناءً على ذلك، فإن قاعدة المعرفة مكتوبة بلغة «ISO Prolog» القياسية البسيطة، دون أي بنية خاصة بأي نظام بعينه. وقد اجتازت الاختبارات الواحد والخمسون الموجودة في prolog/tests/test_valuation_roles.pl جميع الأنظمة الثلاثة.

ب.2 بوابة «المنشأ»

لا يوجد في قاعدة المعرفة ما يُؤكد بشكل مباشر. فكل اقتراح يتم تغليفه على النحو التالي:

{ unverified ، verified } ∈ Status Status) SourceId, claim(Fact,

ولا يصل إلى العلاقات العادية سوى الادعاء verified ، وذلك من خلال fact/1 . وتعني كلمة «تم التحقق» هنا شيئًا واحدًا فقط: أن النص الأساسي المستشهد به قد تمت قراءته. ويظل الادعاء unverified مرئيًا لـ provisional/1 وللمسندات الخاصة بالتدقيق، ولا شيء غير ذلك.

تلعب «البوابة» دورًا فعليًا في هذه المقالة. فقد تم عمدًا استبعاد فرضيتين قد يتوقع القارئ العثور عليهما من العلاقات العملية، وذلك لأن المصادر التي تستند إليهما لم تُقرأ: الأولى هي أن العمل الريفي للمهندس الزراعي يخضع للمعيار NBR 14653-3؛ والثانية هي معاملة الخبير المعين من قبل المحكمة بموجب قانون الإجراءات المدنية. وقد تم تسجيل كل منهما مع مرجعيهما، لكن كلاهما غير فعال. أما انتقال المهندس المعماري من نظام CREA إلى CAU بموجب القانون Lei 378/2010.12 فقد تمت قراءته الآن في النص القانوني والتحقق منه (Brasil 2010): تسجل قاعدة المعرفة CAU باعتبارها المجلس الثالث الذي يسجل المهندس المعماري، مع إبقاء المهندس المعماري ضمن عائلة مجالس الهندسة حيث يضع القانون NBR 14653-1 والقرار رقم 345/1990 هذه المهنة. وينطبق الأمر نفسه على مجموعة المقارنات الكاملة الخاصة بالولايات المتحدة، والتي تم تضمينها حتى يمكن وصف المقارنة على أنها مقارنة، ولا يمكن لأي استعلام في هذا الملحق الوصول إليها.

تقوم الصفة check/0 بتنفيذ عمليات التدقيق الهيكلي مجتمعةً: فكل ادعاء يستشهد بمصدر مُعلن، وكل دور مسجل لدى مجلس ما و مُخصص لعائلة مجالس، ولا يحمل أي دور صفة متناقضة في قانون واحد، ولا يُترك أي قانون دون تخصيص، وكل شيء يحمل تسمية باللغة الإنجليزية.

ب.3 ما تقوله قاعدة المعرفة

تقوم قاعدة المعرفة بتصنيف الأدوار إلى مجموعتين من المجالس --- وهذا المصطلح مستمد من المجلة، وليس مصطلحًا برازيليًا --- وتحدد أيًا من نظامي المجالس الاتحادية يكون المهني مسجلاً فيه ويخضع لرقابته: نظام CONFEA/CREA أم نظام COFECI/CRECI.[3]

المستوى مهم. ففي إطار مجموعة مجالس الهندسة، هناك عدة مهن تشترك في نفس الأعمال المحجوزة، لذا لا يمتلك أي دور بمفرده حق «avaliação» بشكل مطلق؛ أما في إطار مجموعة مجالس الوساطة، فإن شهادة CNAI تضيف أداة دون توسيع نطاق الاختصاص القانوني. وبالتالي، فإن التمييز الذي تتناوله هذه المقالة يقع على مستوى أعلى من الدور الفردي، و الصفة التي تعبر عنه هي « council_family_distinct_task/2».

هناك نوعان من عدم التناسق في الجدول يستحقان الذكر. الأول هو أن التقييم (avaliação) هو الإجراء المهني الوحيد الذي يُنازع عليه مجلس السمسرة بدلاً من مجرد التزام الصمت بشأنه --- فالقرار رقم 345/1990، المادة 3، يعلن بطلان التقييمات التي يجريها أشخاص غير مسجلين لدى CREA، وقد كان ما إذا كان ذلك يؤثر على السمسار أم لا موضوع نزاع قضائي بين المجلسين. والثاني هو أن الصلاحية القانونية الممنوحة للوسيط هي رأي بشأن التسويق، وليست تقييمًا: فالقانون رقم 530/1978.6، المادة 3، يمنح الوسطاء العقاريين (*corretor de imóveis*) صلاحية الوساطة، «*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização*» (Brasil 1978). وكل ما يُنازع عليه بين المجلسين يقع في الفجوة بين هاتين الكلمتين.

---

[2] The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Técnicas Normas de Brasileira Associação (2011) and zero in Técnicas Normas de Brasileira Associação (2001).

[3] The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Técnicas Normas de Brasileira Associação, 2011, cl. 20.3), which is the same idea under a Brazilian name.

النشاط	الهندسة	الوساطة	المصدر
vistoria	حصري	---	القرار رقم 345/1990
perícia	حصري	---	القرار رقم 345/1990
avaliação	حصري	متنازع عليه (القرار رقم 345، المادة 3؛ موضوع نزاع قضائي)	القرار رقم 345/1990
arbitramento	حصري	---	القرار رقم 345/1990
intermediação	---	مسموح به	القانون رقم 530/1978.6، المادة 3
opinião quanto à comercialização	---	مسموح به	القانون رقم 530/1978.6، المادة 3

جدول 1: تقسيم الاختصاصات كما هو منصوص عليه في valuation_roles.pl . لا توجد مهنة مشتركة بين المجموعتين؛ ويؤكد ذلك الاختبار no_act_crosses_the_two_families . مجموعة مجلس الهندسة هي المهن المذكورة في قرار CONFEA رقم 345/1990 والمسجلة لدى Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal (Conselho CREA 1990) ؛ أما مجموعة مجلس الوساطة فهي *corretor de imóveis* وجمعية CNAI للوسطاء والمُقيّمين Federal Conselho ;1978 (Brasil Imóveis de Corretores de 2026) .

كما تم تضمين عدم التكافؤ في الدخول. تحدد المادة 19.3 من NBR 14653-1 مصطلح «*engenheiro de avaliações*» على أنه مهني من فئة «*nível superior*»، مؤهل قانونياً ومسجل لدى CREA (Associação Brasileira Normas Técnicas 2001)؛ ويسمح القانون رقم 530/1978.6، المادة 2، بممارسة مهنة الوساطة لمن يحمل لقب «*Técnico em Transações Imobiliárias*»، وهو مؤهل تقني (Brasil 1978). أما الاختبار qualification_levels_differ فيفصل بين الاثنين.

ب.4 المصدر

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 Bert William Vistoria Engineer Valuation
% 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.
% This program is distributed in the hope that it will be useful,
% but WITHOUT ANY WARRANTY; without even the implied warranty of
% MERCHANTABILITY or FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE. See the
% GNU Affero General Public License for more details.
% You should have received a copy of the GNU Affero General Public License
% along with this program. If not, see <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what
   role is competent to do.

   The Brazilian Engineers Council (CREA) reserves the attribution of
   real estate valuation expertise to registered professionals, while
   the broker profession is narrower, separate, and explicitly does not
   include valuation. This file states the competence rules and the
   boundary between the two professions.

   Entry points:

     role(?Role)
         Role is a professional role.

     task(?Task)
         Task is a distinct professional act.

     performs(?Role, ?Task, ?Standing)
         Role may perform Task under Standing, one of
         {exclusive, permitted, excluded}.

     issues(?Role, ?Instrument)
         Role may sign the document Instrument.

     distinct_task(?Role, ?Task)
         Task is an act that Role may perform and that no other role
         may perform at all.

     boundary(?TaskA, ?TaskB)
         TaskA and TaskB are two acts that are routinely confused.

     check
         Run the consistency rules; true if clean.

   Every fact is directly asserted. Nothing is DERIVED. THE PROVENANCE OF
   THE DATA IS WRAPPED
```

```
unverified} ,{verified in Status     Status) ,SourceId ,claim(Fact

fact/1. through ,relations ordinary the reaches claim verified a only and
marked sources the text; primary cited the read editor the means "verified"
in held PDFs ABNT official the from 2026 September 20 on read were below so
from 2026 October 6 on and ,planalto.gov.br from and docs/
planalto.gov.br and (345/1990 and 218/1973 (Res. normativos.confea.org.br
to visible is claim unverified An .(378/2010.12 (Lei
in -- else nothing to and ,predicates audit the to and provisional/1
recollection a so ,rows verified only prints appendix LaTeX the particular
accident. by page the reach cannot

circulates material Brazilian The having. worth is file the why is gate This
The disagree. summaries the and ,summary hand-second as mostly English in
everything keep to and says text primary the what record to is cure only
source. the reads someone until quarantined else

and ,Prolog official s'Journal the is (vProlog) Trealla Engines:
a as maintained is Prolog Scryer and Prolog-SWI with compatibility
Prolog ISO plain therefore is code The convenience. a as not ,requirement
change a before pass must three all and ,constructs specific-engine no with
/* tests/test_valuation_roles.pl. and tests.sh-run see committed; is

.((lists)library)use_module -:

.(3/claim)discontiguous -:
.(3/source)discontiguous -:

========================================================================== */
SOURCES
==========================================================================
/*  ↪

,resolution ,statute ,{standard in Kind -- Citation) ,Kind ,source(Id */
check/0 here; declared Id an cite only may claim A council_publication}.
/* it. enforces

,standard ,nbr_14653_1)source
,30.05.2001 from valid ,2001 (ABR gerais Procedimentos :1 Parte -- bens de Avaliação ,1:2001-14653 NBR ABNT'
.('(2005 ABR of 2 Errata and 2001 JUN of 1 Errata incorporating  ↪
,standard ,nbr_14653_2)source
.('urbanos Imóveis :2 Parte -- bens de Avaliação ,2:2011-14653 NBR ABNT'
,statute ,lei_5194_1966)source
and architect ,engineer of professions the of exercise the regulates -- 1966 de dezembro de 24 de ,5.194 nº Lei'
.('(planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm) engineer agricultural  ↪
,resolution ,confea_res_218_1973)source
and architect ,engineer the of attributions professional the fixes -- CONFEA do ,29/06/1973 de ,218 nº Resolução'
.('modality by agronomist  ↪
,resolution ,confea_res_345_1990)source
of activities as engenharia de perícias and avaliações de engenharia -- CONFEA do ,27/07/1990 de ,345 nº Resolução'
.('professionals education-higher  ↪
,statute ,lei_6530_1978)source
Imóveis de Corretor of profession the regulates -- 1978 de maio de 12 de ,6.530 nº Lei'
.('(planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)  ↪
,council_publication ,cofeci_site)source
"Escolas ,Imóveis" de "Avaliadores pages ,www.cofeci.gov.br ,Imóveis de Corretores de Federal Conselho'
.('2026 September 20 consulted ,CNAI" "CENSO and CNAI" "Certificado ,Avaliação" de Credenciadas  ↪
,statute ,lei_12378_2010)source
the creates and Urbanism and Architecture of exercise the regulates -- 2010 de dezembro de 31 de ,12.378 nº Lei'
.('CAU  ↪
,standard ,nbr_14653_3)source
.('rurais Imóveis :3 Parte -- bens de Avaliação ,3-14653 NBR ABNT'
,statute ,cpc_2015)source
```

```
.('expert appointed-court the -- 465 and 156 arts. ,Civil) Processo de (Código 2015 de março de 16 de ,105.13 nº Lei'
                                                                                                    ,standard ,uspap)source
                                                                                .('Foundation) Appraisal (The Practice Appraisal Professional of Standards Uniform'
                                                                                                    ,statute ,firrea_title_xi)source
                                                                    .('seq.) et 3331 U.S.C. 12) XI Title ,1989 of Act Enforcement and ,Recovery ,Reform Institutions Financial'

/* ========================================================================== */
                                                                                                    GATE PROVENANCE THE
                                                                                ==========================================================================
                                                                                                    /*  ↪

                                                                                                    .(verified ,_ ,F)claim -: (F)fact

                                                                                                    .(unverified ,_ ,F)claim -: (F)provisional

                                                                                                    -: (Citation ,F)cited
                                                                                                    ,(_ ,Id ,F)claim
                                                                                                    .(Citation ,_ ,Id)source

/* ========================================================================== */
                                                                                                    speak tests the and article the vocabulary the -- ACCESSORS
                                                                                ==========================================================================
                                                                                                    /*  ↪

                                                                                                    .((J)jurisdiction)fact -:                (J)jurisdiction
                                                                                                    .((R)role)fact -:                        (R)role
                                                                                                    .((J ,R)belongs_to)fact -:               (J ,R)belongs_to
                                                                                                    .((Text ,Lang ,X)label)fact -:           (Text ,Lang ,X)label
                                                                                                    .((C)council)fact -:                     (C)council
                                                                                                    .((R ,C)registers)fact -:                (R ,C)registers
                                                                                                    .((Level ,R)entry_qualification)fact -:  (Level ,R)entry_qualification
                                                                                                    .((T)task)fact -:                        (T)task
                                                                                                    .((Standing ,T ,R)performs)fact -:       (Standing ,T ,R)performs
                                                                                                    .((I)instrument)fact -:                  (I)instrument
                                                                                                    .((I ,R)issues)fact -:                   (I ,R)issues
                                                                                                    .((SourceId ,R)governed_by)fact -:        (SourceId ,R)governed_by
                                                                                                    .((F ,R)council_family)fact -:           (F ,R)council_family

/* ========================================================================== */
                                                                                                    JURISDICTIONS
                                                                                ==========================================================================
                                                                                                    /*  ↪

                                                                                                    .(verified ,nbr_14653_1 ,(br)jurisdiction)claim
                                                                                                    .(unverified ,uspap ,(us)jurisdiction)claim

/* ========================================================================== */
                                                                                                    councils the -- BRAZIL
                                                                                                    ------------------------------------------------------------------------
                                                                                                    ,register own its with autarquia an each ,systems council federal Two
                                                                                                    between line the is subject s'article The jurisdiction. and discipline
                                                                                                    them.
                                                                                ==========================================================================
                                                                                                    /*  ↪

                                                                                                    .(verified ,confea_res_345_1990 ,(confea_crea)council)claim
                                                                                councils regional its and Agronomy and Engineering of Council Federal' ,en ,confea_crea)label)claim
                                                                                64 art. by renamed %  .(verified ,lei_12378_2010 ,('(CONFEA/CREA)  ↪

                                                                                                    .(verified ,lei_6530_1978 ,(cofeci_creci)council)claim
                                                                                ,('(COFECI/CRECI) councils regional its and Brokers Estate Real of Council Federal' ,en ,cofeci_creci)label)claim
                                                                                                    .(verified ,lei_6530_1978  ↪
```

```
24 art. %  .(verified ,lei_12378_2010 ,(cau)council)claim
.(verified ,lei_12378_2010 ,('(CAU) Urbanism and Architecture of Council' ,en ,cau)label)claim

========================================================================== */
roles the -- BRAZIL
==========================================================================
/*  ↪

the in role the defines 19.3 cl. 1-14653 NBR engineer. valuation The */
legally ,professional education-higher a definitions: own s'standard
performing of capable scientifically and technically and qualified
most carries clause single This CREA. the with registered duly ,valuations
/* argument. s'article the of
.(verified ,nbr_14653_1 ,(engenheiro_de_avaliacoes)role)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(br ,engenheiro_de_avaliacoes)belongs_to)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('avaliações de engenheiro' ,pt_br ,engenheiro_de_avaliacoes)label)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('engineer valuation' ,en ,engenheiro_de_avaliacoes)label)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(engenheiro_de_avaliacoes ,confea_crea)registers)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(nivel_superior ,engenheiro_de_avaliacoes)entry_qualification)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(nbr_14653_1 ,engenheiro_de_avaliacoes)governed_by)claim
.(verified ,nbr_14653_2 ,(nbr_14653_2 ,engenheiro_de_avaliacoes)governed_by)claim
.(verified ,confea_res_218_1973 ,(confea_res_218_1973 ,engenheiro_de_avaliacoes)governed_by)claim

and 345/1990 Res. CONFEA in engineer the alongside Named architect. The */
moved Registration times. six there occurs which ,1-14653 NBR throughout
the creates 24 (art. 378/2010.12 Lei under CAU the to system CREA the from
to CREAs the with registered architects moves 55 art. CAUs; the and CAU/BR
the among avaliacao and pericia ,vistoria keeps 2(VI) art. CAUs; the
s'standard the -- issued was standard the after ,activities) s'architect
CAU the so ,2026 October 6 on read was statute The CREA. says still text
the what as kept is below registration CREA The verified. is registration
council engineering the in stays architect the and ,states standard 2001
the profession: the place 345/1990 Res. and 1-14653 NBR where ,family
a as recorded is CAU the and ,families two has structure family-council
/* family. third a as not ,council third
.(verified ,nbr_14653_1 ,(arquiteto)role)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(br ,arquiteto)belongs_to)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('arquiteto' ,pt_br ,arquiteto)label)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('architect' ,en ,arquiteto)label)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(nivel_superior ,arquiteto)entry_qualification)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(arquiteto ,confea_crea)registers)claim
55 ,24 arts. %  .(verified ,lei_12378_2010 ,(arquiteto ,cau)registers)claim
.(verified ,confea_res_218_1973 ,(confea_res_218_1973 ,arquiteto)governed_by)claim

part; rural the is 3-14653 NBR property. rural carries who ,agronomist The */
/* unverified. stays valuation rural to link the so ,it hold not do we
.(verified ,nbr_14653_1 ,(engenheiro_agronomo)role)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(br ,engenheiro_agronomo)belongs_to)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('agrônomo engenheiro' ,pt_br ,engenheiro_agronomo)label)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('engineer agricultural' ,en ,engenheiro_agronomo)label)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(nivel_superior ,engenheiro_agronomo)entry_qualification)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,(engenheiro_agronomo ,confea_crea)registers)claim
.(unverified ,nbr_14653_3 ,(nbr_14653_3 ,engenheiro_agronomo)governed_by)claim
.(verified ,confea_res_218_1973 ,(confea_res_218_1973 ,engenheiro_agronomo)governed_by)claim

the profession the to admits 2 art. 530/1978.6 Lei broker. estate real The */
,technical a -- Imobiliarias Transacoes em Tecnico of title the of holder
cl. with asymmetry That superior. nivel not ,qualification level-secondary
be simply cannot roles two the why is it and ,fact structural the is 19.3
/* merged.
.(verified ,lei_6530_1978 ,(corretor_de_imoveis)role)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,(br ,corretor_de_imoveis)belongs_to)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,('imóveis de corretor' ,pt_br ,corretor_de_imoveis)label)claim
```

```
.(verified ,lei_6530_1978 ,('broker estate real' ,en ,corretor_de_imoveis)label)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,(corretor_de_imoveis ,cofeci_creci)registers)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,(nivel_tecnico ,corretor_de_imoveis)entry_qualification)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,(lei_6530_1978 ,corretor_de_imoveis)governed_by)claim

                                                    of register a publishes COFECI track. CNAI the of appraiser-broker The */
                                                      CNAI a ,schools valuation accredited of list a ,Imoveis de Avaliadores
                                                    the on read was and exists apparatus the -- census CNAI a and certificate
                                                     no read; been NOT has it created that resolution The site. own s'council
                                                                                    /* at. guessed than rather here asserted is number
.(verified ,cofeci_site ,(corretor_avaliador_cnai)role)claim
.(verified ,cofeci_site ,(br ,corretor_avaliador_cnai)belongs_to)claim
.(verified ,cofeci_site ,('(CNAI) avaliador imóveis de corretor' ,pt_br ,corretor_avaliador_cnai)label)claim
.(verified ,cofeci_site ,('register CNAI the on appraiser-broker' ,en ,corretor_avaliador_cnai)label)claim
.(verified ,cofeci_site ,(corretor_avaliador_cnai ,cofeci_creci)registers)claim
.(verified ,cofeci_site ,(nivel_tecnico_mais_curso ,corretor_avaliador_cnai)entry_qualification)claim

                                                    judge the profession: a not ,function a is expert appointed-court The */
                                                     of reading a pending Unverified it. to professional qualified a appoints
                                                                                    /* .465 and 156 arts. CPC
.(unverified ,cpc_2015 ,(perito_judicial)role)claim
.(unverified ,cpc_2015 ,(br ,perito_judicial)belongs_to)claim
.(unverified ,cpc_2015 ,('expert appointed-court' ,en ,perito_judicial)label)claim


                                                    ---------------------------------------------------------------------- */
                                                    is role a systems council federal two the of which -- council_family/2
                                                  or (engineering) system CONFEA/CREA the by: disciplined and in registered
                                                  s'Journal the is family" "Council (brokerage). system COFECI/CRECI the
                                                  "sistema the of speaks 20.3 cl. 2-14653 NBR one; Brazilian a not ,term
                                                                                    idea. same the is which ,CONFEA/CREA"

                                                    several family council engineering the Within matters. level The
                                                  council brokerage the within and ,acts reserved same the share professions
                                                    the enlarging without instrument an adds credential CNAI the family
                                                    and ,outright act an owns role single no So competence. statutory
                                                                                    than less says role a of level the at distinct_task/2
                                                                                    does. council_family_distinct_task/2
                                                                                    /* ----------------------------------------------------------------------

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(engineering ,engenheiro_de_avaliacoes)council_family)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(engineering ,arquiteto)council_family)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(engineering ,engenheiro_agronomo)council_family)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,(brokerage ,corretor_de_imoveis)council_family)claim
.(verified ,cofeci_site ,(brokerage ,corretor_avaliador_cnai)council_family)claim

========================================================================== */
                                                                                    TASKS THE
                                                                                    ----------------------------------------------------------------------
                                                    ,1-14653 NBR of 1 clause to note the in quoted as ,345/1990 Res. CONFEA
                                                  -- attribution exclusive the -- PRIVATIVA ATRIBUICAO the acts four makes
                                                    and geographers ,geologists ,agronomists ,architects ,engineers of
                                                  and avaliacao ,pericia ,vistoria CREA: the with registered meteorologists
                                                  parts integral their ,property immovable and movable over ,arbitramento
                                                                                    appurtenances. and

                                                    altogether: competence different a broker the gives 3 art. 530/1978.6 Lei
                                                    comercializacao a quanto opinar ,ainda ,"podendo ,intermediation
                                                  does It commercialization. on opinion an grants statute The imobiliaria".
                                                    lives councils two the between contested Everything avaliacao. grant not
                                                                                    words. two those between gap the in
==========================================================================
                                                                                    /*  ↪
```

```
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(vistoria)task)claim
,('characteristics and condition its establish to property the of observation direct inspection:' ,en ,vistoria)label)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ↪

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(pericia)task)claim
,nbr_14653_1 ,('court a for typically ,fact disputed of determination technical examination: expert' ,en ,pericia)label)claim
.(verified ↪

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(avaliacao)task)claim
.(verified ,nbr_14653_1 ,('rights and fruits its ,asset an of value the of determination valuation:' ,en ,avaliacao)label)claim

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(arbitramento)task)claim
alternatives between or ,alternatives controversial technically between deciding arbitration:' ,en ,arbitramento)label)claim
1(b) art. %  .(verified ,confea_res_345_1990 ,('factors subjective on turn that ↪

.(verified ,lei_6530_1978 ,(intermediacao)task)claim
,('property real of letting and exchange ,sale ,purchase the in intermediation' ,en ,intermediacao)label)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ↪

.(verified ,lei_6530_1978 ,(opiniao_comercializacao)task)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,('commercialization estate real to as opinion' ,en ,opiniao_comercializacao)label)claim

---------- */
what. performs Who
/* ----------

resolution. council a on only not ,statute a on rest acts core three The */
,AVALIAÇÕES ,análises ,projetos ,"estudos lists 7(c) art. 194/1966.5 Lei
professional the among técnica" divulgação e PARECERES ,PERÍCIAS ,VISTORIAS
the makes 8 art. and ,agronomist and architect ,engineer the of activities
legally persons natural of competence the (f)-7(a) art. of activities
an for practice illegal it makes 6(a) art. them; for qualified
but ,professions these to reserved acts perform to person unregistered
grants statute the So are. those acts which list not does statute the
reservation the states 345/1990 Res. and ,(permitted) competence the
others). by valuations voids 3 art. privativa"; "atribuição (exclusive:
authority which see can reader the so ,recorded are citations Both
from parecer ,resolution the from comes arbitramento -- act which carries
/* statute. the
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,avaliacao ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,vistoria ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,pericia ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,avaliacao ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,vistoria ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,pericia ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,avaliacao ,engenheiro_agronomo)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,vistoria ,engenheiro_agronomo)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(permitted ,pericia ,engenheiro_agronomo)performs)claim

.(verified ,lei_5194_1966 ,(parecer_tecnico)task)claim
,('professions engineering the of activity professional a as ,opinion technical' ,en ,parecer_tecnico)label)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ↪
.(verified ,lei_5194_1966 ,(exclusive ,parecer_tecnico ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(exclusive ,parecer_tecnico ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(exclusive ,parecer_tecnico ,engenheiro_agronomo)performs)claim

.(verified ,lei_5194_1966 ,(lei_5194_1966 ,engenheiro_de_avaliacoes)governed_by)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(lei_5194_1966 ,arquiteto)governed_by)claim
.(verified ,lei_5194_1966 ,(lei_5194_1966 ,engenheiro_agronomo)governed_by)claim

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,vistoria ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,pericia ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
```

```
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,avaliacao ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,arbitramento ,engenheiro_de_avaliacoes)performs)claim

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,vistoria ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,pericia ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,avaliacao ,arquiteto)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,arbitramento ,arquiteto)performs)claim

.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,vistoria ,engenheiro_agronomo)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,pericia ,engenheiro_agronomo)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,avaliacao ,engenheiro_agronomo)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(exclusive ,arbitramento ,engenheiro_agronomo)performs)claim

                                    a exercer Imoveis de Corretor ao "Compete says 3 art. 530/1978.6 Lei */
                                        say not does it -- reservation a not ,competence a intermediacao":
                                        .'exclusive` not ,'permitted` therefore is Intermediation "privativa".

                                    3 art. 345/1990 Res. .'contested` is avaliacao on standing s'broker The
                                    pleno de "nulas CREA a with registered not persons by valuations declares
                                        two the between litigated was broker the reaches that whether direito";
                                    (474.708 (ARE Court Federal Supreme the to appeal s'CONFEA and ,councils
                                        KB the so ,read been not has judgment court-lower The .2012 in failed
                                                /* winner. a than rather dispute the records
.(verified ,lei_6530_1978 ,(permitted ,intermediacao ,corretor_de_imoveis)performs)claim
.(verified ,lei_6530_1978 ,(permitted ,opiniao_comercializacao ,corretor_de_imoveis)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(contested ,avaliacao ,corretor_de_imoveis)performs)claim

.(verified ,lei_6530_1978 ,(permitted ,intermediacao ,corretor_avaliador_cnai)performs)claim
.(verified ,cofeci_site ,(permitted ,opiniao_comercializacao ,corretor_avaliador_cnai)performs)claim
.(verified ,confea_res_345_1990 ,(contested ,avaliacao ,corretor_avaliador_cnai)performs)claim

                                        ---------------------------------------------------------------- */
                                    a to visible becomes boundary the where is instrument The documents. The
                                        legally a with document engineering signed a is laudo the reader:
                                    the carry to it requires (m)1.10 cl. 2-14653 NBR and ,author answerable
                                        profissional(is) do(s) assinatura e completa legal "qualificacao
                                    in nowhere appears "corretor" word The avaliacao". pela responsavel(is)
                                        .2 Part in 0 ,1 Part in occurrences 0 -- standard the of part either
                                                /* ----------------------------------------------------------------

.(verified ,nbr_14653_1 ,(laudo_de_avaliacao)instrument)claim
,nbr_14653_2 ,('qualification legal full s"author the under signed ,report valuation' ,en ,laudo_de_avaliacao)label)claim
.(verified
.(verified ,nbr_14653_2 ,(laudo_de_avaliacao ,engenheiro_de_avaliacoes)issues)claim
.(verified ,nbr_14653_2 ,(laudo_de_avaliacao ,arquiteto)issues)claim
.(verified ,nbr_14653_2 ,(laudo_de_avaliacao ,engenheiro_agronomo)issues)claim

                                    recorded file this of revision earlier An .2026 September 20 ,CORRECTION */
                                    the wrong: was That cofeci_site. against VERIFIED as 'ptam` instrument an
                                        ,Imóveis") de ("Avaliadores register the names read actually page council
                                        and area s'appraiser the ,CNAI" "Certificado the ,schools accredited the
                                    what is below credential The term. the uses nowhere and -- census CNAI the
                                        broker CNAI the product work the of form and name The supports. page the
                                                /* all. at asserted not therefore are and read been NOT have issues
.(verified ,cofeci_site ,(certificado_cnai)instrument)claim
,cofeci_site ,('register "appraisers the on broker a by held credential the certificate: CNAI' ,en ,certificado_cnai)label)claim
.(verified
.(verified ,cofeci_site ,(certificado_cnai ,corretor_avaliador_cnai)issues)claim

                                    ================================================================== */
                                        unverified entirely ,set contrast a -- STATES UNITED THE
                                                ----------------------------------------------------------------
                                        so and ,FROM distinct be to something has distinct_task/2 that so Present
```

```
                                                  Brazilian the finds reader American an (that claim opening s'article the
                                                  an than rather comparison a as stated be can strange) arrangement
                                                  ,role/1 to invisible therefore and unverified is row Every assertion.
                                                  the and XI Title reads someone until appendix printed the and performs/3
                                                  it. of any cite not Do criteria. AQB
================================================================================
                                                  /*  ↪

                                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(certified_general_appraiser)role)claim
                                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(us ,certified_general_appraiser)belongs_to)claim
                  .(unverified ,firrea_title_xi ,('appraiser general certified' ,en ,certified_general_appraiser)label)claim
                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(state_certification ,certified_general_appraiser)entry_qualification)claim
                                  .(unverified ,uspap ,(uspap ,certified_general_appraiser)governed_by)claim

                                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(us_real_estate_broker)role)claim
                                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(us ,us_real_estate_broker)belongs_to)claim
                  .(unverified ,firrea_title_xi ,('broker estate real' ,en ,us_real_estate_broker)label)claim

                                  .(unverified ,uspap ,(us_appraisal)task)claim
                                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(broker_price_opinion)task)claim
                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(exclusive ,us_appraisal ,certified_general_appraiser)performs)claim
                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(permitted ,broker_price_opinion ,us_real_estate_broker)performs)claim
                  .(unverified ,firrea_title_xi ,(excluded ,us_appraisal ,us_real_estate_broker)performs)claim

================================================================================ */
                                                  RELATIONS DERIVED
================================================================================
                                                  /*  ↪

                                                  permitted is or exclusively it holds it if task a do actually may role A */
                                                  about not ,reservation the about statement a is "exclusive" it.
                                                  of class named a to acts four the reserves 345/1990 Res. solitude:
                                                  attribution. exclusive an share may roles several so ,jointly professions
                                                  /* class. that outside everyone is excludes reservation the What
                                  .(exclusive ,T ,R)performs -: (T ,R)may
                                  .(permitted ,T ,R)performs -: (T ,R)may

                                  .(exclusive ,T ,_)performs -: (T)reserved

                                  other no that perform may role this task a -- Task) ,distinct_task(Role */
                                  predicate the is This all. at perform may jurisdiction same the in role
                                  /* about. asks title s'article the
                                  -: (T ,R)distinct_task
                                  ,(T ,R)may
                                  ,(J ,R)belongs_to
                                  ,(T ,Other)may ) +\
                                  ,R ==\ Other
                                  .( (J ,Other)belongs_to

                  holds system council one that act an -- Task) ,council_family_distinct_task(CouncilFamily */
                                  claim. real s'article the is This all. at touch cannot other the and

                  directly T) ,may(R ,F) ,council_family(R Enumerating bearing.-load is setof/3 The
                  three by shared reservation act-four a so ,ROLE per solution one yields
                  the collapses setof/3 times. twelve back comes professions engineering
                  /* act. and family council per solution one is predicate the so ,first pairs
                  -: (T ,F)council_family_distinct_task
                  ,(Pairs ,((Act ,R)may ,(Fam ,R)council_family)^R ,Act-Fam)setof
                  ,(Pairs ,T-F)member
                  ,(T ,Other)may ) +\
                  ,(G ,Other)council_family
                  .( F ==\ G
```

```
/* act. same the holding roles two -- T) ,B ,shares_task(A */
-: (T ,B ,A)shares_task
  ,(T ,A)may
  ,(T ,B)may
  .B >@ A

/* task. the of out shut affirmatively is role the -- Task) ,barred(Role */
.(excluded ,T ,R)performs -: (T ,R)barred

dispute in is task the on standing s'role the -- Task) ,contested(Role */
/* barred. as settled nor held neither councils: the between
.(contested ,T ,R)performs -: (T ,R)contested

secondary the in conflated routinely acts two -- TaskB) ,boundary(TaskA */
/* apart. keeps Journal the which ,literature
.(opiniao_comercializacao ,avaliacao)boundary
.(intermediacao ,avaliacao)boundary
.(vistoria ,pericia)boundary

,boundary a of sides opposite on ,roles two -- RoleB) ,confusable(RoleA */
s'A from barred is B another: one for mistakes reader lay a outputs whose
/* contested. is it on standing its or ,act
-: (B ,A)confusable
  ,(TB ,TA)boundary
  ,(TA ,A)may
  ,(TB ,B)may
  .( (TA ,B)contested ; (TA ,B)barred )

================================================================================ */
AUDIT
================================================================================
/*  ↪

.(unverified ,Id ,F)claim -: (Id ,F)unverified_claim

-: (Id)undeclared_source
  ,(_ ,Id ,_)claim
  .(_ ,_ ,Id)source +\

function bare a or error an either is registers council no that role A */
reach not does it so ,unverified is and ,latter the is (perito_judicial
/* role/1).
-: (R)unregistered_role
  ,(R)role
  .(R ,_)registers +\

/* task. one on standing excluded an and exclusive an both holding role A */
-: (T ,R)contradictory_standing
  ,(exclusive ,T ,R)performs
  .(excluded ,T ,R)performs

/* perform. may nobody task A */
-: (T)orphan_task
  ,(T)task
  ,(T ,_)may +\
  ,(T ,_)barred +\
  .(T ,_)contested +\

/* family. council no in role A */
-: (R)role_without_council_family
  ,(R)role
  .(_ ,R)council_family +\
```

```
                                                    /* English. in label no with role A */
                                                                        -: (X)unlabelled
                                                    ,( (X)council ; (X)instrument ; (X)task ; (X)role )
                                                                    .(_ ,en ,X)label +\

                                        Written consistent. internally is base knowledge the when true -- check/0 */
                                                    by on reported and ,hook commit a or build a from used be to
                                                                    /* tests/test_valuation_roles.pl.
                                                                                -: check
                                                                    ,(_)undeclared_source +\
                                                                    ,(_)unregistered_role +\
                                                                ,(_ ,_)contradictory_standing +\
                                                                ,(_)role_without_council_family +\
                                                                    ,(_)orphan_task +\
                                                                    .(_)unlabelled +\

                                                        /* eye. by file the checking for ,dump readable-human -- dump/0 */
                                                                                -: dump
                                                        ,nl ,('-- only) (verified roles --')write
                                                                                ,(R)role )
                                                                            ,(L ,en ,R)label
                                                        ,nl ,(L)write ,('  ')write ,(R)write ,('  ')write
                                                                                fail
                                                                            ,( true ;
                                                    ,nl ,('-- alone holds family council each acts --')write
                                                                ,(T2 ,F)council_family_distinct_task )
                                                        ,nl ,(T2)write ,('  <-  ')write ,(F)write ,('  ')write
                                                                                fail
                                                                            ,( true ;
                                    ,nl ,('-- family) council a within (shared alone holds role single no acts --')write
                                                ,(Shared ,((A ,_)distinct_task +\ ,(A ,R3)may)^R3 ,A)setof )
                                                                        ,(Shared ,T3)member
                                                        ,nl ,(T3)write ,('  ')write
                                                                                fail
                                                                            ,( true ;
                                                        ,nl ,('-- claims unverified --')write
                                                                        ,(Id ,F)unverified_claim )
                                                        ,nl ,(F)write ,('  ')write ,(Id)write ,('  ')write
                                                                                fail
                                                                            .( true ;
```

المراجع

:1 Parte --- bens de Avaliação :1-14653 NBR .(2001 (Apr. Técnicas Normas de Brasileira Associação and (2001 (June 1 Errata incorporates ;2001 May 30 from Valid rep. Tech. .gerais Procedimentos 44.3 avaliações, de engenheiro 19.3 arbítrio, de campo 8.3 clauses: Cited .(2005 (April 2 Errata ABNT by superseded edition, 2001 the to are Citations .1 clause to note the and mercado, de valor ABNT. Janeiro: de Rio edition. current the in differ may numbers clause ;1:2019-14653 NBR 20.3 clauses: Cited rep. Tech. .urbanos Imóveis :2 Parte --- bens de Avaliação :2-14653 NBR .(2011)— campo (the 1.5.1.2.8 factors), adjustment of (sources 2.4.1.2.8 ,(reconhecidas técnicas entidades) Janeiro: de Rio professional). responsible the of (signature (m)1.10 and percent) 15± at arbítrio de ABNT.

profissões das exercício o Regula .1966 de dezembro de 24 de ,194.5 nº Lei .(1966 ,24 (Dec. Brasil 7(c), articles: Cited .providências outras dá e Engenheiro-Agrônomo, e Arquiteto Engenheiro, de the making ,8 and activities, professional the among pareceres perícias, vistorias, avaliações, listing https://www.plana :url persons. natural qualified legally of competence the 7(a)--(f) art. of activities .(09/20/2026 on (visited lto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm

de profissão à regulamentação nova Dá .1978 de maio de 12 de ,530.6 nº Lei .(1978 ,12 (May Brasil .providências outras dá e fiscalização de órgãos seus de funcionamento o disciplina Imóveis, de Corretor (intermediation, 3 and Imobiliárias) Transações em Técnico of title the on (admission 2 articles: Cited https://www.planalto.gov.br/cci :url .(imobiliária comercialização à quanto opinar to power the and .(09/20/2026 on (visited vil_03/leis/l6530.htm

Arquitetura da exercício o Regulamenta .2010 de dezembro de 31 de ,378.12 nº Lei .(2010 ,31 (Dec.— Conselhos os e CAU/BR -- Brasil do Urbanismo e Arquitetura de Conselho o cria Urbanismo; e .providências outras dá e CAUs; -- Federal Distrito do e Estados dos Urbanismo e Arquitetura de the of (creation 24 activities), architect's the among avaliação perícia, vistoria,) 2(VI) articles: Cited (CONFEA 65--64 and CREAs) the with registered architects of (transfer 55 CAUs), the and CAU/BR https://www.planalto.gov.br/cc :url .(Agronomia e Engenharia of councils renamed CREAs the and .(10/06/2026 on (visited ivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm

https://w :url .(BelWertV) Beleihungswertermittlungsverordnung .(2022) Deutschland Bundesrepublik .ww.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html

de Credenciadas Escolas Imóveis; de Avaliadores .(2026) Imóveis de Corretores de Federal Conselho https://www.cofeci.gov.br/avaliadores- :url COFECI. .CNAI CENSO CNAI; Certificado Avaliação; .(09/20/2026 on (visited imoveis

29 de ,218 nº Resolução .(1973 ,29 (June Agronomia e Arquitetura Engenharia, de Federal Conselho Engenharia, da profissionais modalidades diferentes das atividades Discrimina .1973 de junho de (visited https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 :url .Agronomia e Arquitetura .(10/06/2026 on

profissional por exercício ao quanto Dispõe .1990 de julho de 27 de ,345 nº Resolução .(1990 ,27 (July— https://n :url .Engenharia de Perícias e Avaliações de Engenharia de atividades das superior nível de .(10/06/2026 on (visited ormativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393

No (EU) Regulation Amending 2024/1623 (EU) Regulation .(2024) Council and Parliament European https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401 :url .(CRR3) 575/2013 .623

الممارسة المقارنة

Department: Comparative Practice

من يحق له التوقيع على تقرير التقييم: أنطولوجيا السلطة التوقيعية العليا في 134 ولاية قضائية

ويليام بيرت كرايتور

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 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. كل ولاية قضائية تنظم من يحق له إجراء التقييم لها تصنيفها الخاص للمُقيّمين: فئاتها الخاصة من الأشخاص الذين يحق لهم قانونًا التوقيع على تقرير التقييم، وعدد مستوياتها الخاصة، ومحورها الخاص لتصنيفها --- حسب القيمة في الولايات المتحدة، وحسب الغرض في ألمانيا، وحسب فئة الأصول في الهند، وحسب المهمة وليس الشخص في البرازيل، ولا يوجد تصنيف على الإطلاق في اليابان. يسجل هذا المقال تلك الأنطولوجيات الأصلية لـ 134 ولاية قضائية مدرجة في قائمة تغطية هذه المجلة --- بشكل كامل لثمانية أنظمة مرجعية وملخصًا للبقية --- ويعلق على كل فئة مقابل أنطولوجيا مرجعية مشتركة من الجوانب: مستوى النطاق (متدرب، مقيد، عام) مع جانبين مستقلين للحالة (سجل الغرض الخاضع للتنظيم؛ محكمة أو محلف)، يُقرأ كلاهما من الناحية القانونية والواقعية؛ ومن ينفذ البوابة الفعالة؛ وكيف يتم تشكيل الفئة؛ ومسار دخول منظم --- بوابة التعليم، ومؤشر صرامة الامتحان، والخبرة، والتعيين، وسنوات الخبرة. النتائج الرئيسية هي التالية: بوابة التعليم هي درجة علمية محددة في 96 نظامًا من أصل 115 نظامًا معروفة، ويتم قبول أي درجة بكالوريوس في ثلاثة أنظمة: الولايات المتحدة، وكندا خارج كيبيك، وبورتوريكو. يبلغ صرامة الامتحانات ذروتها في شرق آسيا، والولايات المتحدة هي النظام الوحيد الذي يوجد فيه امتحان ترخيص حكومي منخفض الصرامة يأتي بعد امتحان خاص صارم. وبالنظر إلى معايير الدخول وحدها ---التعليم، والامتحانات، وسنوات الخبرة، وكثافة الممارسين، والطلب على تقييم الضمانات--- تنقسم الأنظمة إلى مجموعتين رئيسيتين تشملان جميع الأنواع: مجموعة «سوق الرهن العقاري»، التي يتطلب فيها الإقراض إجراء تقييم لكل قرض كإجراء روتيني ويكون الامتحان معتدلاً، ومجموعة «الامتحانات الحكومية»، التي لا يتطلب فيها ذلك ويكون الامتحان أصعب. الخط الفاصل بين السجل الوزاري والهيئة المعتمدة غير مرئي في تلك الجوانب، ولا تستعيد عملية التجميع التصنيف النمطي (مؤشر راند المعدل 14.0). تقع الولايات المتحدة ضمن فئة سوق الرهن العقاري إلى جانب كندا والمملكة المتحدة وأيرلندا؛ وما يميزها هو جانب واحد، وهو انقسام القمة: فالفئة التي يضعها القانون في القمة والفئة التي تدير السوق العليا في الممارسة العملية مختلفتان، وفي الحالة الأمريكية، فإن الفئة الإدارية هي تصنيف خاص لا أساس له في قانون الترخيص، ويستند إلى الفحص الحكومي الأقل صرامة في القائمة. هناك خمسة عشر نظامًا آخر تنقسم فيه القمة، كما تجمع كندا وأستراليا وهونغ كونغ أيضًا بين التشريع والهيئة المهنية؛ وتختلف الولايات المتحدة من حيث الدرجة، وليس من حيث النوع --- فهي وبورتوريكو، التي تشترك معها في الترخيص والامتحان، هما الوحيدتان اللتان تجمعان بين فئة إدارية لا تستند إلى قانون الترخيص وامتحان ولاية يُعد الأقل صرامة في القائمة.

Keywords: ترخيص المُقيّمين، مهنة التقييم، التنظيم المقارن، علم الوجود، التصنيف متعدد الأوجه، معايير القبول، مسافة غاور، القياس متعدد الأبعاد

1 السؤال

إذا سألت عن الجهة المخولة بإعداد تقرير تقييم في بلد معين، فستحصل على قائمة بالفئات: الأشخاص المعترف بهم قانونًا، أو هيئة تنظيمية، أو منظمة مهنية، أو السوق باعتبارها مؤهلة لإجراء التقييم، إلى جانب أنواع التقييمات التي يجوز لهم تقديمها ولصالح من. وطرح السؤال نفسه بشأن بلد آخر ينتج عنه نوع مختلف من القوائم، وليس مجرد تفاصيل مختلفة. ففي الولايات المتحدة، يتم تقسيم السلم حسب قيمة العقارات ومدى تعقيده إلى «مرخص»، و«معتمد سكني»، و«معتمد عام»، مع ترك الدرجات الأعلى للتصنيفات الخاصة. في ألمانيا، يعتمد التقسيم على الغرض: لقب أساسي غير محمي، وطبقة شهادات، وتعيين عام محلف للاستخدام القضائي، ولجنة قانونية منفصلة تحتفظ ببيانات المعاملات. في الهند، يكون التصنيف حسب فئة الأصول؛ وفي روسيا، حسب «الاتجاه». لا تفرض البرازيل قيودًا على الأشخاص: شهادة الهندسة هي البوابة لإجراء التقييمات الهندسية بموجب المعيار NBR 14653 (Brasileira Associação Técnicas Normas de 2019)، على الرغم من أن سماسرة العقارات المسجلين لدى CNAI يصدرون آراءً بشأن القيمة السوقية بموجب قرار صادر عن COFECI، وهي ممارسة طعن فيها مجلس الهندسة أمام المحكمة (Corretores de Federal Conselho

Imóveis de 2007)؛ ويُطبق التصنيف وفقًا للمعيار على العمل. أما اليابان، فلديها مؤهل واحد، يتم تحديده على مستوى عالٍ من خلال امتحان، وينطبق في جميع الحالات.

هذه ليست ستة ترتيبات لسلم واحد؛ بل هي ستة أنطولوجيات. ومحاولة وضعها ضمن هيكل هرمي واحد من شأنها أن تشوه صورة خمسة منها. لذلك، يقوم المقال بمهمتين: الحفاظ على تميز كل منها، وتسجيل نظام التصنيف الخاص بكل ولاية قضائية كما هو مذكور، وإضافة تعليقات توضيحية لكل فئة أصلية تشير إلى نظام تصنيف مشترك يحتوي على عدد قليل من الجوانب. وبهذه الطريقة، تستند المقارنات إلى التعليقات التوضيحية، وليس إلى الأسماء. ويتمثل هذا النهج في التصنيف الجوانبي كما يُستخدم في علم المكتبات (Ranganathan 1967). كل فئة تمثل نقطة في عدة أبعاد، وعند المقارنة، يُحافظ على أحد الأبعاد ثابتًا بينما يتم فحص الأبعاد الأخرى.

القائمة المعروضة هي تغطية المجلة لـ 134 ولاية قضائية، تم تسجيلها باستخدام المعايير الواردة في ملحق المقال المنشور في هذا العدد الذي يقارن بين معايير التقييم الدولية (Craytor 2026). يُستخدم مصطلح «الولاية القضائية» عمليًّا للإشارة إلى نظام تنظيمي مستقل للتقييم. ولا يتطابق هذا المصطلح بشكل مباشر مع الدول ذات السيادة: فقد أُدرجت كيبيك بشكل منفصل عن كندا لأنها تمتلك نظامًا قانونيًّا خاصًّا بها؛ كما أُدرجت بورتوريكو بشكل منفصل عن الولايات المتحدة لأنها تعمل كسلطة ترخيص مستقلة على الرغم من المعايير الفيدرالية؛ يُدرج كل من دبي وأبو ظبي بشكل منفصل لأن كلًّا منهما يمنح التراخيص لمقيّميها الخاصين؛ أما جزر كايمان مع برمودا ودول منظمة دول شرق الكاريبي ،(OECS) فيُدرج كل منها كبند واحد: دول منظمة دول شرق الكاريبي (OECS) لأنها تشترك في اتحاد نقدي وهيئة إشراف مصرفي، وجزر كايمان وبرمودا لأنهما تشتركان في نفس النمط غير الخاضع للتنظيم الذي تقوده RICS (RICS هي المعهد الملكي للمساحين القانونيين). وفي الأقسام الكمية، تُسمى وحدة الملاحظة «نظامًا» لهذا السبب. يقدم الملحق، لكل ولاية قضائية، المعيار المعمول به ووضعه القانوني، وما إذا كانت الترخيص أو التسجيل بمثابة بوابة لممارسة المهنة، وقد تم التحقق من كل ذلك بالرجوع إلى المصادر الأولية. تتضمن هذه المقالة أيضًا الفئات والجوانب ومسارات الدخول. وتبحث في المتطلبات اللازمة للوصول إلى قمة المهنة في كل بلد، وكيف يتم تجميع البلدان عند أخذ هذا العامل وحده في الاعتبار.

2 الأنطولوجيات الأصلية وأنطولوجيا مرجعية واحدة

فيما يتعلق بالبلدان المرجعية الثمانية --- الولايات المتحدة، وألمانيا، فرنسا، والمملكة المتحدة، واليابان، والبرازيل، وإسبانيا، وإيطاليا--- تقدم القائمة جميع الفئات المحلية بالكامل، بما في ذلك المستويات القانونية، والسجلات، وقوائم المحاكم، والشهادات، والتسميات الخاصة، والمناصب العامة، واللقب المفتوح الذي لا يوفر القانون أي حماية له. أما بالنسبة للـ 126 ولاية قضائية الأخرى، فإن السجل يقتصر على ذكر أعلى فئة تنطبق على الأعمال التجارية والسكنية، بالإضافة إلى الفئات الرئيسية الخاضعة للتنظيم أو المعترف بها في السوق والمحددة في البحث الخاص بالمادة 7؛ وسيتم إعداد قائمة كاملة في المرحلة التالية من العمل. وهذه، بحكم تصميمها، هي «علم الوجود» للمرحلة الأولى للفئة القمة --- وهي الفئة التي تدير المهنة في كل ولاية قضائية --- وينبغي قراءة الأرقام والجداول على أنها تصف تلك الفئة ومسار الدخول إليها، وليس السلم بأكمله الموجود تحتها. نحتفظ بالأسماء الأصلية ونرتب الفئات في هيكل هرمي قائم على علاقة «الأصل والفرع» (بحيث يفترض، على سبيل المثال، أن «MAI» (عضو معهد التقييم) يتطلب الحصول على شهادة «Certified General» مسبقًا). يوضح الجدول 1 المخطط، بينما يعرض الشكل 1 الهيكل. تم تضمين المكاتب العامة --- مثل المقيّمين، ووكالة التقييم العقاري الفرنسية (*Direction de l'immobilier de l'État*)، ووكالة مكتب التقييم البريطانية (Valuation Office Agency)، ووكالة التقييم الألمانية (Gutachterausschuss) --- نظرًا لأنها تمثل في عدد من البلدان الفئة التي تضطلع بالوظيفة الخاضعة للتنظيم، ويمكن للقارئ الذي يهتم فقط بالممارسين في القطاع الخاص استبعادها عن طريق خاصية واحدة.

يتم اختيار الطبقة العليا وفقًا لقاعدة واحدة. وهي الطبقة التي، في الممارسة العملية، تتحكم في الأعمال التجارية والمؤسسية والقضائية، وفي توارث الكفاءة داخل المهنة: وليست أعلى رتبة قانونية إذا كانت تلك الرتبة خالية من مثل هذه الأعمال، وليست لقبًا خاصًّا ما لم يكن البوابة الفعلية للوصول إليها. يُشار إلى أربعة أنواع من الاستثناءات في القائمة. عندما تكون الطبقة القمة القانونية والطبقة القمة الإدارية فئتين مختلفتين --- مثل «المحترف العام المعتمد الأمريكي» و«MAI»؛ و«الخبير المحلف الألماني» و «المثمن المعتمد للإقراض من قبل «HypZert (هيئة الاعتماد الألمانية لمثمني قروض الرهن العقاري) ---يتم تسجيل كليهما، وتحتوي القائمة على جانب انقسام القمة، والصف الأساسي---الذي يُدخل في الجداول ومصفوفة المسافة---هو القمة الإدارية في كل نظام من هذا القبيل، وليس النظام الأمريكي وحده. عندما تكون القمة شركةً وليس شخصًا --- مثل *sociedad de tasación* الإسبانية، ولجان البنوك الباكستانية والبنغلاديشية --- يسجل الصف بوابة الشركة والشخص الذي يوقع نيابة عنها. وحيثما لا يوجد رأس قانوني ويكون تسجيل هيئة مهنية هو البوابة الكاملة --- مثل المملكة المتحدة، وهولندا، والتراخيص الاسكندنافية --- يُعلم الصف بأنه مخصص للسوق فقط. وحيثما تكون الجهة العليا هي منصب عام، يتم الاحتفاظ بها في نفس المخطط. وقد صيغت القاعدة بحيث يمكن تطبيقها من قبل شخص آخر غير المؤلف؛ ويسجل عمود « apex_note» في القائمة، لكل نظام، الفئة التي تم اختيارها والسبب وراء ذلك.

تُرفق الأنطولوجيا المرجعية بتعليقات توضيحية لكل فئة تشمل الجوانب الواردة في القسم 3. وتُنتج المقارنة عندئذٍ ثلاث علاقات، وهي فقط هذه:

- المكافئ: فئتان أصليتان تتمتعان بنفس المستوى الفعلي، ونفس نطاق الأصول والغرض، ونفس مصدر الإنفاذ. فالمُقيِّم المسجَّل لدى RICS و«taxateur» المسجَّل في NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)، سجل المُقيِّمين الهولنديين) هما مكافئان.
- المماثل: نفس الوظيفة في إطار دستور أو تطبيق مختلف. المُقيّمين الأمريكيون المعتمدون الحاصلون على شهادة MAI والمُقيّم الألماني المعتمد من غرفة التجارة (*ffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*ö) متماثلان: كلاهما

بوابة فعالة للتقاضي والعمل المؤسسي؛ أحدهما لقب خاص يُفرض عمليًّا من قبل المقرضين والوكالات والمحاكم، التي تعتبره مؤهلاً؛ والآخر تعيين من الغرفة بموجب § 36 من قانون تنظيم التجارة. ومعظم ما يُعتبر مفيدًا في المقارنة هو من هذا النوع.

- لا يوجد نظير: قيمة جانبية تملأها إحدى الولايات القضائية وتتركها أخرى فارغة. لا توجد في اليابان وفرنسا فئة مقيدة للمُقيّمين العقاريين؛ ولا توجد في الولايات المتحدة فئة قضائية في القانون؛ ولا تصنف البرازيل الأشخاص.

نظرًا لأن العلاقات تُحسب استنادًا إلى التعليقات التوضيحية بدلاً من أن تُعلن بين الفئات، فإن إضافة نظام ما لا تتطلب أبدًا إعادة النظر في التعيينات الخاصة بالأنظمة الأخرى. وهذا هو ما يجعل القائمة الكاملة قابلة للإدارة.

جدول 1: مخطط علم الوجود. الكيانات وخصائصها والعلاقات بينها؛ وأسماء الحقول هي نفسها الموجودة في ملف البيانات.

العنصر	المعنى
النظام	البيئة التنظيمية: الإطار القانوني، محاور التصنيف، مستوى المحاكم، الطلب على تقييم الضمانات، نظام البيانات، نظام العمومية، مجال التخصص، نموذج الكفاءة، عدد الممارسين، الثقة
فئة أصلية	فئة من الأشخاص معترف بها محليًّا ويجوز لها التوقيع على تقرير تقييم باسمها الخاص
kind	كيفية تشكيل الفئة: المستوى القانوني، السجل، قائمة المحكمة، الشهادة، التعيين، المنصب العام، اللقب المفتوح، ترخيص الشركة، درجة التخصيص
parent	الفئة التي يفترضها هذا (علاقة متطلب مسبق، تشكل الشجرة الخاصة بكل نظام)
scope.purposes, scope.asset, breadth	ما الذي قد تقدّره الفئة ولمن، في التصنيف المشترك
specialties[]	التخصصات التي يعترف بها القانون أو السوق، ولكل منها طابعها الرسمي (قانوني، أو معتمد بشهادة، أو غير رسمي)
scope_level	من الناحية القانونية: المتدرب من المستوى L0، المستوى L1 المقيد، المستوى L2 العام (الترتيبي)
court_sworn regulated_purpose, enforced_by de_facto, entry	جوانب الوضع القانوني، التي لا تعتمد على مستوى النطاق ولا تتأثر ببعضها البعض المستوى الذي يسمح السوق لحامل السند بالوصول إليه، ومن الذي يفرضه بوابة التعليم، الامتحان (مؤشر الصرامة)، الخبرة، العرض التوضيحي، التعيين، عدد السنوات اللازمة للوصول إلى
analogous, equivalent, no_counterpart	العلاقات المحسوبة استنادًا إلى التعليقات التوضيحية (القسم 2)
النوع من A إلى G	نوع النظام المحدد يدويًّا، في التعليقات التوضيحية
المجموعة 1--7	المجموعة التجريبية، المحسوبة استنادًا إلى التعليقات التوضيحية (القسم6)؛ الجدول4 يحدد الأنواع

3 الجوانب

1.3 مستوى نطاق البحث وحالته، اقرأ مرتين

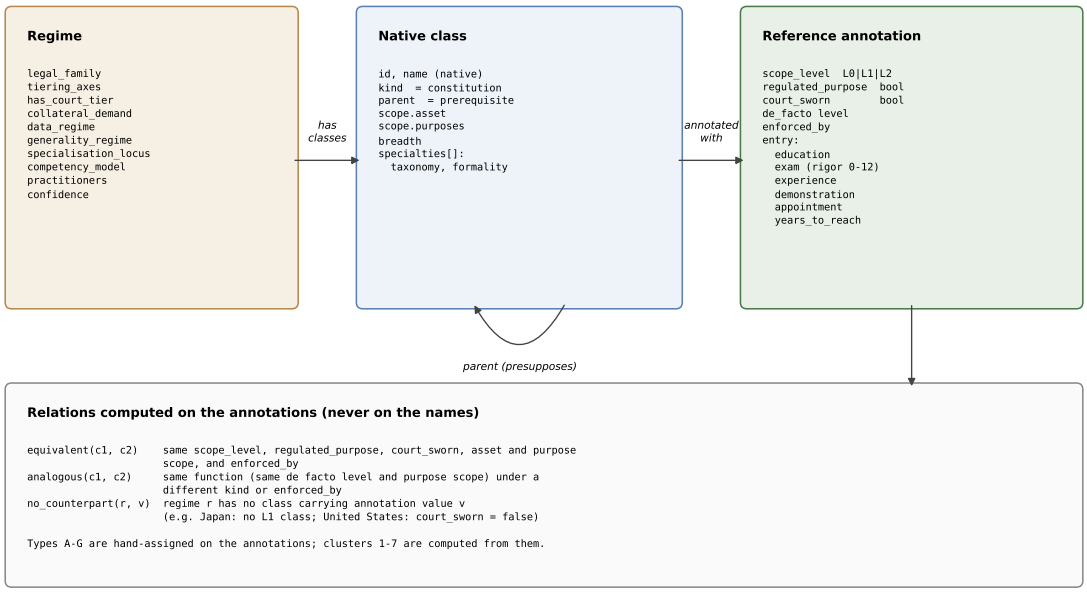
تصف الجوانب المركزية ما يجوز لحامل الفئة التوقيع عليه. وهي ليست سلسلة واحدة. الأول هو مستوى نطاق ترتيبي:

L0
متدرب أو مساعد --- يعمل تحت إشراف، ولا يحق له التوقيع؛

L1
مقيّد --- يجوز له التوقيع في حدود قيمة معينة أو عدد وحدات معين أو الاستخدام السكني؛

L2
عام --- أي عقار، للأغراض العادية.

أما الجانبان المتبقيان فهما جانبان متعلقان بالوضع، ويوجدان بشكل مستقل عن مستوى النطاق وعن بعضهما البعض: «الغرض الخاضع للتنظيم » --- ويشمل ذلك التسجيل في سجل خاضع للرقابة لأغراض الإقراض، أو الضرائب، أو نزع الملكية، أو الإعسار، أو تقييم الصناديق؛ و«محكمة أو محلف» --- وهذا يعني أن يكون الشخص مدرجًا أو قد أدى اليمين أو عُيّن كخبير يتمتع بوضع قانوني يختلف عن وضع الشاهد العادي. الخبير القضائي المحلف ليس فئة أعلى من المثمن المسجل في سجل الإقراض، كما أن المثمن المسجل في سجل الإقراض ليس فئة أعلى من الخبير القضائي المحلف؛ بل هما فرعان منفصلان. يتمتع المُوقَّع الإسباني على شهادة *sociedad de tasación* بوضع «الغرض المنظم» ولكنه لا يتمتع بوضع «المحكمة»؛ أما *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* الألماني فيتمتع بوضع «المحكمة»، وفي حالة الإقراض، يتطلب مؤهلاً إضافياً بموجب لائحة BelWertV



شكل 1: هيكل علم الوجود: يحتوي كل نظام على فئات أصلية؛ ويتم توضيح كل فئة أصلية بناءً على الجوانب المرجعية؛ ويتم حساب العلاقات الثلاث المشتركة بين الأنظمة بناءً على هذه التوضيحات.

(لائحة قيمة القروض العقارية)؛ أما المُقيّمين اليابانيين فيتمتعون بكلا الوضعين في شهادة واحدة. لا يزال ملف البيانات يصنف جانبي الوضع هذين على أنهما L3 (الغرض الخاضع للتنظيم) وL4 (المحكمة أو المحلف)، وهو إرث من مسودة سابقة كانت تعامل الخمسة جميعًا كسلم واحد. ومع ذلك، لا يُدعى إلى وجود ترتيب بين L2 وجانبي الوضع هذين أو بين جانبي الوضع أنفسهما. وما يُذكر هو ترتيب جزئي فقط: فكل وضع يتطلب على الأقل L2.

تظهر كل فئة هذه الجوانب مرتين. يسجل التعليق القانوني (*de jure*) المستوى الذي يسمح فيه القانون لحامل الترخيص بالتوقيع. في المقابل، يمثل التعليق الفعلي (*de facto*) المستوى الذي يقبل فيه السوق فعليًا حامل الترخيص، إلى جانب الجهة التي تفرض هذا الشرط: قانون، أو محكمة، أو هيئة تنظيمية مالية، أو لجان المقرضين، أو عملاء مؤسسيون، أو هيئة مهنية، أو لا أحد على الإطلاق. هذا التمييز ليس مجرد تفصيل دقيق؛ بل هو المكان الذي تتم فيه المقارنة. لا تسهم شهادة MAI بأي شيء من الناحية القانونية في الترخيص العام المعتمد، ومع ذلك فهي بمثابة البوابة الفعالة للعمل التجاري عالي القيمة، والمؤسسي، والمتعلق بحق الاستملاك، والتقاضي. تعد شهادة HypZert الألمانية مؤهلاً خاصاً والطريقة المعتادة التي يتبعها المقرضون للامتثال للائحة قيمة الإقراض العقاري، (BelWertV) التي تفترض كفاءة المثمنين المعينين أو المعتمدين من قبل الدولة أو هيئة معتمدة (§ 6). أما شهادة MRICS (عضو في RICS البريطانية، فهي ذات أهمية قانونية محدودة (تذكر بعض القوانين عضوية RICS، مثل قانون المؤسسات الخيرية لعام 2011، المادة 119(3))، لكنها، من الناحية العملية، ذات أهمية بالغة: فهي لا تمنح أي سلطة قانونية للتوقيع، وفي الوقت نفسه، تُعتبر على نطاق واسع بوابة للوصول إلى المهام المؤسسية. وبالتالي، تستند المقارنات بين الأنظمة المختلفة إلى التعليق الواقعي، ويتم الاحتفاظ بالتعليق القانوني؛ لأن حقيقة أن البوابة الفعالة منصوص عليها في قانون، أو في قاعدة هيئة تنظيمية، أو في ممارسات العملاء فقط، هي في حد ذاتها سمة تصنيفية.

2.3 الدستور، التخصص، العمومية

وتكمل المخطط ثلاث مجموعات أخرى من الجوانب. تسجل «الدستور» كيفية وجود الفئة: المستوى القانوني، السجل، قائمة المحكمة، الشهادة، التعيين الخاص، المنصب العام، اللقب المفتوح، ترخيص الشركة، أو --- في حالة البرازيل --- درجة التعيين التي ترتبط بالتقرير بدلاً من الشخص. كما يسجل المحور الذي تستند إليه الولاية القضائية في تحديد سلمها (القيمة، الأصل، الغرض، الأقدمية الخاصة، لا شيء، أو المهمة) و ما إذا كانت هناك درجة محكمة على الإطلاق.

يُعتبر التخصص مجالًا مستقلاً لأن الممارسين يتخصصون في أربعة مجالات: حسب نوع الأصل (مكتب، فندق، مزرعة عنب، طائرة، مصنع)، وحسب نوع الحصة (قد يقوم متخصص في الحصص الجزئية بتقييم أي فئة من الأصول؛ كما أن الأعمال المتعلقة برسوم الإيجار، وحقوق الارتفاق، وحقوق الهواء تُعد تخصصات مماثلة)، حسب الغرض (حق المرور، والاستحواذ الفيدرالي بموجب «الكتاب الأصفر» (المعايير الموحدة لتقييم عمليات الاستحواذ على الأراضي الفيدرالية)، والتقاضي، وإعادة التوطين، وحقوق الارتفاق للحفظ)، وحسب فئات مجردة مثل تخصيص قيمة استمرارية النشاط وخصومات الحصص الجزئية. يُسجل كل تخصص وفقًا لإجراءاته الرسمية: فئة الترخيص القانوني، أو الشهادة الخاصة، أو السمعة فقط. في الولايات المتحدة، تشكل التخصصات الهيكل العلوي الفعلي للسلم المهني، ولا يرد أي منها تقريبًا في قانون الترخيص؛ أما في الهند وروسيا، فإن التخصص هو المحور القانوني الأساسي، وفي هولندا هو المحور

الأساسي للسجل المهني (غرف .NRVT).

العمومية --- أي ما إذا كان الممارس يقوم بأنواع عديدة من العمل أم بنوع واحد --- هي سمة من سمات الأفراد، وليست سمة من سمات الفئات، ولا يمكن للسجل أن يحدد توزيعها. ما يسجله هو الاتجاه الذي يدفع إليه النظام: سواء كانت الرخصة لكل فئة من فئات الأصول (التخصص الإجباري)، أو تغطي كل شيء (التعميم المسموح به)، أو كان السوق صغيرًا جدًّا بحيث يتعذر التخصص (التعميم بحكم الضرورة)؛ وأين يحدث التخصص (في الترخيص، أو الشركة، أو الفرد)؛ ومن الذي يراقب الكفاءة في مهمة ما---المُقيّمين بموجب قاعدة الكفاءة مثل «المسؤولية المهنية» ((The Appraisal Foundation 2024)) في معايير الممارسة المهنية الموحدة للمُقيّمين (USPAP)، أو فئة الترخيص، أو الشركة المرخصة، كما هو الحال في «المسؤولية المهنية» (*sociedad de tasación*) الإسبانية.

3.3 جانبان على مستوى الاختصاص القضائي

هناك حقيقتان بشأن النظام المحيط تتنبآن بجزء كبير من بقية الأمور. يسجل الطلب على تقييم الضمانات ما إذا كان الإقراض العقاري يستلزم تقييمًا لكل قرض من قبل مُقيّم مستقل. وفي الحالات التي يحدث فيها ذلك، غالبًا ما توجد فئة L1 لأعمال الإقراض السكني ذات الحجم الكبير، ويكون عدد الممارسين كبيرًا؛ أما في الحالات التي يتم فيها ضمان القروض بشكل كبير بناءً على دخل المقترض وضمان، كما هو الحال في في فرنسا، أو على نظام أسعار الأراضي العام، كما هو الحال في اليابان، تبدأ فئة المُقيّمين من المستوى L2 وتكون صغيرة الحجم. يسجل نظام البيانات ما إذا كانت أسعار المعاملات علنية. يرتبط الطلب على تقييم الضمانات ارتباطًا وثيقًا، وفقًا للأدلة الواردة في القسم 5، بحجم المهنة؛ ويتم تسجيل نظام البيانات ولكن لم يتم تحليله بعد. هذان الجانبان هما السبب في أن عدد الممارسين الفرنسيين أو اليابانيين لا يمكن مقارنته بعدد الممارسين الأمريكيين بدونهما.

4 معايير القبول

لمقارنة المتطلبات اللازمة للوصول إلى أعلى مستوى في المهنة، يتعين علينا تقسيم «بوابة القبول» إلى مكوناتها. تحتوي كل فئة على سجل دخول منظم يتضمن بوابة التعليم، التي تُسجل كفئة --- إما «لا شيء»، أو «ساعات دراسية»، أو «أي درجة بكالوريوس»، أو «درجة معينة»، أو «درجة ماجستير» --- بدلاً من تسجيلها كدرجة، بحيث لا تُعامل درجة الهندسة التي تستغرق خمس سنوات كما لو كانت نتيجة امتحان؛ امتحان، مع مؤشر صرامة يتراوح من 0 إلى 12 كما هو موضح في الجدول 2، ويُترك فارغًا في حالة عدم وجود مثل هذا الامتحان؛ خبرة تحت إشراف؛ عرض توضيحي (في شكل تقرير، أو ملف أعمال، أو Gutachten مقدم)؛ تعيين (يتألف من قسم، أو إدراج في قائمة، أو قرار صادر عن غرفة مهنية أو محكمة)؛ وعدد السنوات اللازمة للوصول إلى ذلك المستوى، والذي يتم تجميعه على طول السلسلة الأصلية. وتسمح علامة تشير إلى أعلى فئة في كل ولاية قضائية للأعمال التجارية والأعمال السكنية بتتبع المسار وجمع الإجماليات. وبهذه الطريقة يمكن مقارنة المجموع الأمريكي --- سلم الولاية جنبًا إلى جنب مع سلم المعهد --- بالمجموع الألماني (درجة علمية، وعدة سنوات من الممارسة، وامتحان أمام لجنة الخبراء التابعة للغرفة، وتعيين عام، وقسم).

جدول 2: مؤشر صرامة الامتحانات. النطاق من 0 إلى 12، ويتم حسابه من خلال جمع النقاط في المعايير الأربعة: وهو مؤشر على مدى انتقائية الامتحان وتعقيده باعتباره مؤسسة، وليس مقياسًا نفسيًّا لدرجة صعوبته

.

المعيار	0	1	2	3
نسبة النجاح	$> 60\%$	60%--40	40%--15	$< 15\%$
التنسيق	الاختيار من متعدد	MC + إجابة موجزة	مقال أو دراسة حالة	مقال + مناقشة شفوية أو تقرير عملي
النطاق	إجراءات التقييم فقط	+ القانون	+ الاقتصاد، والمالية، والمحاسبة	+ الأساليب الكمية أو الهندسة
المراحل	في جلسة واحدة	جلستان	مرحلتان مشروطان	تدريب عملي متعدد المراحل + تحت إشراف، مع امتحان خاص به

معيار التقييم هو معيار تقييم، وينبغي تحديد حدوده. فمعدل النجاح بنسبة خمسة في المائة بين جميع المتقدمين، ومعدل النجاح بنسبة خمسة وستين في المائة بين حاملي الشهادات الجامعية الذين أكملوا ثلاثمائة ساعة من الدورات الدراسية، ليسا نفس مستوى الانتقائية. ولهذا السبب، تُوضع معايير القبول التعليمية جنبًا إلى جنب مع الدرجة بدلاً من دمجها فيها؛ حيث يُنظر إلى الاثنين معًا.

يُبيّن الجدول 3 مسار الإدراج الخاص بالأنظمة الثمانية التي تم تسجيل أنطولوجياتها الأصلية بالكامل، والتي تُعدّ نقاطًا مرجعية لبقية الأنظمة المدرجة في القائمة.

هناك ثلاثة أمور بارزة قبل إضافة بقية القائمة. فالولايات المتحدة هي النظام الوحيد الذي يتطلب فيه الحصول على الترخيص الفعلي اجتياز نظامين مستقلين، أحدهما تابع للدولة والآخر لهيئة خاصة، كما أنها النظام الوحيد الذي يُعتبر فيه الحصول على درجة البكالوريوس في أي تخصص كافياً لاستيفاء معيار التعليم. وتعد اليابان والبرازيل نقيضين متطرفين: فاليابان لا تفرض أي متطلبات تعليمية، وتجري امتحانًا من مرحلتين لا يجتازه سوى أقل من واحد من كل خمسة عشر مرشحًا؛ بينما تشترط البرازيل الحصول على درجة جامعية مدتها

جدول 3: مسارات الانضمام إلى الطبقة العليا الفعّالة في الأنظمة الثمانية المسجلة بالكامل. كل خط يمثل القمة الإدارية بموجب القاعدة الواردة في القسم 2؛ أما الخطان الموجودان أسفل القاعدة فيشيران إلى الفئة الأخرى في النظام المقسم ---الولايات المتحدة بدون تعيينها الخاص، وقمة الإقراض في ألمانيا بدلاً من تعيين غرفتها التجارية. ``كلاهما'' تعني أن نفس الفئة هي الأعلى للأعمال التجارية والسكنية. الاختبار: مؤشر الصرامة للجدول 2، وهو الأقصى على طول المسار. لكل 100 ألف: عدد الممارسين لكل 100,000 نسمة حيث توجد فئة قابلة للعد. SRA: خبير تقييم عقاري سكني رفيع المستوى، وهو تصنيف صادر عن معهد التقييم. البرازيل: تعتبر شهادة الهندسة بوابة لإجراء التقييمات الهندسية بموجب المعيار NBR 14653، على الرغم من أن سماسرة العقارات المسجلين لدى CNAI يصدرون آراءً بشأن القيمة السوقية بموجب قرار Conselho COFECI) Federal de Corretores de Imóveis 2007).

النظام	السوق	فئة عليا فعالة	بوابة التعليم	الامتحان	السنوات	لكل 100 ألف
الولايات المتحدة	تجاري	MAI	أي بكالوريوس	9	8-6 تراكمي	21
الولايات المتحدة	سكني	SRA	أي بكالوريوس	6	6-4 تراكمي	21
ألمانيا	كلاهما	خبير معين من قبل الجهات العامة ومحلف	درجة محددة	9	12--8	6
فرنسا	كلاهما	عضو في منظمة موقعة على ميثاق الخبرة في تقييم العقارات	الماجستير	---	10--5 (قائمة الخبراء القضائيين ستُنشر لاحقًا)	5
المملكة المتحدة	كلاهما	مُقيّم مسجل لدى RICS	درجة محددة	6	6--5	20
اليابان	كلاهما	مقرر العقارات	لا شيء	11	5--3	7
البرازيل	كلاهما	مهندس تقييم / مهندس معماري متخصص في التقييم	درجة محددة	---	5 (الدرجة)	---
إسبانيا	كلاهما	خبير محترف يعمل لدى شركة تقييم	درجة محددة	---	6--5 (الدرجة العلمية، ثم الاعتماد)	20
إيطاليا	كلاهما	خبير فني معين من قبل المحكمة (CTU) --- سجل الخبراء الفنيين المعينين من قبل المحكمة	درجة محددة	4	7--5	---
الولايات المتحدة (الترخيص فقط)	تجاري	شهادة عامة، بدون شهادة MAI	أي بكالوريوس	1	4--3	21
ألمانيا (الهيئة المركزية للائتمان)	الإقراض	مُقيّم معتمد من HypZert بموجب لائحة BelWertV، دون تعيين من الغرفة المهنية	درجة محددة	5	6--4	6

خمس سنوات دون امتحان تقييم --- وكلا النظامين ينتجان فئة واحدة من كبار الخبراء القادرين على تقييم منزل ومصفاة نفط على حد سواء. يقسم عدد الممارسين للفرد الواحد المجموعات الثماني إلى مجموعتين بنسبة ثلاثة إلى واحد: حوالي عشرين لكل 100,000 نسمة حيث يتطلب الإقراض تقييمًا لكل قرض، وخمسة إلى سبعة حيث يكون التقييم معتدلاً أو غائبًا. ويتنبأ جانب الطلب على تقييم الضمانات بالعدد.

5 قائمة اللاعبين: ما تظهره التعليقات التوضيحية

يحدد الملحق ا مسار التسجيل لكل ولاية قضائية مدرجة في القائمة. أعمدة «الترخيص» و«الحالة» هي الحقائق التي تم التحقق منها من أجل ملحق المعايير؛ أما أعمدة «التعليم» و«الامتحانات» و«السنوات» و«العدد» فقد تم إدخالها أولاً بناءً على معرفة المؤلف، ثم تمت مراجعتها، خلال مرحلة البحث الموضحة في القسم 7، بمقارنتها بالبيان الصادر عن الجهة التنظيمية نفسها، ويحمل كل صف درجة ثقة. وعند قراءة الصفوف الـ 134 من اليسار إلى اليمين، تدعم التعليقات التوضيحية أربعة بيانات.

تُعدّ الشهادة الجامعية شرطًا أساسيًا في معظم الأماكن. ومن بين 115 نظامًا معروفًا متطلباتها التعليمية، يشترط 96 نظامًا الحصول على شهادة جامعية في تخصص محدد --- مثل الهندسة، أو الهندسة المعمارية، أو المسح، أو العقارات، أو الاقتصاد --- أو من برنامج معتمد محدد. ولا تُقبل أي درجة بكالوريوس إلا في ثلاثة أنظمة فقط: الولايات المتحدة، بموجب معايير مجلس مؤهلات المُقيّمين لعام 2026 (Appraiser Board Qualifications 2026a) (تقترح مسودة عام 2026 إزالة شرط الدرجة العلمية تمامًا (Appraiser Board Qualifications 2026b))؛ وكندا خارج مقاطعة كيبيك؛ وبورتوريكو. هناك نظامان لا يفرضان أي متطلبات تعليمية على الإطلاق ويعتمدان على الامتحان وحده كبوابة للدخول، وهما اليابان وكوريا الجنوبية. وهناك أربعة أنظمة تتطلب درجة الماجستير، إما في الممارسة العملية أو للحصول على أعلى مستوى: فرنسا، ولوكسمبورغ، وبولندا، وإستونيا. وتتخذ عشرة أنظمة دورة تدريبية أو دبلومًا، بدلاً من الدرجة العلمية، كبوابة للانضمام --- مثل شهادة Fachausweis الفيدرالية السويسرية، وبرامج تقييم العقارات في الدول الاسكندنافية، والمؤهل المهني في المجر، والدبلومات الصادرة عن الهيئات التنظيمية نفسها في دبي والبحرين والكويت والأردن. وهناك ثمانية وعشرون نظامًا تشترط الحصول على درجة علمية دون أي امتحان تقييم على الإطلاق؛ وهي البلدان التي تعتمد على التخصصات

الهندسية والسجل المصرفي، ومعظم دول أمريكا اللاتينية، وشبه الجزيرة الأيبيرية، وفي حالتها تعتمد عملية الاختيار كليًّا على الدرجة العلمية.

تبلغ صرامة الامتحانات ذروتها في شرق آسيا. وفي هذا المؤشر، سجلت اليابان 11 CQA، وكوريا الجنوبية وتايوان 10 CQA، تليهما الامتحان الشامل «MAI» الأمريكي وامتحان الغرفة الألماني بـ 9 CQA؛ ثم النمسا وسلوفينيا والصين وإسرائيل بـ 8 CQA؛ وبولندا والتشيك وسلوفاكيا وفيتنام بـ 7 .CQA أما CQA الأمريكي فيحصل على 1. وتعد تايوان النظام الأكثر انتقائية في كلا البعدين في آن واحد: فهي تتبع نموذج الامتحان الياباني --- وهو امتحان كتابي تجريه هيئة الامتحانات (Examination Yuan) ويغطي قانون الملكية وقانون الأراضي واقتصاديات العقارات وتحليل الاستثمار ونظرية التقييم، مع معدل نجاح ظل عادةً أقل من خمسة عشر في المائة --- وبالإضافة إلى ذلك، فإنها تشترط حصول المتقدم على درجة علمية ذات صلة للتقدم للامتحان، وسنتين من الممارسة تحت الإشراف قبل منح رخصة الممارسة. لا تطبق اليابان أي معيار أهلية قائم على الشهادة الجامعية قبل الامتحان؛ بينما تفعل تايوان ذلك. وبالنسبة للسؤال حول من يتم توظيفه في المهنة، فإن هذا هو الفرق بين «يمكن لأي شخص أن يحاول» و«يمكن للخريجين فقط أن يحاولوا».

جدول 4: أنواع الأنظمة المُصنَّفة يدويًّا. تم تصنيفها استنادًا إلى التعليقات التوضيحية حول ما يشكل المهنة وما هو الحد الأقصى الفعلي. في الأشكال وفي الجدول 5 ، يُشير الحرف الذي يليه رقم :A``) 38") إلى عدد الأنظمة من هذا النوع، وليس رمزًا. تشير الشرطة المائلة في الملحق ا (A/B``") إلى نظام يمتد على نوعين؛ الحرف الأول هو الذي يُستخدم في التحليل.

النوع	يتألف من	بوابة فعالة
A1	الدولة	طريقة محددة تضعها وزارة أو هيئة تنظيمية، مع اعتبار اجتياز امتحان حكومي شرطًا أساسيًّا (ألمانيا، اليابان، بولندا، إسرائيل، روسيا)
A2	الدولة	طريقة محددة، حيث يُعتبر التسجيل لدى وزارة أو هيئة تنظيمية للحصول على شهادة جامعية بمثابة شرط أساسي (إسبانيا، البرتغال، بيرو، دول الخليج، الشهادات الصادرة في دول ما بعد الاتحاد السوفيتي)
ب	المهنة	هيئة مهنية أو معتمدة: شهادة جامعية معتمدة، تقييم من قبل الهيئة، تسجيل مفروض من قبل السوق (الكومنولث)
C	المهنة	تخصص الهندسة أو العمارة: تعتبر الشهادة المهنية والتسجيل في النقابة بمثابة بوابة الدخول (البرازيل، إيطاليا، الأرجنتين، كوستاريكا)
د	العميل	يُعد سجل أو لجنة تابعة لهيئة الرقابة المصرفية أو اتحاد البنوك البوابة الوحيدة (أمريكا الوسطى، جنوب آسيا، تايلاند، مصر)
E	المهنة	لا توجد رخصة ولا لقب محمي؛ ميثاق أو تفويض من جهة معنية، وعادةً ما يكون ذلك على نطاق صغير ومؤسسي (فرنسا، بلجيكا، السويد، سويسرا، تشيلي)
F	الدولة	مُقيِّمون حكوميون؛ لا توجد مهنة خاصة (الصين، بيلاروسيا، كوبا، بوتان، غيانا)
G	الدولة (الباب الحادي عشر)، بناءً على طلب المقرضين	رخصة ممارسة مهنة قانونية مصنفة حسب فئات القيمة وفقًا لمعايير AQB، دون تحديد طريقة معينة (الولايات المتحدة، بورتوريكو)؛ وما إذا كان هناك تصنيف خاص أعلى منها أم لا هو الجانب الأساسي الذي يحدد الفرق، وليس النوع
X	---	لم يتم العثور على فئة «valuer»

تصنيف الأنظمة حسب العدد. وعندما يتم تصنيف كل ولاية قضائية وفقًا للنوع الذي تشير إليه «البوابة الفعالة» الخاصة بها ومصدر التنفيذ (الجدول 4)، تكون النتيجة كما يلي: خمسون نظامًا أنشأتها الولايات وتتميز بطريقة محددة (اثنان وعشرون منها تتطلب امتحانًا على مستوى الولاية، وثمانية وعشرون تعتمد على تسجيل الشهادة الجامعية)؛ أربعة وعشرون نظامًا مرخصًا أو تابعًا لهيئات مهنية، وهو إرث الكومنولث؛ وأربعة وعشرون سجلًا خاضعًا لإشراف البنوك، حيث تكون لجنة تابعة لهيئة تنظيم مالية أو لرابطة بنكية هي البوابة الوحيدة؛ وأربعة عشر نظامًا مفتوحًا مع ترخيص من هيئة، على النمط الفرنسي والاسكندنافي؛ سبعة أنظمة تابعة للتخصصات الهندسية؛ وخمسة أنظمة تديرها الدولة دون وجود مهنة خاصة؛ وثماني ولايات قضائية لم يُعثر فيها على فئة من المثمنين على الإطلاق؛ ونظامان من النوع الأمريكي، هما الولايات المتحدة وبورتوريكو (اللتان تشتركان في ترخيص ممارسة المهنة الصادر عن مجلس معايير الجودة AQB)، وليس فئة الإدارة الخاصة الأعلى منه). في هذا الصدد، يُعد النموذج الأمريكي أندر أنواع الأنظمة في القائمة: نظامان، مقابل خمسة أنظمة لـ«المثمنين التابعين للولاية فقط».

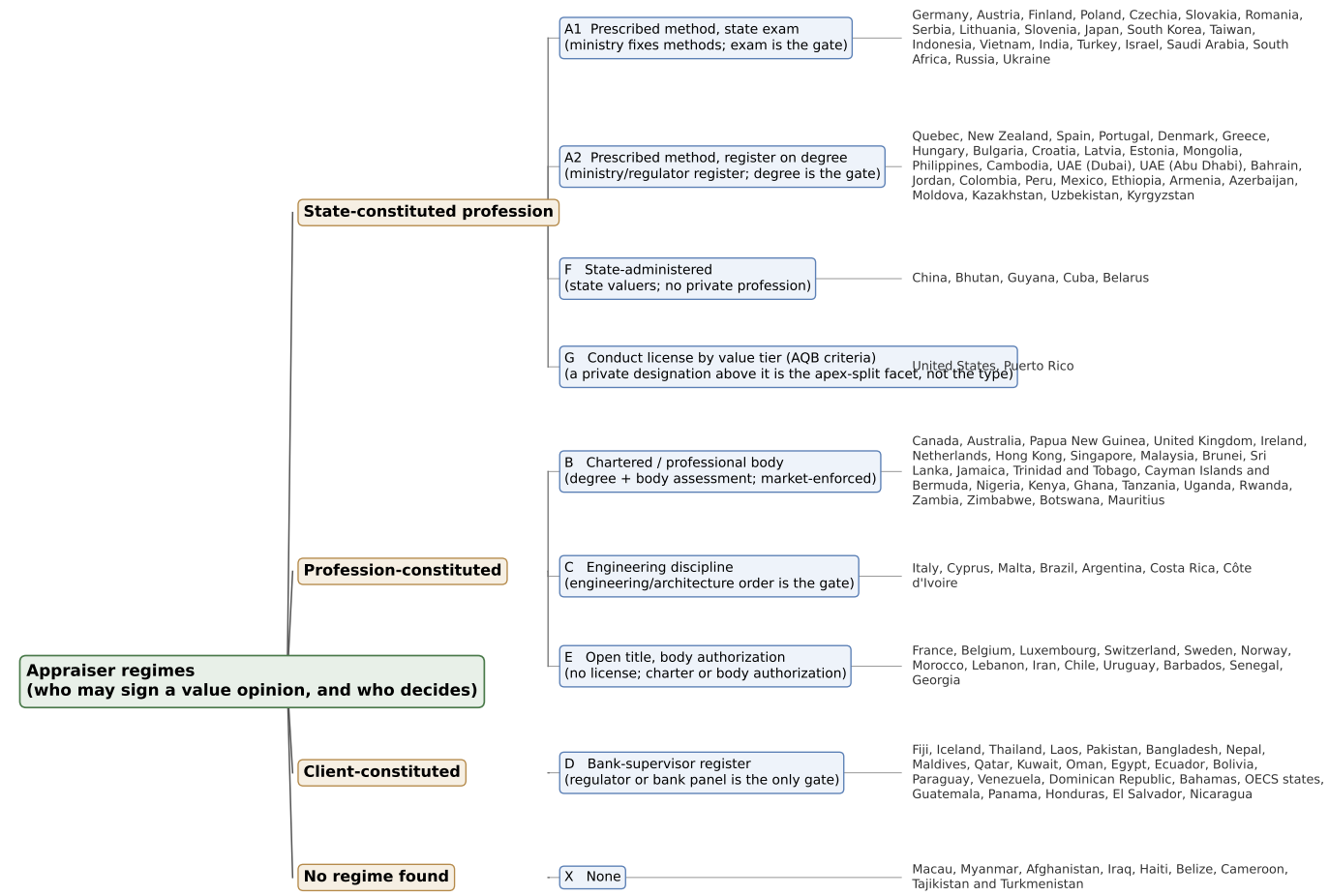
ترتبط كثافة الممارسين بالطلب على تقييم الضمانات. وحيثما تكون هاتان الكميتان معروفتين، يبلغ عدد الممارسين لكل 100,000 من السكان حوالي عشرين في الحالات التي يتطلب فيها الإقراض السكني إجراء تقييم لكل قرض كإجراء روتيني --- مثل الولايات المتحدة، والمملكة المتحدة، وإسبانيا، وبولندا، رومانيا، هولندا، أستراليا---ويقل عن ثمانية عندما يكون الطلب معتدلاً أو غائباً---ألمانيا (معتدل)، فرنسا، اليابان، السويد، تايوان، ومعظم دول أفريقيا وآسيا. تظهر هذه العلاقة في القائمة، وليس في دالة مثبتة؛ ويتوافق هذا

النمط مع الفرضية القائلة بأن الطلب على تقييم الضمانات لكل قرض، وليس أسلوب التنظيم، هو الذي يحكم حجم المهنة. ويمكن اختبار هذه الفرضية بمجرد استكمال أعداد الممارسين في بقية القائمة.

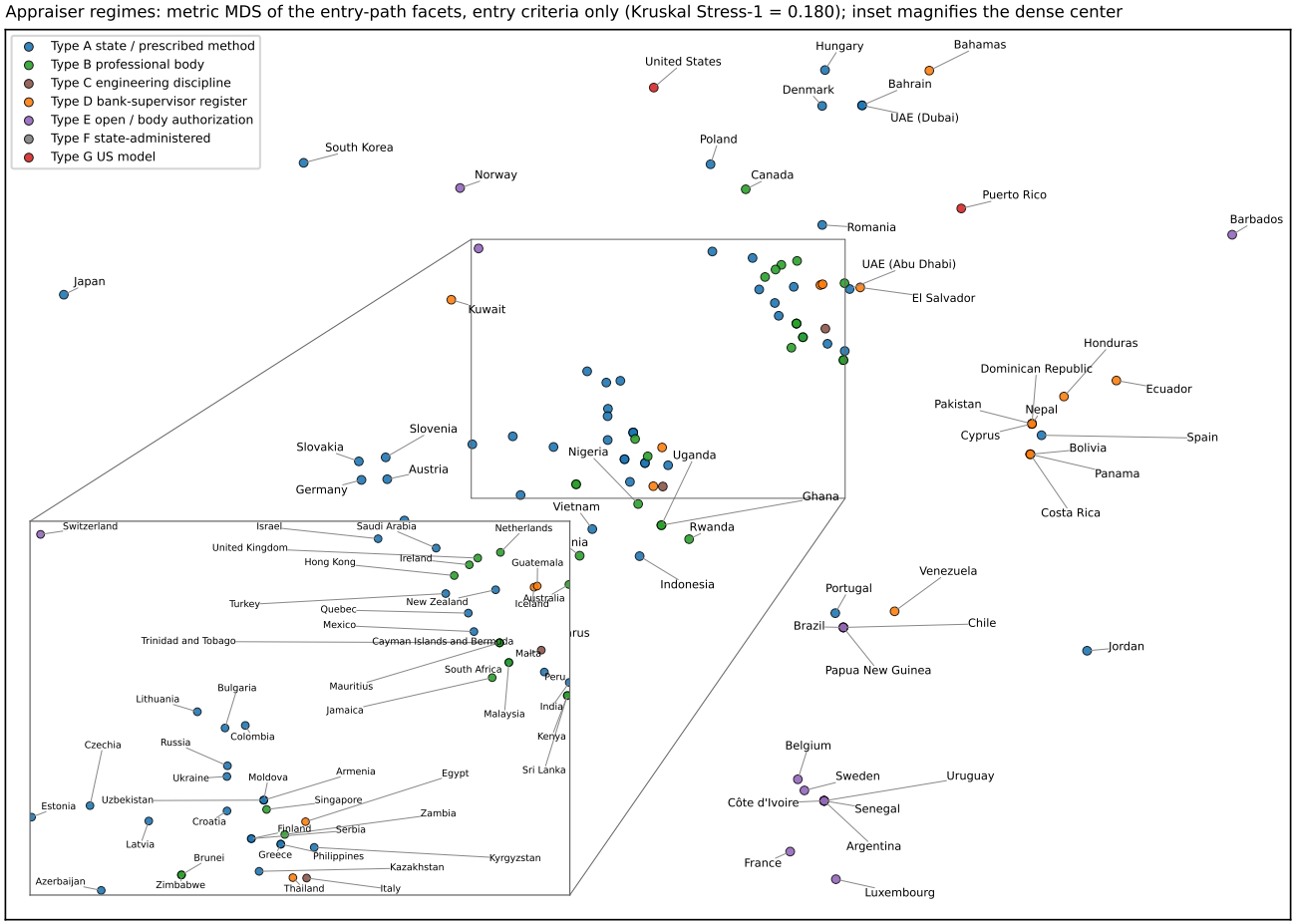
6 المجموعات والخريطة

تُعد الأنواع A--G التي تم تصنيفها يدويًّا تصنيفًا مقترحًا، ولا يُعد التجميع الوارد في هذا القسم اختبارًا لهذا التصنيف. وقد تم تصنيف الأنواع بناءً على جانبين --- ما يشكل المهنة ومن يتولى فرض «البوابة الفعالة» --- لذا فإن مصفوفة المسافات التي تتضمن جانب «الفرض» تستخلص التصنيف جزئيًّا بحكم طبيعتها. والسؤال الذي يمكن للتجميع الإجابة عليه هو سؤال أضيق نطاقًا: عندما يتم ترميز وصفة الدخول إلى الفئة العليا فقط، هل تنقسم الوصفات إلى مجموعات، وهل هذه المجموعات هي تلك التي تتنبأ بها الأنواع؟ وبالتالي، تم ترميز كل نظام يحتوي على جانبين معروفين على الأقل للدخول --- 108 من أصل 126 نظامًا بها فئة المُقيِّم (لا يوجد ذلك في الولايات القضائية الثماني من النوع X --- وفقًا لخمسة جوانب مفاهيمية: بوابة التعليم (ترتيبية، خمس فئات)؛ الامتحان (مؤشر الصرامة، وبشكل منفصل ما إذا كان هناك امتحان أم لا)؛ عدد السنوات اللازمة للوصول إلى القمة؛ اللوغاريتم لعدد الممارسين للفرد الواحد؛ والطلب على تقييم الضمانات. تم استبعاد مؤشرات الإنفاذ من الترميز الأساسي واحتفظ بها كترميز ثانوي. تم حساب مسافة غاور (Gower 1971) (مقياس لمدى اختلاف نظامين، يمكنه الجمع بين الجوانب من نوع «نعم/لا» والمرتبة والرقمية) بين كل زوج، مع تخطي الجوانب المفقودة زوجًا زوجًا؛ يتم تطبيع الأوزان لكل جانب مفاهيمي، بوحدة واحدة لكل منها، حيث تُقسَّم وحدة الامتحان إلى 75.0 للمؤشر و25.0 لوجوده. كما يسجل كل زوج «n_{ij}»، وهو عدد المتغيرات الملاحظة بشكل مشترك: 4 على الأقل من أصل 6 متغيرات مُرمَّزة لكل زوج و5 عند الوسيط. قمنا بإخضاع مصفوفة المسافات للتجميع الهرمي ذي الارتباط المتوسط وللتحجيم المتعدد الأبعاد ذي المقياس الثنائي الأبعاد (Wish and Kruskal 1978) (وهو وضع الأنظمة على مستوى يحافظ على مسافاتها بقدر الإمكان)، واستبعدنا 18 نظامًا تحتوي على أقل من وجهين معروفين لأنها كانت ستتجمع معًا بناءً على العناصر المفقودة وحدها. يتم قطع التسلسل الهرمي عند $k = 7$ من أجل المقارنة المباشرة مع الأنواع السبعة المحددة يدويًّا؛ وهذا القطع هو مقارن وليس مُحسَّنًا من حيث البيانات. يقيس عرض الصورة الظلية مدى قرب كل نظام من مجموعته الخاصة مقارنةً بالمجموعة التالية؛ حيث يمثل الرقم 1 الكمال. يقيس الارتباط الكوفينتي مدى دقة الشجرة في الحفاظ على المسافات الأصلية. يبلغ متوسط عرض الصورة الظلية 43.0 عند $k = 2$، و49.0 عند $k = 5$، و55.0 عند $k = 9$--10، ويبلغ الارتباط الكوفينتي 74.0؛ لكن التقسيم $k = 2$ يقتصر على عزل اليابان وكوريا الجنوبية عن بقية الدول، وتنفصل المجموعتان الموصوفتان أدناه لأول مرة عند $k = 5$؛ لذا فإن عرض $k = 7$ يضيف فقط مجموعتي القيم المتطرفة «الدورات أو الدبلومات» و«الامتحانات الحكومية» إلى هيكل مكون بالفعل من خمس مجموعات. ويسجل الملف الخاص بكل نظام المجموعات من $k = 4$ إلى 8.

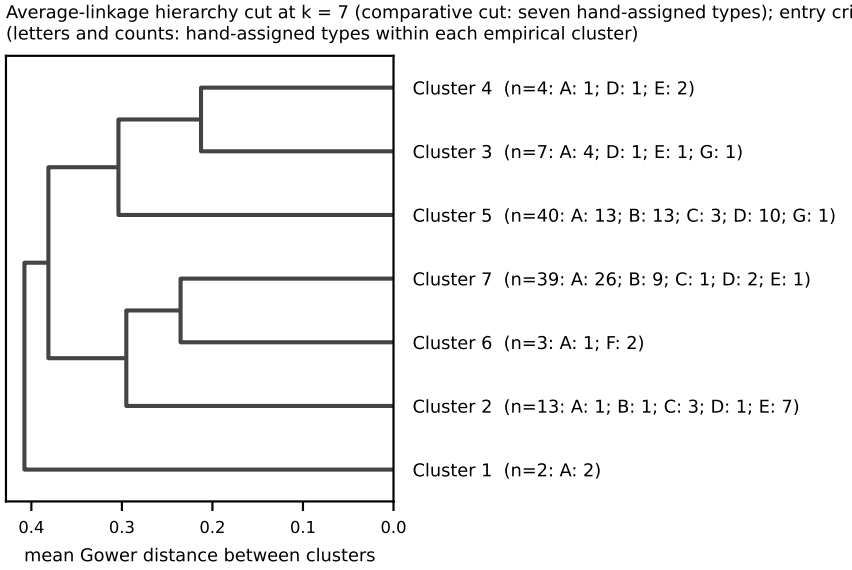
يُظهر الشكل 2 الأنواع المُعيَّنة يدويًّا مع قائمة الأسماء على أنها «إجازات». أما الشكل 3 فهو الخريطة؛ والشكل 4 فهو التسلسل الهرمي المقطوع عند المستوى السابع، مع عضوية المجموعة الواردة في الجدول 5؛ و الجدول 6 يوضح مدى حساسية المجموعات الرئيسية لتقييد العملية على أنظمة الثقة H والحالات شبه الكاملة.



شكل 2: علم الوجود الهرمي لأنظمة التقييم، بناءً على من يشكل هذه المهنة وما هو الحد الأقصى الفعلي للقبول، مع اعتبار السلطات القضائية المدرجة في القائمة بمثابة الأوراق. هذا التصنيف من إعداد المؤلف؛ أما الحروف فهي تلك المستخدمة في الشكلين 3 و 4 وفي الملحق ا .



شكل 3: التحجيم المتري متعدد الأبعاد لـ 108 أنظمة على جوانب مسار الدخول، مع معايير الدخول فقط (مسافة غاور المعيارية حسب الجوانب). يقيس مؤشر كروسكال Stress-1 نسبة المسافات التي يشوهها المستوى؛ حيث تمثل القيمة 0 الحالة المثالية. وهنا تبلغ 180.0، وهو ما يقع على مقياس كروسكال بين «ضعيف» و«مقبول» ويعني أن المستوى يحافظ على البنية الإجمالية وليس على المسافات الدقيقة. اللون هو النوع المخصص يدويًّا للشكل 2. يتم تمييز القيم المتطرفة على المحاور الرئيسية؛ وتكبير الملحق يركز على المركز الكثيف. الشكل هو تصور؛ وتستند استنتاجات هذا القسم إلى مصفوفة المسافات والتسلسل الهرمي، وليس على الموقع في المستوى.



شكل 4: التسلسل الهرمي ذو الارتباط المتوسط لنفس الأنظمة الـ 108، مع معايير الدخول فقط، والحد الفاصل عند $k = 7$ (الحد الفاصل المقارن). تشير الحروف والأعداد إلى الأنواع المحددة يدويًا الموجودة في كل مجموعة تجريبية؛ وترد العضوية في الجدول 5 . وتوجد الشجرة الكاملة في المواد المتاحة على الإنترنت.

عند قراءتها في ضوء الأنواع المحددة يدويًا، فإن المجموعات التجريبية السبع (الجدول 5) تصنف وصفات الأطباق، وليس الأنواع. ويقيس «مؤشر راند المعدل» مدى التوافق بين مجموعتين بما يتجاوز الصدفة؛ حيث يمثل الرقم 0 الصدفة، و1 التطابق التام. يبلغ مؤشر راند المعدل بين الأنواع والتقسيم 14.0 (الجدول 7)، مما يعني أن التجميع لا يعيد التصنيف؛ ومع إعادة إضافة مؤشرات الإنفاذ، يرتفع المؤشر إلى 27.0 فقط، وذلك فقط في ظل الارتباط المتوسط. وما تندرج إليه الوصفات هو ما يلي. المجموعة 1 هي اليابان وكوريا الجنوبية: لا توجد بوابة تعليمية، وهما أكثر الامتحانات صرامة. المجموعة 2 (ثلاثة عشر نظامًا) هي فئة «الدرجة العلمية بدون امتحان» --- فرنسا، وبلجيكا، ولوكسمبورغ، والسويد، ودول المخروط الجنوبي، والبرازيل، والبرتغال، والسنغال --- حيث تكمن الانتقائية بالكامل في الدرجة العلمية، والطلب على تقييم الضمانات منخفض. المجموعتان 3 و 4 (أحد عشر نظامًا معًا) هما بوابات «المقرر الدراسي أو الدبلوم»: دبلومات الدول الاسكندنافية ودول الخليج، والمجر، وجزر الباهاما، وبربادوس، وسويسرا --- وبورتوريكو، التي تندرج ضمن هذه الفئة بسبب بوابة «أي بكالوريوس» وامتحان الدولة منخفض الصرامة. المجموعة 6 هي بيلاروسيا والصين وتايوان: امتحان حكومي صارم، وعدد قليل جدًا من الممارسين، ولا يوجد طلب على تقييم الضمانات.

تعد المجموعتان الكبيرتان هي النتيجة التي تم التوصل إليها، وهي ليست تلك التي تنبأت بها الأنماط. فكل من المجموعة 5 (أربعون نظامًا) والمجموعة 7 (تسعة وثلاثون نظامًا) تتمحوران حول درجة معينة، وامتحان، وفترة تتراوح بين أربع إلى خمس سنوات تقريبًا؛ ويختلفان في الطلب على تقييم الضمانات (متوسط 0.2 على مقياس من ثلاث نقاط مقابل 0.1)، وفي صرامة الامتحانات (1.4 مقابل 4.5)، وفي كثافة الممارسين (حوالي عشرة لكل 100,000 مقابل خمسة). المجموعة 5 هي عائلة سوق الرهن العقاري: العالم الأنجلوساكسوني --- كندا، أستراليا، نيوزيلندا، المملكة المتحدة، أيرلندا، هونغ كونغ، ماليزيا --- إلى جانب سجلات أمريكا اللاتينية ودول الخليج، والهند، وإسرائيل، وتركيا، والولايات المتحدة. المجموعة 7 هي مجموعة الدول التي تعتمد على الامتحانات الحكومية مع طلب أقل على تقييم الضمانات: ألمانيا، والنمسا، ودول ما بعد الاتحاد السوفيتي، والبلقان، وإيطاليا، وإيران، وإندونيسيا، والفلبين، ومعظم دول أفريقيا. ويخلط كل منها بين أنظمة النوع A والنوع B (13 و13 في المجموعة 5؛ 26 و9 في المجموعة 7)، وفي أي من الدورات الثلاث للجدول 6، لا يقع أكثر من نصف أنظمة النوعين «أ» و«ب» في مجموعة واحدة (49 و48 و43 في المائة؛ الجدول 6). وبناءً على معيار القبول وحده، إذن، فإن الخط الفاصل بين السجل الوزاري والهيئة المرخصة غير مرئي، والخط المرئي يمتد بين الأنظمة التي يتطلب نظام الإقراض فيها تقييمًا لكل قرض كإجراء روتيني، والأنظمة التي لا تتطلب ذلك. وينبغي أن يُقال بوضوح ما هي الجوانب التي ترسم هذا الخط: يتحرك الطلب على تقييم الضمانات وكثافة الممارسين، ويتحرك صرامة الامتحانات قليلاً، أما بوابة التعليم (98.2 مقابل 03.3 على مقياس من خمس نقاط) وسنوات الخبرة (3.4 مقابل 0.5) فلا تتحركان تقريبًا على الإطلاق. هذا الانقسام هو تقسيم ناشئ عن بنية السوق التي تنطوي عليها «وصفة» الدخول، أكثر من كونه تقسيمًا قائمًا بذاته بناءً على معايير الدخول، وهو موضوع للتحفظات نفسها التي تنطبق على فرضية الكثافة الواردة في القسم 5. إنه بيان يتعلق بـ«الوصفات»، وليس بالنظم القانونية أو السياسية، وينبغي قراءته على هذا النحو.

الولايات المتحدة ليست وحدها في هذه الجوانب. في الترميز الأولي، تقع في المجموعة 5 مع كندا والمملكة المتحدة وأيرلندا باعتبارها الأنظمة الأقرب إليها (مسافات غاور 09.0 و12.0 و13.0)، وتشترك في مجموعة مع هذه الدول الثلاث في كل قيمة من قيم «k» من 2 إلى 10، ومع كندا في كل قيمة من قيم «$k = 12$». يوضح الجدول 7 سبب ظهور الحالة الفردية التي ورد ذكرها في مسودة

جدول 5: توزيع الأعضاء على المجموعات التجريبية السبع في الشكل 4 .

المجموعة	n	النوع: عدد	الأعضاء
1	2	ج: 2	اليابان، كوريا الجنوبية
2	13	A: 1؛ B: 1؛ C: 3؛ D: 1؛ E: 7	الأرجنتين، بلجيكا، البرازيل، تشيلي، كوت ديفوار، فرنسا، لوكسمبورغ، بابوا غينيا الجديدة، البرتغال، السنغال، السويد، أوروغواي، فنزويلا
3	7	A: 4؛ D: 1؛ E: 1؛ G: 1	الباهاما، البحرين، بربادوس، الدنمارك، المجر، بورتوريكو، الإمارات العربية المتحدة (دبي)
4	4	A: 1؛ D: 1؛ E: 2	الأردن، الكويت، النرويج، سويسرا
5	40	أ: 13؛ ب: 13؛ ج: 3؛ د: 10؛ ز: 1	أستراليا، بوليفيا، كندا، جزر كايمان وبرمودا، كوستاريكا، قبرص، الجمهورية الدومينيكية، الإكوادور، السلفادور، غواتيمالا، هندوراس، هونغ كونغ، أيسلندا، الهند، أيرلندا، إسرائيل، جامايكا، كينيا، ماليزيا، مالطا، موريشيوس، المكسيك، نيبال، هولندا، نيوزيلندا، باكستان، بنما، بيرو، بولندا، كيبيك، رومانيا، المملكة العربية السعودية، جنوب أفريقيا، إسبانيا، سريلانكا، ترينيداد وتوباغو، تركيا، الإمارات العربية المتحدة (أبو ظبي)، المملكة المتحدة، الولايات المتحدة
6	3	A: 1؛ F: 2	بيلاروسيا، الصين، تايوان
7	39	أ: 26؛ ب: 9؛ ج: 1؛ د: 2؛ هـ: 1	أرمينيا، النمسا، أذربيجان، برونواي، بلغاريا، كولومبيا، كرواتيا، التشيك، مصر، إستونيا، فنلندا، ألمانيا، غانا، اليونان، إندونيسيا، إيران، إيطاليا، كازاخستان، قيرغيزستان، لاتفيا، ليتوانيا، مولدوفا، منغوليا، نيجيريا، الفلبين، روسيا، رواندا، صربيا، سنغافورة، سلوفاكيا، سلوفينيا، تنزانيا، تايلاند، أوغندا، أوكرانيا، أوزبكستان، فيتنام، زامبيا، زيمبابوي

جدول 6: حساسية المجموعات الرئيسية. تم قطع التسلسل الهرمي عند $k = 7$ في ثلاث عمليات: جميع الأنظمة المؤهلة؛ الأنظمة ذات الثقة H فقط؛ الأنظمة التي تُعرف فيها أربعة على الأقل من أصل خمسة جوانب للدخول. تعني كلمة «سليمة» (Intact) أن كل نظام مدرج في التجربة يقع ضمن مجموعة واحدة؛ والعمود الأخير هو نسبة أنظمة النوع A والنوع B في التجربة التي تقع ضمن أكبر مجموعة لها.

تشغيل	n	الولايات المتحدة	فرنسا–بلجيكا–لوكسمبورغ	المملكة المتحدة–أيرلندا–هولندا	اليابان–كوريا الجنوبية–تايوان	ES–PT	BR–CR	A+B في مجموعة واحدة
جميع الأنظمة المؤهلة	108	مجموعة مكونة من 40 (الأقرب إلى كندا والمملكة المتحدة وأيرلندا)	سليمة (3)	سليمة (3)	تقسيم (3)	تقسيم (2)	تقسيم (2)	49% (35)
أنظمة الثقة H فقط	91	مجموعة مكونة من 35 (الأقرب إلى كندا والمملكة المتحدة وأيرلندا)	سليمة (3)	سليمة (3)	تقسيم (3)	تقسيم (2)	تقسيم (2)	48% (29)
الحالات شبه الكاملة (معرفة 4 أو أكثر من أصل 5 جوانب من جوانب الإدخال)	86	مجموعة مكونة من 29 دولة (أقربها كندا والمملكة المتحدة وأيرلندا)	سليمة (2)	سليمة (3)	تقسيم (3)	تقسيم (2)	غير متوفر	43% (30)

سابقة من هذه المقالة: لا تنفصل الولايات المتحدة عن أي نظام آخر إلا عندما تكون مؤشرات الإنفاذ موجودة في المصفوفة ويتم ترميز القمة الأمريكية على أنها «عام معتمد» بالإضافة إلى «MAI»، وفقط في ظل الارتباط المتوسط. وعندما يتم ترميزها على أنها نظام «شهادة عامة» (Certified General) القائم على الترخيص فقط، فإنها تنضم إلى مجموعات «الدورة الدراسية أو الدبلوم» بجانب بورتوريكو (المسافة 04.0). كما يوجد الفحص العكسي في ملف المتانة. الصف الرئيسي في القائمة هو القمة الإدارية لكل نظام منفصل؛ وبالنسبة لألمانيا، تتمثل هذه القمة في تعيين الغرفة، التي تتحكم في عمل المحاكم والمؤسسات، ويكون الانفصال عن القمة المقرضة، وهي المُقيّم المعتمد من HypZert. إعادة ترميز صف ألمانيا إلى تلك القمة الائتمانية (مؤشر الصرامة 5، من أربع إلى ست سنوات؛ السطر الثاني الخاص بألمانيا في الجدول 3) ينقل أقرب جيران ألمانيا إلى كازاخستان وإيطاليا وكرواتيا ويبقي مجموعة الولايات المتحدة دون تغيير عند كل k. وبالتالي، فإن الموقف الأمريكي يمثل حقيقة تتعلق بجانب واحد، وليس بمساحة المجموعة: فالفئة التي يضعها القانون في القمة والفئة التي تدير السوق العليا هما فئتان مختلفتان. هذا الانقسام --- المسجل في القائمة باعتباره انقسام القمة --- تشترك فيه خمسة عشر نظامًا آخر (ألمانيا في مجال الإقراض، وبورتوريكو، وفرنسا، وإيطاليا، وكندا، وأستراليا، والهند، وسنغافورة، وهونغ كونغ، والبحرين، والدنمارك، والمجر، وبلجيكا، ولوكسمبورغ، والمغرب)، وهناك سبعة عشر نظامًا آخر لا يوجد بها قمة قانونية على الإطلاق. ما هو غير معتاد في الولايات المتحدة، وفي بورتوريكو التي تشترك معها في الترخيص والامتحانات، هو أن القمة الإدارية هي تصنيف خاص، تمنحه هيئة لا تستند إلى قانون الترخيص، وتستند إلى الامتحان الحكومي الأقل صرامة في القائمة؛ وهذا واضح في الجدول 3 دون أي تجميع. لا يعترف القانون الاتحادي بهذه التصنيفات إلا بعبارات عامة: لتقييم هبة خيرية، قد يكون المُقيّم المؤهل هو الشخص الذي «حصل على تصنيف تقييم من منظمة مهنية معترف بها للمُقيّمين» (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) United States Code 2026).

جدول 7: مدى صحة الادعاءين اللذين قد يستنتجهما القارئ من التجميع. فوق القاعدة: مؤشر راند المعدل بين الأنواع المحددة يدويًا وتصنيف «$k = 7$»، ومجموعة الولايات المتحدة، ونسبة أنظمة النوع «أ» والنوع «ب» في مجموعة واحدة، في إطار الترميز الأساسي (معايير الدخول فقط) والترميز الثانوي (مع مؤشرات الإنفاذ)، و في إطار ثلاثة روابط. أدناه: تم ترميز الولايات المتحدة على أنها «عامة معتمدة» بالإضافة إلى اتفاقية الاستثمار المتعدد الأطراف (MAI) (القائمة) وكـ«عامة معتمدة» تعتمد على الترخيص فقط.

الترميز	الربط	ARI	الولايات المتحدة على الرابط $k = 7$	A+B في مجموعة واحدة
كامل (مع الإنفاذ)	المتوسط	27.0	وحده	85%
كامل (مع الإنفاذ)	جناح	14.0	مع 29 دولة أخرى (كندا، كيبيك، أستراليا، ...)	44%
كامل (مع الإنفاذ)	كامل	14.0	مع 29 دولة أخرى (كندا، كيبيك، أستراليا، ...)	42%
معايير القبول فقط (دون تطبيق)	المتوسط	14.0	مع 39 دولة أخرى (كندا، كيبيك، أستراليا، ...)	49%
معايير القبول فقط (دون تطبيق)	جناح	14.0	مع 29 دولة أخرى (كندا، كيبيك، أستراليا، ...)	44%
معايير القبول فقط (دون تطبيق)	كامل	14.0	مع 29 دولة أخرى (كندا، كيبيك، أستراليا، ...)	42%
الولايات المتحدة وفقًا لمواصفاتين، الارتباط المتوسط، $k = 7$				
كامل، شهادة عامة + MAI (قائمة الأعضاء)	المتوسط	---	بمفردها؛ أقربها كندا 14.0، المملكة المتحدة 16.0، أيرلندا 17.0	---
شهادة عامة كاملة، مخصصة لحاملي الترخيص فقط	المتوسط	---	مع 11 دولة أخرى (سويسرا، النرويج، الدنمارك، ...)؛ أقربها بورتوريكو 13.0، أستراليا 15.0، كندا 17.0	---
بدون صلاحيات تنفيذية، شهادة عامة + MAI (قائمة)	المتوسط	---	إلى جانب 39 دولة أخرى (كندا، كيبيك، أستراليا، ...)؛ أقربها كندا 09.0، المملكة المتحدة 12.0، أيرلندا 13.0	---
لا يوجد تطبيق للقانون، شهادة عامة معتمدة تقتصر على الترخيص فقط	المتوسط	---	مع 7 دول أخرى (الدنمارك، المجر، الإمارات العربية المتحدة (دبي)، ...)؛ أقربها بورتوريكو 04.0، أستراليا 11.0، السلفادور 13.0	---

هناك مجموعتان لم تصمد التوزيعات اليدوية المتوقعة لهما، وقد تم تسجيلهما على هذا النحو. تنقسم اليابان وكوريا الجنوبية وتايوان في كل جولة: حيث تؤدي درجة بوابة تايوان وقلة عدد الممارسين فيها إلى تصنيفها في المجموعة 6. كما ينقسم الزوج الهندسي «البرازيل - كوستاريكا»، والزوج الأيبيري «إسبانيا - البرتغال»، في كل جولة يظهران فيها معًا، لأن «البرازيل» و«البرتغال» لا يخضعان لأي اختبار في معيار الدخول، في حين تقع «كوستاريكا» و«إسبانيا» ضمن فئة السجلات ذات الطلب المرتفع على تقييم الضمانات.

7 ما لا تستطيع البيانات إظهاره حتى الآن

تم التحقق من صحة المعلومات المتعلقة بالتراخيص والحالات التي تستند إليها القائمة، مقارنةً بالمصادر الأولية، من خلال عشر عمليات بحث إقليمية مسجلة في ملحق المعايير. أما الأعمدة التي أضافها هذا المقال --- بوابة التعليم، وشكل الامتحان ومعدل النجاح، والسنوات، وعدد الممارسين --- فقد تم تحديدها أولاً بناءً على معرفة المؤلف، ثم تم التحقق منها خلال عملية بحث أُجريت في 25 سبتمبر 2026. وقد حصلت هذه الجولة، بالنسبة لـ 91 من أصل 134 ولاية قضائية، على البيانات الخاصة بمعايير القبول الصادرة عن الجهة التنظيمية أو المجلس أو الغرفة المهنية أو القانون نفسه؛ وقد تم تسجيل المصادر صفًا بصف في مستودع المجلة. وقد صحح هذا البحث متطلبات التعليم في أحد عشر نظامًا (من «درجة جامعية» إلى «دورة دراسية» أو «دبلوم» في سويسرا والدنمارك ودبي والبحرين الكويت، الأردن، بربادوس، من بين دول أخرى)، وأزال امتحانًا مفترضًا في خمسة منها (السويد، البرتغال، الأردن، الإكوادور، فنزويلا)، وأضاف امتحانًا في ثلاثة (غواتيمالا، السلفادور، مالطا)، ونقل غيانا من سجل خاص إلى مكتب عام. بعد ذلك، تم تصنيف القائمة بـ «H» لـ 99 ولاية قضائية، و«M» لـ 31، و«L» لـ 4. أما ما لم يتم التحقق منه فهو أكثر تحديداً ومسمىً: معدلات النجاح المنشورة لإسرائيل، وبولندا، وفيتنام، وتركيا، والهند، والصين (الأخيرة من مصدر ثانوي)؛ ومعايير كل درجة على حدة لمعهد سريلانكا؛ قواعد القبول في بيرو وبيلاروسيا وأرمينيا، التي تعذر قراءة صفحاتها؛ وأعداد الممارسين، التي ظلت فارغة لنحو نصف القائمة إما لعدم وجود فئة قابلة للعد --- ففي نظام يهيمن عليه المهندسون، لا يُعتبر «المُقيّمين» فئة يُحسب فيها أحد --- أو لأن الجهة التنظيمية تنشر سجلاً دون إجمالي. وبالتالي، فإن الخريطة الواردة في الشكل 3 هي خريطة لجدول تم فحصه؛ ويشير معامل كروسكال للتوتر-1 البالغ 180.0 على 108 نقاط إلى أنها تحافظ على الهيكل العام وليس المسافات الدقيقة، وتستند الاستنتاجات إلى مصفوفة المسافات، وليس إلى المستوى.

لا تزال هناك قراران متعلقان بالتصميم قيد النظر، وقد تم تسجيلهما دون البت فيهما. يتم إدراج المكاتب العامة في نفس الأنطولوجيا التي تضم الممارسين الخاصين لأنها تتمتع، في العديد من الأنظمة، بوضع أغراض منظمة أو وضع قضائي؛ ويمكن للقراء الذين يختلفون مع ذلك تصفية هذه المكاتب باستخدام جانب «النوع». ولا يتم سرد التخصصات بالكامل إلا بالنسبة للولايات المتحدة، حيث يمكن للمؤلف أن يضمن صحتها؛ أما بالنسبة للأنظمة الأخرى، فلا يتم تسجيل سوى التخصصات المعترف بها رسميًا بموجب القانون أو الشهادات.

الخطوات التالية هي تلك التي لم يتم تناولها بعد: معدلات النجاح المنشورة وقواعد الإدخال التي لم يتم تناولها والمذكورة أعلاه، وترقية الصفوف الملخصة البالغ عددها 126 إلى كتل كاملة من الأنطولوجيا الأصلية، منطقةً تلو الأخرى.

1.7 البيانات وقابلية التكرار

تتألف البيانات من ثلاثة ملفات موجودة في مستودع المجلة، ضمن الدليل docs/appraiser-regimes: ontology.yaml (الأنطولوجيات الأصلية للأنظمة المرجعية الثمانية ومخطط الأوجه)، roster-paths.tsv (صف واحد لكل نظام: الفئة العليا الفعّالة، بوابة التعليم، مؤشر الصرامة، السنوات، الممارسون لكل 100,000، الطلب على تقييم الضمانات، مصدر الإنفاذ، النوع المعيّن يدويًّا، الثقة، وتاريخ التحقق)، و research-log.tsv (سجل مصدر الملحق ب ، المنشور أيضًا على الإنترنت باعتباره الجدول التكميلي S1: سطر واحد لكل عملية استرجاع، مع النتيجة والعناوين). تأتي أعمدة الترخيص والحالة من ملحق المعايير (Craytor 2026)، وتم التحقق منها مقابل المصادر الأولية في 12 سبتمبر 2026؛ وقد قمنا بالتحقق من أعمدة مسار الإدخال في 25 سبتمبر 2026. البرامج النصية هي analyze.py (الترميز، مسافة غاور مع الأوزان المذكورة في القسم 6، التجميع بالربط المتوسط باستخدام SciPy، وMDS المتري باستخدام scikit-learn عند النموذج 0، وثماني عمليات تهيئة و600 تكرار، و1-Kruskal Stress المحسوب من التكوين المُلائم، و عمليات الحساسية الثلاث، وجميع الأشكال الواردة في القسم 6)، و ontology-tree.py و ontology-schema.py (الأشكال 2 و1)، و make-tables.py (جميع الجداول). الإصدارات: Python 4.14.3، NumPy 3.5.2، SciPy 1.18.1، scikit-learn 1.9.1، Matplotlib 2.11.3، adjustText 0.4.1. يؤدي تشغيل البرامج النصية الأربعة من البيانات إلى إعادة إنشاء كل شكل وجدول في هذه المقالة؛ والأرقام المذكورة في النص مدرجة في مقدمة مصدر المقالة باعتبارها الأرقام التي يجب إعادة استنتاجها بعد أي تغيير في البيانات.

8 الخلاصة

لا يدعم السجل المقارن التعامل مع أنظمة التقييم الوطنية على أنها نسخ من سلم ترخيص واحد. فالأنظمة تقسم سلطة التقييم وفق محاور مختلفة --- نطاق العقار، وفئة الأصل، والغرض الخاضع للتنظيم، والوضع المهني، والمهمة نفسها --- وقد يتم فرض البوابة الفعّالة بموجب قانون، أو من قبل هيئة تنظيمية، أو هيئة مهنية، أو جهة إقراض، أو محكمة، أو ممارسات العميل. يحافظ هذا المقال على «الأنطولوجيا» الخاصة بكل نظام كما يحددها النظام نفسه، ويقارن فقط «التعليقات التوضيحية»: مستوى النطاق والوضع، ومن يقوم بإنفاذها، وكيف يتم تشكيل الفئة، وما هي الشروط اللازمة للانضمام. وعندما يتم ترميز شروط الدخول وحدها وتقييمها بالتساوي، تظهر مجموعتان كبيرتان تشملان جميع الأنواع --- مجموعة سوق الرهن العقاري ومجموعة الامتحانات الحكومية --- ولا يظهر الفرق بين سجل الوزارة والهيئة المعتمدة، وهو فرق يتعلق بمن يوقع على الشهادة، في الشروط المطلوبة للحصول عليها.

لا تُعد الولايات المتحدة حالة فريدة من نوعها فيما يتعلق بشروط القبول؛ فهي تنتمي إلى «المجال الأنجلوسفيري» والأنظمة الأخرى التي تتطلب أنظمة الإقراض فيها إجراء تقييم لكل قرض على حدة. وتكمن خصوصيتها في جانب واحد فقط. فالقمة القانونية --- وهي ترخيص عام على أساس شهادة جامعية في أي موضوع وامتحان منخفض الصعوبة --- والقمة الإدارية ---شهادات معهد التقييم، التي يفرضها المقرضون والوكالات والعملاء المؤسسيون والمحاكم، والتي تُعتبر بمثابة مؤهل---هما فئتان مختلفتان، والثانية لا تستند إلى قانون الترخيص. تقسم الأنظمة الأخرى القمة أيضًا --- بين غرفة مهنية وجهة إصدار الشهادات التابعة للمقرض، وبين قائمة المحكمة والترخيص، وفي كندا وأستراليا وهونغ كونغ، بين القانون والهيئة المهنية. وتعد الحالة الأمريكية أقصى درجات هذا النوع الأخير بدلاً من أن تكون نوعاً مستقلاً بذاته: فهي وبورتوريكو، التي تشترك معها في الترخيص والامتحان، هما الوحيدتان اللتان تجمعان بين فئة إدارية لا أساس لها في قانون الترخيص وامتحان قانوني أدنى منها وهو الأقل صرامة في القائمة. أما ما إذا كان هذا الترتيب ينتقي للمهنة ما تحتاجه البلاد، فهذه مسألة تطرحها التعليقات التوضيحية ولا تستطيع الإجابة عليها.

The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

جدول 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type empirical clusters) 2 letters are the hand-assigned regime types of Figure Confidence H/M/L is the .(5 are numbered and appear only in Table author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
Oceania and America North									
H	G	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	HIGH	21	8--6	9	any-bachelors	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	United States
H	B/G	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	HIGH	15∼	7--5	6	any-bachelors	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	Canada
H	A/B	statute (Code des professions)	HIGH	12∼	6--5	5	specific-degree	Évaluateur agréé (OEAQ)	Quebec
H	B	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	HIGH	20∼	6--4	4	specific-degree	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	Australia
H	A/B	statute (registration); lender-panels	HIGH	18∼	6--5	5	specific-degree	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	New Zealand
H	B	†statute	MED	---	7--5	---	specific-degree	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	Papua New Guinea
M	D/B	†statute	MED	---	---	---	specific-degree	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	Fiji

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
Europe									
H	B	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	HIGH	20	6--5	6	specific-degree	RICS Registered Valuer (MRICS)	United Kingdom
H	B	professional-body; lender-panels	HIGH	18∼	6--5	6	specific-degree	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	Ireland
H	A	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	MED	6	12--8	9	specific-degree	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	Germany
H	E	institutional-clients; AMF; court list	LOW	5	10--5	---	masters	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	France
H	C	professional order (statute); tribunal; ABI panels	MED	---	7--5	4	specific-degree	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	Italy
H	(firm) A	financial-regulator (Banco de España) via the firm	HIGH	20∼	6--5	---	specific-degree	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	Spain
H	B	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	HIGH	20∼	6--4	6	specific-degree	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	Netherlands
H	E	institutional-clients; court register	LOW	5∼	8--5	---	specific-degree	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	Belgium
H	E	institutional-clients	LOW	---	8--5	---	masters	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	Luxembourg
H	E/B	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	MED	8∼	6--3	4	coursework	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	Switzerland
H	A	statute (SDG, LBG); courts	MED	6∼	12--8	8	specific-degree	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	Austria
H	A	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	MED	8∼	6--5	---	specific-degree	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	Portugal
H	E	professional-body; FI expectation for covered bonds	LOW	4--3∼	8--5	---	specific-degree	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	Sweden

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
H	E	professional-body; lender-panels	MED	10∼	4--2	3	coursework	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	Norway
H	A/B	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	HIGH	12∼	5--3	4	coursework	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	Denmark
H	A	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	MED	5∼	6--4	6	specific-degree	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	Finland
M	D/E	statute (agent license)	HIGH	---	4--3	5	specific-degree	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) †performs market valuations	Iceland
H	A	statute (register); Bank of Greece	MED	5∼	6--4	5	specific-degree	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	Greece
H	A	statute (Real Estate Management Act)	HIGH	20∼	7--5	7	masters	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	Poland
H	A	statute (MoJ); banks	MED	10∼	10--6	7	specific-degree	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	Czechia
H	A	statute	MED	8∼	12--9	7	specific-degree	Znalec (MoJ register)	Slovakia
H	A/D	statute (lending value); court register	HIGH	10∼	4--2	4	coursework	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	Hungary
H	A	statute (ANEVAR is a statutory body)	HIGH	25∼	5--3	6	specific-degree	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	Romania
H	A	statute	MED	15∼	5--3	5	specific-degree	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	Bulgaria
H	A	statute; courts	MED	10∼	8--5	5	specific-degree	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	Croatia
H	A	statute; NBS	MED	5∼	6--4	6	specific-degree	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	Serbia
H	A	statute	MED	15∼	6--3	6	specific-degree	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	Lithuania
H	A	statute (certification)	MED	10∼	8--6	5	specific-degree	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	Latvia

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
H	A/B	professional-body under statutory qualification framework	MED	10∼	8--6	5	masters	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	Estonia
H	A	statute	MED	8∼	10--8	8	specific-degree	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	Slovenia
H	C	statute (ETEK)	HIGH	---	5--4	---	specific-degree	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	Cyprus
H	C	statute (warrant)	HIGH	---	6--5	4	specific-degree	Warranted perit (architect/civil engineer) †performs valuations	Malta
Asia East									
H	A	statute (MLIT)	LOW	7	5--3	11	none	Fudosan kanteishi	Japan
H	A	statute	MED	9∼	5--3	10	none	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	South Korea
H	A	statute (MOI)	LOW	3--2∼	8--6	10	specific-degree	→ Budongchan gujiashi (Examination Yuan) kaiye (practicing license) after 2 years' practice	Taiwan
H	B	statute (title); lender-panels; HKIS	HIGH	15∼	6--5	6	specific-degree	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	Hong Kong
M	F	statute (MOHURD); state-administered	LOW	4∼	7--4	8	specific-degree	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	China
L	X	none	MED	---	---	---	---	None located	Macau
H	A	†statute	MED	---	9∼	5	specific-degree	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	Mongolia
Asia Southeast									
H	B	statute (license); professional-body	MED	8∼	6--4	5	specific-degree	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	Singapore
H	B	statute	HIGH	4∼	6--4	6	specific-degree	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	Malaysia
H	A	statute (MoF)	MED	3.0∼	6--4	6	specific-degree	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	Indonesia
M	D	financial-regulator (SEC, BOT policy)	MED	3∼	6--4	5	specific-degree	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade senior) → ordinary → exams (associate	Thailand
H	A	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	MED	5∼	5--4	5	specific-degree	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	Philippines
H	A/F	statute (MoF)	MED	2∼	7--5	7	specific-degree	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	Vietnam

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
M	A	†statute	MED	---	---	---	---	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	Cambodia
H	B	statute	MED	---	7--6	5	specific-degree	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	Brunei
M	X	none	LOW	---	---	---	---	None	Myanmar
H	D	financial-regulator	LOW	---	---	---	---	LSC-approved firm for securities and court work	Laos
Asia South									
H	(asset) A	statute (Companies Act, IBC); banks	HIGH	(5,000∼ (IBBI 2∼	7--4	6	specific-degree	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	India
H	D	bank association (PBA); SBP	HIGH	---	6--4	---	specific-degree	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	Pakistan
H	D	financial-regulator	HIGH	---	---	---	---	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	Bangladesh
M	B	statute (IVSL Act); CBSL directions	HIGH	2∼	6--4	5	specific-degree	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	Sri Lanka
H	D	bank panels (NRB)	HIGH	---	5--4	---	specific-degree	Bank-panel registered engineer	Nepal
H	F	state	LOW	---	---	---	---	Government valuers only (PAVA rates)	Bhutan
L	D	financial-regulator	MED	---	---	---	---	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	Maldives
M	X	none	LOW	---	---	---	---	None	Afghanistan
East Middle the and Turkey									
H	A	statute (SPK); BDDK for bank collateral	HIGH	10∼	7--4	6	specific-degree	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	Turkey
H	A	statute	HIGH	10∼	7--5	8	specific-degree	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	Israel
H	E	court list	LOW	---	---	---	specific-degree	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	Morocco
H	(asset) A	statute (Taqeem)	HIGH	8∼	6--3	6	specific-degree	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	Saudi Arabia
H	A/D	statute (RERA)	HIGH	---	5--3	4	coursework	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	UAE (Dubai)
M	A/D	statute	HIGH	---	5--3	4	specific-degree	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	UAE (Abu Dhabi)
M	D	†statute	MED	---	---	---	---	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	Qatar

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
H	A/D	statute (RERA)	HIGH	---	5--3	4	coursework	A (Law→RERA-licensed valuer, tiered Class D 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	Bahrain
H	D	statute (register)	MED	---	7--5	3	coursework	MoCI-registered appraiser	Kuwait
M	D	†statute	MED	---	---	---	---	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	Oman
H	A/D	statute (DLS)	MED	---	5--3	---	coursework	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	Jordan
H	E/D	banks; courts	LOW	---	---	---	---	No dedicated license; court experts; bank lists	Lebanon
M	D	financial-regulator (FRA, CBE)	MED	---	5--3	4	specific-degree	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	Egypt
H	(court) E	court (judiciary)	LOW	---	10--9	5	specific-degree	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye †dadgostari — official justice expert)	Iran
L	X	none	LOW	---	---	---	---	†None found	Iraq
America South									
H	C	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	MED	---	5	---	specific-degree	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	Brazil
M	C	provincial colleges; TTN for the state	LOW	---	5	---	specific-degree	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	Argentina
H	E/D	none (voluntary standard); CMF from 2028	MED	---	5	---	specific-degree	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	Chile
H	(asset) A	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	MED	15∼	5--3	3	specific-degree	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	Colombia
M	A/D	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	HIGH	5∼	6--4	4	specific-degree	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	Peru
H	D	financial-regulator (SB)	HIGH	---	+2	---	specific-degree	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	Ecuador
H	E/C	none	LOW	---	5	---	specific-degree	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	Uruguay
H	D	bank registers (ASFI)	HIGH	---	+5	---	specific-degree	Bank-registered perito (each bank's register)	Bolivia

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
M	D	financial-regulator (BCP)	HIGH	---	---	---	specific-degree	BCP-registered valuer	Paraguay
M	D	financial-regulator	MED	---	5--3	---	specific-degree	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	Venezuela
M	F	†statute	MED	---	---	---	---	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	Guyana
Caribbean the and America Central Mexico,									
H	A/D	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	HIGH	8∼	6--4	5	specific-degree	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	Mexico
H	G	statute (state board)	HIGH	15∼	4--3	1	any-bachelors	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	Puerto Rico
H	D	banks (SB); guilds	HIGH	---	5--4	---	specific-degree	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	Dominican Republic
H	B	lender-panels; professional-body	HIGH	5∼	6--5	5	specific-degree	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	Jamaica
H	B	lender-panels; professional-body	HIGH	---	6--5	5	specific-degree	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	Trinidad and Tobago
H	E/B	lender-panels	HIGH	---	4--2	---	coursework	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	Barbados
H	D	statute (via association)	HIGH	---	3--2	3	coursework	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	Bahamas
M	B	lender-panels	HIGH	---	6--5	5	specific-degree	†RICS member; none statutory	Cayman Islands and Bermuda
M	D	none	MED	---	---	---	---	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	OECS states
M	F	state	LOW	---	---	---	---	†State valuers only (no private profession)	Cuba
M	X	none	LOW	---	---	---	---	None	Haiti
H	D	financial-regulator (SIB)	HIGH	---	---	4	specific-degree	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	Guatemala
H	C/D	financial-regulator (SUGEF); CFIA	HIGH	---	5	---	specific-degree	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	Costa Rica

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
H	D	banks (SBP)	HIGH	---	5	---	specific-degree	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	Panama
H	D	financial-regulator	HIGH	---	+3	---	specific-degree	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	Honduras
H	D	financial-regulator	HIGH	---	---	3	specific-degree	SSF-registered valuer	El Salvador
M	D	financial-regulator	HIGH	---	---	---	specific-degree	REPEV-registered valuer	Nicaragua
H	X	none	MED	---	---	---	---	†None found	Belize
Africa									
H	A/B	statute (SACPVP)	HIGH	4∼	6--4	6	specific-degree	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	South Africa
H	B	statute (ESVARBON)	MED	3∼	7--5	5	specific-degree	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	Nigeria
H	B	statute (VRB)	HIGH	2∼	6--4	5	specific-degree	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	Kenya
H	B	professional-body; lender-panels	MED	1∼	6--4	5	specific-degree	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	Ghana
H	C/E	professional order (géomètres)	LOW	---	5	---	specific-degree	†Géomètre-expert roll only; no valuer statute	Côte d'Ivoire
H	B	statute	MED	1∼	7--6	5	specific-degree	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	Tanzania
M	B	statute	MED	1∼	6--4	5	specific-degree	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	Uganda
M	B	statute	MED	1∼	5--3	4	specific-degree	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	Rwanda
M	A/D	statute	LOW	---	---	---	specific-degree	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	Ethiopia
M	B	statute	MED	---	6--4	5	specific-degree	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	Zambia
H	B	statute	MED	---	7--6	5	specific-degree	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	Zimbabwe
M	B/D	statute (register)	MED	---	---	---	specific-degree	REAC-registered valuer	Botswana
H	B	lender-panels	HIGH	---	6--5	5	specific-degree	†RICS de facto; no statutory register	Mauritius

continued

Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)* :8 جدول

Conf.	Type	Enforced by	Collateral	100k Per	Years	Exam	Education gate	Effective top class	Regime
H	E	statute	LOW	---	7--5	---	specific-degree	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	Senegal
H	X	none	LOW	---	---	---	---	†None found	Cameroon
Asia Central and Caucasus the Belarus, Ukraine, Russia,									
H	(asset) A	statute (135-FZ); SROs	MED	12∼	6--4	6	specific-degree	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	Russia
H	(asset) A	statute (SPF)	MED	10∼	6--4	6	specific-degree	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	Ukraine
M	F	statute (state)	LOW	---	5--3	6	specific-degree	Attestation certificate by state exam, 3 years	Belarus
M	A	statute	MED	---	5--3	5	specific-degree	Qualification certificate, 5 years, by state exam	Armenia
H	E	none	MED	---	---	---	specific-degree	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	Georgia
H	A	statute	MED	---	7∼	5	specific-degree	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	Azerbaijan
H	A	†statute	MED	---	5--3	5	specific-degree	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	Moldova
H	A	statute; Chamber	MED	5∼	6--5	5	specific-degree	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	Kazakhstan
M	A	statute	MED	---	5--3	5	specific-degree	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	Uzbekistan
M	A	†statute	MED	---	8--4	4	specific-degree	3≥ :Qualification certificate by category (first years), Law 155/2021 5≥ :years; highest	Kyrgyzstan
L	X	---	LOW	---	---	---	---	---	Tajikistan and Turkmenistan

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with .7 for the same regime. The corrections these produced are in Section so that it can be cited, downloaded and searched on its own. research-log.tsv, its machine-readable form

Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 Septem- :9 جدول
ber 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	; https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais ; _de_justice/registre_national/dispositions_generales https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	; https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	; https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' 180≥ :Samhällsbyggarna authorisation valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	; https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with years' commercial-brokerage/valuation experience; 2≥ exams per subject and a final project + oral; plus DKK; DE register of valuers. Confirmed. 5m≥ liability insurance	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-udd https://www.de.dk/bliv-medlem/anso ; anner-jeg-mig-til-diplomvaluarg-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable .(38%∼) university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-a https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/ ; ka-tai-khk/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=re ; gprof&id_regprof=5266 https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Sources	Finding	Regime
; https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	Greece
https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov https://www.usi.sk/stavebnictvo2/ ; -tlmocnikov-a-prekladatelov/	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a teaching hours at a ministry-designated 300≥ construction field; compulsory specialised education of institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list practice after the degree. 7≥ kept by the Ministry of Justice. Years corrected to	Slovakia
https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ert https: ; ekelo_es_kozvetito_szvk.docx //bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	Hungary
; https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	Bulgaria
; https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	Croatia
https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vre https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceni ; dnosti-nepokretnosti-1 teljima-vrednosti-nepokretnosti.html	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year years' valuation experience, and the licensing 3≥ ,basic studies, completed professional training examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	Serbia
https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/v https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/ve ; ertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ rtinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	Lithuania
https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/	Law 4778/2021 art. 29, Law ,'Γ Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	(2) Greece
https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	(2) Lithuania
https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	(2) Portugal
; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://likumi.lv/ta/id/269071 https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification → years as assistant 3 → LĪVA assistant exam → Bureau examines and certifies. Path: programme certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	Latvia

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja years' valuation experience or 3≥ + ,level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	; https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; years' valuation experience; professional examination in 5≥ ;second-level (master's-equivalent) education two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	; https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	year's traineeship under a 1≥ ,Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	; https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ https://newsbook.com.mt/en/warrant ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	; https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
(3) Greece	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), as amended. Exam confirmed 'Τ which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	; https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
(3) Portugal	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; ECTS in valuation. Education gate 45≥ since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	admission requires ;60≥ Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised 6≥ a junior-college degree or above with appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	; https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=284 https:; //wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	; https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer per 100k. Count corrected. 3.0∼ --- licence (Nov 2023)	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/ ;

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	; https://vat.or.th/about-us/ https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current months' work at valuation enterprises or 36≥ employment contract with a valuation enterprise, and state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-v ; e-gia-102240606155733209.htm https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tha m-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
(2) China	with the all-subjects pass rate under 5%, 10%∼ A prep-school summary gives the overall pass rate at about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary could be 3 if <15% holds; kept conservative). → source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40%	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
(4) Greece	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
(2) Thailand	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://www.bjcc.co.th/?page_id=160 ; https://vat.or.th/
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-pra ; kas-on-real-estate-business-service-licensing/ https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after 3≥ years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with 3≥ years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPT ER%20281.pdf
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https: //lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asse ; t%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	---
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for ; -Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pba s-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	; https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20f https://www.housingnepal.com ; or%20Proposal%20)RFP(%202022.pdf /news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per ;written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with 3,000∼ per 100k (all branches). 8∼ → >2,700 staff. Count	https://taqeem.gov.sa/ ; https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer years' experience in the Emirate; registration annual.5≥ registration under a firm whose valuer has Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Co ; uncil%20Resolution%20No.%20)37(%20of%202015.html https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative %20Resolution%20No.%20)67(%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory A (Tier D entry→RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	; https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-est ate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a -class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the -royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law hours' 30≥ ,years old, at least a community-college diploma in a related field 30≥ ,38/1980): Jordanian valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8 %B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8 %AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9 %85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9 %84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%8 6-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estat ; e-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-R egistration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the years' valuation experience; new route via qualifying 5≥ ,30≥ ,Ministry of Justice rules): Kuwaiti courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-jus ; tice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tight ens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	; https://decree.om/2025/rd20250079/ https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultana te-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): years' post-degree experience; two-stage 5≥ ;degree in civil/architecture/surveying/urban planning selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass MC, relative cut, two stages,) 5∼ of the top-1% mean). Exam score revised to 70%≥) threshold relative degree gate).	https: ; https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ //hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	; https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting Tk 100 crore≥ years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans 3≥ ,association need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-val https://icmab.gov.bd/collateral-v ; uation-firms-curb-loan-fraud-4266996 aluation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https: ; //mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-l ; a-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas -nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	; https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	; https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros /peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience years' valuation experience; renewal every two 2≥ + 160 h of approved courses in the last five years; plus years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https: ; //www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-v ; s-bancaria-diferencias-uruguay https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, 5≥ valuadores; bank profiles require professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https: //www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/ ;

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	; https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	; http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/Oac/SIB-305B.pdf https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	; https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://itado.com.do/ https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-e https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valua ; n-guatemala/dores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https: ; //www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral 3≥ technical training and appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_ ; evaluadores-x-primeravez.PDF https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	; https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam 50%≥ listed on the SIBOIF site; debtors with specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2 https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893 ; 020.pdf
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-d ; e-avaluadores https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	; https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	; https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Sources	Finding	Regime
; https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	Trinidad and Tobago
; https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	Belize
https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-0 https:; 4-002.pdf //www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	Mexico
https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	Papua New Guinea
https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuati https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/ ; on-services-to-taxpayers/	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	Fiji
; https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	Ghana
https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCE https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-7.T ; DURES.pdf HE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; years' 3≥ first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	Tanzania
https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	Uganda
https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n ; %C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real https://irpv.rw/membership/	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	Rwanda
; https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 and either a 21≥ (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	Zambia
https://www.prop ; https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 erty.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimba bwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	Zimbabwe
; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf https: //reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	Botswana

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamatio https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introdu ; n-no-1357-2024/ ce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	; https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as years' experience 2≥ expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	; https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C 2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	; https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	; https://www.geometre-expert.ci/ https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS -Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a years' experience and their recommendation + the 2≥ one-year internship under an appraiser with exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https: ; https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; //www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	; https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgo tovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	years' general work experience, 3≥ ,Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https: ; //dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti https: ; //kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendi rme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's year's internship with an appraiser; seven-member qualification 1≥ programme and hours, and commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	; https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	; https://my.gov.uz/ru/service/380 https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification years' valuation experience, highest 3≥ procedure: qualification certificate by category — first category amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience).25--2024 ;5≥ category Confirmed statutory certification; dagger removed.	; https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagc ; hat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://ivsc.org/members/ https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	; https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
(2) Mongolia	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, years in valuation, and a 3≥ ,years in the profession 5≥ ,economics, business, finance, accounting or law valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; .9∼ years	; https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg ; /Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
(5) Greece	as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited) Γ Law 4152/2013 para by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-n https:; omos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; //web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-n omos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
(2) Peru	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros /peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
(2) Belarus	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
(2) Armenia	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community 2≥ ,18≥ residence, age College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/about-us ; https://beavainc.com/membership
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-Valua ; tionStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/

continued

Source register *(continued)* :9 جدول

Regime	Finding	Sources
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://www.certification.org.ge/wm.php? ; http://iva.org.ge/ka/programs/5 page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

ج البرنامج المصاحب (who-may-sign)

يتم عرض طريقة الأقسام 3--6 مرة ثانية أدناه، كبرنامج Prolog، بحيث يمكن الاستعلام عنه والتحقق من صحته بدلاً من الاكتفاء بقراءته فقط. يُسمى البرنامج who-may-sign، وهو الاسم الذي سيحمله عند نقله إلى مستودع خاص به؛ أما في هذا العدد، فقد نُشر مع المقالة. يتكون البرنامج من ثلاثة أجزاء. يحتوي الملف المطبوع هنا، who_may_sign.pl، على القواعد التالية: المفردات المغلقة لـ الخطة؛ قراءة سلم المصدر كمستوى نطاق مع وجهين مستقلين للحالة، هما «de jure» و«de facto»؛ القاعدة القمية لـ Section 2؛ العلاقات الثلاث «equivalent» و «analogous» و «*no counterpart*»؛ أنواع الأنظمة في الجدول 4، بما في ذلك العتبة التي تفصل A1 عن A2؛ مسافة غاور المعيارية حسب الجوانب في القسم 6، المعاد حسابها من القائمة؛ وكل ادعاء محدد كمياً يرد في النص، كل منها مكتوب كحقيقة quantified_claim/2 بجانب القاعدة computed/2 التي تستنتجها من البيانات. يتم إنشاء ملفين إضافيين من البيانات بواسطة make-facts.py ولا يتم طباعتهما: roster_facts.pl، وهو الـ134 صفًا من الملحق ا كحقائق، و reference_facts.pl، وهو الفئات الأصلية الستون للنظم المرجعية الثمانية. check/0 لا تنجح إلا إذا كان كل مفردات مغلقة، وكل صف مكون بشكل صحيح، ولم تتعارض الأنطولوجيا المرجعية في أي مكان مع وجه «apex-split» في القائمة، وتم توضيح كل نوع لا تتم فيه الملاءمة بين منفذه وتعريفه باعتباره استثناءً، وكان كل رقم مطبوع متوافقًا مع إعادة حسابه؛ claims_report/0 تطبع الادعاءات بجانب القيم المعاد حسابها . يتم إعادة حساب المسافات الأمريكية الثلاث الواردة في القسم 6 في Prolog إلى الدقة المكونة من رقمين عشريين المطبوعة هناك.

Trealla هو لغة Prolog الخاصة بالمجلة؛ وهو متوافق مع SWI-Prolog وScryer يُحافظ على Prolog كمتطلب أساسي، لذا فإن البرنامج هو Prolog ISO بسيط لا يحتوي على أي بنية خاصة بأي نظام بعينه. وقد اجتازت ست مجموعات اختبارية تضم 257 اختبارًا (tests/) الاختبارات في جميع الأنظمة الثلاثة؛ ويتم تشغيلها بواسطة run-tests.sh. وقد نُشر البرنامج وملفات الحقائق الخاصة به والمولد والاختبارات على الإنترنت باعتبارها الملف التكميلي S2.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-0.3-or-later
% Copyright (C) 2026 Bert William Craytor
% Published in Volume 1, Issue 2 of Practical Comparative Engineering Valuation
% 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.
% This program is distributed in the hope that it will be useful,
% but WITHOUT ANY WARRANTY; without even the implied warranty of
% MERCHANTABILITY or FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE. See the
% GNU Affero General Public License for more details.
% You should have received a copy of the GNU Affero General Public License
% along with this program. If not, see <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* who_may_sign.pl -- Prolog ISO, no dialect-specific code.

   Authority signing apex of ontology the: who may sign.
   Run in Prolog.

   PROJECT NAME. "who_may_sign" is the name of this program when it carries
   The repository owns its to moves.

   Files three The together:
     who_may_sign.pl      this file: ontology reference the, apex the, rule
                          the, regime cross three the, types the, relations
                          the, recipe the on distance Gower the, and every
                          the claim quantified article the, prints the
                          recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: native ontologies the of eight, the
                          reference regimes (60 classes).

   Practice Comparative, Engineering Valuation The of Issue 2, Vol 1.
   Written "Who May Sign: An Opinion on Value" M1 item, Department
   Authority in Signing "Jurisdictions 134." The article's method is that no
   comparison made is against ANNOTATED facets of ontology reference one.
   Each regime's native class is renamed to fit another's scope, so that
   rules as method that states file This only on the annotations.
   Numbers its and queried be can draws article the relations the recomputed.

   Entry points:

     jure_de(L2 | L1 | L0)          (L?, Class?)scope_level
     jure_de(Facet, Status)         (Class?)regulated_purpose
     jure_de(Facet, Status)         (Class?)court_sworn
     facto_de(Read, Three, Same)    (L?, Class?)effective_scope
                                    (Class?)effective_regulated_purpose
                                    (Class?)effective_court_sworn
     requirement_facto_de(The, Imposes, Who, (Set?, Class?)effective_enforcers
     class_top_s'statute(The)       (Class?, Regime?)legal_apex
     The, manages, practice, In, That, Class, The  (Class?, Regime?)managing_apex
     (Rule, Apex, S'ARTICLE, The) market upper
     ontology_reference(The, In, Differ, Two, The)  (Regime?)split_witnessed
     2, Section, Of, Relations, Three, The          (C2?, C1?)equivalent
                                                    (C2?, C1?)analogous
                                                    (Facet?, Regime?)no_counterpart
```

```
type hand the from ,x g f e d c b a2 a1       (Type? ,Regime?)regime_type
only recipe entry ,Gower normalized-facet             (D- ,J? ,I?)distance
pairs Regime-D ,regimes nearest K the          (Pairs- ,K+ ,J+)nearest
prints article the what     (Value? ,Id?)quantified_claim
give data the what            (Value- ,Id?)computed
clean is program the iff true ;audit every                        check
recomputation its beside claim each print                      claims_report

and Prolog-SWI ;Prolog s'Journal the is Trealla .throughout Prolog ISO Plain
,modules No .(sh.tests-run ,/tests) tests same the pass must Prolog Scryer
few the :names (lists)library no ,strings quoted-double no ,2/format no
.names own their under end the at defined are needs file this helpers list

/*      .pl.who_may_sign ,pl.reference_facts ,pl.roster_facts  :order Consult

.(2/range_cache)dynamic -:

/* ============================================================================ */
/*                              VOCABULARIES CLOSED .1 */
/* ============================================================================ */

is that any names 2/open_vocabulary .these of one be must value fact Every */
says it :absence an not ,value a is `unknown` .it on fails 0/check and ,not
/*                          .facet the establish not did pass research the

.(any_bachelors)education_gate  .(coursework)education_gate  .(none)education_gate
.(unknown)education_gate  .(masters)education_gate  .(specific_degree)education_gate

.(med)collateral_demand_value  .(high)collateral_demand_value
.(unknown)collateral_demand_value   .(low)collateral_demand_value

.(financial_regulator)enforcer_token  .(court)enforcer_token  .(statute)enforcer_token
.(institutional_clients)enforcer_token  .(lender_panels)enforcer_token
.(none)enforcer_token  .(state)enforcer_token  .(professional_body)enforcer_token
.(counsel)enforcer_token  .(government_agencies)enforcer_token

.(d)type_letter  .(c)type_letter  .(b)type_letter  .(a)type_letter
.(x)type_letter  .(g)type_letter  .(f)type_letter  .(e)type_letter

.(market_only)apex_split_value  .(split)apex_split_value  .(none)apex_split_value
.(unknown)apex_split_value  .(unclear)apex_split_value

.(l)confidence_grade  .(m)confidence_grade  .(h)confidence_grade

.(court_list)class_kind  .(register)class_kind  .(statutory_tier)class_kind
.(public_office)class_kind  .(designation)class_kind  .(certification)class_kind
.(employment_role)class_kind  .(firm_licence)class_kind  .(open_title)class_kind
.(assignment_grade)class_kind

.(l3)ladder_level  .(l2)ladder_level  .(l1)ladder_level  .(l0)ladder_level
.(unknown)ladder_level  .(l4)ladder_level

.(E)education_gate +\ ,(E ,J)education -:  ((E ,J)education)open_vocabulary
.(C)collateral_demand_value +\ ,(C ,J)collateral -: ((C ,J)collateral)open_vocabulary
.(T)enforcer_token +\ ,(T ,J)enforcer -:   ((T ,J)enforcer)open_vocabulary
.(T)type_letter +\ ,(_ ,T ,J)hand_type -:  ((T ,J)hand_type)open_vocabulary
.(S)apex_split_value +\ ,(S ,J)apex_split -: ((S ,J)apex_split)open_vocabulary
.(G)confidence_grade +\ ,(G ,J)confidence -: ((G ,J)confidence)open_vocabulary
.unknown ==\ E ,none ==\ E ,(E)number +\ ,(E ,J)exam -:       ((E ,J)exam)open_vocabulary
.(K)class_kind +\ ,(_ ,K ,_ ,_ ,C)class -: ((K ,C)class_kind)open_vocabulary
.(L)ladder_level +\ ,(L ,_ ,_ ,_ ,C)class -:      ((L ,C)level)open_vocabulary
.(T)enforcer_token +\ ,(T ,C)class_enforcer -: ((T ,C)class_enforcer)open_vocabulary

/* .once exactly facet row each carries regime Each */
.(per_100k)row_facet  .(years)row_facet  .(exam)row_facet  .(education)row_facet
.(confidence)row_facet  .(hand_type)row_facet  .(collateral)row_facet
.(verified)row_facet  .(apex_split)row_facet

.(N ,(_ ,J)education)tally -:  (N ,education ,J)facet_count
.(N ,(_ ,J)exam)tally -:       (N ,exam ,J)facet_count
.(N ,(_ ,_ ,J)years)tally -:      (N ,years ,J)facet_count
.(N ,(_ ,J)per_100k)tally -:   (N ,per_100k ,J)facet_count
.(N ,(_ ,J)collateral)tally -: (N ,collateral ,J)facet_count
.(N ,(_ ,_ ,J)hand_type)tally -:  (N ,hand_type ,J)facet_count
.(N ,(_ ,J)confidence)tally -: (N ,confidence ,J)facet_count
.(N ,(_ ,J)apex_split)tally -: (N ,apex_split ,J)facet_count
```

```
.(N ,(_ ,J)verified)tally −:   (N ,verified ,J)facet_count

.1 =\= N ,(N ,F ,J)facet_count ,(F)row_facet ,(_ ,_ ,J)regime −: (F ,J)malformed_row

.(_ ,_ ,_ ,_ ,P)class +\ ,(P ,C)parent −: (P ,C)dangling_parent
.R2 ==\ R1 ,(_ ,_ ,_ ,R2 ,P)class ,(_ ,_ ,_ ,R1 ,C)class ,(P ,C)parent −: (P ,C)parent_across_regimes
.1 < N ,(N ,(_ ,_ ,_ ,_ ,C)class)tally ,(_ ,_ ,_ ,_ ,C)class −: (C)duplicate_class

/* ========================================================================== */
/*                                ONTOLOGY REFERENCE THE .2 */
/* ========================================================================== */

as it reads article The .L4..L0 ladder step−five a carry data source The */
two and (general l2 ,restricted l1 ,trainee l0) LEVEL SCOPE ordinal an
:other each of and it of independently exist that facets STATUS
sworn A .(L4 old the) sworn−or−court and (L3 old the) purpose−regulated
/* .branches different are they ;valuer register−lending a above not is expert

.(l2 ,l2)level_scope  .(l1 ,l1)level_scope  .(l0 ,l0)level_scope
.(l2 ,l4)level_scope  .(l2 ,l3)level_scope

.(S ,L)level_scope ,(L ,_ ,_ ,_ ,C)class −:      (S ,C)scope_level
.(l3 ,_ ,_ ,_ ,C)class −:   (C)regulated_purpose
.(l4 ,_ ,_ ,_ ,C)class −:        (C)court_sworn

the is facto de ;sign holder the lets law the what is jure de :twice Read */
de no carries annotation the Where .to holder the admits market the level
−− statuses legal are facets STATUS two The .coincide two the ,level facto
the and −− standing listed or sworn a ,register supervised a to admission
of WORK the to class a admit is do can it what ;them confer cannot market
designation private a on "equivalent−L4" of annotation An .tier that
it makes so and) ladder the on level effective s'class the raises therefore
/*      .sworn−court it making without (elsewhere list court a to ANALOGOUS

:unified then ,unbound L with decided %                −: (L ,C)effective_level
clause facto de the skip not must L bound a %      true <− (L0 ,C)de_facto_level )
,( (L0 ,_ ,_ ,_ ,C)class ;
.L0 = L

.(S ,L)level_scope ,(L ,C)effective_level −:         (S ,C)effective_scope
.(C)regulated_purpose −: (C)effective_regulated_purpose
.(C)court_sworn −:       (C)effective_court_sworn

.(C)regulated_purpose +\ ,(l3 ,C)de_facto_level −: (regulated_purpose ,C)market_equivalent
.(C)court_sworn +\ ,(l4 ,C)de_facto_level −:       (court_sworn ,C)market_equivalent

;enforcers its names class annotated An .gate effective the imposes Who */
,2/constituted_by) it constitutes whoever by enforced is one unannotated an
/*      .(one no or ,client the ,profession the ,state the :column s'3 Table

unified is E before decided likewise %                −: (E ,C)default_enforcer
court = E0 <−  (_ ,court_list ,_ ,_ ,C)class )
statute = E0 <−       (state ,C)constituted_by ;
professional_body = E0 <−  (profession ,C)constituted_by ;
lender_panels = E0 <−      (client ,C)constituted_by ;
,( none = E0 <−        (none ,C)constituted_by ;
.E0 = E

−: (Set ,C)effective_enforcers
(Set0 ,Es)sort ,(Es ,(E ,C)class_enforcer ,E)findall <− (_ ,C)class_enforcer )
,( [E] = Set0 ,(E ,C)default_enforcer ;
.Set0 = Set

s'broker a) appraisal an not and opinion price a signs that class A */
regime the because ontology the in is (formula internal s'bank a ,estimate
/* .one to counterpart a never and class appraiser an not is it but ,it has

.(C)price_opinion_only +\ ,(_ ,_ ,_ ,_ ,C)class −: (C)appraiser_class

.(4 ,l4)level_rank  .(3 ,l3)level_rank  .(2 ,l2)level_rank  .(1 ,l1)level_rank  .(0 ,l0)level_rank

/* ========================================================================== */
/*                                RULE APEX THE .3 */
/* ========================================================================== */

,practice in ,that class the is apex the :article the of 2 Section */
```

```
of reproduction the and work court and institutional ,commercial controls
empty is title that where title statutory highest the not −− competence
effective the is it unless designation private a not and ,work such of
classes the are candidates the ontology reference the In .it to gate
apex MANAGING The .(market each manages that class the) 2/top_for marked
any is apex LEGAL A .level effective highest the with candidate the is
professional a is that scope general of class appraiser constituted−state
.top the at places statute the classes the :office public a not and class
ranked not are list court a and register ministry a) several be may There
apex The .(rungs not ,branches are facets status the :other each against
is regime the and ,them of one not is apex managing the when SPLIT is
/*                                  .none is there when ONLY−MARKET

.(_ ,C)top_for +\ +\ ,(_ ,_ ,_ ,R ,C)class −: (C ,R)apex_candidate

.(state ,C)constituted_by −: (C)state_constituted

−: (C ,R)legal_apex
,public_office ==\ K ,(_ ,K ,_ ,R ,C)class ,(R)ref_regime
.(l2 ,C)scope_level ,(C)state_constituted ,(C)appraiser_class

−: (C ,R)managing_apex
,(N ,L)level_rank ,(L ,C)effective_level ,(C ,R)apex_candidate ,(R)ref_regime
.( N < N2 ,(N2 ,L2)level_rank ,(L2 ,C2)effective_level ,C ==\ C2 ,(C2 ,R)apex_candidate ) +\

.(M ,R)legal_apex +\ ,(_ ,R)legal_apex ,(M ,R)managing_apex −:       (R)split_witnessed
.(_ ,R)legal_apex +\ ,(_ ,R)managing_apex −: (R)market_only_witnessed

.(P ,C)parent −: (P ,C)ancestor
.(A ,P)ancestor ,(P ,C)parent −: (A ,C)ancestor

the in agree must ontology reference the and facet apex_split s'roster The */
managing the only marks It .to speak can ontology reference the direction
facto de a where only split a witnesses it so ,market each of class
the ;(States United the) parent legal its above class a raises annotation
the classes on rest roster the of splits Italian and French ,German
not are and ,other each against rank not does but holds ontology
witnessed a and ,row the on be must split witnessed A .contradicted
/*                          .only−market marked be must regime only−market
.(split ,R)apex_split +\ ,(R)split_witnessed −: (R)split_disagreement
.(market_only ,R)apex_split +\ ,(R)market_only_witnessed −: (R)split_disagreement

/* ========================================================================== */
/*                                  RELATIONS THREE THE .4 */
/* ========================================================================== */

the on only and ,regimes between drawn are relations three these Only */
/*                                  .names the on never ,annotations

,status and scope jure de same the ,level effective same the :EQUIVALENT */
in job same the −− level effective same the :ANALOGOUS .enforcers same the
a ,constitution different a under −− work of division s'regime the
.v.u.b.o German the and MAI The .enforcer different a or status different
s'chamber a as one ,market upper the to gate the are both :analogous are
/* .expect courts and lenders designation private a as other the ,list sworn

−: (Court ,Reg ,Scope ,C)status
,(Scope ,C)scope_level
,( no = Reg ; yes = Reg <− (C)regulated_purpose )
.( no = Court ; yes = Court <− (C)court_sworn )

−: (C2 ,C1)equivalent
,(C2)appraiser_class ,(C1)appraiser_class
,R2 ==\ R1 ,(_ ,_ ,_ ,R2 ,C2)class ,(_ ,_ ,_ ,R1 ,C1)class
,(L ,C2)effective_level ,(L ,C1)effective_level
,(Court ,Reg ,S ,C2)status ,(Court ,Reg ,S ,C1)status
.(E ,C2)effective_enforcers ,(E ,C1)effective_enforcers

−: (C2 ,C1)analogous
,(C2)appraiser_class ,(C1)appraiser_class
,R2 ==\ R1 ,(_ ,K2 ,_ ,R2 ,C2)class ,(_ ,K1 ,_ ,R1 ,C1)class
,unknown ==\ L ,(L ,C2)effective_level ,(L ,C1)effective_level
,(Court2 ,Reg2 ,S2 ,C2)status ,(Court1 ,Reg1 ,S1 ,C1)status
,(E2 ,C2)effective_enforcers ,(E1 ,C1)effective_enforcers
,( true <− ( Court2−Reg2−S2 ==\ Court1−Reg1−S1 ; E2 ==\ E1 ; K2 ==\ K1 ) )
.(C2 ,C1)equivalent +\
```

```
−: ((S)scope_level ,R)no_counterpart
,(S ,_)level_scope ,(R)ref_regime
.( (S ,C)effective_scope ,(_ ,_ ,_ ,R ,C)class ,(C)appraiser_class ) +\
−: (regulated_purpose ,R)no_counterpart
.( (C)effective_regulated_purpose ,(_ ,_ ,_ ,R ,C)class ) +\ ,(R)ref_regime
−: (court_sworn ,R)no_counterpart
.( (C)effective_court_sworn ,(_ ,_ ,_ ,R ,C)class ) +\ ,(R)ref_regime

/* ========================================================================== */
/*                                TYPES REGIME THE .5                         */
/* ========================================================================== */

;annotations the on assigned−hand are types The .article the of 3 Table */
the :A type of halves two the are A2 and A1 .letter the carries roster the
is index rigor the where gate the as EXAMINATION state a counts article
register a and ,(assessment course a not ,examination real a) more or 6
/*  .28 / 22 printed the reproduces threshold That .otherwise degree a on

.('(6 =< index rigor) gate the as examination state a ;method prescribed'     ,state ,a1)type_definition
.('degree a on register regulator or ministry a ;method prescribed'     ,state ,a2)type_definition
.('registration enforced−market ,assessment body ,degree accredited :body professional or chartered a' ,profession  ,b)type_definition
.('gate the are registration and degree professional the :order architecture or engineering an' ,profession  ,c)type_definition
.('gate only the is panel or register association−bank or supervisor−bank a'     ,client  ,d)type_definition
.('authorization body or charter a ;title protected no and license no' ,profession  ,e)type_definition
.('profession private no ;valuers state'     ,state  ,f)type_definition
method no ,(instance '\lenders at ,XI Title) criteria AQB the under tier value by cut license conduct statutory a'     ,state  ,g)type_definition
.('prescribed
.('found class valuer no'       ,none  ,x)type_definition

.(6)a1_threshold

.( 0 = R ; E = R <− (E)number ) ,(E ,J)exam −: (R ,J)rigor

.T1 = T ,(T1 ,T0 ,J)refine_type ,(_ ,T0 ,J)hand_type −: (T ,J)regime_type

.! ,T =< R ,(T)a1_threshold ,(R ,J)rigor −: (a1 ,a ,J)refine_type
.! −: (a2 ,a ,_)refine_type
.(T ,T ,_)refine_type

audit The .with compatible is gate s'type a tokens enforcer Which */
the ;them of none names row whose regime every lists 1/gate_inconsistent
the with 2/type_gate_exception as annotated are contains roster the four
/*                  .one unannotated any on fails 0/check and ,reason

.(financial_regulator ,a1)type_gate  .(court ,a1)type_gate  .(state ,a1)type_gate  .(statute ,a1)type_gate
.(financial_regulator ,a2)type_gate  .(court ,a2)type_gate  .(state ,a2)type_gate  .(statute ,a2)type_gate
.(institutional_clients ,b)type_gate  .(statute ,b)type_gate  .(lender_panels ,b)type_gate  .(professional_body ,b)type_gate
.(court ,c)type_gate  .(professional_body ,c)type_gate  .(statute ,c)type_gate
.(statute ,d)type_gate  .(financial_regulator ,d)type_gate  .(lender_panels ,d)type_gate
.(institutional_clients ,e)type_gate  .(professional_body ,e)type_gate  .(none ,e)type_gate
.(financial_regulator ,e)type_gate  .(statute ,e)type_gate  .(court ,e)type_gate  .(lender_panels ,e)type_gate
.(statute ,f)type_gate  .(state ,f)type_gate
.(lender_panels ,g)type_gate  .(statute ,g)type_gate

−: (J)gate_inconsistent
,x ==\ T ,(T ,J)regime_type
.( (E ,T)type_gate ,(E ,J)enforcer ) +\

,s'\state the is framework the ;framework qualification statutory a inside register the operates body professional a'    ,estonia)type_gate_exception
.('s'\body the examination the
enforces (TTN) Nacion la de Tasaciones de Tribunal the ;profession the constitute colleges engineering provincial'  ,argentina)type_gate_exception
.('work state for
.('register engineering CFIA a over enforcer only the is (SUGEF) regulator financial the' ,costa_rica)type_gate_exception
.('read not was statement whose ,states OECS the of panels bank the on graded is row the ;found enforcer no' ,oecs_states)type_gate_exception

.(_ ,J)type_gate_exception +\ ,(J)gate_inconsistent −: (J)unannotated_gate_inconsistency
.(J)gate_inconsistent +\ ,(_ ,J)type_gate_exception −:          (J)stale_gate_exception

/* ========================================================================== */
/*                                DISTANCE THE .6                             */
/* ========================================================================== */

six ,only recipe entry the :reproduced ,encoding primary s'py.analyze */
distance Gower ,facet per normalized weights ,facets five in variables
the for mismatch ,variables numeric for difference absolute scaled−range)
```

```
with Regimes .have regimes both variables the over averaged ,(one binary
not are ,rows X−type eight the and ,facets entry known two than fewer
/*                .missingness on cluster not do they that so ,analyzed

.(2 ,any_bachelors)edu_code  .(1 ,coursework)edu_code  .(0 ,none)edu_code
.(4 ,masters)edu_code  .(3 ,specific_degree)edu_code
.(2 ,high)coll_code  .(1 ,med)coll_code  .(0 ,low)coll_code

.unknown ==\ E ,(E ,J)education −: (education ,J)known_entry
.(E)number ,(E ,J)exam −:      (exam ,J)known_entry
.(Lo)number ,(_ ,Lo ,J)years −:     (years ,J)known_entry
.(N)number ,(N ,J)per_100k −:  (per_100k ,J)known_entry

.(N ,(_ ,J)known_entry)tally −: (N ,J)known_count

.2 =< N ,(N ,J)known_count ,x ==\ T ,(_ ,T ,J)hand_type −: (J)analyzed

.(V ,E)edu_code ,(E ,J)education −:    (V ,education ,J)var_value
.(V ,J)rigor −:         (V ,exam ,J)var_value
.( 0 = V ; 1 = V <− 0 < R ) ,(R ,J)rigor −: (V ,exam_present ,J)var_value
.Lo = V ,(Lo)number ,(_ ,Lo ,J)years −:        (V ,years ,J)var_value
.(N + 1)log is V ,(N)number ,(N ,J)per_100k −:     (V ,per_100k ,J)var_value
.(V ,C)coll_code ,(C ,J)collateral −:   (V ,collateral ,J)var_value

.(years)numeric_var  .(exam)numeric_var  .(education)numeric_var
.(collateral)numeric_var   .(per_100k)numeric_var
.(exam_present)binary_var

.(25.0 ,exam_present)weight  .(75.0 ,exam)weight  .(0.1 ,education)weight
.(0.1 ,collateral)weight  .(0.1 ,per_100k)weight      .(0.1 ,years)weight

.! ,(R ,Var)range_cache −: (R ,Var)var_range
−: (R ,Var)var_range
,(Var)numeric_var
,(Vs ,( (V ,Var ,J)var_value ,(J)analyzed ) ,V)findall
,Min − Max is R0 ,(Min ,Vs)min_of ,(Max ,Vs)max_of
,( R0 = R ; 1 = R <− 0 =:= R0 )
.((R ,Var)range_cache)assertz

.R / (B − A)abs is D ,(R ,Var)var_range ,(Var)numeric_var −: (D ,B ,A ,Var)var_diff
.(B − A)abs is D ,(Var)binary_var −: (D ,B ,A ,Var)var_diff

−: (D ,J ,I)distance
,(J)analyzed ,(I)analyzed
,(B ,Var ,J)var_value ,(A ,Var ,I)var_value ,(W ,Var)weight ) ,Dv−W)findall
,(Pairs ,( (Dv ,B ,A ,Var)var_diff
0.1 = D <− [] == Pairs )
.( (D ,Pairs)weighted_mean ;

−: (N ,J ,I)shared_variables
.(N ,( (_ ,Var ,J)var_value ,(_ ,Var ,I)var_value ,(_ ,Var)weight ))tally

−: (Nearest ,K ,J)nearest
,(Pairs ,( (D ,X ,J)distance ,J ==\ X ,(X)analyzed ) ,X−D)findall
.(Nearest ,Sorted ,K)take ,(Sorted ,Pairs)keysort

.(Names ,Pairs)strip_keys ,(Pairs ,K ,J)nearest −: (Names ,K ,J)nearest_names

.(N ,(K ,_)cluster)tally −: (N ,K)cluster_size

−: (M ,Var ,K)cluster_mean
,(Vs ,( (V ,Var ,J)var_value ,(K ,J)cluster ) ,V)findall
.N / S is M ,(N ,Vs)list_length ,(S ,Vs)sum_of ,[] ==\ Vs

.(K ,J)cluster ,(K ,I)cluster −: (J ,I)same_cluster

/* ============================================================================ */
/*                                  CLAIMS THE .7 */
/* ============================================================================ */

data the how and ,prints article the claim comparative quantified Every */
compared are Lists .disagrees recomputation any if fails 0/check .it give
/*                .uses prose the precision the to reals ;sorted

.(134 ,regimes)quantified_claim
.(8 ,reference_regimes)quantified_claim
```

```
.(60 ,reference_classes)quantified_claim

gate education the :5 Section %
.(115 ,education_known)quantified_claim
.(96 ,(specific_degree)education)quantified_claim
.(3 ,(any_bachelors)education)quantified_claim
.(2 ,(none)education)quantified_claim
.(4 ,(masters)education)quantified_claim
.(10 ,(coursework)education)quantified_claim
.([united_states ,puerto_rico ,canada] ,((any_bachelors)education)regimes_with)quantified_claim
.([south_korea ,japan] ,((none)education)regimes_with)quantified_claim
.([poland ,luxembourg ,france ,estonia] ,((masters)education)regimes_with)quantified_claim
.(28 ,degree_and_no_exam)quantified_claim

index rigor the :5 Section %
.(11 ,max_rigor)quantified_claim
.([japan] ,((11)rigor)regimes_with)quantified_claim
.([taiwan ,south_korea] ,((10)rigor)regimes_with)quantified_claim
.([united_states ,germany] ,((9)rigor)regimes_with)quantified_claim
.([slovenia ,israel ,china ,austria] ,((8)rigor)regimes_with)quantified_claim
.([vietnam ,slovakia ,poland ,czechia] ,((7)rigor)regimes_with)quantified_claim
it behind statute no and 9 =< rigor %   .([united_states] ,private_rigorous_exam)quantified_claim

types the :5 Section %
.(22 ,(a1)type_count)quantified_claim  .(50 ,(a)type_count)quantified_claim
.(24 ,(b)type_count)quantified_claim  .(28 ,(a2)type_count)quantified_claim
.(24 ,(d)type_count)quantified_claim  .(7 ,(c)type_count)quantified_claim
.(5 ,(f)type_count)quantified_claim  .(14 ,(e)type_count)quantified_claim
.(8 ,(x)type_count)quantified_claim  .(2 ,(g)type_count)quantified_claim
.([united_states ,puerto_rico] ,((g)type)regimes_with)quantified_claim

facet split apex the :abstract / 5 Section %
.(16 ,(split)apex_split)quantified_claim  .(89 ,(none)apex_split)quantified_claim
.(4 ,(unclear)apex_split)quantified_claim  .(17 ,(market_only)apex_split)quantified_claim
"apex the split regimes other fifteen" %   .(15 ,other_split_regimes)quantified_claim

map the :6 Section %
.(108 ,analyzed)quantified_claim
.(18 ,left_out)quantified_claim
.(13 ,(2)cluster_size)quantified_claim  .(2 ,(1)cluster_size)quantified_claim
.(4 ,(4)cluster_size)quantified_claim  .(7 ,(3)cluster_size)quantified_claim
.(3 ,(6)cluster_size)quantified_claim  .(40 ,(5)cluster_size)quantified_claim
.(39 ,(7)cluster_size)quantified_claim
.(0.2 ,(collateral ,5)cluster_mean)quantified_claim
.(1.4 ,(exam ,5)cluster_mean)quantified_claim
.(0.1 ,(collateral ,7)cluster_mean)quantified_claim
.(4.5 ,(exam ,7)cluster_mean)quantified_claim
.(5 ,(united_states)cluster_of)quantified_claim
.(yes ,(canada ,united_states)same_cluster)quantified_claim
.([ireland ,united_kingdom ,canada] ,(united_states)nearest)quantified_claim
.(09.0 ,(canada ,united_states)distance)quantified_claim
.(12.0 ,(united_kingdom ,united_states)distance)quantified_claim
.(13.0 ,(ireland ,united_states)distance)quantified_claim
.(4 ,shared_variables_min)quantified_claim
.(6 ,shared_variables_max)quantified_claim

record the :7 Section %
.(91 ,verified_rows)quantified_claim
.(4 ,(l)confidence)quantified_claim  .(31 ,(m)confidence)quantified_claim  .(99 ,(h)confidence)quantified_claim

says ontology reference the what :2 Figure / 2 Section %
.(yes ,(court_sworn ,united_states)no_counterpart)quantified_claim
.(yes ,((l1)scope_level ,japan)no_counterpart)quantified_claim
.(yes ,(united_states)split_witnessed)quantified_claim
.(yes ,(united_kingdom)market_only_witnessed)quantified_claim
.(us_mai ,(united_states)managing_apex)quantified_claim
.([us_cert_gen] ,(united_states)legal_apex)quantified_claim
list court the and register valuer−fund AMF the %  .([fr_expert_judiciaire ,fr_evaluateur_opc] ,(france)legal_apex)quantified_claim
.(yes ,(france)split_witnessed)quantified_claim
.([] ,(united_kingdom)legal_apex)quantified_claim
.(yes ,(de_oebuv ,us_mai)analogous)quantified_claim
.(no ,(de_oebuv ,us_mai)equivalent)quantified_claim

/* −−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− recomputation −−−− */

.(N ,(_ ,_ ,_)regime)tally −:        (N ,regimes)computed
```

```
.(N ,(_)ref_regime)tally −:  (N ,reference_regimes)computed
.(N ,(_ ,_ ,_ ,_ ,_)class)tally −:  (N ,reference_classes)computed

.(N ,( unknown ==\ E ,(E ,_)education ))tally −:    (N ,education_known)computed
.(N ,(G ,_)education)tally ,(G)education_gate −:       (N ,(G)education)computed
.(L ,L0)sort ,(L0 ,(G ,J)education ,J)findall −: (L ,((G)education)regimes_with)computed
.(N ,( (0 ,J)rigor ,(specific_degree ,J)education ))tally −: (N ,degree_and_no_exam)computed

.(M ,Rs)max_of ,(Rs ,(R ,_)rigor ,R)findall −:          (M ,max_rigor)computed
.(L ,L0)sort ,(L0 ,(R ,J)rigor ,J)findall −: (L ,((R)rigor)regimes_with)computed
−: (L ,private_rigorous_exam)computed
.(L ,L0)sort ,(L0 ,( (state ,J)enforcer +\ ,(statute ,J)enforcer +\ ,9 =< R ,(R ,J)rigor ) ,J)findall

.(N ,(_ ,a ,_)hand_type)tally −:      (N ,(a)type_count)computed
.(N ,(T ,_)regime_type)tally ,(_ ,_ ,T)type_definition ,a ==\ T −:      (N ,(T)type_count)computed
.(L ,L0)sort ,(L0 ,(T ,J)regime_type ,J)findall −: (L ,((T)type)regimes_with)computed

.(N ,(S ,_)apex_split)tally ,(S)apex_split_value −:      (N ,(S)apex_split)computed
.(N ,( united_states ==\ J ,(split ,J)apex_split ))tally −: (N ,other_split_regimes)computed

.(N ,(_)analyzed)tally −:          (N ,analyzed)computed
.(N ,( (J)analyzed +\ ,x ==\ T ,(_ ,T ,J)hand_type ))tally −:          (N ,left_out)computed
.(N ,K)cluster_size −:    (N ,(K)cluster_size)computed
.10 / (10 * M0)round is M ,(M0 ,V ,K)cluster_mean −: (M ,(V ,K)cluster_mean)computed
.(K ,J)cluster −:      (K ,(J)cluster_of)computed
.( no = A ; yes = A <− (J ,I)same_cluster ) −: (A ,(J ,I)same_cluster)computed
.(L ,3 ,J)nearest_names −:         (L ,(J)nearest)computed
.100 / (100 * D0)round is D ,(D0 ,J ,I)distance −:     (D ,(J ,I)distance)computed
−: (N ,shared_variables_min)computed
.(N ,Ss)min_of ,(Ss ,( (S ,J ,I)shared_variables ,J >@ I ,(J)analyzed ,(I)analyzed ) ,S)findall
−: (N ,shared_variables_max)computed
.(N ,Ss)max_of ,(Ss ,( (S ,J ,I)shared_variables ,J >@ I ,(J)analyzed ,(I)analyzed ) ,S)findall

.(N ,( none ==\ D ,(D ,_)verified ))tally −:      (N ,verified_rows)computed
.(N ,(G ,_)confidence)tally ,(G)confidence_grade −:      (N ,(G)confidence)computed

.( no = A ; yes = A <− (F ,R)no_counterpart ) −: (A ,(F ,R)no_counterpart)computed
.( no = A ; yes = A <− (R)split_witnessed ) −:   (A ,(R)split_witnessed)computed
.( no = A ; yes = A <− (R)market_only_witnessed ) −: (A ,(R)market_only_witnessed)computed
.( no = A ; yes = A <− (C2 ,C1)analogous ) −:    (A ,(C2 ,C1)analogous)computed
.( no = A ; yes = A <− (C2 ,C1)equivalent ) −:   (A ,(C2 ,C1)equivalent)computed
.(C ,R)managing_apex −:     (C ,(R)managing_apex)computed
.(L ,L0)sort ,(L0 ,(C ,R)legal_apex ,C)findall −:        (L ,(R)legal_apex)computed

/* both or ,identical are two the when recomputation its with agrees claim A */
/*                    .digit printed last the of unit a half within numbers

−: (Found ,Printed ,Id)claim_disagrees
,(Printed ,Id)quantified_claim
,( no_recomputation = Found ; true <− (Found ,Id)computed )
.(Found ,Printed)agrees +\

.! ,F == P −: (F ,P)agrees
.! ,051.0 > (F − P)abs ,(F)number ,(P)number −: (F ,P)agrees
.5.0 > (F − P)abs ,(P)integer ,(F)number ,(P)number −: (F ,P)agrees

/* ========================================================================== */
/*                                  REPORT AND CHECK .8 */
/* ========================================================================== */

−: check
,(_)open_vocabulary +\
,(_ ,_)malformed_row +\
,(_ ,_)dangling_parent +\
,(_ ,_)parent_across_regimes +\
,(_)duplicate_class +\
,(_)split_disagreement +\
,(_)unannotated_gate_inconsistency +\
,(_)stale_gate_exception +\
.(_ ,_ ,_)claim_disagrees +\

−: claims_report
,(P ,Id)quantified_claim )
,( no_recomputation = F ; true <− (F ,Id)computed )
,( '!! ' = Mark ; '   ' = Mark <− (F ,P)agrees )
,(P)write ,(' printed  ')write ,(Id)write ,(' ')write ,(Mark)write
```

```
                                    fail ,nl ,(F)write ,(' found  ')write
                                                        ,( true ;
.( nl ,('agree claims all')write ; nl ,('ABOVE DISAGREEMENTS')write <− (_ ,_ ,_)claim_disagrees )

/* ================================================================== */
                    /*          (assumed is library no so ,names own) HELPERS LIST .9 */
/* ================================================================== */

name that owns harness the :2/count not %   .(N ,Xs)list_length ,(Xs ,Goal ,x)findall −: (N ,Goal)tally

builtin a not ,Scryer in predicate library a is 2/length %                  .(0 ,[])list_length
                                                .1 + N0 is N ,(N0 ,Xs)list_length −: (N ,[Xs | _])list_length

                                                .(M ,X ,Xs)max_of_ −: (M ,[Xs | X])max_of
                                                .(M ,M ,[])max_of_
                                .( (M ,A ,Xs)max_of_ ; (M ,X ,Xs)max_of_ <− A < X ) −: (M ,A ,[Xs | X])max_of_

                                                .(M ,X ,Xs)min_of_ −: (M ,[Xs | X])min_of
                                                .(M ,M ,[])min_of_
                                .( (M ,A ,Xs)min_of_ ; (M ,X ,Xs)min_of_ <− A > X ) −: (M ,A ,[Xs | X])min_of_

                                                .(0 ,[])sum_of
                                                .X + S0 is S ,(S0 ,Xs)sum_of −: (S ,[Xs | X])sum_of

                                .SW / SWD is M ,(SWD ,SW ,0 ,0 ,Pairs)wsum −: (M ,Pairs)weighted_mean
                                                .(SWD ,SW ,SWD ,SW ,[])wsum
.(SWD ,SW ,AWD1 ,AW1 ,Ps)wsum ,D * W + AWD is AWD1 ,W + AW is AW1 −: (SWD ,SW ,AWD ,AW ,[Ps | D−W])wsum

                                                .! −: ([] ,_ ,0)take
                                                .! −: ([] ,[] ,_)take
                                .(Ys ,Xs ,N1)take ,1 − N is N1 −: ([Ys | X] ,[Xs | X] ,N)take

                                                .([] ,[])strip_keys
                                .(Vs ,Ps)strip_keys −: ([Vs | V] ,[Ps | V−_])strip_keys
```

المراجع

Appraisal The .Criteria Qualification Appraiser Property Real (2026a). Board Qualifications Appraiser https://www.appraisalfoundati :url .2026 January 1 effective Edition DC. Washington, Foundation, .on.org/pages/criteria

Qualification Appraiser Property Real the to Changes Proposed of Draft Exposure Third (2026b).— October 25 due comments ;2026 September 24 DC. Washington, Foundation, Appraisal The .Criteria .(10/06/2026 on (visited https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts :url .2026

de Rio ABNT, .bens de Avaliação :14653 NBR .(2019) Técnicas Normas de Brasileira Associação Janeiro.

Cadastro :066/2007.1 nº Resolução-COFECI .(2007) Imóveis de Corretores de Federal Conselho COFECI, .Mercadológica Avaliação de Técnico Parecer e Imobiliários Avaliadores de Nacional in ;(432/2019.1 nº Resolução-COFECI by 6 (art. amended as ,2007 November 22 Of Brasília. https : / / intranet . cofeci . gov . br / resolucaovirtual/ :url .149--145 pp. Virtual, Resolução COFECI, .(10/06/2026 on (visited

Valuation The In: **?**Standards. Valuation International of Comparison**?** .(2026) Bert William Craytor, 10.67330/y3ejb01 :doi .195–147 pp. Force, in Standards the and Coverage Appendix: .1.2 Engineer .5

Biometrics In: **?**Properties. Its of Some and Similarity of Coefficient General A**?** .(1971) C. John Gower, .871–857 pp. ,27.4

Sage. Hills: Beverly .Scaling Multidimensional .(1978) Wish Myron and B. Joseph Kruskal, Publishing Asia Bombay: ed. 3rd .Classification Library to Prolegomena .(1967) R. S. Ranganathan, House.

.Edition 2024 Practice, Appraisal Professional of Standards Uniform .(2024) Foundation Appraisal The DC. Washington,

Appraiser. Qualified and Appraisal Qualified 170(f)(11)(E): § U.S.C. 26 .(2026) Code States United https://www.law.cornell.edu/uscode/text :url School. Law Cornell Institute, Information Legal .(10/06/2026 on (visited /26/170

أحكام قضائية حديثة

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.

الإجراء والتاريخ والجهاز

الشكل القانوني في الوثائق المصدقة (C4)

The Valuation Engineer • الأحكام القضائية الحديثة

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

DOI: 10.67330/1s3v9n44

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.

ما هو هذا القسم، وما ليس به

تتناول هذه الحلقة موضوع الاستحواذ الإجباري --- نزع الملكية، أي استيلاء الدولة على الممتلكات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«حق الملكية العليا» (أو «المصادرة») --- وفي إطار هذا الموضوع، شكل النصوص القانونية التي تحدد التعويض عن ذلك. يحل هذا الجزء محل التوليف المقارن الذي تم تجليده سابقًا في الموضع C4 (التسمية التي يطلقها القسم على خانة التوليف، والتي تم تجليدها قبل الجزء الإقليمي الأول، C5). وقد صُمم هذا البديل ليكون أضيق نطاقًا: فهو تحليل مجرد لشكل القواعد القانونية التي تم التحقق منها، ولا شيء غير ذلك.

كل ادعاء وارد أدناه هو ادعاء يتعلق بن ص صك ما --- حيث يُقصد بالصك وثيقة قانونية رسمية سارية المفعول، مثل قانون، أو مرسوم، أو لائحة، أو معاهدة، وليس أداة مالية --- كما تم الاطلاع عليه في تاريخ محدد؛ وقد اجتازت عملية التحقق التي أجرتها الإدارة المصادر المذكورة هنا، حيث اكتملت في 31 أغسطس 2026 بالنسبة للمجموعة الأصلية، وفي 2 سبتمبر 2026 بالنسبة للصفوف المضافة في هذه المراجعة --- وقد اجتازت الـ 11 ولاية قضائية التابعة للاتحاد الأوروبي إضافات الاتحاد الأوروبي، والسلطات القضائية التسع الأخرى (جورجيا، أرمينيا، أذربيجان، الإكوادور، باراغواي، أوروغواي، بوليفيا، غيانا، و تايلاند) من إضافات التاريخ نفسه --- وفي 19 سبتمبر 2026 بالنسبة لصف «التجاهل الفرنسي» في الجدول C، وفي ذلك التاريخ أُعيدت قراءة الصفوف الفرنسية الأخرى والصفوف الألمانية والتشيكية أيضًا على البوابات الرسمية المشار إليها الآن؛ ويتم تسجيل حالة كل مصدر صفًا بصف في عمود العلامات في كل جدول وفي قاعدة الحقائق المصاحبة. لا يوجد هنا ما يؤكد كيفية عمل أي قاعدة في الدعاوى القضائية أو في الممارسة الإدارية، أو أي خط من السلطة قد استقر، أو أن أي نظامين يتفقان على أي شيء. إن التصنيفات، والملاحظات المطبوعة صفًا بصف في الجداول، هي فرضيات خاصة بالوزارة على النصوص: حيث تسجل تسمية الفئة المشتركة تشابهًا شكليًا اختارت الوزارة تسميته، وليس اتفاقًا بين الأنظمة. تقتصر المحددات الكمية فقط على المجموعة المذكورة --- دائمًا «من الصكوك N التي تم التحقق منها»، وليس «معظم الولايات القضائية». لا يُقدم أي تفسير سببي أو نسبي لأي نمط، ولا ينبغي استنتاج أي تفسير من التجاور في الجدول. يسجل أحد الصفوف في الجدول B (Türkiye) قاعدة مذكورة في قرار قضائي مقتبس وليس في صك مشروع؛ وتسجل علامته هذا الوضع.

نطاق الغرض. يغطي هذا المجموع عمليات الاستملاك الإجباري من قبل الدولة. وتسجل إحدى المجموعات في الجدول A صك التعويض عن أضرار الحرب (أوكرانيا)؛ وهو يخدم غرضًا قانونيًا مختلفًا وقد تم تخصيص قسم منفصل له تحت عنوان خاص به. أما فرع الشراء القانوني من قبل الأطراف الخاصة --- وهو الحق القانوني للشخص الخاص في إجبار الطرف الآخر على البيع --- فيُشار إليه في المدخل رقم 012 من «الأساسيات» في هذا العدد، ولن يتم تناوله هنا.

الاختيار والنطاق. يغطي هذا الاستطلاع الولايات القضائية التي يمكن الوصول إلى قوانينها الأساسية والتحقق منها، ويورد كل صك بصيغته المكتوبة؛ ولا يضمن كيفية تطبيق أي صك أو تنفيذه. يتم استبعاد الولايات القضائية بناءً على ثلاثة أسباب: لأن حكوماتها استبدادية ويصعب الوصول إلى سجلات محاكمها (من بينها الصين، مع هونغ كونغ، وبيلاروسيا --- وقد تم بالفعل تسجيل النتيجة السلبية المؤكدة لجمهورية الصين الشعبية بعد الجدول C)؛ أو لعدم توفر قانون أساسي يمكن الوصول إليه (تركمانستان، و، في هذه النسخة، سورينام، حيث تعذر الوصول إلى قانون نزع الملكية الخاص بها)؛ أو لأنها تقع ضمن النطاق ولكن لم يتم مسحها بعد (فيتنام، ودول آسيا الوسطى، وإيران من بينها). وبالتالي، فإن الإدراج يعتمد على إمكانية الوصول إلى القانون وإمكانية التحقق منه، وهو أمر مرتبط بسيادة القانون، ولكنه ليس هو نفسه؛ والمنهج القائم على الحقائق فقط --- النص، وليس الممارسة --- هو ما يجعل الإبلاغ عن تشريع ولاية قضائية استبدادية أمرًا يمكن للدفاع عنه. ولا يُدعى هنا إلى الاكتمال.

مصادر النصوص. P = مصدر رسمي أساسي؛ M = نسخة غير رسمية مجمعة؛ T = نسخة مكتوبة محددة (ويكي مصدر، أو النسخة المكتوبة المصححة من قبل القسم، أو نسخة مكتوبة آليًا من نسخة ممسوحة ضوئيًا رسمية)؛ C = تعليق أو ملخصات رسمية. كما تحمل الصفوف التي لا تستند إلى مصدر أساسي علامة الخنجر (†).

أسماء الجرائد الرسمية. تشير الأسطر إلى عدة جرائد رسمية --- وهي الجريدة الرسمية للدولة التي تنشر القوانين والمراسيم، بحيث يكون الاستشهاد بإحدى الجرائد الرسمية بمثابة استشهاد بالنص الأصلي: Narodne novine (NN، كرواتيا)، وRiigi Teataja (إستونيا)، وDiário da República (البرتغال)، وDiario Oficial de la Federación (المكسيك، و أوروغواي، عبر IMPO)، و«بوليتينn Oficial del Estado» (إسبانيا، boe.es)، و«غاسيتا أوفيسيال» (بوليفيا)، و«أورادني ليست» (سلوفينيا)، و«جورنال أوفيسيال (لوكسمبورغ؛ الجزائر)، والجريدة الرسمية لغيانا، و الجريدة الملكية لتايلاند.

المصطلحات الفنية

تتمثل تعليمات المحرر لهذا القسم في تعريف المصطلحات بأكبر قدر ممكن من الدقة، لا سيما عندما يكون المصطلح الجديد مجرد استخدام جديد لكلمة موجودة بالفعل. يحدد كل تعريف أدناه ما إذا كانت الكلمة تستخدم وفقًا للاستخدام الخاص بالقسم بدلاً من كونها مصطلحًا قانونيًا معترفًا به. هذه الفئات مغلقة، ويتم تعريفها من الناحية التوسعية في الأقسام التالية: يتم سرد كل عنصر فيها، ولا يتم الادعاء بوجود عناصر أخرى خارج هذه القوائم.

مقياس. نستخدم مصطلح «المقياس» () --- وهو كلمة إنجليزية عادية، تُستخدم هنا بالمعنى الإداري، وليست مصطلحًا محددًا في أي صك من الصكوك التي شملها المسح --- لتعني: الكمية التي تنص أحكام التعويض الواردة في الصك على دفعها، موصوفة على مستوى الصيغة التي يحددها النص، وليس على مستوى الأرقام

التي تنتجها الصيغة. فئات المقياس المستخدمة في الجدول A مغلقة؛ وهي: السوقية بالإضافة إلى نسبة مئوية قانونية؛ السوقية مع نسبة مئوية مخفضة؛ بند التعويض الكامل؛ السوقية؛ السوقية المفتوحة؛ الضرر المباشر والضروري؛ أعلى القيم المذكورة؛ القيمة الموضوعية مع الاستثناءات المذكورة؛ القيمة التجارية مع حد أدنى ضريبي؛ القيمة المُقدَّرة من قبل اللجنة مع الخصومات حسب المنطقة؛ استرداد الإيجار بالإضافة إلى التحسينات؛ المساحة مضروبة في القيمة الوحدوية، مع حد أقصى؛ القيمة المساحية (قيمة محددة إدارياً في سجل الأراضي الحكومي، المساحة؛ أقرب نظير لها في الولايات المتحدة هو القيمة المُقدَّرة) بالإضافة إلى نسبة مئوية محددة بسقف؛ قيمة الإيجار والبيع؛ وسعر السوق مع العوامل المذكورة.

device. نستخدم مصطلح «device» --- وهي كلمة إنجليزية عادية، وليست مصطلحًا ورد في أي قانون تمت دراسته --- لتعني: الآلية الهيكلية التي يتحكم من خلالها الصك في تأثير عملية نزع الملكية نفسها أو أي مشروع عام يربطه النص بعملية الاستيلاء، على مبلغ التعويض. في المجموعة أدناه، يمثل هذا المشروع مشروع الاستحواذ، باستثناء سبعة أسطر مذكورة في الجداول: حيث يرتبط الشرط الألماني بنزع الملكية الوشيك، والمصري بمشروع سابق مشروع مصلحة عامة سابق، بينما ترتبط أحكام البرتغال بإعلان المنفعة العامة بحد ذاته، وترتبط أحكام قبرص بالأعمال التي تتم خلال فترة حيازة السلطة المُستحوذة (في الولايات المتحدة، الجهة المُصادرة) الاستيلاء السابق، أما مالطا فهي مرتبطة بالتحسينات أو الأعمال التي تقوم بها السلطة المختصة، وإكوادور بالأشغال العامة وأسباب أخرى لا علاقة لها بإجراء المالك، وفرنسا، إلى جانب الإعلان عن الأعمال، باحتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي و الأشغال العامة في السنوات الثلاث السابقة. فئات الآليات هذه محددة؛ وهي خمس: التجاهل ، وتحديد التاريخ ، وتقييد الاستخدام ، وآلية التدرج أحادي الاتجاه ، والمنح ، ويتم تعريف كل منها فيما يلي.

تجاهل. نستخدم كلمة disregard --- وهي هنا اسم، وفقًا للاستخدام المتبع في الإدارة نفسها؛ وتظهر الأفعال المشتقة منها في ترجمات بعض المستندات التي شملها المسح، لكن التصنيف من وضعنا --- لتعني: تعليمات نصية بضرورة استبعاد تأثير معين على القيمة من الحساب في عملية التقييم نفسها.

تحديد التاريخ. نستخدم مصطلح «تحديد التاريخ» --- وهو مصطلح مركب ابتكرته الإدارة نفسها، ولم يرد في أي من المصادر التي تم استعراضها --- للإشارة إلى: التحكم في تأثير المشروع من خلال ربط التقييم بوقت أو قبل ذلك، يُعامل فيه النص هذا التأثير على أنه لم يُدمج بعد في القيمة.

use-restriction. نستخدم مصطلح «*use-restriction*» --- وهو مصطلح مركب ابتكرته الإدارة --- للإشارة إلى: التحكم الذي يتم من خلال حصر حالة أو استخدام العقار الذي قد يأخذه المُقيّم (المُثمن) في الاعتبار في حالة أو استخدام محدد بشكل مستقل عن المشروع.

السقاطة أحادية الاتجاه. نستخدم مصطلح «السقاطة أحادية الاتجاه» --- وهو استعارة ميكانيكية عادية، يستخدمها القسم بنفسه --- للدلالة على: شرط يسمح للشخصية المثبتة بالتحرك في اتجاه واحد محدد فقط، بحيث يعمل المثبت كحد أدنى (أو كحد أقصى؛ ولا يحتوي النص أدناه على أي حد أقصى).

conferral. نستخدم كلمة «conferral» --- وهي كلمة إنجليزية عادية، بمعنى خاص بهذا القسم --- لتعني: عكس التجاهل: أي تعليمات نصية تنص على احتساب القيمة المنسوبة إلى تصنيف «نزع الملكية» عندما تكون في صالح المالك المنزوعة ملكيته.

المقاصة. نستخدم مصطلح «المقاصة» --- وهو مصطلح يظهر بالفعل، في الترجمة، في بعض الوثائق التي شملها المسح، لكننا نستخدمه كـ تصنيف خاص بنا --- ليشير إلى: الخصم، من التعويض التي كان من المفترض دفعها مقابل الجزء المأخوذ، الزيادة التي تسببها الأعمال في قيمة الجزء المحتفظ به --- وهي الزيادة التي يطلق عليها في الاستخدام الشائع اسم «التحسين». توضح تصنيفات الفئة في الجدول D موقف الصك تجاه هذا الخصم --- السماح به، أو وضع حد أقصى له، أو حظره --- لذا فإن المصطلح يسمي العملية والصف يوضح الموقف.

كل تعريف من التعريفات المذكورة أعلاه له نظير في قاعدة الحقائق « term_coined/2» الموجودة في قاعدة الحقائق المرافقة، وتؤكد عمليات التحقق التي تجريها القاعدة المرافقة أن عملية المطابقة كاملة.

أ. المقياس

يسجل الجدول «أ» خمسة وثلاثين قاعدة تقييم. أربعة وثلاثون منها هي تدابير مصادرة إلزامية؛ أما القاعدة المتبقية (أوكرانيا) فهي مخصصة لتعويض أضرار الحرب، وقد تم استبعادها بشكل منفصل. من بين قواعد التدابير التي تم التحقق منها، تضيف ثلاث قواعد نسبة مئوية قانونية إلى القيمة السوقية (السويد؛ فنلندا؛ أرمينيا)؛ وتخفض قاعدة واحدة القيمة السوقية بنسبة مئوية لفئة محددة من المصادرات (إيطاليا)؛ وتوجه أربع قواعد إلى أعلى القواعد المذكورة (النرويج؛ التشيك؛ بولندا؛ أذربيجان)؛ ستة تنص على بند التعويض الكامل (الدنمارك؛ بلجيكا؛ لوكسمبورغ؛ النمسا؛ لاتفيا؛ اليونان)؛ سبعة تحدد القيمة السوقية (إستونيا؛ ليتوانيا؛ كرواتيا؛ جورجيا؛ باراغواي؛ النظام الزراعي في بوليفيا؛ غيانا)، مع وجود بعضها مصحوبة ببنود خسارة تبعية (بند التعويض : فئة متميزة من الخسائر يُدفع التعويض عنها بشكل منفصل)؛ واثنتان تنصان على مبلغ السوق المفتوحة لبيع طوعي (قبرص؛ مالطا). هناك فئة جديدة تمثل عكس فئة أخرى مذكورة بالفعل: تُستخدم القيمة المساحية في الإكوادور مضافًا إليها نسبة مئوية محددة كـ سقف للسعر المتفاوض عليه، بينما تُستخدم القيمة الضريبية في المكسيك كحد أدنى تحت القيمة التجارية. هذا الانعكاس هو بيان بشأن شكل النصين، وليس بشأن كيفية عمل أي من النظامين.

الاختصاص القضائي	أداة، بند	المبلغ الذي ينص النص على دفعه	المصدر
السويد	قانون المصادرة (1972:719) الفصل 4 [riksdagen.se]	السوقية زائد 25 في المائة.	P
فنلندا	القانون رقم 520/2025، §§ 30، 38 a [finlex.fi]	السوقية مضافًا إليها 25 في المائة؛ وينص النص على اتباع طريقة تقييم موثوقة «تسفر عن أعلى قيمة»؛ وهذا التوجيه موجه إلى لجنة نزع الملكية (lunastustoimikunta).	P
إيطاليا	مرسوم رئيس الجمهورية (DPR) رقم 327/2001 المادة 37، بصيغتها المعدلة بموجب القانون (L.) رقم 244/2007 [Normattiva]	القيمة السوقية؛ تُخفض بنسبة 25 في المائة في حالة نزع الملكية لأغراض الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي.	P
الدنمارك	Grundlov § 73 [grundloven.dk؛ retsinformation.dk لم يتم الوصول إليها عند التحقق]	Fuldstændig التعويض (تعويض كامل).	† م
بلجيكا	مرسوم مصادرة الأراضي الفلمنكي (2017) المادة 3، § 5، مع الدستور المادة 16 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	التعويض العادل والمسبق (fair and prior تعويض)، مع إعادة تأكيد الضمان الدستوري بالتعويض العادل والمسبق؛ ولا ينص المرسوم على أي صيغة أخرى بخلاف ذلك. ويتماشى مع المرسوم الفلمنكي؛ ويُطبق الإجراء على المستوى الإقليمي.	P

الاختصاص القضائي	أداة، بند	المبلغ الذي ينص النص على دفعه	المصدر
لوكسمبورغ	الدستور المادة 36؛ قانون 15 مارس 1979 [Legilux]	"التعويض العادل " (ǵ)؛ ينص قانون عام 1979 على الإجراءات، لا على الطريقة، ولا يحدد أي صيغة لتقدير القيمة.	P
النمسا	قانون التعويض عن مصادرة السكك الحديديةǧ (EisbEG) § 4(1)، مع القانون المدني النمساوي (ABGB) § 365؛ قانون تقييم العقارات (LBG) § 2 [RIS]	التعويض (إعفاء من المسؤولية) عن جميع الخسائر المالية الناجمة عن نزع الملكية؛ وفي المرحلة القضائية، يحدد قانون الأراضي (LBG) القيمة السوقية (السوقية) كمقياس افتراضي.	P
لاتفيا	قانون التنازل (2010) المواد 21، 22(1)، 22(4) [likumi.lv]	التعويض الذي يضمن وضعًا ماليًّا يعادل الوضع السابق (المادة 21)، ويتألف من القيمة السوقية مضافًا إليها الخسائر (المادة 22(1))؛ مضافًا إليه خمسة في المائة من القيمة السوقية إذا كان العقار هو المسكن الوحيد للمالك (المادة 22(4)).	P
اليونان	الدستور المادة 17(2)؛ القانون رقم 2882/2001 المادة 13(1) [وغيرها]	«*Pliris apozimiosi*» (التعويض الكامل) بما يعادل قيمة العقار؛ والعقارات المجاورة والمماثلة، والإيرادات، باعتبارها معايير إثباتية.	P
إستونيا	قانون الاستحواذ على العقارات لمصلحة العامة (KAHOS) §§ 11(2)، 12(4)--(5) [الجريدة الرسمية]	*Turuväärtus* (السوقية) بالإضافة إلى الأضرار المالية المباشرة و خسارة الدخل؛ ومسكن الشخص الطبيعي بالقيمة السوقية للأرض بالإضافة إلى تكلفة تشييد المبنى. يُعد قانون كاهوس (KAHOS) القانون الساري المفعول منذ عام 2018؛ وقد ألغى البند § 48 منه قانون نزع الملكية لعام 1995.	P
ليتوانيا	قانون إستاتماس Žemės įstatymas المادة 47(1)؛ القانون المدني المادة 4.100(2) [e-seimas.lrs.lt]	المبلغ وفقًا للقيمة السوقية مضافًا إليه الخسائر التبعية المحددة (المزروعات، الأخشاب القائمة، المحصول المفقود، الأموال المستثمرة، النشاط التجاري الذي توقف أو تم تقييده)؛ أما بالنسبة للمسكن، فيتم تقييمه باستخدام طريقتين على الأقل، ويتم دفع القيمة الأعلى منهما.	P
كرواتيا	قانون إزالة العوائقNN§ 74/14) المادة 11، بصيغتها المعدلة بموجب NN 69/17؛ المادة 46(1) [Narodne novine]	*Tržišna* القيمة السوقية (السوقية) نقدًا؛ أو، في حالات استثنائية، عقار آخر مناسب بنفس القيمة السوقية.	P
قبرص	القانون رقم 15/1962 المادة 10(أ) [التجميع القانوني القبرصي]	المبلغ الذي كان من الممكن أن يُحقق العقار لو تم بيعه طوعًا في السوق المفتوحة.	† م
مالطا	قانون الأراضي الحكومية (الفصل رقم 573) المادة 61(1)(أ) - (ب) [legislation.mt]	المبلغ الذي يمكن أن تُحققُه الأرض في حال بيعها في السوق المفتوحة من قبل بائع راغب في البيع طواعيةً؛ دون أخذ طابع الاستحواذ الإجباري في الحسبان. ويُعد «قانون الأراضي الحكومية» هو التشريع الناظم؛ وقد أُلغي الفصل رقم 88 (مرسوم عام 1935) في عام 2017.	P
هولندا	قانون البيئة المادة 18.15 [iplo.nl]	جميع الأضرار التي تُعد نتيجة مباشرة وضرورية للخسارة.	P
النرويج	قانون النشر §§ 4--7 [Lovdata]	أيهما أعلى من قيمة البيع (§ 5) وقيمة الاستخدام (§ 6)؛ وتكلفة إعادة الشراء (§ 7) فقط في حالة المسكن الذي يشغله المالك، أو منزل العطلات، أو الأعمال التجارية الخاصة التي تتطلب إعادة الشراء.	P
التشيك	القانون رقم 184/2006 Sb. § 10(4)؛ القانون رقم 151/1997 Sb. § 2 (= Sbírka zákonů، مجموعة القوانين) [e-sbirka.gov.cz]	أعلى السعرين التاليين: «*cena obvyklá*» (السعر المعتاد، المُعرَّف في § 2 من القانون رقم 151/1997 Sb.) و« *cena zjištěná*» (السعر المحدد بموجب لوائح التقييم).	P
بولندا	قانون إدارة العقاراتUGN)§؛ قانون إدارة العقارات) المواد 134(3)--(4) [isap.sejm.gov.pl]	القيمة في الاستخدام الحالي، أو في التصنيف لأغراض نزع الملكية حيثما كان ذلك ينتج عنه قيمة أعلى.	P
الأرجنتين	القانون رقم 21.499 المادة 10 [InfoLeg]	القيمة الموضوعية (القيمة المستهدفة) بالإضافة إلى العواقب المباشرة والفورية؛ مع استبعاد الظروف الشخصية والقيمة العاطفية و المكاسب الافتراضية؛ « *No se pagarálucro cesante*» (لا يُدفع تعويض عن الأرباح الفائتة).	P
البرتغال	Código das Expropriações (CE)، القانون رقم 168/99، المادة 23(1)--(2) [Diário da República I-A n.º 219، 18-9-1999، نسخة PDF الرسمية المؤرشفة؛ النسخة الموحدة على موقع pgdlisboa.pt]	القيمة الحقيقية والراهنة للأصل وفقاً لغايته الفعلية أو المحتملíveلçaقimica *o económica normal* (القيمة الحقيقية وال راهنة للأصل وفقاً لاستخدامه الفعلي أو المحتمل في إطار الاستخدام الاقتصادي العادي)، مع الاستثناءات المذكورة في المادة 23(2).	P
سلوفاكيا	القانون رقم 282/2015 Z. z. (= Zbierka zákonov، مجموعة القوانين) § 4(3)؛ المرسوم رقم 492/2004 z. Z. [Slov-Lex]	Všeobecná Vškeobecná القيمة (القيمة العامة) وفقًا لرأي خبير لا يتجاوز عمره سنتين، ويتم تحديد الحد الأدنى للعطاء عند تلك القيمة؛ ويحدد الملحق رقم 3 من المرسوم السعر الموضوعي الأكثر احتمالاً ويحدد الأساليب.	P
المكسيك	قانون المصادرةón المادة 10؛ لم يُعدل منذ نشره في الجريدة الرسمية للاتحادón (DOF) بتاريخ 27-01-2012 [diputados.gob.mx]	القيمة التجارية ، بحد أدنى يساوي القيمة الضريبية .	P
قطر	القانون رقم 8/2022 المواد 27-29 [الميزان]	التعويض العادل يُدفع دفعة واحدة؛ يتم تقييمه من قبل لجنتين قانونيتين للتقييم استنادًا إلى قوائم الأسعار الدورية الرسمية؛ يُدفع بالكامل دون أي خصم داخل مراكز المدن والقرى، بغض النظر عن المساحة المصادرة (المادة 27، الفقرة 1)؛ خارج المركز ولكن ضمن حدود المدينة أو القرية ، يتم الخصم تدريجيًا حسب شرائح المساحة --- لا شيء على أول 3,000 m^2 ، ويتصاعد حسب الشرائح إلى 40 في المائة فوق 1,000,000 m^2 (المادة 27، الفقرة 2)؛ تخضع الدوحة لقواعدها الخاصة، بشكل كامل داخل الطريق الدائري الرابع وعلى نفس الشرائح بين هذا الطريق وحدود المدينة (المادة 28)؛ أما المباني والمنشآت والمزروعات الموجودة عند نشر قرار المنفعة العامة في الجريدة الرسمية فيتم التعويض عنها بالكامل في جميع الحالات (المادة 29).	P
نيجيريا	قانون استخدام الأراضي لعام، المادة 29 [ملخصات رسمية]	بموجب قانون استخدام الأراضي، تكون جميع الأراضي ملكًا للدولة، ويحظى حامل الحق بحق الانتفاع، وليس بحق ملكية الأرض، لذا فإن التعويض يشمل التحسينات غير المستنفدة --- المباني والأشغال والمحاصيل التي لم تستنفد قيمتها الاستفادية بعد --- بدلاً من قيمة الأرض. أما بالنسبة للأرض نفسها، فيتم رد إيجار الأرض عن السنة، ولا أكثر من ذلك؛ أما التحسينات التي لم يتم استنفادها فتُحسب بتكلفة الاستبدال مطروحًا منها الاستهلاك؛ والمحاصيل.	† C

الاختصاص القضائي	أداة، بند	المبلغ الذي ينص النص على دفعه	المصدر
جورجيا	القانون رقم 2349/1999 المواد: 1(و)، 6(2)، 9 [matsne.gov.ge، الوثيقة رقم 16480؛ الترجمة الرسمية إلى اللغة الإنجليزية]	المال أو أي عقارات أخرى «تساوي في سوقيتها العقارات المنزوعة ملكيتها» (المادة 1(و))؛ ويُعتبر التقييم الذي يجريه الخبير المستقل التابع للجهة المنزوعة ملكيتها الحد الأدنى القانوني («لا يجوز أن يقل عن»، المادة 6(2))؛ وفي حالة النزاع، تحدد المحكمة التقييم النهائي بناءً على رأي خبير مستقل بشأن القيمة السوقية (المادتان 8 و 9).	P
أرمينيا	القانون رقم HO-185-N (2006) المواد 11(1)، 11(1.1)، 11(3.4) [arlis.am، التسجيل الرسمي ساري المفعول اعتبارًا من 17 فبراير 2026]	السوقية زائد 15 في المائة، حيث يعتبر القانون هذا المبلغ تعويضاً معادلاً (المادة 11(1))؛ وكتعويض ثانٍ مشروط بالسلوك بنسبة 15 في المائة بناءً على الاتفاق والإخلاء في الوقت المحدد (المادة 11(1.1))؛ و استثناء للمساكن المهجورة بقيمة سليمة في المقارنة مع العقار موضوع الاستثناء مطروحًا منها 30 في المائة (المادة 11(3.4)).	P
أذربيجان	القانون رقم IIIQ-987 (2010) المواد 1.54، 2.55، 58، 59 [e-qanun.az، الإطار 19613]	تعويض عادل يُحسب على أساس السعر السوقي (المادة 58) أو سعر إعادة البناء (المادة 59: تكلفة الاستبدال، دون خصم الاستهلاك)، مع تطبيق الأعلى منهما في حالة توفر كلا الطريقتين (المادة 2.55)؛ ولا يدخل في قيمة التعويض ما يتعلق بالاضطراب، و مدفوعات التعويض المتدرجة عن مشقة السكن، والفوائد.	P
الإكوادور	LOSNCP المواد 62--63، بصيغتها المستبدلة بالكامل Cuarto (R.O. الملحق 140، (2025-X-7 [بوابة SERCOP؛ تجميع Lexis]	يُحدد السعر المتفاوض عليه بحد أقصى يساوي القيمة المسجلة في السجل العقاري البلدي *avalúo* (لسنة الضريبة العقارية التي تسبق إعلان المشروع، أو تاريخ الإقرار)، مضافًا إليها 10 في المائة كحد أقصى، مطروحًا منها الزيادة في القيمة الناتجة عن الأعمال ía (زيادة في القيمة)؛ وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، يتخذ القرار الإداري القيمة المسجلةñ o كسعر، ويطعن المالك في التقييم العادل ón أمام المحكمة الإدارية القضائية.	† م
باراغواي	القانون رقم 5389/2015 المواد 2(هـ)، 10، 31 [bacn.gov.py]	Justiprecio (الـ«سعر العادل» --- مبلغ التعويض عن نزع الملكية بموجب القانون الإسباني) بقيمة السوقية للعقار مضافًا إليها التحسينات التي أُجريت عليه (المادة 10)، ويحدده قسم التقييم التابع لوزارة التخطيط العام والبنية التحتية (المادة 2(هـ))، ويشكل سقفًا للتعويض ما لم يكن هناك خلاف قضائي (المادة 31). مرتبط بإطار ممرات الطرق، وهو النص العام الوحيد المتعلق بالتقييم؛ أما المسار الزراعي فيتم تسجيله في قاعدة البيانات، ولا يتم إدراجه في الجدول.	P
أوروغواي	القانون رقم 3958 (1912) المادة 29، مع المادة 28 من القانون رقم 3545 (2006) المادة 35 [IMPO، نسخة ممسوحة ضوئيًا من الجريدة الرسمية بتاريخ 3-4-1912]	قيمة العقار في الفترة التي تسبق مباشرة نزع الملكية، بالإضافة إلى التعويضات التي تنجم عنها بشكل حتمي؛ مع استبعاد المكاسب الافتراضية أو المستقبلية، والعقود التي لم تُسجَّل قبل ستة أشهر من فتح الملف؛ ويكون المبلغ الممنوح في حدود يتراوح بين عرض الإدارة ومطالبة المالك (المادة 28).	P
بوليفيا	اللائحة الصادرة بتاريخ 4-4-1879 المواد 7 و19، التي أُعطيت قوة القانون بموجب القانون الصادر بتاريخ 30-12-1884 [lexivox.org، مستمد من الجريدة الرسمية]	القيمة «للتأجير والبيع» للعقار (المادة 19)، بالإضافة إلى الأضرار التبعية (المادة 7)، التي يحددها خبراء يعينهم الطرفان في حالة الخلاف بينهما.	† م
بوليفيا (الزراعية)	القانون رقم 1715 المادة 60، بصيغتها الواردة في القانون رقم 3545 (2006) المادة 35 [الجريدة الرسمية، القاعدة رقم 4015]	القيمة السوقية للأرض، والتحسينات، والاستثمارات الإنتاجية، و استثمارات الحفظ، والتي تُحدد إدارياً؛ أما النص الأصلي لعام 1996 فكان يُحدد استناداً إلى الإقرارات الضريبية للمالك عن فترة سنتين، وقد تم استبداله في عام 2006.	P
غيانا	قانون مصادرة الأراضي للأغراض العامة، الفصل رقم 62:05، المواد 15 و18 و19 [mola.gov.gy، L.R.O. 1/2012]	القيمة السوقية للأرض عند نشر الأمر الصادر بموجب المادة 3 في الجريدة الرسمية (المادة 18(أ))، مع بنود «الانفصال» (الأضرار التي تلحق بالأرض المحتفظ بها جراء انقطاعها عن الجزء المأخوذ)، و«التأثير الضار» (انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك)، و«الإزالة»؛ نسبة مئوية إضافية تقديرية على القيمة السوقية في تاريخ صدور الحكم (المادة 19).	P
تايلاند	قانون نزع الملكية وحيازة العقارات ، 2562 ب.ع. (ب.ع. = العصر البوذي؛ 2019 في التقويم الميلادي) المادتان 20 و38 [الجريدة الرسمية الملكية، ملف PDF الرسمي المحفوظ]	يحدد السعر الذي تقرره اللجنة بناءً على خمسة عوامل «مجتمعة»، ويأتي ، إلى جانب السعرين الرسميين المقيّمين، و الحالة والموقع، وسبب وهدف نزع الملكية (المادة 20(1) - (5))؛ ويتم ترحيله إلى التعويض المحدد في مرحلة نزع الملكية (المادة 38).	P
أوكرانيا	القانون رقم IX-2923 المادة 8(4)؛ مجلس وزراء أوكرانيا (CMU) القرار رقم 600/2023 [zakon.rada.gov.ua]	التعويض عن أضرار الحرب --- غرض قانوني مختلف؛ خارج نطاق المصادرة الإجبارية: المساكن المدمرة في المنطقة × قيمة الوحدة مع المعاملات؛ بالنسبة للشقة، يبلغ الحد الأقصى للمساحة 150 m^2.	P

ملاحظة بشأن الحالة (ليست صفوفًا في الجدول). تم التحقق من صكّين آخرين باعتبارهما ساريي المفعول لكن غير نافذين ولا ينتج عنهما أي صف أعلاه: قانون نزع الملكية في جنوب أفريقيا رقم 13 لعام 2024 "" (تمت الموافقة عليه في 20 ديسمبر 2024، غير نافذ المفعول)، وخطة التقييم الخاصة بقانون إنجلترا لعام 2024 بشأن حقوق الإيجار والتملك الحر "" ؛LAFRA) لم يدخل حيز التنفيذ بعد، ولم تُحدد المعدلات بعد، ومرحلة الاستشارة مفتوحة). ينتمي نظام LAFRA إلى فرع الشراء القانوني بين الأطراف الخاصة المشار إليه في مدخل «المؤسسات» رقم 012، ويُذكر هنا لغرض الإشارة إلى حالته فقط.

ب. تاريخ

يسجل الجدول B ستة وعشرين قاعدة تتعلق بالتاريخ: وهو الحكم الذي يحدد النقطة الزمنية التي يتم عندها أخذ القيمة --- تاريخ التقييم ، وهو التاريخ الذي يتناوله تقييم القيمة، والذي يحدده كل قانون بشكل مختلف. تم تسجيل الصف الخاص بروسيا في هذا الجدول لأن هناك يحدد أساس التقييم بحالة سابقة، وهو الدور الذي يؤديه نص تاريخ التقييم في أماكن أخرى من المجموعة؛ و التصنيف هو تصنيف الإدارة، كما هو الحال في جميع الأجزاء. وقد تم التحقق من أن قوانين جورجيا وباراغواي وبوليفيا لا تحتوي على أي حكم يتعلق بتاريخ التقييم، ولذلك لم تظهر في هذا الجدول.

الاختصاص القضائي	الشرط	الرابط المذكور في النص	المصدر
اليابان	قانون نزع الملكية المادة 71 [الحكومة الإلكترونية]	نشر قرار الموافقة على المشروع؛ ولا يتم ترحيله إلا وفقًا لتغير الأسعار العام.	P
لوكسمبورغ	قانون 15 مارس 1979 المادة 12 مكرر [Legilux]	بالنسبة للإجراءات التي تنفذ أدوات التخطيط الحكومية فقط: تُحدد القيمة بالحالة التي كانت عليها في اليوم السابق على أول نشر في الجريدة الرسمية لقرار مجلس الوزراء ذي الصلة؛ غير أنه يُؤخذ في الاعتبار التطور العام للأسعار. وخارج نطاق المادة 12 مكرر، لا يحدد القانون أي تاريخ.	P

الاختصاص القضائي	الشرط	الرابط المذكور في النص	المصدر
تايوان	قانون نزع الملكية المادة 30؛ قواعد التنفيذ المادة 30 [law.moj.gov.tw]	السعر السوقي الساري وقت نزع الملكية (المادة 30)، الذي يُحدد في اليوم الخامس عشر بعد انتهاء فترة الإعلان (قواعد التنفيذ، المادة 30).	P
قطر	القانون رقم 8/2022 المادة 11 [الميزان]	تاريخ صدور قرار نزع الملكية.	P
إسبانيا	قانون المصادرة القسرية(LEF)ó المادة 36 [boe.es]	بدء إجراءات ملف «justiprecio» (ملف تحديد التعويضات).	P
البرتغال	Código das Expropriações المادة 23(1)، المادة 24(1) [Diário da República، نسخة PDF رسمية محفوظة ؛ pgdlisboa.pt]	نشر إعلان DUP، *o de utilidade pública*çã) إعلان المنفعة العامة)؛ ثم يتم تحديث المبلغ وفقًا للقرار النهائي بناءً على مؤشر أسعار المستهلك باستثناء السكن .(INE)	P
مالطا	قانون الأراضي الحكومية المادة 61(1)(ج) [legislation.mt]	القيمة التي تبلغها الأرض خلال فترة نشر إعلان الغرض العام، تُرحَّل إلى تاريخ السداد وفقًا لمؤشر التضخم الوارد في الجدول الملحق بالفصل 158.	P
فرنسا	قانون المصادرة المادة .L 2-322 [legifrance.gouv.fr]	تاريخ صدور الحكم في الدرجة الأولى، مع أخذ الاستخدام الفعلي الذي وقع قبل عام واحد فقط من بدء التحقيق العام في الاعتبار (يرد تجاهل هذه المادة في الجدول .(C	P
كرواتيا	قانون إزالةštenju المادة 46(1) [Narodne novine]	السوقية وقت صدور قرار نزع الملكية في الدرجة الأولى أو وقت التسوية.	P
اليونان	الدستور المادة 17(2)؛ القانون رقم 2882/2001 المادة 13(1) [وغيرها]	الجلسة التي تعقد أمام المحكمة بشأن القرار المؤقت المتعلق بالتعويض؛ وفيما يتعلق بالطلب المباشر لإصدار قرار نهائي، فإن تلك الجلسة؛ وإذا جاءت الجلسة النهائية بعد مرور أكثر من عام على الجلسة المؤقتة، فإن الجلسة النهائية هي التي تسود.	P
التشيك	القانون رقم 184/2006 Sb. § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	حالة العقار في تاريخ تقديم طلب نزع الملكية.	P
سلوفينيا	قانون تنظيم المساحات (ZUreP-3) المادة 327 [الجريدة الرسمية]	البيانات في تاريخ بدء إجراءات نزع الملكية.	P
إستونيا	KAHOS § 11(5) [Riigi Teataja]	التاريخ الذي حدد فيه المُقيِّم المحترف أو السلطة المُشرفة على الإجراءات القيمة لأول مرة في إطار الإجراءات؛ ويجوز للسلطة تحديث هذا التاريخ إذا ما دعت الأسباب إلى ذلك.	P
لاتفيا	قانون التصرف في الممتلكات المادتان 19(1) و22(2) [likumi.lv]	يوم التفتيش (*apsekošanas diena*)، في إطار الإجراءات التي بدأت بشكل قانوني.	P
ليتوانيا	إعداد تقرير التقييم (صالح لمدة اثني عشر شهراً)، مع مراعاة التغيرات في أسعار مناطق التقييم خلال الفترة الممتدة من تاريخ الموافقة على وثيقة التخطيط وحتى تاريخ إعداد التقرير؛ ويُحدد الغرض المقصود من الاستخدام في وقت سابق (الجدول .(C	Žemės įstatymas المادة 47(1) [e-seimas.lrs.lt]	P
سلوفاكيا	القانون رقم 282/2015 .Z .z § 4(3)؛ المرسوم رقم 492/2004 الملحق 3 [Slov-Lex]	لا يوجد أساس قانوني: يستند رأي الخبير إلى dňu ku التقييمات (في تاريخ التقييم) ويجب ألا يكون قد مضى على إصدارها أكثر من سنتين، مع ترك تحديد تاريخ السريان لتقرير الخبير.	P
الأرجنتين	القانون رقم 499.21 المادة 20 [InfoLeg]	التجريد من الملكية، مع تعديل يتعلق بانخفاض القيمة النقدية يُرحَّم إلى الدفع.	P
قبرص	القانون رقم 15/1962 المادة 10(أ) [تجميع قوانين قبرص]	نشر إعلان الاستحواذ؛ وقواعد الاستيلاء الجزئي كما أن البندين (st) و(z) يستندان إلى الوقائع السائدة وقت ذلك النشر.	† م
أرمينيا	القانون رقم HO-185-N المادة 11(1.3) [arlis.am]	يتم تقييم القيمة السوقية وتحديدها اعتبارًا من يوم إجراء التقييم.	P
أذربيجان	القانون رقم IIIQ-987 المواد 1.58--2.58، 5.1.57 [e-qanun.az]	تاريخ التقييم (*nma tarixi-ıya ah*): السعر السوقي هو السعر المحتمل للأرض في السوق الحرة بحالتها في ذلك التاريخ، ويُحسب استنادًا إلى عقارات موضوعة للمقارنة موثقة لدى كاتب العدل خلال الأشهر الثلاثة السابقة؛ مع استبعاد التحسينات التي أُجريت بعد تاريخ التقييم.	P
الإكوادور	LOOTUGS المادة 66، مع LOSNCP المادة 62 [SERCOP بوابة؛ sot.gob.ec]	الإعلان عن المشروع (anuncio del proyecto): يُحدد التقييمأو لجميع العقارات الواقعة في منطقة تأثير الأعمال بقيمتها في تاريخ الإعلان، ويصبح لاغياً إذا لم يبدأ المشروع في غضون ثلاث سنوات؛ ويُعتبر الضمان المساحيûo الذي تم تحديده هو ذلك الذي دُفعت عنه الضريبة العقارية في السنة التي سبقت الإعلان (أو الإعلان).	† م
أوروغواي	القانون رقم 3958 المادة 29 [IMPO، نسخة ممسوحة ضوئيًا من الجريدة الرسمية]	En `` الفترةó التي سبقت نزع الملكية مباشرةón" --- الفترة التي سبقت نزع الملكية مباشرة.	P
غيانا	الفصل 62:05 المادة 18(أ) [mola.gov.gy]	نشر الأمر الصادر بموجب المادة 3 في الجريدة الرسمية الذي يُعلن أن العمل يُعتبر مشروعًا عامًا --- قبل صدور أمر الاستحواذ (المادة 6) ونقل الملكية (المادة 7).	P
تايلاند	القانون رقم لعام 2562 (2019) المادة 20(1)، مع المادة 8 [الجريدة الرسمية الملكية، نسخة PDF الرسمية المؤرشفة]	اليوم الذي يدخل فيه المرسوم الملكي الذي يحدد حدود الأرض المقررة لنزع الملكية حيز التنفيذ؛ وتبلغ مدة سريان المرسوم خمس سنوات كحد أقصى (المادة 9).	P
rkiye Tü	Hukuk Dairesi (HD .5 Yargıtay، الدائرة المدنية)، E. 2020/4695 (esas، رقم القضية)، K. 2021/861 (karar، الحكم)، 3 فبراير 2021 [مصدر التعليق المشار إليه]	في الدعاوى التي تُرفع دون اتباع إجراءات رسمية، يكون تاريخ رفع الدعوى.	C †
روسيا	Zemelny Kodeks (قانون الأراضي، بالكتابة اللاتينية) المادة 8.56(5) [نسخة متكاملة]	القيمة السوقية المستندة إلى الاستخدام المسموح به سابقًا، في الحالات التي تم فيها تغيير الاستخدام لغرض تشييد العقار. نص قانوني فقط؛ ولا تتناول أحكام نزع الملكية الواردة في قسم «أحدث القضايا القضائية الروسية» (C11) في هذا العدد هذا الشرط.	† م

ج. الجهاز

يسجل الجدول C واحدًا وثلاثين صفًا من الأجهزة، موزعة على الفئات الخمس المغلقة المحددة أعلاه. يندرج اثنان وعشرون صفًا في فئة «التجاهل»؛ وأربعة في فئة «تحديد التاريخ»؛ وثلاثة في فئة «تقييد الاستخدام»؛ بينما تحتل فئتا «السقاطة أحادية الاتجاه» و«المنح» صفًا واحدًا لكل منهما. تظهر ثلاث ولايات قضائية في فئتين --- تايوان، التي تنص المادة 30 من قواعد التنفيذ الخاصة بها على المعيار المرجعي، وتنص جملتها الثانية على حد أدنى لسعر الإعلان؛ فرنسا، التي تحدد

المادة L. 322-2 منها أولاً الاستخدام الذي يجب أخذه في الاعتبار بـ السعر الذي كان سائداً قبل عام من الاستطلاع العام، ثم، في فقرتها الأخيرة، تتجاهل التغيرات في القيمة الناجمة عن الإعلان عن الأعمال؛ وإكوادور، التي تحدد المادة 66 من قانون LOOTUGS قيمة الضمانúo في تاريخ إعلان المشروع، بينما تخصم المادة 62 من قانون LOSNCP القيمة المضافة الناتجة عن الأعمال íaمن السعر --- وتوضح قاعدة الحقائق كل زوج بشكل صريح.

يظهر «مرساة التاريخ» كصف للأداة فقط عندما يربط النص الخاص بالأداة نفسها المرساة بقيمة ما قبل التأثير --- مثل اليابان، التي تأخذ القيمة عند نشر الموافقة على المشروع ولا تغيرها إلا وفقًا للتحركات العامة في الأسعار، وتايوان، التي يرتبط تحديد السعر فيها بالإعلان ويحمل آلية التدرج؛ أما نقاط الربط الزمنية الأخرى، التي تحدد لحظة التقييم دون معالجة تأثير المشروع، فتظهر في الجدول B فقط. يتم تسجيل صف لاتفيا المبين في المادة 19(2) على أنه تحديد تاريخ بناءً على نفس المعيار: فهو ليس مرجع الجدول B (يوم الفحص) بل هو تحول مشروط لتاريخ سريان المعلومات إلى تاريخ الإخطار، ويُطبق عندما يكون عمل التصميم الخاص بالمؤسسة قد غيّر القيمة.

تحتوي سبعة أسطر على فروق نصية دقيقة قد يضيعها استخدام تسمية الفئة وحدها. إن تجاهل الألمان لـ ، § 95(2) *Nummer*) Nr. 2 ، رقم) من قانون البناء ،(Baugesetzbuch) (BauGB ، يرتبط بالأثر المسبق لنزع الملكية الوشيكة ، وليس بمشروع محدد. إن تجاهل القانون المصري ، المادة 18 من القانون رقم 10/1990 ، يستبعد الزيادة الناشئة عن مشروع سابق للمنفعة العامة حيث يحدث الاستملاك في غضون خمس سنوات من تاريخه. أما الاستثناء البرتغالي، المادة 23(2)(أ) من Có digo das Expropriaç õ es، فيرتبط بإعلان المنفعة العامة بحد ذاته؛ ويوازي البند الفرعي (ب) منه الشرط المصري المتعلق بالمشروع السابق. أما الاستثناء القبرصي، المادة 10(ج) من القانون 15/1962 ، يقتصر على الأعمال التي تتم أثناء حيازة السلطة المُستحوذة بموجب قانون الاستملاك --- ولا يتضمن هذا البند أي استثناء عام (المصطلح المتعارف عليه في الكومنولث للإشارة إلى تعليمات بإهمال تأثير المشروع العام على القيمة --- ما تسميه الممارسة الأمريكية «قاعدة تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع»). أما الاستثناء المالطي، المادة 61(1)(ج) من قانون الأراضي الحكومية ، فيشمل التحسينات أو الأعمال التي تقوم بها سلطة مختصة، ولا يتعدى ذلك. أما الاستثناء الإكوادوري، LOSNCP المادة 62، فيخصم الزيادة في القيمةíaمن الأشغال العامة ومن أسباب أخرى لا علاقة لها بعمل المالك --- الأشغال العامة عمومًا، وليس مشروع الاستحواذ وحده. أما الاستثناء الفرنسي، الفقرة الأخيرة من المادة L. 322-2 من قانون المصادرة ، يمتد ليشمل الإعلان عن الأشغال التي يُطلب إعلان المنفعة العامة بشأنها، وكذلك احتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي و الأشغال العامة المنفذة في المنطقة خلال السنوات الثلاث التي تسبق الاستفتاء العام.

تم تسجيل الأرجنتين مرة واحدة، باعتبارها استثناءً: فالمادة 10 من القانون رقم 499.21 تستبعد الزيادة في القيمة التي قد يضفيها العمل المقرر تنفيذه على العقار. وتحدد المادة 20 (الجدول ب) تحدد التاريخ عند نزع الملكية، لكنها لم تُسجَّل كآلية، لأن النص لا يتعامل مع هذا المرجع باعتباره وقتًا يسبق تأثير العمل؛ فالضابط الذي ينص عليه النص هو الاستثناء الوارد في المادة 10.

الفئة	الاختصاص القضائي	نص، مع ملاحظة من الإدارة	المصدر
تجاهل	أونتاريو	قانون نزع الملكية المادة 14(4)(ب): لم يؤخذ في الحسبان الزيادة أو النقصان الناجم عن مشروع التطوير. [e-Laws]	P
تجاهل	التشيك	القانون رقم 184/2006 Sb. § 10(5): التغييرات المتعلقة بغرض نزع الملكية لم تؤخذ في الاعتبار. [e-sbirka.gov.cz]	P
تجاهل	كوريا	قانون التعويضات العقارية المادة 67(2): ``عندما يتغير السعر، لا يؤخذ ذلك في الاعتبار '' (بالحروف اللاتينية: *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* --- في حالة تغير السعر [بسبب المشروع]، لا يُؤخذ ذلك في الاعتبار). [law.go.kr]	P
تجاهل	ألمانيا	قانون البناء الألماني (BauGB) § 95(2) رقم 2: يرتبط بالأثر المسبق لنزع الملكية الوشيكة، وليس بمشروع محدد. [gesetze-im-internet.de]	P
تجاهل	إسبانيا	LEF المادة 1.36: تُستثنى «القيمة المضافة» (í) باعتبارها (زيادات في القيمة) التي تُعد نتيجة مباشرة لـ«خطة أو مشروع الأعمال» plano o proyecto de obras). [boe.es])	P
تجاهل	البرتغال	CE المادة 23.º(2)(أ): « *Da própria :o pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar*ã declaração de utilidade pública da نزع الملكيةçãoنزع الملكية" (لا يجوز أخذ الزيادة في القيمة الناتجة عن إعلان المنفعة العامة لنزع الملكية نفسها في الاعتبار) --- مرتبط بالإعلان نفسه، وليس بمشروع محدد؛ البند الفرعي (ب) (الأشغال العامة السابقة خلال خمس سنوات، حيث لم تُفرض رسوم تحسين) يوازي بند المشروع السابق المصري وهو مسجل في هذه المذكرة، وليس كسطر ثانٍ. [Diário da República، ملف PDF رسمي محفوظ؛ pgdlisboa.pt]	P
تجاهل	Türkiye	كامولاştırقانون نزع الملكية (قانون نزع الملكية) المادة 11 (م. = ،madde مادة): لا تُؤخذ في الاعتبار الزيادات في القيمة الناتجة عن مشاريع التطوير والخدماتşebbüsü (مشاريع التطوير والخدمات) . [ويكي مصدر]	T †
تجاهل	مصر	القانون رقم 10/1990 المادة 18: لا تُحتسب الزيادة الناتجة عن مشروع سابق للمنفعة العامة إذا تم الاستيلاء خلال مدة خمس سنوات. [نسخة مصححة]	T †
تجاهل	الأرجنتين	القانون رقم 499.21 المادة 10: الزيادة في القيمة التي قد تضفيها الأعمال المقرر تنفيذها على العقار المستثنى. [InfoLeg]	P
تجاهل	بلجيكا	مرسوم نزع الملكية الفلمنكي، المادتان 62 و 63: لا يُؤخذ في الحسبان أي ارتفاع أو انخفاض ناجم عن الغرض من نزع الملكية نفسه أو عن الأعمال التي أُذن بها (المادة 62)؛ كما تُستبعد أحكام الخطة المكانية التنفيذية ، شريطة ألا يكون قد مر على إقرار الخطة أكثر من خمس سنوات قبل صدور قرار نزع الملكية (المادة 63). [Justel]	P
تجاهل	لوكسمبورغ	قانون 15 مارس 1979 المادة 12 مكرر، الفقرة 1: التغيرات في القيمة الناجمة عن احتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي الناشئة عن الخطط الرئيسية القطاعية أو خطط شغل الأراضي التي لم يُؤخذ بها في الاعتبار، حتى لو كانت مدعومة بسندات بيع. [Legilux]	P
تجاهل	النمسا	EisbEG § 7(2): قيمة الانجذاب الخاص (*Wert der besonderen Vorliebe* --- قيمة الميل الخاص ، أي الارتباط الشخصي أو العاطفي للمالك)، وأي زيادة في القيمة يكتسبها الشيء نتيجةً لإنشاء خط السكة الحديد، تظل خارج نطاق الحساب. [RIS]	P
تجاهل	اليونان	الدستور المادة 17(3)؛ القانون رقم 2882/2001 المادة 13(2): لا يُؤخذ في الحسبان التغير في قيمة العقار المنزوعة ملكيته بعد نشر قرار نزع الملكية، وذلك فقط بسبب هذا النشر. [et.gr]	P
تجاهل	قبرص	القانون رقم 15/1962 المادة 10(ج): الأعمال، والإضافات، والتطوير أو التحسينات التي تتم أثناء حيازة السلطة المُستحوذة بموجب قانون الاستملاك، لا تُؤخذ في الاعتبار --- الجزء الضيق المتعلق بالأعمال؛ ولا تتضمن هذه المادة أي استثناء عام. [CyLaw]	† م
تجاهل	مالطا	قانون الأراضي الحكومية المادة 61(1)(ج): القيمة المحددة دون مراعاة أي تحسينات أو أعمال قامت بها سلطة مختصة . [legislation.mt]	P
تجاهل	أرمينيا	القانون رقم HO-185-N المادة 11(4): لا تشمل السوقية أي انخفاض أو زيادة تعزى إلى الغرض من التصرف، أو حقيقة أن التصرف تم لمصالح عامة عليا، أو أي إجراء تمهيدي من جانب المشتري (بما في ذلك الدراسة التمهيدية)، أو حقوق الملكية القائمة على العقار --- وهو نظام تجاهل ثنائي الاتجاه. [arlis.am]	P
تجاهل	أذربيجان	القانون رقم IIIQ-987 المواد 3.1.57--5.1.57: لا يؤخذ في الاعتبار انخفاض أو ارتفاع سعر الأرض الذي قد ينشأ عن استخدامها في المستقبل؛ كما تُستبعد التحسينات التي تُجرى بعد إجراء الجرد. [e-qanun.az]	P

الفئة	الاختصاص القضائي	نص، مع ملاحظة من الإدارة	المصدر
تجاهل	الإكوادور	LOSNCP المادة 62: القيمة المضافةإ هي «القيمة الناشئة عن الأعمال العامةإpú وعن أسباب أخرى لا علاقة لها بـón عمل المالك» (من الأعمال العامة ومن أسباب أخرى غير مرتبطة بعمل المالك) تُخصم من السعر --- وترتبط بالأعمال العامة والأسباب غير المتعلقة بالمالك بشكل عام، وليس بمشروع الاستحواذ وحده؛ انظر أيضًا الخلاف حول تحديد التاريخ؛ حيث توضح الحقائق هذا الاقتران. [بوابة SERCOP]	† م
تجاهل	باراغواي	القانون رقم 5389/2015 المادة 31: القيمة التقديرية دون أخذ الزيادة في القيمة íaإ (المزايا أو المكاسب الافتراضية) الناشئة عن أعمال الطرق المقرر تنفيذها في الاعتبار. [bacn.gov.py]	P
تجاهل	أوروغواي	القانون رقم 3958 المادة 32 (نزع الملكية عن الشوارع والطرقات والساحات و الطرق): تُقيَّم القطعة بأكملها أولاً كما لو لم يكن هناك أي مشروع أشغال عامة مخطط له، ثم تُقيَّم البقية على أساس القيمة المخفضة، ويكون الفرق هو التعويض. [IMPO]	P
تجاهل	غيانا	الفصل 62:05 المادة 18(v): أي زيادة في قيمة الأرض المكتسبة من المحتمل أن تنشأ عن الاستخدام الذي ستُستخدم له لم تؤخذ في الاعتبار --- نظام الكومنولث لا يأخذ ذلك في الحسبان. [mola.gov.gy]	P
تجاهل	فرنسا	قانون المصادرة المادة L.2-322-1، الفقرة الأخيرة: بغض النظر عن طبيعة العقار، لا تؤخذ في الاعتبار، حتى لو كانت سجلات المبيعات تشير إليها، التغيرات في القيمة منذ التاريخ المرجعي بسبب الإعلان عن الأعمال، أو احتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي، أو بسبب الأشغال العامة التي نُفذت خلال السنوات الثلاث التي سبقت الاستطلاع العام --- تغيرات في القيمة، في كلا الاتجاهين. [legifrance.gouv.fr]	P
تحديد موعد	اليابان	قانون نزع الملكية المادة 71 (الجدول ب). [الحكومة الإلكترونية]	P
تحديد موعد	تايوان	قواعد التنفيذ المادة 30 (الجدول B). [law.moj.gov.tw]	P
تحديد التواريخ	لاتفيا	قانون التنازل المادة 19(2): في حالة ما إذا كان العمل التصميمي الخاص بالمؤسسة قد أدى إلى تغيير القيمة، فإن التقييم يتم استنادًا إلى المعلومات التي تصف العقار في اليوم الذي تم فيه إرسال الإخطار بموجب المادة 18. [likumi.lv]	P
تحديد موعد	الإكوادور	LOOTUGS المادة 66: يُجمد إعلان المشروع الضمانيأو في تاريخ الإعلان « بهدف تجنب دفع سعر زائد» (لتجنب دفع سعر زائد) في حالات نزع الملكية الفورية أو المستقبلية (الجدول B). [sot.gob.ec]	† م
قيود الاستخدام	فرنسا	قانون المصادرة المادة L.2-322-1: لا يجوز أخذ سوى الاستخدام الفعلي خلال السنة التي تسبق بدء التحقيق العام في الاعتبار. [legifrance.gouv.fr]	P
قيود الاستخدام	ليتوانيا	Žemės įstatymasإ المادة 47(1)، الجملة الثانية: تُحدد القيمة السوقية وفقًا للغرض الرئيسي لاستخدام الأرض وطريقة استخدامها على النحو المحدد قبل تسجيل الواقعة القانونية التي تمثل بدء إجراءات المصادرة. [e-seimas.lrs.lt]	P
قيود الاستخدام	كرواتيا	قانون الاستملاكštenjuإ المادة 46(1): القيمة المحددة بناءً على خصائص الاستخدام التي كانت تتمتع بها العقار قبل تغيير التصنيف الذي شكّل سببًا لنزع الملكية. [Narodne novine]	P
سقاطة أحادية الاتجاه	تايوان	قواعد التنفيذ المادة 30، الجملة الثانية: يُعتبر سعر الإعلان الحد الأدنى. [law.moj.gov.tw]	P
منح	بولندا	UGN arts. 134(3)–(4): يُعتبر تصنيف غرض نزع الملكية صالحًا عندما يؤدي إلى تحقيق قيمة أعلى. [isap.sejm.gov.pl]	P

نتائج سلبية مؤكدة. لم تسفر عملية فحص ستة أنظمة وطنية عن وجود أي أداة. في الصكوك الخاصة بجمهورية الصين الشعبية (PRC) التي تم مسحها --- وهو نظام أراضي حكومي قائم على القانون المدني، حيث تُملّك الأراضي الحضرية بصفتها حق استخدام للأرض ، وهو حق مؤقت، وليس ملكية حرة --- المرسوم رقم 590 المادة 19 يمثل الحد الأدنى للسوق في يوم الإعلان، و توجه إجراءات التقييم لعام 2011 إلى استبعاد عوامل الإيجار، والرهن العقاري، والمصادرة [بشكل أساسي]؛ ولم يتم استطلاع الصكوك على المستوى الوطني. في إستونيا، يرفض قانون KAHOS § 8(2) التعويض فقط عن الالتزامات المتحملة، والدخل المفقود جراء ذلك، والتحسينات التي أجريت بعد تسليم إشعار الإجراءات --- وهي قاعدة لصالح المالك --- ولا يتضمن القانون أي توجيه باستبعاد تأثير المشروع على القيمة من الحساب [Riigi Teataja، مصدر أولي]. وفي سلوفاكيا، تبين أن القانون رقم 282/2015 لا يتضمن أي استثناء للمخطط ولا أي تعويض عن التحسينات [Slov-Lex، مصدر أولي]. في جورجيا، لا يتضمن القانون رقم 2349/1999 أي استبعاد للمخطط ولا أي تعويض عن التحسينات؛ ولا تستبعد المادة 11 منه سوى التغييرات التي أجراها المالك بعد التقييم [matsne.gov.ge، المصدر الأساسي]. في بوليفيا، لا يتضمن لا «اللائحة» لعام 1879 (التي أُعطيت قوة القانون في عام 1884) ولا القانون رقم 1715 المواد 58--61 بصيغتها المعدلة بموجب القانون 3545 ينصان على تجاهل المخطط أو مقاصة التحسن [lexivox.org؛ الجريدة الرسمية --- † mirror]. في تايلاند، تنص المادة 23 من قانون عام 2019 على تجاهل التلاعب من جانب المالك فقط، كما أن المادة 20(5) تجعل في الواقع سبب وهدف نزع الملكية عاملاً تضعه اللجنة في الاعتبار [الجريدة الرسمية الملكية، ملف PDF الرسمي المؤرشف، المصدر الأساسي]. هذه هي النتائج التي توصلت إليها الإدارة بشأن الصكوك التي تم فحصها، وبشأن تلك الصكوك فقط.

الاستثناءات المتعلقة بالمالك ليست آليات. فالقاعدة التي تحرم المالك من التعويض عما يقوم به بعد الإخطار أو التقييم تنظم سلوك المالك، وليس تأثير المشروع على القيمة، وهي غير مدرجة في الجدول C: المادة 8(2) من قانون استيونا «§»، والمادة 11، والمادة 23 من قانون تايلاند، المشار إليها أعلاه، وكذلك المادة 49 من قانون كرواتيا Zakon o izvlaštenju، الذي لا يحق للمالك بموجبه الحصول على تكلفة الاستثمارات التي تمت بعد إخطاره باقتراح نزع الملكية، باستثناء التكاليف اللازمة لاستخدام العقار وصيانته [Narodne novine، المصدر الأساسي]. الخلاف الوحيد في القانون الكرواتي يتعلق بالمادة 46(1) التي تنص على تقييد الاستخدام.

د. الباقي

يسجل الجدول D ستة وعشرين قاعدةً تتعلق بالبقية: ما ينص عليه النص في الحالات التي تغير فيها التشريعات قيمة ما يتبقى بعد الاستيلاء الجزئي . تسمح ستة أسطر بالمقاصة ؛ اثنتان تحدان من ذلك، كل منهما بنسبة خمسين في المائة (Tü rkiye; تايلاند)؛ واحدة تحظر ذلك؛ أحد عشر تنص على انخفاض قيمة البقية كبند قابل للتعويض بحد ذاته؛ وتسجل ستة منها، تحت عنوان «تمديد المدة بناءً على طلب المالك »، حكماً يوسع نطاق الاستيلاء ليشمل الباقي بناءً على طلب المالك عندما يتعذر استخدام الباقي أو الاحتفاظ به بشكل معقول (ليتوانيا؛ سلوفاكيا؛ كرواتيا؛ أرمينيا؛ الإكوادور ؛ باراغواي).

الفئة	الاختصاص القضائي	نص، مع ملاحظة من الإدارة	المصدر
يُسمح بالمقاصة	فرنسا	قانون المصادرة المادة L.5-321-1: تُستخدم الزيادة في القيمة للتعويض عن الخسارة التي لحقت بالمالك. [legifrance.gouv.fr]	P
يُسمح بالمقاصة	مصر	القانون رقم 10/1990 المادة 17: زيادة أو نقصان الجزء غير المستخدم المعني. [نسخة مصححة]	† T

الفئة	الاختصاص القضائي	نص، مع ملاحظة من الإدارة	المصدر
يُسمح بالمقاصة	البرازيل	المرسوم بقانون (DL) رقم 365/1941.3 المادة 27: يزيدçãأو يقللçã(زيادة أو نقصان في القيمة) للجزء المتبقي المعني. كما نُشر في الأصل؛ لم يتم إعادة التحقق من النص الموحد. [بلانالتو، النسخة الأصلية لعام 1941]	P
يُسمح بالمقاصة	لوكسمبورغ	قانون 15 مارس 1979 المادة 38: يجوز أخذ الزيادة الفورية والخاصة في القيمة التي سيحققها تنفيذ الأعمال للباقي في الاعتبار عند تقييم التعويض. [Legilux]	P
يُسمح بالمقاصة	قبرص	القانون رقم 15/1962 المادة 10، القواعد (st) --- :(z) الزيادة أو النقصان، الناجم عن الاستحواذ، في قيمة العقارات الأخرى المحتفظ بها مع الجزء المأخوذ --- قاعدة ذات اتجاهين، مع تعويض التحسين والاستهلاك --- مع حساب التعويض عن الفصل بموجب القاعدة .(z) [CyLaw]	† م
يُسمح بالمقاصة	أوروغواي	القانون رقم 3958 المادة 29 (الجزء الثالث): يأخذ المُقيِّمون والمحكمة في الاعتبار الزيادة الفورية والخاصة في القيمة التي تُحدثها الأعمال في بقية العقارات؛ ولا يوجد حد أقصى محدد. [IMPO]	P
المقاصة المحددة بسقف	Türkiye	kamulaştırmaقانون الأرما المادة 12: يُسمح بخصم ما يصل إلى 50 في المائة. [ويكي مصدر]	† T
المقاصة المحدودة	تايلاند	القانون رقم لعام 2562 (2019) المادة 22: أ يُخصم الارتفاع في قيمة الأرض المتبقية في نفس القطعة الناتج عن المشروع، على ألا يتجاوز في أي حال من الأحوال خمسين في المائة من التعويض؛ ولا يُطبق هذا الحكم إذا دفع المالك ضريبة تحسين البنية التحتية للنقل؛ أما الانخفاض في قيمة الجزء المتبقي الناتج عن المشروع فهو في حد ذاته قابل للتعويض. [الجريدة الملكية، ملف PDF رسمي محفوظ]	P
يحظر المقاصة	اليابان	قانون نزع الملكية المادة 90: أرباح المشاريع (*kigyōrieki*، أرباح المشاريع) لا يجوز تعويضها بالخسائر. [e-Gov]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	الجزائر	القانون رقم 91-11 المادة 22: نقصان القيمة (كتابة لاتينية من العربية). مقتبس من نسخة OCR رباعية الأبعاد لملف PDF الخاص بـ«الجريدة الرسمية» (JO) الممسوح ضوئيًا --- مصدر رسمي، نسخ آلي.	† T
الاستهلاك القابل للتعويض	ألمانيا	قانون البناء الألماني (BauGB) § 96(1) رقم 2: انخفاض القيمة (diminution in value) للجزء المتبقي. [gesetze-im-internet.de]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	البرتغال	CE المادة 29: تقييم منفصل للكل، والجزء المأخوذ، والباقي؛ مع تفصيل الاستهلاك و خسائر الفصل وإضافتها. [Diário da República، ملف PDF رسمي محفوظ؛ pgdlisboa.pt]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	النمسا	EisbEG § 6: في حالة المصادرة الجزئية، يجب مراعاة كل من قيمة الأرض المُتنازل عنها وانخفاض قيمة الجزء المتبقي. [RIS]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	إستونيا	KAHOS § 13: الضرر المالي المباشر الناجم عن الأرض المحتفظ بها والذي يُعوض صراحةً --- عمل بنائي أو تحسين أصبح عديم الفائدة، أو فقدان أو تقلّص إمكانية البناء، أو فقدان أو إطالة مدة الوصول. [Riigi Teataja]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	لاتفيا	قانون التنازل المادة 25(2)(2): تشمل الخسائر ، في جميع الأحوال، انخفاض قيمة الجزء المتبقي و التغييرات في استخدامه. [likumi.lv]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	اليونان	رقم 2882/2001 المادة 13(4)، بصيغتها المستبدلة بموجب القانون رقم 4070/2012 المادة 128(2): *idiaiteri apozimiosi* (تعويض منفصل) عن الجزء المتبقي الذي انخفضت قيمته بشكل كبير مقارنة بالاستخدام المقصود منه. [et.gr]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	جورجيا	القانون رقم 2349/1999 المادة 6(4): يجب أن يتضمن عرض الشراء التعويض عن العقارات ذات الصلة التي تُعتبر غير ذات أهمية أو أقل قيمة ولا فائدة منها بدون العقارات المستولى عليها. لا تتم الملاءمة بشكل كامل، وقد تم وضع علامة على هذا الصف في قاعدة البيانات لإجراء مراجعة تحريرية. [matsne.gov.ge]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	أذربيجان	القانون رقم IIIQ-987 المواد 4.1.56، 60--62: تعتبر الأضرار الناجمة عن فصل الأرض المحتفظ بها عاملاً إلزامياً في التقييم؛ وتُمنح تعويضات خاصة في حالة استخدام الجزء المتبقي في الأعمال؛ يجوز للجهة المُستحوذة الاستيلاء على الجزء المتبقي إذا كانت المطالبة الجزئية تساوي أو تتجاوز المبلغ الإجمالي؛ الأراضي المجاورة التي تلحق بها أضرار دون استيلاء تستحق التعويض. لا يرد أي تعويض مقابل التحسينات في المواد 54-66. [e-qanun.az]	P
الاستهلاك القابل للتعويض	بوليفيا	اللائحة الصادرة بتاريخ 4-4-1879 المادة 19: الضررغالذي قد ينجم عن الاحتلال الجزئي و تقسيم العقارات في الجزء غير المشغول يُدفع كتعويض عن الأضرار؛ وتُدرج تكاليف التقييم التي يتحملها المالك في السعر. [lexivox.org]	† م
الاستهلاك القابل للتعويض	غيانا	القانون رقم 62:05 المواد 18(ب)، 21، 11: التعويض عن الأضرار الناجمة عن نزع الملكية؛ ويجوز أن يفترض التقييم وجود أعمال تكييف متفق عليها؛ ويكون التأثير الضار قابلاً للتعويض في حالة عدم مصادرة أي أرض. لا يرد في النص أي نص على تعويض عن التحسينات. [mola.gov.gy]	P
التمديد بناءً على طلب المالك	ليتوانيا	ŽstatymasĮ emės 46(10): يُعتبر الجزء المتبقي الصغير أو غير القابل للاستخدام، بناءً على طلب المالك، جزءًا لا يتجزأ من القطعة التي تم الاستيلاء عليها، بحيث يُعتبر معها كقطعة واحدة. [e-seimas.lrs.lt]	P
التمديد بناءً على طلب المالك	سلوفاكيا	القانون رقم 282/2015 § 2(4)--(5): يمتد نزع الملكية لتشمل الجزء المتبقي من العقار إذا كان المالك غير قادر على استخدامه، أو لم يتمكن من استخدامه إلا بمصاعب غير متناسبة، وذلك بناءً على اعتراض المالك الذي يُرفع في موعد أقصاه جلسة الاستماع الشفوية. [Slov-Lex]	P
التمديد بناءً على طلب المالك	كرواتيا	قانون إزالةstenjuš المادة 10: تكون المنزوعة ملكيتها بناءً على طلب المالك في حالة عدم وجود مصلحة اقتصادية للمالك في استخدامه، مع مراعاة انخفاض قيمته. [Narodne novine]	P
التمديد بناءً على طلب المالك	أرمينيا	القانون رقم HO-185-N المادة 5(2): يجوز للمالك المطالبة بالتصرف في الجزء المتبقي من العقار في حالة فقدانه أهميته الاقتصادية أو الوظيفية، أو في حالة الاستيلاء على ما لا يقل عن 75 في المائة من العقار بأكمله، أو في حالة انخفاض القيمة السوقية للجزء المتبقي بنسبة لا تقل عن 25 في المائة. [arlis.am]	P
التمديد بناءً على طلب المالك	الإكوادور	قانون التخطيط العمراني (LOSNCP) المادة 64؛ قانون التخطيط العمراني (COGEP) المادة 96(5): يجوز للمالك المطالبة بنزع الملكية الكامل عندما يتبقى له أقل من 15 في المائة من العقار من حيث المساحة أو القيمة؛ ويجب مصادرة الجزء المتبقي الذي يقل عن الحد الأدنى لحجم الأرض المحدد من قبل البلدية. كما تنص المادة 96(2) من COGEP على خصم الزيادة في القيمةáfa في حالة نزع الملكية الجزئي --- مسجلة في قاعدة البيانات بجانب هذا الصف. [بوابة SERCOP ؛ مكتبة Defensoría Pública]	† م
التمديد بناءً على طلب المالك	باراغواي	القانون رقم 5389/2015 المادة 6؛ القانون الزراعي المادة 99: الاستحواذ الكامل بناءً على طلب المالك عند حدود محددة في المناطق الحضرية والريفية؛ ويسمح القانون الزراعي الموازي بشراء أو مبادلة قطعة أرض متبقية فقدت بشكل كبير قيمتها الإنتاجية. [bacn.gov.py]	P

نتيجة سلبية مؤكدة. لم تسفر إحدى الوثائق عن وجود بقايا القاعدة: ينظم «قانون الأراضي الحكومية» في مالطا عمليات الاستيلاء الجزئي من خلال تحديد ما يجوز الاستيلاء عليه --- قواعد «المنزل بأكمله» و«موقع البناء» و «الحد الأدنى للبقايا» الواردة في المواد 46--48 --- بدلاً من الاستناد إلى بند الفصل أو التحسين، ولم يتم العثور على أي تعويض [legislation.mt، أساسي]. هذا هو استنتاج الإدارة بشأن نص تلك الوثيقة، وبشأنها فقط.

هـ. الولايات

تجيب العبارات الواردة أدناه على سؤال واحد لكل دولة تمت دراستها في هذا القسم: إلى أي مدى يؤثر القانون الساري على المستوى الأدنى مباشرةً من المستوى الوطني في تقييم العقارات؟ تشارك الحكومة الاتحادية أو المركزية في كل مكان؛ وما يختلف هو ما يضيفه المستوى الأدنى منها. وحيثما لا يتمتع هذا المستوى بسلطة تشريعية على العقارات، يذكر البيان ذلك، لأن القارئ الذي لا يُطلع على أي معلومات لا يمكنه التمييز بين البلد الذي تمت دراسته والبلد الذي لم تتم دراسته.

البيانات الواردة في هذا القسم هي ملخص عمل القسم. وعلى عكس الجداول من «أ» إلى «د»، لم يتم التحقق من صحتها بمقارنتها بالنصوص الرسمية، و وهي ليست من بين الصفوف التي تم احتسابها أعلاه على أنها تستند إلى مصادر أولية.

الولايات المتحدة. وبشكل عام، تؤثر قوانين الولايات تأثيرًا **حاسمًا** على قانون العقارات، باستثناء مجالي الإقراض ومسؤولية المُقيِّم. أما قضايا نزع الملكية، والضرائب، وقانون الأسرة، وإجراءات إثبات صحة الوصايا، والشراكة، والتأمين فهي تخضع لقوانين الولايات، وتختلف قواعد كل ولاية عن الأخرى؛ وتصل معايير USPAP نفسها إلى المُقيّمين من خلال لوائح الترخيص الخاصة بالولاية، والتي تختلف في مدى اعتمادها لهذه المعايير. يخضع الإقراض للتنظيم على المستوى الوطني، وتخضع مسؤولية المُقيّمين لأحكام اتحادية من خلال قانون الإسكان العادل وقانون تكافؤ فرص الائتمان .(ECOA) وقد تم ذكر أسماء الولايات الخمسين ومقاطعة كولومبيا بالطريقة المعتادة، ولم يتم إدراجها هنا.

كندا. وبشكل عام، تؤثر المقاطعات تأثيرًا **حاسمًا** على قانون العقارات. فالملكية والحقوق المدنية تقع ضمن اختصاص المقاطعات، ولكل مقاطعة قانونها الخاص بنزع الملكية ومحكمتها الخاصة؛ أما القانون الاتحادي فيقتصر على حالات نزع الملكية الاتحادية فقط، ويختلف القانون المدني في كيبيك في طبيعته عن القانون العام السائد في المقاطعات الأخرى. المقاطعات العشر هي: ألبرتا؛ كولومبيا البريطانية؛ مانيتوبا؛ نيو برونزويك؛ نيوفاوندلاند ولابرادور؛ نوفا سكوشيا؛ أونتاريو؛ جزيرة الأمير إدوارد؛ كيبيك (*Québec*)؛ وساسكاتشوان. أما الأقاليم الثلاثة فهي: الأقاليم الشمالية الغربية؛ نونافوت؛ ويوكون.

الأرجنتين. وللمقاطعات، بشكل عام، تأثير **حاسم** على قانون العقارات. فكل مقاطعة تسن تشريعاتها الخاصة بإجراءات نزع الملكية وضريبة الممتلكات في إطار القانون الوطني رقم 21499، وتقوم لجان التقييم المقاطعية بتحديد القيم. والمقاطعات الثلاثة والعشرون هي: بوينس آيرس؛ كاتاماركا؛ تشاكو؛ تشوبوت؛ كóردوبا؛ كورينتس؛ إنتري رí وس؛ فورموسا؛ جوجوي؛ لا بامبا؛ لا ريوخا؛ ميندوزا؛ ميسيونس؛ نيوكén ؛Negro o Rí سالتا؛ سان خوان؛ سان لويس؛ سانتا كروز؛ سانتا في؛ سانتياغو ديل إستيرو؛ تييرا ديل فويغو؛ و توكومán، بالإضافة إلى مدينة بوينس آيرس ذات الحكم الذاتي.

البرازيل. وبشكل عام، فإن تأثير الولايات على قانون العقارات **هامشي**. أما نزع الملكية فهو من اختصاص الحكومة الاتحادية: حيث يسري المرسوم التشريعي رقم 365/1941.3 على الصعيد الوطني، ولا تسن الولايات سوى القليل من التشريعات التي تتناول التقييم. أما ضريبة الممتلكات، فقد تم تحديدها عند مستوى أقل من المستوى الذي تغطيه هذه الملاحظات.

المكسيك. وبشكل عام، تؤثر الولايات تأثيراً **حاسماً** على قانون العقارات. فلكل ولاية قانونها الخاص بنزع الملكية وآليتها الخاصة *valor fiscal* إلى جانب قانون نزع الملكية الاتحادي Ley de Expropiación، كما أن السجلات العقارية للولايات تحدد الرقم الذي يشكل الحد الأدنى للإجراء الاتحادي.

بوليفيا. وبشكل عام، تؤثر المقاطعات تأثيرًا **كبيرًا** على قانون العقارات في إطار نظام الحكم الذاتي المتعدد القوميات، على الرغم من أن النظام الزراعي المذكور في هذا العدد هو نظام وطني.

تشيلي. **لا** تؤثر المناطق، بشكل عام، على قانون العقارات. فعمليات نزع الملكية وتقدير القيمة هي من اختصاص الدولة، وتقوم مصلحة الضرائب (SII) بإعادة تقييم القيمة بشكل مركزي؛ بينما تقوم البلديات بتحصيل الرسوم دون أن تحدد *avalúo*.

كولومبيا، بيرو، كوستاريكا، غواتيمالا، بنما، أوروغواي، باراغواي، الإكوادور. دول موحدة. وفي كل منها، تُعتبر إجراءات نزع الملكية وقواعد التقييم قوانين وطنية.

جزر فيرجن البريطانية. إقليم ما وراء البحار؛ ولا يوجد مستوى أدنى من حكومة الإقليم لهذه الأغراض.

ألمانيا. وبشكل عام، تؤثر الولايات **بشكل كبير** على قانون العقارات. أما طريقة التقييم فهي موحدة على المستوى الاتحادي: حيث يتم إجراء التقييم العقاري (Immobilienwertermittlungsverordnung) بموجب قانون البناء (Baugesetzbuch) و لا تختلف من ولاية إلى أخرى. ما تنظمه الولايات هو لجان التقييم العقاري (*Gutachterausschüsse*)، وهي اللجان التي تنشر قائمة الأسعار القياسية (Bodenrichtwerte) التي تستند إليها التقييمات المقارنة. يحتاج القارئ إلى معرفة الولاية لمعرفة كيفية إعداد البيانات المرجعية، ولا يحتاج إلى معرفتها لمعرفة الطريقة. الولايات الست عشرة (Länder) هي بادن-فüرتيمبرغ؛ بافاريا (Bayern)؛ برلين؛ براندنبورغ؛ بريمن؛ هامبورغ؛ هيسن (Hessen)؛ ساكسونيا السفلى (Niedersachsen)؛ مكلنبورغ-بوميرانيا الغربية (*Mecklenburg-Vorpommern*)؛ شمال الراين-وستفاليا (*Nordrhein-Westfalen*)؛ راينلاند-بالاتينات (*Rheinland-Pfalz*)؛ سارلاند؛ ساكسونيا (Sachsen)؛ ساكسونيا-أنهالت (*Sachsen-Anhalt*)؛ شليسفيغ-هولشتاين؛ وتورينغن (*Thüringen*). برلين وهامبورغ و بريمن هي دول-مدن، كل منها في الوقت نفسه ولاية وبلدية.

النمسا. وبشكل عام، تتمتع المقاطعات بتأثير **كبير** على قانون العقارات. ويحكم القانون الاتحادي «EisbEG» وقانون «LBG» عمليات نزع الملكية المذكورة في هذا العدد، لكن نزع الملكية من أجل إنشاء الطرق التابعة للمقاطعات، وكذلك جزء كبير من قانون البناء والتخطيط، يخضعان لقوانين المقاطعات. والمقاطعات التسع (Länder) هي: بورغنلاند؛ كارينثيا (Kärnten)؛ النمسا السفلى (*Niederösterreich*)؛ النمسا العليا (*Oberösterreich*)؛ سالزبورغ؛ ستيريا (Steiermark)؛ تيرول (Tirol)؛ فورارلبرغ؛ وفيينا (Wien).

سويسرا. وللكانتونات، بشكل عام، تأثير **حاسم** على قانون العقارات. وينطبق قانون نزع الملكية الاتحادي (Enteignungsgesetz) على المشاريع الاتحادية؛ أما كل ما عدا ذلك فيخضع لسلطة الكانتونات، حيث يسن كل كانتون إجراءات نزع الملكية الخاصة به، وتقع مسؤولية التخطيط على عاتق الكانتونات بموجب القانون الإطاري الاتحادي. يُعد قانون التخطيط الفيدرالي (Mehrwertabgabe) الوارد في هذا العدد أوضح مثال على ذلك: يتطلب قانون التخطيط الفيدرالي (Raumplanungsgesetz) فرض الضريبة، ويترك تحديد معدلها ونطاقها للكانتونات، لذا فإن القاعدة نفسها تُنتج مبالغ مختلفة في كل كانتون. الكانتونات الست والعشرون، بأسمائها الألمانية، مع ذكر الاسم الفرنسي أو الإيطالي عندما تكون تلك هي اللغة التي تتحدث بها أغلبية سكان الكانتون، هي: أرغاو؛ أبنزل أوسرهودن؛ أبنزل إنرهودن؛ بازل-لاندشافت؛ بازل-شتات؛ برن؛ فرايبورغ (Fribourg)؛ جنيف (*Genève*)؛ غلاروس؛ غراوبüندن؛ جورا؛ لوزيرن؛ نوينبورغ (*Neuchâtel*)؛ نيدفالدن؛ أوبفالدن؛ شافهاوزن؛ شفيتس؛ سولوتورن؛ سانت غالين؛ تيسين (Ticino)؛ تورغاو؛ أوري؛ فاد (Vaud)؛ فاليس (Valais)؛ زوغ؛ وزürich.

بلجيكا. وبشكل عام، تؤثر المناطق تأثيراً **حاسماً** على قانون العقارات. فقد تم إضفاء الطابع الإقليمي على إجراءات نزع الملكية، وتخضع كل منطقة منها لهذه

الإجراءات بشكل منفصل؛ والصف الموجود في الجدول A مقتبس من المرسوم الفلمنكي. المناطق الثلاث هي فلاندرز (Vlaanderen)؛ ووالونيا (Wallonie)؛ وبروكسل العاصمة (*Brussel-Hoofdstad / Bruxelles-Capitale*).

إسبانيا. تتمتع المجتمعات المتمتعة بالحكم الذاتي، بشكل عام، بتأثير **كبير** على قانون العقارات. قانون نزع الملكية القسرية (Ley de Expropiación Forzosa) هو قانون وطني، لكن التخطيط العمراني يخضع لسلطة المجتمعات المتمتعة بالحكم الذاتي وهو الذي يؤدي إلى عمليات نزع الملكية. والمجتمعات السبع عشرة هي: الأندلس (*Andalucía*)؛ أراغون (*Aragón*)؛ أستورياس؛ جزر البليار (*Illes Balears*)؛ إقليم الباسك (*País Vasco* / Euskadi)؛ جزر الكناري (Canarias)؛ كانتابريا؛ قشتالة وليون (*Castilla y León*)؛ قشتالة-لا مانشا (*Castilla-La Mancha*)؛ كاتالونيا (*Cataluña* / Catalunya)؛ إكستريمادورا؛ غاليسيا؛ لا ريوخا؛ مدريد؛ مورسيا؛ نافارا (Nafarroa / Navarra)؛ وفالنسيا (*Comunitat Valenciana*)، بالإضافة إلى المدينتين المستقلتين سبتة ومليلية.

إيطاليا. وبشكل عام، تؤثر المناطق بشكل **كبير** على قانون العقارات. ويُعتبر المرسوم الرئاسي رقم 327/2001 قانونًا وطنيًّا، لكن المناطق العشرين تُشرع قوانينها الخاصة باستخدام الأراضي، وتتمتع خمس منها بقوانين خاصة تمنحها صلاحيات أوسع نطاقًا: فريولي-فينيسيا جوليا؛ سردينيا (Sardegna)؛ صقلية (Sicilia)؛ ترينتينو-ألتو أديجي (Südtirol)؛ ووادي أوستا (*Valle d'Aosta*).

فرنسا، هولندا، البرتغال، اليونان، أيرلندا، لوكسمبورغ، مالطا، قبرص، الدنمارك، السويد، فنلندا، النرويج، إستونيا، لاتفيا، ليتوانيا، كرواتيا، بولندا، التشيك، سلوفاكيا، سلوفينيا، المجر، بلغاريا، رومانيا، ومولدوفا. دول موحدة. في كل منها، تُعتبر إجراءات نزع الملكية وقواعد التقييم المسجلة في الجداول A--D وطنية، ولا تتمتع الوحدات الإدارية الفرعية بأي اختصاص تشريعي بشأنها.

إنجلترا وويلز، اسكتلندا، أيرلندا الشمالية. المملكة المتحدة ليست ولاية قضائية واحدة لهذه الأغراض، وهذه الوزارة تعاملها بالفعل على أنها ثلاث ولايات قضائية. تتمتع اسكتلندا بنظام قانوني منفصل له قانون الأراضي الخاص به و تشريعاته الخاصة بالمصادرة الإجبارية؛ أما أيرلندا الشمالية فتسن تشريعاتها بشكل منفصل أيضًا؛ وتتمتع ويلز بصلاحيات مفوضة في مجالي التخطيط والإسكان مع مشاركتها في قانون الأراضي الساري في إنجلترا. ولذلك فإن تأثير المستوى دون الوطني **حاسم**، وتعتبر الحيازة سلطة في نطاق ولايتها القضائية الخاصة.

جورجيا، أرمينيا، أذربيجان. دول موحدة. وفي كل منها، يُعتبر إجراء نزع الملكية على المستوى الوطني. وتتمتع جمهوريتا أبخازيا وأدجارا المتمتعتان بالحكم الذاتي في جورجيا، وجمهورية ناخيتشيفان المتمتعة بالحكم الذاتي في أذربيجان، بحكم ذاتي رسمي لم يتم تحديد نطاقه العملي في هذا السياق.

الإمارات العربية المتحدة. وللإمارات، بشكل عام، تأثير **حاسم** على قانون العقارات. ويُعد تسجيل الأراضي والممتلكات من اختصاص كل إمارة على حدة، وتطبق دبي وأبو ظبي نظامين منفصلين وسجلين منفصلين. والإمارات السبع هي: أبو ظبي؛ دبي؛ الشارقة؛ عجمان؛ أم القيوين؛ رأس الخيمة؛ والفجيرة.

العراق. للمحافظات ومنطقة كردستان، بشكل عام، تأثير **كبير** على قانون العقارات؛ حيث تسن منطقة كردستان تشريعاتها بشكل مستقل، وتختلف إدارتها للأراضي عن الإدارة الاتحادية.

مصر، المغرب، تونس، الجزائر، الأردن، الكويت، قطر، عمان، المملكة العربية السعودية، إسرائيل، تركيا (ii). دول موحدة. وفي كل منها، تُعد إجراءات نزع الملكية وقواعد التقييم وطنية؛ وتقتصر المحافظات والمقاطعات على الإدارة دون سن التشريعات.

نيجيريا. وبشكل عام، للولايات تأثير **حاسم** على قانون العقارات. ويمنح «قانون استخدام الأراضي» جميع الأراضي في كل ولاية إلى حاكم تلك الولاية، وبالتالي فإن المالك يحصل على حق الانتفاع من الولاية ويتم التعويض عن التحسينات التي لم يتم استنفادها بدلاً من قيمة الأرض. يوجد ستة وثلاثون ولاية بالإضافة إلى إقليم العاصمة الاتحادية.

جنوب أفريقيا. وبشكل عام، فإن للمقاطعات تأثير **كبير** على قانون العقارات؛ حيث يُعدّ نزع الملكية من الاختصاصات المشتركة، بينما يقع التخطيط ضمن اختصاص المقاطعات. والمقاطعات التسع هي: كيب الشرقية؛ فري ستيت؛ غوتنغ؛ كوازولو-ناتال؛ ليمبوبو؛ مبومالانجا؛ كيب الشمالية؛ الشمال الغربي؛ والكاب الغربية.

إثيوبيا. وبشكل عام، فإن الولايات الإقليمية لها تأثير **كبير** على قانون العقارات؛ فالأراضي مملوكة للقطاع العام وتُدار على المستوى الإقليمي.

كينيا. وبشكل عام، تؤثر المقاطعات تأثيرًا **كبيرًا** على قانون العقارات. كينيا دولة موحدة لكنها تتمتع بنظام اللامركزية: حيث توجد في سبعة وأربعين مقاطعة مجالس تشريعية، ويتم تقاسم الصلاحيات المتعلقة بالأراضي بين الحكومة الوطنية وحكومات المقاطعات.

أنغولا، جمهورية الكونغو الديمقراطية. توجد مقاطعات في كلتا الدولتين؛ إلا أن نطاق اختصاصهما التشريعي فيما يتعلق بالأراضي لم يتم تحديده هنا.

الهند. وبشكل عام، للولايات تأثير **حاسم** على قانون العقارات. فالأراضي من الموضوعات المدرجة في «قائمة الولايات»؛ أما الاستملاك والتجنيس فهما من الاختصاصات المشتركة، وقد سنت عدة ولايات تعديلاتها الخاصة على القانون الوطني لعام 2013، لذا فإن القاعدة المطبقة هي تلك الخاصة بالولاية.

باكستان. وبشكل عام، تؤثر المقاطعات تأثيراً **حاسماً** على قانون العقارات؛ فالأراضي تخضع لسلطة المقاطعات، وتقوم كل مقاطعة بسن قواعدها الخاصة بالمصادرة. والمقاطعات الأربع هي بلوشستان؛ وخيبر باختونخوا؛ والبنجاب؛ والسند، بالإضافة إلى إقليم العاصمة إسلام أباد.

ماليزيا. وبشكل عام، تؤثر الولايات تأثيرًا **حاسمًا** على قانون العقارات. وتُعد الأراضي من اختصاص الولايات بموجب الدستور الاتحادي، وتُدار من خلال «قانون الأراضي الوطني» بواسطة مكاتب الأراضي التابعة للولايات، بينما تطبق ولايتا صباح وساراواك لوائح أراضي منفصلة.

اليابان. وبشكل عام، تؤثر المحافظات تأثيرًا **كبيرًا** على قانون العقارات. ورغم أن قانون الأراضي هو قانون وطني، إلا أن مسح أسعار الأراضي على مستوى المحافظات يُجرى بالتوازي مع أسعار الأراضي الوطنية المنشورة، لذا تُصدر الهيئات المحلية أرقامًا مرجعية تُستخدم في عملية التقييم. يوجد سبعة وأربعون محافظة.

إندونيسيا. وبشكل عام، تؤثر المقاطعات تأثيرًا **كبيرًا** على قانون العقارات في ظل نظام الحكم الذاتي الإقليمي، على الرغم من أن تسجيل الأراضي و مصادرتها تتم عن طريق الوكالة الوطنية.

كوريا الجنوبية، تايوان، تايلاند. **لا** يُحدث المستوى دون الوطني، بشكل عام، **أي** تأثير تشريعي على قانون العقارات؛ ففي كل منها، يُعتبر قانون الاستحواذ وقواعد التقييم قوانين وطنية.

أستراليا. وبشكل عام، للولايات تأثير **حاسم** على قانون العقارات. يعد قانون الأراضي والمصادرة الإلزامية من اختصاص الولايات، حيث تمتلك كل ولاية قانون المصادرة الخاص بها ومحكمتها الخاصة؛ أما قانون الكومنولث فيقتصر على عمليات المصادرة التي يقوم بها الكومنولث فقط. والولايات الست هي نيو ساوث ويلز؛ وكوينزلاند؛ وجنوب أستراليا؛ وتسمانيا؛ وفيكتوريا؛ وغرب أستراليا، بالإضافة إلى إقليم العاصمة الأسترالية والإقليم الشمالي.

نيوزيلندا. دولة موحدة؛ ولا تتمتع المناطق بأي صلاحيات تشريعية فيما يتعلق بقانون العقارات، ويُطبق «قانون الأشغال العامة» على الصعيد الوطني.

التحقق

تضم قاعدة البيانات المصاحبة، عبر الجداول الأربعة، مائة وثمانية عشر صفًا. ويستند ثمانية وتسعون صفًا منها إلى مصدر رسمي أساسي؛ أما الصفوف المتبقية فتحمل العلامات الموضحة هنا (ثلاثة عشر نسخة متماثلة مجمعة، خمس نسخ محددة، تعليقان أو ملخصان رسميان). وتنعكس المصطلحات الفنية الثمانية المحددة أعلاه بشكل متطابق تمامًا في الحقائق الواردة هنا term_coined/2 .

أساس التحقق. يتم التحقق من صحة الأسطر مقارنةً بالمصادر المشار إليها لكل سطر في عمليات المراجعة التي أُجريت بشأن هذا العدد: عملية التحقق من الملخص الإقليمي؛ وعملية التحقق من المصطلحات في الفترة من 28 أغسطس - 1 سبتمبر 2026، والتي تم توثيق نتائجها، مع المصادر، في مدخل «الأساسيات» رقم 013 (الاختلاف المصطلحي)؛ و جولة التحقق من إضافات الاتحاد الأوروبي في 2 سبتمبر 2026، التي أضافت الصفوف الخاصة بإحدى عشرة ولاية قضائية تابعة للاتحاد الأوروبي (بلجيكا، لوكسمبورغ، النمسا، إستونيا، لاتفيا، ليتوانيا، سلوفاكيا، كرواتيا، اليونان، قبرص، ومالطا)؛ وجولة الإضافات التي أجريت في نفس التاريخ، والتي أضافت صفوف تسع ولايات قضائية أخرى (جورجيا، أرمينيا، أذربيجان، الإكوادور، باراغواي، أوروغواي، بوليفيا، غيانا، و تايلاند)؛ وفي 19 سبتمبر 2026، التحقق على موقع Legifrance من صف «التجاهل» الفرنسي في الجدول C، مع إعادة القراءة على البوابات الرسمية (Legifrance، gesetze-im-internet.de، e-Sbírka) للأسطر الفرنسية الأخرى والأسطر الألمانية والتشيكية، التي قُرئت لأول مرة في التجميعات الخاصة. أما الأسطر التي لا تُعالج صكوكها في ملخص إقليمي فإنها تظل في الممر الذي تم التحقق منها فيه. جميع الولايات القضائية الإحدى عشرة المضافة في قائمة «إضافات الاتحاد الأوروبي» هي دول أعضاء في الاتحاد الأوروبي وأطراف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان؛ وكما هو الحال دائمًا، يظل كل سطر ادعاءً يتعلق بنص الصك الوطني فقط، ولا يُقدم أي ادعاء يتعلق بالقانون فوق الوطني.

كل ادعاء مقارن كمي في هذا القسم --- كل جملة بالصيغة «… k ,rules verified N of the» --- يتم تأكيدها في الملف المرافق كحقيقة quantified_claim/2 ويتم إعادة حسابها بشكل مستقل من قاعدة الحقائق بواسطة مسند computed/2 ؛ وتقع كل جملة من هذا النوع في هذا الملف بجوار تعليق مصدر يحدد مسندها. يقوم ملف « check/0 » التابع بالتحقق، بالترتيب، مما يلي: إغلاق المفردات؛ وأن كل حقيقة تحمل مدخلاً verified_source/2 ؛ وأن كل مصطلح مبتكر مستخدم هنا له نظيره term_coined/2 ؛ وأن كل رقم تم تأكيده يساوي إعادة حسابه؛ وأنه لا توجد ولاية قضائية تنتمي إلى فئتين من الأجهزة دون تعليق صريح both_classes/3 ؛ وأن كل صف مدرج على أنه مرتبط بمشروع غير المشروع المكتسب هو صف جهاز . تم تمرير check/0 على هذا النص قبل الطباعة. يوجد الملف المصاحب بجانب هذا الملف في شجرة مصدر الإصدار، على الرابط recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl ، وقد تم استنساخه بالكامل في الملحق، ويتم تشغيله باستخدام devices.pl halt -t check -g swipl .

الملحق: قاعدة الحقائق المصاحبة (devices.pl)

```
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> %

to companion checked−machine −− pl.devices %
the in form statutory :Device the and ,Date the ,Measure The"  %
"(C4) verified instruments  %
,(2026 Fall) 2 Issue ,1 .Vol ,Engineer Valuation The  %
.department Decisions Court Recent  %
%
pl.devices halt t− check g− swipl  :Run %
%
asserted is section the in printed claim comparative quantified Every %
fact the from recomputed independently and 2/quantified_claim as here %
if ,disagrees recomputation any if fails 0/check ;2/computed by base %
term coined any if ,source a lacks fact any if ,open is vocabulary any %
device two in sits jurisdiction any if ,fact 2/term_coined a lacks %
3/keyed_otherwise a if or ,annotation 3/both_classes a without classes %
.row device no names fact %
%
:(closed) vocabulary quality−Source %
state enacting the of portal official −−  primary  %
text the of mirror unofficial consolidated −−  mirror  %
corrected ;Wikisource .g.e) transcription marked −− transcription  %
an of OCR machine ;transcription departmental  %
(scan official  %
commentary cited or summaries official −−  commentary  %
%
31−08−2026 consulted−re last as TEXT instrument describe facts All %
EU eleven the of rows the) 02−09−2026 or (corpus original) %
the of rows the and ,pass additions−EU the in added jurisdictions %
,Ecuador ,Azerbaijan ,Armenia ,Georgia −− jurisdictions further nine %
```

the in added −− Thailand and Guyana ,Bolivia ,Uruguay ,Paraguay %
France the) 19−09−2026 or ,(2026 September 2 of both ,pass additions %
that on fr.gouv.legifrance on verified and added ,row disregard %
Germany two the ,rows France three other the date same the on ;date %
private on read first ,rows Czechia three the and rows %
,fr.gouv.legifrance on read−re were ,consolidations %
sources their and ,cz.gov.sbirka−e and de.internet−im−gesetze %
.(portals official those to changed %
%
sources row−per the against verified are rows :basis Verification %
the −− issue this for conducted passes two in cite they %
pass verification−terminology the and ,verification digest−regional %
,sources with ,documented are findings whose ,2026 Sep 1 − Aug 28 of %
whose Rows .(Divergence Terminological) 013 entry Foundations in %
latter the on rest digest regional a in treated not are instruments %
this in added jurisdictions EU eleven the of rows The .pass %
of pass verification additions−EU the on rest revision %
jurisdictions further nine the of rows the ;2026 September 2 %
,Bolivia ,Uruguay ,Paraguay ,Ecuador ,Azerbaijan ,Armenia ,Georgia) %
.date same the of pass additions the on rest (Thailand ,Guyana %

.4/measure_rule discontiguous −:
.4/date_rule discontiguous −:
.4/device discontiguous −:
.4/remainder_rule discontiguous −:
.2/verified_source discontiguous −:
.2/rule_purpose discontiguous −:
.3/no_device_found discontiguous −:
.3/both_classes discontiguous −:

corpus original % .('31−08−2026')consulted_on
passes additions and additions−EU % .('02−09−2026')consulted_on
(jurisdictions further nine + EU eleven) %
portal−official ;row disregard France % .('19−09−2026')consulted_on
and Germany ,France the of reading−re %
rows Czechia %

—— %
vocabularies Closed %
—— %
.(primary)valid_quality
.(mirror)valid_quality
.(transcription)valid_quality
.(commentary)valid_quality

.(compulsory_acquisition)valid_purpose
.(war_damage_compensation)valid_purpose

.(market_value_plus_percentage)valid_measure_class
.(market_value_with_percentage_reduction)valid_measure_class
.(full_compensation_clause)valid_measure_class
.(direct_and_necessary_damage)valid_measure_class
.(higher_of_enumerated_bases)valid_measure_class
.(objective_value_with_exclusions)valid_measure_class
.(commercial_value_with_fiscal_floor)valid_measure_class
.(committee_assessed_with_zoned_deductions)valid_measure_class
.(rent_refund_plus_improvements)valid_measure_class
.(area_times_unit_value_capped)valid_measure_class
:02−09−2026 of pass additions−EU the in Added %
.(market_value)valid_measure_class
.(open_market_value)valid_measure_class
further nine) 02−09−2026 of pass additions the in Added %
:(jurisdictions %
.(cadastral_value_plus_capped_percentage)valid_measure_class
.(rental_and_sale_value)valid_measure_class
.(market_price_with_enumerated_factors)valid_measure_class

.(project_approval_publication)valid_date_anchor
.(fifteenth_day_after_announcement_period)valid_date_anchor
.(expropriation_decision)valid_date_anchor

.(initiation_of_justiprecio_expediente)valid_date_anchor
.(first_instance_decision)valid_date_anchor
.(expropriation_application)valid_date_anchor
.(initiation_of_proceedings)valid_date_anchor
.(dispossession)valid_date_anchor
.(filing_of_action)valid_date_anchor
.(prior_permitted_use)valid_date_anchor
.(declaration_of_public_utility_publication)valid_date_anchor
:02−09−2026 of pass additions−EU the in Added %
.(first_valuation_in_proceedings)valid_date_anchor
.(inspection_day)valid_date_anchor
.(valuation_report_preparation)valid_date_anchor
.(date_of_expert_report)valid_date_anchor
.(provisional_determination_hearing)valid_date_anchor
.(notice_of_acquisition_publication)valid_date_anchor
:02−09−2026 of pass additions the in Added %
.(inventory_date)valid_date_anchor
.(project_announcement)valid_date_anchor
.(immediately_before_expropriation)valid_date_anchor
.(expropriation_zone_decree_effective)valid_date_anchor

.(disregard)valid_device_class
.(date_fixing)valid_device_class
.(use_restriction)valid_device_class
.(one_way_ratchet)valid_device_class
.(conferral)valid_device_class

.(set_off_permitted)valid_remainder_class
.(set_off_capped)valid_remainder_class
.(set_off_prohibited)valid_remainder_class
.(depreciation_compensable)valid_remainder_class
:02−09−2026 of pass additions−EU the in Added %
.(extension_on_owner_demand)valid_remainder_class

−−− %
s'section the in definition one mirrors Each .terms Coined %
the of list manual the is 1/coined_terms_in_tex ;block "art of Terms" %
.tex the in used actually terms %
−−− %
,measure)term_coined
.('formula stated its of level the at ,paid be directs provision compensation the quantity the'
,device)term_coined
the project public a of or itself expropriation the of ,figure compensation the on ,influence the controls instrument an which by mechanism structural the'
declaration the ,Portugal ;project prior a ,Egypt ;expropriation imminent the ,Germany :otherwise keyed rows seven in) taking the to connects text
to foreign causes other and works public ,Ecuador ;authority competent a of works ,Malta ;works period−requisition ,Cyprus ;itself utility public of
.('(generally works public recent and changes rule−use−land of prospect the ,works the of announcement the beside ,France ;action s''owner the
,disregard)term_coined
.('itself valuation the in account of out left be value on influence stated a that instruction textual a'
,date_fixing)term_coined
.('value in embedded yet not as treated is influence project the which before or at time a to valuation the anchoring by effected control'
,use_restriction)term_coined
.('project the of independently fixed one to property the of use or state considerable the confining by effected control'
,one_way_ratchet)term_coined
.('only direction stated one in move may figure anchored the which under provision a'
,conferral)term_coined
.('owner the favours it where counted be designation purpose−expropriation the to attributable value that instruction an'
,set_off)term_coined
.('retained part the of value the in increase caused−works a of taken part the for compensation from deduction'

,date_fixing ,disregard ,device ,measure])coined_terms_in_tex
,conferral ,one_way_ratchet ,use_restriction
.([set_off

−−− %
(Quality ,Class ,Provision ,Jurisdiction)measure_rule −− MEASURE THE .A %
−−− %
,'4 .ch (1972:719) Expropriationslagen' ,sweden)measure_rule
.(primary ,market_value_plus_percentage
.('se.riksdagen' ,sweden−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,sweden)rule_purpose

,'a 38 and 30 .secs ,520/2025 Law' ,finland)measure_rule
.(primary ,market_value_plus_percentage
.('fi.finlex' ,finland−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,finland)rule_purpose

,'244/2007 .L by amended as ,37 .art 327/2001 DPR' ,italy)measure_rule
.(primary ,market_value_with_percentage_reduction
.('it.normattiva' ,italy−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,italy)rule_purpose

;text unofficial but dedicated a ,dk.grundloven against Verified %
.verification at unreachable dk.retsinformation %
,'73 .sec Grundlov' ,denmark)measure_rule
.(mirror ,full_compensation_clause
.('dk.grundloven' ,denmark−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,denmark)rule_purpose

,'18.15 .art Omgevingswet' ,netherlands)measure_rule
.(primary ,direct_and_necessary_damage
.('nl.iplo' ,netherlands−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,netherlands)rule_purpose

,'7−4 .secs Vederlagslova' ,norway)measure_rule
.(primary ,higher_of_enumerated_bases
.('no.lovdata' ,norway−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,norway)rule_purpose

,czechia)measure_rule
,'2 .sec .Sb 151/1997 Act with ,(4)10 .sec .Sb 184/2006 Act'
.(primary ,higher_of_enumerated_bases
.('cz.gov.sbirka−e' ,czechia−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,czechia)rule_purpose

,'(4)−(3)134 .arts UGN' ,poland)measure_rule
.(primary ,higher_of_enumerated_bases
.('pl.gov.sejm.isap' ,poland−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,poland)rule_purpose

,'10 .art 499.21 Ley' ,argentina)measure_rule
.(primary ,objective_value_with_exclusions
.('ar.gob.infoleg' ,argentina−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,argentina)rule_purpose

ou efectivo destino seu o com acordo de bem do corrente e real Valor %
(2)23 .art the with ,normal economica utilizacao numa possivel %
official archived the against Verified .exclusions enumerated %
pt.dre.files ,1999−9−18 ,219 .n A−I Republica da Diario) PDF gazette %
consolidation pt.pgdlisboa the with checked−cross ,(Wayback via %
.(56/2008 Lei through current) %
,'(2)−(1)23 .art (168/99 Lei) Expropriacoes das Codigo' ,portugal)measure_rule
.(primary ,objective_value_with_exclusions
,portugal−measure)verified_source
.('pt.pgdlisboa ;(archived ,pt.dre.files) 1999−9−18 ,219 .n A−I Republica da Diario'
.(compulsory_acquisition ,portugal)rule_purpose

,mexico)measure_rule
,'(2012−01−27 DOF since unamended) 10 .art Expropiacion de Ley'
.(primary ,commercial_value_with_fiscal_floor
.('mx.gob.diputados' ,mexico−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,mexico)rule_purpose

,'29−27 .arts 8/2022 Law' ,qatar)measure_rule
.(primary ,committee_assessed_with_zoned_deductions
.('qa.almeezan' ,qatar−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,qatar)rule_purpose

,'29 .s Act Use Land' ,nigeria)measure_rule
.(commentary ,rent_refund_plus_improvements
.('summaries official' ,nigeria−measure)verified_source

.(compulsory_acquisition ,nigeria)rule_purpose

.acquisition compulsory not ,compensation damage−war :purpose Different %
,'600/2023 Resolution CMU ;(4)8 .art IX−2923 Law' ,ukraine)measure_rule
.(primary ,area_times_unit_value_capped
.('ua.gov.rada.zakon' ,ukraine−measure)verified_source
.(war_damage_compensation ,ukraine)rule_purpose

jurisdictions eleven All .02−09−2026 verified ,additions EU −−− %
a remains fact every ;parties ECHR and states member EU are below %
−−− .only text instrument national about claim %

Walloon the ;regional is procedure the) decree Flemish the to Keyed %
are 1962 of law federal the ,Brussels in ,and 2018−11−22 of decree %
no states and 16 .art .Const restates decree The .(rowed not %
en billijke) compensation prior and fair beyond formula %
.(schadeloosstelling voorafgaandelijke %
,belgium)measure_rule
,'16 .art .Const with ,5 .par ,3 .art Onteigeningsdecreet Vlaams'
.(primary ,full_compensation_clause
.('(Justel) be.fgov.just.ejustice' ,belgium−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,belgium)rule_purpose

the is measure the ;method not ,procedure prescribes law 1979 The %
.(36 .art .Const) indemnite juste constitutional %
,luxembourg)measure_rule
,'(stated formula no) 1979 mars 15 du Loi ;36 .art .Const'
.(primary ,full_compensation_clause
.('lu.public.legilux' ,luxembourg−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,luxembourg)rule_purpose

the by caused disadvantages pecuniary all for Schadloshaltung %
phase judicial the in ;(365 .par ABGB with ,EisbEG) expropriation %
.measure default the as Verkehrswert the directs LBG the %
,austria)measure_rule
,'2 .par LBG ;365 .par ABGB with ,(1)4 .par EisbEG'
.(primary ,full_compensation_clause
.('at.gv.bka.ris' ,austria−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,austria)rule_purpose

whose ,KAHOS is 2018 since act governing the :correction Statute %
.(1995 ,KASVS) Act Expropriation Immovables the repealed 48 .sec %
lost and damage pecuniary direct plus (value market) Turuvaartus %
market land at dwelling s'person natural a ;((2)11 .sec) income %
.((5)12 .sec) cost construction s'building the plus value %
,'(5)−(4)12 ,(2)11 .secs KAHOS' ,estonia)measure_rule
.(primary ,market_value
,estonia−measure)verified_source
.('(10 ,2024.12.04 ,I RT) ee.riigiteataja'
.(compulsory_acquisition ,estonia)rule_purpose

;losses plus value market (1)22 .sec ;formula equivalence 21 .Sec %
s'owner the is property the where percent five plus (4)22 .sec %
.dwelling only %
,'(4)22 ,(1)22 ,21 .secs (2010) Law Alienation' ,latvia)measure_rule
.(primary ,full_compensation_clause
.('lv.likumi' ,latvia−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,latvia)rule_purpose

a ;losses consequential enumerated plus value market at Money %
.paid value higher the ,methods valuation two least at by dwelling %
,lithuania)measure_rule
,'(2)100.4 .art Code Civil ;(1)47 .art istatymas Zemes'
.(primary ,market_value
.('lt.lrs.seimas−e' ,lithuania−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,lithuania)rule_purpose

older not opinion expert an on (value general) hodnota Vseobecna %
492/2004 Decree ;value that at floored award the ,years two than %
.price probable most objectivised the defines 3 Annex %

,slovakia)measure_rule
,'.z .Z 492/2004 Decree ;(3)4 .sec .z .Z 282/2015 Act'
.(primary ,objective_value_with_exclusions
.('sk.lex−slov' ,slovakia−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,slovakia)rule_purpose

,croatia)measure_rule
,'(1)46 .art ;69/17 NN by replaced as ,11 .art (74/14 NN) izvlastenju o Zakon'
.(primary ,market_value
.('hr.nn.novine−narodne' ,croatia−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,croatia)rule_purpose

of value the to corresponding (compensation full) apozimiosi Pliris %
the as revenue and properties kind−like and adjacent ;property the %
.criterion evidentiary %
,'(1)13 .art 2882/2001 .N ;(2)17 .art .Const' ,greece)measure_rule
.(primary ,full_compensation_clause
.('(PDFs gazette FEK) gr.et' ,greece−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,greece)rule_purpose

.(mirror ,open_market_value ,'(a)10 .s 15/1962 Law' ,cyprus)measure_rule
.('(mirror consolidated) org.cylaw' ,cyprus−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,cyprus)rule_purpose

was (1935 ,Ordinance Acquisition Land) 88 .Cap :correction Statute %
.Act Lands Government the is act governing the ;2017 in repealed %
,'(b)−(a)(1)61 .art (573 .Cap) Act Lands Government' ,malta)measure_rule
.(primary ,open_market_value
.('mt.legislation' ,malta−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,malta)rule_purpose

and Armenia ,Georgia :02−09−2026 verified ,pass Additions −−− %
and Bolivia ,Uruguay ,Paraguay ,Ecuador ;(Caucasus South) Azerbaijan %
fact Every .Thailand and ;(Guianas the and America Latin) Guyana %
−−− .only text instrument national about claim a remains %

the as value market same the having property other or Money %
s'expropriator the ;((f)1 .art) property expropriated %
final ;((2)6 .art) floor statutory a is valuation expert−independent %
s'expert independent an on court the by ,dispute on ,evaluation %
.(9−8 .arts) opinion value−market %
,'9 ,(2)6 ,(f)1 .arts 2349/1999 Law' ,georgia)measure_rule
.(primary ,market_value
,georgia−measure)verified_source
.('(translation EN official ;2023.06.13 consolidation ,16480 doc) ge.gov.matsne'
.(compulsory_acquisition ,georgia)rule_purpose

of value market the above percent fifteen amount the :(1)11 .Art %
,second a ;equivalent deemed is alienated being property the %
vacation timely and agreement on percent 15 conditional−conduct %
sound comparable at out−carve dwelling−derelict ;((1.1)11 .art) %
.((3.4)11 .art) percent 30 minus value %
,'(3.4)11 ,(1.1)11 ,(1)11 .arts N−185−HO Law' ,armenia)measure_rule
.(primary ,market_value_plus_percentage
,armenia−measure)verified_source
.('(2026.02.17 from incorporation official ,220993 act) am.arlis'
.(compulsory_acquisition ,armenia)rule_purpose

(58 .art) price market the by computed (1.54 .art) compensation Fair %
without cost replacement ,59 .art) price restoration the or %
are methods both where applying HIGHER the ,(deduction depreciation %
hardship dwelling graduated a ,disturbance ;(2.55 .art) available %
.figure value the outside sit interest and payment %
,'59 ,58 ,2.55 ,1.54 .arts IIIQ−987 Law' ,azerbaijan)measure_rule
.(primary ,higher_of_enumerated_bases
.('(19613 framework) az.qanun−e' ,azerbaijan−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,azerbaijan)rule_purpose

the of) avaluo cadastral municipal the at capped price Negotiated %
the or ,proyecto del anuncio the before year tax−predial %

,percent 10 most at plus (acquisitions works−non for declaratoria %
administrative the agreement failing ;plusvalia derived−works minus %
justa the contests owner the and price as avaluo the takes act %
s'Mexico of inverse the −− CEILING price A .judicially valoracion %
.floor fiscal %
,'(2025−X−7 ,S4−140 .O.R ,substituted as) 63−62 .arts LOSNCP' ,ecuador)measure_rule
.(mirror ,cadastral_value_plus_capped_percentage
,ecuador−measure)verified_source
.('(2025−X−7 to consolidation Lexis ;SERCOP) ec.gob.compraspublicas.portal'
.(compulsory_acquisition ,ecuador)rule_purpose

property the of value market the at justiprecio :measure Corridor %
MOPC the by fixed ,(10 .art) introduced improvements the plus %
save indemnity the capping and ((e)2 .art) department valuation %
Estatuto) track agrarian The .(31 .art) contradiction judicial %
.row second a as not ,here recorded is (102 .art Agrario %
,'31 ,10 ,(e)2 .arts 5389/2015 Ley' ,paraguay)measure_rule
.(primary ,market_value
,paraguay−measure)verified_source
.('(2015−I−8 promulgated ,text full 5389/2015 Ley) py.gov.bacn'
.(compulsory_acquisition ,paraguay)rule_purpose

the before immediately period the in property the of value :29 .Art %
;consequence forced its are that damages plus ,expropriation %
contracts registered−late and advantages future or hypothetical %
s'Administration the between award the brackets 28 .art ;excluded %
.demand s'owner the and offer %
,'28 .art with ,29 .art 3958 Ley' ,uruguay)measure_rule
.(primary ,objective_value_with_exclusions
,uruguay−measure)verified_source
.('(texts amendment ;26−23 .pp ,scan 1912−4−3 Oficial Diario) uy.com.impo'
.(compulsory_acquisition ,uruguay)rule_purpose

(19 .art) estate the of venta y renta en value the :regime General %
a with peritos named−party by ,(7 .art) damages consequential plus %
.discord in third %
,'(1884−12−30 Ley) 19 and 7 .arts 1879−4−4 Reglamento' ,bolivia)measure_rule
.(mirror ,rental_and_sale_value
,bolivia−measure)verified_source
.('bo.gob.gacetaoficialdebolivia from sourced ,(2−18841230−L−BO ;18790404−DS−BO) org.lexivox'
.(compulsory_acquisition ,bolivia)rule_purpose

,land the of value market :separately keyed ,regime Agrarian %
fixed ,investments conservation and productive ,improvements %
s'owner the by measured 60 .art 1996 original the ;administratively %
.2006 replaced ,declarations tax year−two own %
,'(35 .art 3545 Ley of text) 60 .art 1715 Ley' ,bolivia_agrarian)measure_rule
.(primary ,market_value
,bolivia_agrarian−measure)verified_source
.('(text full 3545 Ley ,4015 norm) bo.gob.gacetaoficialdebolivia'
.(compulsory_acquisition ,bolivia_agrarian)rule_purpose

;order 3 .s the of publication Gazette the at value market :(a)18 .S %
19 .s ;removal and affection injurious ,severance for heads %
.award the of date the at percentage additional discretionary %
.(primary ,market_value ,'19 and 18 ,15 .ss 62:05 .Cap' ,guyana)measure_rule
.('(1/2012 .O.R.L ,Guyana of Laws) gy.gov.mola' ,guyana−measure)verified_source
.(compulsory_acquisition ,guyana)rule_purpose

price market the ,together taken factors five ,price fixed−Committee %
compensation the to over carried ;((5)−(1)20 .s) them among first %
.(38 .s) stage expropriation the at fixed %
,thailand)measure_rule
,'38 ,20 .ss (2019) 2562 .E.B Property Immovable of Acquisition and Expropriation on Act'
.(primary ,market_price_with_enumerated_factors
,thailand−measure)verified_source
.('(2019 May 29 ,Kor 71 .pt 136 .vol ,PDF gazette official archived) th.go.soc.ratchakitcha'
.(compulsory_acquisition ,thailand)rule_purpose

—— %

(Quality ,Anchor ,Provision ,Jurisdiction)date_rule −− DATE THE .B %
−−− %
,'71 .art Act Expropriation Land' ,japan)date_rule
.(primary ,project_approval_publication
.('jp.go.gov−e.elaws' ,japan−date)verified_source

,taiwan)date_rule
,'30 .art Rules Enforcement ;30 .art Act Expropriation Land'
.(primary ,fifteenth_day_after_announcement_period
.('tw.gov.moj.law' ,taiwan−date)verified_source

,'11 .art 8/2022 Law' ,qatar)date_rule
.(primary ,expropriation_decision
.('qa.almeezan' ,qatar−date)verified_source

,'36 .art LEF' ,spain)date_rule
.(primary ,initiation_of_justiprecio_expediente
.('es.boe' ,spain−date)verified_source

;(DUP) publica utilidade de declaracao the of publication to Anchored %
price consumer the per decision final the to updated then is sum the %
s'project the :row device a NOT .(INE) housing excluding index %
.date the by not ,(2)23 .art by controlled is influence %
,'(1)24 .art with (1)23 .art Expropriacoes das Codigo' ,portugal)date_rule
.(primary ,declaration_of_public_utility_publication
,portugal−date)verified_source
.('pt.pgdlisboa ;(archived ,pt.dre.files) 1999−9−18 ,219 .n A−I Republica da Diario'

,'2−322 .L .art expropriation''l de Code' ,france)date_rule
.(primary ,first_instance_decision
.('fr.gouv.legifrance' ,france−date)verified_source

,'(5)10 .sec .Sb 184/2006 Act' ,czechia)date_rule
.(primary ,expropriation_application
.('cz.gov.sbirka−e' ,czechia−date)verified_source

,'327 .art 3−ZUreP' ,slovenia)date_rule
.(primary ,initiation_of_proceedings
.('RS list Uradni' ,slovenia−date)verified_source

,'20 .art 499.21 Ley' ,argentina)date_rule
.(primary ,dispossession
.('ar.gob.infoleg' ,argentina−date)verified_source

,turkiye)date_rule
,'(process formal without takings) 2021 Feb 3 ,.K 2021/861 ,.E 2020/4695 ,HD .5 Yargitay'
.(commentary ,filing_of_action
.('source commentary cited' ,turkiye−date)verified_source

s'issue this in rulings expropriation the ;only text Statutory %
.provision this treat not do (C11) Cases Court Russian Recent %
,'(5)8.56 .art Kodeks Zemelny' ,russia)date_rule
.(mirror ,prior_permitted_use
.('mirror consolidated' ,russia−date)verified_source

−−− 02−09−2026 verified ,additions EU −−− %

,2013 inserted ,bis12 .art) only takings instrument−Planning %
in publication FIRST the before day the on as value :(2018 reworded %
;decision council−in−Government relevant the of officiel Journal the %
.account into taken ,however ,is prices of evolution general the %
.date valuation no fixes law the bis12 .art Outside %
,'bis12 .art 1979 mars 15 du Loi' ,luxembourg)date_rule
.(primary ,project_approval_publication
.('lu.public.legilux' ,luxembourg−date)verified_source

conducting−proceedings the or valuer professional a which on date The %
the ;proceedings the in value the determined first authority %
.justified where date the update may authority %
,'(5)11 .sec KAHOS' ,estonia)date_rule

.(primary ,first_valuation_in_proceedings
.('(10 ,2024.12.04 ,I RT) ee.riigiteataja' ,estonia−date)verified_source

lawfully use the in ,(day inspection) diena apsekosanas The %
.initiated %
,'(2)22 ,(1)19 .secs Law Alienation' ,latvia)date_rule
.(primary ,inspection_day
.('lv.likumi' ,latvia−date)verified_source

between movement price zone−value ;months twelve valid Report %
is report the of preparation and document planning the of approval %
the see) early use the ,late taken is level price the −− counted %
.(row device use_restriction %
,'(1)47 .art istatymas Zemes' ,lithuania)date_rule
.(primary ,valuation_report_preparation
.('lt.lrs.seimas−e' ,lithuania−date)verified_source

ohodnotenia dnu ku speaks opinion expert the :anchor statutory No %
,years two than older be not may and (valuation of date the at as) %
.report expert the to date effective the leaving %
,slovakia)date_rule
,'3 Annex 492/2004 Decree ;(3)4 .sec 282/2015 Act'
.(primary ,date_of_expert_report
.('sk.lex−slov' ,slovakia−date)verified_source

.settlement the or decision expropriation instance−first the At %
,'(1)46 .art izvlastenju o Zakon' ,croatia)date_rule
.(primary ,first_instance_decision
.('hr.nn.novine−narodne' ,croatia−date)verified_source

application direct on ;determination provisional the on hearing The %
controls hearing final the ;hearing that ,determination final for %
.one provisional the after year a than more falls it where %
,'(1)13 .art 2882/2001 .N ;(2)17 .art .Const' ,greece)date_rule
.(primary ,provisional_determination_hearing
.('(PDFs gazette FEK) gr.et' ,greece−date)verified_source

rules taking−partial the ;acquisition of notice the of Publication %
.publication that at facts the take likewise (z) and (st) %
,'(a)10 .s 15/1962 Law' ,cyprus)date_rule
.(mirror ,notice_of_acquisition_publication
.('(mirror consolidated) org.cylaw' ,cyprus−date)verified_source

carried ,Declaration the of publication of period the within Value %
.schedule 158 .Cap the of index inflation the by payment to %
,'(c)(1)61 .art Act Lands Government' ,malta)date_rule
.(primary ,declaration_of_public_utility_publication
.('mt.legislation' ,malta−date)verified_source

−−− 02−09−2026 verified ,pass Additions −−− %

the day the of as determined and assessed value market :(1.3)11 .Art %
.out carried is valuation %
,'(1.3)11 .art N−185−HO Law' ,armenia)date_rule
.(primary ,valuation_report_preparation
,armenia−date)verified_source
.('(2026.02.17 from incorporation official ,220993 act) am.arlis'

the is price market the :(date inventory) tarixi alinma siyahiya The %
,date that at as condition its in price market−open probable s'land %
preceding three the in sales comparable notarised from computed %
.(5.1.57 .art) excluded improvements inventory−post ;months %
,'5.1.57 ,2.58−1.58 .arts IIIQ−987 Law' ,azerbaijan)date_rule
.(primary ,inventory_date
.('(19613 framework) az.qanun−e' ,azerbaijan−date)verified_source

of avaluo the fixes (66 .art LOOTUGS) proyecto del anuncio The %
the on value its at influence of zone 'works the in property %
within begin not does project the if lapsing ,date announcement %
which on avaluo cadastral the takes 62 .art LOSNCP ;years three %

the or) announcement that before year the paid was tax predial %
.(declaratoria %
,'62 .art LOSNCP with 66 .art LOOTUGS' ,ecuador)date_rule
.(mirror ,project_announcement
,ecuador−date)verified_source
.('ec.gob.compraspublicas.portal ;(2024−I−30 to consolidation ,LOOTUGS) ec.gob.sot'

expropiacion la a anterior inmediata epoca la en :limb first 29 .Art %
.(expropriation the before immediately period the) %
,'29 .art 3958 Ley' ,uruguay)date_rule
.(primary ,immediately_before_expropriation
,uruguay−date)verified_source
.('(26 .p ,scan 1912−4−3 Oficial Diario) uy.com.impo'

declaring order 3 .s the of publication Gazette the at value Market %
and (6 .s) order acquisition the before −− work public a work the %
of anchor publication−DUP the) anchor Reused .(7 .s) vesting the %
.reuse deliberate a ,(rows Malta and Portugal the %
,'(a)18 .s 62:05 .Cap' ,guyana)date_rule
.(primary ,declaration_of_public_utility_publication
.('(1/2012 .O.R.L ,Guyana of Laws) gy.gov.mola' ,guyana−date)verified_source

decree royal delineating 8 .s the day the to dated limb market The %
.(9 .s) years five most at runs decree the ;((1)20 .s) effect takes %
,thailand)date_rule
,'8 .s with (1)20 .s (2019) 2562 .E.B Act'
.(primary ,expropriation_zone_decree_effective
,thailand−date)verified_source
.('(2019 May 29 ,Kor 71 .pt 136 .vol ,PDF gazette official archived) th.go.soc.ratchakitcha'

Paraguay ,(2349/1999 Law) Georgia of acts the :silences Verified %
date−valuation no contain (regimes both) Bolivia and (5389/2015 Ley) %
.them for asserted is 4/date_rule no ;provision %

−− %
(Quality ,Class ,Provision ,Jurisdiction)device −− DEVICE THE .C %
−− %
.(primary ,disregard ,'(b)(4)14 .s Act Expropriations' ,ontario)device
.('Laws−e ca.ontario' ,disregard−ontario−device)verified_source

.(primary ,disregard ,'(5)10 .sec .Sb 184/2006 Act' ,czechia)device
.('cz.gov.sbirka−e' ,disregard−czechia−device)verified_source

.(primary ,disregard ,'(2)67 .art Act Compensation Land' ,korea)device
.('kr.go.law' ,disregard−korea−device)verified_source

.project named a not ,effect advance s'expropriation imminent the to Keyed %
.(primary ,disregard ,'2 .Nr (2)95 .sec BauGB' ,germany)device
.('de.internet−im−gesetze' ,disregard−germany−device)verified_source

.(primary ,disregard ,'1.36 .art LEF' ,spain)device
.('es.boe' ,disregard−spain−device)verified_source

Da (a :resultar que valia−mais a consideracao em se−tomar pode Nao" %
to keyed −− "expropriacao da publica utilidade de declaracao propria %
not ,rule keyed−expropriation s'Germany like) itself DECLARATION the %
,years five within works public prior) (b item−Sub .(project named a %
Egyptian the parallels (levied was charge betterment no where %
.row second a as not ,note this in recorded is and limb project−prior %
,'(a (2)23 .art Expropriacoes das Codigo' ,portugal)device
.(primary ,disregard
,disregard−portugal−device)verified_source
.('pt.pgdlisboa ;(archived ,pt.dre.files) 1999−9−18 ,219 .n A−I Republica da Diario'

.(transcription ,disregard ,'11 .m Kanunu Kamulastirma' ,turkiye)device
.('transcription Wikisource' ,disregard−turkiye−device)verified_source

the where counted not project benefit−public PRIOR a from Increase %
.years five within occurs taking %
.(transcription ,disregard ,'18 .art 10/1990 Law' ,egypt)device

.('transcription corrected' ,disregard−egypt−device)verified_source

.(primary ,date_fixing ,'71 .art Act Expropriation Land' ,japan)device
.('jp.go.gov−e.elaws' ,date_fixing−japan−device)verified_source

.(primary ,date_fixing ,'30 .art Rules Enforcement' ,taiwan)device
.('tw.gov.moj.law' ,date_fixing−taiwan−device)verified_source

not is but (B Table) rule date a remains 11 .art 8/2022 Law s'Qatar %
the where only row device a is anchor date a :row device a %
;Japan) value influence−pre to anchor the ties text own s'instrument %
the addressing without moment valuation a fixes 11 .art ;(Taiwan %
.influence s'project %

on confer may executed be to work the increase the excludes 10 .Art %
20 .Art .definition printed the under disregard a :property the %
recorded not is and dispossession at anchors (B Table ,rule date a) %
.device a as %
.(primary ,disregard ,'10 .art 499.21 Ley' ,argentina)device
.('ar.gob.infoleg' ,disregard−argentina−device)verified_source

,'2−322 .L .art expropriation"l de Code' ,france)device
.(primary ,use_restriction
.('fr.gouv.legifrance' ,use_restriction−france−device)verified_source
"valeur de changements" disregards paragraph final s'article same The %
the ,works the of announcement the by caused date reference the since %
three the in works public or ,rules use−land the to changes of prospect %
.directions both in ,disregard a :inquiry the before years %
,'paragraph final ,2−322 .L .art expropriation"l de Code' ,france)device
.(primary ,disregard
.('fr.gouv.legifrance' ,disregard−france−device)verified_source
.(use_restriction ,disregard ,france)both_classes

,'sentence second ,30 .art Rules Enforcement' ,taiwan)device
.(primary ,one_way_ratchet
.('tw.gov.moj.law' ,one_way_ratchet−taiwan−device)verified_source

.(primary ,conferral ,'(4)−(3)134 .arts UGN' ,poland)device
.('pl.gov.sejm.isap' ,conferral−poland−device)verified_source

.floor its plus anchor the :classes two carries deliberately Taiwan %
.(one_way_ratchet ,date_fixing ,taiwan)both_classes

a is 19 .art 590 Decree :only instruments national ,NEGATIVE Verified %
measures assessment 2011 the ;day announcement at floor market %
.found device No .factors seizure/mortgage/lease only disregard %
,prc)no_device_found
,'(only instruments national) measures assessment 2011 ;19 .art 590 Decree'
.(primary
.('(Council State) cn.gov' ,prc−no_device)verified_source

−−− 02−09−2026 verified ,additions EU −−− %

the of purpose the from flowing decrease or increase :62 .Art %
authorised is it which for works the from or itself expropriation %
the to instruction the extends 63 .art ;account of out left %
than more no finalised plans to confined ,plan spatial implementing %
.decision expropriation the before years five %
,'63−62 .arts Onteigeningsdecreet Vlaams' ,belgium)device
.(primary ,disregard
,disregard−belgium−device)verified_source
.('(Justel) be.fgov.just.ejustice'

use−land the to changes of prospect the by caused value in Changes %
plans occupation−land or plans master sectoral from flowing rules %
.sale of deeds by evidenced where even ,account into taken not %
,'1 .al ,bis12 .art 1979 mars 15 du Loi' ,luxembourg)device
.(primary ,disregard
.('lu.public.legilux' ,disregard−luxembourg−device)verified_source

the value in increase any and ,predilection special of value The %
the of construction the of consequence in experiences object %
.account of out remain ,railway %
.(primary ,disregard ,'(2)7 .par EisbEG' ,austria)device
.('at.gv.bka.ris' ,disregard−austria−device)verified_source

the ,value the changed has work design own s'institution the Where %
on property the characterising information the on proceeds valuation %
removed influence project :sent was notification 18 .sec the day the %
.notification to back date effective the shifting by %
.(primary ,date_fixing ,'(2)19 .sec Law Alienation' ,latvia)device
.('lv.likumi' ,date_fixing−latvia−device)verified_source

of manner and purpose use−land main the per determined value Market %
the that fact juridical the of registration before fixed as use %
.(control pattern−France the) commenced procedure taking %
,'sentence second ,(1)47 .art istatymas Zemes' ,lithuania)device
.(primary ,use_restriction
.('lt.lrs.seimas−e' ,use_restriction−lithuania−device)verified_source

the to account into take may valuer the use the confines (1)46 .Art %
49 .Art .taking the occasioning redesignation the before held one %
a NOT is (19−09−2026 ,74/14 NN ,hr.nn.novine−narodne on read−re) %
after made investments of cost the owner the denies it :row device %
for necessary costs save ,proposal expropriation the of notification %
as kind same the of exclusion side−owner an −− maintenance and use %
control which ,23 .s Thailand and 11 .art Georgia ,(2)8 .sec Estonia %
.value on influence s'project the not ,conduct s'owner the %
,'(1)46 .art izvlastenju o Zakon' ,croatia)device
.(primary ,use_restriction
.('hr.nn.novine−narodne' ,use_restriction−croatia−device)verified_source

publication after property expropriated the of value the in change A %
taken not ,it of because solely and ,expropriation of act the of %
.account into %
,'(2)13 .art 2882/2001 .N ;(3)17 .art .Const' ,greece)device
.(primary ,disregard
.('(PDFs gazette FEK) gr.et' ,disregard−greece−device)verified_source

or development ,additions ,works :only limb works narrow The %
a under possession s'authority acquiring the during improvement %
no contains section The .account of out left law requisition %
.disregard scheme general %
.(mirror ,disregard ,'(c)10 .s 15/1962 Law' ,cyprus)device
.('(mirror consolidated) org.cylaw' ,disregard−cyprus−device)verified_source

by done works or improvements any to regard without taken value The %
.authority competent a %
.(primary ,disregard ,'(c)(1)61 .art Act Lands Government' ,malta)device
.('mt.legislation' ,disregard−malta−device)verified_source

for only compensation refuses (2)8 .sec KAHOS :NEGATIVE Verified %
after made improvements and thereby lost income ,assumed obligations %
act the ;(rule side−owner an) proceedings of notice the of delivery %
value on influence s'project the leave to instruction no contains %
.account of out %
,estonia)no_device_found
,'(only exclusion improvement notice−post a is (2)8 .sec) KAHOS'
.(primary
,estonia−no_device)verified_source
.('(10 ,2024.12.04 ,I RT) ee.riigiteataja'

off−set betterment no and disregard−scheme no :NEGATIVE Verified %
.282/2015 Act of text the in found %
,slovakia)no_device_found
,'(found off−set betterment or disregard−scheme no) 282/2015 Act'
.(primary
.('sk.lex−slov' ,slovakia−no_device)verified_source

−−− 02−09−2026 verified ,pass Additions −−− %

increase or decrease any include not shall value market :(4)11 .Art %
of fact the ,alienation the of purpose the to attributable %
action preliminary any ,interests public overriding for alienation %
property or ,(study preliminary the including) acquirer the of %
.disregard scheme way−two a −− property the over existing rights %
.(primary ,disregard ,'(4)11 .art N−185−HO Law' ,armenia)device
,disregard−armenia−device)verified_source
.('(2026.02.17 from incorporation official ,220993 act) am.arlis'

the in increase the nor decrease the neither :4.1.57−3.1.57 .Arts %
into taken use future its from arise may that land the of price %
.exclusion improvement inventory−post the adds 5.1.57 .art ;account %
,disregard ,'5.1.57−3.1.57 .arts IIIQ−987 Law' ,azerbaijan)device
.(primary
.('(19613 framework) az.qanun−e' ,disregard−azerbaijan−device)verified_source

:France and Taiwan like ,classes two carries deliberately Ecuador %
date announcement the at value freezes proyecto del anuncio the %
the deducts 62 .art LOSNCP and ,(fixing−date ,66 .art LOOTUGS) %
la a ajenas otras de y publicas obras de proveniente plusvalia %
causes owner−non and works public to keyed −− propietario del accion %
.alone project acquiring the to not ,generally %
.(mirror ,date_fixing ,'66 .art LOOTUGS' ,ecuador)device
,date_fixing−ecuador−device)verified_source
.('(2024−I−30 to consolidation ,LOOTUGS) ec.gob.sot'
.(mirror ,disregard ,'(deduction plusvalia) 62 .art LOSNCP' ,ecuador)device
,disregard−ecuador−device)verified_source
.('(2025−X−7 to consolidation Lexis ;SERCOP) ec.gob.compraspublicas.portal'
.(disregard ,date_fixing ,ecuador)both_classes

−− %
project acquiring the than other something to keyed rows Device %
of Terms" The .(ToWhat ,Class ,Jurisdiction)keyed_otherwise −− alone %
this print C Table before paragraph the and device of definition "art %
.row device a to fact every ties check_keyed_otherwise ;list and count %
−− %
.('expropriation imminent the' ,disregard ,germany)keyed_otherwise
.('project benefit−public prior a' ,disregard ,egypt)keyed_otherwise
,disregard ,portugal)keyed_otherwise
.('itself utility public of declaration the'
,disregard ,cyprus)keyed_otherwise
.('possession requisition prior the during works'
,disregard ,malta)keyed_otherwise
.('authority competent a of works or improvements'
,disregard ,ecuador)keyed_otherwise
.('action s''owner the to foreign causes other and works public'
,disregard ,france)keyed_otherwise
.('years three preceding the of works public and changes rule−use−land of prospect the ,works the of announcement the beside'

into taking without estimated value the :sentence first 31 .Art %
(gains or advantages hypothetical) plusvalia the consideration %
.executed be to works road the from derived %
.(primary ,disregard ,'31 .art 5389/2015 Ley' ,paraguay)device
,disregard−paraguay−device)verified_source
.('(text full 5389/2015 Ley) py.gov.bacn'

whole the :(expropriations road and plaza ,avenue ,street) 32 .Art %
as) proyectada publica obra hubiera no si como valued first parcel %
as valued then remainder the ,(projected were work public no if %
.indemnity the is difference the ;reduced %
.(primary ,disregard ,'32 .art 3958 Ley' ,uruguay)device
,disregard−uruguay−device)verified_source
.('(26 .p ,scan 1912−4−3 Oficial Diario) uy.com.impo'

to likely acquired land the of value the to increase any :(v)18 .S %
into taken not put be will it which to use the from accrue %
.disregard scheme form−Commonwealth the −− consideration %
.(primary ,disregard ,'(v)18 .s 62:05 .Cap' ,guyana)device
,disregard−guyana−device)verified_source

.('(1/2012 .O.R.L ,Guyana of Laws) gy.gov.mola'

;off−set betterment no and disregard−scheme no :NEGATIVE Verified %
valuation−post side−owner only excludes sentence second 11 .art %
.(crops) sowing %
,georgia)no_device_found
,'(only exclusion crops valuation−post a is 11 .art) 2349/1999 Law'
.(primary
,georgia−no_device)verified_source
.('(2023.06.13 consolidation ,16480 doc) ge.gov.matsne'

no and disregard−scheme no :regimes both ,NEGATIVE Verified %
1715 Ley in or text 1879/1884 the in off−set betterment %
.3545 Ley by recast as 61−58 .arts %
,bolivia)no_device_found
,'3545 Ley by recast as 61−58 .arts 1715 Ley ;(1884−12−30 Ley) 1879−4−4 Reglamento'
.(mirror
,bolivia−no_device)verified_source
.('(4015 norm) bo.gob.gacetaoficialdebolivia ;(18790404−DS−BO) org.lexivox'

,only disregard manipulation−owner an is 23 .s :NEGATIVE Verified %
the of objective and cause the makes fact in (5)20 .s and %
on influence project ;weighs committee the factor a expropriation %
.(D Table) off−set 22 .s the by handled is remainder the %
,thailand)no_device_found
,'(factor valuation a purpose expropriation the makes (5)20 .s ;disregard manipulation−owner an is 23 .s) (2019) 2562 .E.B Act'
.(primary
,thailand−no_device)verified_source
.('(2019 May 29 ,Kor 71 .pt 136 .vol ,PDF gazette official archived) th.go.soc.ratchakitcha'

−− %
(Quality ,Class ,Provision ,Jurisdiction)remainder_rule −− REMAINDER THE .D %
−− %
,'5−321 .L .art expropriation''l de Code' ,france)remainder_rule
.(primary ,set_off_permitted
.('fr.gouv.legifrance' ,france−remainder)verified_source

,'17 .art 10/1990 Law' ,egypt)remainder_rule
.(transcription ,set_off_permitted
.('transcription corrected' ,egypt−remainder)verified_source

.verified−re not consolidation ;published originally As %
,'(published originally as) 27 .art 365/1941.3 DL' ,brazil)remainder_rule
.(primary ,set_off_permitted
.('(original 1941) br.gov.planalto' ,brazil−remainder)verified_source

,'(percent 50 to up) 12 .m Kanunu Kamulastirma' ,turkiye)remainder_rule
.(transcription ,set_off_capped
.('transcription Wikisource' ,turkiye−remainder)verified_source

,'90 .art Act Expropriation Land' ,japan)remainder_rule
.(primary ,set_off_prohibited
.('jp.go.gov−e.elaws' ,japan−remainder)verified_source

:PDF officiel Journal scanned the of OCR tesseract a from Read %
.transcription machine ,source official %
,'(qima−al nuqsan) 22 .art 11−91 Loi' ,algeria)remainder_rule
.(transcription ,depreciation_compensable
,algeria−remainder)verified_source
.('PDF scanned of OCR tesseract ,(JO) officiel Journal'

,'(Wertminderung) 2 .Nr (1)96 .sec BauGB' ,germany)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
.('de.internet−im−gesetze' ,germany−remainder)verified_source

;remainder the and taken part the ,whole the of valuation Separate %
.added and itemised losses severance and depreciation %
,'29 .art Expropriacoes das Codigo' ,portugal)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
,portugal−remainder)verified_source

.('pt.pgdlisboa ;(archived ,pt.dre.files) 1999−9−18 ,219 .n A−I Republica da Diario'

−−− 02−09−2026 verified ,additions EU −−− %

the of execution that value in increase special and immediate An %
in consideration into taken be may remainder the to bring will works %
.indemnity the evaluating %
,'38 .art 1979 mars 15 du Loi' ,luxembourg)remainder_rule
.(primary ,set_off_permitted
.('lu.public.legilux' ,luxembourg−remainder)verified_source

ceded ground the of value the to both regard ,taking partial a On %
.remainder the of value in diminution the to and %
,'6 .par EisbEG' ,austria)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
.('at.gv.bka.ris' ,austria−remainder)verified_source

:compensable expressly land retained the on damage pecuniary Direct %
or loss ,useless rendered improvement or work construction a %
of lengthening or loss ,build to possibility the of reduction %
.access %
,'13 .sec KAHOS' ,estonia)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
,estonia−remainder)verified_source
.('(10 ,2024.12.04 ,I RT) ee.riigiteataja'

remaining the of value in reduction the ,case any in ,include Losses %
.use its in changes and part %
,'(2)(2)25 .sec Law Alienation' ,latvia)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
.('lv.likumi' ,latvia−remainder)verified_source

designed ,request s'owner the at ,is remainder unusable or small A %
.it with taken −− parcel single a as taken parcel the with together %
,'(10)46 .art istatymas Zemes' ,lithuania)remainder_rule
.(primary ,extension_on_owner_demand
.('lt.lrs.seimas−e' ,lithuania−remainder)verified_source

not could owner the where remainder the to extends expropriation The %
s'owner the on ,difficulties disproportionate with only or ,it use %
.hearing oral the at latest at raised objection %
,'(5)−(4)2 .secs 282/2015 Act' ,slovakia)remainder_rule
.(primary ,extension_on_owner_demand
.('sk.lex−slov' ,slovakia−remainder)verified_source

the where request s'owner the at expropriated is part remaining The %
the to had being regard ,it using in interest economic no has owner %
.value its in diminution %
,'10 .art izvlastenju o Zakon' ,croatia)remainder_rule
.(primary ,extension_on_owner_demand
.('hr.nn.novine−narodne' ,croatia−remainder)verified_source

part remaining the for (compensation separate) apozimiosi Idiaiteri %
intended its to relative reduced significantly is value its where %
.use %
,greece)remainder_rule
,'(2)128 .art 4070/2012 .L by replaced as ,(4)13 .art 2882/2001 .N'
.(primary ,depreciation_compensable
.('(PDFs gazette FEK) gr.et' ,greece−remainder)verified_source

severance ;compensated decrease ,off set increase :rule way−Two %
.(z) rule under computed damage %
,'(z)−(st) rules ,10 .s 15/1962 Law' ,cyprus)remainder_rule
.(mirror ,set_off_permitted
.('(mirror consolidated) org.cylaw' ,cyprus−remainder)verified_source

confining by takings partial controls 573 .Cap :NEGATIVE Verified %
and site−building ,house−whole :48−46 .arts) taken be may what %
betterment or severance a by than rather (rules remainder−minimum %
.found off−set no ;head %

,malta)no_remainder_found
,'(found head betterment or severance no ;control−extent) 48−46 .arts Act Lands Government'
.(primary
.('mt.legislation' ,malta−no_remainder)verified_source

−−− 02−09−2026 verified ,pass Additions −−− %

include to proposal purchase the obliges (4)6 .art :rule Thin %
less or insignificant is that property related for compensation %
that on Classed .taken property the without useless and valuable %
fits class the −− review editorial for flagged ;basis textual narrow %
.imperfectly %
,'(4)6 .art 2349/1999 Law' ,georgia)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
,georgia−remainder)verified_source
.('(2023.06.13 consolidation ,16480 doc) ge.gov.matsne'

it where remainder the of alienation demand may owner :(2)5 .Art %
per 75 least at where ;significance functional or economic its loses %
value market s'remainder the where or ;taken is whole the of cent %
.percent 25 least at by falls %
,'(2)5 .art N−185−HO Law' ,armenia)remainder_rule
.(primary ,extension_on_owner_demand
,armenia−remainder)verified_source
.('(2026.02.17 from incorporation official ,220993 act) am.arlis'

;(4.1.56 .art) factor assessment mandatory a damage Severance %
works for used is remainder the where compensation special %
the where remainder the take may body acquiring the ;(60 .art) %
land adjoining ;(61 .art) whole the exceeds or equals claim partial %
betterment No .(62 .art) compensable taking a without damaged %
.66−54 .arts in anywhere off−set %
,'62−60 ,4.1.56 .arts IIIQ−987 Law' ,azerbaijan)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
.('(19613 framework) az.qanun−e' ,azerbaijan−remainder)verified_source

per 15 than less with left when expropriation total demand may Owner %
the below remainder a ;price or extension by property the of cent %
also (2)96 .art COGEP .taken be must size lot minimum municipal %
a −− expropriation partial a on plusvalia of deduction mandates %
.row the beside here recorded off−set betterment %
,'(5)96 .art COGEP ;64 .art LOSNCP' ,ecuador)remainder_rule
.(mirror ,extension_on_owner_demand
,ecuador−remainder)verified_source
.('(2026−VIII−4 to consolidation ,COGEP) ec.gob.defensoria.biblioteca ;ec.gob.compraspublicas.portal'

rural and urban fixed at demand s'owner the on acquisition Total %
.99 .art Agrario Estatuto in parallel agrarian ;(6 .art) thresholds %
,'99 .art Agrario Estatuto ;6 .art 5389/2015 Ley' ,paraguay)remainder_rule
.(primary ,extension_on_owner_demand
,paraguay−remainder)verified_source
.('(texts full 1863/2002 Ley and 5389/2015 Ley) py.gov.bacn'

that especial y inmediato valor de aumento an :limb third 29 .Art %
account into taken is property the of rest the on produce works the %
no with ,off set remainder the on betterment −− assessment the in %
.cap stated %
,'32 .art with ,(limb third) 29 .art 3958 Ley' ,uruguay)remainder_rule
.(primary ,set_off_permitted
,uruguay−remainder)verified_source
.('(26 .p ,scan 1912−4−3 Oficial Diario) uy.com.impo'

and occupation partial the from resulting demerito the :19 .Art %
as paid taken not part the in property the of division %
the in included costs valuation s'owner the ;damages indemnifiable %
.price %
,'(1884−12−30 Ley) 19 .art 1879−4−4 Reglamento' ,bolivia)remainder_rule
.(mirror ,depreciation_compensable
,bolivia−remainder)verified_source
.('bo.gob.gacetaoficialdebolivia from sourced ,(18790404−DS−BO) org.lexivox'

```
agreed assume may assessment) 21 .s ,damage severance (b)18 .S %
is land no where affection injurious) 11 .s ,(works accommodation %
.text the in appears off−set betterment no ;(taken %
,'11 and 21 ,(b)18 .ss 62:05 .Cap' ,guyana)remainder_rule
.(primary ,depreciation_compensable
.('(1/2012 .O.R.L ,Guyana of Laws) gy.gov.mola' ,guyana−remainder)verified_source

same the in land remaining the of value the in rise caused−project A %
the of percent fifty beyond case no in but ,deducted is plot %
where disapplied ;(family Turkiye the ,1 para 22 .s) compensation %
;(2 para) tax betterment infrastructure−transport the pays owner the %
compensable itself value s'remainder the in fall caused−project a %
and 1954 the) 2019 in new is ceiling percent fifty The .(3 para) %
.(itself compensation the at only capped Acts 1987 %
,thailand)remainder_rule
,'(paid tax betterment where disapplied ;percent 50 to up) 22 .s (2019) 2562 .E.B Act'
.(primary ,set_off_capped
,thailand−remainder)verified_source
.('(21 .s 1987 ,14 .s 1954) register text−full th.go.ocs :lineage ;(PDF gazette official archived) th.go.soc.ratchakitcha'

−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− %
(checks tally and sourcing the for) quality row−per and keys Fact %
−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− %
.(_ ,_ ,_ ,J)measure_rule −:   (J−measure)fact_key
.(_ ,_ ,_ ,J)date_rule −:      (J−date)fact_key
.(_ ,C ,_ ,J)device −:  (C−J−device)fact_key
.(_ ,_ ,_ ,J)remainder_rule −: (J−remainder)fact_key
.(_ ,_ ,J)no_device_found −: (J−no_device)fact_key
.(_ ,_ ,J)no_remainder_found −: (J−no_remainder)fact_key

.(Q ,_ ,_ ,J)measure_rule −:   (Q ,J−measure)quality_of
.(Q ,_ ,_ ,J)date_rule −:      (Q ,J−date)quality_of
.(Q ,C ,_ ,J)device −:  (Q ,C−J−device)quality_of
.(Q ,_ ,_ ,J)remainder_rule −: (Q ,J−remainder)quality_of

−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− %
.(NumberAssertedInProse ,Name)quantified_claim :claims Quantified %
each marks tex The .below (N ,Name)computed by recomputed is Each %
.predicate its naming comment a with sentence quantified %
−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−−− %
.(35 ,n_measure_rules)quantified_claim
.(34 ,n_measure_compulsory)quantified_claim
.(3 ,n_percentage_addition)quantified_claim
.(1 ,n_percentage_reduction)quantified_claim
.(4 ,n_higher_of)quantified_claim
.(6 ,n_full_compensation)quantified_claim
.(7 ,n_market_value)quantified_claim
.(2 ,n_open_market_value)quantified_claim
.(26 ,n_date_rules)quantified_claim
.(31 ,n_device_rows)quantified_claim
.(5 ,n_device_classes)quantified_claim
.(22 ,n_disregard)quantified_claim
.(4 ,n_date_fixing)quantified_claim
.(3 ,n_use_restriction)quantified_claim
.(1 ,n_one_way_ratchet)quantified_claim
.(1 ,n_conferral)quantified_claim
.(3 ,n_multi_class_jurisdictions)quantified_claim
.(7 ,n_keyed_otherwise)quantified_claim
.(6 ,n_no_device)quantified_claim
.(1 ,n_no_remainder)quantified_claim
.(26 ,n_remainder_rules)quantified_claim
.(6 ,n_setoff_permitted)quantified_claim
.(2 ,n_setoff_capped)quantified_claim
.(1 ,n_setoff_prohibited)quantified_claim
.(11 ,n_depreciation_compensable)quantified_claim
.(6 ,n_extension_on_owner_demand)quantified_claim
.(118 ,n_rows)quantified_claim
.(98 ,n_primary_rows)quantified_claim
.(13 ,n_mirror_rows)quantified_claim
```

```
.(5 ,n_transcription_rows)quantified_claim
.(2 ,n_commentary_rows)quantified_claim
.(8 ,n_coined_terms)quantified_claim

.(N ,L)length ,(L ,Goal ,x)findall −: (N ,Goal)count

.(N ,(_ ,_ ,_ ,_)measure_rule)count −: (N ,n_measure_rules)computed
−: (N ,n_measure_compulsory)computed
,(_ ,_ ,_ ,J)measure_rule ))count
.(N ,( (compulsory_acquisition ,J)rule_purpose
−: (N ,n_percentage_addition)computed
.(N ,(_ ,market_value_plus_percentage ,_ ,_)measure_rule)count
−: (N ,n_percentage_reduction)computed
.(N ,(_ ,market_value_with_percentage_reduction ,_ ,_)measure_rule)count
−: (N ,n_higher_of)computed
.(N ,(_ ,higher_of_enumerated_bases ,_ ,_)measure_rule)count
−: (N ,n_full_compensation)computed
.(N ,(_ ,full_compensation_clause ,_ ,_)measure_rule)count
−: (N ,n_market_value)computed
.(N ,(_ ,market_value ,_ ,_)measure_rule)count
−: (N ,n_open_market_value)computed
.(N ,(_ ,open_market_value ,_ ,_)measure_rule)count
.(N ,(_ ,_ ,_ ,_)date_rule)count −: (N ,n_date_rules)computed
.(N ,(_ ,_ ,_ ,_)device)count −: (N ,n_device_rows)computed
.(N ,(_)valid_device_class)count −: (N ,n_device_classes)computed
.(N ,(_ ,disregard ,_ ,_)device)count −: (N ,n_disregard)computed
.(N ,(_ ,date_fixing ,_ ,_)device)count −: (N ,n_date_fixing)computed
−: (N ,n_use_restriction)computed
.(N ,(_ ,use_restriction ,_ ,_)device)count
−: (N ,n_one_way_ratchet)computed
.(N ,(_ ,one_way_ratchet ,_ ,_)device)count
.(N ,(_ ,conferral ,_ ,_)device)count −: (N ,n_conferral)computed
−: (N ,n_multi_class_jurisdictions)computed
,(L ,( C2 >@ C1 ,(_ ,C2 ,_ ,J)device ,(_ ,C1 ,_ ,J)device ) ,J)findall
.(N ,S)length ,(S ,L)sort
.(N ,(_ ,_ ,_)keyed_otherwise)count −: (N ,n_keyed_otherwise)computed
.(N ,(_ ,_ ,_)no_device_found)count −: (N ,n_no_device)computed
.(N ,(_ ,_ ,_)no_remainder_found)count −: (N ,n_no_remainder)computed
.(N ,(_ ,_ ,_ ,_)remainder_rule)count −: (N ,n_remainder_rules)computed
−: (N ,n_setoff_permitted)computed
.(N ,(_ ,set_off_permitted ,_ ,_)remainder_rule)count
−: (N ,n_setoff_capped)computed
.(N ,(_ ,set_off_capped ,_ ,_)remainder_rule)count
−: (N ,n_setoff_prohibited)computed
.(N ,(_ ,set_off_prohibited ,_ ,_)remainder_rule)count
−: (N ,n_depreciation_compensable)computed
.(N ,(_ ,depreciation_compensable ,_ ,_)remainder_rule)count
−: (N ,n_extension_on_owner_demand)computed
.(N ,(_ ,extension_on_owner_demand ,_ ,_)remainder_rule)count
−: (N ,n_rows)computed
,(B ,n_date_rules)computed ,(A ,n_measure_rules)computed
,(D ,n_remainder_rules)computed ,(C ,n_device_rows)computed
.D + C + B + A is N
.(N ,(primary ,_)quality_of)count −: (N ,n_primary_rows)computed
.(N ,(mirror ,_)quality_of)count −: (N ,n_mirror_rows)computed
.(N ,(transcription ,_)quality_of)count −: (N ,n_transcription_rows)computed
.(N ,(commentary ,_)quality_of)count −: (N ,n_commentary_rows)computed
.(N ,(_ ,_)term_coined)count −: (N ,n_coined_terms)computed

———————————————————————————————————————————————————————————————— %
Checks %
———————————————————————————————————————————————————————————————— %
−: check_vocabulary
,(Q ,C ,_ ,_)measure_rule)forall
,(( (Q)valid_quality ,(C)valid_measure_class )
,(Q ,A ,_ ,_)date_rule)forall
,(( (Q)valid_quality ,(A)valid_date_anchor )
,(Q ,C ,_ ,_)device)forall
,(( (Q)valid_quality ,(C)valid_device_class )
,(Q ,C ,_ ,_)remainder_rule)forall
```

```
,(( (Q)valid_quality ,(C)valid_remainder_class )
,((Q)valid_quality ,(Q ,_ ,_)no_device_found)forall
,((Q)valid_quality ,(Q ,_ ,_)no_remainder_found)forall
,((P)valid_purpose ,(P ,_)rule_purpose)forall
,((_ ,J)rule_purpose ,(_ ,_ ,_ ,J)measure_rule)forall
.((_ ,_ ,_ ,J)measure_rule ,(_ ,J)rule_purpose)forall

−: check_sourced
.((_ ,K)verified_source ,(K)fact_key)forall

−: check_terms
,(Terms)coined_terms_in_tex
,((_ ,T)term_coined ,(Terms ,T)member)forall
,(N ,Terms)length
.(N ,n_coined_terms)computed

−: check_claims
,(Asserted ,Name)quantified_claim)forall
,(Computed ,Name)computed )
Asserted =:= Computed  )
true <−
,'n~w~ computed ,w~ asserted w~ :MISMATCH CLAIM')format  ;
,([Computed ,Asserted ,Name]
fail
.(( (

−: check_multi_class
,( C2 >@ C1 ,(_ ,C2 ,_ ,J)device ,(_ ,C1 ,_ ,J)device ))forall
.((C2 ,C1 ,J)both_classes

−: check_keyed_otherwise
.((_ ,C ,_ ,J)device ,(_ ,C ,J)keyed_otherwise)forall

−: (Goal ,Label)run_check
(Goal)call  )
([Label] ,'n~PASS ... w~')format <−
fail ,([Label] ,'n~FAIL ... w~')format  ;
.(

−: check
,(check_vocabulary ,'          closure vocabulary   (i)')run_check
,(check_sourced ,'          sourced fact every  (ii)')run_check
,(check_terms ,'       mirrored terms coined (iii)')run_check
,(check_claims ,'recomputed claims quantified  (iv)')run_check
,(check_multi_class ,'       annotated class−multi   (v)')run_check
,(check_keyed_otherwise ,'  exist rows otherwise−keyed  (vi)')run_check
,(R ,n_rows)computed
,(P ,n_primary_rows)computed
,'n~.sources primary on w~ ,verified rows w~ :passed 0/check')format
.([P ,R]
```

قضايا قضائية حديثة في أمريكا الشمالية

ترجمة بالذكاء الاصطناعي إلى الإنجليزية من الفرنسية والإسبانية

تم تمييز المواد المتعلقة بكيبيك والمكسيك وربطها بمصدرها باللغة الأصلية عند نقطة الاستخدام.

قرارات المحكمة الأخيرة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/ra628555

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذا الجزء.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة الولايات المتحدة، وكندا، والمكسيك. ويبدأ بثلاثة بيانات موقف، تُقدم مسبقًا حتى يُقرأ كل بند من البنود التالية في سياقه الخاص: مكانة أدلة التقييم في عملية «الاستملاك» (condemnation) --- وهو المصطلح الأمريكي الذي يُستخدم للإشارة إلى ممارسة حق «الملكية العامة» (eminent domain)، أي مصادرة العقارات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما تسميه معظم الولايات القضائية التي شملها هذا العدد بـ«نزع الملكية» (expropriation) أو «الاستحواذ الإجباري»؛ التطورات الكندية في مجال نزع الملكية وقانون الملكية؛ والقانون المكسيكي والسوابق القضائية المتعلقة به. ثم تتبع ذلك قرارات الفترة 2025-2026 من البلدان الثلاثة جميعها ضمن الفئات الثماني. استعرض العدد 1 أربع قضايا أمريكية: *Rocket Mortgage & Solidifi* v. Cheroutes، ودعوى حق الانتفاع للحفظ في قضية «جرين روك»، و استحواذ مدينة بالتيمور على مضمار سباق بيمليكو، و *Bank of America* v. Braxton (لم يتم إعادة التحقق من اسم تلك القضية في هذه الدورة). ومن بين هذه القضايا، لم يُتناول سوى القضية الأولى مرة أخرى، ضمن قسم «الإقراض»، حيث تم الإبلاغ عن الحكم الصادر بشأن مذكراتها. وتوضح هذه الحلقة الموقف بشأن أدلة التقييم التي يقدمها الخبراء في قضايا المصادرة، والتي يمكن قراءتها في ضوء المواد المقارنة الواردة في أجزاء أخرى من هذا العدد.

تُجرى الإجراءات في الولايات المتحدة باللغة الإنجليزية. وقد تمت قراءة المواد الخاصة بكيبيك باللغة الفرنسية، والمواد الخاصة بالمكسيك

باللغة الإسبانية، وقد تم تمييز كل منها بناءً على ذلك؛ أما تقارير أونتاريو فهي باللغة الإنجليزية.

يتم الاستشهاد بالمصادر الأولية في موضع استخدامها. وينبغي التحقق من صحة الاستشهادات المتعلقة بالقضايا بمقارنتها بالتقارير الرسمية قبل الاعتماد عليها.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

الولايات المتحدة --- الإدانة، ومكانة أدلة التقييم

تضع ممارسة المصادرة الأمريكية المُقيّمين في صميم الإجراءات بطريقة لا تتبعها معظم الولايات القضائية التي شملها هذا العدد . يقدم كلا الطرفين أدلة وشهادات تتعلق بالتقييم؛ ويقوم محكم الوقائع --- في العديد من الولايات يكونون مفوضين أو هيئة محلفين، وفي أخرى تكون المحكمة التي تنعقد بدون هيئة محلفين --- بمنح ما يراه تعويضاً عادلاً بناءً على تلك الأدلة.

هناك ميزتان تجدان أن من الجدير تسجيلهما لأغراض المقارنة. فمبدأ «أعلى وأفضل استخدام» يُناقش في إطار الدعاوى القضائية باعتباره مسألة أدلة وليس بموجب نص قانوني: فقد يتم التعويض عن قطعة أرض سكنية تقع في ممر أعيد تصنيف منطقة استخدامه إلى تجاري بناءً على القيمة التجارية إذا أثبت خبير المالك الإمكانات التجارية للموقع، وتشكل تحليلات «أعلى وأفضل استخدام» المتنافسة الأساس الإثباتي للحكم. وفي العديد من الولايات القضائية، تتم المراجعة الاستئنافية بشكل كبير من خلال مقبولية شهادة الخبراء، حيث يكون الحكم قابلاً للطعن بسبب القبول أو الاستبعاد الخاطئ لأدلة التقييم، أو بسبب حكم غير مدعوم بالأدلة، أو بسبب تعليمات غير صحيحة بشأن معيار التعويض العادل.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتمثل الموقف الأمريكي في أن رأي الخبير، إن كان مقبولاً، يُحال إلى الجهة المكلفة بتحديد الوقائع، التي يجوز لها اعتماد هذا الرأي. وعندما تقوم المحاكم بمراقبة المنهجية في مرحلة مقبولية الأدلة، فإن ذلك يضع وزنًا أكبر على مقبولية الأدلة؛ إلا أنه في العديد من الولايات، تُحال الاعتراضات على منهجية المُقيّمين إلى مسألة وزن الدليل بدلاً من مسألة مقبوليته.

مصادر --- مؤتمر الوكالات المشترك لشراء الأراضي، *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions* (الـ«كتاب الأصفر»)، الصادر بالتعاون مع وزارة العدل (نص رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.justice.gov/d9/enrd/legacy/2015/04/13/uniform-appraisal-standards.pdf ؛ الطبعة الحالية: https://appraisalfoundation.org/pages/yellowbook ؛ وزارة العدل، قسم البيئة والموارد الطبيعية، وحدة التقييم: https://www.justice.gov/enrd/appraisal-unit .

كندا --- اتحاد يتحرك في اتجاهين متعاكسين في آن واحد

وقد اتخذت المقاطعات الكندية التي تطبق القانون المدني والمقاطعات التي تطبق القانون العام مؤخرًا اتجاهات مختلفة فيما يتعلق بتحديد مقدار التعويض.

كيبيك: إلغاء مفهوم «القيمة بالنسبة للمالك». تم تقديم مشروع القانون رقم 22، المعروف باسم «قانون نزع الملكية» (*Loi concernant l'expropriation*) ، في 25 مايو 2023، وحصل على الموافقة في 29 نوفمبر 2023، ودخل حيز التنفيذ في **29 ديسمبر 2023**، ليحل بالكامل محل «قانون نزع الملكية» الذي كان ساري المفعول منذ عام 1973.

التغيير الأساسي يكمن في المعيار. ففي ظل النظام السابق، كان التعويض يستند إلى مبدأ «القيمة العادلة» (*valeur au propriétaire*) --- أي القيمة بالنسبة للمالك --- والتي كانت تعوض عن قيمة العقار في حوزة المالك، مع مراعاة أفضل استخدام له وأكثره ربحية وأي مزايا خاصة تتمتع بها تلك العقارات بالنسبة لذلك المالك. ويستند القانون الجديد في تحديد التعويض عن الحق المنزوعة ملكيته إلى *valeur marchande*، أي السوقية، التي تُقدَّر بناءً على الواقع المباشر للسوق: العرض والطلب و الظروف السائدة في لحظة معينة، مع النص بشكل منفصل على التعويض عن الأضرار الناجمة مباشرةً عن نزع الملكية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ألغت مقاطعة كيبيك مقياسًا يركز على المالك كان ساريًا لمدة خمسين عامًا، واستبدلته بالقيمة السوقية.

اتجاه المسار أهم من الوجهة. فالقيمة بالنسبة للمالك والقيمة السوقية ليستا تقديرين لنفس الكمية --- فهما تجيبان على أسئلة مختلفة، وتكون الأولى أكبر بشكل منهجي عندما تكون قيمة العقار في حوزة المالك أعلى منها في السوقية. وقد تغيرت الأسئلة التي تُطرح على أحد المُقيّمين

الممارسين في كيبيك بشكل جذري، وأصبحت العقارات التي تُستخدم للمقارنة والتي كانت تُعتبر أدلة ثانوية بموجب المعيار القديم هي المعيار نفسه الآن.

المصدر --- ,French قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats بشأن مشروع القانون رقم 22؛ حكومة كيبيكﹾإعلانات,
\textenglish}https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec{

المصدر --- الجمعية الوطنية لكيبيكe nationale du Québec، مشروع قانون رقمº 22 (اقرأ باللغة الفرنسية): https://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-par lementaires/projets-loi/projet-loi-22-43-1.html.

أونتاريو: التعويض على أساس أربعة أصناف، وليس صنفًا واحدًا. ينص قانون التعويضات في أونتاريو (*Expropriations Act*، RSO 1990، c. E.26) على أن يستند التعويض إلى: السوقية للأرض؛ والأضرار الناجمة عن الاضطراب ؛ والأضرار الناجمة عن التأثير الضار (تعويض عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك)؛ وأي صعوبات خاصة في إعادة التوطين. السوقية هي المبلغ الذي سيدفعه مشترٍ راغب لبائع راغب في سوق مفتوحة وقت نزع الملكية، باستثناء، بموجب المادة 14(4)(ب)، أي زيادة أو انخفاض في القيمة يُعزى إلى المخطط الذي يتطلب نزع الملكية --- حيث يُقصد بالمشروع هنا المشروع العام الذي يستند إليه الاستيلاء، وتجاهله ما يُسمى في الممارسة الأمريكية بقاعدة «تأثير المشروع» (نطاق المشروع) . يُعوض «التأثير الضار» عن انخفاض قيمة الأرض المحتفظ بها عندما يتم الاستيلاء على جزء منها، ووفقًا لخط السوابق القضائية *Antrim Truck Centre* ، يكون متاحًا أيضًا في حالة عدم الاستيلاء على أي أرض على الإطلاق. يتم الفصل في النزاعات من قبل محكمة أراضي أونتاريو.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تعليمات أونتاريو هي تعليمات تتعلق بالتعويضات ، ويُعد التقييم البند الأول منها، وليست تعليمات تقييم تتضمن بنودًا إضافية. والمُقيّمين الذين يحددون القيمة السوقية يكونون قد استوفوا البند (أ) ولم يتطرقوا إلى أي من البنود (ب) أو (ج) أو (د)، وفي حالة المصادرة الجزئية، قد يتجاوز الأثر الضار على الجزء المتبقي قيمة الجزء المصادَر.

يتم تفسير النظير الخاص بولاية نيو ساوث ويلز لـ«استثناء النظام القانوني» في قضية « Goldmate» ، والتي وردت في الجزء الخاص بأوقيانوسيا من هذا العدد.

مصدر --- e-Laws، *Expropriations Act*، RSO 1990، الفصل E.26، النص الموحد (يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.ontario.ca/laws/statut e/90e26.

ضمن اتحاد واحد. تعتمد كيبيك حالياً في تحديد التعويض للحق المنزوع ملكيته على القيمة السوقية، مع التعويض عن الأضرار الناجمة مباشرة عن نزع الملكية بشكل منفصل؛ بينما تحتفظ أونتاريو بأربعة أساسات قانونية، القيمة السوقية هي أحدها. نظام القانون المدني في كيبيك ونظام القانون العام في أونتاريو كلاهما نظامان قانونيان؛ ولا يضمن الدستور الكندي أي تعويض عن نزع الملكية. وتقوم المقاطعتان الآن بالتعويض بشكل مختلف عن نفس الفعل.

كندا --- ما المقصود بحق الملكية المطلقة، وما إذا كان ساري المفعول

هناك اتجاهان في الفقه القانوني الكندي خلال الفترة التي شملها الاستطلاع يتطرقان إلى مسألة تسبق أيًّا من الإجراءات التي نوقشت في أجزاء أخرى من هذا العدد: وهي ما إذا كان الحق الذي يعتقد المالك أنه يمتلكه هو بالفعل الحق الذي يمتلكه.

حق الملكية الأصلي على الأراضي المملوكة بحق الملكية المطلقة. *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)* ، 2025 BCSC 1490، صدر الحكم في 7 أغسطس 2025 بعد أكثر من خمسمائة يوم من المحاكمة، وأعلن حق الملكية الأصلي على جزء من منطقة المطالبة داخل مدينة ريتشموند، والتي تشمل أراضٍ مملوكة بحق ملكية مطلقة من قبل أطراف خاصة. ورأت المحكمة أن حقوق الملكية المطلقة لكل من كندا ومدينة ريتشموند في أراضٍ معينة معيبة وباطلة، لكنها لم تصدر أي أمر ضد المالكين من القطاع الخاص، الذين لم يكونوا أطرافًا في الدعوى؛ ورأت أن أحكام عدم قابلية النفي الواردة في قانون ملكية الأراضي --- وكون عدم قابلية النفي هو مبدأ تسجيل تورينز الذي ينص على أن السجل بحد ذاته دليل قاطع على الملكية، وبالتالي فإن المالك المسجل يستحوذ عادةً على الملكية خالية من أي مطالبات غير مسجلة --- لم تحمِ حقوق الملكية محل النزاع من المطالبة، وعلقت لمدة ثمانية عشر شهرًا إعلانها بأن حقوق الملكية المطلقة لكل من كندا وريتشموند معيبة وباطلة. كولومبيا البريطانية ، وكندا وريتشموند من بين الأطراف التي استأنفت الحكم.

مصدر --- Mandell Pinder LLP، ملخص قضية *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*، 2025 BCSC 1490 (تعليق؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/.

في قضية « *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation* »، 2025 NBCA 129، الصادرة في 11 ديسمبر 2025، أيدت محكمة الاستئناف في نيو برونزويك شطب دعوى تطالب بإصدار إعلان بملكية السكان الأصليين على أراضٍ يمتلكها المدعى عليهم من القطاع الصناعي بحق ملكية مطلقة، مستندةً في ذلك إلى أن مثل هذا الإعلان من شأنه أن يمنح حقوقًا تتعارض مع حق الملكية المطلقة. ولا يزال بإمكان المدعين من قبيلة «ولاستوكي» السعي للحصول على حكم بإثبات حق الملكية كأساس لمطالبات التعويض ضد التاج.

مصدر --- محكمة الاستئناف في نيو برونزويك، الحكم الصادر في 11 ديسمبر 2025، 2025 NBCA 129 (النص الرسمي؛ لم يُقرأ في هذه الحلقة --- انظر الملاحظة أدناه): https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limit ed-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf.

ملاحظة حول نطاق قرار نيو برونزويك. مدى تأثير هذا القرار --- سواء كان يمنع التعايش بين حق الملكية الأصلي وحق الملكية المطلقة من حيث المبدأ، أم يمنع فقط إمكانية إصدار إعلان في هذه الدعوى --- هو أمر مثير للجدل في التعليقات. لم تقم هذه الإدارة بقراءة الحكم، ولا ينبغي الاعتماد على الملخص الوارد أعلاه للتفريق بينهما.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يفترض كل تقييم في هذه المسألة وجود مصلحة محددة. قضية كويشان تضع هذا الافتراض نفسه موضع تساؤل بالنسبة لفئة من الأراضي في كولومبيا البريطانية: إذا كانت أحكام عدم قابلية الإبطال الواردة في قانون ملكية الأراضي لا تحمي حق الملكية المسجل من مطالبة بحق ملكية السكان الأصليين، فإن التسجيل لا يمثل بياناً كاملاً لما هو مملوك. هذا الحكم صادر في الدرجة الأولى، و أحكامه معلقة، وهو قيد الاستئناف؛ ولا يحسم أي شيء حتى الآن.

لا تعني نتيجة التقييم أن الأرض المتأثرة عديمة القيمة. بل إن الحق يتطلب تحديد طبيعته قبل أن يمكن تقييمه، و أن استجابة السوق نفسها --- تجاه تأمين حق الملكية، وتجاه الإقراض، وتجاه قابلية التسويق --- تصبح دليلاً على القيمة بطريقة لا تنطبق على حق الملكية المطلقة غير المرهونة. التزام المُقيّمين عام: تحديد الحق القانوني أولاً، وتقييمه. إن تقييم الأرض المتأثرة الذي يورد قيمة حق الملكية المطلقة غير المرهونة دون ذكر الافتراض يكون قد أورد رقماً لحق قد لا يكون موجوداً.

القضية قيد الاستئناف ولم يُبت فيها بعد. وهذا بحد ذاته هو الواقع المادي الذي يجب على المُقيّمين أخذه في الاعتبار، لأن المسألة التي لم تُحسم بعد بشأن طبيعة حق الملكية تُعد شرطًا من شروط قابلية التداول، سواء كانت الإجابة عليها في النهاية ضد صاحب حق الملكية المطلقة أم لا.

الحيازة العدائية للأراضي العامة: قضية « *Kosicki v Toronto (City)* »، 2025 SCC 28. بأغلبية خمسة أصوات مقابل أربعة، قضت المحكمة العليا في قضية «» بأنه قانون أونتاريو بشأن الأراضي العامة (*Real Property Limitations Act*) لا يمنع بشكل قاطع اكتساب ملكية أراضي الحدائق البلدية عن طريق الحيازة العدائية. وكان المستأنفون قد اشتروا عقارًا في تورونتو عام 2017، وكان سياجه الشبكي، الموجود منذ عام 1971 على الأقل (الذي أُقيم في وقت ما بين عامي 1958 و 1971)، يحيط بشريط من الأراضي المملوكة للبلدية؛ وكانت تلك الأرض المنزوعة ملكيتها قد نُزعت من قبل هيئة حماية البيئة في عام 1958 ونُقلت ملكيتها إلى المدينة في عام 1971. ورأى قاضي النظر في الطلب أن المعايير التقليدية لـ الحيازة العدائية قد استوفيت، لكنه رفض الطلب بموجب مبدأ «المصلحة العامة» الذي طوره القضاء مستمدًا من سوابق قضائية سابقة لمحكمة الاستئناف؛ وأيدت محكمة الاستئناف هذا الحكم. أبطلت المحكمة العليا هذا الحكم: فالقانون يستثني أراضٍ عامة معينة في المادة 16 --- الأراضي المهملة والخالية التابعة للتاج، وممرات الطرق، والطرق العامة --- ولا تندرج المتنزهات البلدية ضمنها. ولا يجوز للمحكمة إضافة استثناء لم تسنّه السلطة التشريعية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتعارض هذا القرار مع معظم ما توصلت إليه هذه الدراسة الاستقصائية. ففي الحالات الأخرى، تأخذ الدولة من المالك، ويكون السؤال هو: ما المبلغ الذي يجب عليها دفعه؟ أما هنا، فيأخذ المالك من الدولة، ويكون السؤال هو: هل يجوز له ذلك؟ والجواب في أونتاريو هو أنه يجوز له ذلك، ما لم ينص قانون على خلاف ذلك.

من الناحية العملية، فإن النقطة المهمة هي أن السياج القائم منذ زمن طويل يُعدّ واقعا قانونيا وليس مجرد واقعا ماديا، وأن حدود قطعة الأرض قد تختلف عن حدود الوصف المسجل لها في أي من الاتجاهين. يمتلك المالكون البلديون الآن أراضي متنزهات موضوعة لفترة تقادم ، وهو ما يشكل تأثيرًا حقيقيًّا وإن كان غير واضح على قيمة ممتلكات الأراضي العامة وعلى العناية المطلوبة من أي مشترٍ تم تحديد حدود ملكيته بالاحتلال وليس بالمسح.

مصدر --- CanLII، *Kosicki v Toronto (City)*، 2025 SCC 28 (اقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025sc c28/2025scc28.html.

تم تحديدها ولكن لم يتم التحقق منها. كما تشير التقارير الكندية عن تلك الفترة إلى ما يلي: Dydzak v *Zardev Inc.*، 2026 SCC 27، بشأن الشرائط النهرية المغمورة باعتبارها ملحقات بموجب المادة 1718 من القانون المدني لكيبيك ؛(C.C.Q.) قرار صادر عن محكمة الاستئناف في أونتاريو في أغسطس 2026 برفض طعن دستوري في قانون عام 2023 الذي أعاد خمس عشرة قطعة أرض إلى الحزام

الأخضر ،(Greenbelt) والذي إذا تم تأكيده فسيكون أقرب نظير في أمريكا الشمالية لمسألة «*materielle Enteignung*» السويسرية --- *materielle Enteignung* باعتبارها نزع الملكية بحكم الواقع، وهو ما تسميه الممارسة الأمريكية «نزع الملكية العكسية» (inverse condemnation) (مصادرة تنظيمية أو افتراضية) --- كما ورد في الجزء الأوروبي من هذا العدد؛ Rabinowitz، 2026 ONCA 21، الذي رفض التنفيذ المحدد حيث لم يثبت أن العقار التجاري فريد من نوعه --- حيث يُعتبر التفرد مسألة تقييم قبل أن يكون مسألة تعويضية؛ و *Bradwick Limited Ontario Ltd. v 55*، 2026 ONSC 4850، بشأن ما إذا كان إشعار حق ضماني عمره أربعون عامًا يؤثر على أصل حق الملكية. لم يتسنّ تأكيد تقرير رفض الإذن بالاستئناف في قضية Wolastoqey بتاريخ 28 مايو 2026، ولا يُعتمد عليه هنا. لم يتم الاطلاع على أي من هذه الوثائق في نصها الأصلي.

قرارات الفترة 2025-2026 --- الولايات المتحدة وكندا والمكسيك

فائض بيع الضرائب المقاس بسعر المزاد: *Isabella County* v. Pung . *Isabella County* v. Pung ، 609 الولايات المتحدة ___ (23 يونيو 2026)، ينص على أن التعويض العادل في بيع الضرائب هو سعر المزاد، وليس القيمة السوقية العادلة . والمقياس هو ما تم تحقيقه من بيع الحجز، وليس القيمة الحقيقية للقطعة.

https://www.swlaw.com/publication/supreme-court-holds-tha ; https://supreme.justia.com/cases/federal/us/609/25-95/ --- **Source**
t-the-sales-price-at-a-fairly-conducted-tax-foreclosure-sale-not-fair-market-value-is-the-proper-amount-of-just-compensat
ion/

القطع غير المتجاورة الخاضعة لاستخدام موحد: PennDOT v. Pignetti . *Pennsylvania Department of* v. Pignetti *Transportation*. (Pa. 2025) تُقيّم القطع غير المتجاورة مجتمعةً عندما تُستخدم لغرض موحد --- حيث يُحسم مسألة القطعة الأكبر بناءً على الاستخدام وليس على التجاور المادي.

https://klehr.com/publications/penns ; https://www.jdsupra.com/legalnews/pa-supreme-court-clarifies-land-8891906/ --- **Source**
ylvania-supreme-court-clarifies-compensation-for-lost-value-as-to-noncontiguous-parcels-under-eminent-domain-code/

تقييم الاستيلاء الجزئي على أساس الاستخدام الأمثل لمبنى متوسط الارتفاع: 2090396 *York Region* v. *Ontario Ltd.* . *York Region* v. *Ontario Ltd.* 2090396، محكمة الأراضي في أونتاريو، 17 أبريل 2025، بشأن استيلاء جزئي في فوغان. وقد حددت المحكمة الاستخدام الأمثل لمبنى متوسط الارتفاع ومنحت تعويضًا يبلغ حوالي $ 37.2 مليون.

https://davieshowe.com/ontario-land-tribunal-awards-over-2-3-million-in-compensation-for-partial-expropriation-i --- **Source**
n-vaughan/

الموجة الأولى بموجب القانون الجديد في كيبيك: 1242-9379 *Québec inc* .*Ville de Sept-Îles c.* *Ville de Sept-Îles c. Québec inc* 1242-9379 (QC TAQ 2026) يُعد من بين أولى القرارات الصادرة بموجب قانون نزع الملكية الجديد في كيبيك، ويتمحور حول الاستخدام الأمثل والأفضل للمشروع التطويري.

https://www.dlapiper.com/insights/publications/2026/07/three-landmark-expropriation-decisions-continue-to-shape-e --- **Source**
https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1785356/expropriation-compensation-rec ; xpropriated-parties-rights-in-quebec
ent-case-law-under-the-act-respecting-expropriation

المكسيك: نزع الملكية بموجب مرسوم، تقييم من قبل INDAABIN. لا تزال مراسيم نزع الملكية الاتحادية تستند إلى التقييمات التجارية التي أعدتها INDAABIN --- ومن بينها قضايا تكسكوكو وINSUS لعام 2026، وقطع أراضي Tren Maya في كامبيتشي. وسجل التقييم إداري وليس قضائيًا، وهو ما يمثل الفرق الهيكلي عن ملفات القانون العام المذكورة أعلاه.

https://sidof.segob.gob.mx/n ;http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026 --- **Source**
otas/docFuente/5780239

من يتحمل رسوم خط الأنابيب: شركة « Hoffmann» / «.«WBI Energy الدعوى القضائية بين شركة « Hoffmann» وشركة «WBI Energy» (الدائرة الثامنة؛ رقم 25-159، تمت الموافقة على طلب المراجعة القضائية في 29 يونيو 2026) تتعلق برسوم قانون الغاز الطبيعي وقواعد التعويض الحكومية التي تحكمها: استولت شركة أنابيب على الأرض بموجب قانون الغاز الطبيعي، و تم بعد ذلك تقييم الرسوم المستحقة على المالكين $بمبلغ 383,000.

Source --- https://reason.com/2026/07/17/a-pipeline-company-seized-their-land-and-left-them-with-a-383000-bill-what-will-the-supreme-court-say/

حقوق الارتفاق المتعلقة بتدفق المياه: *United States* v. Ablan . *United States* v. Ablan ، رقم 23-1363 (المحكمة الاتحادية ، الدائرة، 22 ديسمبر 2025)، تتناول تقييم الفيضانات وحقوق الارتفاق المتعلقة بتدفق المياه.

Source --- https://law.justia.com/cases/federal/appellate-courts/cafc/23-1363/23-1363-2025-12-22.html

تم تأييد حكم قضائي صادر عن المحكمة: *Krismic Associates* v. State . *Krismic Associates, Inc* v. State. (محكمة الاستئناف بولاية نيوجيرسي ، الدائرة ، 7 نوفمبر 2025) أيدت حكمًا قضائيًا صادرًا عن المحكمة بقيمة $ 447,000 بشأن مصادرة جزئية.

Source --- https://www.mrod.law/2025/11/13/affirmed-n-j-court-rejects-property-owners-request-to-overturn-bench-trial/

خمسة عشر قدمًا مربعًا: *City of Norfolk* v. Morgan . *City of Norfolk Sharon Morgan v.* (فيرجينيا كورت الاستئناف، يناير 2026) حدّدت المساحة المؤقتة للمصادرة العكسية بخمسة عشر قدمًا مربعًا.

Source --- https://www.sandsanderson.com/insights/thought/court-of-appeals-affirms-norfolk-decision-in-long-standing-inverse-condemnation-case

تحويل السكك الحديدية إلى مسارات: *United States Galt Automotive Warehouse v.* . *Galt Automotive United States Warehouse v.* ، القضية رقم 1:24-cv-01679 (المحكمة الفيدرالية ،Cl. 28 أكتوبر 2025)، تتناول مسؤولية تحويل السكك الحديدية إلى مسارات بموجب إشعار باستخدام مؤقت للمسار.

Source --- https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/federal-claims/cofce/1:2024cv01679/50845/47/

تم استبعاد المشروع التالي: Metrolinx v. *Ontario Ltd.* 1255870 . (OLT Metrolinx v. *Ontario Ltd.* 1255870 2025) يتعلق بوسط مدينة تورونتو. وقد تم استبعاد المشروع من التقييم والمصالح الإيجارية ذات الصلة التي تم النظر فيها؛ وبلغت قيمة العطاء $C 825.87 مليون.

Source --- https://www.foglers.com/insights/1255870-ontario-limited-v-metrolinx-screening-out-the-scheme-and-considering-related-leasehold-interests-in-the-context-of-an-expropriation/

أرقام متضاربة من منظور صناعي: Sawmills R & S . *Greater Vancouver Sewerage* v. *S & R Sawmills Ltd.* ، 2025 BCSC 2453، 10 ديسمبر 2025، حددت قيمًا سوقية متضاربة تبلغ حوالي $C 7.37 مليون و $C 8.40 مليون مقابل بعضها البعض.

Source --- https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/24/2025BCSC2453.htm

تاريخ الاستيلاء والتكاليف: Edmonton v. *Selenium Creative Ltd.* . *Edmonton* v. *Selenium Creative Ltd. (City)* ، 2025 ABCA 120، تتناول تاريخ الاستيلاء وتكاليف المصادرة.

Source --- https://lawlibrary.ab.ca/staycurrent/2025/04/14/selenium-creative-ltd-v-edmonton-city-2025-abca-120/

حق الملكية على الأراضي المملوكة للقطاع الخاص: *Cowichan Tribes* و Wolastoqey . وقد وردت كلا القرارين و أعلاه، تحت عنوان «كندا --- ما هو حق الملكية المطلقة، وهل يسري»

Source --- https://www.torys.com/our-latest-thinking/publications/2026/01/can-aboriginal-title-be-declared-in-respect-of-private ly-held-lands

المكسيك: مرسوم، والمبلغ المدفوع. نزع ملكية أرض الإيجيدو سانتياغو كواوتلالبان لصالح INSUS في تيكسكوكو، التي نُشرت في صحيفة «*Diario Oficial*» بتاريخ 18 فبراير 2026، تتضمن تعويضًا من INDAABIN قدره 20.4,458,425 بيزو مكسيكي. أما مصادرة مشروع «ترين مايا» لأرض الإيجيدو التابعة لـ NCPA في إسكْرسيغا، كامبيتشي، فتبلغ تعويضاتها 41,310 بيزو مكسيكي.

Source --- https://sidof.segob.gob.mx/n ;http://www.diariooficial.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5780397&fecha=18/02/2026 otas/docFuente/5780239

المكسيك: موقع انهيار تم الاستيلاء عليه لبناء مساكن. في 25 مارس 2026، تم الاستيلاء على الموقع الواقع في Mérida 60، روما نورتي، لبناء مساكن اجتماعية بناءً على تقييم صادر عن .Secretaría de Administración y Finanzas

Source --- https://www.jornada.com.mx/2026/03/25/capital/032n1cap

المكسيك: تحديد مقدار التعويض في التحكيم بموجب المعاهدات. حددت ثلاثة أحكام تحكيمية مقدار التعويض خارج نطاق المحاكم المحلية. *Vulcan Materials* (المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، 28 يوليو 2026) حكم بتعويض قدره حوالي$ 15 مليون دولار أمريكي مقابل مطالبة بقيمة $ 5.1 مليار دولار أمريكي. *Access Business Group v.* Mexico (المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار، 21 نوفمبر 2025) رُفضت الدعوى لعدم الاختصاص القضائي بشأن أراضي جاليسكو و تسليم أراضي الإيجيدو. *ES Holdings and L1bre v.* Mexico صدر الحكم لصالح المدعي في 26 مارس 2026.

Source --- https://elpais.com/mexico/2026-07-28/mexico-gana-una-batalla-a-vulcan-indemnizara-a-la-minera-con-unos-15-mil https://www.capitalmexico.com.mx/economia/tribunal-desestima-d ; lones-de-dolares-menos-del-1-de-la-reclamacion.html https://www.italaw.com/sites/default/files/case-d ; emanda-contra-mexico-por-presunta-expropiacion-de-terrenos-en-jalisco/ ocuments/italaw180922%20-%20ES%20Holdings%20and%20L1bre%20v.%20Mexico%20%28I%29%2C%20Award%20o f%20the%20Tribunal%2C%20March%2026%2C%202026%20%28Spanish%29.pdf

المكسيك --- القانون ثابت؛ أما السوابق القضائية فهي تتطور

الأساس القانوني: قانون المصادرة، المادة 10. يحدد قانون نزع الملكية الاتحادي "القيمة التقديرية" (indemnización) --- أي التعويض المستحق الدفع --- بـ "القيمة السوقية" (*valor comercial*)، وهي القيمة التجارية للأصل المنزوع ملكيته، والتي لا يجوز أن تقل عن "القيمة الضريبية" (*valor fiscal*)، وهي القيمة الضريبية المسجلة في مكاتب السجل العقاري --- وهي "القيمة المساحية" ( )، التي تُحدد إدارياً في سجل ، وأقرب ما يماثلها في الولايات المتحدة هو «القيمة المُقدَّرة» (.(assessed value القيمة الضريبية هي الحد الأدنى، وليست المقياس. ويتم التقييم من قبل «معهد إدارة وتقييم الأصول الوطنية» (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN، المعهد الاتحادي لإدارة وتقييم الأصول الوطنية) أو --- بموجب الفقرة الثانية من المادة 10، المضافة بموجب الإصلاح المنشور في الجريدة الرسمية الاتحادية (DOF، الجريدة الرسمية الاتحادية) في 16 يناير 2012 --- من قبل مؤسسات الائتمان، أو السماسرة العامين، أو المهنيين الحائزين على مؤهلات تقييم على مستوى الدراسات العليا. وفي حالة وجود نزاع حول المبلغ، تنص المادتان 11 و12 على إحالة الخلاف إلى «consignación » --- إيداع المبلغ الذي حددته الهيئة لدى قاضٍ --- يليه قرار قضائي بمشاركة خبراء يعينهم الأطراف. ويتم التعويض عن الاحتلال المؤقت وفقًا لـ «*valor de mercado* »، والقيمة السوقية وفقًا لـ « »، بموجب المادة 2-ب.

نُشرت آخر تعديلات على القانون في الجريدة الرسمية (DOF) في 27 يناير 2012، ولم تُعدل منذ ذلك الحين. ومن الجدير ذكر ذلك بوضوح، لأنه يبدد سوء فهم شائعًا: لا يوجد أي تعديل للقانون الخاص بالمصادرة (Ley de Expropiación) للفترة 2023-2025، ولا يوجد أي قرار من المحكمة العليا بإبطاله.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: مجلس النواب، النص الموحد وسجل تعديلات قانون المصادرة, \textenglish}https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm{

أراضي «الإجيدو» وسلسلة سندات الملكية التي تعود إلى القرن التاسع عشر: قضية «أمبارو» قيد المراجعة رقم 5934/2025. ملاحظة أولية حول صياغة المقال. في أعقاب ، بدأت المحكمة العليا للعدالة الوطنية (Suprema Corte de Justicia de la Nación) المكونة من تسعة أعضاء منتخبين في الانعقاد منذ سبتمبر 2025، ولم تعد غرفتاها (السالات) موجودتين؛ فالقرارات الصادرة منذ ذلك التاريخ هي قرارات الجلسة العامة ،(Pleno) ولا ينبغي أبدًا أن تُنسب إلى أي غرفة.

قررت الجلسة العامة البت في دعوى «أمبارو إين ريفيسيون» رقم 5934/2025 --- وهي دعوى «amparo» ، وهي دعوى حقوق دستورية مكسيكية، قيد المراجعة الثانية --- في أواخر مايو 2026، بأغلبية سبعة أصوات مقابل صوتين، بناءً على «بونينسيا» (مسودة الحكم) التي أعدها هوغو أغيلار أورتيز؛ وقد اعترضت ياسمين إسكيفيل و لوريتا أورتيز، محذرتين من «عدم اليقين القانوني» (*inseguridad jurídica*). تخوض جماعة «إيجيدو» (مجتمع زراعي يمتلك الأراضي بموجب نظام الملكية الاجتماعية في المكسيك) سان فيسينتي دي لوس بلانيس، في لا باز، باجا كاليفورنيا سور، تتنازع على 584 هكتارًا مع المطور العقاري «بوكا دي لا سالينا»؛ ويقع مشروع «بينينسولا دي لوس سوينوس» على الأرض المتنازع عليها. وقد نقضت المحكمة حكم المحكمة الجماعية وأمرت المحكمة الزراعية العليا (Tribunal Superior Agrario) بالبت في القضية مجددًا بتطبيق المادة 27 من الدستور --- الفقرات التي تبطل الامتيازات وعمليات بيع أراضي الإيجيدو من قبل السلطات الفيدرالية من 1 ديسمبر 1876 حتى دستور عام 1917 (البند الثامن) والسماح بمراجعة عقود احتكار الأراضي (البند الثامن عشر). ولم تقم المحكمة بنفسها بإبطال سند الملكية الصادر عام 1893؛ بل طلبت إجراء تحليل البطلان الدستوري.

تنبيه: هذا الخبر مستمد من مصادر صحفية --- مجموعة من التقارير الصادرة عن «UnoTV» و«Milenio» و«Almomento» في أواخر مايو 2026 --- ولم يتم نشر الحكم بعد. لذا، ينبغي إعادة التحقق من صحة هذه المعلومات بمقارنتها بالحكم المنشور قبل الاعتماد عليها. تتعارض التقارير حول تفصيلين، و لم تقم الإدارة بحل هذين التعارضين: فقد وردت المسألة على أنها أرض مملوكة للدولة (*amparo en revisión*) وأرض مملوكة للقطاع الخاص (*amparo directo en revisión*)، كما وردت مساحة الأرض على أنها 584 هكتارًا و548 هكتارًا.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن سلسلة الملكية التي تعود جذورها إلى نظام «الإيجيدو» الزراعي في القرن التاسع عشر يمكن أن تخضع لتحليل البطلان الدستوري. بالنسبة للأراضي المخصصة للتطوير التي تضم «إيجيدو» في تاريخها، فإن حالة الدعوى الزراعية تُعد حقيقة تتعلق بحق الملكية قبل أي شيء آخر، ويجب أن يذكر التقييم الذي يفترض وجود حق ملكية قابل للتداول على هذه الأرض هذا الافتراض صراحةً.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تقارير صحفية عن قرار الجلسة العامة ؛UnoTV) ؛Milenio ،(Almomento أواخر مايو 2026؛ لم يُنشر الحكم بعد ,
\textenglish}https://www.milenio.com{/

حماية التسجيل المعتمدة في المستوى الجذري: السوابق القضائية 1أ./J. 177/2025 (11أ). سابقة قضائية ملزمة --- أطروحة ملزمة للمحاكم الأدنى درجة --- تحمل رقم التسجيل الرقمي 2031077، تمت الموافقة عليها في 13 أغسطس 2025 من قبل الدائرة الأولى، قبل أيام من توقف تلك الدائرة عن الوجود في إطار الإصلاح القضائي. والسابقة القضائية هي «الاستئناف المباشر» (Amparo directo) في المراجعة رقم 2060/2021، الذي صدر الحكم فيه في 23 أكتوبر 2024 بأربعة أصوات مقابل صوت واحد بناءً على تقرير القاضي ريوس فارجات. وجاء نص العنوان الرسمي (rubro) كما يلي: ``حقوق الملكية الخاصة والأمن القانوني لـ المالكين الأصليين. يجب أن تسود هذه الحقوق على حماية التي يوفرها السجل للطرف الثالث الذي حصل على الملكية عندما يكون عقد نقل الملكية ناجماً عن مخالفة قواعد المصلحة العامة." عندما تنشأ سلسلة الملكية عن انتهاك لقواعد النظام العام --- مثل نقل الملكية دون موافقة المالك الحقيقي، أو بناءً على مستندات مزورة --- فإن المشترين اللاحقين الذين يتصرفون بحسن نية لا يتمتعون بحماية السجل العام. وتنص الأطروحة نفسها على التحفظ التالي: تستمر حماية السجل في الحالات التي لم يقم فيها المالك الأصلي بتسجيل حق ملكيته مطلقًا.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الاعتماد على السجل في المكسيك هو اعتماد مشروط في جوهره، وهذه حقيقة تتعلق بقابلية التداول. إن الافتراض المعتاد للمُقيّمين بوجود حق ملكية سليم وقابل للتداول هو، بالنسبة لعقار تُشكك في سلسلة ملكيته بناءً على هذه الأسباب، افتراض استثنائي وينبغي الإشارة إليه على هذا النحو.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Semanario Judicial de la Federación، السجل الرقمي 2031077,
\textenglish}https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077{

ملاحظة موجزة. في أواخر أغسطس 2026، رفضت المحكمة العليا (Suprema Corte) الطعن النهائي الذي قدمه إميليو لوزويا ضد قرار المحكمة الجنائية (*extinción de dominio*) --- مصادرة الأصول المدنية --- لمنزل «لوماس دي بيزاريس» ، الذي تقدر قيمته بأكثر من 51 مليون بيزو مكسيكي؛ وكانت محكمة جماعية قد أكدت المصادرة في مايو 2026. وترتبط هذه المسألة بتقييم الأصل المصادَر استنادًا إلى قيمته المسجلة.

الطعن الاستعراضي رقم 520/2025 في قضية «»، الذي صدر قراره في 10 يونيو 2026 عن الجلسة العامة، بالإجماع، بناءً على تقرير القاضية لوريتا أورتيز، يقضي بأن للمراهق أهلية الطعن في أمر قضائي يجيز بيع منزل الأسرة في إطار تصفية الطلاق، حيث كان المنزل يمثل العنصر السكني من «alimentos» (النفقة القانونية). وقد تم تسجيل ذلك هنا في سياق تخصيص الملكية.

سطر واحد لكل منها. ماتاموروس، المحكمة المدنية الثانية، الملف رقم 157/2026 (26 أغسطس 2026): *información testimonial* --- شهادة شاهد تم الاستماع إليها في إطار الاختصاص الطوعي --- تقر بأكثر من مائتي سنة من حيازة البلدية لساحة ميغيل هيدالغو (7,196 م^2)؛ وهي صراحةً خطوة في إطار الاختصاص الطوعي نحو إصدار سند الملكية، وليست حكماً متنازعاً عليه. إل دورادو (بحيرة تشابالا): تم تحديدها، ولم يتم التحقق منها --- الدعوى القضائية الأساسية حقيقية (أبطل أمر أمبارو جماعي صادر عام 2017 الجمعيات العامة لعام 2011)، لكن الحكم المبلغ عنه في أغسطس 2026 لم يمكن تأكيده ولا يُعتمد عليه هنا.

تأييد تنظيم الإيجارات، وتأثير ذلك على نهج الدخل. في قضية «أمبارو إن ريفيسي»ُرقم 546/2025، التي نظرت فيها الجلسة العامة في 18 فبراير 2026، طعنت شركة إيجار عقارات في المادتين 2448-D ¶2 و2448-F ¶¶3-4 من القانون المدني لمدينة مكسيكو، بصيغتهما المنشورتين في 28 أغسطس 2024. ولم تمنح المحكمة « amparo»: وبذلك تظل الأحكام سارية المفعول.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الحد الأقصى المنظم للإيجار و ارتفاعه ليس معطىً سوقيًا، بل حدًّا قانونيًّا عليه، و يُقيِّد نهج الدخل في النقطة التي يكون فيها هذا النهج أكثر حساسية --- أي افتراض النمو. إن تقييمًا في مدينة مكسيكو يقوم بتحويل الإيجارات التعاقدية أو السوقية إلى قيمة رأسمالية دون الإشارة إلى كيفية تأثير المواد التنظيمية على مسارها المستقبلي، فإنه يتجاهل قيودًا رفضت المحكمة العليا الآن المساس بها.

لا تؤدي قيود الاستخدام داخل منطقة محمية إلى انقضاء حق الحيازة. في قضيتين amparos تم الإبلاغ عنهما في 3 سبتمبر 2026 بشأن يوم بالام في كوينتانا رو، أيدت المحكمة كلاً من مرسوم المنطقة المحمية وبرنامج إدارتها (*Programa de Manejo*)، وقررت أن القيود المفروضة على استخدام قطع الأراضي داخل المنطقة لا تلغي *propiedad ejidal*. تظل العقارات قائمة رغم القيود؛ ما يتغير هو ما يجوز فعله قانونًا فيها --- وهو ما يمثل مشكلة للمُقيّمين أكثر من كونه مشكلة للمحامي المتخصص في حقوق الملكية، وهو ما يمثل نقطة تقسيم المناطق التشيلية (كوبياب‌ó، في الجزء الخاص بأمريكا الجنوبية من هذا العدد) في صيغة مكسيكية.

الملكية المشتركة، باختصار. يتم تسجيل حقين في الملكية في سطر لكل منهما. وبموجب الحكم رقم ADR 2031362) 187/2025، 5 يونيو 2025)، يجوز للمالك المشترك رفع دعوى استرداد الملكية (reivindicatoria) ضد طرف ثالث مغتصب دون الحاجة أولاً إلى حل الملكية المشتركة. وقد أعاد القضاء في مدينة مكسيكو التأكيد في 9 أبريل 2026 على أن التقادم الإيجابي يتطلب الحيازة بصفته مالكًا: فلا يمكن للمستأجر أو المستعير الاستحواذ على الملكية، مهما طالت السنوات.

ملاحظة تحقق. في القضية المشار إليها أعلاه برقم 5934/2025 (مع القضية المرتبطة بها رقم 805/2026)، التي صدر الحكم فيها في 26 مايو 2026، ألغى المجلس بكامل هيئته قرارًا جماعيًا كان قد تجاهل تحليلًا بموجب المادة 27 للسندات والامتيازات التي يُزعم أنها غير قانونية في الأراضي المتنازع عليها في إيجيدو سان فيسنتي دي لوس بلانيس، باجا كاليفورنيا سور، وأمر بإجراء مراجعة زراعية شاملة. لم يتم تحديد أي قيمة ولم يُذكر أي مبلغ هنا.

مصادر --- المحكمة العليا للعدالة في الدولةó n، موقعة engroses (ملفات PDF رسمية، تُقرأ باللغة الإسبانية): طلب الحماية الدستورية في مرحلة المراجعةó n 546/2025، https://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/02/AR546_2025.pdf ؛ نص المشروع ذي الصلة، http://www2.scjn.gob.mx/Juridica/Engroses/Cerrados/Publico/Proyecto/2026/05/AR9_2026.pdf . يُستمد كل من «يوم بالام» ومراجعة «الإيجيدو» من تقارير باللغة الإسبانية: https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/fallo-historico-de-la-suprema-c orte-le-pone-limites-a-tierras-ejidales-para-proteger-el-yum-balam/ و https://www.cronista.com/mexico/actualidad-mx/adios-a-las-apropiaciones-ilegales-fallo-historico-de-la-suprema-corte-cambia-para-siempre-la-propiedad-de-tierras-ejidales/ ؛ أطروحة رقم 2031362: https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031362 ؛ إعادة صياغة مفهوم «الاستحواذ بالتعدي»: https: //www.poderjudicialcdmx.gob.mx/wp-content/uploads/COMUNICADO_30_2026.pdf .

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

علاوة التبادل ضمن سعر الشراء: محكمة الاستئناف في كاليفورنيا. قرار صادر عن محكمة الاستئناف في كاليفورنيا بتاريخ 1 سبتمبر 2026 يتعلق بمبنى للاتصالات ومركز بيانات في لوس أنجلوس، ويطرح السؤال عما إذا كان سعر الشراء البالغ 438 مليون دولار $ يشمل علاوة تبادل حركة البيانات غير الخاضعة للضريبة --- وهي قيمة غير ملموسة مدرجة في السعر ولكنها خارج القاعدة الضريبية.

Source --- https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/california-court-of-appeal-reverses-telecom-building-property-tax-valuation-ruling

ثلاثة أسئلة، وليس سؤالًا واحدًا: محكمة الضرائب في مينيسوتا. ثلاثة أحكام صادرة في عام 2025 عن محكمة الضرائب في مينيسوتا تدور حول مسائل مختلفة. قضية «دايموند ليك رود إندستريال» (22 أبريل 2025) دارت حول أهمية صفقة بيع حديثة للعقار نفسه؛ بينما ركزت قضية «ماسيز» (10 يوليو 2025) على الاستخدام الأفضل والأعلى ونهج التكلفة، حيث انتصرت المقاطعة؛ أما قضية «وولمارت» # 1864 (20 أكتوبر 2025) فقد ركزت فقط على تقرير مراجعة المقاطعة مقارنةً بتقييم المُقيّمين. مستمد من تقرير سنوي لممارس في هذا المجال، وليس من القرارات.

Source --- https://www.fredlaw.com/lets-talk-about-tax/minnesota-tax-court-valuation-decisions-year-in-review

المكسيك: اعتبار ضريبة عقارية غير متناسبة. 15/2025 2a./J. SCJN (11a.) يقضي بأن الضريبة المفروضة في مدينة مكسيكو predial تنتهك مبدأ التناسب.

Source --- https://sdv.com.mx/compendio/scjn-jurisprudencias-fiscales/ius-2030354/

الأراضي الرطبة الخاضعة لالتزام الحفظ: ساوث داكوتا. في قضية « *Roberts County* v. Pallansch»، 2025 S.D. 52 (18 سبتمبر 2025)، أعادت المحكمة العليا لولاية ساوث داكوتا إحياء الطعن في تقييم الأراضي الخاضعة لحقوق الارتفاق الفيدرالية للأراضي الرطبة. وكانت محكمة الدائرة قد طلبت من المالكين تقديم رأي مُقيّم معتمد . ورأت المحكمة العليا أن دستور الولاية ولا قواعد الإثبات تقتضيان من أي شخص دحض الافتراض القائل بأن التقييم صحيح: «تكفي شهادة موثوقة من أي شاهد مؤهل». وألغت الحكم وأعادت القضية إلى المحكمة الأدنى درجة.

Source --- الرأي (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://ujs.sd.gov/media/5nudqj4c/31020.pdf؛ التقرير: https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report/conservation-easement-wetlands-property-tax-challenge-revived

تم تفضيل نهج الدخل: *Town of Windham Loch View LLC v.* . *Town of Windham Loch View LLC v.* (محكمة كونيتيكت العليا .Super ,.Ct 20 مارس 2026) فضلت نهج الدخل في قضية تتعلق بمصنع سابق.

Source --- https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/connecticut-superior-court-rules-in-favor-of-taxpayer-in-windham-property-valuation-appeal

ليس هناك أصل واحد مخصص لغرض معين: محكمة الضرائب في ولاية أوريغون. قضت محكمة الضرائب في ولاية أوريغون، قسم القضاة الجزئيين ، في 13 نوفمبر 2025، بأن مباني مجمع الشركات لا تشكل أصلًا واحدًا مخصصًا لغرض معين.

Source --- https://news.bloombergtax.com/daily-tax-report-state/oregon-tax-court-partially-grants-taxpayers-appeal-on-property-tax-assessments

حالات مقارنة خارج الفترة الزمنية المنصوص عليها قانونًا: مونتانا. دعوى جماعية مرفوعة ضد إدارة الإيرادات في مونتانا ، تم رفعها في 2 فبراير 2026، وتدعي استخدام حالات مقارنة مستمدة من خارج الفترة الزمنية المنصوص عليها قانونًا للمبيعات.

Source --- https://flatheadbeacon.com/2026/02/05/lawsuit-accuses-department-of-revenue-of-conducting-unlawful-property-assessments/

كندا: لا يوجد شيء على هذا المستوى. لا توجد أي أحكام استئناف متعلقة بالتقييم العقاري في كندا لعام 2025-2026 ترقى إلى مستوى السنة القضائية للمحكمة الضريبية الأمريكية قيد المراجعة. ولا تزال النزاعات المتعلقة بالتقييم البلدي مستمرة؛ ولم يظهر أي منها كمعلم بارز على الصعيد الوطني في مجال التقييم خلال هذه المراجعة الشاملة.

المكسيك: تعريفة مدرسية، وقاعدة خاصة بالمباني السكنية المشتركة. أطروحة 2031687 بتاريخ 23 يناير 2026 تتناول تعريفة «نويفو لي»ó الخاصة بالعقارات المدرسية. *reasunción* 7/2025 تتناول مدينة مكسيكو *valor catastral integral* بشأن الشقق السكنية بموجب المادة 127، و ADR 5829/2025 المعهد الاجتماعي للضمان الاجتماعي (*predial* ISSSTE) في مدينة مكسيكو.

Source --- https://www2.scjn.gob.mx/juridica/engroses/2/2025/42/3_34556 ; https://sjfsemanal.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031687 https://x.com/LeniaBatres/status/2047561677302792352 ; 5_7247_firmado.pdf

المكسيك: قيم الوحدات والخبير الخاص بالمالك. الحكم رقم 0439-2025 الصادر عن محكمة العدل الإدارية في جاليسكو يتناول catastro قيم الوحدات والطريقة التي يمكن للمالك من خلالها تقديم perito خاص به.

Source --- https://tjajal.gob.mx/expedientes/sentencias/20251209030632_I_sentencia0439-2025.pdf

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

الحجز العقاري كإجراء تعويضي: Pung مرة أخرى. *Isabella County* v. Pung يظهر هنا وكذلك تحت بند نزع الملكية: الحجز الضريبي هو في حد ذاته إجراء التعويض، وهذا ما يجعله حالة إقراض بقدر ما هو نزع الملكية.

ادعاء بوجود تحيز في تقييم إعادة التمويل: *Rocket Mortgage* v. DOJ . *Rocket Mortgage, United States v. Maverick Appraisal and Solidifi* (D. Colo.) نجحت القضية في تجاوز طلب الرفض في سبتمبر 2025. ويتمثل الادعاء في وجود تحيز عنصري في تقييم إعادة التمويل ورد المقرض عليه.

Source --- https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/

تسري القاعدة على المستخدم المقصود: *First National Financial Corp.* Letterio v. *First National Financial Corp.* (Alta. KB، 10 ديسمبر 2025) تنص على أن المُقرض الذي لم يكن المستخدم المقصود لا يمكنه مقاضاة المُقيّم بناءً على تقرير يتضمن إخلاء مسؤولية واضحًا.

Source --- https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-clause-whe n-assessing-duty-of-care

لا يوجد التزام بإطلاع المقترض على تقييم البنك: *Bank of Montreal v.* Jain . *Bank of Montreal v.* Jain (المحكمة العليا في أونتاريو، 12 مارس 2026) قضت بأنه في حالة بيع الرهن العقاري، لا يوجد التزام بالإفصاح عن تقييم البنك للمقترض.

Source --- https://ontariorealestatesource.com/mortgagee-sale-no-duty-to-disclose-the-appraisal/

"النشأة مقابل التحقيق": Instafund . في قضية *BC* 1365651 v. *Instafund Mortgage Management Corp.* (BCSC 1680, 19 June 2025 2025)، حددت المحكمة تقييمات القيمة الأصلية استنادًا إلى إمكانات التطوير (حوالي 9.3 C$ million) مقابل تقييمات القيمة المحققة (حوالي 6.2 C$ إلى 88.2 C$ million). الفجوة هي الفرضية، وليست الحسابات.

Source --- https://www.bccourts.ca/jdb-txt/sc/25/16/2025BCSC1680.htm

المكسيك: لم يتم الإبلاغ عن أي حكم قضائي لصالح المقرض ضد المُقيِّم. لم يتم العثور على أي حكم للفترة 2025-2026. ما هو موجود هو أحكام تنظيمية وقانونية: تشترط «إنفونافيت» (Infonavit) اعتبارًا من عام 2026 تقريرًا إلكترونيًا *avalúo* لا يتجاوز عمره ستة أشهر مع جودة فنية dictamen؛ التي تصبح عندها العقارات المرهونة غير كافية *a juicio de peritos*.

Source --- https://www.proceso.com.mx/nacional/2026/8/26/credito-infonavit-2026-cambia-requisitos-estos-documentos-seran-v https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_S ;alidos-desde-agosto-378738.html https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decim ;HF_2025_T4.pdf oquinto/capitulo-i/

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

الاعتماد المتوقع من جانب المشتري: *Aquidneck Trucking* . *Lightspeed Trucking Aquidneck Trucking v.* (D. Mass., 31 يوليو 2025) تسمح بدعوى الإهمال المرفوعة من جانب المشترين ضد المُقيّمين التابعين للشركة بالاستمرار جزئيًا، استنادًا إلى الاعتماد المتوقع.

Source --- https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/

القوس ليس هو المعيار: *Bratt v Jones* ، و Letterio . Letterio (أعلاه) يحدد الواجب حسب المستخدم المقصود. بشأن المعيار نفسه لا توجد أي أحكام صادرة في أمريكا الشمالية خلال تلك الفترة تعيد صياغة المعيار؛ أما الحكم الإنجليزي، *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 --- حيث لا يكفي وجود رقم خارج النطاق دون وجود إخفاق في استيفاء معيار « Bolam » --- فقد تم تضمينه في الملحق الخاص بالإقراض في هذا العدد.

Source --- https://www.mross.com/what-we-think/article/court-of-king-s-bench-confirms-importance-of-disclaimer-c : Letterio lause-when-assessing-duty-of-care

المكسيك: لا يوجد خط موازٍ منشور. لا يوجد خط موازٍ منشور للعام 2025-2026 يتعلق بالإهمال بموجب القانون العام في المكسيك. وتُعالج مسائل الواجب بدلاً من ذلك في قضية «INDAABIN» وقضية تسجيل « perito»، وكذلك في القانون التعاقدي.

Source --- https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-cuarto/parte-segunda/titulo-decimoquinto/capitu lo-i/

كندا: قضية الرسوم الجمركية للفترة المعنية. Letterio ما ورد أعلاه هو قرار الرسوم الجمركية لعام 2025، الذي يطبق *Kokanee Mortgage*، *Capital Direct* و Hall v. Nussbaum.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

وقد فضل التقييم الأحدث: *In re Marriage of Fiechtner* . *In re Marriage of Fiechtner* ، واشنطن كورت الاستئناف القسم الثالث، 31 مارس 2026، يفضل التقييم الأحدث $ 340,000 على التقييم الأقدم $ 410,000، بناءً على مراجعة الأدلة الجوهرية.

Source --- https://www.courts.wa.gov/opinions/pdf/406695_unp.pdf

لا يلزم وجود استنتاجات خاصة: Allen v. Allen . Allen v. Allen ، 28 WY 2026، تسمح بالاعتماد على تقييم لاحق وأعلى للمسكن يعود إلى عام 2025 ($ 541.1 million) دون الحاجة إلى استنتاجات خاصة بموجب القاعدة 52.

Source --- https://www.casemine.com/commentary/us/no-rule-52-request,-no-required-valuation-findings:-presumed-fact-findings-sustain-wyoming-property-divisions-and-equalization-payments/view

التقييم، ثم البيع الموجه: J.H. v. F.H. J.H. v. F.H. ، Slip Op. N.Y. 2026، 50935(U) تم تقييم منزل في ستاتن آيلاند على الرابط $ بمبلغ 4.1 مليون، وتوجيه عملية بيع لاحقة على الرابط $ بمبلغ 5.1 مليون.

Source --- https://law.justia.com/cases/new-york/other-courts/2026/2026-ny-slip-op-50935-u.html

ضوابط تاريخ التقييم: Ledingham . Ledingham v. Ledingham ، 4 SKCA 2026، ينص على ضوابط تاريخ التقييم: تُستبعد المباني التي أُضيفت بعد تاريخ تقديم الطلب، وقد تم إلغاء أمر البيع لصالح القيم المُقدَّرة.

Source --- https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/family/saskatchewan-court-of-appeal-sets-aside-sale-order-in-family-property-division-case/393571

رفض تقييم متأخر: Dougall v. Iredale . Dougall v. Iredale ، 266 ONCA 2025، رفضت المحكمة قبول تقييم متأخر للمزرعة والمسكن بعد انتهاء المحاكمة، مما أبقى على قرار المساواة ساريًا.

Source --- https://canlii.org/en/on/onca/doc/2025/2025onca266/2025onca266.html

رقم من موقع Zillow تم استبعاده لصالح الرقم المنصوص عليه: Handschu. v. Handschu في قضية Handschu v. Handschu، رقم 25A-DN-1949 (محكمة إنديانا الاستئناف، 6 مارس 2026؛ قرار مذكرة، ليس سابقة ملزمة)، كانت المحكمة الابتدائية قد قدرت قيمة مسكن الزوجية بمبلغ 215,000$، وهو الرقم الذي عُرض على الزوج أثناء الاستجواب المضاد باعتباره رقم زيلو. نقضت محكمة الاستئناف الحكم وأعادت القضية لإصدار حكم بقيمة 200,000$، وهي القيمة الواردة في خطاب الوسيط الذي استخدمه كلا الزوجين.

Source --- https://cases.justia.com/indiana/court-of-appeals/2026-25a-dn-01949.pdf

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

***Estate of Kalikow v.* Commissioner** ، الدائرة الثانية، 4 مارس 2025، تتضمن حصة شراكة QTIP بالقيمة المنصوص عليها؛ ولم تؤد تسوية مطالبة بالدخل إلى انخفاض السوقية.

Source --- https://www.jdsupra.com/legalnews/qtip-trust-liabilities-and-estate-tax-1597895/

توزيع العائدات بعد بيع بموجب تفويض: Robinson . Robinson (محكمة الأراضي في ماساتشوستس 2026) تتعلق بأرض موروثة يمتلكها أحد عشر شقيقًا وشقيقة. قام المفوض بالبيع؛ وتتمثل الخلافات في توزيع $ 853,911 من العائدات.

Source --- https://masslawyersweekly.com/files/2026/08/14-036-26.pdf

المكسيك: القيمة في موقع « *extinción de dominio* ». الخاص بمنزل لوزويا في لوماس دي بيزاريس، والذي ورد في ما سبق أنه قيد نزع الملكية. وهو أقرب ملف بارز يتعلق بقيمة أحد الأصول العقارية، وإن لم يكن قضية ضريبة عقارية بالمعنى المتعارف عليه في الولايات المتحدة.

Source --- https://www.infobae.com/mexico/2026/08/29/scjn-desecha-recurso-de-emilio-lozoya-y-deja-firme-extincion-de-dominio-de-residencia-en-lomas-de-bezares/

كندا: لا توجد تقييمات للمقارنة. لم تصل أي تقييمات كندية لضريبة التركة أو تقييمات العقارات «بتاريخ الوفاة» لعام 2025-2026 إلى مستوى .Kalikow وتعد ملفات العائلات ومصادرة الممتلكات المذكورة أعلاه أقرب حالات التقييم المتنازع عليها التي تم نشرها.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

سعر الصفقة يتجاوز القيمة التقديرية للخبراء: *ES NPA Holding LLC v.* Commissioner. *ES NPA Holding LLC v.* Commissioner لا يزال هذا هو المرجع الممارسي للفترة 2025-2026: صفقة بقيمة 30 مليونًا، تم إبرامها وفقًا لمبدأ الاستقلالية $ تجاوزت القيمة التقديرية للخبراء التي حددتها الدائرة $ البالغة 5.52 مليونًا في مسألة العائد على رأس المال .

https://www.bdo.com/insights/tax/can-partners-arm-s-length-agreements-on-valuation-survive-irs-scrutiny --- **Source**

مالكو الكيانات ليسوا أفرادًا: *Sagland, LLC* v. Flouret. *Sagland, LLC* v. Flouret (محكمة الاستئناف بولاية نيويورك ، ، القسم ، الدائرة الثانية، 19 أغسطس 2026) قضت بأن مالكي الصناديق الاستئمانية والشركات ذات المسؤولية المحدودة ليسوا «أفرادًا»، وبالتالي فإن «قانون التقسيم الموحد لممتلكات الورثة» لا ينطبق.

https://www.nycourts.gov/courts/ad2/Handdowns/2026/Decisions/D81349.pdf --- **Source**

كندا: لم تكن هناك أي قضية بارزة تتعلق بالقيمة العادلة في هذه الفترة. لم تظهر أي قرارات كندية بشأن القيمة العادلة أو الإضطهاد في مجال العقارات لعام 2025-2026 في هذا الاستعراض. وتتمثل التقييمات ذات القيمة المالية العالية والمتعلقة بالمصالح ذات الصلة في ملفات البنية التحتية و نزع الملكية --- Metrolinx أعلاه و Remington أدناه.

المكسيك: لا يوجد رأي مماثل. لا توجد أي قرارات مكسيكية منشورة بشأن القيمة العادلة للشركات أو عمليات الاستحواذ العقاري للفترة 2025-2026 يمكن مقارنتها بممارسة المادة 238 في جزر كايمان أو بقضية « *ES NPA*» في محكمة الضرائب الأمريكية.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

كندا --- عندما لا تكفي التعويضات: مسار الإنفاذ المحدد

التفرد هو استنتاج تقييمي. ثلاث أحكام استئنافية صدرت في غضون أربعة عشر شهراً تركزت على ما إذا كان المال يمكن أن يحل محل الأرض، وهذا السؤال --- كفاية التعويضات --- هو قابلية الاستبدال متخفية تحت ستار التعويض. في قضية *Culos Development v Baytalan* (265 BCCA 2025)، أمرت محكمة الاستئناف في كولومبيا البريطانية بالتنفيذ المحدد لخيار شراء موقع تطوير عقاري في كيلونا، وحددت تفرد الموقع في التخطيط الخاص به ووضع إعادة تقسيم المناطق بدلاً من أي قيمة عاطفية للأرض السكنية. في قضية « *Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc.*» (21 ONCA 2026)، رفضت محكمة الاستئناف في أونتاريو الإنفاذ المحدد لـ 7.45 فدانًا من الأراضي الشاغرة في كاليدون --- غير الفريدة --- و قضت بأن مطالبة التعويض التي تم إغفالها في المحاكمة لا يمكن إضافتها لاحقًا؛ وقد تم اختبار معدل الرهن العقاري المتدرج المستحق الدفع في تاريخ استحقاق الرصيد بموجب المادة 8 من قانون الفوائد. وفي قضية *RStyle Enterprises v 1308879 B.C.* Ltd. (168 BCCA 2026)، قُدر مبلغ $وُضع كوديعة بقيمة 1.1 مليون في صفقة $فاشلة لشراء 11 مليون لعشر قطع أراضي (العملة كما وردت في التقرير) بأنه يدعم حق الحجز للمشتري القادر على تأسيس شهادة الدعوى المعلقة. 1785192 *Ontario v Ontario H LP* (775 ONCA 2024، لا تزال المرجع المعمول به) تحدد الحدود: المستأجر الذي يمارس خيار الشراء ويحجب جزءًا من الثمن يفقد هذا الخيار.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. مسألة «التفرد» هي مسألة تقييمية يُبت فيها القضاة: ما إذا كان هناك بديل قابل للمقارنة متاح عند مستوى مبلغ التعويض. وقد أقرت قضية « Culos» بوجود التفرد في الشيء نفسه الذي يحدده تقييم المشاريع العقارية من حيث السعر --- أي الحقوق

--- بينما قضت قضية « Rabinowitz» بعدم وجوده في المساحات الخالية من البناء، وذلك تحديدًا لأن السوق يحتوي على بدائل. تحليل الاستبدال الذي يجريه المُقيّمين، المُعدّ لتحديد القيمة، هو نفس التحليل الذي تجريه محكمة التعويضات من أجل منح التعويض.

مصادر --- تعليق Culos (يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.blg.com/en/insights/2026/01/beyond-damages-when-specific-performan
ce-prevails-in-british-columbia-real-estate-litigation؛ Rabinowitz: https://www.mondaq.com/canada/real-estate/1819566/
stepped-mortgage-rates-specific-performance-and-the-risks-of-litigation-strategy-three-lessons-from-rabinowitz؛ RStyle:
https://www.canadianlawyermag.com/practice-areas/real-estate/bc-court-of-appeal-grants-appeal-of-claimant-of-interest-i
n-land-based-on-purchasers-lien/394043؛ Ontario 1785192: https://wildlaw.ca/wp-content/themes/wildlaw/transaction-pdfs/
court-of-appeal-rules-that-purchase-option-mechanics-must-be-followed.pdf. تستند هذه المدخلات إلى التقارير والتعليقات المحددة، وليس إلى نصوص الأحكام التي اطلع عليها هذا القسم.

تم تأكيد قرار التقييم: Co. *Cincinnati Ins.* v. Koffler . *Cincinnati Insurance Co* v. Koffler، 840 A.D.3d 239 (2d Dep't، 18 يونيو 2025)، الذي أكد قرار التقييم المتعلق بحريق: لا يوجد احتيال أو تحيز أو سوء نية.

Source --- https://nycourts.gov/reporter/3dseries/2025/2025_03711.htm

Source --- https://www.mondaq.com/unitedstates/insurance-laws-and-products/1830424/ohio-supreme-court-reinforces-finalit
y-of-binding-insurance-appraisals

يقرر المحكم ماهية الممتلكات: *Cantina Enterprises II* . *Property-Owners Cantina Enterprises II v. Insurance* (Mich. App. Ct. 2026) الذي يترك الأمر للمحكم وللتقييم لتحديد ما يُعتبر ممتلكات شخصية تجارية بمجرد الاعتراف بتغطية الحريق.

Source --- https://milawyersweekly.com/news/2026/03/05/insurance-fire-appraisal-2/

إلغاء حكم بتعويض قدره 187 مليون دولار في قضية «$ »: *Portofino Master HOA Westchester Surplus v.* . *Portofino Master HOA Westchester Surplus v.* (المحكمة الجزئية الشمالية لفلوريدا، 22 سبتمبر 2025) ألغت حكمًا بتعويض قدره 187 مليون دولار في قضية «$ » المتعلقة بإعصار «سالي» و أمرت بتشكيل هيئة تحكيم جديدة.

Source --- https://law.justia.com/cases/federal/district-courts/florida/flndce/3:2023cv00453/454006/367

لا يُعد الرماد والحطام خسارة مادية مباشرة: Wawanesa v. Gharibian . Wawanesa v. Gharibian، App. Cal. 108 5th 730 (2025)، تنص على أن إزالة الرماد والحطام الناتج عن حريق غابات قريب لا تُعد «خسارة مادية مباشرة». وتدور المعركة الموازية المتعلقة بتقييم برنامج التعويضات في نماذج انخفاض القيمة الخاصة بحريق إيتون، (RAND 2025).

Source --- https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/insurance-reinsurance-2026/usa-california/trends-and-developme
nts ; https://www.rand.org/content/dam/rand/pubs/research_reports/RRA4300/RRA4357-1/RAND_RRA4357-1.pdf

تأخير في التنفيذ بسبب خطوط النقل: ENMAX *Remington Development v.* . *Remington Development v.* ENMAX (Alta. KB، 15 سبتمبر 2025) منحت شركة C$ 08.11 مليون تعويضاً عن التأخير في التنفيذ الناجم عن خطوط النقل.

Source --- https://www.canadianlawyermag.com/cl-plus/cases/11999

حيث توجد الوثائق المكسيكية. تعد المكسيك غنية في الفئتين الأوليين --- قرارات نزع الملكية والاجتهاد القضائي الخاص بـ predial --- و فقيرة في الفئات الست المتبقية من حيث آراء التقييم الاستئنافية المنشورة . وغالبًا ما تُعرض هذه النزاعات في amparo ، أو في *extinción de dominio* ، أو في قرارات التحكيم الصادرة عن المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار (Vulcan Access Business Group؛ ICSID) أكثر من عرضها في محاكم الأسرة أو قضايا تقييم التأمين.

لا يُفرض إجراء التقييم طالما أن التغطية التأمينية موضع نزاع: *Affiliated FM FutureCare Health v.* . *Future-Affiliated FM Insurance Co Care Health v.*, 2026 WL 1947844 (D. Md. 2026)، رفضت المحكمة فرض إجراء التقييم طالما أن التغطية التأمينية لا تزال موضع نزاع --- الأمر يتعلق بترتيب العمليات، وليس الرقم.

Source --- https://www.jdsupra.com/legalnews/court-declines-to-compel-appraisal-1414698/

كندا: تقييم منزل لم يعد موجودًا. تقرير تجميعي عن الممارسات لعام 2025 يتناول التعويضات على أساس تكلفة الاستبدال للمساكن المدمرة --- ما هو المبلغ القابل للاسترداد عندما يتعذر إصلاح المبنى.

Source --- https://www.mondaq.com/canada/professional-negligence/1683826/beyond-repair-valuing-residential-property-loss-in-litigation

المكسيك: يُحدد مقدار التعويض في قرارات التحكيم المتعلقة بالعقود. لم يتم العثور على أي قرار مكسيكي منشور بشأن بند التقييم في حالات الحرائق أو الأعاصير للفترة 2025-2026. وتتمثل قرارات تحديد مقدار الخسارة ذات القيمة المالية العالية في قرارات التحكيم المتعلقة بالعقود المسجلة تحت بند نزع الملكية --- Vulcan و L1bre.

حالة التغطية والإكمال

تتناول هذه الحلقة ما تم التوصل إليه، وليس كل ما تم اتخاذه من قرارات. المسائل المعلقة:

- **الولايات المتحدة**. تم التوصل إلى القرارات الواردة في التقرير من خلال المواقع الإلكترونية الخاصة بالمحاكم ومن خلال التقارير القانونية، وتوضح كل حاشية المصدر الذي استُقيت منه المعلومات. لم يتم إجراء بحث منهجي في تقارير «حق المصادرة» أو التقارير المتعلقة بضريبة العقارات، ولذلك فإن الطعون في التقييمات الحكومية --- التي تشكل أكبر مجموعة من الدعاوى القضائية الأمريكية المتعلقة بالتقييم من حيث الحجم --- ممثلة بعدد قليل من الحالات. تم سحب إحدى حالات شراء حصة التجزئة التي تم تحديدها لهذه الحلقة (محكمة لوس أنجلوس العليا، 2026) لأن المصدر المسجل لها كان يتعلق بقضية مختلفة.
- **كندا**. تم ذكر كيبيك وأونتاريو استنادًا إلى قوانينهما؛ وقد تم الإبلاغ عن قرار واحد بموجب قانون كيبيك لعام 2023 وقرار واحد صادر عن محكمة الأراضي في أونتاريو، مع وجود قرارات من كولومبيا البريطانية وألبرتا وساسكاتشوان تندرج تحت فئات أخرى. لم يتم الاطلاع على حكم محكمة الاستئناف في نيو برونزويك بشأن حق الملكية الأصلي، وتم إدراج عدة بنود كندية كما هي محددة دون التحقق منها حيثما يشير النص إلى ذلك. ولم يتم استعراض موقع المحكمة الفيدرالية العليا (*Expropriation Act*).
- **المكسيك**. تم ذكر القانون من نصه. رفضت مواقع المحكمة العليا (Suprema Corte) الوصول الآلي إليها بشكل كامل، لذا تستند الأحكام المكسيكية إلى المنشور الأسبوعي للمحكمة كما تم إعادة نشره في أماكن أخرى وإلى التقارير الصحفية، أما أمر الحماية (amparo) المتعلق بـ«إيجيدو» الصادر في مايو 2026 فهو مستمد من مصادر صحفية ولم يُنشر.

قضايا قضائية حديثة في أمريكا الوسطى: كوستاريكا، غواتيمالا، بنما

ترجمة AI من الإسبانية إلى الإنجليزية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها.

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/35aawn75

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل المناطق القضائية التي شملها الاستطلاع في هذا العدد أو في العدد 1.

النطاق والمصادر

يتناول هذا الجزء ثلاث ولايات قضائية في أمريكا الوسطى --- غواتيمالا، وكوستاريكا، وبنما --- لم يتم تناول أي منها في العدد 1. ويتناول موضوعه كيفية تقييم العقارات في تلك البلدان وكيفية تحديد القانون لهذا المبلغ. نزع الملكية --- أي الاستيلاء على العقارات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الاستملاك» (eminent domain) أو «المصادرة» (condemnation) --- تشكل الجزء الأطول من هذا العدد: قراران تحكيميان بموجب معاهدة استثمار ضد غواتيمالا، والفصل في كوستاريكا بين العملية الإدارية والعملية القضائية justiprecio، وعملية مصادرة في بنما لم يتم تحديد قيمتها بعد. وهذا ليس حدود الموضوع: فإصلاح ضريبة *avalúo* الممتلكات في غواتيمالا، وقاعدة ضريبة التحويل في بنما ومدة الاستهلاك، والسعر الأساسي في مزاد قضائي بنمي، والتقييم الكوستاريكي بشأن تقسيم الممتلكات الزوجية، كلها تُعالج أدناه تحت عناوينها الخاصة.

لم يُنشر سوى القليل من هذه القرارات القضائية. فقد تمت قراءة قراري التحكيم الغواتيماليين باللغة الإنجليزية على موقع «جوس موندي» (Jus Mundi)، بينما تمت الإشارة إلى قرار واحد صادر عن «السالا الدستوري» في كوستاريكا في قاعدة بيانات المشروع (Nexus).

و أما قرار «السالا تيرسيرا» البنمية فهو معروف من ملخص «Procuraduría de la Administración»، وليس من نص الحكم نفسه. أما الباقي --- ملف حزب PCCP، والمرسوم الغواتيمالي، وقاعدة المزاد البنمية، وحالات التحكيم المتعلقة بالقناة والميناء، والممارسة المتعلقة بقانون الأسرة في كوستاريكا --- فيستند إلى تقارير صحفية أو تعليقات من ممارسين في المجال، ويتم الإشارة إليه على هذا النحو عند الاستخدام. لا ينبغي الاستشهاد بأي رقم من هذه الجزء دون ذكر المصدر الذي استمد منه.

المصدر. المواد المقروءة باللغة الإسبانية يُشار إليها عند الاستخدام بملاحظة " **المصدر**" تحتوي على رابط للنص الأصلي. وأي شيء تقوله هذه الدائرة بشأن مثل هذا القرار هو مجرد ملخص خاص بها مكتوب باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لنص المحكمة، ويجب على النسخة الإسبانية من هذه المجلة أن تعرض هذه المقاطع كوصف تحريري وأن تتبع الرابط بدلاً من ترجمة هذه النصوص الإنجليزية إلى الإسبانية.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

غواتيمالا --- تاريخ التقييم، ومخزون تم تسعيره بناءً على التحليل

Kappes --- تم الاتفاق على القيمة السوقية العادلة، أما كل ما عدا ذلك فهو موضع نزاع. في قرار تحكيم صادر في 23 ديسمبر 2025 بشأن حق التعدين في تامبور / لا بويا، اتفق الطرفان على أن المعيار هو القيمة السوقية العادلة ثم اختلفا حول كل عنصر من عناصرها تقريبًا: التاريخ الذي كان من المقرر تحديد القيمة فيه (*ex ante* 2016 مقابل تاريخ صدور قرار التحكيم)، ومسار أسعار الذهب، والتدفقات النقدية المخصومة مقابل التكاليف غير القابلة للاسترداد، وتسعير مخزون مركزات الذهب المصادرة --- الذي قيّمه خبير المدعي على أنه الغرامات المصادرة مضروبة في السعر الفوري ونسبة قابلية الدفع البالغة 83 في المائة. ورفضت هيئة التحكيم الدعوى، التي تجاوزت قيمتها$400 مليون دولار أمريكي.

***Energía y Renovación* --- مقياس للتكلفة، مطروحًا منه ما لم يتم التخفيف من آثاره.** وفي قرار صادر بتاريخ 31 مارس 2025، دارت المنازعة حول مقدار التعويض بين التكاليف المهدرة للمدعي البالغة$8.146 مليون دولار أمريكي و الرقم الذي قدمته الدولة البالغ$7.35 مليون دولار أمريكي. اعتمدت هيئة التحكيم على التكاليف، وخصمت منها الأصول القابلة للاسترداد والضرائب، ثم خفضت النتيجة بنسبة 20 في المائة لعدم اتخاذ تدابير لتخفيف الخسارة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا يُعد أي من القرارين تقييمًا لقطعة أرض، ولا ينبغي الاستشهاد بأي منهما على هذا النحو. فما يتناولانه هو مسألة التاريخ في أبسط صورها القضائية --- حيث يُسفر نفس الأصل يُنتج أرقامًا مختلفة جوهريًّا اعتمادًا على ما إذا كان قد تم تقييمه قبل الإجراء موضوع الشكوى أو في تاريخ صدور الحكم ---، وفي قائمة المخزون المركّز، مثال واضح بشكل غير عادي على تسعير المخزون بناءً على التحليل والسعر الفوري وعامل القابلية للدفع بدلاً من المقارنة.

ملاحظة توضيحية. تم إدراج إصلاح النظام الضريبي-الكتابي التابع لـ IUSI (المرسوم رقم 18-2026) ضمن قسم «الضرائب» أدناه، حيث ينتمي. أما إحالة القضية رقم 550.13 (مايا أشí / فينكا بوينا فيستا) من لجنة حقوق الإنسان الأمريكية (IACHR) إلى محكمة البلدان الأمريكية، التي أُبلغ عنها في 28 يوليو 2026، فتتعلق بحق الملكية الجماعية ولا تتضمن أي رقم منشور للتعويض العادل. ولم يتم إدراجها كقيمة تقديرية.

مصادر --- جائزة Kappes (باللغة الإنجليزية): https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025؛ جائزة *Energía y Renovación* (باللغة الإنجليزية): https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025؛ تقارير IUSI حول الإصلاح: https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/.

كوستاريكا --- العرض الإداري، و المحامي المعين من قبل المحكمة perito

تقييمان، أحدهما فقط ملزم. ويُعد التركيب القانوني بموجب «قانون المصادرة» (Ley de Expropiaciones)، المواد 21--22 و30 و 32، أوضح مبدأ justiprecio بين الولايات القضائية التي أُضيفت هذا الربع. و«القيمة الإدارية» *avalúo* هي عرض الدولة، وليس التعويض. ولدى المالك خمسة أيام عمل للتقدم بالاعتراض. وفي حالة تقديم الاعتراض، يتم تحديد justiprecio القضائي من قبل خبير تقييم

معين من قبل المحكمة perito، ويجب أن يتناول التقييم التضاريس، وحالة واستخدام التحسينات، ومبيعات العقارات المجاورة، والاستخدام التجاري والصناعي، وحقوق المستأجرين، والرهونات. وترفض المحاكم الاقتراح القائل بأن «القيمة الداخلية» (*avalúo*) يمكن أن تكون صفرًا بشكل قانوني.

وديعة توضيحية. ويشير الملف الإداري المذكور في المواد الخاصة بالنيابة العامةa General de la Repúblicaí إلى عرض مودع بقيمة 6.380 مليون كرون روماني، موزعة على النحو التالي: 8.98 مليون كرون روماني مقابل الأرض، و 2.272 مليون كوستاريكي للأعمال التكميلية، و 6.9 مليون كوستاريكي لتعويضات الإيجار. وتستحق النسب الانتباه: ففي ذلك الملف، كانت قيمة الأرض أقل من ربع العرض.

القرار رقمón 2026-03364 --- قيد غير محدد المبلغ. في 28 يناير 2026، أصدرت المحكمة الدستورية حكمًا بشأن طعن في المرسوم رقم ،25902-MIVAH المتعلق بالمنطقة الخاصة «Á» (المنطقة الكبرى)، بعد أن رفضت INVU عمليات تقسيم الأراضي لأسباب تتعلق بالتخطيط. تتعلق القضية بالقيود المفروضة على حقوق التطوير وليس بالكمية: فالنتيجة المالية حقيقية ولكنها ضمنية، ولم يُمنح أي مبلغ.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تفصل كوستاريكا بين هذين النوعين من التقييم مؤسسيًّا بطريقة لا تتبعها أنظمة عديدة، و يُعد هذا الفصل الدرس العملي المستفاد. فالتقييم الإداري *avalúo* الذي يُعد كعرض، والتقييم القضائي justiprecio الذي يُعده خبير تابع للمحكمة، هما أداتان مختلفتان تستهدفان جمهورين مختلفين، وقائمة المراجعة القانونية الخاصة بالتقييم الثاني واضحة بشكل غير معتاد --- فحقوق المستأجر والرهونات هي بنود محددة، وليست تعديلات تُترك لتقدير المُقيّمين (المُثمنين).

ملاحظة التحقق: لم يتم العثور على أي قرار صادر عن كوستاريكا في الفترة 2025--26 يعيد صياغة مقارنة المبيعات وتركيبة التكاليف. ولا تزال القضية قيد النظر هي القضية الإدارية *avalúo* مقابل القضية القضائية .perito

مصادر --- المحكمة الدستورية، القرارón 03364-2026 (قراءة باللغة الإسبانية): https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-362426؛ بشأن *avalúo* يساوي صفرًا: https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912؛ ملف النيابة العامة ((PGR *justiprecio* (باللغة الإسبانية): https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInform=1&strTipM=IP1&paramInf=1&param5=18-016832-0007-CO&param1=AIP&nValor1=1&e=0؛ إرشادات للممارسين (باللغة الإسبانية): https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos.

بنما --- نزاع حول ملكية العقار، وموقع peritos تم حظره

شركة PCCP ضد المرسوم التنفيذي رقم 90. قدمت شركة ميناء كولون للحاويات في بنما ،(PCCP) وهي الجهة التي كانت تمتلك حق الامتياز سابقًا لميناء الحاويات في جزيرة مارغاريتا، في 19 ديسمبر 2025، أمام الغرفة Tercera التابعة للمحكمة العليا دعوى ضد المرسوم التنفيذي رقم 90 الصادر في 20 أكتوبر 2025، والذي أمرت بموجبه الرئاسة بممارسة نزع الملكية على واحد وأربعين fincas على الجزيرة. تكمن أهمية التقييم في أن عملية تحديد السعر قد توقفت. أفاد موقع *La Prensa* أن شركة PCCP نفسها قد منعت المفتشين الماليين (peritos) التابعين لوزارة الاقتصادí والمالية و المراقب المالي العام í)) من دخول المنطقة، وأن مبلغ التعويض الذي سيتعين على الدولة دفعه غير معروف. وقد أمر المرسوم بالمصادرة؛ ويُذكر أن المالك الذي يطعن في ذلك قد منع مقيّمي الدولة من دخول الأرض، ولا يوجد رقم محدد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إذا كان التقرير دقيقًا، فإن العائق في هذه الحالة ينبع من المالك، وليس من الدولة. قد يرى المالك الذي يطعن في شرعية المصادرة أن تقييم الدولة يمثل خطوة في نفس العملية المطعون فيها ويرفض التعاون معها؛ وتكلفة هذا الموقف هي أن التعويض يظل غير محدد بينما يتم النظر في الطعن. وعندما يتعذر إجراء التقييم، يتأخر تحديد تاريخ القيمة، ويثير كل شهر من هذا التأخير تساؤلاً حول السوق التي سيتم استخلاص الرقم النهائي منها. ولا يذكر التقرير من يمتلك fincas، ولا يُفترض هنا أي شيء بشأن هذه النقطة.

ملاحظة تحقيقية. لم يتم العثور في المصادر المفتوحة على أي حكم منشور صادر عن المحكمة العليا في بنما (justiprecio) لعامي 2025-2026 الذي يحدد تعويضات نزع الملكية. إن قرار المحكمة العليا الأولى (Primer Tribunal Superior) الصادر في 13 مايو 2026 برفض الدعوى المرفوعة من شركة «أكوردو مونيسيبال» (amparos) ضد «أكوردو مونيسيبال 270» (Acuerdo Municipal 270) يبقي خطة سان فرانسيسكو المحلية لاستخدام الأراضي سارية المفعول؛ وتعتبر تقسيمات المناطق من هذا النوع عاملاً محدداً للقيمة، كما توضح المواد التشيلية الواردة في قسم «قضايا المحاكم الأمريكية الجنوبية الحديثة» (C7) في هذا العدد، لكن المحكمة لم تحدد أي رقم. أما الإجراءات الجنائية comiso المتعلقة بالمساكن في إطار عملية «ó» و«énesis» فهي مصادرة وليس تقييم. ولم يتم تضمين أي منهما. تم الإبلاغ عن قضية PCCP المذكورة أعلاه من خلال تحقيق صحفي واحد؛ ولم يتم الاطلاع على ملف الدعوى نفسه، ولم يصدر أي حكم أو تقييم. يُشار إلى التحكيمات المتعلقة بامتيازات القنوات والموانئ في قسم «نزاعات الشراكة، والمساهمين، وعمليات الشراء» أدناه، حيث تكون القيمة محل النزاع هي قيمة الامتياز وليس قيمة الأرض.

مصادر --- دعوى PCCP ضد المرسوم التنفيذي رقم 90، *La Prensa* الوحدة التحقيقية (اقرأ باللغة الإسبانية): https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/؛ سان فرانسيسكو / الاتفاق رقم 270 (باللغة الإسبانية): PLOT https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

غواتيمالا --- تم تعيين معدل ضريبة IUSI على صفر. يحدد المرسوم رقم 18-2026 المؤرخ 28 أغسطس 2026 معدل ضريبة IUSI عند الصفر على العقارات السكنية والمتعددة الاستخدامات، كما يعيد تحديد المعدلات التجارية. هذه الإصلاحات تشريعية وتغير من يتحمل الدفع بدلاً من كيفية تقييم المُقيّمين؛ وقد تم تسجيلها هنا لأنها تزيل، دفعة واحدة، السبب الرئيسي الذي كان يُستند إليه في تقييم العقارات السكنية في غواتيمالا بشكل عام. وأفادت التقارير أن خمساً وأربعين بلدية لم تحصل على أي ضريبة IUSI على الإطلاق في عام 2025، مما يشير إلى أن السجل العقاري في معظم أجزاء البلاد كان مجرد سجل نظري.

ضريبة ITBI --- السعر المذكور في سند الملكية أو القيمة المساحية، أيهما أكبر. تبلغ ضريبة نقل الملكية في بنما 2 في المائة من أيهما أكبر: السعر المذكور في سند الملكية أو القيمة المسجلة في السجل العقاري (*valor catastral*). وهذا ينطوي على قاعدة تفضيل القيمة المسجلة في السجل العقاري على القيمة التعاقدية في كل عملية إتمام صفقة. وهي قاعدة مالية وليس تقييمًا قضائيًا، لكنها القاعدة التي يواجهها المُقيّمين البنميين في أغلب الأحيان.

***Adama Real State v DGI* --- حد أدنى لمدة الاستهلاك.** قررت الدائرة الثالثة بالمحكمة العليا في 22 يوليو 2025 أنه لا يجوز تقصير مدة الاستهلاك للعقارات إلى ما دون ثلاثين عامًا، تطبيقًا للمادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 170 لعام 1993. وهذا الحكم ذو أصل ضريبي وذو تأثير منهجي مباشر.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا هو القرار البنمي الصادر في تلك الفترة الذي يركز على مدخلات التقييم بدلاً من المعاملة. ويتم اتباع نهج التكلفة عن طريق خصم الاستهلاك المستحق من تكلفة الاستبدال، ويُحدد معدل هذا الخصم بناءً على العمر الافتراضي المفترض. وحيث إن سلطة الضرائب، والآن المحكمة، تفرضان حدًا أدنى مدته ثلاثون عامًا، فإن التقرير البنمي الذي يفترض عمرًا اقتصاديًا أقصر للتحسينات يؤكد أمرًا رفضت «السالا تيرسيرا» قبوله، وينبغي أن توضح سبب ذلك. ويمكن تعميم هذه النقطة: فـ عمر الاستهلاك ليس معيارًا تقنيًّا محايدًا بل هو معيار مختلف عليه، وهو موضع خلاف هنا في المحكمة الوحيدة التي أصدرت حكمًا بشأنه.

Source --- المرسوم الغواتيمالي رقم 18-2026، تقرير صحفي (بالإنجليزية): https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-hom؛ إرشادات للممارسين (باللغة الإنجليزية): ITBI، https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-n-es-foreign-owners-2026/؛ *Adama Real State, S.A.* v DGI، القاعة الثالثة، 22 يوليو 2025، ملخص قرار المدعي العام الإدارة de la Administración (قُرأ باللغة الإسبانية؛ ولم يُقرأ الحكم نفسه): https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

بنما --- القانون رقم 415 لعام 2023 ضد القانون الجديد. إن مسألة التقييم البنمية الراهنة للفترة 2025-2026 لا تتعلق بمقدار نزع الملكية بل بالسعر الأساسي في المزاد القضائي . وقد عدّل القانون رقم 415 المؤرخ 22 نوفمبر 2023 Có digo Judicial بحيث تحدد المحكمة السعر الأساسي استنادًا إلى القيمة السوقية للعقار، بناءً على *avalúos* المقدم من الأطراف. ويُشار إلى Có digo Procesal Civil (القانون رقم 402 المؤرخ 9 أكتوبر 2023)، الساري المفعول اعتبارًا من 9 أكتوبر 2025، وُصف في تعليقات الممارسين بأنه يأخذ كمحور المبلغ الذي حدده الطرفان في سند الرهن العقاري، وفي حالة عدم تحديد أي مبلغ، فإن أعلى قيمة من بين القيمة الكادسترية والتقييم القضائي *avalúo* الذي يتم إجراؤه باستخدام peritos . وأيهما يسري على عملية بيع معينة هو موضوع النزاع العملي المتمثل في «أي رقم نستخدم». لم يُطلع على النص الرسمي لأي من القانونين في هذا البند، ولم يتم العثور على أي قرار يطبق القاعدة الجديدة.

Source --- القانون رقم 415 لعام 2023 (النص الرسمي، باللغة الإسبانية؛ تم العثور عليه، لم يُقرأ بالكامل): https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf؛ J. Baso، «Elementos novedosos en los remates judiciales en el nuevo Código Procesal Civil»، IPAL، 14 أغسطس 2024 (تمت قراءته باللغة الإسبانية): https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

quarter. this category this in decisions No

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

كوستاريكا --- تقييم gananciales . لم يتم العثور على أي قرار محدد بشأن المبلغ المالي للفترة 2025-2026. ما توفره هذه الفترة هو ممارسة راسخة، وهذه الممارسة محددة بما يكفي للإبلاغ عنها: بموجب المواد من 41 إلى 54 من قانون الأسرة، يتم تقسيم gananciales بناءً على تقييم قضائي *avalúo* يقوم به متخصص مسجل لدى Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. المثال العملي الوارد في أدبيات الممارسين هو منزل بقيمة$ 220,000 مقابل رهن عقاري بقيمة$ 50,000، حيث يتم التقسيم بمبلغ $ 85,000 لكل طرف.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك سمتان تميزان هذا النظام عن النموذج الأمريكي. يتم تعيين المُقيّمين من قبل المحكمة من سجل المهنيين بدلاً من تعيينهم من قبل أحد الأطراف، لذا فإن التنافس بين الآراء المتعارضة الذي يحرك معظم عمليات تقييم الطلاق في الولايات المتحدة لا يظهر بنفس الشكل؛ كما أن خصم الرهن يُدمج في عملية التقسيم بدلاً من أن يكون موضع نزاع، مما يمنع النقاش حول ما إذا كانت الديون أم حقوق الملكية هي الأصل الزوجي. وعندما يكون التقييم فردياً ومعيناً من قبل المحكمة، فإن الجدل ينتقل من القيمة إلى التاريخ، والممارسة في كوستاريكا محدودة فيما يتعلق بالتاريخ.

Source --- الممارسة المتبعة في كوستاريكا بشأن قانون «*avalúo*» المتعلق بالطلاق وفصل الممتلكات (اقرأ باللغة الإسبانية): https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

quarter. this category this in decisions No

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

امتيازات القناة والموانئ، كما ورد في: في يناير 2026، أعلنت المحكمة العليا عدم دستورية امتياز عام 1997 الذي كانت بموجبه شركة موانئ بنما (PPC)، وهي شركة تابعة لـ CK Hutchison، تدير مينائي بالبوا وكريستóbal، وفي فبراير، استولت الدولة على السيطرة على كلا المحطتين. وتسعى شركة PPC إلى إجراء تحكيم تعاقدي وفقًا لقواعد غرفة التجارة الدولية، حيث يُذكر أن مطالباتها تتجاوز$ 2 billion دولار أمريكي؛ وفي 20 أغسطس 2026، أعلنت شركة CK Hutchison عن دعوى تحكيم منفصلة بموجب معاهدة الاستثمار تطالب فيها بأكثر من$ 5.1 مليار دولار أمريكي.

the on reasoning its for carried is It .*the value of a port concession* measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure

ولم يُعرف بعد الإجراء الذي ستطبقه هيئة التحكيم: فلم يتم نشر أي قرار تحكيم، ولا أي مرافعة بشأن مقدار التعويض. الأسئلة التي تثيرها مثل هذه المطالبة --- الدخل عن المدة المتبقية، والوزن الذي يجب إعطاؤه للتجديد المتوقع ولكن غير المؤكد --- هي من النوع الذي يواجهه المُقيّم في أي عقد إيجار أو خيار. لم يتم اعتماد أي رقم هنا، و يتم الإبلاغ عن هذه المسألة من خلال التقارير الصحفية فقط.

Source --- تقارير صحفية (تُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panam https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitra ؛a-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos .je-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

quarter. this category this in decisions No

قضايا قضائية حديثة في أمريكا الجنوبية: الأرجنتين، بوليفيا، البرازيل، تشيلي، كولومبيا، الإكوادور، غيانا، باراغواي، بيرو، أوروغواي

ترجمة AI إلى الإنجليزية من البرتغالية والإسبانية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها.

قرارات المحاكم الحديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/jw6ewt36

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذا العدد أو في العدد 1.

النطاق والمصادر

في البداية، بعض المعلومات السياقية: موضوع هذه الحلقة هو كيفية تقييم العقارات في أمريكا الجنوبية وكيف يحدد القانون هذا المبلغ. يتعلق جزء كبير مما يلي بنزع الملكية --- أي استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«حق الملكية العليا» أو «الاستيلاء» --- والتعويض المستحق عن ذلك، وهو الموضوع الذي تنشره هذه السلطات القضائية. ولا يقتصر الموضوع على ذلك فحسب: فأسس المزاد، وأسس ضريبة التحويل، والإيجار المنظم ومدة الاستهلاك، كلها تُعالج أدناه، كما يتم تحديد البنود المتعلقة بسندات الملكية المسجلة، والسجلات، والمصادرة، على هذا النحو عند الحاجة.

استعرض العدد 1 السوابق القضائية في دول الأمريكتين بشأن الملكية الجماعية للشعوب الأصلية، إلى جانب المواد التشيلية والبيروفية المتعلقة بـ«tasaciones» (التقييمات) بالعملة الأجنبية ونزع الملكية. ويغطي هذا العدد عشر ولايات قضائية في أمريكا الجنوبية. تستهل البرازيل و كولومبيا هذا العدد، حيث يتناول كل منهما العلاقة بين التقييم و التعويض المستحق. تليهما الأرجنتين، مع عرض القانون الوطني و القرارات الصادرة خلال تلك الفترة. أما الإكوادور وبوليفيا وباراغواي وأوروغواي و غيانا، فقد أُجريت دراسات أساسية حول قانون نزع الملكية --- الإجراء، وتاريخ التقييم، ومن يقوم بالتقييم، وكيفية الطعن في الرقم --- مع إدراج الأحكام التي تم العثور عليها ضمن هذه الدراسات. تعود بيرو وشيلي من العدد 1، حيث تتناول شيلي الآن مستوى المنهجية. تلي ذلك مدخلات أقصر تحت عناوين الضرائب، والإقراض، والمسؤولية، والأسرة، والتركة، والشراكة، و التأمين، كما تتناول مذكرة تغطية سورينام و غيانا الفرنسية. أما المكسيك، وغواتيمالا، وكوستاريكا، وبنما، فيتم تناولها في الأجزاء الخاصة بأمريكا الشمالية وأمريكا الوسطى من هذا القسم. يتم تمييز البنود التي تستند إلى تقارير صحفية فقط عند نقطة الاستخدام، والتاريخ المذكور على أنه «مُبلغ عنه» هو تاريخ التقرير، حيث لم يتم تحديد تاريخ القرار.

المصدر. المواد المقروءة باللغتين البرتغالية والإسبانية يُشار إليها عند الاستخدام بحاشية **مصدر** تربطها بالنص الأصلي. وأي شيء يقوله هذا القسم بشأن مثل هذا القرار هو مجرد ملخص خاص به مكتوب باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لنص المحكمة، ويجب على النسختين الإسبانية والبرتغالية من هذه المجلة تقديم هذه المقاطع كوصف تحريري والرجوع إلى الرابط بدلاً من ترجمة هذا النص الإنجليزي إلى تلك اللغتين.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

تتمحور المواد المتعلقة بأمريكا الجنوبية في هذا الربع بشكل ساحق حول نزع الملكية، وهي تشكل إطارًا بقدر ما تمثل قرارًا: فالعديد من هذه الولايات القضائية تنشر القليل من الأحكام المتعلقة بمبالغ التعويض، لذا فإن ما يمكن الإبلاغ عنه هو القانون، والمحكمة، والإجراء الذي ينص عليه كل منهما. ولذلك، تم الاحتفاظ بالدراسات القطرية التالية كاملةً بدلاً من تقسيمها على العناوين الثمانية --- فنظام التعويض لا يمكن فهمه على أجزاء --- وتم وضع قرارات هذا الربع داخل الإطار الذي ينتمي إليه كل منها. أما المواد التي لا تتعلق بنزع الملكية فقد تم نقلها إلى العنوان الذي ينظمها.

البرازيل --- هل تعتبر الحيازة دون سند ملكية مصلحة تستحق التعويض؟

تنص المادة 5، الفصل الرابع والعشرون من الدستور الاتحادي، كقاعدة عامة، على أن تتم نزع الملكية مقابل التعويض العادل والمسبق ونقدي؛ ويستثني الدستور نفسه بعض حالات نزع الملكية المتعلقة بالإصلاح الزراعي والسياسة الحضرية، حيث ينص على أن يتم التعويض عنها بسندات. أحد الأسئلة المعروضة حالياً أمام المحكمة الاتحادية العليا (Supremo Tribunal Federal) يتعلق بمدى نطاق الضمان؛ أما السؤال الثاني، المتعلق بآليات الدفع، فقد تم حله في عام 2023.

التعويض عن posse دون سند ملكية مسجل. يتعين على المحكمة أن تبت فيما إذا كان من الواجب دفع تعويض، وعلى أي أساس، إلى شاغلي العقارات المنزوعة ملكيتها الذين يحتفظون بحيازة دون ملكية مسجلة --- في القضية المعروضة عليها، أسر ذات دخل منخفض تتمتع بحيازة طويلة الأمد. وقد قصرت المحكمة الأدنى درجة التعويض على benfeitorias، أي التحسينات، متجاهلة الحيازة نفسها ومستبعدة الفوائد التعويضية وفوائد التأخير. ويدعي شاغلو العقار أن التعويض يجب أن يمتد ليشمل الأهمية الاقتصادية للحيازة التي تم ممارستها بشكل سلمي ومستمر. تشير التقارير البرازيلية إلى أن محكمة العدل العليا قد اعترفت بالتعويض عن الحيازة في بعض الظروف؛ ولم يتم التحقق من أي قرار في هذا الشأن.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتعلق الأمر هنا بمسألة تحديد الحق الذي يتم تقييمه. فإذا كان الحيازة دون حق ملكية تستحق التعويض، فيجب تقييمها --- وتقييمها ليس نفس عملية تقييم حق الملكية الكامل، ولا يماثل تقييم التحسينات المقامة على الأرض. تتطلب التعليمات إصدار رأي حول المبلغ الذي قد يدفعه السوق مقابل حق حيازة ذو مدة محددة وضمان ثابت، وهي مهمة متميزة وغير مألوفة .

تتساءل البرازيل عما إذا كان الحيازة غير الموثقة تنطوي على قيمة يتعين على الدولة دفع ثمنها، وستحدد الإجابة على هذا السؤال التوجيهات المتعلقة بتقييم عدد كبير جدًا من العقارات البرازيلية. وفيما يتعلق بالتعويض في الحالات التي لا يمتلك فيها الحائز الأرض، قارن ذلك بأقسام نيجيريا وجمهورية الكونغو الديمقراطية والكونغو وجزء إندونيسيا من الأجزاء الخاصة بأفريقيا جنوب الصحراء وأسيا في هذا القسم.

سداد الفرق من قبل .precatório هذه المسألة قد حُسمت. في القضية رقم 144.922 RE (الموضوع 865 ذو الأثر العام)، التي صدر الحكم فيها عام 2023، قضت المحكمة الاتحادية العليا بأن الفرق بين المبلغ المودع مبدئيًّا والتقييم القضائي النهائي يُدفع، كقاعدة عامة، القاعدة، يُدفع من خلال نظام «precatório» --- وهو قائمة أوامر الدفع القضائية الصادرة ضد الكيانات العامة --- إذا كانت الكيان مواظبة على سداد تلك المدفوعات، وعن طريق الإيداع القضائي المباشر إذا لم تكن كذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُشكل هذا الحكم ضغطًا على الشرط الدستوري القاضي بأن يكون التعويض مسبقًا ، ويقع هذا الضغط تحديدًا على عمل المُقيّمين. يعتمد المبلغ الأولي على التقييم الذي تجريه السلطة المسؤولة عن نزع الملكية نفسها؛ والفرق بين هذا الرقم والقرار القضائي النهائي هو ما تسعى أدلة المالك إلى إثباته، وهذا الفرق هو الذي يُدرج في قائمة الانتظار. والنتيجة العملية هي أنه كلما زاد نجاح أدلة التقييم التي يقدمها المالك، زادت حصة التعويض التي يتم تأجيلها.

إيتايبو و .Avá -Guarani في مارس 2025، حسمت المحكمة الاتحادية العليا النزاع الطويل حول الأراضي التي غمرتها المياه وتم إخلاؤها من أجل سد إيتايبو: يتعين على المشغل شراء 3,000 هكتار لصالح قبيلة Avá -Guarani وتقديم اعتذار. وتبلغ ميزانية الـ3,000 هكتار بأكملها 240 R$ مليون؛ وبحلول أبريل 2026 تم شراء ما يزيد قليلاً عن 700 هكتار، مقابل 7.84 R$ مليون --- ما يقارب 120,000 $ راند للهكتار الواحد مقابل الميزانية المخصصة البالغة 80,000 $ راند، وهي المقارنة التي يجب على الخبير التقييمي أخذها في الاعتبار عند حساب تكلفة برنامج التعويضات مقارنةً بسعر السوق.

ثمانية وعشرون مرسوماً، وواجب التقييم. بموجب مراسيم تم التوقيع عليها في 20 نوفمبر 2025، أعلنت الحكومة الفيدرالية أن ثمانية وعشرين منطقة quilombola في أربعة عشر ولاية ذات أهمية اجتماعية، وهو ما يترتب عليه إلزام الوكالة الوطنية لإصلاح الأراضي (INCRA) بتفتيش وتقييم الممتلكات الخاصة الواقعة داخلها من أجل التعويض . ولم يتم تقييم أي شيء حتى الآن. ما تنص عليه المراسيم هو سلسلة من عمليات التقييم وفقًا لمعيار --- المصلحة الاجتماعية --- بدلاً من ضرورة الأشغال العامة، و لا تتطابق الأسعار دائمًا في الحالتين.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. فكلتا المسألتين تمثلان إجراءات تسجيل ملكية تولد أعمال تقييم وليس حالات تقييم قائمة. وتكمن أهميتهما في عكس المعتاد: فليس المهم ما قررته المحكمة بشأن قيمة قطعة أرض ما، بل المعيار الذي اختارته السلطة التنفيذية قبل وجود أي رقم محدد. وعندما يُعلن الاستيلاء من أجل المصلحة العامة، فإن العقارات المقارنة ذات الأهمية هي تلك الموجودة في السوق الريفية في تاريخ صدور المرسوم، والمشروع نفسه --- برنامج تسجيل الملكية --- هو هو نوع التأثير الذي توجد قاعدة «تجاهل المخطط» (في الممارسة الأمريكية، «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع») لإزالته.

Source --- إيتايبو / أغسطسâ- غواراني (الإنجليزية): https://www.theguardian.com/global-development/2026/apr/15/people-displaced-50-years-ago-ava-guarani-community-itaipu-dam-paraguay-brazil-border؛ مساحة الأراضي التي تم شراؤها وتكلفتها، أغسطسância Brasil، 17 أبريل 2026 (البرتغالية): https://agenciabrasil.ebc.com.br/direitos-humanos/noticia/2026-04/itaipu-compra-mais-uma-area-para-assentar-indigenas-no-parana؛ المراسيم الثمانية والعشرون، بلانالتو (البرتغالية): https://www.gov.br/planalto/pt-br/acompanhe-o-planalto/noticias/2025/11/lula-assina-28-decretos-de-desapropriacao-em-prol-de-quilombolas-em-14-estados؛ و(بالإنجليزية): https://valorinternational.globo.com/politics/news/2025/11/21/government-targets-land-in-14-states-for-quilombola-titles.ghtml.

المصدر --- Portuguese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة الاتحادية العليا، والإعلانات المنشورة، والتقارير القانونية البرازيلية، \textenglish}https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade{/

كولومبيا --- التقييم هو عنصر من العناصر، وليس التعويض

وفقًا لتفسير المحكمة الدستورية. وبموجب القانون رقم 388 لعام 1997 وفقًا لتفسير المحكمة الدستورية، يتألف التعويض الذي يقرره القاضي في حالة نزع الملكية من *daño emergente* و *lucro cesante* --- الخسارة التبعية والأرباح الفائتة. وتندرج قيمة العقارات

المنزوعة ملكيتها ضمن الفئة الأولى، ويأخذ القاضي في الاعتبار عند تحديدها *avalúo comercial*، أي التقييم التجاري.

في القضية رقم C-1074 لعام 2002، قضت المحكمة الدستورية أن التعويض عن نزع الملكية يجب أن يعوض الضرر الذي لحق بصاحب حق الملكية، ولا يقتصر على دفع القيمة السوقية للعقار المنزوع ملكيته؛ ووفقًا للقضية، قد يكون التعويض مجرد تعويض مالي، أو تعويضًا إصلاحيًا يشمل *daño emergente* و *lucro cesante*، أو تعويضًا استرداديًا. القضية رقم C-020 لعام 2023، بشأن نزع الملكية للأراضي الواقعة ضمن المستوطنات غير الرسمية المدمجة، حولت ذلك إلى قائمة: عند تقييم التعويض، يجب على السلطة الإدارية أن تراعي ، من بين أمور أخرى، المعايير التي حددتها السلطة التشريعية، إن وجدت؛ والوظيفة التي من المفترض أن يخدمها التعويض في الحالة المعينة، سواء كانت تعويضية أو إصلاحية أو استردادية؛ إلى الحقوق المنزوعة ملكيتها؛ وإلى الحالة التي يجد فيها الطرف المتضرر نفسه فيها؛ وإلى سياق وغرض نزع الملكية. ويأخذ التقييم التجاري في حد ذاته في الاعتبار لوائح التخطيط البلدية أو الإقليمية السارية وقت عرض الشراء (القانون 388، المادة 61) --- فالعرض، وليس التقييم، هو الذي يحدد نظام التخطيط الذي سيتم تقييمه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تذكر كولومبيا هذا المبدأ صراحةً: التقييم هو عنصر من عناصر التعويض وليس التعويض بحد ذاته. ويُقدم التقييم المالي (*avalúo comercial*) كدليل على أحد مكونات أحد بنود الخسارة، وهو «الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة» (). أما «الخسارة الناجمة عن انخفاض القيمة» (*Lucro cesante*)، فهي بند منفصل لا يتناوله التقييم السوقي على الإطلاق.

هناك ميزتان أخريان تستحقان الاهتمام. فالتوجيه القائل بضرورة النظر إلى وظيفة التعويض --- سواء كانت تعويضية أو إصلاحية أو استردادية --- يعني أن نفس العقارات قد تستحق تعويضات مختلفة حسب سبب مصادرتها. كما أن التوجيه القائل بضرورة النظر إلى حالة الطرف المتضرر يُدخل ظرفًا شخصيًا في عملية التحديد. ولا يُعد أي منهما مسألة يبدي المُقيّمين رأيهم بشأنها. وكلاهما يؤثر على كيفية استخدام الرقم الذي يحدده المُقيّمين، والتقرير الذي لا يوضح ما يشمله وما لا يشمله يفتح الباب أمام إساءة استخدامه.

قرار معهد التنمية الحضرية (IDU) رقم6226ó لعام 2025 --- العناوين الثلاثة، مضافة. يُظهر الاستيلاء الإداري الذي قام به معهد التنمية الحضرية (Instituto de Desarrollo Urbano) في عام 2025 الحسابات الكولومبية على الورق: مبلغ *avalúo* يبلغ حوالي 128,263,000 بيزو كولومبي ،(COP) يُضاف إليه *daño emergente* و*lucro cesante*، مما ينتج عنه مبلغ يبلغ حوالي 168,523,527 بيزو كولومبي .(COP) ويقل التقييم بنسبة أربعة وعشرين بالمائة تقريبًا عن التعويض، والفرق لا يمثل خلافًا حول التقييم.

C-266 لعام 2025 --- إلغاء المصادرة الطارئة. ألغت المحكمة الدستورية المادة 4 من المرسوم رقم 108 لعام 2025، التي كانت تسمح بنزع الملكية بموجب قرار إداري في إطار حالة الطوارئ في كاتاتومبو. ويجب أن تعود عمليات نزع الملكية التي بدأت بالفعل إلى مسار الشراء التفاوضي. بالنسبة للمثمن، يُعد هذا تغييرًا في الموقف الإجرائي وليس في الإجراء نفسه: نفس قطعة الأرض، ونفس *avalúo comercial* ، ولكن العرض يجب الآن التفاوض عليه بدلاً من فرضه --- وهي مفاوضات يدرك فيها المالك أن الإدارة قد فقدت «طريقها المختصر».

Source --- قرار IDU رقمón 2226 لعام 2025 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/2025/tran sparencia/inf-de-interes/gestion-predial/10-octubre/RT-49173/1202532600022266_RESOLUCION.pdf؛ C-266 لعام 2025، SUIN-Juriscol (باللغة الإسبانية): https://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=30055126.

Source --- القرار رقم C-020 لعام 2023، المحكمة الدستورية (نسخة رسمية، تُقرأ باللغة الإسبانية)، الحجة رقم 42: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/C-020-23.htm.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة الدستورية الكولومبية، الحكم رقم C-1074 لعام 2002, \textenglish{https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm}

الأرجنتين --- القيمة المستهدفة، ومحكمة التقييم، و تحديث الأحكام

الأساس القانوني: القانون رقم 499.21، المادة 10. ويقصر قانون نزع الملكية الوطني لعام 1977 التعويض (indemnización) على القيمة الموضوعية (*valor objetivo*) --- القيمة الموضوعية --- للأصل، إلى جانب التعويضات عن الأضرار التي تشكل نتيجة مباشرة وفورية لنزع الملكية. ويُستثنى من ذلك الظروف الشخصية ، والقيم العاطفية، والمكاسب الافتراضية، وأي زيادة في القيمة ناتجة عن العمل المزمع تنفيذه نفسه --- ويُعد هذا الاستثناء الأخير هو الأداة التي يطلق عليها هذا الاستطلاع اسم «مخطط التجاهل»، وهو ما تسميه الممارسة الأمريكية «قاعدة تأثير المشروع» (نطاق المشروع)؛ وتنص المادة على أنه «No se pagará lucro cesante» --- لا تُدفع أي أرباح فائتة . وتقع محكمة التقييم الوطنية (Tribunal de Tasaciones de la Nación)، وهي ، تقع في قلب الآلية: بموجب المادة 13، تنظم الحدود القصوى التي تحددها عملية الاستحواذ المباشر بالاتفاق، مع إضافة عشرة في المائة تلقائيًا، وبموجب المادة 15، يجب على المحكمة أن تطلب رأيها في حالات نزع الملكية المتنازع عليها، على أن يصدر هذا الرأي في غضون تسعين يومًا. وتحدد المادة 20 القيمة في تاريخ نزع الملكية، مع تعديل لخسارة قيمة العملة على الفرق بين المبلغ المودع والدفع الفعلي، وفائدة بنسبة ستة في المائة.

ملاحظة تمهيدية، تم الإشارة إليها على أنها جزء من السياق ولم يتم التحقق منها في هذه المرحلة: نظرًا لأن القانون رقم 928.23 (1991) ينص على أن التضخم للالتزامات النقدية محظور بشكل عام في الأرجنتين، فإن تحديث التعويضات يتم من خلال حلول بديلة مستمدة من السوابق القضائية بدلاً من بند التضخم الوارد في القانون بحرفيته.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: InfoLeg، القانون رقم 499.21 (القاعدة 37292), \textenglish}http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm{

الشروط المسبقة للملكية العامة وسجل التسوية: المحكمة العليا للعدالة الوطنية، (CSJN) 31 مارس 2026. أصدرت المحكمة العليا للعدالة الوطنية، (CSJN) في القضية FSM 61145/2016/9/RH6، *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes*... --- إجراءات الإخلاء (lanzamiento) بموجب القانون رقم 091.17 بشأن قطع الأراضي رقم 948 و 949A و949B في مدينة إيفيتا، لا ماتانزا --- وقّعها روزاتي، روزنكرانتز ولورينزيتي، بقرار جماعي، وقبلت «الشكوى المباشرة» (queja) (الشكوى المباشرة ضد رفض الاستئناف) المقدمة من «المدافعة عن القاصرين والعاجزين» (Defensora de Menores e Incapaces)، وهي المدافعة العامة عن القاصرين والأشخاص العاجزين. وقد أُلغي الحكم الصادر أدناه باعتباره تعسفيًّا بناءً على سببين : فهو لم يتناول ما إذا كانت القطع تندرج ضمن نظام التسوية الاجتماعية-الحضرية المنصوص عليه في القانون رقم 453.27 والسجل Nacional de Barrios Populares (RENABAP، السجل الوطني للمستوطنات غير الرسمية)، كما أنه أغفل التحقق من أن الأرض كانت ضمن المجال العام للدولة ومخصصة للاستخدام العام «الحقيقي والفعال» --- الحقيقي والفعال ---، وهو شرط مسبق لإجراء Ley القانون رقم 091.17 (الأحكام 339:1530). وتدخل حقوق السكن من خلال إطار حقوق الطفل الوارد في قانون حقوق الطفل (queja) وليس كحكم صريح، وينبغي قراءتها على هذا النحو.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن ما إذا كانت قطعة أرض مملوكة للدولة تقع داخل مستوطنة غير رسمية مُدرجة في الجرد، وما إذا كانت في الواقع مخصصة للاستخدام العام الفعلي والحقيقي، أصبحا الآن من الوقائع الأساسية في الدعاوى القضائية. وكلاهما يتعلق بالمصلحة وحالة الحيازة اللتين يتم تقييمهما قبل تحديد أي رقم لأي منهما.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: مستودع النيابة العامة للدفاع، حكم صادر في 31 مارس 2026, \textenglish}https://repositorio.mpd.gov.ar{/

تم تحديدها، لكن لم يتم التحقق منها؛ وهناك استثناء واحد. من مواد المحرر، لم يتم التحقق منها: قرار صادر عن الدائرة المدنية في ترينكي لاوكين بتاريخ أغسطس 2026 يسمح بـ reivindicación --- دعوى استرداد الملكية --- على الرغم من قيود التنازل القديمة التي فرضها معهد الإسكان في مقاطعة بوينس .(IVBA) أما قرار الدائرة الثانية الصادر في مارس 2026 في قضية *Petersen v Argentina* فيتم تناوله في مذكرة التحقق أدناه: فهو يتعلق بإجراءات قضائية في نيويورك بشأن اللوائح الداخلية لشركة YPF وليس قانون الملكية الأرجنتيني، وما تم استخلاصه منه هو اقتراح بشأن الاختصاص القضائي، وليس رقمًا.

يحدد سعر نزع الملكية ما يتم احتسابه بناءً عليه. في القضية رقم *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiación (revocatoria)*، الصادرة بتاريخ 27 أكتوبر 2025، قضت محكمة أن الأساس التنظيمي لأتعاب المهنيين هو سعر نزع الملكية المحدد في الملف نفسه، وليس التعريفة الداخلية لـ «كاجا فورينسي» البالغة مائتي «وحدة جوس» للقضايا الريفية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتعلق الحكم بالرسوم، لكن المبدأ يتجاوز ذلك ويستحق أن يُذكر بوضوح: بمجرد تحديد السعر في عملية نزع الملكية، فإن هذا الرقم --- وليس جدول الأتعاب المهنية، ولا الجدول الإداري --- هو المبلغ الذي تُحسب على أساسه كل العمليات اللاحقة. وهو نفس الدافع الذي يستند إليه رفض تشيلي للقوائم ورفض بيرو للمؤشر الاسمي: الرقم الذي يحكم هو الرقم الذي يتم تحديده فعليًا بناءً على الأدلة في القضية.

نزع الملكية نفس الأرض مرتين. في القضية رقم I. 795.73، التي صدر الحكم فيها في 1 أبريل 2025، رفعت المحكمة العليا في بوينس آيرس (المحكمة العليا لمقاطعة بوينس آيرس) طعنًا في دستورية القانون رقم 714.14، الذي كانت المقاطعة قد نزعت بموجبه ملكيتها لقطع أراضٍ في سان إيسيدرو وبيكار قبل أن يُبطل ذلك القانون السابق. وقد اعتبر الطعن أن القانون الثاني هو نسخة مكررة من القانون الملغى، واستندً إلى القضية *cosa juzgada*. وينتهي النص المتاح من الحكم عند سرد مضمون الدعوى؛ ولم يتم الاطلاع على النتيجة، وقد سُجلت القضية بسبب السؤال الذي تطرحه وليس من أجل إجابة.

ملاحظة توضيحية. تم تسجيل قرار الدائرة الثانية الصادر في 27 مارس 2026 في قضية « *Petersen Energía Inversora S.A.U. v Argentine Republic* » (رقم 23-7370، 23-7376) هنا من أجل تحديد المحكمة المختصة، وليس من أجل أي تعويض. وبإلغاء حكم

تعاقدي صادر في الولايات المتحدة$ بقيمة 1.16 مليار ، رأت الأغلبية أن اللوائح الداخلية لشركة YPF لم تنشئ أي التزام ثنائي للمساهمين يمكن الاعتراف به في إطار التعويضات و--- بشكل مستقل --- أن قانون نزع الملكية العام في الأرجنتين يمثل نظامًا شاملاً من أنظمة القانون العام يوجه المطالبات المتعلقة بنزع الملكية إلى إجراءات خاصة به. لم يبقَ أي تقييم بعد إلغاء الحكم: فلم تحدد المحكمة سعر عرضًا ولا تاريخًا للتقييم، والرقم الذي تم التوصل إليه أدناه يسقط مع الحكم الذي تضمنه. ما يبقى ساريًا هو المبدأ القائل بأن التعويض المستحق عن المصادرة يُحدد بموجب قانون الدولة المنزوعة ملكيتها نفسها، مهما كان فادحًا ما رأت المحكمة من تقصير في تقديم عرض الشراء. وقد اعتُبرت إجراءات الاعتراف المتعلقة بمصادرة شركة «Aerolí neas / Marsans»، التي بلغت قيمة التعويض فيها 390,907,115 دولارًا أمريكيًا ($) في 10 ديسمبر 2024 بالإضافة إلى الفوائد قابلة للاسترداد بموجب فترة تقادم مدتها اثني عشر عامًا بدلاً من ثلاث سنوات، هي تنفيذ لتعويض تم تحديده منذ فترة طويلة، ولا تُعتبر أيضًا مرجعًا للتقييم. أما قضايا نيوكوغ n وLa Plata الواردة تحت عنوان التأمين أدناه فإنها تستند إلى تقارير صحفية وليس إلى نصوص الأحكام التي اطلعت عليها هذه الإدارة.

Río Negro --- الرقم الذي أوردته «جونتا»، مع الفائدة المستحقة منذ تاريخ نزع الملكية. في قضية *Provincia de Río Negro c/ Pesquera San Pablo Apóstol S.A.C.* y F. (الحكم رقم 17 المؤرخ 2 يونيو 2025)، قامت محكمة الطعون الإدارية الابتدائية في فييدما --- «الوحدة القضائية الإدارية رقم 13، وليس المحكمة العليا --- رفضت تقرير الخبير القضائي باعتباره معيبًا من الناحية المنهجية واعتمدت الرقم الذي حددته لجنة التقييم الإقليمية في فييدما، 50.$406,243 دولارًا أمريكيًا. وقد احتسبت فائدة بنسبة ثمانية في المائة سنويًا اعتبارًا من تاريخ نزع الملكية في 7 أكتوبر 2021 وحتى تاريخ صدور الحكم، مما رفع قيمة الأرض إلى$60.525,022 دولارًا أمريكيًا، والتي وردت في الحكم على أنها 0.630 مليون أرجنتيني؛ ومع إضافة 4.8 مليون أرجنتيني لتكاليف التسييج، يبلغ المجموع 4.638 مليون أرجنتيني. قاعدة الفائدة هي الجزء الذي يجب مراعاته: حيث تبدأ الفائدة من تاريخ الاستيلاء، فإن التأخير بين الاستيلاء وصدور الحكم هو ما يجب دفعه للمالك، وليس ما يتحمله المالك.

Webuild --- تاريخ التقييم، بحده ذاته. قررت محكمة التحكيم في 28 أبريل 2025 في قضية S.p.A. Webuild (*formerly Salini Impregilo) v Argentine Republic* وجود انتهاك لمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة وليس نزع الملكية، وكان الخلاف المتبقي يدور بالكامل تقريبًا حول تاريخ التقييم: عام 2006، عندما بدأ السلوك المشتكى منه، مقابل 31 أغسطس 2014.

carried is It .*the value of a concession-holder's contractual position* measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on reasoning its for

والسبب وراء تسجيل هذه القضية في ملخص العقارات هو أن النقاش حول تاريخ التقييم جرى بشكل مستقل، منفصلاً عن المسؤولية، وكان على هيئة التحكيم أن تقرر تأثير مرور ثماني سنوات على قياس الخسارة --- حيث يتحرك كل من التضخم والعملة و السوق الافتراضي في وقت واحد. والمُقيّمين الذين يُطلب منهم تقييم القيمة بأثر رجعي يقومون بنفس العملية، وعادةً دون الاستفادة من الملخصات التي قدمتها الأطراف.

Source --- Río Negro، UJCA رقم 13 (فييدما)، الحكم رقم 17 المؤرخ 2 يونيو 2025، البروتوكول الإقليمي (يمكن قراءته باللغة الإسبانية): https://fallos.jusrionegro.gov.ar/protocoloweb/protocolo/protocolo?id_protocolo=bfd60a21-5c97-4dd3-b800-5f87873ca5d5&usarSearch=1&option_text=0؛ ICSID ARB/15/39، *v Argentine Republic* S.p.A. Webuild، قرار التحكيم الصادر في 28 أبريل 2025، Jus Mundi (باللغة الإسبانية): https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/es-webuild-s-p-a-formerly-salini-impregilo-s-p-a-v-argentine-republic-laudo-monday-28th-april-2025.

مصادر --- *Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos*، SAIJ (رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): http://www.saij.gob.ar/corte-suprema-justicia-local-santa-fe-provincia-santa-fe-audero-hermanos-sociedad-comercial-colectiva-quien-resulte-propietario-exp-ropiacion-revocatoria-fa25090451-2025-10-27/123456789-154-0905-2ots-eupmocsollaf؛ I. SCBA 795.73 (باللغة الإسبانية): https://ar.vlex.com/vid/sentencia-definitiva-suprema-corte-1078544472؛ *v Argentine Petersen Energía Inversora S.A.U. Republic*، الأرقام 23-7370، 23-7376 (الدائرة الثانية 27 مارس 2026)، نص الحكم: https://www.courthousenews.com/wp-content/uploads/2026/03/second-circuit-argentina-ypf-appeal-ruling.pdf؛ YPF، بيان رسمي: https://www.argentina.gob.ar/noticias/comunicado-oficial-numero-142-0.

الإكوادور --- التقييم المساحي، وتجميد الإعلانات، و سقف العشرة في المائة

القانون. ويستند هذا الإجراء دستوريًا إلى المادة 323 من دستور عام 2008: من أجل تنفيذ خطط التنمية الاجتماعية والإدارة البيئية المستدامة والرفاهية الجماعية ، يجوز لمؤسسات الدولة، «لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية والوطنية، إعلان مصادرة الممتلكات، بعد إجراء تقييم عادل، ودفع تعويضات ومبالغ وفقًا للقانون. يُحظر أي شكل من أشكال المصادرة" (لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية والوطنية، يجوز إعلان نزع الملكية عن العقارات، شريطة إجراء تقييم عادل مسبق، ودفع التعويض، وسداد المبالغ وفقًا

للقانون؛ ويُحظر أي شكل من أشكال المصادرة). تضمن المادة 321 حق الملكية بأشكالها العامة والخاصة والمجتمعية، والدولية، والجمعية، والتعاونية، والمختلطة، رهناً بوظيفتها الاجتماعية والبيئية.

المقر القانوني لإجراءات نزع الملكية هو --- خلافًا لما نُشر في هذا الاستطلاع --- ليس «القانون الإداري العام» (Código Orgánico الإداري ،COA) القانون الإداري العام لعام 2017)، الذي لا يتضمن أي أحكام تتعلق بنزع الملكية على الإطلاق، بل القانون الأساسي نظام المشتريات العامة الوطني ،LOSNCP) القانون الأساسي للنظام الوطني للمشتريات العامة، .R.O --- السجل الرسمي، الجريدة الرسمية للإكوادور --- الملحق 395، 4 أغسطس 2008). وقد أُعيدت صياغة قسم الاستحواذ ونزع الملكية فيه بالكامل بموجب قانون إصلاح أساسي نُشر في الجريدة الرسمية، الملحق الرابع رقم 140 بتاريخ 7 أكتوبر 2025، ويرد الآن في القسمرقم ،IV المواد 61-72 (*Adquisición o expropiación de inmuebles*): تتناول المواد من 61 إلى 64، التي يتم تناولها هنا، الإعلان، والسعر، المسار المتنازع عليه، والمصادرة الجزئية، بينما تتناول المواد من 65 إلى 72 الأعمال التجارية المتضررة، والأضرار الأخرى، والاحتلال المؤقت، والرهون، والعودة إلى ملكية الدولة، وممتلكات الدولة. بالنسبة لعمليات نزع الملكية التي تقوم بها الحكومات المتمتعة بالحكم الذاتي اللامركزي ،(GADs) فإن المادتين 446--447 من القانون الإقليمي COOTAD (القانون الأساسي لتنظيم الإقليمي، والاستقلالية، واللامركزية) تحيل «تحديد السعر العادل والإجراءات والجوانب الأخرى» إلى قانون .LOSNCP وتجري المرحلة القضائية بموجب القانون العضوي العام للإجراءات COGEP)، القانون العام للإجراءات)، المواد 96 و143(6) و326(4)(هـ) و332(9)، الواردة هنا في النص الموحد بتاريخ 4 أغسطس 2026. أما نزع الملكية من الأراضي الريفية للأغراض الزراعية، فقد خُصصت له قوانينها الخاصة (المادة 61 من قانون ،LOSNCP الجملة الختامية).

الإجراء. ويتم تحديد سقف المسار التفاوضي من خلال السجل العقاري البلدي. وبموجب المادة 62، بعد الإخطار بـ «إعلان المنفعة العامة» (declaratoria de utilidad pública)، يكون أمام الأطراف ثلاثون يومًا للتوصل إلى اتفاق مباشر، ولا يجوز أن يتجاوز السعر المتفق عليه `` no podrá exceder el diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y المصلحة الاجتماعية بالنسبة لعمليات الشراء الأخرى، ويُخصم منه الزيادة في القيمة الناتجة عن الأشغال العامة وغيرها من الأعمال التي لا علاقة للمالك بها" --- ولا يجوز أن يتجاوز بنسبة تزيد عن عشرة في المائة التقييم (التقييم الرسمي) المسجل في السجل العقاري البلدي والذي دُفع على أساسه ضريبة العقارات في السنة السابقة لإعلان المشروع (بالنسبة للأعمال) أو قبل الإعلان (بالنسبة لعمليات الاستحواذ الأخرى)، مطروحًا منها أي زيادة في القيمة ناشئة عن الأشغال العامة أو عن أسباب أخرى لا تُعزى إلى تصرف المالك نفسه. وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، تصدر الجهة المعنية قرار نزع الملكية ``tomando como precio el avalúo establecido"''، وتخصص مائة في المائة من التقييم المعتمد، وتقدم طلبًا إلى المحكمة الإدارية للانتفاع الفوري؛ ويجوز للمالك الطعن ``únicamente en cuanto a la determinación de la justa valoración, indemnización y el pago" (المادة 63) --- فقط فيما يتعلق بالتقييم العادل، والتعويض، والدفع، في الإجراء المستعجل المنصوص عليه في COGEP المادتين 326(4)(هـ) و332(9).

من يقوم بالتقييم. التقييم (avalúo) هو تقييم بلدي. ويجب أن تكون الإقرار مصحوبة بـ «التقييم الذي حددته الجهة المعنية الحكومة البلدية أو الحضرية المستقلة اللامركزية أو الهيئة المسؤولة عن السجل العقاري الوطني المتكامل المرجعي جغرافيًا" (المادة 61)، ويجب أن ترفق الشكوى المقدمة إلى المحكمة بشهادة السجل العقاري التي تحدد التقييم (المادة 143(6) من قانون .(COGEP يتم تحديد محتوى القيمة البلدية بموجب المواد 494--496 من قانون :COOTAD قيمة العقار هي مجموع قيمة الأرض، التي تُحدد «من خلال عملية مقارنة مع أسعار البيع للوحدة للعقارات ذات الظروف المماثلة أو المتجانسة في نفس القطاع» (مقارنةً بأسعار البيع الوحدوية للعقارات المماثلة أو المتجانسة في نفس القطاع)، وقيمة المباني بتكلفة الاستبدال بعد الاستهلاك ؛ وتحدد البلديات المعايير بموجب مرسوم وفقًا لمنهجية الهيئة الوطنية للسجل العقاري، ويجب عليها إجراء إعادة تقييم عامة للعقارات الحضرية والريفية كل سنتين (المادة 496).

التاريخ والخطة. تراقب الإكوادور تأثير المشروع على القيمة من خلال أداة خاصة بها، وهي «إعلان المشروع» (anuncio del proyecto) الوارد في المادة 66 من القانون الأساسي التخطيط الإقليمي واستخدام الأراضي وإدارتها ،LOOTUGS) القانون الأساسي للتخطيط الإقليمي واستخدام الأراضي وإدارتها، .R.O الملحق 790، 5 يوليو 2016): يسمح الإعلان بـ«تحديد تقييم العقارات الواقعة ضمن منطقة تأثير الأشغال العامة، بالقيمة السائدة في تاريخ الإعلان العام عن تلك الأشغال، بهدف تجنب دفع سعر زائد في حالة المصادرة الفورية أو المستقبلية» --- فهو يحدد تقييم جميع العقارات الواقعة ضمن منطقة تأثير الأعمال بالقيمة السائدة في تاريخ الإعلان العام، وبالتحديد «لتجنب دفع سعر زائد». ويكون الإعلان إلزاميًّا، ويتم إخطار المالك، ومكتب التقييمات والمساحة التابع للبلدية، ومسجل العقارات به، ويصبح لاغياً من تلقاء نفسه إذا لم يبدأ المشروع في غضون ثلاث سنوات. تضيف المادة 62 من قانون LOSNCP الخصم المذكور أعلاه، وهو قيمة الزيادة في القيمة الناتجة عن الأشغال العامة؛ وفي حالة نزع الملكية الجزئي ، يخصم الحكم نفسه «القيمة المضافة للعقار» --- الزيادة التي تعود على الجزء المتبقي --- إلى جانب الضرائب البلدية (المادة 96(2) من قانون .(COGEP تجميد القيمة، والخصم، و المقاصة --- وهي

مقاصة تُخصم من التعويض الزيادة في القيمة التي يمنحها المشروع العام للأرض التي يحتفظ بها المالك --- هي ثلاث أدوات متميزة تهدف إلى تحقيق نفس الهدف.

نزع الملكية الجزئي والجزء المتبقي. إذا أسفرت نزع الملكية الجزئية عن بقاء المالك بما يقل عن خمسة عشر في المائة من العقار، ``por extensión o precio" (حسب المساحة أو القيمة)، يجوز للمالك المطالبة بأن يشمل نزع الملكية العقار بأكمله؛ وتكون المؤسسة المُستملية ملزمة بالاستيلاء على الباقي إذا كان أقل من الحد الأدنى لمساحة الأرض الذي حددته إدارة الشؤون الإدارية العامة (GAD) البلدية أو الحضرية (المادة 64 من قانون LOSNCP؛ وترد قاعدة الخمسة عشر في المائة في المادة 96(5) من قانون COGEP).

قضية صلاحيات مراجعة التقييم. القرار رقم 1-26-OP/26 الصادر في 4 يونيو 2026 (القاضي المقرر خوسيه لويس تيران سواريز؛ أوردته المحكمة في 11 أغسطس 2026) بتحقيق اعتراض الرئيس بشأن عدم دستورية مشروع قانون تعديل قانون LOOTUGS. وافق المجلس على الاعتراض جزئيًا، معلنًا أنه له ما يبرره فيما يتعلق بتسع مواد من مشروع القانون. وهناك ثلاثة أحكام ذات أهمية لممارسة التقييم: لا يجوز لهيئة الإشراف على التخطيط الإقليمي واستخدام وإدارة الأراضي، SOT) هيئة الإشراف على استخدام الأراضي) أن «تحدد» تحديد العيوب الخفية (العيوب غير الظاهرة) في أدوات التخطيط بما يبرر المسؤولية اللاحقة للمستشارين (المادة المقترحة 1.84؛ بما يتعارض مع المادتين 213 و 226 من الدستور)؛ ولا يجوز لها أن تحدد مسبقًا «idoneidad y competencia técnica» (الكفاءة والقدرة الفنية) للاستشاريين الذين تتعاقد معهم GADs (المادة المقترحة 96، الجزء الأول، البند 15)؛ ولا يجوز لها «supervisar de oficio actos o valores municipales» (الإشراف من تلقاء نفسها على الأعمال أو القيم البلدية) --- الإشراف من تلقاء نفسها على الأعمال أو القيم البلدية --- «بدون تحديد كافٍ»، وهي سلطة رأت المحكمة أنها تتعارض مع المواد 213 و226 و238 و240 و264 البند 5 و266 و 301 من الدستور (الفقرة 95). وأوضحت المحكمة أن مكتب المراقبة والتدقيق (SOT) يظل جهازًا فنيًّا لـ «المراقبة، والتدقيق، والتدخل، والرقابة» وأن صلاحياته يجب ألا تحل محل الصلاحيات الدستورية للسلطات الإدارية المحلية (GADs) --- والتي تشمل، بموجب المادة 264، الاختصاصات المتعلقة بالتخطيط البلدي واستخدام الأراضي التي يستند إليها السجل العقاري البلدي وتقييم الأراضي.

قضية تقييد الملكية. الحكم رقم 92-22-IN/26 الصادر في 23 يوليو 2026 (القاضي المقرر علي لوزادا برادو؛ ثمانية أصوات، دون اعتراض؛ نُشرت في 26 أغسطس 2026) رفضت الدعوى العامة بإبطال دستوري ضد لوائح كانتون لوجا (اللائحة 038-2021 المادة 274؛ اللائحة 045-2022 المواد 1186 و 1187، التي أُدرجت لاحقًا في مرسوم الخطة للفترة 2023-2027) التي تنص على التنازل المجاني (*cesión obligatoria y gratuita*) عن الشرائط الواقعة على ضفاف الأنهار وشرائط حماية المياه للبلدية في عمليات التوسع العمراني وتقسيم الأراضي وتقيد البناء عليها. وجادل المدعون بأن المصادرة تتعارض مع المادتين 323 و26.66 وتشكل خرقًا لـ«reserva de ley» (التحفظ القانوني --- وهو المبدأ الدستوري الذي ينص على أن بعض الأمور لا يمكن تنظيمها إلا بموجب قانون، وليس بقواعد فرعية). ورأت المحكمة أن للبلدية الصلاحية الدستورية والقانونية لـ فرض مثل هذه الالتزامات العمرانية بموجب مرسوم، وأن العقارات قد تخضع لقيود بسبب وظيفتها الاجتماعية والبيئية، وأن التنازلات هي قيود متناسبة، وليست مصادرة؛ فتم رفض الدعوى بالكامل.

قضية حق الارتفاق، بإيجاز. الحكم رقم 116-21-IN/25 الصادر في 4 سبتمبر 2025 (القاضي المُقرر علي لوزادا برادو) رفض الدعوى المرفوعة ضد المادة 1 من المرسوم الأعلى رقم 616 المؤرخ 19 يونيو 1974، الذي تفرض حق انتفاع قانوني مجاني على شريط عرضه خمسة عشر متراً على كل جانب من خط أنابيب النفط لاجو أغريو - إسميرالداس. ورأت المحكمة أن حق الارتفاق «لا يشكل شكلاً من أشكال المصادرة أو الاستيلاء»: حيث يحتفظ الملاك بحيازتهم واستخدامهم داخل الشريط، وبناءً على تحليل التناسب، فإن التقييد غير المعوض مناسب، وضروري ومتناسب مع التشغيل الآمن لقطاع الهيدروكربونات . وكان المرافعة قد استندت إلى المادة 21 من الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان إلى جانب الدستور؛ وقد فصلت المحكمة في القضية استنادًا إلى بند الملكية الداخلي.

تم تحديد قرارين آخرين تم تعميمهما في إطار هذا الاستطلاع، لكنهما يقعان خارج نطاقه: الحكم رقم 1532-25-EP/26 (الصادر في 26 أغسطس 2026) يتعلق بمبدأ «عدم جواز المحاكمة على نفس الجرم مرتين» في دعاوى حماية متتالية بشأن تسوية نزاع على أرض تتعلق بشركة MEGADOME ،S.A. وليس بالتقييم؛ والحكم الصادر عن المحكمة الإقليمية في سوكومبيوس في القضية رقم 21333-2025-00130 (حق الملكية الجماعية لـ A'i Cofán de Sinangoe) هو اعتراف بحق ملكية السكان الأصليين، ويسبق أي مسألة تتعلق بالتعويض (وانظر مذكرة التحقق).

الإكوادور ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي ولا هي موضوع لاتفاقية حقوق الإنسان الأوروبية. وهي طرف في الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، التي تحمي المادة 21 منها حق الملكية، وتعتبر محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان هي المحكمة الإقليمية؛ ويظل تحديد مقدار التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذا الاستعراض، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التعليمات الإكوادورية هي تعليمات مساحية تنص على سقف أقصى صارم: ففي المفاوضات، لا يجوز أن

يتجاوز السعر «التقييم البلدي» (avalúo) للسنة التي تسبق الإعلان بأكثر من عشرة في المائة، كما يُخصم الزيادة الناتجة عن الأعمال حتى ضمن هذا السقف. وبالتالي، فإن تاريخ التقييم --- أي التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم --- يتم تحديده بموجب إجراء إداري --- وهو «إعلان المشروع» --- الذي يمكن أن يسبق المصادرة بما يصل إلى ثلاث سنوات، ودورة إعادة التقييم البلدية التي تجري كل سنتين (المادة 496 من قانون (COOTAD تحدد مدى قِدم القيمة الأساسية المجمدة. يقتصر الطعن الذي يمكن للمالك رفعه، بموجب القانون، على «التقييم العادل، والتعويض، والدفع» أمام المحكمة الإدارية للطعون؛ وبعد صدور «ديكتامين» 1-26-OP/26-1، تظل مراجعة التقييمات البلدية من أعلى من اختصاص الآليات الخاصة بـ GADs نفسها، وليس من اختصاص هيئة الإشراف الوطنية.

ملاحظة التحقق --- تم التحقق من صحة القرارات الثلاثة بمقارنتها مع المنشورات الصادرة عن المحكمة الدستورية نفسها : حيث تم تنزيل النصوص الكاملة لـ «Dictamen 1-26-OP/26» و«Sentencia 92-22-IN/26 والحكم IN/25-21-116 من مستودع «إيساك» (esacc) التابع للمحكمة عبر صفحات القضايا على corteconstitucional.gob.ec، وتم استخلاص التواريخ وأسماء المقررين والأجزاء التنفيذية من ملفات PDF تلك (تواريخ القرارات هي 4 يونيو 2026، 23 يوليو 2026 و4 سبتمبر 2025؛ أما التواريخ الخاصة بشهر أغسطس 2026 التي تم تداولها بالنسبة لأول قرارين فهي تواريخ الملاحظات الإخبارية الصادرة عن المحكمة). تم الاطلاع على النصوص القانونية في الطبعات الموحدة المنشورة على البوابات الرسمية: قانون LOSNCP (الطبعة الموحدة حتى 7 أكتوبر 2025) على بوابة المشتريات SERCOP ؛ وقانون LOOTUGS (الطبعة الموحدة حتى 30 يناير 2024)، COOTAD (التوحيد حتى 21 يونيو 2024) والدستور على بوابة هيئة الإشراف على التخطيط الإقليمي و وزارة الدفاع؛ COGEP في التوحيد حتى 4 أغسطس 2026 (مكتبة .(Defensoría Pública هذه هي النصوص الموحدة الصادرة عن Lexis/Ediciones Legales المنشورة على بوابات الدولة، وليست النسخ الأصلية المنشورة في الجريدة الرسمية؛ وتحدد الإحالات إلى .R.O المذكورة أعلاه النسخ الأصلية. تم التحقق من الادعاء بأن قانون الإجراءات المدنية (COA) يتضمن مواد تتعلق بنزع الملكية، وذلك بمقارنته بنسخة المصادقة النهائية الصادرة في 13 يناير 2026، وتبين أن هذا الادعاء لا أساس له من الصحة --- فالقانون لا يذكر نزع الملكية في أي موضع. لم يتسن التحقق من الحكم الصادر في سوكومبيوس رقم 00130-2025-21333 بمقارنته بمصدر أولي يمكن الوصول إليه (كانت خدمة الاستعلام SATJE التابعة للسلطة القضائية غير متاحة وقت النشر) وقد تم تحديد رقمه فقط. لم يتسن استخدام واجهة موقع lexis.com.ec (الخاضعة لنظام الاشتراك) أو البحث في موقع registroficial.gob.ec من أجل استرجاع النصوص.

الجسر الخامس (Quinto Puente) --- الإجراء الخاطئ، والفجوة بين الأرقام. أدت أعمال الجسر الخامس في غواياكيل في عام 2026 إلى ظهور النزاع الإكوادوري المعتاد في شكل غير معتاد من حيث الظهور. Expreso يُبلغ عن عروض إدارية بقيمة$ 15,000 دولار أمريكي، و$ 20,000 دولار أمريكي، و $ 45,000 دولار أمريكي، وكان العرض الأخير يتعلق بعقار يقول مالكها إن تقييمه يبلغ أكثر من$ 80,000 دولار أمريكي. ويعد الإجراء المتبع هو الأكثر فائدة. من بين اثنتين وعشرين دعوى رفعتها الوزارة أمام المحكمة الإدارية (Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo) في غواياكيل، تم سحب اثنتين و أُعلن عدم مقبولية خمس دعاوى، حيث رأت المحكمة أن الوزارة قد رفعت دعوى «*consignación* »، أي إيداع المبلغ المعروض، في حين كان يتعين اتباع إجراءات نزع الملكية؛ أما البقية فهي قيد النظر. إن العرض المدفوع لدى المحكمة لا يُعد مصادرة، و لا يحدد السعر.

Source --- نزع الملكية «كوينتو بوينتي»، Expreso (اقرأ باللغة الإسبانية): https://www.expreso.ec/guayaquil/quinto-puente-avanza-mientras-persisten-disputas-legales-por-las-expropiaciones-284689.html.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون الأساسي للنظام الوطني للمشتريات العامة، القسمؤ، الفصل الرابع (المواد 61--72) بصيغته المعدلة بموجب التعديل المنشور في .R.O الملحق الرابع رقم 140، 7 أكتوبر 2025 (النص الموحد على بوابة ؛(SERCOP المحكمة الدستورية للإكوادور، القرار 1-26-OP/26 والأحكام رقم IN/26-22-92، IN/25-21-116, \textenglish}https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf{

بوليفيا --- «ريجلامنتو» صادر عام 1879 له قوة القانون، والقيمة السوقية في القطاع الزراعي

المرجع الدستوري. تنص المادة 56 من دستور عام 2009 على ضمان الملكية الخاصة، الفردية والجماعية، ``siempre que ésta cumpla وظيفة اجتماعية" --- شريطة أن تؤدي وظيفة اجتماعية --- وشريطة ألا يضر استخدامها بالمصلحة العامة. تنص المادة 57 على قاعدة نزع الملكية: «تُفرض نزع الملكية لأسباب تتعلق بالضرورة العامة أو المنفعة العامة، بما يتوافق مع القانون وبعد دفع تعويض عادل. لا تخضع العقارات الحضرية لنزع الملكية" --- يُفرض نزع الملكية لأسباب تتعلق بالضرورة العامة أو المنفعة العامة، بما يتوافق مع القانون وبعد دفع تعويض عادل مسبقًا؛ لا تخضع الممتلكات العقارية الحضرية لإعادة الملكية. أما بالنسبة للأراضي الريفية ، فإن الدستور يقسم هذا المجال إلى قسمين: عدم الامتثال للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية، أو حيازة الأراضي على أساس نظام «اللاتيفونديستو» (حيازة على شكل «latifundio»، وهي ملكية عقارية ضخمة جدًا)، هما سببان لـ « reversión» --- تنتقل الأرض إلى الشعب البوليفي دون تعويض --- في حين تتم نزع الملكية للأراضي لأغراض الضرورة العامة والمنفعة العامة «y previo pago de una indemnización justa» (المادة 401).

النظام العام: اللائحة التنظيمية لعام 1879، التي أصبحت قانونًا منذ عام 1884. ويُعد القانون الخاص بنزع الملكية، من حيث الشكل، أقدم صك في هذه الدراسة. وتتألف «القانون» الصادر في 30 ديسمبر 1884 من مادة واحدة: «يسري مرسوم السلطة التنفيذية المؤرخ 4 أبريل 1879، بشأن المصادرة لأسباب الضرورة والمنفعة العامة، باعتباره قانونًا للدولة» --- المرسوم التنفيذي المؤرخ 4 أبريل 1879 بشأن نزع

الملكية سيكون ساريًا كقانون للدولة، دون مساس بالإجراءات الخاصة بالتعدين. وبالتالي، فإن القواعد الموضوعية هي تلك الواردة في اللائحة التنفيذيّة لعام 1879. تنص المادة 1 على أربعة شروط مسبقة لأي التنازل القسري: إعلان رسمي بأن العمل المخطط له يخدم المصلحة العامة؛ وإعلان بأن التنازل عن كل أو جزء من العقارات أمر لا غنى عنه؛ و«justiprecio» --- التقييم، أي تحديد السعر العادل حرفياً، وهو المصطلح المصطلح المستخدم في القانون الإسباني لمبلغ التعويض في حالات نزع الملكية --- لما سيتم التنازل عنه؛ ودفع ثمن التعويض.

من يقوم بالتقييم، وما الذي يتم تقييمه. المادة 7: بمجرد إعلان ضرورة الاستيلاء، «سيتم تقييم قيمة العقار وقيمة الأضرار والخسائر التي قد يتكبدها مالكه جراء المصادرة، وفقًا لتقدير خبراء يتم تعيين واحد من كل طرف، أو "طرف ثالث في حالة الخلاف" --- تُقدَّر قيمة العقار، وقيمة الأضرار التي قد يسببها نزع الملكية لمالكه، من قبل خبراء، يُعيَّن واحد من كل طرف، مع وجود طرف ثالث في حالة الخلاف، يُعيَّن في حالة عدم التوصل إلى اتفاق من قبل قاضي الدائرة (juez de partido) ويجوز استبعاده مرتين. يتم إجراء «التقييمات» (Tasaciones) بواسطة خبراء خضعوا للامتحانات، أو في حالة عدم توفرهم بواسطة «خبراء محليين معتمدين» (prácticos) --- وهم أشخاص مؤهلون بالخبرة العملية وليس بالامتحانات --- وقد أدوا اليمين أمام البلدية (المادة 16)؛ وإذا لم يقم أحد الأطراف بتعيين خبير، يُعتبر أنه يقبل خبير الإدارة (المادة 17). تنص المادة 19 على محتوى كل تقييم: فئة العقار، ونوعيته، وموقعه، وأبعاده القانونية، ممثلة بمخطط للجزء المشغول، «y con todos estos datos se fijará el valor في رهن وبيع العقار» --- وبناءً على جميع هذه البيانات، تُحدد قيمة العقار من حيث الإيجار والبيع --- مع توضيح كل الظروف التي أُخذت في الاعتبار في التقييم. بالنسبة للمصادرة الجزئية تنص المادة نفسها على أن يأخذ التقييم في الاعتبار «الانخفاض الذي قد ينجم عن الاحتلال الجزئي وتقسيم العقار، في الجزء المستثنى من المصادرة، بهدف تعويض انخفاض قيمته كأضرار وخسائر قابلة للتعويض» --- انخفاض قيمة الجزء غير المصادَر، يُدفع كتعويض عن الأضرار --- ويشمل تكاليف التقييم التي يتحملها المالك في السعر. يُدفع السعر الكامل قبل الاستيلاء، أو يُودع في حالة وجود مطالبات من أطراف ثالثة (المادتان 8 و 22)؛ ويودع السعر المرفوض في البنك الوطني وتستمر الأعمال (المادة 23). وبالنسبة للاحتلال المؤقت، توجه المادة 32 الخبراء إلى تعويض الإيجار الذي كان من شأن العقار أن يحققه، والانخفاض في القيمة ``المحسوب على أساس الفرق بين السعر التقييم الذي تم التحقق منه قبل شغل العقار، والسعر المطبق بعد الشغل" --- الفرق بين التقييم قبل والتقييم بعد الشغل --- والأضرار المثبتة حسب الأصول. ترفع الطعون المقدمة ضد التقييم إلى الجهات الإدارية الأعلى ومن ثم إلى المحاكم الإدارية القضائية (المواد من 38 إلى 40). ولا يتضمن اللائحة أي حكم بشأن تاريخ التقييم ولا أي توجيه يقضي بإهمال تأثير الأعمال المخطط لها على القيمة؛ ولا يوجد في نصها ما يشير إلى تجاهل هذا المبدأ.

المسار الزراعي: القانون رقم 1715 بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 3545. يخضع نزع الملكية من الممتلكات الزراعية لأحكام قانون Nacional de Reforma Agraria، القانون رقمº 1715 المؤرخ في 18 أكتوبر 1996 ، بصيغته المعدلة بموجب قانون Ley de Reconducción Comunitaria de la Reforma Agraria، القانون رقمº 3545 المؤرخ في 28 نوفمبر 2006 . المادة 58 (نص القانون رقم 3545): نزع الملكية الزراعية لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة وفقًا لما ينص عليه القانون، أو لعدم الامتثال للوظيفة الاجتماعية في العقارات الصغيرة بناءً على طلب المجتمع المحلي، ``بعد دفع تعويض عادل". أسباب المصلحة العامة هي إعادة تجميع الأراضي وإعادة توزيعها، و حفظ وحماية التنوع البيولوجي، وتنفيذ أعمال المصلحة العامة (المادة 59). ويرد هذا الإجراء في المادة 60، بالصيغة الواردة في القانون رقم 3545، المادة 35: ``يُحدد مبلغ التعويض عن المصادرة مع مراعاة القيمة السوقية للأراضي، والتحسينات، والاستثمارات الإنتاجية أو استثمارات الحفظ في العقار، ومعايير أخرى قابلة للتحقق... تضمن تعويضًا عادلًا" --- يتم تحديد المبلغ مع مراعاة القيمة السوقية للأرض، والتحسينات، والاستثمارات الإنتاجية، واستثمارات الحفظ في العقار، وفقًا للمعايير التي تحددها هيئة الإشراف الزراعي. وبدلاً من ذلك، يجوز للمالك أن يطلب التعويض، كليًا أو جزئيًا، بأرض ذات قيمة سوقية معادلة، مع احتساب تكلفة الاستثمار في المحاصيل الدائمة وشبه الدائمة؛ ولا يُطلب من المالك تسليم الأرض حتى يتم السداد بالكامل (المادة 60، .(II–III يصدر قرار نزع الملكية عن المدير الوطني للمعهد الوطني للإصلاح الزراعي ولا يجوز الطعن فيه إلا أمام المحكمة الزراعية الوطنية في إجراءات قضائية إدارية خلال ثلاثين يومًا (المادة 61، V نص القانون 3545). ويُعد إعادة صياغة عام 2006 بحد ذاتها مرجعًا للتقييم: فقد حددت المادة 60 الأصلية لعام 1996 التعويض عن نزع الملكية لأغراض المصلحة العامة بمتوسط القيم التي أعلنها المالك لأغراض ضريبة الملكية الزراعية خلال السنتين السابقتين لنزع الملكية --- وهو إجراء تقدير ذاتي يتم بموجبه تحديد سعر نزع الملكية بناءً على الإقرارات الضريبية للمالك --- مع احتفاظ القيمة السوقية للمزارع الصغيرة والأراضي المجتمعية. وقد استبدل القانون رقم 3545 ذلك التقدير الضريبي الذاتي بالقيمة السوقية بشكل شامل.

القانون البلدي. القانون رقمº 482 الصادر في 9 يناير 2014 (قانون الحكومات البلدية المستقلة)، المادة 16، تنص على ضرورة صدور قانون بلدي يُقره ثلثا أعضاء المجلس المجلس البلدي للموافقة على نزع الملكية عن العقارات الخاصة، «بالنظر إلى الإعلان المسبق عن المنفعة العامة، والدفع المسبق للتعويض العادل، والتقييم أو تحديد السعر العادل وفقاً لتقرير خبير أو اتفاق بين الأطراف» --- الإعلان المسبق عن المنفعة العامة ، ودفع التعويض العادل مسبقًا، وتقييم أو تحديد السعر العادل وفقًا لتقرير خبير أو اتفاق بين الأطراف --- دون أي تعويض عيني بأصل عام آخر.

الاستثناءات. تم توزيع ثلاثة قرارات صادرة عن المحكمة الدستورية المتعددة القوميات في إطار هذا الاستطلاع --- SCP 1096/2025-S3، SCP 1307/2025-S2 و SCP 0228/2026-S3 --- هي قضايا تتعلق بـ «usucapión» (الاقتناء بالتقادم، وهو المكافئ في القانون المدني لـ «الحيازة العدائية») و «التوتيلا الدستورية» المتعلقة بالحيازة، وليس بالتقييم، وقد تم تحديدها فقط. لم يتم العثور في هذه المراجعة على أي قرار من القرارات رقم 2024-2026 بشأن أحكام التعويض الواردة في نظام 1879/1884 أو في المواد من 58 إلى 61 من القانون 1715 .

بوليفيا ليست عضواً في الاتحاد الأوروبي. وقد انضمت إلى الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان في 19 يوليو 1979 وقبلت الاختصاص القضائي لمحكمة البلدان الأمريكية لحقوق ؛ وتعد المادة 21 من الاتفاقية هي الضمان الإقليمي لعقارات المالكين الذي تستند إليه المادتان 56 و57. ويظل مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تعتمد التعليمات البوليفية أولاً على المسار. ففي المسار العام، النص الساري هو «ريجولامنتو» (لائحة تنظيمية) تعود إلى القرن التاسع عشر: والمقياس هو قيمة العقار الإيجار والبيع بالإضافة إلى الأضرار المترتبة، ويحددها خبراء يعينهم الطرفان مع وجود خبير ثالث في حالة الخلاف، دون تاريخ تقييم قانوني و دون استبعاد أي مخطط --- حيث يُترك تحديد التاريخ ومعالجة تأثير المشروع للخبراء والمحاكم المختصة بالنزاعات. أما في المسار الزراعي، فإن المعيار هو القيمة السوقية للأرض بالإضافة إلى التحسينات والاستثمارات، التي يتم تقييمها إدارياً، كما أن التخلي في عام 2006 عن معيار التقييم الذاتي للضرائب يعني أن الإقرارات الضريبية التاريخية لم تعد تمثل سعر المصادرة --- على الرغم من أنها تظل أدلة يمكن للطرف المقابل استخدامها. فيما يتعلق بالأراضي الريفية، فإن السؤال الأساسي لا يتعلق بالقيمة على الإطلاق بل بالمسار: فالاسترداد بسبب عدم الامتثال للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية لا ينطوي على أي تعويض، لذا فإن ما إذا كانت الحيازة تؤدي تلك الوظيفة هو ما يحدد ما إذا كان هناك ما يستحق التقييم.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة القانون رقم 3545 بالكامل على البوابة الرسمية لـ «Gaceta Oficial» (gacetaoficialdebolivia.gob.bo)، عرض المعيار 4015). تمت قراءة الدستور (المواد 56 و57 و 401)، وقانون 30 ديسمبر 1884، واللائحة التنفيذية المؤرخة في 4 أبريل 1879، والقانون رقم 1715، والقانون رقم 482 على موقع LexiVox (lexivox.org)، الذي يسجل، فيما يتعلق باللائحة التنظيمية لعام 1879، المدخل القياسي الخاص بـ «Gaceta» كمصدر له؛ أما العرض المجاني لبوابة «Gaceta» فلم يعرض سوى العناوين الرئيسية لتلك الصكوك القديمة، لذا فقد تم إدراجها بجودة «مرآة» بدلاً من الجودة «الأصلية». تحافظ الاقتباسات من عام 1879 على قواعد الإملاء الخاصة بالمصدر في القرن التاسع عشر، "lei`` .("rejirá``

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الجريدة الرسمية للدولة المتعددة القوميات البوليفية (القانون رقم 3545)؛ LexiVox (CPE)؛ Ley 482 (Ley de 30-12-1884; DS 4-4-1879; Ley 1715;
\texenglish}http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015{

باراغواي --- نزع الملكية بموجب قانون خاص، القيمة السوقية في ممر الطريق، القيمة الضريبية لـ«اللاتيفونديو»

الإطار الدستوري. المادة 109 من دستور عام 1992 (*De la propiedad privada*) تضمن الملكية الخاصة، التي يحدد القانون مضمونها وحدودها «مع مراعاة وظيفتها الاقتصادية والاجتماعية، بهدف جعلها في متناول الجميع». وتنص فقرة نزع الملكية الواردة فيه على ما يلي: «لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا بموجب حكم قضائي، ولكن يُسمح بنزع الملكية لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية، والتي يتم تحديدها في كل حالة بموجب القانون. ويضمن القانون الدفع المسبق لتعويض عادل، يُحدد بالتراضي أو بموجب حكم قضائي، باستثناء المزارع الكبيرة غير المنتجة المخصصة للإصلاح الزراعي، وفقًا للإجراءات الخاصة بعمليات المصادرة التي يحددها القانون" --- لا يجوز حرمان أي شخص من عقاراته إلا بموجب حكم قضائي، لكن يُسمح بنزع الملكية لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو المصلحة الاجتماعية التي يحددها القانون في كل حالة؛ ويضمن القانون الدفع المسبق للتعويض العادل يُحدد بالاتفاق أو بحكم قضائي، باستثناء الأراضي الشاسعة غير المنتجة المخصصة للإصلاح الزراعي. وتضيف المادة 116 أن نزع الملكية من الأراضي الشاسعة غير المنتجة لأغراض الإصلاح الزراعي «يُحدد في كل حالة بموجب القانون، ويُدفع التعويض بالطريقة وفي الموعد الذي يحدده القانون نفسه». ويكرر القانون المدني (القانون رقم 1183/85) الضمان الوارد في المادة 1964 --- لا يجوز الحرمان من حق الملكية إلا لأغراض المنفعة العامة أو المصلحة الاجتماعية «المحددة بموجب القانون»، ولا يجوز المصادرة «دون تعويض عادل» --- ويمنح المالك السابق حق الاسترداد إذا لم يتم استخدام الشيء المنزوعة ملكيته عنه في الغرض المخصص له خلال فترة زمنية معقولة (المادة 1965).

الآلية. لا يوجد في باراغواي قانون عام لنزع الملكية . يُطبق النص الدستوري «تُحدد في كل حالة بموجب القانون» حرفياً: يتم تنفيذ كل عملية نزع للملكية بموجب قانون فردي صادر عن الكونغرس --- وتزخر المجموعة الرسمية بقوانين «تعلن المصلحة العامة [أو المصلحة الاجتماعية] وتنفذ عملية نزع للملكية» قطعة أرض محددة لصالح كيان محدد. وهناك إطاران قطاعيان يوفران آلية التقييم. بالنسبة لممرات الطرق والبنية التحتية يوجد القانون رقم 5389 المؤرخ 8 يناير 2015 (المنشور في 13 يناير 2015)، «التي تحدد إجراءات المصادرة والتعويض عن العقارات الواقعة في المناطق المخصصة لشريط الملكية العامة لأعمال البنية التحتية التي تتولى مسؤوليتها وزارة الأشغال العامة والاتصالات "(MOPC) --- الإجراء المتبع في نزع ملكية franja de dominio (الشريط التابع للملكية العامة) لأعمال البنية

التحتية التابعة لوزارة الأشغال العامة والاتصالات. أما فيما يتعلق بالإصلاح الزراعي، فيوجد القانون الزراعي (Estatuto Agrario)، القانون رقم 1863 المؤرخ 30 يناير 2002، الباب المتعلق بنزع الملكية (المادتان 94 وما يليها).

القياس في الممر. تحدد القانون رقم 5389/15 مفهوم «جستيبريسيو» (السعر العادل) من الناحية المؤسسية --- «السعر الناتج عن التقييم الرسمي الذي تجريه إدارة التقييم التابعة لـ وزارة الأشغال العامة والاتصالات" (المادة 2(هـ)) --- و من الناحية الموضوعية بالقيمة السوقية: ``يُعتبر أساساً لتحديد السعر العادل القيمة السوقية للعقار، مع إضافة التحسينات التي أُجريت عليه" (المادة 10) --- القيمة السوقية للعقار، مع إضافة التحسينات التي أُجريت عليه؛ وتُقسَّم تكاليف نقل الملكية بالتساوي بين المالك والوزارة. وحيثما يتعذر على شركة أو صناعة منشأة قانونياً مواصلة نشاطها، يجوز للمالك إدراج تلك الخسارة في مطالبته مع تقديم أدلة موثقة (المادة 8)؛ بالنسبة للمحاصيل الصناعية، يجب أن يغطي التعويض «el daño emergente y el lucro cesante» --- الخسارة التي تم تكبدها والأرباح الضائعة (المادة 9).

من يقوم بالتقييم، والمسابقة. التقييم إداري في المقام الأول وقضائي في المقام الثاني. يقوم قسم التقييم (Departamento de Avalúo) التابع لوزارة التخطيط العمراني (MOPC) بتحديد السعر العادل للأراضي والتحسينات «بإشراك المالك أو المالكين المعنيين»؛ ويكون أمام المالك خمسة أيام عمل لإبداء موافقته أو عدم موافقته، ويجوز له طلب إعادة النظر الوزارية (المادة 17). يصدر القرار بموجب قرار وزاري بناءً على ملف تقييم محدد محتوياته الدنيا (المادة 15)؛ ويجوز للوزارة التعاقد مع مستشارين خاصين في مجال التقييم، والذين يتحملون المسؤولية المدنية والجنائية عن عملهم. في المرحلة القضائية، يجوز للمالك الرد أو رفع دعوى مضادة «لتحديد السعر أو تقييم الممتلكات غير المشمولة في التقييم الإداري» (المادة 30)، وعندئذٍ تقتصر المحاكمة فقط على الجزء المتنازع عليه. تسقط المطالبات --- تصبح مقتضية بالتقادم، بالمعنى المدني للكلمة --- بعد مرور عشر سنوات من تاريخ الإخطار بالاستيلاء (المادة 14).

المصدر: المادة 31 هي مبدأ «تجاهل المخطط» وفقًا للنص التالي: ``يجب تقدير قيمة الممتلكات دون أخذ الزيادة في القيمة (المزايا أو المكاسب الافتراضية) الناجمة عن أعمال الطرق المقرر تنفيذها في الاعتبار" --- يجب تقدير قيمة العقارات دون أخذ الزيادة في القيمة (المزايا أو الأرباح الافتراضية) المستمدة من أعمال الطرق المقرر تنفيذها في الاعتبار. وتجعل المادة نفسها تقدير الوزارة سقفًا أقصى ما لم يتم دحضه: ``لن تتجاوز التعويضات القيمة المحددة والمقدرة من قبل [وزارة الأشغال العامة والاتصالات]، ما لم يتم دحضها، وفي هذه الحالة يتم تقديرها قضائيًا." وهناك استثناء مصاحب يتعارض مع تحديد القيمة على أساس التحسينات: فالتحسينات التي أُجريت بعد «أكتا دي ليفانتامينتو دي ميجوريس» (بيان جرد التحسينات الموقع) لا تستحق التعويض (المادة 12). ولا يتضمن القانون أي حكم بشأن تاريخ التقييم بخلاف هذه المعايير الأساسية؛ ولا تحدد أي مادة القيمة السوقية بناءً على تاريخ قرار أو نقل أو حكم.

المصادرة الجزئية والباقي. بناءً على طلب المالك، يجب مصادرة العقار بالكامل ودفع التعويض في الحالات التي تزيد فيها، في منطقة حضرية، نسبة أكثر من خمسين في المائة من قطعة الأرض الأساسية للمسكن (UBH، 360 m^2) أو أكثر من ثلاثين في المائة من المسكن الأساسي (VBH، 90 m^2) متأثر؛ وفي المنطقة الريفية، حيث يصبح باقي الحيازة أقل من «الوحدة الاقتصادية الأسرية الأساسية» (Unidad Básica de Economía Familiar) الواردة في «القانون الزراعي» ، أو تأثر ثلاثون في المائة أو أكثر من المسكن (المادة 6). ويجوز لاحقًا نقل الجزء المتبقي المكتسب بهذه الطريقة من قبل الوزارة، مجانًا إلى الكيانات العامة أو مقابل مقابل مالي إلى الأطراف الخاصة، بعد إعادة التقييم الرسمية (المادة 7).

المسار الزراعي. بموجب القانون الزراعي (Estatuto Agrario)، تنقسم هذه التدابير وفقًا للاستثناء الدستوري. بالنسبة للأراضي التي تم إعلانها «لاتيفونديو» غير منتجة، تُحدد التعويضات «على أساس القيمة الضريبية للعقار» --- القيمة الضريبية (الكادسترية) --- مع دفع قيمة التحسينات «بالقيمة الحقيقية» بناءً على التقييم السابق مع الدفعة الأولى (المادة 102(أ))؛ ويمكن أن يمتد السداد إلى عشر أقساط سنوية من الميزانية (المادة 103). بالنسبة للأراضي الريفية المنزوعة ملكيتها التي لا تمثل مزارع كبيرة غير منتجة، يتم تحديد المبلغ بالاتفاق في إجراء مستعجل أمام السلطة الزراعية، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق يجوز لأي من الطرفين المطالبة بتحديد السعر قضائيًا أمام القاضي المدني في الدائرة القضائية التي تقع فيها العقارات (المادة 102(ب))، و لا يجوز للسلطة الإذن بالاحتلال حتى يتم دفع التعويض العادل المنصوص عليه في الدستور (المادة 101). وإذا أسفر نزع الملكية الجزئي عن بقايا فقدت «بشكل ملحوظ» قيمتها الاستخدامية الإنتاجية، يجوز للمالك المطالبة بشرائها أو مبادلتها (المادة 99).

تم تحديد مسألتين لكن لم يتم التعامل معهما على أنهما جزء من قانون التقييم. القانون رقم 7424 المؤرخ 9 يناير 2025 (نُشر في 14 يناير 2025) ينشئ «النظام الوطني الموحد للسجلات والمساحة» و«السجل الوطني الموحد (RUN) التابع للمحكمة العليا للعدل، مما أدى إلى دمج السجل العقاري والسجلات العامة؛ وبموجب المادة 187 منه، دخل القانون حيز التنفيذ بعد مرور سنة واحدة على نشره، في 14 يناير 2026 --- وهو إصلاح للبنية التحتية للسجلات والسجل العقاري، وليس قاعدة تقييم. كما أن الإشراف المستمر من قبل محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان على الأحكام الصادرة في قضيتي ياكي أكسا و *Xákmok Kásek* --- المتعلقة باستعادة أراضي الأجداد للشعوب الأصلية

من باراغواي --- هو أمر يخص الاتفاقية الأمريكية ومحكمة البلدان الأمريكية ويقع خارج نطاق قوانين التقييم المحلية التي تم استعراضها هنا، وقد تم الإشارة إليه فقط.

باراغواي ليست عضوًا في الاتحاد الأوروبي ولا هي موضوع لاتفاقية حقوق الإنسان الأوروبية. وهي طرف في الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان، التي تحمي المادة 21 منها حق الملكية وتشترط «دفع تعويض عادل» عند الحرمان من الملكية، مع اعتبار محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان هي المحكمة الإقليمية؛ ويظل مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. في ممر ،MOPC تنص التعليمات على احتساب القيمة السوقية مضافًا إليها التحسينات، بعد استبعاد تأثير مشروع الطريق نفسه بموجب المادة 31 --- لكن التقييم الذي تجريه الوزارة هو الحد الأقصى ما لم يعترض المالك، لذا فإن معركة التقييم تخاض، إن خُوضت أصلاً، في إطار التحديد القضائي، وتقتصر فقط على المبلغ الإضافي المطالب به. تاريخ الجرد الوارد في «أكتا دي ليفانتامنتو»، وليس أي تاريخ تقييم، هو الموعد النهائي القانوني الذي يجب على المُقيّمين احترامه فيما يتعلق بالتحسينات. خارج الممر و المسار الزراعي، يُعتبر كل قانون نزع الملكية صكاً مستقلاً بذاته: يجب على المُقيّمين قراءة القانون الفردي، على أساس الافتراض الدستوري الذي ينص على أن التعويض يُحدد بالاتفاق أو بحكم قضائي --- مع اعتبار «اللاتيفونديو»، الذي يُقيَّم بالقيمة الضريبية ويُدفع على أقساط، الاستثناء الدستوري الوحيد للدفع المسبق.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة جميع النصوص القانونية على البوابة الرسمية لمكتبة ومحفوظات الكونغرس الوطني (bacn.gov.py): القانون رقم 5389/15 (صدر في 8-01-2015، ونُشر في 13-01-2015)، القانون الزراعي القانون 1863/02، والقانون المدني القانون 1183/85 (الكتاب الرابع)، والقانون 7424/2025، وكل منها في النسخة الكاملة النصية للمكتبة. تم التحقق من المواد 109 و 116 تمت مراجعتها مقارنةً بنسخة الأصل الموقعة والممسوحة ضوئيًا من الذي نشرته المكتبة نفسها (CONSTITUCION_ ORIGINAL_FIRMADA.pdf، الصفحات 30 و 32--33 من النسخة الممسوحة ضوئيًا)؛ والعبارة المقتبسة المتداولة بكثرة «محددة بموجب القانون، وبعد تقديم تعويض عادل» تلخص النص الفعلي المقتبس أعلاه. وتتجلى آلية نزع الملكية بموجب قانون فردي في مجموعة المكتبة نفسها (على سبيل المثال القانون رقم 2730/05، الذي ينزع ملكية 52,694 شخصاً هكتار «de acuerdo con lo establecido en los artículos 109 y 116 de la Constitución Nacional» والقانون الزراعي). لم تكن هناك حاجة إلى موقع الجريدة الرسمية ولم يتم الرجوع إليه لاسترجاع النص. لم يتم العثور على أي قرار صادر عن محكمة باراغواي في الفترة 2024-2026 بشأن أحكام التقييم الواردة في القانون رقم 5389/15 أو في القانون الزراعي في المصادر المتاحة حتى وقت النشر؛ ولم يتم الإبلاغ عن أي منها.

الإشراف، وسجل عقاري موحد. لا تزال أوامر الإشراف الصادرة عن محكمة البلدان الأمريكية لعام 2025 في قضية *Xákmok Kásek* وقضية *Yakye Axa* سارية؛ ولم يُتلى سوى الأولى منها. وفي قضية *Xákmok Kásek*، تم تنفيذ جزء من الإعادة إلى أصحابه: حيث يسجل الأمر الصادر في 28 أغسطس 2025 يسجل 7,701 من أصل 10,700 هكتار المطالب بها باعتبارها مملوكة للمجتمع المحلي، ولم يكتمل المسح القضائي لها بعد، ولا يزال هناك 2,999 هكتار لم يتم تسجيل ملكيتها وتسليمها بعد، بعد مرور خمسة عشر عامًا على صدور الحكم. بشكل منفصل، قام القانون رقم 7424/2025 بتوحيد السجل العقاري ودفتر الملكية. ويصف هذان معًا الموقف الباراغوايي بدقة: فمشكلة التعويض لا تكمن في الصعوبة --- بل في تسجيل ما هو مملوك، ومن يملكه.

Source --- *Xákmok Kásek*، أمر الإشراف الصادر بتاريخ 28 أغسطس 2025 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): https://corteidh.or.cr/docs/supervisiones/xakmok_kasek_28_08_25.pdf.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون رقم 5389/2015 والدستور الوطني لـ جمهورية باراغواي (1992)، النصوص الكاملة، مكتبة وأرشيف المركزي للكونغرس الوطني, \textenglish}https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles{

أوروغواي --- القيمة التي كانت سائدة مباشرة قبل نزع الملكية، والمبلغ المضاعف المخصص لفتح الشوارع tasación

المرجع الدستوري. تنص المادة 32 من الدستور على هذا الضمان وتضيف قاعدة لا توجد إلا في عدد قليل من الدساتير: «إن الملكية حق لا يمكن المساس به، ولكنها تخضع لما تنص عليه القوانين التي تُسن لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة. لا يجوز حرمان أحد من حقه في الملكية إلا في حالات الضرورة أو المنفعة العامة التي يحددها القانون، على أن يتلقى دائمًا من الخزانة الوطنية تعويضاً عادلاً ومسبقاً" --- العقارات حق لا يمكن المساس به؛ ولا يجوز حرمان أحد منها إلا في حالات الضرورة العامة أو المنفعة العامة التي يحددها القانون، على أن يتلقى دائماً من الخزانة الوطنية تعويضاً عادلاً ومسبقاً. ثم تنص المادة على أنه عند إعلان نزع الملكية، يجب تعويض المالكين عن الأضرار التي يتكبدونها بسبب مدة إجراءات نزع الملكية، سواء تمت نزع الملكية أم لم تتم، «بما في ذلك الأضرار الناجمة عن التقلبات في قيمة العملة" --- بما في ذلك الأضرار الناجمة عن التقلبات في قيمة العملة.

القانون وحالته. لا يزال القانون الناظم هو «قانون المصادرة» (Ley de Expropiaciones)، القانون رقمº 958.3 الصادر في 28 مارس 1912، المنشور في «دياريو أوفيسيال» (الجريدة الرسمية) بتاريخ 3 أبريل 1912 (في طبعة تشير الجريدة نفسها إلى أنها «أعيد

طبعها لتصحيح أخطاء النسخ» --- أعيد طبعها لتصحيح أخطاء النسخ). لا يوجد تجميع رسمي: تحتوي قاعدة المعلومات القانونية التابعة لـ IMPO على قانون عام 1912 كسجل توضيحي فقط، ويجب تجميع الصياغة الحالية للمواد المعدلة من القوانين المعدلة نفسها --- وبشكل أساسي المرسوم-القانون رقمº 247.10 الصادر في 15 أكتوبر 1942 (المواد 15 و16 و 42)، والقانون رقمº 722.9 الصادر في 18 نوفمبر 1937، والقانون رقمº 355.19 الصادر في 19 ديسمبر 2015 (المواد 15 و18 و19 و 25 و40)، القانون رقمº 924.19 الصادر في 18 ديسمبر 2020، القانون رقمº 996.19 المؤرخ 3 نوفمبر 2021 (المادة 42) وأخيرًا القانون رقمº 446.20 المؤرخ 16 ديسمبر 2025 (المادة 15، الفقرة .(G وقد تم استخلاص الأحكام المقتبسة أدناه من نسخة ممسوحة ضوئيًا من الجريدة الرسمية لعام 1912 ومن نصوص القوانين المعدلة على بوابة IMPO .

يأتي التقييم الإداري أولاً. بموجب المادة 18 (النص الحالي: القانون رقم 355.19، المادة 355)، بمجرد تحديد المسار النهائي للعمل، تقوم الإدارة ``بتقييم العقارات الخاضعة للمصادرة وفقًا لهذا القانون وبواسطة موظفيها الفنيين" --- تقوم بتقييم العقار نفسه، بواسطة موظفيها الفنيين الخاصين. يتم إخطار المالك بالتقييم ،(tasación) ويكون أمامه خمسة عشر يومًا لقبوله أو الاعتراض عليه، مع تحديد المبلغ المطالب به كتعويض، ``comprensiva del valor del inmueble و الأضرار المترتبة عليه" --- بما يشمل قيمة العقار والأضرار المترتبة عليه --- مع توضيح الأسباب. لا تُقبل في الملف الإداري التقييمات المضادة التي تخالف أحكام القانون، أو التي لم يوقع عليها خريجو مؤسسات التعليم العالي أو المؤسسات الفنية الذين تلقوا تدريبًا في مجال التقييم. الصمت يعني القبول؛ والقبول يؤدي مباشرةً إلى نقل الملكية و الدفع الفوري؛ أما الاعتراض فيؤدي إلى إحالة الملف إلى المحكمة.

المرحلة القضائية ومن يحدد المبلغ. المادة 26 تقصر إجراءات نزع الملكية القضائية «حصريًّا» على تحديد مقدار التعويضات والاستيلاء على الملكية؛ ولا يمكن الطعن في تصنيف «المصلحة العامة» الذي ينص عليه القانون (المادة 16). في جلسة التوفيق، يعين كل طرف خبيرًا (المادة 23)؛ أما المالك المتخلف عن الحضور أو الغائب، فيُعين خبيرًا نيابةً عنه (المادة 24). المادة 25 (النص الحالي: القانون 355.19، المادة 357) تستبعد الموظفين العموميين وأي شخص له مصلحة لصالح المالك، وتشترط أن يكون الخبراء المعينون من قبل المحكمة «deberán ser egresados de instituciones de educación terciaria o técnica con formación en la materia avaluatoria»، على أن تكون آراؤهم مبررة حسب الأصول. ثم تنص المادة 28 على أن يقوم القضاة والمثمنون والخبراء بتحديد المبالغ «وفقًا للوقائع ووفقًا للقواعد الإجراءات العامة والتقدير التي ينص عليها هذا القانون"، و تحدد النطاق الإجرائي: لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يكون التعويض أقل من عرض الإدارة ولا أعلى من مطالبة الطرف المعني . وقد تم إلغاء بندين آخرين من المادة 28، اللذين كانا يحددان الحد الأقصى والحد الأدنى للتعويض بالرجوع إلى قيمة التسجيل المساحي مضافًا إليها نسب مئوية محددة، بموجب القانون رقمº 012.7 الصادر في 27 أكتوبر 1919؛ وبذلك زال الارتباط بالتسجيل المساحي. تُحدد أتعاب الخبراء بنسبة واحد في المائة من التعويض القضائي، ما بين 40 و400 وحدات قابلة للتعديل --- وحدات حسابية معدلة وفقًا للمؤشر --- (المادة 40، النص الحالي: القانون رقم 355.19، المادة 356).

المبلغ والتاريخ. تنص المادة 29 من قانون التعويضات المتعلقة بالمصادرة ( ) على كلا الأمرين في جملة واحدة: «يجب تحديد التعويض مع الأخذ في الاعتبار قيمة العقار المطلوب الاستيلاء عليه، في الفترة التي تسبق المصادرة مباشرة، وكذلك الأضرار والخسائر التي يتكبدها مالكها وتكون نتيجة حتمية لـ نزع الملكية" --- يتم تحديد التعويض بناءً على قيمة العقار في الفترة التي تسبق نزع الملكية مباشرةً ، إلى جانب الأضرار التي يتكبدها المالك كنتيجة حتمية لها. يُستثنى من الحساب «المزايا أو الأرباح العقارية أو المستقبلية» --- كما ورد في الجريدة الرسمية؛ والمعنى، إلى جانب كلمة ،«futuras» هو المكاسب الافتراضية أو المستقبلية --- والعقود غير المسجلة قانونياً، في كلتا الحالتين قبل ستة أشهر على الأقل من فتح الملف الإداري الذي يستند إليه نزع الملكية (أو قبل طلب قانون نزع الملكية الخاص من السلطة التشريعية). لا يجوز احتساب التعويضات عن فسخ العقود أو إبطالها لما يزيد عن سنة واحدة (المادة 29، الفقرة الثانية). وتضيف المادة 31 النقيض المألوف الذي يضر بالمالك: الإنشاءات، والمزروعات، والتحسينات التي يُعتبر، بناءً على توقيتها أو ظروف التقييم الأخرى، أنها أُنشئت «بهدف الحصول على تعويض أعلى» --- للحصول على تعويض أعلى --- لا تُحتسب، على الرغم من أنه يجوز للمالك إزالة المواد والتحسينات إذا كانت قابلة للفصل دون إلحاق ضرر؛ كما أن الإدارة أو المحاكم ليست ملزمة باعتبار الأسعار الناتجة عن عمليات نقل الملكية خلال الستة أشهر السابقة لصدور مرسوم أو مشروع قانون نزع الملكية سوابق حاسمة. بالنسبة للمنشآت، تقوم السلطة التي تقوم بنزع الملكية بالتعويض أو تتحمل تكاليف تفكيك ونقل المنشآت والآلات الموجودة على الأرض المنزوعة ملكيتها (المادة 31). ملاحظة بشأن التاريخ: القانون رقمº 722.9 الصادر في 18 نوفمبر 1937، المادة 10، حددت 1 مارس 1937 كموعد سريان لأغراض المادتين 29 و31 (الجزء الأخير) فيما يتعلق بعمليات نزع الملكية بموجب ذلك القانون --- وهو مثال قانوني مبكر على ربط تاريخ التقييم بأثر الإعلان.

التحسينات على الجزء المتبقي، وإجراءات شق الشوارع الجزء الثالث من المادة 29 هو بند المقاصة: إذا كانت الأعمال المقرر تنفيذها على ما تم الاستيلاء عليه، أو الغرض الذي يُخصص له، ستؤدي إلى «زيادة فورية وخصوصية في القيمة» --- زيادة فورية وخاصة في القيمة --- لبقية العقارات، فإن هذه الزيادة التعويضية في القيمة تؤخذ في الاعتبار من قبل المثمنين والخبراء والمحكمة عند تقدير التعويض.

بالنسبة لعمليات نزع الملكية المخصصة لشوارع وجادات وساحات وطرق عامة جديدة، يستبدل المادة 32 الحساب العادي بـ تقييم مزدوج قبل وبعد، وينص على أن النظام يتجاهل من حيث: «يتم تقييم الأرض بأكملها كما لو لم تكن هناك أعمال عامة مخطط لها» --- تُقيَّم القطعة بأكملها أولًا كما لو لم يكن هناك أي مشروع عمل عام مخطط له، بما في ذلك ما تم بناؤه وتسييجه وزراعته؛ ثم، بعد تحديد مسار الشوارع الجديدة واستملاكها، تُقيَّم الجزء أو الأجزاء المتبقية بشكل مستقل، باستثناء المساحة المخصصة للاستخدام العام؛ ``الفرق الذي ينشأ لصالح المالك بين السعر العادل للتقييم الأول والثاني، يُعتبر مبلغ التعويض" --- الفرق لصالح المالك بين السعرين العادلين هو مبلغ التعويض. لا ينطبق هذا الإجراء ولا خصم «*mayor valor*» في الحالات التي تتم فيها نزع الملكية عن الشرائط المجاورة المنصوص عليها في المادة 4 من نفس المالك في نفس الوقت. تقع المواد من 10 إلى 14 خارج نطاق التعويض عن نزع الملكية نفسها ولكنها تكمل التصميم: يدفع مالكو العقارات المطلة على الأعمال الجديدة المنزوعة ملكيتها الدولة أو البلدية بنصف «*mayor valor*» --- أي الزيادة في القيمة --- التي يمنحها لهم المشروع، والتي تُقيَّم من خلال «tasaciones» التي تُرجع، لهذا الغرض، إلى تاريخ افتتاح المشروع (المادة 14).

الاستيلاء العاجل. المادة 42، التي أعيدت صياغتها بموجب القانون رقمº 996.19 المؤرخ 3 نوفمبر 2021 (المادة 189)، تنظم «الاستيلاء العاجل»: حيث تعلن الهيئة المنزوعة ملكيتها نفسها طابع الاستعجال؛ ويكون التعويض المؤقت هو التقييم (tasación) للعقار وتحسيناته، في رأي مسبب يصدر عن فنيين عامين تابعين للحكومة التنفيذية أو الإدارية، ويودع في بنك الجمهورية (Banco de la República) بوحدات مربوطة بمؤشر التضخم --- وحدات مربوطة بمؤشر التضخم --- قبل الاستيلاء؛ ولا تنطوي حقوق الارتفاق القانونية للمصلحة العامة على أي تعويض؛ وبعد الاستيلاء الفعلي على العقار، يكون أمام الإدارة ثلاثون يومًا لتقديم دعوى نزع الملكية، حيث يتم التفاوض بشأن المبلغ النهائي.

السياق والاستثناءات. سطر واحد عن التقييم الضريبي لـ السياق: المرسوم رقمº 334/025 (نوفمبر 2025) الذي حدّث *valor real* للممتلكات العقارية في البلاد لعام 2025 بمعامل 0425.1 بالنسبة للضرائب على الثروة ونقل الملكية والتعليم الأساسي --- التقييم المساحي-الضريبي، وليس التعويض عن نزع الملكية . وهناك بند محدد: قرار المحكمة العليا رقم 598/2025.1 (*Ambrosi c/ Cedrés*) يتعلق بـ آثار قانون الخلافة على التنازل عن الحقوق الوراثية، وليس التقييم، ولم يتم تناوله. القرار الوحيد الصادر عن المحكمة العليا للعدل في الفترة 2024-2026 بشأن أحكام التعويض الواردة في القانون رقم 958.3 الذي تم العثور عليه هو الحكم رقم 183 لعام 2026، الوارد أدناه.

أوروغواي ليست عضوًا في الاتحاد الأوروبي. وقد صدقت على الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان في 19 أبريل 1985 وقبلت الاختصاص القضائي في المسائل الخلافية لمحكمة البلدان الأمريكية لحقوق ؛ وتأتي المادة 21 من الاتفاقية (الحق في الملكية، «التعويض العادل») في مرتبة أدنى من المادة 32، تمامًا كما تأتي المادة 1 من البروتوكول رقم 1 في مرتبة أدنى من الصكوك الأوروبية التي تم استعراضها في هذا العدد. ويظل مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك ثلاث سمات تُحدد التوجيهات. التاريخ --- «الفترة التي تسبق مباشرة المصادرة» --- وقواعد التسجيل وأدلة البيع لمدة ستة أشهر تقوم بفحص الملف للتأكد من عدم وجود أدلة معاملات مزورة في ظل عملية نزع الملكية، ويجب على المُقيّمين تحديد تاريخ كل عقار موضوع للمقارنة بناءً على تاريخ فتح ملف نزع الملكية. ويجعل النص الوارد بين قوسين في المادة 28 الأرقام التي يقدمها الأطراف حدوداً قضائية: فمطالبة المالك تمثل الحد الأقصى، وبالتالي لا يمكن تعويض المطالبة التي تقل عن هذا الحد بأدلة لاحقة. وفي قضية فتح شارع، لا تتمثل المهمة في تقييم واحد بل تقييمين --- التقييم الكلي كما لو لم تكن هناك أعمال مخطط لها، ثم التقييم المتبقي كما هو --- مع المقاصة القانونية لأي زيادة فورية وخاصة من المبلغ المتبقي.

ملاحظة التحقق --- الدستور (المادة 32) ونصوص القوانين المعدلة (القانون رقم 355.19، المواد 354-357 و365 و 368؛ المرسوم بقانون رقم 247.10، المادة 2؛ القانون رقم 722.9، المادة 10؛ القانون رقم 996.19، المادة 189؛ المرسوم رقم 334/025) تمت قراءتها على بوابة IMPO (impo.com.uy). أما المواد المقتبسة من عام 1912 (المواد 26--32) فقد قُرأت من نسخة IMPO الممسوحة ضوئيًا من الجريدة الرسمية بتاريخ 3 أبريل 1912، الصفحات 23--26؛ ويرد في النص المطبوع هناك عبارة «ganancias hipotecarias»، كما هو مذكور أعلاه. لا توفر قاعدة بيانات IMPO المجانية نصاً موحداً للمادة من القانون رقم 958.3، ورفضت خدمة النصوص البرلمانية (parlamento.gub.uy) توفير الرابط، لذا فإن سلسلة التعديلات المذكورة أعلاه تستند إلى سجل التعليقات التوضيحية الخاص بـ IMPO لهذا القانون.

***Los Eucaliptus* --- تم استبعاد الخبير التابع للمحكمة، ولم يتم حساب المتوسط.** بموجب الحكم رقم 183 الصادر في 18 مارس 2026، قررت المحكمة العليا نزع الملكية عن أرض إيروسورفيó لوس يوكاليبتوس، مالدونادو. وكانت محكمة الدرجة الأولى قد حددت المبلغ بـ524,500$ دولار أمريكي؛ أما محكمة الاستئناف المدنية للدورةº، فقد رفعت هذا المبلغ إلى1,395,100$ دولار أمريكي، وذلك بأخذ رقم متوسط بين تقييم بلدية مالدونادو *tasación* وتقرير الخبير المعين من قبل المحكمة، وهو مزاد علني. وقد ألغت المحكمة العليا طريقة حساب المتوسط هذه. وكان الخبير قد ذكر طريقة المقارنة المباشرة بالسوق ولم يطبقها --- لم يتم النظر في أي قطع أراضي مماثلة أو مجاورة --- وكانت تقاريره موجزة للغاية، وغير مرتبطة بالقطعة المعنية، لدرجة أنه لم يتمكن أي من الأطراف أو المحكمة من التحقق منها؛ ويجب استبعاد التقرير في هذه الحالة، وليس حساب متوسطه مع تقرير آخر. ثم حددت المحكمة مبلغ 603,100 دولار أمريكي ($) استنادًا إلى تقرير مهندس «إنتيندينسيا» ، الذي استند إلى مبيعات قطع الأراضي المجاورة وأخذ في الاعتبار توطينًا غير نظامي على الأرض. أما

استئناف النقض الذي قدمه المالك نفسه فقد أُعلن عدم قبوله. وتقدر الصحافة الإقليمية مطالبة المالك بمبلغ 8.$11 million دولار أمريكي؛ وهذا الرقم هو رقم الصحافة ولا يرد في الحكم.

ساحل كولونيا --- 150 مترًا، وما يتطلبه الحصول عليها. في ديسمبر 2025، قضت المحاكم بأن الشريط الساحلي البالغ طوله 150 مترًا لا ينتقل إلى الملكية العامة بموجب القاعدة وحدها: بل يتطلب ذلك نزع الملكية، مع دفع التعويض العادل مسبقًا . فالحدود المرسومة على الخريطة لا تنقل حق الملكية، ولا ينبغي للمثمن الذي يسأل عن قيمة «البادر» الساحليó أن يفترض أن الشريط قد فُقد بالفعل.

Source --- *Los Eucaliptus* / إيروسور، الحكم رقم 183، السلطة القضائية (ملف PDF رسمي، باللغة الإسبانية): https://www.poderjudicial.gub.uy/sites/default/files/2026-05/SENTENCIA%20183%20EN%20PDF.pdf؛ تغطية إخبارية إقليمية (باللغة الإسبانية): https://correopuntadeleste.com/justicia-fallo-a-favor-de-la-idm-en-juicio-de-expropiacion-de-un-padron-en-los-eucaliptus/؛ المنطقة الساحلية لكولونيا (باللغة الإسبانية): https://ladiaria.com.uy/colonia/articulo/2025/12/justicia-ordena-desalojo-de-comunidad-de-pescadores-asentada-en-costa-de-colonia/.

المصدر --- IMPO: الدستور، المادة 32؛ القانون رقم° 958.3 (الجريدة الرسمية 3-4-1912، صورة) و القوانين المعدلة, Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912\textenglish}{

غيانا --- القيمة السوقية عند نشر إعلان الأشغال العامة في الجريدة الرسمية

غيانا هي الولاية القضائية الناطقة باللغة الإنجليزية والتي تطبق نظام القانون العام في أمريكا الجنوبية، وينص قانون نزع الملكية فيها على ما يلي: قانون الاستحواذ على الأراضي للأغراض العامة، الفصل 62:05 من قوانين غيانا، هو القانون رقم 31 لعام 1914، المعدل بالقوانين رقم 4 لعام 1972، ورقم 35 لعام 1975، 23 لعام 1990 و10 لعام 2001، ويُقرأ هنا بالنص المعتمد .L.R.O) 1/2012) الذي نشرته وزارة الشؤون القانونية، وتم تعديله منذ ذلك الحين بقانون الاستحواذ على الأراضي للأغراض العامة (تعديل) لعام 2024، القانون رقم 19 لعام 2024 (الجريدة الرسمية، الملحق القانوني ،A 27 ديسمبر 2024)، والذي لم يُدرج بعد في النص المعتمد.

المرجع الدستوري. المادة 142(1) من الدستور (الفصل 1:01، النص المعتمد .L.R.O 1/2022): ``لا يجوز الاستيلاء قسراً على أي عقار من أي نوع، ولا يجوز الاستحواذ قسراً على أي مصلحة أو حق في أي عقار من أي نوع، إلا بموجب قانون مكتوب أو بموجب سلطة من هذا القانون ، وحيثما ينص قانون مكتوب ينظم عملية الاستيلاء أو الاكتساب تلك على دفع تعويض كافٍ على الفور ." ثم تورد المادة 142(2) الاستثناءات، وهي واسعة النطاق: وتشمل الاستحواذ لسداد الضرائب، أو كجزء من عقد إيجار أو رهن عقاري، أو في تنفيذ الأحكام القضائية، أو للعقارات التي تكون في حالة خطرة --- وبشكل خاص بالنسبة للمثمنين، للأراضي «التي لا يتم شغلها بشكل مفيد أو التي، في حالة شغلها بشكل مفيد، لا يتم شغلها من قبل صاحب حق ملكية الأرض أو من قبل أي فرد من أفراد أسرته» (المادة 142(2)(أ)(8)).

الآلات. يجوز للوزير أن يعلن، بموجب أمر، أن أي سكة حديد، أو طريق، أو قناة، أو رصيف مينائي، أو أرض مستصلحة، أو سد، أو «أي عمل، أو إجراء، أو مشروع من أي نوع كان» يُعتبر عملاً عاماً (المادة 3)؛ وبعد إجراء المسح وتقديم التقرير، يجوز له بموجب أمر إعلان الأراضي اللازمة للأشغال العامة (المادة 6)؛ وعند انقضاء شهر واحد من تاريخ صدور ذلك الأمر، تنتقل ملكية الأرض إلى الدولة، رهناً بدفع ثمن الشراء أو أي تعويض (المادة 7). وقد عدّل القانون رقم 19 لعام 2024 عدّل المادة 7(1) بإدراج كلمة «فوري» قبل كلمة «الدفع» وكلمة «كافٍ» قبل كلمة «التعويض» --- وهي العبارات الواردة في المادة 142 --- وبإضافة أن ذلك «دون المساس بحق الدولة في حيازة الأرض خالية من أي عوائق». منذ تعديل عام 2001، يجوز مصادرة الأرض سواء كانت توجد عليها أي مبانٍ أو منشآت أم لا (المادة 6أ). ولا يتم التفاوض على التعويض بشكل ثنائي بطبيعة الحال: بناءً على طلب من جانب واحد من المدعي العام، «تأمر المحكمة العليا بتحديد قيمة الأرض الموصوفة في الأمر وتحديد مبلغ التعويض الذي ينبغي دفعه إلى مختلف الأشخاص المعنيين بها» (المادة 13)، وتصدر إعلانًا عامًا، وتستمع أدلة جميع الأشخاص المعنيين (المادتان 14 و16)، و تقوم بنفسها بتقدير المبلغ الذي يتعين دفعه للمالك ولجميع الآخرين الذين لهم أي حق أو ملكية أو مصلحة مشروعة، بما في ذلك «التعويض المناسب عن الإزعاج للمستأجر» (المادة 15). ويجوز للأطراف بدلاً من ذلك إحالة النزاع إلى التحكيم باتفاق متبادل (المادة 12، التي تشير منذ صدور قانون 2024 إلى قانون التحكيم 2024). يُنشر المبلغ المُقدَّر في الجريدة الرسمية (الجريدة الرسمية للدولة)، ويُودع في سجل المحكمة، وتقوم المحكمة بتوزيعه (المادتان 23 و 24)؛ ويجوز أن ينظر قاضي الصلح في الدعاوى الصغيرة (المادتان 26 و 27).

البنود، والتاريخ، والاستثناءات. المادة 18 (بصيغتها المعدلة في عامي 1975 و1990) هي المادة المتعلقة بالتقييم. عند البت في المطالبات، يجوز للمحكمة أن تأخذ في الاعتبار: (أ) ``القيمة السوقية للأرض في تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية بموجب المادة 3 الذي يعلن أن العمل على الأرض هو عمل عام"؛ (ب) الضرر الناجم عن الفصل (الضرر الذي يلحق بالأرض المحتفظ بها جراء انفصالها عن الجزء الذي

تم الاستيلاء عليه)؛ (ج) الأضرار الناجمة عن المصادرة التي تؤثر سلبًا على عقارات المطالب الأخرى أو على دخله --- التأثير الضار (في الولايات المتحدة، تعويضات الانفصال أو تعويضات عن الجزء المتبقي)، وانخفاض قيمة ما يحتفظ به المالك يحتفظ به؛ و (د) المصروفات المعقولة المترتبة على التغيير القسري لمكان الإقامة أو مكان العمل. تندرج قاعدة التاريخ ضمن البند (أ): لا تُحدد القيمة السوقية عند أمر الاستحواذ، أو نقل الملكية، أو منح الحق، بل عند نشر الإعلان الأسبق في الجريدة الرسمية بأن العمل هو عمل عام --- أي في اللحظة التي يصبح فيها المشروع عاماً. ثم تحدد المادة ما «لا يجب على المحكمة أن تأخذه في الاعتبار»: درجة الإلحاح أو الضرورة الكامنة وراء المصادرة؛ أي *pretium dilectionis* (القيمة العاطفية الخاصة --- ارتباط المالك الشخصي أو العاطفي بالعقارات) أو عدم رغبة المالك في التخلي عن الأرض؛ الضرر الذي لا يمكن رفع دعوى بشأنه إذا تسبب فيه شخص عادي؛ الضرر المتوقع من الاستخدام المستقبلي للأرض الذي لا يرقى إلى مستوى التعدي على حق الارتفاق أو حق الانتفاع أو حق قانوني؛ (v)`` أي زيادة في قيمة الأرض المكتسبة من المرجح أن تنشأ عن الاستخدام الذي ستُستخدم فيه الأرض المكتسبة "؛ و``(vi) أي نفقات أو تحسينات على الأرض يبدو أنها قد تم إجراؤها أو البدء فيها أو تنفيذها، بقصد زيادة التعويض". البند (v) هو استثناء مخطط الاستغلال ؛ والبند (vi) هو استثناء القيمة المصطنعة، وكلاهما في للكومنولث. ويضيف البند 19 زيادة تقديرية: يجوز للمحكمة أن تمنح، «فيما يتعلق بالتعويض عن الشراء الإجباري، بالإضافة إلى الأمور المحددة هنا، أي مبلغ لا يتجاوز النسبة المئوية التي تراها المحكمة مناسبة من القيمة السوقية للأرض في وقت منح التعويض» --- نسبة مئوية إضافية يُحسب على أساس القيمة السوقية في تاريخ الحكم ويُترك، وفقًا للنص المعتمد، لتقدير المحكمة دون حد أقصى محدد.

الملاك المجاورون، وأعمال الفصل، والدفعة المسبقة. يحق للمالك الذي لم يتم مصادرة أي جزء من أرضه، ولكن أرضه تضررت جراء إنشاء عمل عام على الأرض المصادرة، الحصول على التعويض عن أي رهن أو حق انتفاع أو حق ملحق تم إتلافه أو المساس به (المادة 11). أما فيما يتعلق بالفصل، فيجوز للمحكمة تقدير التعويض على أساس أن الأعمال المحددة، أو المعابر أو مداخل الوصول المتفق عليها نيابة عن الوزير ستُوفَّر، على أن يُحرَّر الاتفاق كتابةً ويكون ملزماً (المادة 21). لا يُستحق أي تعويض عن الأراضي التي تم استردادها بموجب تحفظ في منحة حكومية أو بموجب قانون استرداد أراضي الدولة (المادة 20). المادة 24أ، كما أُدرجت في عام 1975، سمحت للوزير بدفع التعويض كليًّا أو جزئيًّا في شكل سندات أراضي؛ وقد حل محله القانون رقم 19 لعام 2024. وينص المادة 24أ الجديدة، التي تحمل عنوان «الدفع المسبق»، على أن يقوم الوزير، في حالة استملاك أي أرض بموجب هذا القانون، بـ«تقديم طلب على الفور إلى المسجل، عن طريق طلب من طرف واحد إلى المحكمة، دفعة مقدمة تبلغ ثمانين في المائة من مبلغ يعادل ثمن الشراء أو التعويض المناسب الذي يقدره الوزير على أنه مستحق الدفع بموجب هذا القانون"، والذي يجوز لأي شخص له الحق القانوني والمفوض حسب الأصول أن يتقدم بطلب إلى المحكمة للحصول عليه. وإذا تجاوزت الدفعة المسبقة المبلغ المتفق عليه أو المحدد نهائيًّا، «يُرد الفائض» (الفقرة الفرعية (2))؛ وفي حالة رهن الأرض، يدفع الوزير المبلغ المقدم اللازم لضمان الإفراج عن حقوق الدائن المرهون (الفقرة الفرعية (3))؛ ويُحتفظ بالمبلغ المقدم على الأراضي المستقرة أو الأراضي الخاضعة للوصاية كمبلغ رأسمالي (الفقرة الفرعية (4)).

الاستثناءات. إن الإجراءات القضائية بين غيانا وفنزويلا أمام محكمة العدل الدولية بشأن قرار التحكيم الصادر عام 1899 ومنطقة إيسكيبو هي نزاع إقليمي بين الدولتين، وليس تقييمًا للعقارات، وقد تم ذكرها على سبيل الإشارة فقط. وقد تم تعميم قضية حيازة أمام المحكمة العليا لعام 2023 في إطار هذا الاستطلاع (HC-DEM-CIV-SOC-331-2023، بشأن القطعة رقم 739) هو أمر عادي لتنفيذ حق الحيازة، وقد تم تحديده أيضًا لأغراض الاستطلاع فقط. لم يتم العثور في هذه المراجعة على أي قرار غوياني صادر في الفترة 2024-2026 في غيانا بشأن أحكام التعويض الواردة في الفصل 62:05 في هذه المراجعة.

غيانا ليست عضوًا في الاتحاد الأوروبي. وعلى عكس أوروغواي وبوليفيا وسورينام، فهي ليست طرفًا في الاتفاقية الأمريكية لحقوق حقوق الإنسان --- ولا يسجل جدول التوقيعات التابع لمنظمة الدول الأمريكية أي توقيع أو تصديق --- لذا فإن الاختصاص القضائي للمحكمة الأمريكية لحقوق الإنسان في القضايا الخلافية لا يشملها، وتعد المادة 142 من الدستور الضمانة الفعلية للملكية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التوجيهات الغيانية هي قانون تعويضات خاص بالكومنولث يتضمن تاريخًا واحدًا يستحق التأكيد عليه: حيث تُحدد السوقية عند نشر إعلان الأشغال العامة في الجريدة الرسمية بموجب المادة 3، وهو ما قد يسبق بفترة طويلة أمر الاستحواذ بموجب المادة 6، ونقل الملكية بموجب المادة 7، وإصدار قرار التعويض. بين الإعلان ومنح التعويض، يتحمل المالك تقلبات السوق --- فالنسبة المئوية التقديرية المنصوص عليها في المادة 19 النسبة المئوية التقديرية للقيمة عند منح التعويض هي الموازنة النصية الوحيدة --- لذا يجب على المُقيّمين تحديد تاريخ النشر في الجريدة الرسمية بموجب المادة 3 منذ البداية وتقييم القيمة بناءً عليه، مع بيان بشكل منفصل ما حدث في السوق منذ ذلك الحين. تتطلب الاستثناءات الواردة في المادة 18(v) و(vi) التفسير المألوف للقيمة «بدون مخطط» ووسيلة للتصدي للتحسينات المتأخرة. منذ صدور القانون رقم 19 لعام 2024 أصبح هناك رقم ثانٍ في كل ملف: تقدير الوزير، الذي يُودع ثمانين في المائة منه في المحكمة على الفور بموجب المادة 24A. وهذا التقدير هو تقييم يتم إجراؤه قبل أن تستمع المحكمة إلى أي طرف، وهو يحدد المبلغ الذي يتلقاه المالك أثناء انتظار البت في المطالبة، وأي زيادة عن التعويض النهائي تكون قابلة للسداد --- لذا ينبغي سؤال خبير التقييم التابع للمالك في وقت مبكر عن الأساس الذي يستند إليه تقدير الوزير.

ملاحظة التحقق --- تمت مراجعة نص القانون في النص المعتمد للفصل (L.R.O. 1/2012) ونص الدستور بالنص المعتمد للفصل (L.R.O. 1:01 1/2022)، وكلاهما

تم تنزيلهما من مجموعة قوانين غيانا على بوابة وزارة الشؤون القانونية (mola.gov.gy)؛ والاقتباسات من المواد الواردة أعلاه هي حرفية من تلك النصوص، بما في ذلك صياغة المادة 19 كما هي مطبوعة. تمت قراءة القانون رقم 19 لعام 2024 وفقًا للنص المنشور في الجريدة الرسمية الصادر عن برلمان غيانا (https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf)؛ وهو يُعدّل المواد 7(1) و12(1) و 24A فقط، والاقتباسات الواردة أعلاه منه مأخوذة حرفياً. لم يتم العثور على نص موحد للمادة 7(1) بصيغتها المعدلة، لذلك تم وصف الفقرة الفرعية المعدلة ولم يتم اقتباسها بالكامل. تم التحقق من وضع غيانا بموجب الاتفاقية الأمريكية مقارنةً بجدول توقيعات المعاهدة الصادر عن منظمة الدول الأمريكية بشأن الاتفاقية .(B-32)

بيرو --- التقييس الذي يُفقد العملة قيمتها هو إجراء مصادري

الملف رقم AA-2024-01350 --- تحديث السندات الزراعية. قضت المحكمة الدستورية في عام 2026 بأن الملحق رقم 1 من المرسوم الملكي EF-2017-242 يؤدي إلى نتيجة مصادرة من خلال تحديث سندات نزع الملكية القديمة المتعلقة بالإصلاح الزراعي على أساس القيمة الاسمية، ويجب عدم تطبيقه. يتعلق هذا الحكم مباشرةً بمنهجية التقييس : فالتحديث الذي يقضي على القيمة الحقيقية للتعويض لا يعفي من الالتزام بدفعه.

الملف رقم PI/TC-2025-00004 --- تمت المصادقة على نزع الملكية بموجب مرسوم طارئ، وتم تأييد القرار. بموجب الحكم الصادر في 1 ديسمبر 2025 (الجلسة العامة، الحكم رقم 20/2026، المنشور في يناير 2026)، أعلنت المحكمة عدم صحة الطعن المقدم من المدافعa del a بويبلو ضد المادة 11(1) و(2) و (4) من المرسوم الطوارئ 018-2019، الذي أجازت بموجبه السلطة التنفيذية، في ظل انحلال الكونغرس، عمليات نزع الملكية لصالح مشاريع خطة البنية التحتية الوطنية. وتبقى هذه التصاريح سارية المفعول. ويستشهد الحكم بالتعريف الوارد في المادة 4.4 من المرسوم التشريعي رقم 1192 --- وهو نقل قسري لا يُسمح به إلا بموجب قانون صريح صادر عن الكونغرس، مقابل دفع نقدي مسبق لـ«*indemnización justipreciada* » الذي يشمل التعويض عن الخسائر التبعية ، بموجب المادة 70 من الدستور --- لكن هذا هو النص القانوني المقتبس، وليس الحكم القضائي؛ وتشير إلى أن المشاريع التي انقضت مدة ترخيصها دون أي استحواذ لا يمكن أن تتم لها نزع الملكية إلا بموجب قانون جديد، هذه المرة صادر عن الكونغرس. لم يتم تقييم أي قطعة أرض. وتشير الأرقام الصادرة عن السلطة التنفيذية والمسجلة في الحكم إلى أن من بين 1,232 عملية استحواذ، كانت 1,172 (95 في المائة) عمليات شراء تم التفاوض عليها، و60 (5 في المائة) خضعت لإجراءات نزع الملكية ، التي تُستخدم في حالة فشل المفاوضات.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. قرار السندات هو القرار الذي يجب إدراجه في التقرير. وعندما يتم تأجيل التعويض ثم إعادة تحديده بناءً على مؤشر رسمي، فإن اختيار المؤشر ليس مجرد مسألة إدارية روتينية --- بل هو جزء من قياس التعويض، وأي مؤشر يعطي رقماً اسمياً في حين أن القيمة الحقيقية قد تلاشت هو عرضة للطعن على هذا الأساس وحده. ويحمل الرقم البالغ 95 في المائة درسًا ثانيًا: في بيرو، التقييم الذي يهم هو عادةً ذلك الذي يدعم عملية شراء تم التفاوض عليها، حيث لن تقوم أي محكمة بمراجعته.

لوباكا --- الخسارة التي تُحسب عند حظر الوصول. قررت المحكمة في 30 يونيو 2025 في *Republic Lupaka Gold Corp. v of Peru* تعويضًا قدره$ 4.40 مليون دولار أمريكي مع الفوائد عن عواقب حصار مجتمعي لمنجم، حيث اعتُبرت أفعال «المجتمع الريفي » منسوبة إلى الدولة.

its for carried is It .*the value of a mining enterprise and its deposit* measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on reasoning

ومع ذلك، فإن الاستدلال يطرح سؤالاً ينشأ بشأن الأراضي بسهولة كما هو الحال بالنسبة للامتيازات: ما الذي يُفقد عندما يتعذر الوصول إلى الشيء المُقيَّم . فالحصار لا يلحق الضرر بالأصل؛ بل يمنع الوصول الذي يعتمد عليه دخل الأصل، وكان على المحكمة أن تقرر ما إذا كان ذلك يمثل مصادرة للقيمة أم مجرد انقطاع لها. إن المُقيّمين الذين يواجهون قطعة أرض غير مطلة على طريق عام، أو حق انتفاع مُلغى، أو طريقًا مغلقًا من قبل هيئة عامة، يطرحون نفس السؤال في سياق مالي أصغر، وإجابة المحكمة --- بأن الخسارة في الوصول التي استمرت ولم يتم تعويضها تُقاس على أنها خسارة في القيمة التي تحملها، وليس كانخفاض مؤقت --- هي الجزء الذي يجب أخذه في الاعتبار. يحدد العمل الأكاديمي الصادر عام 2025 بشأن .Leg. D 1192 الفجوة العملية على أنها ضعف السجل العقاري وغياب هيئة تقييم مستقلة من النوع الذي تعمل به إسبانيا.

DS 135-2026-EF --- السداد، بعد ستين عامًا. يُغلق هذا المرسوم مسألة سندات الإصلاح الزراعي التي رفعتها المحكمة الدستورية: سيُدفع لحاملي السندات نقدًا، أو في شكل سندات سيادية، أو في شكل أراضٍ حكومية جديدة، مقابل مبلغ يُقدَّر بنحو $ 1 billion دولار أمريكي. الخيار الثالث هو الذي يهم المُقيِّم. وحيث إن التعويض عن الأراضي التي تم الاستيلاء عليها في عام 1969 يتم تسويته بأراضٍ أخرى في عام 2026، فإن الأمر يتطلب تقييمين، ولا يتعلق أي منهما بالقطعة المتنازع عليها --- والتكافؤ بينهما هو جوهر مسألة التعويض برمتها.

Source --- DS 135-2026-EF، ورد في موقع « Infobae» (يمكن قراءته باللغة الإسبانية): https://www.infobae.com/peru/2026/07/14/la-refor ma-agraria-llega-a-su-fin-60-anos-despues-los-expropiados-por-velasco-recibiran-nuevas-tierras-del-estado/.

مصادر --- المحكمة الدستورية، الملف 01350-2024-AA (ملف PDF رسمي، باللغة الإسبانية): https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/0135 0-2024-AA.pdf؛ القضية رقم 00004-2025-PI/TC (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2026/ 00004-2025-AI.pdf؛ Lupaka تعليق (باللغة الإسبانية): https://www.iisd.org/itn/es/2026/01/19/actos-de-comunidades-campesinas-s on-atribuibles-al-estado-deepti-panda/.

تشيلي --- المبيعات المبرمة، *sana crítica*، وحدود المراجعة

الإطار القانوني. بموجب DL 186.2، تقوم لجنة مكونة من ثلاثة أعضاء *Comisión de Peritos* بتحديد التعويض المؤقت، و يجوز لأي من الطرفين رفع دعوى قضائية للحصول على مبلغ نهائي. تحدد المادة 38 التعويض على أنه *daño patrimonial efectivamente causado* --- أي الضرر المالي الذي لحق فعليًا، المباشر والفوري. وتفسر المحاكم ذلك على أنه القيمة السوقية لما تم الاستيلاء عليه، وليس على أنه مقياس عام للمسؤولية التقصيرية. وتنص المادة 425 من قانون الإجراءات المدنية على أن تقارير الخبراء يجب تقييمها وفقًا لـ*sana crítica*: المنطق، والخبرة، والمعرفة الفنية الراسخة.

Walmart --- العقارات المعروضة للبيع ليست قابلة للمقارنة. المحكمة العليا، القضية رقم 215.11-2024، 8 سبتمبر 2025. مصادرة جزئية لمساحة 5.121 مترًا^2 على شارع سان مارتín من أجل توسيع الطريق. اعتمدت اللجنة و«فيسكو» على المبيعات المنجزة؛ أما السعر الوحدوي الأعلى الذي طلبه المالك --- وهو ما لا يقل عن 12 UF للمتر المربع، مع أعمال تكميلية --- فقد استند جزئيًا إلى الأسعار المطلوبة. وفي قضية « *sentencia de reemplazo* »، قضت المحكمة بأن قوائم العرض لا تدل إلا على توقعات البائع وليس على قيمة الصفقة ، وأعادت الرقم الذي حددته اللجنة. وهذا حكم مباشر بشأن تكوين مجموعة بيانات المقارنة بين المبيعات.

سانتياغو --- التجميع ليس حقًّا مكتسبًا. في قرار صدر في 4 سبتمبر 2025، أيدت المحكمة قرار اللجنة *tasación* بشأن بشأن قطعة أرض في سانتياغو ورفضت حجتين من حجج المالك: الأولى هي أن المقارنة التي أجرتها اللجنة للعقارات موضوعة لأكثر من 2,500 m^2 أغفلت استخدامًا أكبر وأفضل يمكن تحقيقه من خلال دمجها مع الأراضي المجاورة، والثانية هي أن الإيجار المفقود بموجب عقد إيجار قائم قابل للاسترداد. إن الدمج المحتمل ليس حقًّا مكتسبًا، و*lucro cesante* ليس بندًا منفصلاً بموجب المادة 38 ما لم يكن في حد ذاته الضرر المالي المباشر والفوري الناجم عن المصادرة.

بوتشونكافí --- وحدود كاساسيó .n المحكمة العليا، القضية رقم 007.29-2025، 30 أبريل 2026، بشأن طريق نوغاليس - بوتشونكافí : مصادرة جزئية لمساحة 4,343 متر^2 . وقدّرت اللجنة قيمة المصادرة بنحو 07.28 مليون بيزو تشيلي. ورأت المحكمة الابتدائية أن تقرير اللجنة ضعيف من الناحية المنهجية، ففضلت معدل المالك البالغ 10,000 بيزو تشيلي لكل متر مربع، ليصل المبلغ إلى حوالي 44.45 مليون بيزو تشيلي. ورفضت المحكمة العليا التدخل في هذا القرار: فالموازنة بين هذين peritajes هي من اختصاص قضاة المحكمة الابتدائية ما لم يتم خرق المنطق أو تقنيات التقييم الراسخة. وبالتالي، فإن تشيلي ليست ولاية قضائية تسود فيها أحكام اللجنة دائمًا --- بل هي ولاية يجب فيها شرح المنهجية المتبعة، وبعد ذلك يصبح السعر الوحدوي ساريًا.

homologación — Copiapó، وتقسيم المناطق الذي لا يجوز تجاهله. المحكمة العليا، القضية رقم 141.15-2024، حكم النقض و الاستبدال الصادر في 29 ديسمبر 2025 (تم الإبلاغ عنه في 10 يناير 2026)، بشأن القطعة رقم 5 من مشروع طريق تابع لـ SERVIU في إل بالومار: 5,693 m^2 بسعر 10,800 CLP لكل متر مربع. إنه أوضح بيان للطريقة المقبولة للأراضي الحضرية. قامت اللجنة بأخذ المبيعات والعروض في القطاع وتصحيحها باستخدام *homologación* عوامل تتعلق بالموقع، وتقسيم المناطق، والاستخدام الحالي، ومستوى التحضر، وسهولة الوصول، والتضاريس والتربة؛ وكانت العقارات المقارنة تقع في الغالب في نفس *Plan Regulador Comunal* المناطق التي يقع فيها العقار موضوع الدراسة وكانت جميعها تغطي 5,000 m^2. واعترف الخبير الفني المعيّن من قبل المالك بالتقسيم التخطيطي المقيد على ضفاف النهر، وأكد دون سند أن الخطة كانت قيد التحديث، واستمد العقارات موضوع المقارنة من المنطقتين B و .C وقد اعتبرت المحكمة تقسيم المناطق عاملاً حاسماً في تحديد القيمة، ورفضت ذلك التقرير لعدم دقة المعلومات الفنية، وألغت الحكم الصادر في الدرجة الأولى ورفضت الدعوى بالكامل، مع الإبقاء على الأرقام التي توصلت إليها اللجنة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تدعم تشيلي الآن مجموعة تعليمات محددة بشكل غير معتاد. ابدأ بشبكة مبيعات للصفقات المبرمة واشرح بالأسباب لماذا تم استبعاد أي عرض. قم بالتعديل بشكل صريح وفقًا لتقسيم المناطق والتحضر، واعتبر منطقة التخطيط التقييدية جزءًا من الموضوع بدلاً من اعتبارها عائقًا يجب تجاهله. قم بتفصيل المزروعات والتحسينات الأخرى بشكل منفصل عن الأرض، كما فعلت اللجنة في

القضية Rol 141.15-2024 (أنواع الغابات بسعر 1,973,855 CLP؛ الحكم لا يحدد الطريقة)، و لا تضف دخل إيجار مخفضًا ما لم يكن من الممكن ربطه بالمادة 38 كضرر مباشر وفوري. يتم تحديد سعر المصادرة الجزئية على أساس الشريط المصادَر؛ أما الجزء المتبقي فهو غير مدعوم نظريًّا في الآراء المنشورة، لذا يجب إثبات الضرر الذي لحق به بنفس منهجية مقارنة المبيعات بدلاً من افتراضه.

ملاحظة تحقق. إن نزع الملكية لأراضي «كولونيا ديغنيداد» / «فيلا بافييرا» البالغة حوالي 117 هكتارًا يستند إلى تقرير خبير غير منشور *tasación* يُقدر المبلغ بنحو 47 مليار بيزو تشيلي، وهو أمر مُثار الجدل سياسيًا وتوقف بعد تغيير الحكومة عام 2026. إنها سياسة ورقم غير منشور، وليست قيمة نهائية صادرة عن المحكمة، ويتم تضمينها على هذا النحو فقط. أما قرارات سانتياغو، و«رياجوستيس»، و«كاتيمو» فقد أُخذت من تقارير *Diario Constitucional*، التي وردت تواريخها بشكل واضح؛ ولم يتم الاطلاع على الأحكام القضائية ولم يتم تحديد تواريخها وأرقام قضاياها. أما أرقام CLP في قضية Puchuncaví فقد أُعيد إدراجها كما وردت؛ حيث إن المعدل الذي طبقه المالك على المساحة المستولى عليها لا يتطابق تمامًا مع الإجمالي المُبلغ عنه.

التعديلات على المبلغ المحدد في الحكم الابتدائي؛ والفائدة تُحتسب فقط عند صدور الحكم النهائي. في قرار نُشر بتاريخ 7 أكتوبر 2025، بشأن عقد إيجار بقيمة 1,979 m^2 المبرم في سان بيدرو دي لا باز بشأن امتياز بوينتي إندوستريال، قامت المحكمة العليا بتحديد تاريخين كانا قد خُلطا معًا. يبدأ «reajuste » --- تعديل التضخم --- من تاريخ الحكم الصادر في الدرجة الأولى الذي حدد قيمة المتر المربع، بحيث يتم الحفاظ على الرقم الذي توصلت إليه المحكمة الابتدائية بالقيمة الحقيقية من لحظة إصداره. أما الفائدة، على النقيض من ذلك، فلا تبدأ إلا بعد أن يصبح الحكم نهائيًا. وهذا التمييز ليس مجرد مسألة حسابية: فهو يضع عبء تكلفة الاستئناف على عاتق الطرف الذي رفع الاستئناف.

قضية إمبالسي كاتيمو --- تجاوز نطاق الدعوى (*ultra petita*)، وإلغاء تعويض الأرباح الفائتة. في قرار صدر في 29 نوفمبر 2025، ألغت المحكمة العليا (Corte Suprema) بحجة تجاوز نطاق الدعوى (*ultra petita*) حكمًا كان قد أضاف الأرباح الفائتة إلى عملية نزع الملكية كانت السلطة المنزوعة ملكيتها قد تخلت عنها. وبلغت قيمة التعويض عن نزع الملكية لعام 2016 (*tasación*) 813,636,452 بيزو تشيلي (CLP). إن «desistimiento» --- أي سحب عملية نزع الملكية --- يترك الأرض لمالكها مع حق المطالبة بتكاليف العملية التي لم تكتمل، لكن المحكمة لا يجوز لها أن تحكم بتعويض عن بند خسارة لم يُدّعى به، والأرباح الفائتة عن عملية نزع الملكية التي لم تكتمل أبدًا لم تُدّعى بها.

مصادر --- SERVIU Quilicura / Walmart (اقرأ باللغة الإسبانية): https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-rechazo-reclamaci on-de-walmart-chile-por-el-monto-de-la-indemnizacion-en-expropiacion-de-terreno-en-quilicura/; قطعة أرض في سانتياغو: https://www.diarioconstitucional.cl/2025/09/04/corte-suprema-ratifica-tasacion-en-expropiacion-y-rechaza-indemnizacion -por-lucro-cesante/; أ في بوتشونكاف: https://actualidadjuridica.doe.cl/corte-suprema-confirma-indemnizacion-en-expropiac ion-por-valoracion-de-prueba-pericial/; كوبيابا؛ تقرير بتاريخ 10 يناير 2026: https://www.diarioconstitucional.cl/2026/01/10/c orte-suprema-fija-exigente-estandar-de-fundamentacion-en-juicios-de-reclamacion-de-indemnizacion-por-expropiacion/؛ حكم الاستبدال، رقم القضية Rol 141.15-2024 (PDF): https://www.diarioconstitucional.cl/wp-content/uploads/2026/01/Sentencia de-reemplazo.pdf؛ DL 186.2، المادتان 4 و38: https://iura.cl/dl-2186-ministerio-de-justicia/؛ التعديلات والفوائد، تقرير بتاريخ 7 أكتوبر 2025: https://www.diarioconstitucional.cl/2025/10/07/corte-suprema-fija-desde-cuando-aplican-intereses-y-r eajustes-en-indemnizacion-por-expropiacion/؛ Embalse Catemu، تقرير بتاريخ 29 نوفمبر 2025: https://www.diarioconsti tucional.cl/2025/11/29/corte-suprema-anula-fallo-por-ultra-petita-en-caso-de-expropiacion-desistida/؛ تقرير فيلا بافييرا: https://www.dw.com/es/ex-colonia-dignidad-frenar-expropiaci%C3%B3n-es-un-grave-error/a-76626285.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

تعد الضرائب ثاني أقوى فئة في المنطقة، وعلى عكس نزع الملكية، فإنها تُنفذ بموجب القوانين والقرارات الوزارية بدلاً من الأحكام القضائية: فقد ألغت غيانا ضريبة ما، وأعادت بيرو تحديد قيم الوحدات، وهناك مشروع قانون معروض على الكونغرس في كولومبيا. ولم يتم العثور على أي حكم قضائي خلال تلك الفترة يتعلق بأحد عناصر التقييم الخاصة بضريبة العقارات.

إلغاء ضريبة الممتلكات، مع الإبقاء على نظام التقييم: ميزانية غيانا لعام 2026. Budget 2026 ألغت ميزانية غيانا ضريبة الممتلكات الصافية التي تفرضها هيئة الإيرادات الغيانية على الأفراد. وتستمر الرسوم البلدية في استخدام القيمة الإيجارية السنوية التي يحددها مكتب التقييم.

Source --- https://592hub.com/guides/property-tax-guide

بيرو --- التعريفات الجمركية لعام 2026. تحدد القرار الوزاري رقم 514-2ó n-EF/15 المؤرخ 29 أكتوبر 2025 القيمة العقارية الوطنية aranceles المستخدمة في predial لعام 2026. وهذه قيم إدارية محددة، وليست آراءً حول القيمة، ويتم بناء الوعاء الضريبي للمالك البيروفي بناءً عليها. وعندما يختلف «الأرانسل» عن السوق --- كما يحدث بشكل منهجي ومتعمد --- فإن هذا الاختلاف يمثل أساس الحجة المتاحة في الطعن على التقييم.

كولومبيا --- *Avalúo Justo*، وهي عبارة عن شريط وليس رقمًا. مشروع قانون "*Avalúo Justo*" (المشروعان 188 و291 لعام 2025، كما نُشرا في Gaceta 378 لعام 2026) سيتطلب أن يتراوح "catastro" بين ستين وثمانين في المائة من القيمة التجارية، مع وضع حدود قصوى على "predial" الناتج. يُعد «النطاق القانوني» أداة غير معتادة و جديرة بالملاحظة بحد ذاتها: فهو يعترف بأن الرقم المساحي هو تقدير تقريبي، ثم ينظم حجم هذا التقدير بدلاً من التظاهر بإلغائه.

كولومبيا --- القرارات سارية. بموجب القرار التلقائي رقم 1915 المؤرخ 26 نوفمبر 2025، رفضت الجلسة العامة، لعدم وجود أسباب كافية، الاستئناف المقدم ضد رفض قبول الطعن في المادة 2 (جزئيًا) من القانون 1995 لعام 2019، الذي يحدد سقفًا للزيادة السنوية في ضريبة الدخل الشخصي (predial)؛ وينتهي الطعن عند هذا الحد، وتبقى الحدود القصوى سارية دون أن يتم النظر في موضوع الدعوى. القضية رقم SU-047 لعام 2026، التي تم توزيعها معها، تتعلق بضريبة الصناعة والتجارة (ICA) في كالي ويوبال --- وقد قضت المحكمة بأن العواصم ليست ملزمة بالتعريفة المطبقة في بوغوتá --- وهي ليست قرارًا يتعلق بضريبة العقارات.

Source --- Auto 1915/25، المحكمة الدستورية (رسمي، يُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/autos/2025/a1-915-25.htm؛ SU-047/26: https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2026/su047-26.htm.

تشيلي --- من الذي يحدد معدل الضريبة على الدخل (*avalúo*)؟ للتعرف على السياق في المنطقة ككل: في تشيلي، تقوم «خدمة الضرائب الداخلية» (Servicio de Impuestos Internos) بإجراء التقييم العقاري (*reavalúo*) كل أربع سنوات، ولا تقوم البلديات بتحديد معدل الضريبة على الدخل (*avalúo*) على الإطلاق. وحيثما تكون سلطة التقييم وطنية وسلطة الإنفاق محلية، يُوجَّه الطعن في التقييم إلى هيئة ليس لها مصلحة في الإيرادات --- وهو تفاوض يختلف عن ذلك الذي يجريه المُقيّمون الأمريكيون مع مقيم الضرائب في المقاطعة.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

لا يوجد أي قرار صادر في الفترة 2025-2026 في هذه الولايات القضائية يضع المقرض في مواجهة « tasador» (شركة الرهن العقاري) بالطريقة التي يفعلها قرار « Letterio» في كندا. وهذا استنتاج وليس ثغرة في البحث: تظهر قيمة الرهن العقاري في هذه المنطقة ضمن ملفات نزع الملكية --- وتدور قضية كاتيمو التشيلية جزئيًا حول عجز المالك عن الرهن العقاري أثناء عملية نزع الملكية معلقة --- وداخل ممارسات الحجز، ولكن ليس كواجب مستقل يقع على عاتق المثمن تجاه المقرض. ما تنتجه المنطقة بالفعل، وتنتجه مرارًا وتكرارًا، هو السؤال حول الرقم الرسمي الذي يحدد الحد الأدنى في البيع القسري.

تشيلي --- القيمة الضريبية كحد أدنى، وليست مقياسًا. في قرار صدر في 29 يونيو 2026، أعلنت المحكمة الدستورية عدم مقبولية الطعن في استخدام «*avalúo fiscal*» كسعر أساسي في مزاد الحجز، حيث حدد المدين القيمة الضريبية بنحو 141 مليون بيزو تشيلي مقابل سوقية تبلغ حوالي 500 مليون بيزو تشيلي؛ وقد تم تقديم طلب إجراء مأدبة خاصة *tasación* بعد انقضاء المهلة المحددة. ويبقى الرقم الضريبي ساريًا كحد أدنى للبيع التنفيذي. وهو ليس المقياس المستخدم في نزع الملكية.

الأرجنتين --- يمكن تنفيذ الحكم في حالة المسكن الفردي. في Cámara Civil y Comercial 2ª (*Pasquali c/ Scurzi* *vivienda única*، قضت المحكمة بأن الحماية التي توفرها القانون الإقليمي رقم 432.14 لا تمنع التنفيذ ضد حصة غير مقسمة، حيث تخضع قاعدة عدم قابلية التنازل الإقليمية لفقه المحكمة العليا في بوينس آيرس. الاستثناء الذي يحمي المسكن لا يحمي حصة المالك المشترك من المزاد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتعلق كلا القرارين بما يقف حاجزًا بين المدين والبيع القسري، ولا يمثل التقييم في أي منهما هذا الحاجز. في تشيلي، يُعتبر الرقم الرسمي بمثابة الحد الأدنى، ويُظهر رقم المدين 141 مقابل 500 قيمة هذا الحد الأدنى: حيث تم تحديده عند ثمانية وعشرين في المائة من السوقية، فهو ليس حماية ضد البيع بأسعار مخفضة، بل هو ترخيص بذلك. التقييم الذي كان من شأنه أن يحل محله كان متاحًا؛ لكن الطلب عليه جاء متأخرًا. يجب على المُقيّمين المكلفين بصالح المدين الخاضع للتنفيذ أن يسألوا أولاً عن موعد انتهاء الفترة الإجرائية المتاحة لإجراء التقييم الخاص *tasación*.

Source --- *Avalúo fiscal* كأساس للمزاد، تقرير بتاريخ 29 يونيو 2026 (باللغة الإسبانية): https://www.diarioconstitucional.cl/2026/06/29/tc-declara-derechamente-inadmisible-impugnacion-de-norma-procesal-civil-fija-el-avaluo-fiscal-para-subasta-de-inmueble/؛ Pasquali (باللغة الإسبانية): https://www.diariojudicial.com/news-104317-vivienda-unica-pero-ejecutable.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

لم تصدر أي محكمة في هذه الولايات القضائية العشر حكماً بتعويضات ضد خبير تقييم خلال تلك الفترة. ويجدر الإشارة إلى هذا الغياب على وجه التحديد، لأن اثنين من أكبر قرارات نزع الملكية الصادرة خلال هذا الربع كادا أن يصلّا إلى ذلك الحد لكنهما توقفا قبل الوصول إليه.

تم رفض الدعوى، لكن دون تحميل المسؤولية. في قضية Puchuncaví التشيلية، وجدت المحكمة الابتدائية أن تقرير لجنة نزع الملكية ضعيف من الناحية المنهجية وفضلت خبير المالك ؛(perito) وفي قضية Erosur الأوروغوايية، ألغت المحكمة العليا تقرير الخبير التابع للمحكمة نفسها، الذي كان قد حدد طريقة ولم يطبقها. في كلتا الحالتين، تم استبعاد التقرير المرفوض وترك مؤلفه وشأنه. الاختيار بين الخبراء لا يُعتبر إثباتاً لإهمال من جانب الخبير الذي لم يتم اختياره، ولا يشير أي من الحكمين إلى خلاف ذلك. فالمُقيّم في هذه المنطقة الذي لا يمكن اختبار تقريره يخسر القضية --- أو، إذا كان معيّنًا من قبل المحكمة، يخسر ثقة المحكمة؛ وهذا، حتى الآن، هو العقوبة الكاملة.

ã إنها معيار مهني وليست حكماً قضائياً، وقد تمã تسجيلها هنا لبيان تأثير المعيار على ç المسؤولية: بمجرد أن تقوم هيئة معترف بها بتدوين الطريقة لغرض ما، يصبح الخروج عنها أمراً يجب تفسيره. تنص القاعدة صراحةً على كيفية تقييم العقارات الحضرية والريفية لأغراض المصادرة والحق في الانتفاع، و سيتم الاستشهاد بها ضد المُقيّمين قبل وقت طويل من الاستشهاد بها لصالحهم.

Source --- IBAPE-SP، *Norma para avaliação de imóveis urbanos e rurais para desapropriação e servidão* (2025، ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة البرتغالية): https://www.ibape-sp.org.br/wp-content/uploads/2025/12/1757361705-norma-para-desapropriacao.pdf.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

التقسيم التقديري، قلة الأرقام المنشورة: غيانا. ينص قانون قضايا الزواج (المعدل) لعام 2024، الذي سري مفعوله خلال الفترة 2025-2026، على تقسيم تقديري يراعي المساواة بين الجنسين دون تقسيم تلقائي متساوي. ولا تزال الآراء المنشورة بشأن حصص الميراث قليلة.

Source --- https://592hub.com/guides/divorce-guide

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

***López Sánchez* --- الشقة تقع في بوينس آيرس.** في 10 نوفمبر 2025، رفضت المحكمة المدنية الوطنية (Cá) الاعتراف إعلانًا باراغوايًا بشأن حق الميراث في شقة تقع في بوينس آيرس، مستندةً إلى المادة *lex rei sitae* : حيث إن الميراث في العقارات يخضع لقانون المكان الذي تقع فيه العقارات، ولا يؤدي قرار محكمة أجنبية بشأن من يرث إلى تغيير السجل الأرجنتيني بمفرده.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد هذا الحكم قضائيًا، لكنه يحدد أي تقييم بتاريخ الوفاة هو التقييم الساري. وقد تنشأ في حالة التركة العابرة للحدود تقييمان: الأول الذي يتم إعداده في المكان الذي كان يقيم فيه المتوفى وحيث تمت إدارة التركة، والثاني الذي تقبله الولاية القضائية المعنية بـ«الممتلكات العابرة للحدود» (situs). وحيثما تسري قاعدة «situs» ، فإن التقييم الثاني هو وحده الذي يفي بالواجب، والمنفذ الذي يكلف بإعداد التقييم الأول وحده يكون قد اشترى تقييمًا يجيب على سؤال لن يطرحه أي مسجل.

Source --- الممارسة الأرجنتينية في مجال تنفيذ الأحكام الأجنبية، بما في ذلك *López Sánchez* (باللغة الإنجليزية): https://iclg.com/practice-areas/enfor cement-of-foreign-judgments-laws-and-regulations/argentina/.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

***Codelco v Enami EP* --- مطالبة بقيمة 528، وحكم بتعويض يتراوح بين 34 و50.** وقدر الحكم النهائي الصادر في 11 يوليو 2025 حصة بنسبة 49 في المائة في مشروع مشترك للتعدين في الإكوادور. تم رفض الأرقام التي قدمها المدعي والتي بلغت$ 528 مليون دولار أمريكي؛ واعتمدت هيئة التحكيم بدلاً من ذلك على معاملات قابلة للمقارنة وعلى التكلفة، لتصل إلى ما يقارب $ 34 to 50 مليون دولار أمريكي.

reasoning its for carried is It .*a joint-venture interest in a mining project* measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on

والسبب في تناول هذه القضية هو طبيعة الخلاف، وهو الخلاف الذي يواجهه المُقيّمين كلما تعارض نهج الدخل ونهج التكلفة وكان الفارق بينهما كبيرًا بمقدار كبير. لم تقم هيئة التحكيم بتقسيم الفرق أو حساب متوسط النهجين. بل رفضت الرقم المستمد من نهج الدخل لأن الافتراضات التي استند إليها لم تثبت صحتها، ثم اعتمدت الطريقتين اللتين استندتا إلى حقائق قابلة للملاحظة. وهذا أسلوب توفيقي، وقد تم توضيحه هنا بشكل أوضح مما هو عليه في معظم القرارات المتعلقة بالأراضي.

Agrometal --- تسوية معترف بها. في 27 يونيو 2025، أصدرت المحكمة الإدارية الاتحادية (Cá mara Nacional en lo Contencioso Administrativo) بحكم صادر في بنما بشأن $ 15 million تسوية. الاهتمام بالتقييم غير مباشر ولكنه حقيقي: فالمبلغ المتفاوض عليه، بمجرد تضمينه في حكم أجنبي و الاعتراف به، يصبح قابلاً للتنفيذ بهذا المبلغ دون أن تقوم أي محكمة بالتحقق من كيفية التوصل إلى هذا المبلغ. *exequatur*

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

يحتوي هذا العنوان على المواد المتعلقة بالتعويضات الخاصة في المنطقة، وفي الأرجنتين يعتبر هذا الأمر مفيدًا بشكل غير عادي: فهناك ثلاثة أحكام صادرة خلال تلك الفترة تقيس الخسارة التي لحقت بالعقارات بثلاث طرق مختلفة، ولا تشمل أي منها نزع الملكية.

نهج التكلفة في تحديد التعويضات: لا بلاتا. أصدرت محكمة الاستئناف الثانية في لا بلاتا (á) (ó) في القضايا المدنية والتجارية في لا بلاتا، وفقًا لما أورده موقع Infobae في 1 سبتمبر 2026، حكمًا برفع مبلغ التعويضات ضد اثنين من المهندسين المعماريين وشركة تأمين بسبب عيوب هيكلية في منزل متعدد العائلات نصف مكتمل إلى حوالي 78 مليون بيزو --- أكثر من 60 مليونًا لهدم المبنى وإعادة بنائه و18 مليونًا كتعويض عن الأضرار المعنوية --- بالإضافة إلى الفوائد والتكاليف، على أن يتم تحديث مبلغ التعويض وفقًا لمؤشر تكاليف البناء (*ndice del costo de la construcción*í ، (ICC الصادر عن المعهد الوطني للإحصاء (stica y Censos (INDEC) ---

وليس مؤشر (CAC) Cá mara Argentina de la Construcció n --- بتطبيق مبدأ «باريوس» الصادر عن المحكمة العليا في بوينس آيرس.

إشارة. تستند هذه المعلومة إلى مصدر واحد، نُشر في يوم إجراء عملية التحقق من قِبل هذا القسم، ولم يُذكر في التقرير تاريخ صدور الحكم نفسه. وقد أُدرجت هذه المعلومة مع هذا التحفظ.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن نهج التكلفة له جانبان: فقد شمل التقييم تكاليف الهدم وإعادة البناء بدلاً من الإصلاح، ويجب تحديث مبلغ التعويض وفقاً لـ مؤشر محدد لتكاليف البناء --- ويُعد تحديد المؤشر المطبق بحد ذاته مسألة خلافية وذات صلة بنتيجة القضية.

الحرمان من الاستخدام، مقاسًا بالإيجار السوقي. أصدرت محكمة مدنية في نيوكوغ ، في حكم صدر بتاريخ 4 سبتمبر 2026، رقمًا شهريًّا للتعدي على العقار: يُلزم المستأجر الذي بقي في العقار بعد انتهاء مدة عقد الإيجار بدفع تعويض يزيد عن مليون بيزو أرجنتيني شهريًّا اعتبارًا من 2 أغسطس 2024 عن الحرمان من الاستخدام ، يُحسب على أساس القيمة السوقية لإيجار العقار موضوع المقارنة، مع تعديله وفقًا لتقلبات سوق الإيجارات. ما رفضته المحكمة هو الحجة القائلة بأن المالك يجب أن يثبت خسارة عقد إيجار معين: «El perjuicio indemnizable no radica en la frustració n de una contratació n especí fica sino en la privació n misma de la disponibilidad econó mica del inmueble» --- الضرر القابل للتعويض ليس إحباط عقد محدد بل الحرمان نفسه من التوافر الاقتصادي للعقارات (كما ورد في التقرير الصحفي). الإيجار السوقي هو المقياس؛ وفقدان المستأجر ليس شرطًا لذلك.

عقد إيجار مقوم بالدولار ويتم تسويته بالبيزو: المحكمة العليا للعدالة الوطنية ،(CSJN) نوفمبر 2025. وفقًا لما أوردته صحيفة « Ámbito» في 19 نوفمبر 2025 --- هذه المعلومة مستمدة من مصادر صحفية ولم يتم الحصول على المرجع بعد؛ وقد نُشرت مع هذه الإشارة --- قامت المحكمة العليا في الأرجنتين (CSJN) بنقض قرار المحكمة الاتحادية في مارا (á) Tucumán: عقد إيجار عقاري مقوم بالدولار الأمريكي (عقد عام 2006 بشأن عقار في سانتياغو ديل إستيرو، مع خيار شراء غير قابل للإلغاء) يمكن تسويته بالبيزو بموجب بند الدفع البديل الوارد في العقد بسعر الصرف المعمول به في Banco Nación في يوم الدفع؛ وقد تجاهلت المحكمة الأدنى درجة «la literalidad de la cláusula pactada» --- الصيغة الحرفية للبند المتفق عليه.

أوروغواي --- تم وقف قضية مونتيكون . تم سحب الدعوى المرفوعة أمام المركز الدولي لتسوية منازعات الاستثمار (ICSID) بشأن تمديد امتياز ميناء مونتيفيديو من قبل المساهم الأكبر في 4 سبتمبر 2026.

reasoning its for carried is It *.the value of a port concession extension* measures decision this --- property real Not improvements. and land of appraisal the on authority as not value, of measure the on

وقد تم تسجيل ذلك لأن سحب الدعوى في حد ذاته يعد حدثًا تقييميًا من نوع ما: فالدعوى التي يتم التخلي عنها دون صدور حكم لا تحدد أي شيء بشأن المبلغ، وينبغي على القارئ الذي يصادف هذه المسألة في مكان آخر أن يعلم أنه لم تقم أي هيئة تحكيم بتقييم أي شيء.

المراجع ذات الصلة. القضيتان و *Lupaka Gold v Peru* و *Webuild v Argentina* ، اللتان نوقشتا في إطار «نزع الملكية» أعلاه، تندرجان هنا أيضًا: فكل منهما يمثل في جوهره قرارًا بشأن «قياس الخسارة» بموجب معيار معاهدة، وقد تم الترافع في كل منهما على أساس أنها «تعويضات» وليس «تعويضات عن الأضرار».

ملاحظة تحققية: لم يتم العثور على أي قرار بوليفي صادر في الفترة 2025-2026 بشأن مقدار نزع الملكية أو تقييم التأمين. ولا تزال المواد الأقدم المتعلقة بالمستثمرين والدولة --- *Aguas del Tunari* وما تبعها --- هي ما يُستشهد به في الأدبيات البوليفية، وهي ليست قرارًا صادرًا عن هذه الفترة. وقد تم الإبلاغ عن هذه الفجوة باعتبارها فجوة.

Source --- «عيوب البناء في لا بلاتا»، Infobae، 1 سبتمبر 2026 (مصدر واحد؛ تاريخ صدور الحكم غير مذكور، تمت قراءته باللغة الإسبانية): https://www.infobae.com/؛ نيوكوينholdover (باللغة الإسبانية): https://www.lmneuquen.com/neuquen/no-pago-el-alquiler-y-ocupo-un-departamento-despues-terminado-el-contrato-debera-indemnizar-al-propietario-n1252123؛ قضية CSJN المتعلقة بالتأجير بالدولار، Ámbito، 19 نوفمبر 2025 (تقرير صحفي ؛ لم يتم الحصول على المرجع بعد): https://www.ambito.com/؛ Montecon / وقف نشاط موانئ نيلتومي (باللغة الإسبانية): https://www.prensa-latina.cu/2026/09/04/uruguay-consigue-fin-de-arbitraje-en-demanda-internacional/.

ملاحظة بشأن التغطية --- سورينام وغيانا الفرنسية

سورينام. تم التحقق من أساس الدستور؛ أما القانون فلم يتم التحقق منه. المادة 34 من Grondwet (الدستور) لـ جمهورية سورينام، وفقًا للنص الذي نشرته De Nationale Assemblée (dna.sr)، يضمن التمتع بالعقارات دون عائق و ينص في فقرته الثانية على ما يلي: Onteigening» يمكن أن تتم في intérêt العام وفق القواعد التي تحددها القوانين وتطبقها»، تعويض مضمون مسبقًا" --- لا يجوز نزع الملكية إلا من أجل المصلحة العامة، وفقًا للقواعد التي يحددها القانون، وبمقابل التعويض المضمون مسبقًا --- مع استثناء حالات الطوارئ التي تتطلب نزع الملكية الفوري (الفقرة 3)، وحق قانوني في التعويض في حالة تدمير العقارات أو جعلها غير صالحة للاستخدام أو تقييدها من قبل السلطة المختصة لصالح المصلحة العامة (الفقرة 4). لم يتسن الوصول إلى قانون نزع الملكية في هذا النظام القانوني المدني المستمد من القانون الهولندي --- قانون نزع الملكية (Onteigeningswet) الموروث من الجريدة الرسمية الاستعمارية (Gouvernementsblad) --- من خلال مصدر أولي متاح في هذه المرحلة: فهو لا يظهر في المجموعة المنشورة من النصوص السارية (geldende teksten) الصادرة عن الجمعية الوطنية، ولم تسفر عملية البحث على البوابة الإلكترونية الحكومية عن أي نتائج؛ ولذلك لم يتم ذكر تدابيره، وتاريخ التقييم، والمسؤول عن التقييم هنا، كما أن السوابق القضائية المتعلقة بتقييم الملكية الخاصة في الفترة 2024-2026 قليلة. انضمت سورينام إلى الاتفاقية الأمريكية لحقوق الإنسان في 12 نوفمبر 1987 وقبلت الاختصاص القضائي للمحكمة الأمريكية في النزاعات؛ وهي ليست عضوًا في الاتحاد الأوروبي.

غيانا الفرنسية .(Guyane) غيانا الفرنسية ليست اختصاصًا قضائيًا منفصلاً : فهي جماعة إقليمية فرنسية ما وراء البحار ينطبق عليها «قانون المصادرة لأسباب المصلحة العامة» الفرنسي (Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) كما هو الحال في فرنسا المتروبولية، ويحدد البند الفرنسي في الجزء الخاص بأوروبا من هذا القسم يحدد الإجراء والتاريخ و قاضي المصادرة المعني به. وباعتبارها منطقة نائية تابعة للاتحاد الأوروبي، فإنها، من خلال فرنسا، تقع ضمن الاتحاد الأوروبي والاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان --- وهي الإقليم الوحيد في خريطة هذا الجزء الذي ينطبق عليه ذلك. أحد فروع القانون الإداري المحددة، وهو القانون الفرنسي وليس نظامًا منفصلاً: محكمة النزاعات (Tribunal des conflits)، 9 فبراير 2026، رقم C4366 ، بشأن توزيع الاختصاص القضائي في نزاع حول قطعة أرض في ريمير-مونتجولي (غيانا)، تم تحديده من مواد المحرر ولم يتم التحقق منه مقابل مصدر أولي في هذه المرحلة.

حالة التغطية والإكمال

- **الأرجنتين**. تمت تغطيتها أعلاه للمرة الأولى. وقد تمت قراءة القانون وأحكام المحكمة العليا في الأرجنتين (CSJN) وأحكام محكمة سانتا في ومحكمة ريوأ أو نيجرو في نصوصها الرسمية؛ ولم يتم التوصل إليها بعد، أما بنود التأجير المتعلقة بـ «لا بلاتا» و«é » و«المحكمة العليا للعدالة الوطنية» (CSJN) فهي تستند إلى تقارير صحفية ويتم الإشارة إليها عند نقطة الاستخدام.

- **الإكوادور وبوليفيا وباراغواي وأوروغواي وغيانا**. دراسات أساسية لقانون نزع الملكية، لكل منها ملاحظة التحقق الخاصة بها. لم يتم العثور على قرارات محلية بشأن التعويضات للفترة 2024-2026 إلا في أوروغواي (الحكم رقم 183 لعام 2026) ومن خلال التقارير الصحفية في الإكوادور (دعاوى كوينتو بوينتي)؛ ولم يتم العثور على أي منها في بوليفيا أو باراغواي أو غيانا. تتناول الدراسة الخاصة بغيانا القانون رقم 19 لعام 2024، كما ورد في النص المنشور في الجريدة الرسمية.

- **تشيلي وبيرو**. تم استعراضهما أعلاه. تشيلي هي الأكثر اكتمالاً في سجل «*tasación* » للفترة 2025-2026 في المنطقة، ويتم تناولها على مستوى المنهجية؛ ثلاثة من قراراتها مؤرخة حسب التقرير فقط. أما البند الخاص ببيرو فيتناول مؤشر السندات الزراعية والحكم الذي يؤيد تصاريح نزع الملكية الصادرة بموجب مرسوم طارئ. ولا يتطرق أي من القسمين إلى الجزء المتبقي في حالة نزع الملكية الجزئية، وهو أمر لم يتم تناوله نظريًا بشكل كافٍ في الآراء التشيلية المنشورة، وقد تم ترحيله.

- **كولومبيا**. تمت قراءة أحكام المحكمة الدستورية وقراراتها على موقع المحكمة؛ وتم الإبلاغ عن مشروع قانون «*Avalúo Justo* » باعتباره مشروع قانون.

- **سورينام وغيانا الفرنسية**. ملاحظة تغطية فقط؛ لم يتم تناول قانون نزع الملكية السورينامي. لم يتم استعراض فنزويلا.

- **المكسيك، وغواتيمالا، وكوستاريكا، وبنما**. غير مدرجة في هذا الجزء: انظر أجزاء أمريكا الشمالية وأمريكا الوسطى من هذا القسم.

- **الأحكام البرازيلية نفسها**. المسائل المذكورة أعلاه مستمدة من الإشعارات المنشورة للمحكمة ومن التقارير القانونية البرازيلية. لم تتم قراءة الأحكام، وكانت مسألة الحيازة معلقة وقت الطباعة.

- **محكمة البلدان الأمريكية لحقوق الإنسان**. العدد 1 تناول حدود الملكية المجتمعية للسكان الأصليين؛ ولم يتم تحديثه هنا.

القضايا القضائية الحديثة: منطقة البحر الكاريبي

الأحكام القضائية الحديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/7est1f86

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

جزر كايمان · جامايكا · سانت كيتس & نيفيس · جزر فيرجن (البريطانية) · جزر فيرجن (الأمريكية)

لا تظهر أنغيلا، والباهاما، وبربادوس، وبليز، وكوبا، وبورتوريكو، وترينيداد وتوباغو إلا في مدخلات موجزة أو مذكورة، وهي غير مظللة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة جزر كايمان (بما في ذلك استئناف أمام مجلس الملكة الخاص من محاكم كايمان)، وجامايكا، وسانت كيتس ونيفيس (وهي دولة عضو في المحكمة العليا لمنطقة شرق الكاريبي)، وجزر جزر فيرجن الأمريكية، مع مذكرة حول رسوم الدمغة في جزر فيرجن البريطانية، ومدخلات موجزة عن أنغيلا، والباهاما، وبليز، وكوبا، وبورتوريكو، و ترينيداد وتوباغو، وقضية واحدة من باربادوس تم تحديدها بإيجاز.

هناك ملاحظتان سياقيتان تحكمان هذا المقال بأكمله. أولاً، يشكل الاستملاك الإجباري الجزء الأصغر منه: قرار جامايكي واحد (Hyde)، نُشر في الصحافة، بالإضافة إلى البنود الدستورية والمتعلقة بقانون هيلمز-بيرتون المرفقة به، وقرار صادر عام 2022 عن مجلس الملكة الخاص في أنغيلا، تم تناوله كخلفية. أما القرارات التي تمت معالجتها باستفاضة فتتناول بدلاً من ذلك المصالح التي يتم تقييمها --- سندات الملكية المسجلة واستثناءاتها، وأنظمة الملكية الطبقية (في الولايات المتحدة، الشقق السكنية المشتركة)، وحقوق الارتفاق، وأولوية الديون المضمونة، والاسترداد القانوني --- ويتم تحديد أي قاعدة للتعويض مطبقة عند نقطة الاستخدام. وهذا لا يمثل خروجًا عن موضوع القسم بل عينة عادلة منه: السبب في أن حالات المصادرة تهيمن على أجزاء أخرى من هذا العدد هو أنها منشورة، في حين أن نزاعات السوق العادية غالبًا ما لا تُنشر. وتغطي الولايات القضائية الكاريبية السوق العادية ، ويغتنم هذا العدد هذه الفرصة. ثانياً، تقع العديد من الولايات القضائية المشمولة ضمن نظام الاستئناف التابع للجنة القضائية لمجلس الملكة الخاص (JCPC)، وهي محكمة الاستئناف النهائية التي تتخذ من لندن

مقراً لها للعديد من الولايات القضائية في منطقة الكاريبي التابعة للكومنولث والولايات القضائية الخارجية؛ و«صاحب الجلالة في المجلس» هو الأسلوب الرسمي للتقدم بطعن أمام تلك اللجنة.

يتضمن هذا الجزء مواد مقدمة من المحرر و تم التحقق منها في 2 سبتمبر 2026، مع إجراء مراجعة إضافية في 19 سبتمبر 2026. تمت مراجعة نص الحكم نفسه على الروابط التالية: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman* ، *Strata Plan No. 608* ، *Cayman Shores* ، *Changyou.com* ، *Cunningham v Hall* ، Frongillo ، *Miller Enterprise* ، *Carib Ocho Rios Estate of Dame Bernice Lake QC* ، بالإضافة إلى أحكام الدرجة الأولى وأحكام الإذن بالاستئناف على الرابط *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ؛ وتم مراجعة الرابط *Wheatley v Ramlal* في الملخص الخاص باللجنة، و *Braynen Turnquest* هو استئناف معلق معروف من صفحة القضايا الخاصة باللجنة. ما يلي يستند إلى تقارير صحفية أو تعليقات ممارسين، ولم يُقرأ الحكم: Hyde (الصحافة)، *Controller of Supplies v Gas Tomza* (ملاحظة غرفة القضاة)، *Havana Docks* (ملاحظات مكتب محاماة)، *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (موقع لتتبع القضايا)، وبيع بيع «Resort Holdings» لأسباب ضريبية (الصحافة)، ومشروع قانون مجلس الشيوخ في بورتوريكو، و العلامة التجارية «Clemente» ومقالات PREPA (الصحافة)، *Sina Corporation* (صفحة لمكتب محاماة)، وقضية بربادوس (الصحافة). يتم الإبلاغ عن كل من هذه المصادر بالشكل الذي أوردته فيه، ولا ينبغي الاستشهاد بها كحكم من هذا المدخل. تمت قراءة كل مصدر باللغة الإنجليزية، وهي اللغة المستخدمة في محاكم جميع الولايات القضائية المشمولة؛ ولذلك لم يتم تضمين أي أداة ترجمة. المصادر الأولية هي مستودع الأحكام التابع للإدارة القضائية لجزر كايمان (judicial.ky) وموقع legislation.gov.ky بالنسبة لجزر كايمان؛ موقع caselaw.nationalarchives.gov.uk بالنسبة للجنة القضائية التابعة لمجلس الملكة الخاص؛ والمحكمة القضائية العليا لجامايكا و محكمة الاستئناف في جامايكا (supremecourt.gov.jm، courtofappeal.gov.jm)؛ المحكمة العليا لمنطقة شرق الكاريبي (eccourts.org)؛ والآراء المنشورة للمحكمة العليا لجزر فيرجن. يتم الإشارة إلى الحقائق التي تستند إلى مصدر واحد أو ثانوي عند استخدامها. يجب التحقق من استشهادات القضايا بمقارنتها بالتقارير الرسمية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو للنشر لاحقًا.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

التقييم غير المؤرخ وغير المُقسَم لا يحمل أي وزن: Hyde . وكما ورد في الصحافة --- لم يتم تلاوة الحكم --- فقد أبقت المحكمة العليا في جامايكا على تعويض قدره$ 12 مليون جامايكي عن عملية الاستملاك الإجباري في مشروع «الطريق السريع 2000» المرحلة 2A في عام 2026. وكان التقييم الذي قدمه الملاك بحوالي $ 48.16 مليون جامايكي، غير مؤرخ وغير مصدق عليه ، ولم يحل محله. والدرس المستفاد هنا يتعلق بالأدلة أكثر منه بالمضمون: لم يتم التوصل إلى هذا الرقم أبدًا لأن التقرير لم يتم استلامه.

http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acq --- **Source**
uisition

الخلفية، خارج الفترة المحددة --- إنهاء الخدمة في الحالات التي يكون فيها النص القانوني غير واضح: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 نُظر في القضية في 10-11 مايو 2022 وصدر الحكم فيها في 15 أغسطس 2022. وهذه القضية ليست قرارًا نهائيًا، بل تُعتبر فقط مرجعًا إقليميًا في هذا الشأن. في عام 2003، استحوذت الحكومة على 26 فدانًا من قطعة أرض تبلغ مساحتها 110 فدانًا لتوسيع مدرج مطار وولبليك؛ وفي النهاية لم يُحتج إلا إلى عشرة فدانات . وقد منحت لجنة التقييم مبلغ 26.1 مليون دولار أمريكي ($)، ثم قامت محكمة الاستئناف بتعديل المبلغ إلى 5.19 مليون دولار أمريكي ($). وقد وافقت اللجنة القضائية على استئناف المدعي العام بالكامل ورفضت استئناف التركة. تنص المادة 18(2) من قانون مصادرة الأراضي على تقييم الأرض المصادرة كقطعة أرض منفصلة في السوق المفتوحة؛ ويتم التعويض عن الخسارة المتعلقة بالأرض المحتفظ بها بشكل منفصل، باعتبارها تعويضاً عن الانفصال والتأثير الضار (في الولايات المتحدة، تعويضات الانفصال أو التعويضات عن الباقي)، وهو ما اتفق الطرفان على أن المادة 18 يجب أن تُفسر على أنها تشمل ذلك. ويجوز لمجلس التقييم استخدام طريقة «قبل وبعد»، لكنه ليس ملزماً بذلك.

Source --- الحكم، https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023 .

لا يُعد التنظيم مصادرة غير مباشرة للسمعة التجارية: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd*. *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ)، 20 نوفمبر 2025، قضت بأن قواعد استيراد غاز البترول المسال (LPG) لم تُعد مصادرة غير مباشرة للسمعة التجارية.

Source --- https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate

الخسارة المعتمدة كأساس لحساب التعويضات: *Royal Caribbean* v. *Havana Docks Corp.* *Royal Caribbean* v. *Havana Docks Corp.*، 608 U.S. ___ (21 مايو 2026)، تتعلق بالباب الثالث المتعلق بالاتجار في أرصفة هافانا المصادرة. وتشكل الخسارة المعتمدة من قبل لجنة تسوية المطالبات الأجنبية والبالغة حوالي$ 18.9 مليون دولار أمريكي خط الأساس للتعويضات.

Source --- https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansiv
https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-und ; e_view_of_helmsburton_liability.pdf
er-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks

رفع الحصانة عن الأصول المنزوعة ملكيتها: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex*. *Exxon Mobil v. Corporación Cimex*، رقم 24-699، 23 يونيو 2026، يقرر أن قانون هيلمز-بيرتون يرفع الحصانة عن هيئة كوبية فيما يتعلق بأصول شركة «إيسو» المنزوعة ملكيتها.

Source --- https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act

التعويض العادل الذي لا ينتج عنه شيء: مشروع قانون مجلس الشيوخ في بورتوريكو رقم 1212. **Source** --- https://newsismybu
https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-d ; siness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/
$e-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261

حد أدنى اتحادي للتعويض: إعفاءات وزارة الإسكان والتنمية الحضرية (HUD) لعام 2025 بموجب قانون إعادة التوطين الموحد (URA). تحدد إعفاءات قانون إعادة التوطين الموحد لعام 2025 الخاصة بعمليات الاستحواذ في حالات الكوارث من الفئة R3 التعويض العادل بما لا يقل عن القيمة السوقية العادلة التي حددتها إدارة التخطيط والتنمية السكنية في هاواي (PRDOH) أو المبلغ الذي تحدده المحكمة.

Source --- https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf

تُعتبر الدراسات المدفوعة «ملكية» --- الإفصاح دون تعويض: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman*. [2026] CIGC (Civ) 22، القضية G 103/2024، المحكمة العليا، القاضي آسيف، 8 يونيو 2026. كان أمين المظالم قد أمر بالإفصاح، بموجب قانون حرية المعلومات (FOIA)، عن دراستين سريتين دفعت شركة مرافق عامة تكاليف إجرائهما --- دراسة تكلفة الخدمة ودراسة الأثر. الحكم: تعتبر الدراستان «عقارات» بموجب المادة 15 من ، مستندًا التحليل إلى قضية *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11 مارس 2025)، وهي استئناف في جزر كايمان أبلغ فيه مجلس الملكة الخاص المادة 15 من خلال الاجتهاد القضائي بشأن المادة 1 من البروتوكول 1 للاتفاقية الأوروبية حقوق الإنسان، وحماية الاتفاقية للعقارات. ونظرًا لأن قانون جزر كايمان لا ينص على أي تعويض عن الحرمان الذي قد ينجم عن الكشف القسري، فقد تم تفسير المادة 21 من قانون حرية المعلومات (FOIA) --- تفسيرًا ضيقًا بحيث يظل صالحًا دستوريًا، بدلاً من شطبه --- بموجب المادة 5 من مرسوم دستور جزر كايمان لعام 2009 ليتوافق مع المادة 15، وذلك لإعفاء الكشف عن السجلات التي من شأنها أن تؤثر سلبًا على حقوق الملكية لطرف ثالث. ورفض القاضي تفسير المادة 26، وهي معيار المصلحة العامة، تفسيراً ضيقاً أيضاً، شريطة أن يعامل أمين المظالم أي خرق ناتج عن ذلك للمادة 15 على أنه عامل قوي جداً ضد الكشف (الفقرة 140). وأُلغي قرار أمين المظالم بسبب عدم عدالة الإجراءات: حيث لم يُستمع إلى الطرف الثالث المالك للدراسات.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. كان العيب الإجرائي هو الحرمان من الملكية دون تعويض --- وهذا هو السبب في ظهور قضية تتعلق بقانون المعلومات في هذا القسم. فالدراسات المكلفة التي لها قيمة تجارية تُعد مصالح ملكية، وقد تم تقييد نطاق الآلية القانونية التي من شأنها تجريدها من سريتها دون دفع مقابل بدلاً من تطبيقها. وتشتمل ممارسات التقييم بالضبط على هذا النوع من الأصول --- الدراسات المدفوعة الأجر، والنماذج، والبيانات المرخصة بشكل سري --- ويعامل هذا القرار سريتها على أنها مصلحة ملكية تتمتع بالحماية الدستورية بموجب قانون جزر كايمان.

Source --- الحكم، https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBU
.DSMANJUDGMENT.pdf

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

طعن في مزاد ضريبي، ولا يزال الاستئناف قيد النظر: ريزورت هولدينغز / .LRA-OBB استمعت المحكمة العليا في جزر البهاما ، في 31 يوليو 2026، إلى طعن في مزاد ضريبي لـ 1,143 فدانًا مقابل حوالي$ 26 مليون دولار أمريكي. وكان تقييم المالك $ 66.12 million مقابل الرقم الذي حددته إدارة الضرائب الداخلية؛ ولم تصدر لجنة الاستئناف الضريبي حكمها بعد.

https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/ --- **Source**

إلغاء الأمر الزجري بعد نقل الملكية: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*. في قضية *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*، رقم القضية المدنية الاستئنافية (SCCivApp) رقم 79 لعام 2025 (محكمة الاستئناف في جزر البهاما، الأسباب 28 يناير 2026)، كان قاضي المحكمة العليا قد ألغى، بسبب عدم الإفصاح عن معلومات جوهرية، أمرًا قضائيًا من جانب واحد يمنع حق البيع بموجب قانون ضريبة العقارات : فقد كانت العقارات قد بيعت ونُقلت ملكيتها بالفعل قبل إصدار الأمر الزجري. ثم رفضت القاضية منح الإذن بالاستئناف ووقف التنفيذ. ورفضت محكمة الاستئناف الاستئناف المقدم ضد هذين الرفضين.

https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf --- **Source**

جزر فيرجن البريطانية --- تُفرض الضريبة على السعر أو القيمة السوقية، أيهما أعلى

ضريبة الاستحواذ تُفرض على أعلى الرقمين. أي شخص لا ينتمي إلى الإقليم (غير المنتمي) يحتاج إلى ترخيص بموجب قانون لائحة حيازة الأراضي لغير المنتمين (الفصل 122) لحيازة الأرض. تبلغ ضريبة طابع التحويل 4 في المائة للمنتمين و 12 في المائة بالنسبة لغير السكان الأصليين، و---وهذا هو الأمر المهم هنا--- يُحسب على أساس المقابل أو القيمة السوقية، أيهما كان أعلى. أما عمليات نقل الملكية بخلاف البيع التي ينطبق عليها ذلك القانون، فتخضع لرسوم بنسبة 5 في المائة من القيمة السوقية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه هي نفس البنية الموجودة في ضريبة نقل الملكية العقارية (ITBI) في بنما وفي عمليات البيع التنفيذية في تشيلي: مقياس رسمي يُوضع كحد أدنى تحت سعر العقد، بحيث لا يسري مبلغ الصفقة إلا عندما يتجاوز المبلغ المُقيَّم. وعندما يُفرض الضريبة على الأعلى من السعرين، فإن تقييم القيمة السوقية لا يُعد مجرد دليل على السعر --- بل هو الأساس الضريبي البديل، و يؤدي الرقم الذي يحدده المُقيّمين دورًا ضريبيًّا سواء أُتمت عملية البيع به أم لا.

ملاحظة بشأن نطاق الدراسة. تم فحص ثلاث قضايا من القسم التجاري للفترة 2025-2026 ولم يتم إدراجها: وهي تتعلق بالاختصاص القضائي في الأملاك غير المنقولة، والاعتراف بحكم أجنبي في قضايا الإعسار، و الطعن في الاختصاص القضائي في إجراءات الاحتيال. لم يتم تحديد قيمة في أي منها، ويستبعد مرشح الإدارة النزاعات المتعلقة بحقوق الملكية والإعسار التي لم يتم البت فيها فيما يتعلق بمسألة التقييم.

مصدر --- حكومة جزر فيرجن، *Your Guide to Stamp Duty Tax* (مصدر رسمي؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية): http://www.bvi.gov.vg/content/you r-guide-stamp-duty-tax؛ و *Non-Belongers Land Holding Licence*: https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-hol ding-licence.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

لم تصدر في هذه الفترة أي فتوى واضحة بشأن دعوى المقرض ضد المُقيِّم. لم يتم العثور على أي حكم صادر في منطقة البحر الكاريبي خلال الفترة 2025-2026، رفع فيه مقرض دعوى ضد مُقيِّم. وأقرب الملفات هي أمر المنع المذكور أدناه، وقضايا البيع الضريبي في جزر البهاما وقضايا «سلطة البيع» المسجلة تحت بند الضرائب.

تم تجميد البيع ريثما يتم البت في الاستئناف: *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (الأسباب الصادرة في 3 مارس 2026) صدر أمر قضائي يمنع البيع أو الرهن العقاري ريثما يتم البت في الاستئناف؛ وكان القاضي براون قد أصدر أمرًا بوقف التنفيذ في 23 ديسمبر 2025. وقد تم التكليف بإجراء تقييم للبيع. وأعيد إصدار شهادات الملكية المفقودة الموجودة في المجلد 1148 الصفحة 93 والمجلد 1121 الصفحة 470 في المجلد 1606 الصفحات 160 و161 و 355.

Source --- https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%2 0Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf

الديون القانونية لها الأسبقية على الرهن العقاري المسجل --- و القضية ستُحال إلى مجلس الملكة الخاص: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd*. تتبع الإجراءات في المحكمة العليا لمنطقة شرق الكاريبي ثلاث مراحل. الدرجة الأولى: الدعوى رقم SKBHCV2012/0371، القاضي باريا غسينغ، 9 مايو 2022. تم بيع العقار المرهون لشركة مدينة بمبلغ 540,000$ دولار أمريكي، وأُودع المبلغ لدى المحكمة؛ ورفضت مطالبة مجلس الضمان الاجتماعي بالأولوية، حيث فُسرت كلمة «الممتلكات» الواردة في المادة 75 من قانون ضريبة الدخل على أنها لا تشمل العقارات. في الاستئناف: SKBHCVAP2022/0007، الحكم الصادر في 25 يوليو 2024 --- قُبل الاستئناف: تشمل «الممتلكات» العقارات، وآلية التنفيذ (المادة 75 من قانون ضريبة الدخل، المطبقة من خلال المادة 44 من قانون الضمان الاجتماعي) قائمة بذاتها؛ وأعلنت المحكمة أن مبلغ المجلس EC$757,697.92 (دولار شرق الكاريبي) له الأولوية على ديون الرهن العقاري للبنك في خطة التقسيم بموجب المادة 81 من قانون الملكية بالتسجيل. الخطوة الثالثة: في 17 يونيو 2026 (تم النظر في القضية في 12 نوفمبر 2024)، قضى القاضي إليس، بموافقة القاضيين فينتوز وهنري، بشأن طلب البنك الإذن بالاستئناف أمام جلالة الملك في المجلس. الحكم: لا يحق الاستئناف بحكم القانون --- فقد كان القرار تأهيليًّا، واعتُبر أنه لا ينطوي على «مطالبة أو مسألة بشأن العقارات" لأغراض الحق الأصيل --- ولكن تم منح إذن مشروط بالاستئناف أمام مجلس الملكة الخاص، نظراً لأن المسألة تتسم بأهمية عامة أو عامة كبيرة. وبالتالي، فإن الحكم المتعلق بالأولوية قيد الاستئناف أمام مجلس الملكة الخاص.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتعلق الأمر بمواد تتعلق بالإقراض المضمون : فقد أُعلن أن دين الاشتراك القانوني له أولوية على الرهن المسجل في توزيع عائدات البيع الذي أمرت به المحكمة. بالنسبة لتقييم ضمان الدائن المرهون، أو حق الاسترداد (الحصة المتبقية للمرتهن --- الحق في استرداد العقار عن طريق سداد الدين)، في سانت كيتس ونيفيس، فإن ترتيب الديون القانونية مقابل الرهن المسجل هو حاليًا أولوية مُعلنة قيد الاستئناف --- وينبغي أن يحدد التقرير المتعلق بهذا الحق أي حالة قانونية يفترضها.

Source --- First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

إذن مشروط مقدم إلى جلالة الملك في مجلس الملكة الخاص. صدر حكم محكمة الاستئناف بشأن الاستئناف في 25 يوليو 2024. كان الإذن المشروط بالاستئناف أمام مجلس الملكة الخاص بموجب المادة 99 من الدستور قرارًا منفصلاً في نفس الاستئناف: نُظر فيه في 12 نوفمبر 2024 وصدر في 17 يونيو 2026 عن القاضي إليس، بمشاركة القاضي فينتوز والقاضي هنري. وينص الحكم الخاص بالإذن على أن الإذن مطلوب ضد الحكم «الصادر في 25 يوليو 2024».

مصادر --- حكم الإفراج المشروط الصادر في 17 يونيو 2026 (ملف PDF، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://timescaribbeanonline.com/wp-content/upl oads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf. لم يتم العثور على نسخة PDF متاحة للجمهور من حكم الموضوع الصادر في 25 يوليو 2024؛ فهرس المحكمة العليا لمنطقة شرق الكاريبي متوفر على الرابط https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis.

لا يمكن تقصير فترة الاسترداد القانونية بموجب تأكيد بأثر رجعي: *Croix, Inc Frongillo v Bank of St.* VI 2026 3، المحكمة العليا المدنية رقم 2025-0034، المحكمة العليا لجزر فيرجن، هودج رئيس القضاة، رأي صادر في 9 مارس 2026. بعد الحجز من قبل المأمور القضائي، يتمتع المدين بحق استرداد قانوني مدته ستة أشهر بموجب الباب 28، المادة 535 من قانون جزر فيرجن . وكانت المحكمة العليا قد أصدرت أمرها بتأكيد البيع *nunc pro tunc* --- مع إرجاع تاريخه ليصبح ساري المفعول من تاريخ سابق --- مما أدى إلى تقليص فترة الاسترداد بمقدار 149 يومًا.

الحكم: تم إلغاء الترجيع الزمني. وأعيدت الأيام الـ 149 إلى فترة الاسترداد، التي تبدأ من تاريخ صدور حكم المحكمة العليا.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. مرجع المواد المتعلقة بالقروض المضمونة مرة أخرى: حق الاسترداد هو حق ملكي للمدين، و مدته محددة قانونًا. ويخضع حق ملكية المشتري في مزاد تنفيذي في جزر فيرجن موضوع فترة الاسترداد القانونية الكاملة، ولا يمكن لأمر محكمة أن

يقصر تلك الفترة بأثر رجعي. أي تقييم لموقف مشتري الحجز خلال فترة الاسترداد يعتمد على المدة المتبقية من تلك الفترة --- وهنا، سؤال أجابت عليه المحكمة العليا بدقة.

Source --- المحكمة العليا لجزر فيرجن، الآراء المنشورة، 3 VI 2026، Civ. Ct. S. رقم 0034-2025، رأي صادر في 9 مارس 2026 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

لم يُنشر أي حكم بإهمال خلال هذه الفترة. لم يتم العثور على أي حكم صادر في منطقة البحر الكاريبي خلال الفترة 2025-2026 على موقع *Bratt v Jones* --- حيث تم رفع دعوى ضد خبير تقييم بتهمة الإهمال. وهناك تطوران متجاوران يستحقان الذكر.

قائمة المحكمة بالمثمنين المعتمدين: التوجيه الإجرائي رقم 1 لعام 2025 الخاص بجزر كايمان. التوجيه الإجرائي رقم 1 لعام 2025 ، 5 ديسمبر 2025، يوافق على خبراء التقييم المعتمدين من RICS للعمل في المحاكم --- ومن بينهم BCQS و Integra Realty Resources (Caribbean) و Charterland. يتم تحديد الكفاءة عن طريق الإدراج في القائمة بدلاً من اللجوء إلى التقاضي.

Source --- https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88

في الحالات التي فشل فيها التقييم، لم تُرفع دعوى قضائية ضد المُقيِّم. وفي صفقة الاستحواذ على شركة « Hyde» الجامايكية المذكورة أعلاه، خسر المالكون لأن تقييمهم كان غير مقبول --- غير مؤرخ وغير مُقسَم عليه --- وليس لأن أي شخص رفع دعوى قضائية ضد المُقيِّم.

Source --- http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

quarter. this category this in decisions No

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

اثنا عشر شقيقاً وشقيقة و75.4 فدان: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6، 23 فبراير 2026، هو القرار الرائد لعام 2026 بشأن الأراضي الموروثة: اثنا عشر شقيقًا وشقيقة، 75.4 أكر، و دعوى تعدي على «الأرض الواقعة على التل».

Source --- https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

(11 مارس 2025) يقضي بأن إلغاء أسهم الأقلية في عملية اندماج مختصرة يعد تدخلاً في الملكية، وبالتالي فإن المعارضين لعمليات الاندماج المختصرة يتمتعون بنفس حقوق التقييم المنصوص عليها في المادة 238 مثل المعارضين لعمليات الاندماج الطويلة. وقد توصل المجلس إلى هذه النتيجة عن طريق التعديل، وليس التفسير: حيث يُقرأ البند 238 من قانون الشركات في ضوء البند 5 من أمر دستور جزر كايمان لعام 2009 مع التغييرات اللازمة للتوافق مع البند 15 من وثيقة الحقوق (الفقرتان 107-108).

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12

القرار التشغيلي المتعلق بالقيمة العادلة: الممارسة المتبعة في جزر كايمان بموجب المادة 238. في إطار الممارسة المتبعة بموجب المادة 238 حتى عام 2026 ، *Sina Corporation* FSD) 128 لعام 2021) لا يزال يُعامل على أنه القرار التشغيلي المتعلق بالقيمة العادلة.

Source --- https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

التقسيم تحت مسمى آخر: انتهى نظام الملكية الطبقية بناءً على أدلة تقييم لم يُطعن فيها. تم إدراج القرار الوارد أدناه هنا لأن التقييم الوارد فيه خدم الغرض الذي يغطيه هذا العنوان --- إنهاء الملكية المشتركة، مع التعويض --- ولم يخدم أيًّا من الأغراض السبعة الأخرى. ينص القانون على التسوية عن طريق دفع القيمة السوقية لحصة المالك إلى هذا المالك، وكان السؤال الذي طرحته المحكمة هو ما إذا كان الملاك الباقون قد تكبدوا خسارة في القيمة. وهذه مسألة تتعلق بالتقسيم في شكل ملكية الطبقات في الكومنولث.

اعتبار المباني السكنية التي لم تُشيد قط مدمرة --- معيار «العدل والإنصاف» الذي اعتمد دون الطعن في أدلة التقييم: ***In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")*** *In the Matter* **.of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")** [2026] CIGC (Civ) 26، القضية G 55/2026، المحكمة العليا، رامزي-هيل رئيس القضاة؛ تم النظر في القضية 12 مايو 2026، صدر الحكم في 14 أغسطس 2026. مخطط الطبقات --- وهو المخطط المسجل الذي يتم بموجبه إنشاء نظام الطبقات ، حيث يمثل سند ملكية الطبقات شكل ملكية الشقق المشتركة في الكومنولث الذي يجمع بين سند ملكية الوحدة الفردية والملكية المشتركة --- المسجل على القطعة 531 من المبنى 28C في سافانا، جراند كايمان، أظهرت مشروعاً مكوناً من ثمانية مبانٍ. تم تشييد المرحلة 1 (المباني B وC وE و (F و بيع وحداتها؛ أما المرحلة 2 (المباني A وD وG و (H فلم يتم تشييدها أبداً. تضمنت قطع أراضي المرحلة 2 2,500 من أصل 4,640 حق وحدة في المشروع (حق الوحدة في قطعة الأرض هو حصتها في الأصوات و الرسوم في المشروع). توفي المطور العقاري، جيمس بروس هاندفورد، وفشل تعديل الخطة بموجب المادة 18(3) --- الذي كان يتطلب الموافقة بالإجماع من المالكين، بما في ذلك مالك كل قطعة أرض مخصصة للتطوير في المستقبل --- (الفقرتان 6-7). قدم منفذو وصيته التماساً في 9 مارس 2026 بموجب المادة 23؛ ومثلت شركة «ووكرز» (بريت باسديو وديفيد لي) أمام المحكمة نيابة عن مقدمي الالتماس.

تقرر ما يلي: (أ) كان المتوفى «مالكاً» لقطع الأراضي المخصصة للتطوير المستقبلي في المرحلة الثانية على الرغم من عدم فتح سجلات منفصلة لها ، وأن تلك الحقوق انتقلت إلى تركته، مما يمنح الوصيين صفة قانونية بموجب المادة 23(4) (الفقرات 24-30)؛ (ب) يُعرَّف مصطلح «المبنى» في المادة 2 بأنه «المبنى أو المباني الموضحة في مخطط "، ولا تقتصر سلطة الافتراض المنصوص عليها في المادة 23(2)(ب) على التدمير المادي --- فالكتل الموضحة في المخطط والتي لم تُبنَ قط يمكن إعلان أنها تُعتبر مدمرة (الفقرات 33-39)؛ و(ج) كان من العدل والإنصاف إصدار هذا الإعلان. وبشأن النقطة الثالثة هذه، كان لأدلة التقييم المقدمة من الملتمسين الغلبة: فقد رأت شركة DDL Studio بأن إزالة أرض المرحلة 2 سيكون لها « تأثير ضئيل» على قيم المشروع المكتمل و القطع الفردية في المجمع السكني --- «لم يُطعن في تلك الأدلة»، ولم يقدم أي مالك في المرحلة 1 مطالبة بالتعويض أو يحدد أي ضرر مالي آخر (الفقرة 46). وقد اقتنعت المحكمة بأن «أدلة التقييم لا تشير إلى أي انخفاض جوهري في القيمة» (الفقرة 47). ولم يُطلب أي تعويض ولم يُأمر بدفعه بموجب المادة 23(3) (الفقرة 50). الأمر: اعتُبرت الكتل A و D و G و H مدمرة؛ وأُخرجت أراضي المرحلة 2 من المخطط كقطع أرض جديدة A1 و A2 تؤول ملكيتها إلى التركة؛ وتُركت المرحلة 1 على حالها؛ وفرضت حقوق الارتفاق للحفاظ على وصول المالكين إلى شارع لارفا درايف ووصولهم إلى خدمات المرافق العامة.

هناك سمة قانونية في هذا البند تستحق الإشارة إليها، على الرغم من أنها لم تُستخدم في هذه القضية: فيما يتعلق بالطريق البديل للحصول على نفس الانتصاف --- أي قرار من المالكين بدلاً من تقديم التماس --- تنص المادة 23(2A)(أ) على التسوية عن طريق دفع «القيمة السوقية» لحصة المالك إليه، وهو ما يُعرف قانونياً بـ«الشراء بالقيمة السوقية».

الآثار المترتبة على المُقيّمين. كانت البوابة التي خرج من خلالها هذا المشروع الذي وصل إلى طريق مسدود هي مسألة التقييم. ينص القانون على أن أمر التقدير التقديري يكون تقديريًا بناءً على أسس العدل والإنصاف، وقد استند استنتاج المحكمة على هذا الأساس إلى أدلة تقييم لم يُطعن فيها تفيد بأن فصل المرحلة غير المبنية لن يؤدي إلى انخفاض جوهري في قيمة المرحلة المبنية. والمُقيّمين المكلفين بهذه المسألة لا يقومون بتقييم الأرض المقرر الإفراج عنها؛ بل تتمثل مهمتهم في تقييم تأثير الإفراج على ما يتبقى --- وفي حال اتخاذ مسار التسوية، فإن الأساس المحدد بموجب المادة 23(2A)(أ) هو القيمة السوقية لحصة المالك.

Source --- الحكم، https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0055202608142026STRATA608COUNTRYSIDEESTA TESJUDGMENT.pdf؛ قانون تسجيل حقوق الملكية الطبقية (نسخة 2013 المعدلة)، legislation.gov.ky.

الأرباح المؤقتة في حال ثبوت صحة حق الملكية: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* . *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* ، JCPC/2025/0050، تتعلق بقطعة أرض مساحتها 660 فدانًا وخزان مياه، مع أرباح مؤقتة وتعويضات عن الأضرار التي لحقت بالبنية التحتية في حال ثبوت صحة حق الملكية.

Source --- https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050

ممتلكات غير ملموسة تمت مصادرتها: العلامة التجارية «كليمنتي». قضية مصادرة العلامة التجارية «كليمنتي» (الدائرة الأولى 2026، تم التماس إصدار أمر استئناف) تضع مسألة الممتلكات غير الملموسة والتعويض العادل في صلب النزاع.

Source --- https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/

ثلاثة مليارات مقابل عشرة: عرض التسوية الخاص بـ PREPA. عرض التسوية الخاص بـ PREPA لعام 2026 الذي يبلغ حوالي3$ مليارات دولار أمريكي يقابل ما يقارب 10$ مليارات دولار أمريكي من ديون شركة الكهرباء.

Source --- https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html

لم تصدر أي قرارات بشأن بنود التقييم خلال هذه الفترة. لم يتم العثور على أي قرارات مُبلغ عنها في منطقة البحر الكاريبي بشأن بنود التقييم الخاصة بالتأمين ضد الحرائق أو الأعاصير للفترة 2025-2026 يمكن مقارنتها بقرارات خطوط التأمين الأمريكية Koffler و *One Church* و Portofino المسجلة في ملخص أمريكا الشمالية.

حق الملكية والمصلحة --- قبل التقييم

القراران الواردان في هذا القسم لم يُصنَّفا تحت أي من الأغراض الثمانية، والسبب في ذلك ليس أنهما يصعب تصنيفهما. فالعناوين الثمانية تصنف القضية حسب الغرض الذي أجري من أجله التقييم. أما هذان القراران فيحددان أمراً يسبق ذلك: ما هي المصلحة التي يجب تقييمها أصلاً. يؤكد أحدهما أن حقوق الاستجمام المسجلة على منتجع سابق قد بقيت سارية بعد تغيير المالك --- وهو عنصر من عناصر القيمة للوحدات المهيمنة، وعبء على الأرض الخاضعة. والأخرى تلغي سند ملكية مسجلًا تمامًا بسبب الاحتيال، حيث يستسلم مبدأ تورينز لاستثناء خاص به، مع إبطال حق المالك الورقي بسبب الحيازة الطويلة. لا تجيب أي منهما عن قيمة العقار؛ بل تغيران طبيعة العقار نفسه. ويحتاج الملخص المرتب حسب الفئة إلى مكان لذلك، وهذا هو المكان المناسب.

حقوق الاستجمام في منتجع سابق اعتُبرت سارية المفعول منذ البداية: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79*. *Cayman Shores Development Ltd and another v The Pro-prietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27، اللجنة القضائية لمجلس الملكة الخاص، عُقدت الجلسات في الفترة من 30 أبريل إلى 1 مايو 2025، وصدر الحكم في 23 يونيو 2025؛ حكم منفرد من اللورد بريغز، ضمن هيئة قضائية ضمت اللوردات هودج، وسيلز، وهامبلن، وريتشاردز. تعلقت المنازعة بمنتجع بريتانيا السابق على شاطئ سيفن مايل،

جراند كايمان: حيث تمتعت حوالي 193 وحدة سكنية بحقوق ترفيهية على مرافق المنتجع --- ملعب الجولف، والمسابح، والنادي الشاطئي --- مسجلة على أراضي المنتجع باعتبارها «اتفاقيات تقييدية». قامت شركة «كايمان شورز»، وهي شركة تابعة لشركة «دارت ريالتي (كايمان) المحدودة»، بالاستحواذ على أراضي المنتجع في عام 2016 واعترضت على هذه الحقوق.

الحكم: يمكن أن تبقى حقوق الترفيه من هذا النوع سارية باعتبارها حقوق ارتفاق، وفقًا لحكم *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57؛ وقد تم استيفاء شروط التسجيل المنصوص عليها في المادة 92 من قانون الأراضي المسجلة، كما تمت الموافقة على الاستثناءات من النماذج المقررة بموجب المادة 105(1)، لذا فإن التسجيل كان ساري المفعول منذ البداية --- حيث إن حق الارتفاق المسجل بشكل سليم والاتفاق التقييدي المسجل بشكل سليم لهما نفس النتيجة الجوهرية التي تنتج عن الرهونات على حق الملكية الخاضعة. وكانت القيود، على حد تعبير المجلس، «غير أنيقة على الأقل» --- حقوق ارتفاق أُخطئ في تصنيفها على أنها اتفاقيات تقييدية --- ودعت اللجنة مسجل الأراضي إلى النظر في الصلاحية المنصوص عليها في المادة 139(1)(أ) لتصحيح السجل والصكوك، وهي صلاحية متاحة في حالة الأخطاء التي لا تؤثر على مصالح أي مالك. وقد أُلغي أمر محكمة الاستئناف القاضي بشطب الحقوق من السجل .

الطريق لا يقل أهمية عن النتيجة. فقد قضت كلتا المحكمتين الأدنى درجة بأن الحقوق لم تُسجَّل بشكل سليم: ففي المحاكمة، أنفذ القاضي سيغال J هذه الحقوق بإصدار أمر بتصحيح السجل؛ أما محكمة الاستئناف فقد رفضت التصحيح وأمرت بشطب القيود. وتوصلت اللجنة إلى نفس نتيجة المحاكمة بناءً على نسبة مختلفة في «الجزء المحدد» () (وهو الجزء من الحكم الذي يبت في القضية ويكون ملزماً) --- فقد كان التسجيل صحيحاً منذ البداية، لذا لم تكن هناك حاجة إلى تصحيح لإقراره. ومثلت شركة «ووكرز» أصحاب القطع؛ ومثلت شركة «أبلبي» المدعى عليهم من شركة «دارت».

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن حقوق الاستجمام الخاصة بالوحدات الـ 193 هي حقوق ملكية ملحقة، مسجلة وقابلة للتنفيذ على أراضي المنتجع التي في حوزة الخلف. بالنسبة للوحدات المهيمنة، تعد هذه الحقوق عنصراً من عناصر التقييم؛ أما بالنسبة لأراضي المنتجع الخاضعة، فهي رهن استمر سريانه رغم تغيير المالك وعقد كامل من الدعاوى القضائية. لم يؤدِ الخطأ في تسمية البنود إلى إبطال الحقوق --- لكن دعوة المجلس إلى المسجل هي تذكير بأن ما يسميه السجل «حق» وماهية هذا الحق قد يختلفان، وأن المُقيِّم يقرأ الصك، وليس مجرد التسمية.

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27.

إلغاء سند الملكية المسجل بسبب الاحتيال في حالة الحيازة الطويلة الأمد: *Cunningham v Hall*. *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104، الدعوى رقم SU2019CV00533، المحكمة القضاء في جامايكا، القاضي أندرسون، 26 سبتمبر 2025. تعلقت الدعوى بمساحة 972 مترًا مربعًا مسجلة في المجلد رقم 1471 الصفحة رقم 698 من سجل حقوق الملكية. وقد سارت الدعوى بموجب المادتين 3 و 30 من قانون تقادم الدعاوى والمواد 68 و 70 و71 و158 و161 و 163 من قانون تسجيل حقوق الملكية، مع تطبيق *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham* بشأن الحيازة العدائية، بما في ذلك الحيازة الفعلية التي تم ممارستها من خلال وكيل.

الحكم: كان المدعون في حيازة الأرض لمدة تزيد عن اثني عشر عامًا --- وقد تم تأكيد فترة التقادم البالغة اثني عشر عامًا ضد المالكين من القطاع الخاص قضائيًا في هذه القضية؛ كما أن سند الملكية المسجل للمدعى عليه الأول قد تم الحصول عليه عن طريق الاحتيال؛ وكان التنازل اللاحق عن طريق الهبة باطلاً؛ وأُلغيت شهادة الملكية بموجب المادة 158 من قانون تسجيل حقوق الملكية، وصدر أمر بإصدار شهادة جديدة للمطالبين بشأن الأرض المتنازع عليها؛ و أُحيلت الأوراق إلى المدعي العام.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه مسألة تتعلق بصحة سند الملكية --- تسبق عملية التقييم، لأنها تتعلق بحق الملكية الذي سيخضع للتقييم. شهادة الملكية المسجلة، التي تُعد عادةً حجر الأساس في التقييم الجامايكي، تم إلغاؤها تمامًا: فالاحتيال يُعد استثناءً من مبدأ عدم قابلية الإبطال --- وهو مبدأ تسجيل تورينز الذي ينص على أن السجل نفسه يُعتبر دليلاً قاطعًا على الملكية، وبالتالي فإن المالك المسجل يكون عادةً خاليًا من أي مطالبات غير مسجلة --- بموجب قانون تسجيل حقوق الملكية، كما أن الحيازة المعادية لفترة طويلة قضت على حق المالك الورقي في الانتصاف. إن التقييم الذي يعامل الشهادة على أنها حاسمة، في حالات مثل هذه، يصف حقاً لن تؤيده المحاكم.

Source --- Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

بربادوس --- كما ورد في موقع

تجدر الإشارة إلى قضية واحدة من بربادوس، تقع صراحةً خارج نطاق الأنظمة القضائية التي تم تناولها أعلاه: ففي المحكمة العليا لبربادوس، وجد القاضي الدكتور هـ. باتريك ويلز، في قضية «*Leisure Properties (BVI) Ltd* ضد مشغلي «Sea Shed»، وجود تعدي وانتهاك لملكية أرض الشاطئ في مولينز يُقال إنه بدأ منذ عام 2018 تقريبًا --- منصة لتناول الطعام، وسلالم، و كشك دي جي مثبت على

شجرة، وكراسي تُؤجر --- و، في حكم أُعلن صدوره في 28 مايو 2026، حكمت $بمبلغ 308،000 كتعويض عن الأضرار و$50,000 كتعويض عقابي (بالعملة المذكورة)، مع فائدة بنسبة 3 في المائة من تاريخ التبليغ حتى صدور الحكم و6 في المائة بعد ذلك، بالإضافة إلى أوامر بإزالة المنشآت وإعادة الحدود الحقيقية في غضون تسعين يومًا.

ملاحظة التحقق. تم استخلاص كل من بنود التعويضات وتاريخ التسليم من تقرير صحفي نُشر في 4 يونيو 2026؛ ولم يتم الاطلاع على نص الحكم ولم يتم العثور على أي مرجع محايد له. وقد تم تناول المسألة على هذا الأساس، ولا ينبغي الاستشهاد بمبلغ التعويض المذكور في هذا البند دون الإشارة إلى الحكم نفسه.

مصدر --- *Nation News* (باربادوس)، ``حانة ستدفع مئات الآلاف كتعويضات عن التعدي على ممتلكات الغير"، 4 يونيو 2026 (قراءة باللغة الإنجليزية): https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/. تم استرجاع المقال وقراءته في 19 سبتمبر 2026.

القرارات المسجلة ولكن لم يتم البت فيها

تم تحديدها: قرارات جزر كايمان مسجلة ولكن لم يتم البت فيها. تم التحقق من وجود كل عنصر من العناصر التالية بمقارنتها مع الحكم؛ وقد سُجل كل عنصر في سطر واحد. قضية «أكوا باي» المتعلقة بالتخطيط والمراجعة القضائية: [2026] 5 (Civ) CIGC 11 مارس 2026، تم رفض طلب إلغاء الإذن) و [2026] 3 (Civ) CIGC 21 يونيو 2026، تم إلغاء رفض رئيس محكمة استئناف التخطيط لعدم كفاية الأسباب في قرار من 58 صفحة وأُعيدت القضية)؛ و تاريخ خطاب الموافقة الصادر عن هيئة التخطيط المركزية هو 19 نوفمبر 2024، ولا تزال مسألة جوهر التخطيط دون حسم. *Dixon v Seymour* [2026] 25) 24 (Civ) CIGC يونيو 2026): رفض طلب إصدار أمر قضائي أحادي الجانب بشأن الملكية.

تم تحديدها: أحكام جامايكية مسجلة ولكن لم يتم تناولها. تم التحقق من وجود كل عنصر من العناصر التالية مقارنةً بالحكم؛ وقد تم تسجيل كل عنصر في سطر واحد. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] 6 JMCA App (P Williams JA)؛ الأوامر الصادرة في 19 فبراير 2026، والأسباب في 2 مارس 2026): رُفض طلب وقف التنفيذ بعد الحكم المستعجل بحق الحيازة الصادر عن القاضي براون بيكفورد في 27 نوفمبر 2025، حيث ادعى مقدمو الطلب الحيازة العدائية لحق الانتفاع بخمس قطع أراضي تابعة للتاج غير مسجلة في بورت رويال. (يتم تناول قضية *Carib Ocho Rios* [2026] 13 JMCA App في إطار الإقراض المذكور أعلاه.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] 33 JMSC Civ (القاضي Staple، 12 مارس 2026): الملكية المشتركة والانتمان الافتراضي.

مصدر --- محكمة الاستئناف في جامايكا، *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf.

تم تحديدها: قرارات جزر فيرجن الأمريكية مسجلة ولكن لم تتم معالجتها. تم التحقق من وجود كل من الحالات التالية مقارنة بالرأي؛ وقد تم تسجيل كل منها في سطر واحد. *In re Estate of Gibbs*، 2025 VI 24 (15 ديسمبر 2025). *Babij v Cuffy*، 2025 VI 7 (4 مارس 2025). *Keating-Smith v Mustafa*، 12 يونيو 2024 (6 مارس 2024): لا يمكن لدعوى الإخلاء القسري أن تحكم أيضًا بدفع الإيجار.

حالة التغطية والإكمال

- **المصدر**. تتضمن هذه الحلقة معلومات أولية قدّمها المحرر وتم التحقق منها مقارنةً بالمصادر الأولية في 2 سبتمبر 2026. أما القضايا التي تم النطق بالحكم فيها، و تلك التي تستند إلى ما نُشر في الصحافة أو التعليقات، فقد أُدرجت بأسمائها تحت «النطاق والمصادر».
- **الولايات القضائية التي تم تحديدها ولكن لم يتم تناولها**. باربادوس (بخلاف القضية الوحيدة المذكورة) والدول الأعضاء في منظمة دول شرق الكاريبي باستثناء سانت كيتس ونفيس. تظهر ترينيداد وتوباغو والباهاما، وأنغيلا، وبليز، وكوبا وبورتوريكو أعلاه في مدخلات موجزة فقط. المرشحون لإدراج في جزء قادم.

- **الطعون المعلقة**. إعلان الأولوية في *Social Security Board v First Caribbean International Bank* معروض أمام مجلس الملكة الخاص بموجب إذن مشروط مُنح في 17 يونيو 2026. وفي قضية أكوا باي، لا تزال مسألة موضوع التخطيط غير محسومة بعد إحالة القضية.
- **ثغرات في المصادر**. لم يكن قرار الإذن الصادر في 17 يونيو 2026 بشأن سانت كيتس ونيفيس متوفراً في أرشيف وسائل الإعلام التابع للمحكمة العليا لمنطقة شرق الكاريبي عند التحقق، وتم التحقق منه من خلال موقع متطابق تابع لجهة خارجية؛ أما قضية بربادوس فتستند إلى تقرير صحفي دون وجود مرجع محايد محدد. تم الإشارة إلى كلتا الحالتين عند نقطة الاستخدام.

قضايا قضائية حديثة: المملكة المتحدة

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/495v7b98

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذا الجزء.

تم ذكر أسماء البلدان الأربعة المكونة للمملكة؛ والولايات القضائية الثلاث هي إنجلترا & ويلز (مشتركة)، واسكتلندا، وأيرلندا الشمالية.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة الأحكام القضائية والتشريعات الصادرة مؤخرًا والتي تتعلق بتقييم الحقوق في الأراضي --- وبشكل أساسي حق التحرر من عقد الإيجار (الحق القانوني للمستأجر السكني في شراء حق الملكية المطلقة أو تمديد عقد الإيجار) والعلاوة الواجب دفعها مقابل ذلك (السعر المدفوع مقابل هذا الحق)، إلى جانب التعويضات عن انتهاك حقوق الملكية وتوزيع تكاليف إصلاحات سلامة المباني. أما بالنسبة لاسكتلندا وأيرلندا الشمالية، فيتناول هذا الجزء التعويضات المتعلقة بالشراء الإجباري (المعروف في الولايات المتحدة باسم «حق الاستملاك» أو «المصادرة») وتقييم الضرائب القانوني (المعروف في الولايات المتحدة باسم «تقدير ضريبة العقارات»).

يتناول هذا الجزء المملكة المتحدة لبريطانيا العظمى وأيرلندا الشمالية --- وهي دولة ذات سيادة واحدة تتألف من أربعة أجزاء مكونة لها: إنجلترا وويلز واسكتلندا، التي تتشارك جزيرة بريطانيا العظمى، إلى جانب أيرلندا الشمالية. وهذه الأجزاء ليست ذات سيادة في حد ذاتها؛ حيث يظل برلمان المملكة المتحدة هو السلطة العليا. وبالنسبة للقانون الذي يهمنا، تتألف المملكة المتحدة من ثلاث ولايات قضائية --- إنجلترا وويلز، واسكتلندا، وأيرلندا الشمالية --- لكل منها نظامها الخاص بالشراء الإجباري وتقييم الممتلكات. تتشارك أيرلندا الشمالية جزيرة أيرلندا مع جمهورية أيرلندا، وهي دولة ذات سيادة منفصلة وعضو في الاتحاد الأوروبي، ويتم استعراض قانون التقييم فيها في الجزء الخاص بالاتحاد

الأوروبي من هذا العدد، وليس هنا. وقد انسحبت المملكة المتحدة من الاتحاد الأوروبي في عام 2020؛ ولا تزال كل من المملكة المتحدة وجمهورية أيرلندا طرفين في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان.

يتضمن هذا العدد مواد قدمها المحرر و تم التحقق من صحتها بالرجوع إلى المصادر الأصلية. وتحل تغطية هذا العدد محل تغطية العدد 1 الخاصة بـ«المملكة المتحدة» فيما يتعلق بالمملكة المتحدة.

تمت قراءة جميع القرارات الواردة هنا باللغة الإنجليزية، وهي لغة المحاكم في هذه الولايات القضائية؛ ولذلك لم يتم إرفاق أي ترجمة. المصادر الأساسية هي legislation.gov.uk، caselaw.nationalarchives.gov.uk وصفحات الاستشارة التابعة لحكومة المملكة المتحدة على موقع gov.uk بالنسبة لإنجلترا وويلز؛ وبالنسبة لاسكتلندا، محكمة الأراضي الاسكتلندية (lands-tribunal-scotland.org.uk) والحكومة الاسكتلندية (gov.scot)؛ وبالنسبة لأيرلندا الشمالية، موقع قرارات السلطة القضائية في أيرلندا الشمالية (judiciaryni.uk) ووكالة خدمات الأراضي & والعقارات (finance-ni.gov.uk). أما أيرلندا، فقد تم تناولها في الجزء الخاص بالاتحاد الأوروبي من هذا العدد. يتم الإشارة إلى الحقائق التي تستند إلى مصدر واحد أو ثانوي عند استخدامها. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية بمقارنتها بالتقارير الرسمية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو للنشر لاحقًا.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

تنتج المملكة المتحدة مجموعة كبيرة من السوابق القضائية المنشورة في مجال التقييم، وهي موزعة على جميع الفئات الثماني بدلاً من أن تتركز في مجال نزع الملكية. ويتم الإبلاغ عن الولايات القضائية الثلاث بشكل منفصل تحت هذا العنوان فيما يتعلق بالشراء الإجباري، بينما تظهر قراراتها في الفئات الأخرى تحت العناوين التي تنطبق عليها.

إنجلترا وويلز

التقييم وفقًا لصيغة حسابية --- قانون مُسنّ، ولكنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد: قانون إصلاح حقوق الحيازة والإيجار لعام 2024. قانون إصلاح حقوق الحيازة والإيجار لعام 2024 (c. 22) سيستبدل التقييم القائم على أدلة السوق لعلاوات تحرير حقوق الحيازة بصيغة قانونية. ويرد نظام التقييم في المادة 37 والملحق 4. الجزء 5 من الملحق 4 يحدد «طريقة التقييم القياسية»: وهي قيمة مدته يتم تحديدها عن طريق رسملة الإيجار، باستخدام إيجار افتراضي محدد السقف (الإيجار المفترض لأغراض التقييم، المحدد بموجب القانون --- 1.0 في المائة من قيمة الملكية المطلقة --- بغض النظر عن الإيجار المستحق الدفع فعليًا)؛ وقيمة العودة؛ ومعدلات التأجيل والرسملة التي سيتم تحديدها (حيث يكون معدل التأجيل هو معدل الخصم المستخدم لتقييم حق المالك في العودة --- الحيازة عند انتهاء عقد الإيجار). تنص الفقرة 17 من الجدول 4 على افتراض عدم وجود قيمة الزواج (الربح الناتج عن توحيد حقوق الحيازة وحقوق الملكية المطلقة) وعدم وجود قيمة الأمل (القيمة التي تُعزى إلى احتمال تحقيق ذلك الربح في المستقبل).

لا يوجد أي من أحكام التقييم ساري المفعول. ولا توجد سوى ثلاثة صكوك تشريعية (SIs) تتعلق ببدء النفاذ: الصك التشريعي SI 2024/1018، الذي أدى إلى دخول المواد 114--116 و120 المتعلقة بسلامة المباني حيز التنفيذ اعتبارًا من 31 أكتوبر 2024؛ وSI 2025/57، الذي أدخل المادة 27 --- إلغاء قاعدة الملكية لمدة سنتين --- حيز التنفيذ اعتبارًا من 31 يناير 2025؛ و SI 2025/131، الذي دخلت بموجبه أحكام حق الإدارة الواردة في المواد 49-52 و جزء من المادة 64 حيز التنفيذ اعتبارًا من 3 مارس 2025. ولم يتم تحديد أي تأجيل أو معدلات رسملة. وقد بدأت مشاورة وزارة الإسكان والمجتمعات والحكومة المحلية (MHCLG)، بعنوان «معدلات تقييم حق التملك في عقارات الإيجار»، بشأن معدلات التأجيل و معدلات الرسملة، في 15 يوليو 2026، وتم تمديدها لمدة أربعة أسابيع في 7 سبتمبر، وتنتهي في 21 أكتوبر 2026 --- وهي لا تزال مفتوحة حتى وقت طباعة هذا العدد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا هو الاستبدال القانوني لتقييم «أدلة السوق» بصيغة حسابية --- وهو الموضوع الأساسي لهذه الإدارة --- ولا يزال كل ما يتعلق به في مرحلة التخطيط المستقبلي. وإذا دخلت أحكام التقييم حيز التنفيذ بمعدلات محددة، فإن علاوة حق الانتخاب ستستند إلى معدلات التأجيل و الرسملة المحددة بدلاً من أدلة المعاملات، وسيتحول عمل المُقيّمين من إثبات تلك المعدلات إلى تطبيقها . وحتى بدء سريان القانون الجديد، يظل القانون الحالي ساريًا، ويجب أن يذكر أي تقرير يتعلق بقيمة حق الملكية النظام الذي يستند إليه وأن توقيت التغيير غير معروف.

Source --- legislation.gov.uk --- القانون، https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22؛ لوائح البدء، https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018، https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57، https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131؛ وصفحة الاستشارة الخاصة بوزارة الإسكان والمجتمعات والحكم المحلي (MHCLG) على موقع gov.uk.

تم رفض الطعن المتعلق بالاتفاقية في الدرجة الأولى: *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd)*. وفي قضية *R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government* [2025] EWHC 2751 (Admin)، أصدرت محكمة الدوائر (Holgate LJ و Foxton J) حكمها في 24 أكتوبر 2025. ست مجموعات من المدعين --- بما في ذلك مؤسستا كادوجان وغروسفينور، ومؤسسة جون ليون الخيرية، و صندوق بورتال --- طعنت في الحد الأقصى للإيجار الأرضي البالغ 1.0 في المائة في التقييم، وإلغاء «قيمة الزواج» ، وإصلاح استرداد التكاليف بموجب قانون عام 2024 . وقد رُفضت جميع الدعاوى: فقد رأت المحكمة أن هذه الأحكام متوافقة مع المادة 1 من البروتوكول 1 الملحق بالاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان (A1P1) ، وهي الحماية التي توفرها الاتفاقية لعقاراتها.

منحت محكمة الاستئناف الإذن بالاستئناف في 1 أبريل 2026؛ ولم يُذكر السبب الذي دفعها إلى ذلك. وتستند هذه المعلومة إلى مصدر ثانوي --- Leasehold Knowledge Partnership، 30 أبريل 2026 --- وقد أُدرجت مع الإشارة إلى ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد صمدت عملية الاستبعاد غير المُعَوَّض لـ «قيمة الزواج» من النظام القانوني أمام الطعن في الدرجة الأولى، ولا يزال الاستئناف قيد النظر. بالنسبة لمحافظ حقوق الرجوع والإيجار العقاري ، فإن الدعوى القضائية بحد ذاتها تعد عاملاً يؤثر على قابلية التسويق: فقيمة الحقوق المتأثرة تعتمد على تشريع لا تسري أحكامه المتعلقة بالتقييم ، ومعدلاته قيد التشاور، و توافقها مع المادة 1(1) من البروتوكول الأول قيد النظر أمام محكمة الاستئناف. إن التقرير الذي يتناول مثل هذه المصالح دون الإشارة إلى تلك الاحتمالات لم يصف تلك المصالح.

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751. إذن محكمة الاستئناف: Leasehold Knowledge Partnership، 30 أبريل 2026 (مصدر ثانوي).

سنة التعويضات في المحكمة العليا. وقد نظرت «غرفة الأراضي» (وهي محكمة متخصصة في التقييم لا يوجد لها نظير في الولايات المتحدة؛ حيث يتم تحديد قيمة المصادرة هناك من قبل هيئة محلفين أو من قبل مفوضين) في عدد من قضايا الاستئناف المتعلقة بالتعويضات في 2025-2026 أكثر من أي فترة حديثة، ونشأت معظمها عن مشروع .HS2 تم تجميع القرارات الواردة أدناه حسب السؤال الذي تجيب عليه كل منها وليس حسب التاريخ.

قبل وبعد، ولا شيء بعد التاريخ: *Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 319 (LC)، 26 أغسطس 2026. شريط بمساحة 7.2 فدان تم استقطاعه من 27 فدانًا لإنشاء طريق جانبي لخط HS2، تاريخ التقييم 18 مايو 2022. أجرت المحكمة تقييمًا متبقيًا قبل وبعد --- £10,150,000 مقابل £190,000 --- وحكمت بمبلغ £9,960,000 مقابل مطالبة بقيمة £12.8m وعرض بقيمة £6m. تنص الشروط على: لا شيء يحدث بعد تاريخ التقييم يمكن إدراجه في الحساب، لذا فإن التأكيدات اللاحقة بشأن الوصول لم تكن ذات صلة؛ كما أن مطورًا متخصصًا في مشاريع التقاعد ما كان ليشتري الأرض المحتفظ بها بشكل غير مشروط، مما حدد الرقم «بعد».

خسارة الأرباح في شركة «£» تبلغ 9.29 مليون: *Cemex UK Operations Ltd v Secretary of State for Transport*. [2025] UKUT 376 (LC)، 18 نوفمبر 2025، عقب النتائج المؤقتة الواردة في [2025] UKUT 138 (LC). مطالبة بموجب المادة 6 بشأن مصنع عوارض السكك الحديدية في واشوود هيث، برمنغهام، تم تخصيصها في 15 مايو 2020: الربح بدون الخطة £45,666,000 ناقصًا ربح الخطة £15,733,000 --- £29,933,000. ويتمثل المنهج المتبع في أن التكاليف تتفاوت حسب الحجم؛ وقد تم رفض الهامش الثابت للوحدة الذي قدمه المدعي، كما تم رفض نموذج الاضطراب (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين) الذي يفترض أنه سيبالغ في تقدير الخسارة في كل حالة تنطوي على انخفاض في حجم الإنتاج.

القيمة بالنسبة للمالك، وليس للمشتري: *WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport*. [2026] UKUT 207 (LC)، 26 يونيو 2026. تم تقييم الأعمال التجارية التي انقضت بسبب المصادرة على أساس الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك والإطفاء (EBITDA) القابلة للاستمرار البالغة £491,167 بمضاعف يبلغ 5.5 --- £2,701,419 --- صراحةً كقيمة للمالك وليس لمشتري في السوق المفتوحة، مع خسائر خفية تبلغ £1,330,524 مما يرفع الإجمالي إلى £4,907,348. وقد تم تحديد المضاعف لشركة لم يكن أحد يرغب في شرائها.

تكلفة الإصلاح بدلاً من الانخفاض في القيمة: *Brookhouse v Environment Agency*. [2026] UKUT 209 (LC)، 12 يونيو 2026، بموجب قانون الموارد المائية لعام 1991. حددت المحكمة القيمة غير المتضررة بمبلغ £1,850,000 استنادًا إلى المقارنة مع عقارات مماثلة بسعر يبلغ حوالي £320 لكل قدم مربع --- رافضةً أرقام الخبيرين البالغة £4m. و £9m. --- ثم حكمت تكاليف

الإصلاح التي تتجاوز 2m.£3 بدلاً من الانخفاض في القيمة، لأن تلك كانت الخسارة التي تم تكبدها فعلياً. إن تجاوز تكلفة الإصلاح للقيمة غير المتأثرة أمر غير معتاد، وينبغي الاطلاع على الأساس المنطقي قبل الاعتماد عليه.

الأعمال، بسعر التكلفة: ***Samra v Sandwell MBC.*** [2026] UKUT 83 (LC)، 27 فبراير 2026، تاريخ التقييم 7 مايو 2014. وقد بلغت القيمة الأساسية المتفق عليها £400,000، مطروحًا منها £54,000، مضافًا إليها £121,000 للأعمال التي قام بها المطالبون بأنفسهم --- أعمال ما قبل التطوير بالتكلفة والمباني الملحقة بنصف التكلفة --- لتصل إلى £467,000، مع الخسارة الأساسية تبلغ £33,675. وافترض أن المشتري الافتراضي سيتقاسم تكاليف الإصلاح مع الجيران، وهو افتراض يتعلق بالسوق وليس بالمطالب. وتلت ذلك تكاليف التعويض في [2026] .(LC) UKUT 323

ضد الاستنتاج الآلي: ***Khan v Wolverhampton City Council .*** [2025] UKUT 335 (LC)، 9 أكتوبر 2025. قيمة الحالة الجيدة البالغة £235,000 ناقصًا تكاليف الإصلاحات البالغة £84,356 أعطت £150,000، لكن حذرت المحكمة من خصم تكلفة التجديد حسابيًا من قيمة العقار بعد التجديد: فالمشتري يحدد سعر المخاطرة والتأخير بالإضافة إلى الفاتورة، والخصم هو حكم، وليس عملية طرح.

لا يزال يتم تجاهل انخفاض القيمة المخطط الذي تبلور بالفعل: ***Nofax Station Road Ltd v LB Barnet.*** [2025] UKUT 241 (LC)، 28 يوليو 2025، تاريخ التقييم 1 نوفمبر 2019. المقارنة قبل وبعد على أساس قيمة متبقية تبلغ 1m.£2 مقابل قيمة محتفظ بها تبلغ £590,000: £1,510,000، مع رسوم تبلغ £62,845.20 و خسارة أساسية تبلغ £75,000. والنقطة المبدئية هي أن انخفاض القيمة الناجم عن الخطة (في الممارسة الأمريكية، المشروع) والذي انعكس بالفعل في السوق قبل تاريخ التقييم يُستبعد مع ذلك بموجب المادة 6A --- حيث يتم إعادة بناء عالم خالٍ من الخطة، وليس مجرد مراقبته.

لا توجد فدية في حق المرور: ***Miller v National Grid Electricity Distribution.*** [2026] UKUT 265 (LC)، 16 يوليو 2026، بموجب قانون الكهرباء لعام 1989. تم تحديد انخفاض في قيمة £43,800 كنسبة مئوية من القيمة غير المتأثرة، بعد خصمها وإعادة رسملتها على مدى خمسة عشر عامًا، بالإضافة إلى £5,000 تعويض عن الإزعاج. وقد رُفضت المطالبة بـ«القيمة التجارية» التي تستند إلى الوفورات التي يحققها المشغل من عدم تحويل مسار الخط: فالتعويض عن حق المرور يُدفع مقابل ما يُسلب من المالك، وليس مقابل ما يوفره للمستفيد.

الجزء الأول، ومنزل بيع لاحقًا: ***Cochrane v Stockport MBC.*** [2025] UKUT 395 (LC)، 2 ديسمبر 2025. عملية بيع عام 2024 على الرابط £بقيمة 560,000 تم تحديده بنحو £430,000 في 16 نوفمبر 2019 تاريخ التقييم؛ وكانت القيمة بدون المخطط حوالي £440,000، وبلغ انخفاض القيمة بسبب العوامل المادية £10,000 --- 3.2 في المائة، مقابل مطالبة بقيمة £25,000. ويُعد البيع اللاحق أفضل دليل على الرقم «بعد» وأسوأ دليل على الرقم «قبل».

ملاحظة موجزة. *Quyoom v Middlesbrough BC* [2025] UKUT 274 (LC): شركة انحلت، وسجلاتها غير موثوقة، وتم التعويض بمبلغ £يبلغ 804,950 إجمالاً، منها £657,500 على شكل أسهم --- ولا يجوز للمطالب الحصول على كل من الأسهم و الأرباح المستقبلية التي كان سيحققها. *Bank of Scotland v Burnley BC* [2025] UKUT 189 (LC): مطالبة الدائن المرهون بموجب المادة 15 من قانون عام 1965، £45,000 استنادًا إلى عقارات موضوعة للمقارنة مقابل دين قدره £76,164.80 --- يأخذ المقرض القيمة، وليس القرض. *Royal Sun and Alliance v LB Harrow* [2026] UKUT 197 (LC): تمت تسوية التعويض عن أمر الحفاظ على الأشجار بمبلغ £30,000 وهو ``إجراءات بشأن الأضرار" لتغطية التكاليف.

قضايا الشهادات. أربعة قرارات بشأن شهادات التطوير البديل المناسب على خط HS2 وضعت مفهوم «المشروع الملغى» موضع التطبيق --- قرار واحد في أولد أوك كومون في لندن، وثلاثة قرارات في محطة كورزون ستريت في برمنغهام. في أولد أوك كومون، *John Lewis Partnership Pensions Trust* [2026] UKUT 78 (LC) رفضت الترخيص السكني لـ 722 وحدة سكنية لأسباب تتعلق بالضوضاء والمساحات المفتوحة ومنحت الترخيص التجاري؛ *Curzon Park* [2026] UKUT 73 (LC) خفضت مشروعًا تبلغ مساحته 181,260 مترًا مربعًا إلى حوالي 138,000 متر مربع لأن التقييم الأثري كان سيكون مطلوبًا؛ *Birmingham City University* [2026] UKUT 10 (LC) حددت سقف الاستخدام المختلط عند 82,805 مترًا مربعًا؛ Quintain [2025] UKUT 312 (LC) استقرت عند 75,017. وفي كل حالة، تقوم المحكمة بما يقوم به محلل التقييم في تحليل «أعلى وأفضل استخدام» ، مع الدقة التي تتسم بها التحقيقات التخطيطية، ثم تحدد الشهادة الافتراضات الخاصة بالتقييم الذي يلي ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وبشكل عام، تحدد «السنة الإنجليزية» أربعة مبادئ. تاريخ التقييم هو بمثابة حاجز، ولا يُعتبر أي شيء وراءه. ويجب بناء مقارنة «قبل وبعد» استنادًا إلى تقييمين حقيقيين، وليس تقييمًا واحدًا واستنتاجًا حسابيًّا. القيمة بالنسبة للمالك تختلف عن القيمة بالنسبة للمشتري، و ستحدد المحكمة أيهما ستطبقه. وعالم «عدم وجود مخطط» هو تفسير قانوني، لذا فإن الأدلة السوقية التي تأثرت بالفعل بالمخطط يتم تصحيحها بدلاً من قبولها.

Source --- تم الاطلاع على جميع قرارات المحكمة العليا (دائرة الأراضي) المذكورة أعلاه في النصوص الرسمية على موقع Find Case Law: https:// http؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/376؛caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/319 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/209؛s://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/207 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/335؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/83 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/265؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/241 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/274؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/395 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/78؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/189 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/10؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/73 .https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/312؛

الحيازة العدائية: قضية « *Brown v Ridley* » [2025] UKSC 7. 26 فبراير 2025، اللورد بريغز. بموجب قانون تسجيل الأراضي لعام 2002 ، الملحق 6، الفقرة 5(4)(ج)، يكفي أي فترة مدتها عشر سنوات من الاعتقاد المعقول تقع ضمن فترة الحيازة العدائية. التناول هنا موجز لأن المسألة تتعلق بالملكية --- قبل التقييم: فهي تتعلق بالمصلحة الموجودة التي سيتم تقييمها.

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7.

تم تحديد: قرارات تتعلق بعلاقة المالك والمستأجر تقع خارج نطاق التقييم الخاص بهذه الإدارة. تم التحقق من وجود كل من البنود التالية؛ وقد سُجلت كل منها في سطر واحد لأن قانون المالك والمستأجر بحد ذاته يقع خارج نطاق التقييم الخاص بهذه الإدارة. *Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd* [2026] UKSC 31 (27 أغسطس 2026، اللورد بريغز): لا يُبطل حق الإدارة (RTM) بسبب عدم تسليم إخطار دعوة واحد، بتطبيق نهج قضية «أوربانز آند كولينز» (Soneji) على عدم الامتثال القانوني. *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (13 مارس 2026): معنى مصطلح «المبنى» بموجب الجزء الأول من قانون المالك والمستأجر لعام 1987. *Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd* [2026] EWCA Civ 575: خيار التجديد غير المستخدم لا يُعد «اتفاقًا» بموجب المادة 28 من قانون المالك والمستأجر لعام 1954. *Hamer v Levy* [2026] EWCA Civ 662: المعلومات المقررة بشأن الوديعة والامتثال الجوهري.

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662.

اسكتلندا

يغطي هذا القسم اسكتلندا، وهي إحدى الولايات القضائية الثلاث التابعة لمملكة المتحدة والمتميزة عن إنجلترا وويلز، ولها نظامها الخاص بالمصادرة القسرية وتقييم الأراضي: حيث يخضع التعويض عن المصادرة القسرية لأحكام قوانين تعويضات الأراضي (اسكتلندا) لعامي 1963 و1973 ، بينما تخضع إجراءات الاستحواذ لقانون «استحواذ الأراضي (إجراءات إجراءات الاستحواذ) (اسكتلندا) لعام 1947 ، ويخضع التخطيط لقانون تخطيط المدن والريف (اسكتلندا) لعام 1997 . وتحدد محكمة الأراضي لاسكتلندا التعويضات المتنازع عليها. وينص قانون كروفتينغ ومحكمة الأراضي الاسكتلندية لعام 2026 asp) 17؛ الموافقة الملكية في 18 مايو 2026) ينص، في المادة 57، على دمج محكمة الأراضي الاسكتلندية ومحكمة الأراضي في اسكتلندا؛ ولم يتم التحقق من بدء هذا الدمج في هذه الطبعة، وتواصل المحكمة نشر قراراتها تحت اسمها الخاص حتى وقت طباعة هذا العدد.[1] المصادر الأساسية لهذا القسم هي موقع legislation.gov.uk، وقاعدة بيانات قرارات المحكمة على lands-tribunal-scotland.org.uk، وصفحات المنشورات الخاصة بالحكومة الاسكتلندية على موقع gov.scot. يقدم هذا القسم التغطية الاسكتلندية التي أعلن عنها ملاحظة النطاق أعلاه.

إصلاح نظام المصادرة: انتهت المشاورات، ووعدت الحكومة بسن قانون واحد. استمرت مشاورات الحكومة الاسكتلندية حول إصلاح نظام المصادرة من 19 سبتمبر إلى 19 ديسمبر 2025. وفي 26 أغسطس 2026، نشرت الحكومة تقريرًا بعنوان «إصلاح نظام المصادرة في اسكتلندا: الطريق إلى الأمام» ، إلى جانب ملخص لردود الاستشارة. يُعبِّر تقرير «الطريق إلى الأمام» عن الالتزام بتقديم تشريع ليحل

[1] legislation.gov.uk — Crofting and Scottish Land Court Act 2026, https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/17.

محل التشريعات المجزأة الحالية بقانون واحد للمصادرة الإلزامية يجمع بين إجراءات أمر المصادرة الإلزامية CPO) --- الصك الذي يتم بموجبه الاستيلاء على الأرض) والتعويضات، ولتحديث قواعد التعويض من خلال تدوين عقود من السوابق القضائية. فيما يتعلق بالتقييم، تنص الوثيقة على أن طريقة حساب مدفوعات الخسارة القانونية، و مدى مراعاة تعويضات أمر الشراء الإجباري لـ«قيمة الأمل» (القيمة التي تُعزى إلى احتمال استخدام مستقبلي أكثر قيمة)، تتطلب مزيداً من الدراسة، وأنه سيتم التكليف بإجراء أبحاث حول «قيمة الأمل».[2]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن قانون التعويض الذي تُقيَّم على أساسه عمليات الاستحواذ في اسكتلندا --- وهو حاليًّا قانونا عامي 1963 و1973 والسوابق القضائية المتعلقة بهما --- سيُعاد صياغته بموجب قانون، كما أن معالجة «القيمة التوقعية» تُترك مفتوحة بشكل صريح. كل شيء لا يزال في مرحلة التخطيط: لا يوجد أي مشروع قانون حتى وقت نشر هذا العدد. وينبغي أن يذكر التقرير المتعلق بالأراضي المعرضة للمصادرة في اسكتلندا أنه يستند إلى النظام الحالي وأن الإصلاح قد أُعلن عنه ولكنه لم يُسنّ بعد.

يتم تحديد الحق الممنوح بموجب عقد الإيجار: *Archyield Ltd v Network Rail Infrastructure Ltd* [2024] (LTS/COMP/2022/0002) LTS 6، اللورد دوثي والسيد C C مارويك ،FRICS القرار الصادر في 26 فبراير 2024. كانت شركة Archyield مستأجرة لـ فندق ميلينيوم، جورج سكوير، غلاسكو، بموجب عقد إيجار مدته 125 عامًا يستمر حتى عام 2109. وبموجب الأمر الصادر عن شبكة السكك الحديدية (محطة غلاسكو كوين ستريت) الصادر بموجب قانون النقل والأشغال (اسكتلندا) لعام 2007 ، قامت «نتوورك ريل» بشراء وهدم التوسعة التي أُضيفت إلى الفندق في سبعينيات القرن الماضي، و طالب المستأجر بتعويض قانوني عن الشراء الإجباري لحصته في الجزء الذي تم هدمه؛ وقد تم دفع تعويض مؤقت. واتفق الطرفان على أن نطاق التزام المستأجر بالإصلاح بموجب البند (الثالث) من عقد الإيجار سيؤثر بشكل جوهري على أساس وقيمة التعويض المستحق، وطلبا إصدار قرار أولي. وقررت المحكمة أن البند يفرض معيارًا موضوعيًا غير مشروط للإصلاح: ولا يسري الشرط المتعلق بحالة المبنى عند الدخول إلا من خلال جدول الحالة، ولم يتم إعداد أي جدول من هذا القبيل قط، ولا يمكن الآن إثبات حالة العقار في عام 1984 بأدلة خارجية بدلاً منه.[3]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التعويض عن حق الانتفاع الذي تم الاستيلاء عليه قسراً هو قيمة ذلك الحق كما يحدده عقد الإيجار، وقد تمت هنا تسوية المسألة السابقة --- أي ما هي التزامات الإصلاح التي كانت تثقل كاهل ذلك الحق --- باعتبارها مسألة تفسير تعاقدي قبل الشروع في أي عملية تقييم. ولا يجوز للمُقيّم المكلف بتحديد التعويض أن يفترض إجابة على مثل هذا السؤال؛ بل يجب ذكر الافتراض المعتمد (أو القرار الذي تم التوصل إليه) ، لأنه يؤثر بشكل مباشر على قيمة الحق.

لا تعويض عن تكاليف الامتثال للشروط: *William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers* [2025] (LTS/COMP/2024/0007) LTS 25، اللورد دوثي والسيد C C مارويك ،FRICS 17 ديسمبر 2025. يدير مقدم الطلب محجرًا للحجر البركاني في شيبب هيل، دنبارتونشاير، ويوجد داخله نصب تذكاري مدرج في قائمة الآثار (حصن زجاجي). وقد مُنحت الموافقة على استخراج الحجر من النصب التذكاري المدرج في قائمة الآثار، والتي من شأنها إزالة الحصن بالكامل، في 31 أغسطس 2023، موضوع الالتزام بشروط تتطلب إجراء تحقيقات أثرية وتسجيلها. وطالب مقدم الطلب بتعويض بموجب المادة 7 من قانون الآثار والمناطق الأثرية لعام 1979 عن النفقات والخسائر والأضرار --- وبشكل جوهري، تكلفة الامتثال للشروط. ورأت المحكمة أن المادة 7(3) يستبعد هذا الطلب: فالحق بموجب هذا الحكم يتوقف على كون المشروع غير قانوني دون الحصول على الموافقة، وليس على تكلفة الشروط، ويقتصر التعويض على الحالات التي يُمنع فيها المشروع فعليًّا. وقد رُفض الطلب باعتباره غير ذي صلة (في الإجراءات القضائية الاسكتلندية، يُقصد بذلك المطالبة التي لا يمكن أن تنجح قانونًا كما هو مذكور).[4]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. عندما تُمنح الموافقة على العمل في أرض مصنفة كموقع تراثي بشروط معينة، فإن تكلفة الامتثال لهذه الشروط لا تُعد خسارة قابلة للتعويض بموجب المادة 7(3)؛ بل تُدرج في تقييم تطوير عملية استخراج المعادن باعتبارها تكلفة الحصول على الموافقة، وليس في مطالبة ضد الدولة. ويوضح هذا القرار أيضًا ضيق نطاق الأسس القانونية للتعويض خارج نطاق قانون الشراء الإجباري: فكل منها يستند إلى نصه الخاص.

تقييد نقل ملكية الحيازات الكبيرة --- تم سنه، و لم يدخل حيز التنفيذ إلى حد كبير: قانون الإصلاح الزراعي (اسكتلندا) لعام 2025. قانون الإصلاح الزراعي (اسكتلندا) لعام 2025 (asp 15; الموافقة الملكية في 16 ديسمبر 2025) يُدرج في قانون الإصلاح الزراعي (اسكتلندا) لعام 2003 نظامًا لإدارة ونقل ملكية الأراضي الكبيرة. وبموجب الأحكام المُدرجة، فإن الأراضي التي تتجاوز مساحتها 1,000 هكتار (المادة 67H(2): «الأراضي التي تزيد مساحتها عن 1,000 هكتار») لا يمكن نقل ملكيتها إلا وفقًا لقرار تقسيم الأراضي --- وهو قرار يصدره

[2] gov.scot --- https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/ ;responses summary, https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-consultation-responses-summary/.

[3] Lands Tribunal for Scotland, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02.

[4] Lands Tribunal for Scotland, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07.

الوزراء الاسكتلنديون بموجب المواد المُدرجة 67N أو 67O أو 67T بشأن ما إذا كان سيتم نقل ملكية الأرض على شكل قطع. وينص المادة 67X المضافة على التعويض عن الخسارة الناتجة عن قرار تقسيم الأراضي، بينما تنص المادة 67W المضافة على حق الاستئناف ضد قرار يقضي بأن الأراضي لا يجوز نقل ملكيتها إلا على شكل قطع. وترتبط التزامات المشاركة المجتمعية وخطط إدارة الأراضي بالممتلكات الكبيرة بموجب أحكام منفصلة مضافة. نطاق سريان القانون حتى الآن محدود: لائحة قانون إصلاح الأراضي (اسكتلندا) لعام 2025 (البدء رقم 1) لعام 2026 (SSI 2026/119 .C) 11)) تُدخل المواد 8 و9 و12 --- مهام مفوضي الأراضي ورسوم إيجار الأكواخ النموذجية --- سارية المفعول اعتبارًا من 16 مارس 2026؛ أما آلية التحويل والتقسيم إلى قطع فليست سارية المفعول.[5]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إذا دخل نظام تقسيم الأراضي حيز التنفيذ، فإنه سيشكل عائقًا مباشرًا أمام قابلية تسويق العقارات التي تتجاوز عتبة الهكتار : فقد لا يتمكن المالك من بيع العقار ككل، و قد لا يساوي مجموع قيمة الأجزاء الناتجة عن التقسيم الإلزامي قيمة العقار بأكمله. وسيحدد بند التعويض المُدرج (المادة 67X) رقماً قانونياً لهذا الفرق. وحتى بدء سريان القانون، يجب أن يذكر تقييم أي عقار مؤهل أن النظام قد صدر ولكنه لم يدخل حيز التنفيذ بعد.

ملاحظات التغطية (اسكتلندا). لم يتم استعراض قرارات محكمة الاستئناف لتقييم الأراضي ومحكمة الجلسات والمحكمة العليا للمملكة المتحدة بشأن الطعون الاسكتلندية في هذه الحلقة. وكانت قاعدة بيانات مشروع قرارات محكمة الأراضي الاسكتلندية، وقت التحقق، مزودة بشهادة أمان غير مهيأة بشكل صحيح (تقدم شهادة لنطاق استضافة غير ذي صلة)؛ ومع ذلك، تم استرجاع القرارات المذكورة أعلاه من قاعدة بيانات المشروع مباشرةً وقراءتها بالكامل أو في الأجزاء ذات الصلة، وتم نقل الاقتباسات كما نشرتها المحكمة.

أيرلندا الشمالية

يغطي هذا القسم أيرلندا الشمالية، وهي إحدى الولايات القضائية الثلاث التابعة للمملكة المتحدة والمتميزة عن إنجلترا و ويلز، ولها نظامها الخاص بالاستملاك الإجباري والتقييم . وعادةً ما يتم الاستحواذ على الأراضي بموجب أمر التملك (وهو أمر ينقل الملكية في حد ذاته، ويحدد تاريخ سريانه تاريخ التقييم)، ويتم تحديد التعويضات المتنازع عليها من قبل محكمة الأراضي لأيرلندا الشمالية، المنشأة بموجب قانون محكمة الأراضي والتعويضات (أيرلندا الشمالية) لعام 1964 . وترد قواعد التعويض في أمر تعويضات الأراضي (أيرلندا الشمالية) لعام 1982 : تنص المادة 6 على قواعد التقييم، بما في ذلك القاعدة (2)، التي تستند إلى القيمة السوقية؛ وتتناول المادة 8 الانفصال والتأثير الضار (الضرر الذي يلحق بالأرض المحتفظ بها --- حيث يُقصد بالانفصال الضرر الناجم عن تقسيم الحيازة، ويُقصد بالتأثير الضار انخفاض قيمة الأرض المحتفظ بها نتيجة الاستحواذ أو الأعمال)؛ تتناول المادة 18 «التأثير الضار» (في الولايات المتحدة، يُعرف بـ«أضرار الانفصال» أو «الأضرار التي تلحق بالجزء المتبقي») الناجم عن تنفيذ الأعمال التي لا يُستحق التعويض عنها بموجب المادة 8. أما التعويض عن قيم التطوير، فيخضع لقانون خاص به، وهو قانون (التعويض) لعام 1965 .c) 23). ويخضع التخطيط لقانون التخطيط (أيرلندا الشمالية) لعام 2011 .c) 25). ويستند التقييم إلى مرسوم الضرائب (أيرلندا الشمالية) 1977 ، الذي تديره هيئة خدمات العقارات والأراضي (LPS) & ، وهي وكالة التقييم والتصنيف التابعة لوزارة المالية؛ ويتم تقييم العقارات السكنية على أساس القيم الرأسمالية، مع إحالة الطعون الصادرة عن محكمة التقييم في أيرلندا الشمالية (NIVT) إلى محكمة الأراضي. المصادر الرئيسية لهذا القسم هي صفحات الأحكام الصادرة عن السلطة القضائية في أيرلندا الشمالية على موقع judiciaryni.uk، وlegislation.gov.uk، وصفحات وزارة المالية على موقع finance-ni.gov.uk.

مرجع كامل للتعويضات، مفصّل لكل حالة على حدة: *Logan v Department for Infrastructure* ، R/1/2023. محكمة الأراضي لأيرلندا الشمالية (هنري سبنس MRICS Dip.Rating IRRV (بمرتبة الشرف))، 22 أغسطس 2025. تم الاستيلاء على أراضٍ في ستة مواقع بالقرب من باليمنّا من أجل توسيع طريق A26 من غلاريفورد إلى طريق A44 درونز؛ وكان أمر الاستيلاء الصادر في 28 نوفمبر 2013 ساري المفعول اعتبارًا من 7 يناير 2014، وهو تاريخ التقييم. وطالب مقدمو الطلب بمبلغ £2,150,667 تحت بنود قيمة المصادرة، والانفصال، والتأثير الضار، والإزعاج؛ وبلغ مجموع أرقام الوزارة £422,955. ومنحت المحكمة مبلغ £1,002,325. هناك ثلاث نقاط تتعلق بتقييم الأضرار. أولاً، الطريقة: قام المثمن التابع للوزارة بتقييم القيمة السوقية للمساكن المتضررة بأخذ القيمة الرأسمالية الواردة في قائمة التقييم و إضافة 10 في المائة إليها؛ ولم تعتبر المحكمة أن هذه «طريقة صحيحة لتقييم القيمة الرأسمالية للعقارات» --- «ينبغي تقييم القيمة الرأسمالية من خلال المقارنة مع مبيعات السوق». ثانياً، حجم الضرر: قيمت المحكمة انخفاض قيمة المجمع التجاري المحتفظ به بنسبة 20 في المائة من £2,930,000 (£586,000)، رافضةً النسبة المطالب بها البالغة 40 في المائة، وطبقت نسبة تتراوح بين 15 و20 في المائة على العقارات المحتفظ بها الأخرى، بما في ذلك عقار تم إغلاق الطريق المؤدي إليه مباشرةً دون أن يتم نقل ملكية أي أرض، وتم التعويض عنه بموجب المادة 18 بنسبة 20 في المائة من قيمة £145,000. ثالثًا، عدم الازدواجية في الحساب: تم تقييم مطالبة تعويض عن الإزعاج بقيمة £81,915 عن دخل الإيجار المفقود بأنها صفر، حيث رأت المحكمة أن هذه الخسارة قد أُخذت في الحسبان بالفعل في تقييم

[5] legislation.gov.uk — the Act ,https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15 ;https://www.legislation.gov.uk commencement, ./ssi/2026/119

الأثر الضار والانقطاع، كما أنها غير مدعومة بأدلة دقيقة.[6]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد هذا القرار نموذجًا عمليًا لإحالة التعويضات في أيرلندا الشمالية: القيمة السوقية المفتوحة بموجب المادة 6، الفقرة (2) في تاريخ الاستحقاق، والتعويض عن فقدان الاستفادة والتأثير الضار كنسبة مئوية لانخفاض قيمة رأس المال للأرض المحتفظ بها، والتعويض عن الإزعاج فقط عن الخسائر التي لم يتم تضمينها بالفعل في بنود الأراضي وفقط بناءً على أدلة. وتنطبق هذه الطريقة على الحالات الأخرى: فرقم التقييم القانوني، بعد رفعه، لا يُعد دليلاً على السوقية --- بل المقارنة بمبيعات السوق هي الدليل.

تاريخ التقييم هو تاريخ شهادة المُقيّم الإقليمي: ***Commissioner of Valuation v McAteer*** **.** VT/2/2023 (الجزء 2)، محكمة الأراضي لأيرلندا الشمالية (هنري سبنس MRICS Dip.Rating IRRV (بمرتبة الشرف))، 5 يونيو 2024. تم حذف كوخ يقع بالقرب من نيوري من قائمة التقييم المحلية من قبل NIVT، التي أخذت في الاعتبار حالة العقار وظروفه في تاريخ تقديم الاستئناف إليها. وبناءً على استئناف المفوض --- الذي تم تقديمه دون دفاع بعد انسحاب دافع الضريبة --- وجدت المحكمة أن أن هيئة التقييم العقاري لأيرلندا الشمالية (NIVT) أخطأت من الناحية القانونية: فالتاريخ الصحيح هو تاريخ شهادة المُقيّم المحلي التي أدت إلى رفع الاستئناف، 5 أكتوبر 2020، وهو التاريخ الذي يجب فيه تقييم العقار على حالته الفعلية --- *rebus sic stantibus* (في الوضع الذي هي عليه الأمور). وعلى هذا الأساس، فإن الأحداث اللاحقة (البدء المزمع للأعمال، وطلب إصدار أمر قضائي، ومسكن بديل غير مبنٍ تم التصريح به بموجب) لم تكن ذات صلة؛ فقد كان العقار ممتلكًا خاضعًا للضريبة ويخضع لحيازة مفيدة؛ وبموجب الفقرتين 7 و12 من الملحق 12 لأمر الضرائب (أيرلندا الشمالية) ، فإن القيمة الرأسمالية هي سعر البيع في السوق المفتوحة بناءً على الافتراضات القانونية، بما في ذلك حالة متوسطة مفترضة للصيانة الداخلية بغض النظر عن الحالة الداخلية الفعلية . وصدر توجيه بإعادة إدراج العقار في قائمة التقييم بقيمة رأسمالية تبلغ £105,000.[7]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتم إعادة تأكيد مبدأين من مبادئ التقييم القانوني: مبدأ التاريخ --- حيث يتم تحديد الحالة والظروف في التاريخ القانوني، وليس في جلسة الاستماع --- ومبدأ الافتراض --- حيث يحل افتراض الإصلاح القانوني محل الحالة الداخلية الفعلية للعقار. وكلاهما أساسان للقيمة يحددهما القانون، وليسا أحكامًا متروكة لتقدير المُقيّم، وكلاهما يمكن أن يؤدي إلى اختلاف الرقم عما قد تشير إليه معاينة السوق.

تم تحديدها: التكاليف الناشئة عن إحالة التعويض. تم التحقق من وجود ما يلي؛ وقد تم تسجيله في سطر واحد لأنه يتعلق بالتكاليف وليس بالتقييم. *Millar v Department for Infrastructure* R/2/2022 (الجزءان 1 و2)، محكمة الأراضي لأيرلندا الشمالية (السيد سبنس)، 13 أكتوبر و3 نوفمبر 2025: تخصيص ومبلغ التكاليف في قضية التعويض ناشئة في ديريغوان رود، راندالستاون.[8]

ملاحظات حول نطاق التغطية (أيرلندا الشمالية). لم يتم استعراض قرارات المحكمة العليا ومحكمة الاستئناف في أيرلندا الشمالية في هذا العدد. لم يتم تحديد أي قرار صادر في الفترة 2024-2026 بموجب قانون قيم تطوير الأراضي (التعويض) (أيرلندا الشمالية) في القرارات المنشورة لمحكمة الأراضي التي تمت مراجعتها لهذا العدد؛ وقد تم تسجيل ذلك كنتيجة للبحث، وليس كإقرار بعدم وجود أي قرارات.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

التصنيف: نقاط طريقة التقييم السنوية. قرارات التصنيف الصادرة عن غرفة الأراضي للفترة 2025-2026 هي، كل على حدة، صغيرة، وتشكل مجتمعة دليلاً إرشادياً. *Espresso Rooms v Johnson* [2026] رفضت UKUT 70 (LC) عقد الإيجار الذي أبرمه المدعى عليه بنفسه في نوفمبر 2017 بمبلغ £90,000 باعتباره «قيمة شاذة واضحة» بعد تاريخ التقييم، وقامت بتعديل العقارات للمقارنة بطريقة الخط المستقيم لتصل إلى £109,000 --- حيث كان الإيجار الفعلي أقل من المعدل السائد. *Wei Xiaoli v Johnson* [2025] رفضت محكمة الاستئناف العقارية البريطانية (UKUT) 291 (LC) كلاً من الإيجارات غير المعدلة التي جاءت بعد تاريخ التقييم و تعديلات النمو التي أجراها المسؤول عليها، واستقرت على £16,000. *Hitchings v Shoosmiths* [2025] قضت UKUT 224 (LC) بأنه في حالة عدم فائدة المقارنة، فإن التكلفة المطفأة لتجهيزات الفئة B هي المقياس لزيادة الإيجار ، و Dyer [2026] أكدت UKUT 158 (LC) أن المكاتب المجهزة تحقق علاوة يجب تعديل العقارات موضوع المقارنة وفقًا لها. *Robert Dyas v Moore* [2025] UKUT 163 (LC) خفضت قيمة إيجاري مستودعين مع بدل تجهيز لمدة ثلاثة أشهر وحوافز موزعة على عشر سنوات إلى £65.75 لكل متر

[6] judiciaryni.uk --- https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023 (القرار ملف PDF مرفق من تلك الصفحة).
[7] judiciaryni.uk --- https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2 (ملف PDF الخاص بالقرار المرتبط بتلك الصفحة).
[8] judiciaryni.uk --- https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1 ;https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions ./r22022-part-2

مربع، ثم خصمت 6.12 في المائة من المبلغ النهائي. *BNPPDS v Hitchings* [2025] UKUT 104 (LC) أدرجت مستودعًا في إطار مشروع إعادة تطوير 171£.916 1£. و *Formela-Osbourne* [2026] UKUT 200 (LC) أدرجت أكاديمية تدريب على أساس المقاول بنسبة استهلاك رأسمالي تبلغ 4.4 بدلاً من 6.2 في المائة، لأنها لم تكن منشأة تعليمية --- 191,000£ مقابل ما حددته المحكمة 113,000£.

الإيرادات والنفقات، مع علاوة مخاطر: *Bay Farm Power v Prescott*. [2026] UKUT 238 (LC)، 29 يونيو 2026. تم تقييم أجهزة الهضم اللاهوائي على أساس الإيرادات والمصروفات، مع تقسيم الرصيد القابل للتقسيم على مساهمات رأس المال الاسمية بما في ذلك رأس المال العامل وعلاوة مخاطر بنسبة خمسة عشر في المائة: 270,000£ و 129,000£. بالنسبة للمُقيّم الذي لم يسبق له أن شاهد تقييمًا على أساس الإيرادات والنفقات تم تطبيقه من قبل هيئة تحكيم، فإن هذا هو المقال الذي يجب قراءته.

بموجب أحكام مكافحة التهرب الضريبي ، فُرضت الضريبة على السوقية البالغة حوالي 200m£ بدلاً من المقابل البالغ 30£.2m؛ وصُرفت ضريبة قدرها 8m.£ عندما يستبدل القانون السعر بالقيمة السوقية، فإن الرقم الذي يحدده المُقيّم هو الأساس الضريبي، ولا مجال للتفاوض على تخفيضه.

دور رعاية المسنين: العقارات والشهرة التجارية: *Nellsar v HMRC*. [2025] UKUT 164 (TCC)، 2 يونيو 2025. يجب أن يتم التوزيع بين العقارات والشهرة بتقييم العقارات كأصل قابل للتحديد وفقًا لطريقة الأرباح مع مراعاة إمكاناته التجارية، وليس على أساس تكلفة الاستبدال المستهلكة. ويوضح الخلاف بين الطرفين السبب: قدّرت هيئة الضرائب والجمارك البريطانية (HMRC) قيمة أحد دور الرعاية بـ 1,865,000£ للعقار و 75,000£ قيمة الشهرة؛ بينما قدرها دافع الضرائب بمبلغ 840,000£ و1,100,000£. إن قيمة العقار المرتبط بالتجارة تكمن إلى حد كبير في إمكاناته التجارية، وكان تحويل تلك الإمكانات إلى قيمة شهرة هو التوزيع الذي رفضته المحكمة.

ضريبة المجلس المحلي، باختصار. يظل العقار المتدهور مدرجًا في القائمة إذا كان من الممكن السكن فيه بعد إجراء إصلاحات معقولة ([2026] EWHC 993 (Admin))؛ أما ما إذا كان الملحق يشكل عقارًا واحدًا مع المنزل فيُبت في ذلك بناءً على الوقائع الحالية، وليس بناءً على كيفية إدراجه في القائمة سابقًا ([2026] EWHC 1383 (Admin)).

أيرلندا الشمالية --- الطعون المتعلقة بقيمة رأس المال. رفض قراران صادران عن محكمة التقييم في 20 يوليو 2026 الطعون حيث اعتُبرت التخفيضات السابقة --- إلى 50,000£ و 80,000£ --- كافية ولم يثبت وجود خطأ واضح. ولم تصدر محكمة الأراضي في اسكتلندا أي قرار بشأن التقييم الضريبي خلال هذه الفترة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. خط التصنيف هو المكان الذي يُطبق فيه أسلوب اختيار العينات المماثلة بشكل أكثر وضوحًا. إيجار العقار الموضوع هو دليل، وليس إجابة؛ ويتم تعديل الأدلة اللاحقة أو استبعادها، ولا تؤخذ أبدًا على أساس قيمتها الظاهرية؛ وعندما تنفد الأدلة، تلجأ المحكمة إلى التكلفة، وليس إلى التخمين. وتنطبق القواعد نفسها في أي طعن في التقييم، ونادرًا ما يتم ذكرها بهذه الوضوح.

Source --- جميعها مقتبسة من النصوص الرسمية على موقع Find Case Law — Espresso Rooms: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/70 ;Wei Xiaoli: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/291 ;Hitchings v Shoosmiths: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/224 ;Dyer: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/158 ;Robert Dyas BNPPDS: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/163 ;Formela-Osbourne: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/200 ;Bay Farm Tower One: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2025/104 ;Power: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/lc/2026/238 Nellsar: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/164 ;Haley: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/1383 ;Harnoczi: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2026/993 ;McCoy and Byrne, Northern Ireland Valuation Tribunal: https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-4224 و https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/nivt-825.

Reval2026 --- تم الإعلان عن إعادة تقييم العقارات غير السكنية، ثم تم تعليقها. تقوم هيئة خدمات العقارات في لاند & بإعادة تقييم جميع العقارات غير السكنية في أيرلندا الشمالية ("Reval2026``)، بحيث تتوافق القيم الخاضعة للضريبة مع قيم الإيجار اعتبارًا من 1 أبريل 2024 (تاريخ التقييم السابق --- التاريخ الذي تُحدد القيم بناءً عليه) وقائمة تقييم جديدة تدخل حيز التنفيذ في 1 أبريل 2026. تنص صفحة Reval2026 التابعة لوزارة المالية على ما يلي: «يوم الخميس 29 يناير 2026، أعلن وزير المالية جون أودود عن تعليق عملية Reval 2026."[9]

[9] Department of Finance — NI Reval2026, https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن القائمة التي تحكم التقييم غير السكني في أيرلندا الشمالية --- وبالتالي تاريخ التقييم السابق الذي تعكسه القيمة الخاضعة للضريبة --- لا تزال، حتى لحظة نشر هذا العدد، غير محددة بسبب التوقف المؤقت المعلن. وينبغي لأي تحليل متعلق بالضرائب (سواء كانت الضرائب مصروفاً في نهج الدخل، أو القيمة الخاضعة للضريبة المستخدمة كعنصر تحقق) أن يذكر القائمة وتاريخ التقييم اللذين يعتمد عليهما.

تم تحديد: التشريعات المتعلقة بالضرائب العقارية وسلامة المباني. تم التحقق من وجود كل عنصر من العناصر التالية؛ وقد تم تسجيل كل منها بإيجاز. قانون الضرائب العقارية غير السكنية (المسؤولية عن العقارات غير المأهولة) (اسكتلندا) لعام 2026 asp) 1؛ الموافقة الملكية في 7 يناير 2026) ينص على مسؤولية مالكي العقارات غير المأهولة عن دفع الضرائب غير السكنية --- وهي تكلفة حيازة للعقارات التجارية الشاغرة. قانون ضريبة سلامة المباني (اسكتلندا) 2026 asp) 14؛ الموافقة الملكية 13 مايو 2026) يفرض ضريبة سلامة المباني الاسكتلندية، وهي ضريبة تُفرض فيما يتعلق بخطوة في عملية مراقبة المباني عقب تشييد، أو أعمال التحويل التي تؤدي إلى إنشاء، بعض المباني الجديدة، على أن تُدفع العائدات إلى الوزراء الاسكتلنديين لتغطية نفقات سلامة المباني --- وهو بند من بنود التكاليف في تقييمات التطوير الاسكتلندية، ويوازي في الغرض الدعوى القضائية المتعلقة بتمويل سلامة المباني في إنجلترا وويلز المذكورة أدناه.[10]

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

مخالفات «الكتاب الأحمر»، الرقم الوارد داخل القوس: *Skykomish v Gerald Eve*. [2025] EWHC 1031 (Ch)، 1 مايو 2025. رفع مقرض ميزانين دعوى قضائية بناءً على تقييم بقيمة 16,580,000 وفقًا لـ £لسكن طلابي مؤجر بتاريخ 18 فبراير 2015. واعترف المُقيّم بأنه لم يتم إجراء أي تفتيش --- وهو ما يشكل مخالفة لـ«الكتاب الأحمر» --- ولم يقدم تحذيرًا كافيًا بشأن شروط الإيجار الأساسي وشروط مراجعة الإيجار. ومع ذلك، رُفضت الدعوى. وقد أيدت المحكمة خبير المدعى عليه ووجدت أن القيمة الحقيقية تبلغ 1.£15 مليون، وبالتالي فإن 58.£16 مليون تقع ضمن النطاق المحدد ولم يكن الرقم نتيجة لإهمال؛ وقد تم خرق خطاب التكليف في جوانب أخرى ، لكن تلك المخالفات «لم تكن سبب الخسارة». أما خبير المقرض نفسه، الذي استند إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة، فلم يُفضل. وكان تقييم سابق لنفس العقار، عند 57m.£16، قد اختلف بمقدار 10,000£.

تقدير المساح المراقب بـ 5m.£2: *Eiger Funding v Ridge and Partners*. [2026] EWHC 609 (TCC)، 16 مارس 2026. ليس خبير تقييم بل مساح مراقبة صناديق، كانت تقديراته لتكلفة الإنجاز البالغة حوالي 9m.£2 تتعارض مع المعيار المرجعي البالغ 4m.£5، وكان يعاني من تضارب في المصالح. بلغت التعويضات 5.£2 مليون لمقرض كان قد قدم 9.£12 مليون. هذه القضية هي صورة طبق الأصل عن قضية Skykomish : كان الاعتماد حقيقيًا، وكان هذا الاعتماد هو الذي أدى إلى نشوء المسؤولية.

المحصلون، والأسعار الإرشادية، وخبير المقترض: *Fairmont v Venus Bridging*. [2025] EWCA Civ 1513، 26 نوفمبر 2025. قام الحراس القضائيون بطرح العقار بسعر إرشادي قدره 75.£4 مليون، بناءً على تقييمات تراوحت بين 6.£4 مليون و3.5£ مليون؛ وكان أفضل عرض 025.£5 مليون؛ بينما قدر خبير المقترض القيمة بـ 23.£7 مليون. لم يتم تقييد عملية البيع --- فالحد الأدنى هو وجود إجحاف واضح، والتقييم المنافس، مهما كان أعلى، لا يرقى إلى ذلك.

ملاحظة موجزة. *ICG Manager v Collins International Valuation* [2026] EWHC 1346 (Ch) هي حكم تمهيدي في دعوى جارية: تقييم عام 2018 بمبلغ 75.£23 مليون مقابل قيمة حقيقية مزعومة تبلغ 9.£16 مليون، ومبلغ 2.£6 مليون مطالب به بموجب بند نسبة القرض إلى القيمة --- قضية تستحق المتابعة. *Conditioning House v JBG* [2025] EWHC 3260 (Ch): بيع من قبل الدائن المرهون بمبلغ 1m£ استنادًا إلى تقرير عام 2018، مقابل تقييم عام 2017 بقيمة 2m£؛ ثبت وجود مسؤولية، وتم الاحتفاظ بحق تحديد المبلغ. *Brooke Homes v Portfolio Property Partners* [2025] EWHC 1305 (Ch): يجب على الدائن المرهون الذي باع العقار بمبلغ 40£ مليون أن يوضح المنفعة غير النقدية التي حصل عليها بالإضافة إلى السعر --- طريق رئيسي بقيمة 4.£2 مليون --- لكن الادعاء بوجود «خصم في السعر» بقيمة 2£ مليون لم يثبت لعدم وجود أدلة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تُعد قضية « Skykomish» مثالاً يجب الاحتفاظ به. فقد وجدت المحكمة انتهاكات حقيقية لشروط التعاقد --- عدم إجراء تفتيش، وتحذير غير كافٍ --- ومع ذلك نجح المُقيِّم، لأن الرقم نفسه كان رقماً كان بإمكان مُقيِّم كفء التوصل إليه، ولم تتسبب

[10] legislation.gov.uk --- https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/1 ;https://www.legislation.gov.uk/asp/2026/14.

الانتهاكات في أي خسارة. وهذا الأمر له وجهان: فالفشل في الإجراءات لا يُعتبر مسؤولية ما لم يكن هناك رقم خاطئ أو خسارة ناجمة عن هذا الفشل، كما أن الرقم الذي يمكن للدفاع عنه لن ينقذ المُقيّم الذي تسبب فشله في الإجراءات في حدوث الخسارة.

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov Eiger: ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1031 Skykomish: https://caselaw.nation ICG: ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1513 Fairmont: ؛.uk/ewhc/tcc/2026/609 ؛https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/3260 :Conditioning House ؛alarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1346 Brooke Homes: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1305. جميع النصوص رسمية.

البيع مع إعادة الاستئجار، والمشتري اللاحق. قضت محكمة الاستئناف في 23 مارس 2026 بأن المطالبة بالتعويض بموجب المادة 26 من قانون الخدمات المالية والأسواق لعام 2000 --- حيث إن الاتفاق المبرم من خلال مشغل غير مرخص لعمليات البيع وإعادة التأجير غير قابل للتنفيذ --- لا يشمل المشتري اللاحق للعقار: فلا يمكن للمالكين الأصليين استرداد المنزل من الطرف الذي اشتراه منهم. تتوقف عملية الإلغاء عندما ينتقل حق الملكية في السوق إلى طرف آخر.

Source --- البيع مع إعادة الاستئجار: https://iclg.com/news/23694-homeowners-lose-fight-to-win-back-house-after-unlawful-rent-bac k-deal. يعتمد هذا المدخل على التقارير القانونية، وليس على نص الحكم الذي اطلعت عليه هذه الإدارة.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

الشريحة الضريبية بنسبة 15 في المائة: *Bratt v Jones*. [2025] EWCA Civ 562، 2 مايو 2025. تم تحديد سعر خيار شراء لموقع مكون من 82 وحدة عند £4,075,000؛ ووجد القاضي أن القيمة الصحيحة هي £4,746,860. وقد حُدد النطاق المسموح به بنسبة تتراوح بين عشرة و خمسة عشر في المائة، وتم اعتماد نسبة خمسة عشر في المائة؛ وكان التقييم أقل بنسبة 15.14 في المائة ، ضمن النطاق المسموح به، ورُفضت الدعوى في كلتا الدرجتين. وأعادت محكمة الاستئناف تأكيد معيار « Bolam» و الرأي القائل بأن التقييم هو «فن وليس علماً».

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ضع هذا جنبًا إلى جنب مع نطاق التباين الهولندي البالغ عشرة في المائة والتباين الألماني البالغ عشرين في المائة المذكورين في الجزء الأوروبي. ثلاثة أنظمة قانونية، وثلاثة مسارات، وممر يتراوح بين عشرة وعشرين في المائة في كل منها. إن المُقيّم الذي يخطئ بنسبة السُبع لا يُعتبر مهملًا في إنجلترا؛ أما إذا أخطأ بنسبة الخُمس، فمن المحتمل أن يُعتبر مهملًا. الرقم الإنجليزي هو الأوسع نطاقًا، وقد حرصت محكمة الاستئناف على التأكيد على أنه ليس ثابتًا.

الخبراء الذين عرفوا أكثر من اللازم: *Regal BA v Zhang*. [2026] EWHC 1446 (Ch)، 23 يونيو 2026. وقد تبيّن أن خبيرين في التقييم، اللذين قدّرا القيمة بمبلغ 25.10 مليون في £و75.14 مليون في £، كانا «متأثرين» بمعرفتهما بمواقف الأطراف التي كلفتهما، ولم يُعطيا وزنًا كبيرًا؛ وفضّلت المحكمة سعر إعادة البيع باعتباره إجابة السوق نفسها. والخبير الذي يقرأ مذكرات الدعوى قبل تكوين رأي له، وفقًا لهذا المنطق، يكون قد كوّن رأيه بالفعل.

ملاحظة موجزة. *Gordeno v Irwin Mitchell* [2026] EWHC 136 (Ch) هي دعوى إهمال مرفوعة ضد محامين، لكن المحكمة حددت القيمة السوقية في سبتمبر 2016 استنادًا إلى أدلة متضاربة من خبراء التقييم، وفضلت رأي الخبير الذي استخدم نموذج القيمة المتبقية على الرقم البالغ 875.3 مليون الذي ورد في £. لم يتسنَ استرجاع القرارات التنظيمية الصادرة عن معهد RICS لتلك الفترة --- حيث كانت صفحات المعهد غير متاحة --- ولم يتم العثور على أي قرار بشأن حصانة الخبراء من النوع المذكور في قضية *Jones v Kaney* .

Source --- قضية برات ضد جونز: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/562؛ ريجال ب. أ.: https://caselaw.nationalarch ives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446؛ غوردينو: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/136. جميعها نصوص رسمية.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

لا يوجد خصم على بيع لا يفكر فيه أحد: *NI v AD*. [2025] EWHC 2997 (Fam)، 31 أكتوبر 2025. طبق كلا الخبيرين خصمًا بنسبة ثلاثين في المائة على حصة الأقلية؛ ورفضت المحكمة ذلك، لأنه لم يكن هناك نية للبيع، والخصم يقيس خسارة لن يتكبدها المالك أبدًا. تم الاتفاق على أن قيمة منزل الأسرة تبلغ 1.4 مليون جنيه إسترليني (£)، وتم تحديد تاريخ التقييم في 31 ديسمبر 2023، وتم اعتماد المضاعف عند النقطة الوسطى التي حددها الخبيران وهي 0.8.

الخصم المسموح به: *Michael v Michael*. [2025] EWCA Civ 1668، 18 ديسمبر 2025. حصة في شركة عقارية تقدر قيمتها بـ 5.£30 مليون --- قال الزوج 9.£28 مليون، والزوجة £47 مليون --- بما في ذلك £5 ملايين لقيمة التطوير في أحد المواقع، و £8 ملايين صافي في موقع آخر، و خصم أقلية بنسبة عشرين في المائة بقيمة 8.£3 مليون. تم رفض طلب الاستئناف. وبالرجوع إلى *NI v AD*، فإن الموقف هو أن الخصم يمثل استنتاجًا وقائعيًا بشأن الحيازة، وليس قاعدة متعارف عليها بشأن حقوق الأقلية.

Wells المشاركة، وعدم السيولة المضمنة بالفعل في السعر: .Culligan [2025] EWFC 1، 14 يناير 2025، وفي الاستئناف [2026] EWCA Civ 948، 24 يوليو 2026. أسهم في شركة خاصة تقدر قيمتها بـ £19 مليون وفقًا لمعيار التقييم الدولي، استنادًا إلى أدلة جولة التمويل، دون أي خصم إضافي بسبب عدم السيولة لأن جولة التمويل كانت قد حددت سعرها بالفعل. ورأت محكمة الاستئناف أنه لا يوجد مبدأ ينص على أن تقسيم الأسهم عينيًا هو الملاذ الأخير، وقامت بتعديل الأمر ليصبح تقسيم الأسهم بالتساوي مع بيع المنزل البالغ قيمته 7 ملايين £.

ملاحظات موجزة. *BS v CL* [2025] EWFC 215: اتفق الخبراء عند 24.€2 مليون و 05.€4 مليون على €3 ملايين؛ شقة تم شراؤها بمبلغ 7.€6 مليون و قُدرت قيمتها بـ 8.€4 مليون، وتم قبولها كخسارة حقيقية؛ تقسيم بنسبة 58:42 لـ مخاطر عدم السيولة. *TF v SF* [2025] EWHC 1659 (Fam): منزل بقيمة 5m.£3، ورفضت المحكمة نقطة الوسط التي كانت ستحدد سعر إزالة برج كهربائي محتملة. *AB v CD* [2025] EWFC 958: تم رفض تقييم الخبير للمطلوبات الصافية لشركة متخصصة في مواقف الكرفانات لصالح عروض السوق الفعلية التي تراوحت بين 3m.£3 و 75m.£5، حيث تُعد تقييمات الشركات الخاصة «من بين أكثر الأدلة هشاشة» التي تتلقاها المحكمة . *Kroupeeva v Kroupeev* [2026] EWFC 85: منزل بقيمة تقارب 9m.£14، وفيلا برتغالية بقيمة 5m.£10، وعقارات روسية بقيمة 3m.£16، حيث تم قبول العقارات موضوع المقارنة التي قدمتها الزوجة مع استخلاص استنتاجات سلبية بسبب عدم امتثال الزوج.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تُعد محكمة الأسرة الإنجليزية الجهة الأكثر تشككًا في هذه الدراسة الاستقصائية فيما يتعلق بالخصومات. لا يتم خصم عدم السيولة التي انعكست بالفعل في السعر مرتين؛ ويتم رفض خصم الأقلية في الحالات التي لن تتم فيها عملية بيع؛ كما أن عروض السوق تتفوق على النموذج. يجب على المُقيّم المكلف بقضايا التعويضات المالية أن يتوقع أن يتم اختبار كل خصم في ضوء السؤال حول من سيتحمل فعليًا هذه الخسارة، ومتى.

Source --- NI ضد AD: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/2997؛ مايكل: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/1 و كوليجان: https://caselaw.nationalar.gov.uk/ewca/civ/2025/1668؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/215 CL: ضد BS؛ chives.gov.uk/ewca/civ/2026/948 https: SF: ضد TF؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/fam/2025/1659 //caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2025/958 CD: ضد AB؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewfc/2026/85. جميع النصوص الرسمية. كروبيفا:

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

قيمة التركة مقابل تقييم الخبير: *Key v Key*. [2026] EWHC 2098 (Ch)، 14 أغسطس 2026. عُرضت عقار للتصديق على الوصية بمبلغ 2 مليون جنيه إسترليني (£)؛ وقبلت المحكمة تقييم الخبير البالغ £1,650,000، وقررت أن السعر الصحيح هو القيمة السوقية مع تسليم العقار خالياً من شاغليه، و عينت مديراً مستقلاً. ويُعد الرقم الوارد في الوصية مجرد ادعاء من الوصي، وليس استنتاجاً، ويخضع للأدلة.

تاريخان، مزرعة واحدة: *Hodgson v Hodgson*. [2026] EWHC 922 (Ch)، 23 أبريل 2026. قام خبير مشترك واحد بتقييم مزرعة بمبلغ £1,075,000 عند الوفاة في 20 أكتوبر 2020 و £1,250,000 في 12 يونيو 2025. وقد رُفضت الدعوى بسبب تفسير

الوصية، لكن هذين الرقمين يوضحان تأثير أربع سنوات ونصف على ملكية ريفية، ولماذا يُعد تاريخ التقييم هو السؤال الأول في كل تعليمات تتعلق بالميراث.

ملاحظة موجزة. *Fisher v Fisher* [2026] EWHC 1508 (Ch): منزل ريفي في 775,000£ إلى 800,000£ في عام 2019، بيع بمبلغ 972,000£ في 2021؛ وتكفل الوصي بتكاليف 49,990.90£ من أعمال الترميم ودفع إيجارًا عن فترة الإشغال بالقيمة 64,500£. *Elborne v HMRC* [2025] UKUT 59 (TCC)، تم تأكيده في [2026] EWCA Civ 894: مسكن بقيمة 1£.8m ضمن الميراث بموجب مخطط قرض سكني، والتزام السند قابل للخصم --- لا إعادة تقييم للأرض. *Tanner v HMRC* [2025] UKFTT (TC) 328: رفض منح الإعفاء الضريبي للممتلكات التجارية في حالة تأجير العقارات لقضاء العطلات، و قيم الوحدات في تاريخ الوفاة التي تتراوح بين 290,000£ و 450,000£ ليست موضع نزاع. لم يتم العثور على أي قرار في تلك الفترة بشأن خصومات الممتلكات ذات الصلة أو الملكية المشتركة.

Source --- Key: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/2098; Hodgson: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1508; Fisher: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukut/tcc/2025/59; Elborne: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/894; Tanner: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukftt/tc/2025/328. جميعها نصوص رسمية.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

الحانة، والإيجار، وعدم وجود خصم للأقليات: ***Re BS Enterprises Ltd*** **.** [2026] EWHC 1851 (Ch)، 22 يوليو 2026. التماس بشأن الإضرار غير العادل في شراكة شبهية كان من أصولها حانة: حق الملكية المطلقة في £بقيمة 610,000 كاستثمار و£بقيمة 875,000 مع حيازة خالية، وإيجار سوقي يبلغ 65,000£ سنويًا مقابل نقص تراكمي في الدفع يبلغ حوالي 142,750£، وعملية شراء كامل الحصص في 24 مارس 2026 دون خصم الأقلية. الرقمان المتعلقان بملكية العقار صحيحان: فالعقار نفسه يساوي أربعين بالمائة أكثر بدون المستأجر، ويُحدد الرقم الذي يسري وفقًا لما تأمر به المحكمة بشأنه.

لا يوجد خصم على البيع الخاص: ***Rued v Dormer*** **.** [2026] EWHC 1074 (Ch)، 8 مايو 2026. عند حل شراكة لتطوير الأراضي، كان من المقرر تقييم قطعة أرض من قبل مسّاح معتمد مستقل بالقيمة السوقية المفتوحة على أساس الاستلام الخالي من أي أشغال، دون أي خصم بسبب كون البيع موجهًا إلى شريك بدلاً من السوق، ولا يمكن ممارسة خيار الشريك إلا بالقيمة الكاملة تلك.

ملاحظة موجزة. *Stevens v Kyte* [2026] EWHC 1231 (Ch)، شركة تجارية وليس عقارية، طبقت نفس منطق «شبه الشراكة»: تاريخ التقييم 31 مارس 2025، 289,000£، بدون خصم الأقلية. *Taylor v Taylor* [2026] EWHC 106 (Ch) وجدت وجود إجحاف غير عادل في شركة عقارية عائلية وأرجأت التقييم.

Source --- BS Enterprises: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1851؛ Rued: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1074؛ Stevens: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1231؛ Taylor: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/106. جميعها نصوص رسمية.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

تقدم المملكة المتحدة أكثر مجموعة شاملة من المواد المتعلقة بالتناقص و الأضرار الخاصة في هذا الاستطلاع، وتستند العديد من الأحكام الواردة أدناه إلى معيار آخر غير الفرق بين قيمتين.

المادة 84: قيمة العهد المعدل. تشكل قرارات غرفة الأراضي بشأن تعديل العهود في تلك الفترة درسًا مستمرًا حول الفرق بين «التناقص» و«النسبة المئوية». في قضية «*Harrison-Ellis v Hunt* [2025] UKUT 295 (LC)»، قدّر خبير المعارضين الخسارة بعشرة في المائة من 3.£2 مليون --- 230,000£؛ وكان مبلغ التعويض الممنوح 25,000£. في القضية *Crossland v Fritchley* [2026] UKUT 22 (LC)، أصبحت نسبة 10 في المائة من 545,000£ حوالي 66.2 في المائة: 15,000£. في القضية *Williams v Thompson-Hall* [2026] UKUT 260 (LC) قال الخبراء لا شيء و 172,000£ --- عشرة بالمائة من قيمة العقار بالإضافة إلى 52,000£ --- وكلاهما تم رفضهما لصالح 10,000£. *Baker v Cucknell* [2025] UKUT 339 (LC) الذي منح مبلغ 10,000£، و5,000£، و3,500£ تعويضاً عن فقدان الراحة بدلاً من انخفاض القيمة، حيث إن منهجية الخبراء غير مدعومة؛ *Davies v Jones* [2026] UKUT 51 (LC) خفضت المبلغ المحدد في £من 50,000 إلى 5,000£. وفي سبعة طلبات أخرى على الأقل كان التعويض صفرًا، وفي *Butler v Flagship Housing* [2026] UKUT 182 (LC) اعتُبر دليل أحد الخبراء القائم على أساس الفدية غير ذي صلة بالموضوع.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد رفضت المحكمة الآن «قاعدة العشرة بالمائة» كقاعدة عامة لإلغاء الالتزامات في كل قضية تعود إلى الفترة التي طُرحت فيها هذه القاعدة. وتريد المحكمة أن يكون التخفيض مستمدًا من أدلة تتعلق بالأرض المستفيدة، وفي حالة عدم وجود مثل هذه الأدلة، فإنها تمنح مبلغًا متواضعًا تعويضًا عن المزايا. أما الخبير الذي يقدم نسبة مئوية، فهو يقدم استنتاجًا بحثًا عن طريقة لتبريره.

انخفاض القيمة المتبقي بعد الإصلاح: *Wilson v HB (SWA).* [2025] EWCA Civ 1360، 29 أكتوبر 2025. بشأن عيوب السلامة من الحرائق، قبلت محكمة الاستئناف بأن «الانخفاض المتبقي في القيمة ... يُعد بندًا صحيحًا من بنود الخسارة» حتى بعد الإصلاح --- ثم شطبت جدول المبلغ £البالغ 317,000 الذي تم تقديمه، لكونه تم الترافع به في تواريخ خاطئة وبعد أن تم الاتفاق بالفعل على الإصلاح. وقد ظل المبدأ ساريًا؛ أما المطالبة فلم تصمد.

تكلفة الإصلاح، وإعادة البيع كحل يقدمه السوق. *Mallas v Persimmon* [2025] EWHC 2581 (TCC): عيوب الأساسات التي تم إصلاحها عن طريق تعزيز الأساسات على الرابط 423,243£، حيث اعتُبر الهدم إجراءً غير متناسب. *Regal BA v Zhang* [2026] EWHC 1446 (Ch): صفقة شراء فاشلة تم حسابها على أساس أن 9m.£16 سعر العقد مطروحًا منه 16m.£10 سعر إعادة البيع --- حوالي 7m.£6 --- تم قبول إعادة البيع كـ اختبار السوق بعد أن وجدت المحكمة أن رأي الخبيرين كان متحيزًا.

نبات الكنوتويد، والتأمين. *Sateeshkumar v Wigan MBC* [2026] 39 EWCC رفضت دفع تكاليف العلاج البالغة 2,635£ حيث كان التعدي قد وقع قبل علم المجلس بالأمر، وقررت عدم تحديد مبلغ للتخفيض. بشأن الاسترداد مقابل التعويض وبشأن نقص التأمين، لم يُثبت شيء عن تلك الفترة: القضية الوحيدة ذات الصلة، *Mode Management v AXA* [2025] EWHC 2035 (Comm)، تم البت فيه بشأن الإبطال والتحديد دون إصدار حكم بالتقييم. وأسفرت ولاية اسكتلندا القضائية بشأن شروط الملكية عن رفض واحد للتعويض لعدم وجود أي دليل على انخفاض القيمة (*Scott and Allen v Gordon-Duff* [2025] LTS 18) ولم تصدر أي أحكام.

Source --- القرارات الصادرة بموجب المادة 84، ويمكن الاطلاع عليها جميعًا في موقع «Find Case Law» على الرابط ukut/lc: 2025/295، 2026/22، 2026/260، 2025/339، 2026/51، 2026/182، والأحكام بعدم الاستحقاق في 2026/310، 2026/287، 2026/139، 2026/270، 2025/242، 2025/209، 2025/121؛ ويلسون: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/1360؛ مالاس: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/1446؛ ريجال بي إيه: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/2581؛ ساتيشكومار: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca//2026/39؛ مود مانجمنت: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/comm/2025/2035؛ سكوت وألين: https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.TC.2024.09.

التفاوض على التعويضات، وليس على انخفاض القيمة: *Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd.* [2025] EWHC 1724 (Ch)، القاضي فانكورت، 8 يوليو 2025 --- حقوق الإضاءة (حقوق الارتفاق المتعلقة بالإضاءة) في بانكسايد ياردز، لندن. تم رفض إصدار أمر قضائي بهدم أو تقليص ارتفاع برج أربور، ومنحت المحكمة تعويضات تفاوضية بدلاً من ذلك --- تُحسب التعويضات على أساس السعر الذي كان من المعقول أن يتفاوض عليه الطرفان مقابل التنازل عن الحق: 500,000£ إلى عائلة باول (Powells) و350,000£ إلى كوبر (الفقرة 384؛ الأرقام مكتوبة بهذا الشكل). واستندت الطريقة إلى مفاوضات افتراضية اعتبارًا من أغسطس 2019، تم التوصل إليها من خلال *One Step (Support) Ltd v Morris-Garner* [2018] 20 UKSC وسلسلة السوابق القضائية *Wrotham Park* المتعلقة بمثل هذه التعويضات. ورفض القاضي مضاعف القيمة الدفترية الذي اقترحه المطور و مطالبات المدعين بالحصول على ثلث الزيادة في قيمة التطوير (41m.£9 و 59m.£6)؛ واختار حصة متواضعة من أرباح التطوير تبلغ تقريبًا 30£--40 مليون --- 25.£1 مليون، مقسمة بنسبة 58:42 --- ثم تراجع وقام بتخفيف الأرقام إلى 500,000£ و 350,000£. وقد تبيّن حدوث انخفاض في قيمة شقق المدعين، في ملاحظة عابرة (بالمناسبة، وليس كجزء من القرار)، بمقدار 60,000£ و 20,000£ فقط؛ وقد بلغت قيمة التعويض حوالي ثمانية أضعاف هذا الانخفاض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يتمحور جوهر التقييم في هذه القضية حول رفض المحكمة السماح باستخدام انخفاض القيمة كمقياس للخسارة. هناك عاملان متميزان في هذه القضية: تأثير الانتهاك على قيمة عقار المدعي، والسعر الذي كان من الممكن الحصول عليه عند التفاوض على التنازل عن الحق --- حيث يرتكز العامل الثاني على ربح المطور بدلاً من خسارة المدعي. يجب على المُقيّمين المكلفين بقضية تتعلق بحقوق الإضاءة أن يعرفوا أيّ من المبلغين مطلوب، لأنهما في هذه الوقائع اختلفا بنسبة تبلغ تقريبًا ثمانية أضعاف، ولم يكن رقم الانخفاض في القيمة --- وهو الإجراء التقييمي المألوف --- هو المقياس الذي استند إليه الحكم.

Source --- https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724.

التكاليف، 5 مارس 2026. الحكم الصادر في القضية [2026] EWHC 484 (Ch) يقتصر على البت في مسألة التكاليف فقط. ويشير الحكم إلى أنه، مع الفائدة المتفق عليها، صدر الحكم بشأن التعويضات الممنوحة في يوليو 2025 بمبلغ 64.£397,484 و 21.£567,835 --- أي 350,000£ و500,000£ مع الفائدة --- مقابل مطالبات تتجاوز 3£ ملايين لكل منها وعروض ما قبل رفع الدعوى تتراوح بين 23,000£ و 36,000£.

Source --- *Cooper v Ludgate House Ltd* (التكاليف)، [2026] EWHC 484 (Ch)، النص الرسمي: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2026/484.

تكاليف الإصلاح كعامل محدد لقيمة حق الانتفاع: الدعاوى القضائية المتعلقة بـ«قانون سلامة المباني لعام 2022». قراران صادران عن محكمة الاستئناف بتاريخ 8 يوليو 2025 يتناولان توزيع تكاليف إصلاح سلامة المباني بموجب قانون سلامة المباني لعام 2022: *Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership* [2025] EWCA Civ 846 و *Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point* [2025] EWCA Civ 856. في القضية *Hippersley Point*، قضت المحكمة، بأغلبية الأصوات (القاضيان نوجي وهولغيت؛ مع اعتراض القاضي نيوي على هذا الأساس)، بأن الفقرة 9 من الملحق 8 للقانون تحدد تاريخ 28 يونيو 2022 كحد فاصل: فلا تتأثر رسوم الخدمات التي تم دفعها بالفعل، ولكن اعتبارًا من ذلك التاريخ لا تُدفع أي من هذه الرسوم من هذا النوع، سواء كانت التكاليف الأساسية قد تم تكبدها بالفعل أم لا . وقد رُفض استئناف المالك. وقد منحت المحكمة العليا للمملكة المتحدة إذنًا بالاستئناف في كلتا القضيتين في 6 نوفمبر 2025، بناءً على أساس الرجعية فقط (UKSC 2025/0156 و2025/0157)؛ Adriatic من المقرر النظر في القضية في 18 نوفمبر 2026.

بشأن أوامر المسؤولية في مجال البناء: في قضية « *Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd* » [2026] EWHC 789 (TCC) (محكمة التكنولوجيا و البناء)، القاضي كونستابل، 1 أبريل 2026، تم إصدار الأوامر، بما في ذلك الأوامر الاستباقية الصادرة قبل إثبات المسؤولية؛ قارن ذلك بقضية « *BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd* » [2025] EWHC 434 (TCC)، حيث رُفضت أوامر تقديم المعلومات بموجب المادة 132 من القانون.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. أصبح توزيع تكاليف الإصلاح الآن عاملًا حاسمًا فعليًّا في تحديد قيمة حق الانتفاع. أما من يتحمل في نهاية المطاف تكلفة إصلاح مبنى معيب --- سواء كان المستأجر، أو المالك، أو المطور العقاري، أو المقاول --- فهذا الأمر يجري حسمه بندًا بندًا في هذه الدعوى القضائية، كما أن مسألة الأثر الرجعي المعروضة حاليًّا أمام المحكمة العليا تحدد أي التكاليف التاريخية يمكن إعفاؤها من المستأجرين. إن تقييم شقة أو مبنى متأثر لا يذكر الافتراضات المتعلقة بالمسؤولية عن الإصلاح يترك شكوكًا جوهرية دون توضيح.

Source --- legislation.gov.uk --- قانون سلامة المباني لعام 2022، https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30؛ القرارات: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789؛ https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434.

ما الذي يُعتبر «مبنى»، ومن يحق له حق الرفض الأول. في قضية *SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd* [2026] EWCA Civ 267 (محكمة الاستئناف، 13 مارس 2026)، كان السؤال يتعلق بوحدة حق المستأجرين في الأولوية بموجب المادة 5(3) من قانون المالك والمستأجر لعام 1987: «المبنى» هو الهيكل المتكامل وظيفيًا، لذا كان المبنى «أ» منفصلاً عن المباني «ب» و«ج» و«هـ». ويحدد التعريف الأصل الذي يسري عليه الحق القانوني --- وأي تقييم له ---.

Source --- SGL 1، النص الرسمي: https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267، والتغطية الصحفية: https://www.lawgazette.co.uk/legal-updates/court-clarifies-what-counts-as-a-building/5126979.article.

مطالبات الهبوط الناجم عن الفحم ليست نهائية: *Diageo Scotland Ltd v The Coal Authority*. LTS [2025] (LTS/COMP/2023/0002) 7، ر. أ. سميث، KC، السيد أ. أوزوالد FRICS و السيدة D Lovell، 17 أبريل 2025. تعرضت مستودعات دياجيو المرخصة لتخمير الويسكي في بونيبريدج لحدوث هبوط أرضي في مستودعين وظهور حفرة. قدمت شركة دياجو طلبًا

بموجب المادة 40 من قانون الانخفاضات الناتجة عن تعدين الفحم لعام 1991 من أجل تحديد ما إذا كان يتعين على الهيئة اتخاذ إجراءات تصحيحية بموجب المادة 2؛ وتم تسليم إخطار بالأضرار بموجب المادة 3 في أو حوالي 12 مايو 2020. في جلسة استماع أولية بشأن التقادم، وجدت المحكمة أن المطالبة باتخاذ إجراءات تصحيحية فيما يتعلق بالأضرار التي وقعت قبل عام 2009 قد سقطت بالتقادم --- حيث تم تسليم الإشعار بعد من ست سنوات بعد وقوع تلك الأضرار --- لكنها سمحت بمتابعة الطلب فيما يتعلق بالأضرار التي وقعت في عام 2017 وبشأن الحفرة الأرضية، اللتين لم يسقط حق المطالبة بهما بالتقادم وفقًا لفرضية الوقائع المتفق عليها. وفي مذكرة المصاريف المؤرخة في 1 أكتوبر 2025 ([2025] LTS 23)، سجلت المحكمة أن الحجج التي قُدمت في الجلسة ركزت على حجة «الخسارة الواحدة الخسارة" --- ما إذا كان يجب معاملة المطالبة على أنها خسارة واحدة نهائية --- والتي نجح فيها المدعون، و، باعتبار النجاح منقسماً، سمحت لشركة دياجو بتغطية مصاريفها الخاصة بجلسة الاستماع بعد تعديلها بنسبة 20 في المائة، مع فرض عقوبة على المحامي الأقدم.[11]

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد إصلاح الهبوط بموجب قانون عام 1991 التزامًا قانونيًا تقع مسؤوليته على هيئة الفحم، وليس معاملة سوقية، ويُعامل القرار حوادث الضرر المتتالية على أنها قادرة على تأسيس مطالبات منفصلة، في أوقات مختلفة. بالنسبة لأصل يقع فوق مناجم فحم سابقة، تتمثل مسائل التقييم في تحديد الأضرار التي يمكن إصلاحها على نفقات الهيئة، وما إذا كان قد تم تقديم الإخطار في الوقت المناسب: فحدث ضرر قديم لم يُلاحظ يمكن أن يُترك التكلفة على حالها، في حين أن الضرر الحديث يعيد تشغيل الساعة. إن التقييم الذي يعامل «خطر هبوط التربة الناتج عن الفحم» كخصم واحد يخلط بين الالتزامات التي يوضح هذا القرار أنها تعتمد على التاريخ.

حالة التغطية والإكمال

- **المصدر**. تتضمن هذه الحلقة مواد قدمها المحرر وتم التحقق من صحتها بالرجوع إلى المصادر الأولية. تحل هذه الحلقة محل تغطية «المملكة المتحدة» الواردة في العدد 1، فيما يتعلق بالمملكة المتحدة.

- **اسكتلندا وأيرلندا الشمالية**. تمت تغطيتهما الآن في أقسام منفصلة أعلاه (قرارات التعويض الصادرة عن محكمة الأراضي الاسكتلندية وبرنامج إصلاح الشراء الإجباري؛ قرارات التعويض والتقييم الصادرة عن محكمة الأراضي في أيرلندا الشمالية). لم يتم استعراض محكمة الاستئناف لتقييم الأراضي والمحاكم العليا في أيرلندا الشمالية، كما هو مذكور هناك.

- **معدلات منح الحق في التصويت**. تنتهي مشاورة وزارة الإسكان والمجتمعات والحكم المحلي (MHCLG) بشأن معدلات التأجيل والرسملة في 21 أكتوبر 2026؛ لم يتم تحديد أي معدلات ولا يوجد تاريخ لبدء سريان أحكام التقييم الواردة في قانون عام 2024 . سيتم متابعة الموضوع.

- **الطعون المعلقة**. $ARC\ Time$ معروضة أمام محكمة الاستئناف (تم الإبلاغ عن الإذن من مصدر ثانوي، كما تمت الإشارة أعلاه)؛ أما الطعون المتعلقة بقانون سلامة المباني فهي معروضة أمام المحكمة العليا للمملكة المتحدة، حيث تم تحديد موعد للنظر في قضية Adriatic في 18 نوفمبر 2026.

- **المحاكم الإدارية**. يتم الإبلاغ عن قرارات المحكمة العليا (غرفة الأراضي) في جميع أجزاء التقرير. لم يتم استعراض أي قرار صادر عن المحكمة الابتدائية (غرفة العقارات) في هذه الحلقة.

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02; expenses note, https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02.a. See the coverage notes in the Scotland subsection above on access to this database.

قضايا محكمة الاتحاد الأوروبي الحديثة، مع النرويج وسويسرا وأوكرانيا

ترجمة آلية إلى الإنجليزية من اللغات الوطنية للدول الأعضاء المشمولة بالدراسة

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان الاستخدام.

قرارات المحكمة الحديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/nebcv492

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



الدول التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة --- الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي، ومن بينها أيرلندا، بالإضافة إلى النرويج وسويسرا وأوكرانيا --- موضحة ومظللة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي التي شملها الاستطلاع في هذا العدد --- وقوانينها الوطنية المتعلقة بتقييم الحقوق في الأراضي، والتي تعني هنا بشكل أساسي المصادرة (نزع الملكية) والتعويض المستحق عنها، إلى جانب التقييم القانوني وتقييم الضرائب العقارية، وزيادة القيمة، والقيم المُقدَّرة المستخدمة في الضرائب العقارية. جمهورية أيرلندا هي دولة عضو، وقد تم تناولها في هذه الحلقة؛ أما مولدوفا، التي سيتم تناولها أدناه ضمن قسم رومانيا، فهي ليست دولة عضو. ما الذي يعنيه عضوية الاتحاد، وما الذي لا تعنيه، بالنسبة لهذا المجال --- وكيف يرتبط هذا الإطار المشترك بالضمان الأوسع نطاقًا بموجب الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان --- يتم تناوله في التلخيص الافتتاحي، ولن يتم تكراره هنا.

تمت قراءة معظم البنود باللغة الخاصة بالدولة العضو، وقد تم تمييزها وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان الاستخدام؛ في حين تمت قراءة عدد قليل منها باللغة الإنجليزية. تم التحقق من صحة المواد بمقارنتها بالمصادر الأولية --- الجرائد الرسمية والنصوص الصادرة عن المحاكم أو الوزارات ذاتها --- ويتم تمييز الحقائق التي تستند إلى مصدر واحد أو ثانوي عند ظهورها.

العضوية. النرويج وسويسرا وأوكرانيا ليست أعضاءً في الاتحاد الأوروبي. تشارك النرويج في السوق الداخلية من خلال المنطقة الاقتصادية الأوروبية، بينما تشارك سويسرا من خلال اتفاقيات ثنائية، لذا فإن جزءًا كبيرًا من التشريعات الواردة هنا ينطبق عليهما؛ أما أوكرانيا فهي مرشحة للانضمام، وتلتزم بمواءمة تشريعاتها بموجب اتفاقية الشراكة. ومولدوفا، التي سيتم تناولها مع رومانيا أدناه، هي أيضًا دولة مرشحة. وجميعها أطراف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان، شأنها شأن الدول الأعضاء. وحيثما يتوقف الأمر على صك ملزم للأعضاء فقط، يتم الإشارة إلى ذلك.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

يتم الإبلاغ عن أوروبا بشكل مختلف عن المناطق الأخرى، والسبب يكمن في طبيعة المادة. تنشر معظم هذه الدول قواعد التعويض الخاصة بها في تشريع، بينما تنشر السوابق القضائية بشكل محدود أو خلف حاجز اشتراك، لذا فما يمكن التحقق منه هو الإطار العام: الإجراء، والتاريخ، والجهة المسؤولة عن تحديد المبلغ، وما ينص القانون على استبعاده من الحساب. لذلك، فإن الدراسات القطرية التالية تستند في الغالب إلى القوانين، وقد تم الاحتفاظ بها كاملة بدلاً من تقسيمها على العناوين الثمانية، مع وضع القرارات الصادرة خلال تلك الفترة ضمن الإطار الذي تنتمي إليه كل منها. وعندما تشير إحدى الدراسات إلى عدم العثور على أي قرار، فإن ذلك يمثل استنتاجاً بشأن ما تم نشره، وليس بشأن ما تم التقاضي بشأنه.

ألمانيا --- عندما يتعين على قيمة إدارية أن تفسح المجال لـ

تطبق ألمانيا نظام تقييم قانوني مدعّم بتشريعات كاملة، وخلال الفترة المشمولة بالتقرير، أصدرت أعلى محكمة مالية فيها حكمًا بشأن المسألة التي تشكل محور هذا الجزء بأكمله: ماذا يحدث عندما يختلف القيمة المحددة وفقًا لصيغة إدارية عن القيمة التي يمكن للمكلف أن يثبتها.

البنية التحتية. تحدد المواد من 192 إلى 199 من قانون الضرائب على العقارات في ولاية كاليفورنيا (Baugesetzbuch) الإطار العام. وتُعرِّف المادة 194 Verkehrswert --- السوقية. وتنص المادة 195 على الاحتفاظ بـ Kaufpreissammlung، وهو سجل لأسعار الشراء ، والذي يمثل الأساس الإثباتي لكل ما يقوم به النظام . وتنص المادة 196 على تحديد ونشر Bodenrichtwerte، قيم الأراضي القياسية. ويتم تنفيذ هذا العمل من قبل Gutachterausschüsse، لجان الخبراء القانونية، التي تكون بياناتها متاحة للجمهور.

لقد قامت «القاعدة الاتحادية لتقييم العقارات» (Immobilienwertermittlungsverordnung، ImmoWertV) القاعدة الاتحادية لتقييم العقارات) الصادرة عام 2021، والسارية المفعول منذ 1 يناير 2022، بتوحيد ما كان في السابق مجموعة من المبادئ التوجيهية المنفصلة في لائحة واحدة. وينص البند 10 منها على «*Grundsatz der Modellkonformität*» --- مبدأ التوافق مع النموذج --- الذي يلزم السلطات ولجان الخبراء (Gutachterausschüsse) بشكل مباشر، ويشمل المثمنين من القطاع الخاص بشكل غير مباشر عند استخدامهم لبيانات اللجان: يجب على المثمن الذي يستخدم Bodenrichtwerte أو أي بيانات أخرى صادرة عن اللجان أن يلتزم قواعد ImmoWertV التي استُمدت تلك البيانات بموجبها.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تبرز ميزتان. الأولى هي جمع أسعار الشراء الإلزامي: فالسلطة القضائية التي يتم فيها جمع كل أسعار المعاملات بموجب القانون وإتاحتها في شكل مُشتق، تكون قد عالجت، على مستوى البنية التحتية، مشكلة الإثبات التي تواجهها عملية اختيار العقارات موضوع المقارنة بخلاف ذلك. أما الميزة الثانية فهي التوافق النموذجي، الذي يفرض قيودًا على النموذج نفسه: فلا يجوز استخدام البيانات المستمدة بناءً على مجموعة من الافتراضات في مجموعة أخرى. والمثمن الذي يأخذ قيمة الأرض التي حددتها اللجنة ثم يطبق عليها افتراضاته الخاصة بشأن الاستهلاك أو الرسملة يكون، بموجب هذا المبدأ، قد توصل إلى رقم غير متسق داخليًا. وأن هذا التناقض يرقى إلى عيب قانوني، وليس مجرد عيب منهجي، هو استنتاج من هذا القسم وليس حكمًا قضائيًا --- وهو استنتاج يعتبره القسم قابلاً للدفاع عنه على الأقل في سياق «إثبات القيمة الأقل» (Nachweis) المنصوص عليه قانونًا والذي تمت مناقشته في قسم «الضرائب» أدناه.

25.3 C 10 BVerwG --- لا يُعوّض الاستخدام في مكان آخر عن تخفيض القيمة. في 26 مارس 2026، قضت المحكمة الإدارية الاتحادية (Bundesverwaltungsgericht) بأن المالك الموضوع لقيود حماية الطبيعة لا يتعين عليه قبول تخفيض قيمة جزء من الأرض

دون تعويض لمجرد أن الاستخدام قد يستمر في الجزء المتبقي. ويُعد هذا المنطق هو الإجابة الألمانية على السؤال الذي تثيره كل قضية تتعلق بالقيود الجزئية: هل يجب النظر إلى العقار ككل، بحيث يتم استيعاب العبء الواقع على جزء منه من خلال حرية جزء آخر، أم جزءًا جزءًا، بحيث يتم احتساب كل خسارة على حدة. وقد اتخذت المحكمة الرأي الثاني .

24.21 A 11 BVerwG --- الاستلام أولاً، والتعويض لاحقاً. سمح الحكم الصادر في 23 يوليو 2025 بالاستلام المبكر (*vorzeitige Besitzeinweisung*) لخط كهربائي بجهد 110/380 كيلو فولت بموجب المادة § 44b من قانون الطاقة (EnWG)، على أن يُحتفظ بالتعويض لمرحلة لاحقة Entschädigungsverfahren . تتمثل النتيجة المتعلقة بالتقييم في التاريخ التالي: عندما يتم تسليم الحيازة قبل سنوات من النظر في دعوى التعويض، يجب أن يكون المقيم على دراية تامة بالسوق الذي ينص القانون على النظر فيه، والإجابة ليست السوق السائد وقت النظر في الدعوى.

منجم هامباخ المكشوف --- هدف استمر وجوده بعد زوال السبب الذي أنشئ من أجله. في 24 يوليو 2026، قامت محكمة مونستر الإدارية العليا (21-D-84/24.AK) الدعوى التي رفعتها منظمة «بوند» (BUND) لرفع قرار نزع الملكية الصادر عام 2018 بشأن مرجها الواقع في منجم هامباخ المفتوح، بعد أن أصبح من المؤكد أنه لن يتم استخراج الفحم من تحتها. ولم يتم التخلي عن الغرض من نزع الملكية : فلم يكن الفحم وحده هو الهدف أبدًا، بل يمتد الأمر إلى إعادة تأهيل المنجم --- التربة اللازمة لإنشاء سدود البحيرة المخطط إنشاؤها. ورُفض طلب الاستئناف، وقدمت منظمة BUND طعنًا إداريًا (Nichtzulassungsbeschwerde) في نهاية أغسطس. ويتعلق القرار بما إذا كان قرار المصادرة ساريًا أم لا؛ ولا يتطرق إلى التعويض أو القيمة.

23.12 C 8 BVerwG --- مقابل لم يتم «Entgelt». في إجراءات استرداد الممتلكات بموجب قانون الممتلكات، (Vermögensgesetz) التي صدر الحكم فيها في عام 2024 بحكم Anhörungsrüge الصادر في 2 سبتمبر 2025، قضت المحكمة بأن ما تم نقله لم يكن Entgelt --- أي لم يكن مقابلًا. إن مسألة ما إذا كان قد تم دفع ثمن عملية النقل، وما يُعتبر دفعًا، تحدد استرداد الممتلكات بشكل مباشر تمامًا كما يفعل أي تقييم.

24.5 A 11 BVerwG --- الترخيص، وليس الوديعة. عندما يتقاطع ترخيص التعدين (*bergrechtliche Bewilligung*) الخاص بـ حقل رمل وحصى بحري مع مسارات الكابلات، فإن الحكم الصادر في 15 يناير 2025 قضى بأن أساس التعويض هو انخفاض قيمة الترخيص الناجم عن المشروع --- وليس Verkehrswert (التصنيف) للرواسب المعدنية نفسها. وكان المدعي قد اعتبر حوالي 255 هكتارًا --- أي ما يقارب ستين بالمائة من حقل تبلغ مساحته حوالي 420 هكتارًا --- على أنها أراضٍ معقمة و طلب قيمة الرواسب؛ وأجابت المحكمة بأن تكاليف الاستخراج والمخاطر القانونية والعملية المرتبطة به تُعتبر خصومات معتادة، وأن المادة § 74(2)، الجملة الثالثة، من قانون VwVfG لا تمنح أي Übernahmeanspruch . ما يتم أخذه هو حق الاستخراج، وقيمة حق الاستخراج تساوي صافي عائد الاستخراج بعد استبعاد كل ما يقف في طريقه.

VGH München 8 ZB 26.146 --- لا تُحتسب الرواسب إلا إذا احتسبها السوق. يُعد قرار المحكمة البافارية Leitsatz الصادر في 17 مارس 2026 أوضح بيان لهذه النقطة في الأدبيات الأوروبية لتلك الفترة. يؤثر الحصى والرمل والطين على *Grundstücksqualität* بموجب المادة 10 من قانون المصادر البافاري (BayEG) فقط عندما يكون قانون المصادر البافاري (*Grundstücksverkehr*) قد حدد بالفعل أسعارها ويكون الاستخراج ممكنًا من الناحية الموضوعية، وقابلًا للتنفيذ في غضون فترة زمنية يمكن توقعها، وخاليًا من أي عوائق قانونية. إن قيام السلطة المنزوعة ملكيتها نفسها لاحقًا باستخراج الحصى --- في هذه الحالة من أجل حوض احتجاز تابع للطريق السريع --- أمر غير ذي صلة: ```nur, was dem Kläger genommen worden ist"، أي فقط ما تم أخذه من المدعي. تم تأييد التعويض البالغ 12,033€، حيث استند عرض الاستحواذ إلى تقرير تقييم إطاري صادر عام 2015.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يحدد القراران الأخيران معًا ضوابط يتطلبها إمكانات المعادن والتنمية في كل مكان ونادرًا ما تحظى بها. لا يدخل الاستخدام الكامن في القيمة إلا عندما تتوفر ثلاثة شروط في آن واحد --- أن يدفع السوق ثمنه، وأن يكون الاستخراج ممكنًا فعليًا، وأن لا يحظره القانون --- وعندما يدخل، فإنه يدخل صافيًا بعد خصم تكاليف تحقيقه. ولا يثبت السلوك اللاحق للسلطة نفسها شيئًا بشأن أي من هذه الشروط الثلاثة.

Source --- BVerwG 10 C 25.3، قاعدة بيانات المشروع (تتوفر باللغة الألمانية): https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/؛ BVerwG 11 A 24.21 (باللغة الألمانية): https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976؛ المحكمة الإدارية العليا في مونستر (OVG Münster)، 21 D 84/24.AK، البيان الصحفي الصادر عن المحكمة بتاريخ 24 يوليو 2026 (بالألمانية؛ لم يتم العثور على نص الحكم نفسه): https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php؛ Beschwerde اللاحق، تقرير قناة WDR (بالألمانية): https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html؛ BVerwG 8 C 23.12، نص الحكم الرسمي (بالألمانية): https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0؛ BVerwG 11 A 24.5، نص الحكم

الرسمي (بالألمانية): https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0؛ VGH München 8 ZB 26.146، Bayern.Recht (ملف PDF رسمي، بالألمانية): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False.

السويد --- إجراء يتجاوز القيمة السوقية عن عمد

السويد تنطلق من القيمة السوقية كحد أدنى، بموجب القانون ولأسباب محددة .

تعديلات عام 2010 على قانون نزع الملكية. تم تعديل الفصل 4 من القانون رقم expropriationslagen ليصبح ساري المفعول اعتبارًا من 1 أغسطس 2010، عقب اقتراح 2009/10:162 ،.Prop) اقتراح، وهو مشروع قانون حكومي سويدي). وهناك ثلاثة تغييرات ذات أهمية في هذا الصدد.

وقد أُضيفت **زيادة عامة بنسبة خمسة وعشرين في المائة** فوق القيمة السوقية، محسوبةً على أساس القيمة السوقية للعقار أو على أساس الخسارة في القيمة السوقية في حالة مصادرة جزء منه فقط. ولم يكن الغرض المعلن هو دقة التقييم. بل كان الهدف هو إعطاء وزن لحقيقة أن المالك يفقد العقار بشكل قسري، ومواجهة الشعور بالظلم --- لضمان ألا يُنظر إلى نزع الملكية على أنها تدبير تعسفي.

تم إلغاء خصومات التفاوت. ولم يعد من الممكن إجراء «خصم التفاوت» (toleransavdrag) --- وهو خصم يقلل من التعويض بمقدار الضرر الذي كان من المتوقع أن يتحمله المالك دون الحصول على تعويض --- من تعويضات نزع الملكية، أو من التعويضات عن الأضرار البيئية بموجب قانون البيئة.

تم إدخال مفهوم «قيمة التوقعات». وتم تقريب التعويض من القيمة السوقية، وهو يشمل الآن ذلك الجزء من القيمة السوقية الذي يعتمد على التوقعات بأن يُسمح للعقار باستخدام جديد لم يكن مسموحًا به سابقًا.

والجدير بالذكر أن التشريع لا يتضمن أي تعريف للسوقية. وتتناول المواد التمهيدية طرق التقييم المحتملة، ويجب أن يستند الاختيار من بينها إلى ظروف كل حالة على حدة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ثلاث نقاط، وأولها هي النقطة التي يجب أن تُستوعب جيدًا.

الزيادة الإضافية ليست تعديلاً في التقييم ويجب ألا تُعامل على أنها كذلك. إن الناتج الذي يحدده المُقيِّم هو القيمة السوقية؛ أما نسبة الخمسة والعشرين في المائة فتُضاف إليها بموجب القانون، لسبب لا علاقة له بقيمة العقار. والمُقيّمين الذين يدمجون العلاوة في تقديرهم يكونون قد أخطأوا في وصف كلا المكونين --- وأصدروا رقماً لا يمثل السوقية رغم تسميتهم بذلك. وعندما تُضاف علاوة قانونية أو عادلة إلى الرقم السوقي، يجب الإبلاغ عن الاثنين بشكل منفصل وتسميتهما على حدة.

قيمة التوقع هي مسألة تتعلق بـ«أفضل استخدام وأعلى قيمة» في صيغة قانونية. فإذا كان السوق مستعدًا لدفع مبلغ ما مقابل احتمال أن يُسمح باستخدام غير مسموح به حاليًا، فإن تلك الزيادة تستحق التعويض. ويتطلب تحديد قيمتها رأيًا بشأن احتمالية و توقيت نتيجة التخطيط، يتم التعبير عنها من خلال المبلغ الذي قد يدفعه المشتري مقابل هذا الاحتمال --- وهو عملية تختلف عن تقييم الاستخدام الحالي، ويجب أن تحددها التعليمات.

ويُعد غياب تعريف قانوني خيارًا متعمدًا، والتباين مع ألمانيا يُعد درسًا مفيدًا. فكلاهما دولتان أوروبيتان تطبقان نظام القانون المدني وتتمتعان بمهن تقييم ناضجة. أما ألمانيا فتقنّن المنهجية: حيث يُلزم قانون ImmoWertV السلطات واللجان، ويمتد مبدأ الامتثال للنموذج ليشمل الخبراء الخاصين الذين يستخدمون بيانات اللجان. أما السويد فتحدد المعيار لكنها لا تُعرّف مصطلح «القيمة السوقية» ولا الطريقة المستخدمة في تحديدها، تاركة كليهما لظروف القضية والمواد التحضيرية. ويجب على المُقيّم الذي يتنقل بين البلدين أن يدرك أن الخروج عن المنهجية في ألمانيا قد يُعتبر عيبًا قانونيًا، بينما في السويد يقع على عاتق الخبير تبرير المنهجية استنادًا إلى الحقائق.

المصدر --- Swedish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الاقتراح 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation*، وتقرير اللجنة المدنية في البرلمان السويدي 2009/10:CU21,
\textenglish}https://lagen.nu/prop/2009/10:162{

فرنسا --- موعدان، ومبلغ مالي سيُدفع مقابل الانتقال

التعويض الأساسي وتاريخاه. إن *indemnité principale* يمثل *valeur vénale* للعقارات المنزوعة ملكيتها --- ويُفسَّر عادةً على أنه مبلغ كافٍ لتمكين المالك من إعادة شراء عقار مكافئ في ظل ظروف السوق العادية. وتحدد المادة .L 322-2 من قانون المصادرة تاريخها : تُحتسب القيمة اعتبارًا من تاريخ صدور قرار المحكمة الابتدائية.

إلا أن الاستخدام الفعلي للعقار يُحدد بناءً على تاريخ مختلف. وبموجب المادة نفسها .L 322-2، لا يجوز أخذ سوى الاستخدام الفعلي للعقار قبل عام واحد من بدء التحقيق العام في الاعتبار. ويُعد التقييم عن طريق المقارنة مع المبيعات الحديثة لعقارات مماثلة ممارسة راسخة في محاكم نزع الملكية، وليس نص المادة ذاته.

وينتهي المقال بتجاهل في المصطلحات. مهما كانت طبيعة العقارات، لا يجوز أخذ التغيرات في القيمة التي حدثت منذ تاريخ المرجعية، في الاعتبار، حتى لو كانت مسجلة في سجلات المبيعات، وذلك إذا كانت هذه التغيرات ناتجة عن الإعلان عن الأعمال، أو عن احتمال حدوث تغييرات في قواعد استخدام الأراضي ، أو عن الأعمال العامة التي نُفذت في التجمّع السكاني خلال السنوات الثلاث السنوات التي سبقت التحقيق. ويشير النص إلى «*changements de valeur* » --- أي التغيرات، وليس الزيادات --- لذا فإن القاعدة تسري في كلا الاتجاهين.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تفصل فرنسا بين تاريخ التقييم وتاريخ الاستخدام، ويُفسر هذا الفصل عادةً بناءً على سببين . إن تاريخ التقييم متأخر --- أي عند صدور الحكم --- بحيث لا يتضرر المالك بسبب التأخير ويحصل على مبلغ كافٍ لاستبدال الأصل في السوق وفقًا لوضعه في ذلك الوقت. يتم تجميد حالة العقار في وقت مبكر --- قبل عام من التحقيق --- حتى لا يتمكن المالك من تضخيم القيمة عن طريق تغيير الاستخدام بمجرد بدء تنفيذ الخطة --- أي أن الذي يقف وراء المصادرة، وهو ما تناقشه الممارسة الأمريكية في إطار قاعدة «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع» --- يصبح معروفًا، ولا يمكن للسلطة أن تستفيد من استخدام ألغاه مشروعها نفسه. وتكمل الفقرة الأخيرة هذه الآلية: العقارات موضوع المقارنة التي تعكس أسعارها بالفعل الأعمال المعلنة هي دليل على وجود المخطط، ويجب تعديلها أو استبعادها.

وبالتالي، فإن التكليف الفرنسي يطلب تحديد قيمة، بالأسعار الحالية، لعقار في الحالة والاستخدام اللذين كانا عليه في لحظة محددة سابقة. والمُقيّمون الذين يقيّمون العقار على حالته الحالية يكونون قد أجابوا على سؤال لم يطرحه أحد.

ينص قانون ميزانية عامة للخزانة العامة (*indemnité de remploi*). المادة .R 322-5 على مبلغ إضافي لتغطية تكاليف إعادة الاستثمار. والجدول التنازلي المطبق في الممارسة العملية --- عشرون في المائة حتى €5,000، وخمسة عشر في المائة حتى €15,000، وعشرة في المائة فوق ذلك --- هو ممارسة راسخة أكثر من نص المادة. ويستحق التعويض سواء قام المالك بإعادة شراء أي شيء فعليًا أم لا، ما لم تكن العقارات معروضة بالفعل في السوق خلال الأشهر الستة التي سبقت إعلان المنفعة العامة. ويمكن المطالبة بتعويضات إضافية أخرى.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وعلى غرار «الهامش» السويدي، لا يُعد هذا تعديلاً تقييمياً، وللسبب نفسه: فهو مستحق الدفع على الرغم من عدم إعادة استثمار أي مبلغ، لذا لا يمكن أن يكون مقياساً للتكلفة التي تم تكبدها فعلياً. إنه التعويض عن حقيقة إجبار المالك على إجراء المعاملة. ويؤكد الاستثناء الذي يكون فيه العقار معروضاً للبيع بالفعل هذه النقطة بالضبط --- فالمالك الذي اختار البيع لا يُجبر على القيام بأي شيء، ولا يتلقى أي شيء مقابل ذلك.

Cass. 3e civ., 9 أكتوبر 2025 --- المالك الصامت. في القضية رقمº 24-637.12، قضت محكمة النقض بأنه في حالة عدم حضور المالك، يجوز للقاضي أن يحكم بمبلغ يزيد عن العرض المقدم من الجهة التي تقوم بعمليات نزع الملكية، بحد أقصى المبلغ الذي اقترحته هيئة التقييم (*commissaire du gouvernement*). ولا يحد الصمت من التعويض بما عرضته السلطة المصادرة --- وهي قاعدة ذات أهمية عملية حقيقية، لأن المالكين الأقل احتمالاً للحضور هم أولئك الأقل قدرة على تكليف خبير تقييم. وتوضح الأرقام ما يستحقه الأمر: فقد تحول عرض قدره 3,819 يورو (€) مع 80.763 يورو (€) لإعادة الاستثمار إلى تعويض قدره 10,830 يورو (€) مع 50.1,874 يورو (€).

محكمة النقض 3e القضايا المدنية، 12 مارس 2026 --- الأعمال المنفذة بموجب أمر ليست ذات طابع تخميني. التجديدات التي أجريت قبل المصادرة لا تُعتبر *travaux spéculatifs* --- التحسينات التي أجريت لزيادة التعويض --- عندما تمت بموجب أمر إداري. ويكمن التمييز بين المالك الذي يقوم بالتحسينات توقعًا لحدوث مصادرة، والمالك الذي يقوم بها لأن السلطات طلبت ذلك، و لا يُؤخذ في الاعتبار سوى الحالة الأولى .

Cass. 3e civ., 23 أكتوبر 2025 --- تاريخ الإحالة في منطقة ZAD. يتعلق الرقم 24-040.15 بـ«*date de référence*» داخل منطقة «*zone d'aménagement différé*» أو منطقة حق الشراء المسبق، وقد أُحيل إلى كاين. عندما يكون نظام حق الشراء المسبق ساريًا منذ سنوات، قد يسبق التاريخ المحدد للمحكمة عملية الاستحواذ بفترة طويلة، وقد لا يكون السوق الذي يعكسه موجودًا بعد الآن.

ملاحظة موجزة. وهناك ثلاثة قرارات أخرى صادرة في عام 2025 تتناول الجوانب الإجرائية بدلاً من التدبير نفسه: المحكمة التنفيذية (CE) 22 يوليو 2025، رقمº 501042 بشأن التنفيذ الفوري؛ محكمة النقض (.Cass) 5 يونيو 2025، رقمº 23-852.21 بشأن البحث عن الورثة؛ ومحكمة النقض 28 مايو 2025، رقمº 23-940.19، بإلغاء أمر نزع الملكية لأن المصادرة الجزئية التي تغير حدود قطعة

الأرض تتطلب وثيقة مسح مسبقة (*procès-verbal d'arpentage*). بشأن قطع الأراضي الكبيرة، فإن المرجع المعتمد لهذا العام هو رأي الدائرة الثالثة بتاريخ 20 مارس 2025، رقمº 25-001.70 : حق المالك في المطالبة بالشراء (*droit de délaissement*) بموجب المادة .L 311-2 من قانون التخطيط العمراني (Code de l'urbanisme) «لا ينطبقà جزء من عقار منظمغ في وحدات حجمية» --- وهو أمر مهم لأي مُقيّم يُطلب منه تقييم وحدة حجمية مقسمة بدلاً من قطعة أرض.

.Civ 3e، 6 مارس 2025 --- تُحدد صفة القطعة بأكملها صفة الجزء منها. في حالة المصادرة الجزئية، تُقيَّم صفة الأرض في تاريخ المرجع --- سواء كانت *terrain à bâtir*، أو ما إذا كانت تتمتع بموقع متميز --- «بالنظر إلى l'entière parcelle dont l'emprise aétédétachée"، بالرجوع إلى القطعة بأكملها التي انفصل عنها الشريط، وليس بالنظر إلى الشريط وحده. ثم يتم حساب التعويض على أساس المساحة التي تم الاستيلاء عليها فعليًا. يُقيَّم الطريق أو شريط وقوف السيارات المقطوع من ملكية مخصصة للتطوير وفقًا لقيمة الملكية نفسها، وليس وفقًا لشكل الشريط.

.Civ 3e، 8 يناير 2026 --- وعلى من يقع عبء إثبات عدم كفاية الشبكات. عندما يكون التصنيف كـ «منطقة ذات مصلحة عامة» (*terrain à bâtir*) بموجب المادة L.3-322 موضع نزاع فقط على أساس أن الخدمات غير كافية لمنطقة التنمية ككل، فإن عبء إثبات عدم الكفاية يقع على عاتق «الجهة المسؤولة عن إدارة المنطقة» (expropriant) --- التي تقوم بتنمية المنطقة وتحتفظ بالملف بمفردها. وتاريخ المرجعية هو سنة واحدة قبل الاستقصاء العام. إن إلقاء عبء الإثبات على الطرف الذي بحوزته الوثائق ليس قاعدة تقييم، لكنه يحسم عددًا من التقييمات يفوق ما تحسّمه معظم قواعد التقييم.

.Civ 3e، 13 نوفمبر 2025 --- يُدفع المبلغ المتبقي نقدًا. انخفاض قيمة الجزء المتبقي --- وهنا فقدان حق الوصول إلى الطريق العام --- ne peut être réparéen nature qu'avec leur accord"``: حق المرور الذي يقدمه المصادِر لا يمكن أن يحل محل التعويض النقدي إذا رفضه الملاك. ولا يجوز للجهة المنزوعة ملكيتها تعويض الضرر الناجم عن الفصل عن طريق فرض تعويض من اختيارها.

المجلس الدستوري، 19 يونيو 2026 --- المنطقة متعددة المواقع. أيد القرار رقم QPC 1206-2026 الجملة الثانية من المادة L.322-3، 2º موضوع التحفظ: لا يجوز تقييم كفاية الخدمات على نطاق منطقة ZAC متعددة المواقع بأكملها إلا إذا كانت المواقع تشترك في شبكات أو قدرات مشتركة. وإلا يتم تقييم كل موقع على حدة. ويكتسب هذا التحفظ أهمية لأن البديل --- أي إصدار حكم واحد على نطاق المنطقة بأكملها بشأن الخدمات --- من شأنه أن يسمح للسلطة بإبطال وضع «أرض مخصصة للبناء» في موقع مزود بالخدمات من خلال الإشارة إلى موقع غير مزود بالخدمات في الجانب الآخر من المدينة.

Source --- محكمة النقض 3e civ., 9 أكتوبر 2025، رقمº 24-637.12، ECLI:FR:CCASS:2025:C300439، Légifrance (النص الرسمي، باللغة الفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167، و https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca؛ و رسالة الغرفة رقمº 19 (يناير 2026): http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-tro isieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique؛ رقمº 24-458.16، تعليق من أحد الممارسين (باللغة الفرنسية): https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/؛ رقمº 24-040.15، Légifrance (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513؛ القرارات الثلاثة المذكورة بإيجاز، مراجعة من قبل ممارس قانوني (بالفرنسية): https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-e/2025-n؛ رقمº 23-940.19، Légifrance (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573؛ الرأي رقمº 25-001.70، Légifrance (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943؛ رقمº 23-427.22، ECLI:FR:CCASS:2025:C300118، Légifrance: https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971؛ رقمº n-24 ;https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511 :ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance ,726.22 https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833 :ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance ,112.11-24 ºn 413؛ المجلس الدستوري، décision ºn 2026-1206 QPC (رسمي): https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QP .C.htm

المصدر --- French, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون نزع الملكية لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، النص الموحد (codes.droit.org؛ قامت Legifrance بحظر الوصول الآلي عند نشر هذا الخبر), \textenglish}https://codes.droit.org{/

هولندا --- التعويض الكامل، وليس القيمة

***Volledige schadeloosstelling* بموجب قانون البيئة (Omgevingswet).** تم دمج قانون المصادرة (Onteigeningswet) في قانون المصادرة (Omgevingswet) اعتبارًا من 1 يناير 2024. ولم يتغير المبدأ التوجيهي، وهو منصوص عليه في القانون: يحق للشخص المنزوعة ملكيته الحصول على تعويض كامل عن جميع الأضرار التي تشكل نتيجة مباشرة وضرورية للحرمان الإجباري.

وبناءً على ذلك، يتألف التعويض من ثلاثة بنود: vermogensschade، وهي قيمة العقارات المفقودة؛ inkomensschade، وهي الخسارة في الدخل، سواء كانت ناجمة عن فقدان الأرض أو عن ارتفاع تكلفة الاستثمار في بديل لها؛ و *bijkomende schade*، وهي الأضرار الجانبية مثل تكاليف الإزالة و التكييف. كما ينص الإجراء المعدل على دفع «*voorlopige schadeloosstelling*»، وهو دفعة مؤقتة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. التوجيه الهولندي ليس توجيهات تقييم مصحوبة ببنود إضافية؛ بل هو توجيه بشأن التعويضات يُعد التقييم أحد بنوده. ولهذا التمييز نتيجة عملية تتكرر في هذه الدراسة: فالمُقيّمين الذين يقدّمون تقريرًا عن قيمة العقار يكونون قد أكملوا بند «vermogensschade» دون أن يتناولوا البندين الآخرين، وفي القضايا التجارية أو الزراعية قد يتجاوزون بند الدخل بند الأصول بشكل كبير.

Hoge Raad (17 أكتوبر 2025) — «*eliminatieregel*». ECLI:NL:HR:2025:1567 هو القرار الأوروبي الأكثر أهمية في مجال «عدم مراعاة المخطط» في تلك الفترة. وحيث إنه لولا المخطط، لكانت الأرض قد خُصصت لغرض مختلف في تاريخ التقييم، فإن هذا الغرض الافتراضي هو نقطة الانطلاق للتقييم --- وليس عاملاً يُوازَن مقابل الغرض الذي فرضه المخطط. تم إلغاء قرار ليمبورغ بمبلغ 807,898€ وإحالة القضية إلى محكمة هوف-هيرتوجنبوش.

Rb. روتردام، 3 ديسمبر 2025 --- ست وحدات، وخصم بنسبة ثلاثين بالمائة على الإيجار. قدّر الخبراء قيمة حقوق ست شقق في بمبلغ 1,107,500€؛ أما المحكمة فحددت القيمة في بمبلغ 1,175,000€، خالفةً تقديرهم فيما يتعلق بوحدة واحدة، حيث قدرت قيمتها عند تسليمها خالية من السكان في بمبلغ 225,000€ بدلاً من تأجيرها في بمبلغ 157,500€. وبذلك، كانت هناك ثلاث وحدات شاغرة، بقيمة 242,500€، و247,500€، و 225,000€، وثلاث وحدات مؤجرة. ووصف الخبراء الخصم بنسبة ثلاثين في المائة بسبب حالة الإيجار بأنه «gebruikelijk» (معتاد)، وقالوا إنهم استمدوا ذلك من بيانات السوق؛ ووجدت المحكمة أن هذا الخصم مدعوم بأدلة كافية في مواجهة طعن المالك. وأُضيفت تكاليف إعادة الاستثمار البالغة 157,450€ و5,000€ للمحاسب باعتبارها خسارة تبعية، مما رفع مبلغ التعويض إلى 1,337,450€؛ ولم يُسمح بأي مبلغ مقابل علاوة مفترضة عند طرح العقار في السوق أو مقابل أرباح استثمارية مستقبلية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وقد تم الإبقاء على الخصم بنسبة الثلاثين في المائة المتعلق بالاحتلال لأن الخبراء ربطوه ببيانات السوق و قامت المحكمة بفحصه في ضوء اعتراض المالك --- حيث يُقبل الرقم المعتاد عندما يُثبت مصدره. ما أثر على قرار التعويض كان تحديد حقيقة ما إذا كانت إحدى الوحدات مؤجرة أم شاغرة، ورفضت نفس المحكمة اثنين من الإضافات التخمينية التي قدمها الطرف الآخر.

المحكمة العليا، 16 مايو 2025 --- معيار المعقولية مقابل التاريخ المحدد. يُحكم تاريخ التقييم القانوني بالوقائع، لكن مبدأ «de redelijkheid» قد يبرر الخروج عنه عندما يكون ذلك ضروريًا لضمان حصول المالك على القيمة الحقيقية. وحيثما كان المالك قد باع بالفعل الجزء المتبقي قبل تاريخ التقييم، لكن تلك الصفقة كانت مرتبطة ارتباطًا مباشرًا بنزع الملكية الوشيكة --- التي تحدد حدودها المخطط وحده --- يجوز تقييم الأرض ككل. فالتصرف الذي يفرضه المشروع ليس عملاً من جانب المالك، ولا يُسمح لقاعدة التاريخ بأن تجعله كذلك.

Rb. أوست-برابانت، 8 أبريل 2026 --- دعوى المستأجر نفسه. تم تحديد مبلغ schadeloosstelling الخاص بالمستأجر عند 4,700€، و لا يجوز للمصادِر الوفاء به عن طريق دفع المبلغ للمالك لتسوية الأمر مع المستأجرين. وبلغت تكاليف الخبراء 9,571€ --- أي أكثر من ضعف المبلغ الممنوح، وهو أمر يستحق التسجيل بحد ذاته فيما يتعلق بالجوانب الاقتصادية لمطالبات التعويض الصغيرة.

Rb. زيلاند-غرب-برابانت --- تعويض مالي، وليس أرضًا. بموجب قانون البيئة ،(Omgevingswet) فإن الحق الممنوح هو الحصول على تعويض مالي؛ ولا يُعد تبادل الأراضي حقًّا مكتسبًا، كما أن تحديد مقدار التعويض يندرج ضمن المرحلة المدنية. وينبغي على الخبير التقييمي الذي يعرض أرضًا بديلة كجزء من التسوية أن يدرك أن المالك يحق له رفضها.

Source --- المحكمة العليا 17 أكتوبر 2025، ECLI:NL:HR:2025:1567 (باللغة الهولندية): https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-october-2025/ و https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-gebracht؛ محكمة روتردام، ECLI:NL:RBROT:2025:14756، ملف PDF الرسمي (باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756؛ المحكمة العليا 16 مايو 2025، ECLI:NL:HR:2025:757، النص الرسمي (باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757؛ محكمة أوست-برابانت، ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233؛ Rb. زيلاند-ويست-برابانت، ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (باللغة الهولندية): https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/.

المصدر --- Dutch, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: مركز معلومات البيئة ،(IPLO) مصادرة الصفحات المتعلقة بقانون البيئة, https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/\textenglish}{

إسبانيا --- السعر الذي حددته هيئة المحلفين

Justiprecio والمجلس الوطني للتنمية (Jurados). ولا يزال قانون المصادرة القسرية الصادر في 16 ديسمبر 1954 هو القانون الساري. وفي حالة عدم اتفاق الأطراف، فإن لجنة التعويضات (justiprecio) --- أي «السعر العادل "، وهو مبلغ التعويض في نزع الملكية بموجب القانون الإسباني --- يتم تحديده من قبل *Jurado Provincial de Expropiación Forzosa*، التي تُشكل في كل عاصمة إقليمية برئاسة قاضٍ يعينه رئيس ،Audiencia ويشارك في الجلسات خمسة أو ستة أعضاء (vocales) آخرين يتم اختيارهم من الدائرة القانونية للدولة (Abogado del Estado والخدمة المدنية الفنية، وغرفة العقارات ذات الصلة، ومكتب التوثيق، والمراقب المالي الإقليمي. وتدير العديد من المجتمعات المستقلة هيئات إقليمية أو محلية مماثلة خاصة بها. ويقدم كل طرف ورقة تقييم في غضون عشرين يومًا، و تتوصل هيئة المحلفين إلى قرار مسبب بناءً على المواد الفنية المعروضة أمامها. يتم تحديد القيمة اعتبارًا من تاريخ بدء ملف «justiprecio»، والمعايير المطبقة هي تلك المنصوص عليها في تشريعات الأراضي --- المرسوم الملكي التشريعي 7/2015 ولائحة التقييم، المرسوم الملكي 1492/2011.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن لجنة تسوية النزاعات المتعلقة بالمساواة في الإسكان (Jurado) ليست محكمة ولا هيئة إدارية عادية، وهذا الطابع المختلط له أهميته. فإن القرار الذي تصدره هيئة دائمة يرأسها قاضٍ، وتتعامل مع تدفق مستمر من حالات نزع الملكية المماثلة، وتطبق لوائح تقييم مقننة، سيؤدي إلى تطور ممارسة راسخة خاصة بها --- والتي يجب على المُقيّمين الذين يمثلون أمامها أن يكونوا على علم بها، والتي لن يتم العثور عليها من خلال قراءة القانون. توصلت إسبانيا وألمانيا إلى حلول مؤسسية مختلفة لنفس المشكلة: ألمانيا تفوض البيانات والنموذج إلى لجان خبراء قانونية، أما إسبانيا فتفوض القرار نفسه إلى محكمة مختلطة دائمة.

Piña de Campos --- هيئة المحلفين مضاعفة بأربعة تقريبًا. في 2 يوليو 2026، قامت المحكمة العليا للعدل في كاستيلا وليون برفع قيمة قرار التحكيم الصادر عن Jurado بشأن الأراضي المصادرة لخط السكك الحديدية عالي السرعة AVE من 05.1€ مليون إلى 93.3€ مليون. ويعود معظم هذا الارتفاع إلى قيمة الأرض: فقد قدرت المحكمة قيمة الأرض المصادرة بأكثر من 3€ مليون، ووجدت أن الرقم الذي توصلت إليه هيئة المحلفين لم يعكس بشكل كافٍ القيمة الحقيقية للأرض، وأضافت تعويضات عن *ocupación rápida* وعن خسارة المساحة المزروعة؛ ويشمل المجموع *premio de afección*، وهو الزيادة القانونية المحددة للإجبار نفسه. والحكم ليس نهائياً، وهو معروف هنا من خلال تقرير صحفي واحد، لا يذكر شيئاً عن طريقة التقييم.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التعديل الذي يقارب أربعة أضعاف، والذي يكمن بشكل أساسي في قيمة الأرض، يوضح مدى الاختلاف الذي يمكن أن يكون بين الرقم الذي يحدده «Jurado» وما تقبله المحكمة. والممارسة المؤسسية الموصوفة أعلاه تسري في كلا الاتجاهين: فالهيئة الدائمة تطور عادات راسخة في التقييم، أما الاستئناف فهو المكان الذي تُختبر فيه تلك العادات.

STS، 6 فبراير 2025 --- الإيجار الفعلي أو الإيجار المحتمل، أيهما أعلى. تُقيَّم الأراضي الريفية المنزوعة ملكيتها لإنشاء قاعدة عسكرية، حيث كان المالكون المنزوعة ملكيتهم هم المُؤجِّرون والإدارة المنزوعة ملكيتها هي المستأجر، عن طريق رسملة الإيجارات بموجب المادة 1.36.أ من قانون TRLS 7/2015، مع أخذ الأعلى من بين الإيجار الفعلي والإيجار المحتمل --- وهو في هذه الحالة الإيجار الذي تم تحصيله فعليًا. وقد بلغت قيمة «justiprecios» 64.9,521,103€ و 91.20,267,761€ بالإضافة إلى الفائدة. ومن الجدير ذكر هذه القاعدة بوضوح لأنها تعكس المبدأ المعتاد: فعندما ينص القانون على دخل فعلي أو محتمل، يأخذ المالك أيهما أكبر، ولا يمكن للإدارة التي كانت تدفع الإيجار بنفسها أن تدفع بحجة أن السوق كانت ستدفع مبلغاً أقل.

STSJ منطقة فالنسيا 27/2026 --- إمكانية لا يدعمها أي مخطط. أيدت المحكمة تقييم هيئة التنمية الاقتصادية في فالنسيا (Jurado) لقيمة أرض مزروعة بالحمضيات *suelo rural* في €بمبلغ 01.17 لكل متر مربع --- 2,472 متر مربع، مما يعطي 72.42,048€، بمعدل رسملة يبلغ 82.1 في المائة وعامل موقع يبلغ 67.2، مع 5 في المائة *premio de afección* من 44.2,102€ --- ورفض التعويض عن حقوق التطوير المفقودة لأنه لم تتم الموافقة على أي صك تخطيطي (المادة 38، .(RDL 7/2015 وبالتالي، فإن الرد الإسباني على مفهوم «الاستخدام المستقبلي المحتمل بشكل معقول» هو رد شكلي: لا تدخل القيمة المحتملة في الحسبان إلا عند وجود خطة، وليس قبل ذلك.

Source --- المحكمة العليا الإقليمية لكاستيلا وليون، 2 يوليو 2026، تقرير صحفي (باللغة الإسبانية): https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html؛ الحكم القضائي الأعلى، الدائرة الثالثة.ª، 6 فبراير 2025، رقم السجل 49/2024، تعليق (باللغة الإسبانية): https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas-n؛ STSJ منطقة فالنسيا 27/2026، ECLI:ES:TSJCV:2026:77؛ مدخل قاعدة بيانات المشروع (باللغة الإسبانية): https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038. لم يقم هذا القسم بقراءة نص الحكم الصادر عن المحكمة العليا الإقليمية في كاستيلا وليون.

المصدر --- Spanish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون المصادرة القسرية الصادر في 16 ديسمبر 1954، النص الموحد (الجريدة الرسمية الإسبانية),
\textenglish}https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431{

البرتغال --- القيمة الحقيقية والقيمة الج ارية، مطروحًا منها ربح عملية نزع الملكية نفسها

القانون. يخضع نزع الملكية لأحكام قانون نزع الملكية، الذي تمت الموافقة عليه بموجب القانون رقم 168/99 المؤرخ 18 سبتمبر 1999 و تم تعديله خمس مرات منذ ذلك الحين، كان آخرها بموجب القانون رقم 56/2008 المؤرخ 4 سبتمبر 2008. وقد اطلعت الإدارة على النص الموحد وقامت بمقارنة الأحكام الواردة هنا مع النص الأصلي المنشور في الجريدة الرسمية (Diário da República، السلسلة الأولى-أ، العدد 219، بتاريخ 18 سبتمبر 1999)؛ ويتطابق النصان حرفياً في كل ما يرد أدناه، ويتم الإشارة إلى أي تعديل يمس مادة مذكورة.

ينص القانون رقم ، المادة 23، الفقرة 1، على التدبير --- التعويض العادل (*justa indemnização*) --- ويحدد التاريخ في نفس الجملة. ولا يهدف التعويض إلى تسديد الفائدة التي حصلت عليها الكيان المصادر (الجهة التي نفذت نزع الملكية)، بل إلى تعويض الخسارة التي تلحقها نزع الملكية بالمالك، بما يتناسب --- ``correspondente ao valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efetivo ou possível numa utilização económica normal" --- القيمة الحقيقية والراهنة للعنصر وفقًا لاستخدامه الفعلي أو المحتمل في إطار الاستخدام الاقتصادي العادي، اعتبارًا من تاريخ نشر «إعلان المنفعة العامة» (*declaração de utilidade pública*، المشار إليه فيما يلي بـ «DUP»)، مع أخذ الظروف والوضع الواقعي السائد في ذلك التاريخ في الاعتبار. المادة 24، الفقرة 1، تكرر قاعدة التاريخ المتعلقة بالمبلغ: تُحسب التعويضات بالرجوع إلى تاريخ إعلان المنفعة العامة (DUP) وتُحدَّث حتى تاريخ القرار النهائي في الدعوى وفقًا لمؤشر أسعار المستهلك باستثناء السكن، كما ينشره المعهد الوطني للإحصاء (المعهد الوطني للإحصاء) للمكان الذي تقع فيه الأصول.

ما لا يُؤخذ في الحسبان. المادة 23، الفقرة 2، تنص على أنه عند تحديد قيمة الأصول المنزوعة ملكيتها، لا يجوز أخذ --- «não pode tomar-se em consideração» --- في الحسبان الزيادة في القيمة (*mais-valia*) ، التي تنجم عن:

a) إعلان المنفعة العامة الخاص بنزع الملكية نفسها (``da própria declaração de utilidade pública لنزع الملكية")؛

b) الأشغال العامة أو المشاريع التي اكتمل تنفيذها منذ أقل من خمس سنوات، حيث لم يتم تحصيل رسوم الزيادة في القيمة --- *encargo de mais-valia* ---، وذلك في حدود تلك الرسوم؛

c) التحسينات الفاخرة أو المفيدة (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*) التي تم إجراؤها بعد الإخطار المنصوص في المادة 10، الفقرة 5 --- الإخطار بتقديم طلب للحصول على DUP ؛

d) معلومات الجدوى، أو التراخيص أو التصاريح الإدارية التي تم التقدم بطلب للحصول عليها بعد ذلك الإخطار نفسه.

ويضيف البند رقم 3 أنه لا يُؤخذ في الاعتبار أي عامل أو ظرف أو حالة تم إنشاؤها بغرض زيادة التعويض. أما البند رقم 5 فيقدم الرقيب المقابل: يجب أن تتوافق القيمة الناتجة عن المعايير المرجعية الواردة في المادة 26 وما يليها مع القيمة الحقيقية الحالية للأصول في ظروف سوقية عادية، وفي حالة عدم تحقق ذلك، يجوز لأي من الطرفين أن يطلب --- أو يجوز للمحكمة أن تقرر من تلقاء نفسها --- تطبيق معايير أخرى في التقييم للوصول إلى تلك القيمة. أما الفقرة رقم 4 السابقة، التي كانت تخصم ضريبة الممتلكات المُقدَّرة بأقل من قيمتها، فقد أُلغيت بموجب القانون رقم 56/2008.

تصنيف التربة هو الذي يحدد طريقة الحساب. ويصنف القانون رقم ، المادة 25، التربة --- لأغراض التعويض فقط --- إلى « *solo apto para a construção* » (التربة الصالحة للبناء) و «*solo para outros fins* » (التربة المخصصة لأغراض أخرى). تُعتبر التربة مناسبة للبناء إذا كانت متصلة بشبكة الطرق وشبكات المياه والكهرباء و الصرف الصحي الكافية لخدمة البناء عليها؛ أو إذا كانت تحتوي على جزء من تلك البنية التحتية ولكنها تقع داخل نواة حضرية قائمة؛ أو إذا كانت مخصصة بموجب صك تخطيط إقليمي لاكتساب تلك الخصائص؛ أو حاصلة على تصريح تقسيم (*alvará de loteamento*) أو رخصة بناء سارية المفعول في تاريخ DUP، تم التقدم بطلبها قبل الإخطار بموجب المادة 10.º، رقم 5. أما كل ما عدا ذلك فهو أرض لأغراض أخرى.

تحدد المادة 26 قيمة أرض البناء بالاستناد إلى المبنى الذي يمكن تشييده عليها في إطار الاستغلال الاقتصادي العادي. ويتمثل المعيار الأساسي في المتوسط الحسابي المحدث لأسعار الوحدة المستمدة من عمليات الشراء والتقييمات الضريبية التصحيحية للعقارات موضوع المقارنة في نفس «البلديات المدنية» (freguesias) والمناطق المجاورة لها، على مدى ثلاث سنوات من أصل السنوات الخمس الأخيرة، مع أعلى متوسط

سنوي، مع تعديله بنسبة تصل إلى عشرة في المائة وفقًا للبيئة الحضرية المحيطة. وفي حالة عدم توفر هذه الأدلة، يستبدل القانون ذلك بمعيار مستمد من التكلفة: تُحدد قيمة الأرض بما يصل إلى خمسة عشر بالمائة من تكلفة البناء، وتتفاوت النسبة حسب الموقع وجودة البيئة والمرافق المحلية، وتُضاف إليها زيادات ثابتة مقابل البنية التحتية التي تخدم قطعة الأرض فعليًّا --- طريق معبدة 5.1 في المائة، أرصفة 5.0، شبكة مياه رئيسية 1، شبكة صرف صحي 5.1، كهرباء 1، تصريف مياه الأمطار 5.0، محطة معالجة 2، غاز 1، هاتف 1 --- مع عامل تصحيحي إضافي يصل إلى خمسة عشر بالمائة لعدم وجود مخاطر وجهد نشاط البناء. المادة º.27 تُقيَّم الأرض المخصصة لأغراض أخرى بنفس متوسط أسعار الشراء والتقييمات الضريبية، و، في حالة عدم توفر ذلك، وفقًا لدخلها الفعلي أو المحتمل في تاريخ ،DUP مع مراعاة طبيعة التربة والطبقة التحتية، والتكوين، وطرق الوصول، والمحاصيل السائدة، والمناخ، والمردود المتوقع، وغيرها من الظروف الموضوعية.

من يحدد المبلغ. وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، يُحدد التعويض عن طريق التحكيم، مع حق الاستئناف أمام المحاكم العادية (المادة 38، الفقرة 1)؛ يكون للاستئناف أثر إحالة فقط (يُحال القضية إلى محكمة أعلى دون تعليق تنفيذ القرار الصادر في المحكمة الأدنى)، أمام محكمة المكان الذي توجد فيه الأصول (البند رقم 3). ويُجرى التحكيم من قبل ثلاثة محكمين (محكمين) يعينهم رئيس محكمة الاستئناف (*Tribunal da Relação*) للمقاطعة، ويتم اختيارهم من القائمة الرسمية للخبراء (peritos) (المادة 45). ويجوز الطعن في قرار المحكمين في غضون عشرين يومًا (المادة 52). عند الاستئناف، يجب إجراء تقييم --- avaliação ---، برئاسة المحكمة ويقوم به خمسة خبراء :(peritos) يعين كل طرف واحدًا، بينما تعين المحكمة الثلاثة الباقين من القائمة الرسمية (المادتان º.61 و .(º.62 ولا يُجرى تقييم ثانٍ (المادة 61، الفقرة 6)؛ ويحدد القاضي المبالغ (المادة 66).

نزع الملكية الجزئي. عندما يكون من المقرر نزع الملكية عن جزء فقط من العقار ، يجوز للمالك أن يطلب نزع الملكية عن العقار بأكمله إذا كان الجزء المتبقي لا يضمن، بشكل متناسب، نفس المزايا التي كان يوفرها العقار بأكمله، أو إذا كانت المزايا التي يوفرها الجزء المتبقي لا تمثل أي مصلحة اقتصادية للمالك، وذلك وفقًا لتقييم بشكل موضوعي (المادة 3، الفقرة 2). وفي حالات نزع الملكية الجزئية، يقوم المحكمون أو الخبراء دائمًا بحساب قيمة ودخل العقار بأكمله والأجزاء المنزوعة ملكيتها وغير المنزوعة ملكيتها بشكل منفصل؛ وحيثما ينخفض قيمة الجزء المتبقي جراء التقسيم، أو يتسبب التقسيم في خسائر أو أعباء أخرى --- بما في ذلك انخفاض إجمالي المساحة القابلة للبناء أو تشييد أسوار مماثلة لتلك التي تم هدمها --- يتم تفصيل تلك المبالغ بشكل منفصل وإضافتها إلى قيمة الجزء الذي تم الاستيلاء عليه (المادة 29).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التعليمات البرتغالية هي تعليمات تستند إلى مطابقة السوق وتُطبَّق من خلال معايير مرجعية مُقنَّنة، وتنص المادة 23، الفقرة 5 على أن المطابقة --- وليس المعايير --- هي المعيار الحاسم: فالتقييم الذي يتبع الحسابات من المادة 26.-27، يجب أن تُختبر مقارنةً بالقيمة الحقيقية والحالية في سوق عادية، ويوفر القانون نفسه الإجراء اللازم للخروج عن الحسابات الحسابية عندما يتباعد الاثنان. إن قواعد تحديد التاريخ صارمة --- الظروف كما كانت عند نشر «إعلان نية الاستملاك» ،(DUP) مع استبعاد الزيادة في القيمة الناشئة عن ذلك الإعلان بالذات بموجب المادة 23، الفقرة 2، أ) --- وتصنيف التربة بموجب المادة º.25 هو أول تحديد في كل عملية تقييم، لأنه يحدد طريقة الحساب التي تتبعها. في حالة المصادرة الجزئية، يتطلب القانون أرقامًا منفصلة للإجمالي، والجزء المصادَر عليه، والباقي، مع بيان بنود الاستهلاك والتعويضات بشكل منفصل، وليس مدمجًا.

،STJ 16 أبريل 2026 --- والحد الأقصى في مجلة «ريفيستا». في الدعوى رقم 0T8PNF.P1.S1.1522/23، حددت محكمة الاستئناف ç ã مبلغ €41.604,074 للقطع من 13 إلى 15، وقضت المحكمة العليا ç ، بعد أن قضت بعدم وجود revista أمامها بشأن مقدار التعويض، بموجب المادة 66. º، رقم º 5 من القانون. ويستحق الحكم الصادر عن محكمة Relaç ã في 24 نوفمبر 2025 القراءة إلى جانب ذلك: تصنيف التربة يسبق الطريقة، لذا فإن الأراضي الواقعة في منطقة هيكل بيئي أو منطقة حماية طبيعية تُقيَّم بموجب المادة 26. º, .n º 12 الحماية، في حين أن أراضي RAN وREN يجب تصنيفها *solo para outros fins* بموجب المادة 27. º. المسألة هي مسألة هيكلية وتفوق في أهميتها الرقم نفسه: ففي البرتغال، لمحكمة الاستئناف الكلمة الفصل في تحديد المبلغ، وبالتالي يتم البت في النزاع المتعلق بالتقييم في درجة أدنى مما يتوقعه المحامي المعتاد على أن تنظر المحكمة العليا في موضوع الدعوى.

قطع أراضي مايا --- مواقف السيارات تحت الأرض تؤثر على قيمة الأرض. في قطعتَي الأرض 1.47 و2.47 في مايا، تم تحديد التعويض العادل بمبلغ €61.1,420,579 في تاريخ إعلان de ção المنفعة العامةú ، وقضت المحكمة بأن مواقف السيارات تحت الأرض يجب أن تُحتسب ضمن قيمة الأرض بدلاً من تحديد سعرها كتحسين منفصل. تعد السعة تحت سطح الأرض جزءًا من القطعة نفسها، وليست إضافة إليها.

،TRP 10 فبراير 2025 --- يجب إثبات صحة العوامل التصحيحية. أكدت شركة «ريلا»ç ã أو دو بورتو أن المبلغ €60.225,086 تم حسابه بناءً على تكلفة إنشاء تبلغ €750 لكل متر مربع، ومؤشر يبلغ 1.1 m^2/m^2 عند الحد الأقصى لـ ،PDM ونسب مئوية تبلغ عشرة في المائة للبنية التحتية القائمة واثني عشر في المائة للموقع وجودة البيئة، وخصومات تبلغ سبعة ونصف في المائة لكل منهما لتكلفة توفير

أو تعزيز البنية التحتية (المادة 26.º, n.º 9) وغياب مخاطر البناء (n.º 10). هناك عاملان مهمان يتجاوزان الحسابات البسيطة. يتم تحديد القيمة في تاريخ الإعلانçãoo de utilidade públicaçã، و بالنسبة للأرض الصالحة للبناء فقطção ، فإنها تتبع *aproveitamento económico normal* ، مع تحديد الحد الأقصى للزيادة عند خمسة وعشرين بالمائة. كما أن عوامل التصحيح المتعلقة بانخفاض القيمة الواردة في المادة 26.º، رقم 9 و 10 تتطلب دليلاً محدداً --- فهي ليست خصماً يمكن للمصادِر المطالبة به.

TRG، 8 مايو 2025 --- بالإجماع laudo، ومن يتحمل المخاطر. تأكيد €22.573,464 على مساحة 39,522 متر مربع --- €71.325 للمتر المربع من قيمة البناء غير السكني، وتسع في المائة للموقع وعشرة في المائة للمخاطر --- وقد قضت محكمة Relação de Guimarães بأنه لا يمكن الطعن في قرار بالإجماع *laudo pericial* ما لم يكن هناك *erro grosseiro* أو معيار غير مقبول قانونًا . المنطق الكامن وراء خصم المخاطر هو الجزء المثير للاهتمام : المادة 26.º, رقم 10 تخفض الرقم المحسوب نحو القيمة السوقية على وجه التحديد لأن المالك المنزوعة ملكيتها لا يتحمل أي مخاطر بناء. يحصل المالك على تعويض عن الإمكانات دون الحاجة إلى إدارة المشروع.

TRP، 4 يونيو 2025 --- الحماية من تقسيم المناطق. المادة 26.º, رقم 12 لا يقتصر على *apto para construção* : بل يشمل الأراضي الواقعة في منطقة خضراء أو ترفيهية ، ويعمل كـ*cláusula de salvaguarda* مما يسمح بالتقييم بالرجوع إلى المباني المحيطة، لمواجهة التلاعب البلدي في تقسيم المناطق . على قطعة أرض مساحتها 912 مترًا مربعًا ، تحول الرقم الذي توصل إليه التحكيم من €7,012 إلى €37,480 --- وهو تصحيح بمقدار خمسة أضعاف، وتذكير بأن تصنيف تقسيم المناطق المعتمد بهدف الاستيلاء هو بالضبط ما توجد الضمانة من أجل إحباطه.

Source --- المحكمة العليا للعدل (STJ)، القضية رقم 0T8PNF.P1.S1.1522/23، 16 أبريل 2026، المديرية العامة للخدمات القانونية (DGSI) (النص الرسمي، باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483؛ المحكمة العليا (STJ)، القضية رقم 3T8MAI.P1.S1.6520/18، البوابة الرسمية للاجتهادات القضائية (باللغة البرتغالية): https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY؛ محكمة الاستئناف (TRP)، القضية رقم 6T8GDM.P1.1036/22، المديرية العامة للأمن الداخلي (DGSI) (رسمي، باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a؛ TRP، القضية رقم 0T8PNF.P1.1522/23، 24 نوفمبر 2025، محكمة الاستئنافçãoo الحكم أدناه (باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=؛ TRG، القضية رقم 8T8VFL.G1.222/20 (باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=؛ TRP، القضية رقم 7T8ESP.P1.210/21 (باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument.

ملاحظة التحقق --- تم الاطلاع على الأحكام الواردة أعلاه في النص الموحد (الساري حتى القانون رقم 56/2008) المنشور على الموقع الإلكتروني للنيابة العامة الإقليمية في ليشبونة، وتم مقارنتها بنص الجريدة الرسمية للقانون رقم 168/99 بصيغته المعمول بها (Diário da República، I Série-A، رقم 219، 18 سبتمبر 1999، تم استرجاعه كنسخة مؤرشفة من PDF files.dre.pt الرسمي). المواد 23، البنود 1-3، و24، و25، 26، و27، و29، و3، و38، و45، و61، و62 متطابقة من حيث المضمون في كلا النصين فيما يتعلق بكل ما ورد هنا؛ المادة 23، الفقرتان 5 و7 تم تعديلهما بموجب القانون رقم 67-A/2007 و تم إلغاء الفقرة 4 بموجب القانون رقم 56/2008، كما هو مذكور. تمت قراءة إجراءات محكمتي المذكورين أعلاه تم الاطلاع عليهما في البوابات الرسمية للفقه القضائي التابعة لـ DGSI و STJ؛ ولم يتم الاطلاع على أي قرار تحكيمي.

المصدر --- Portuguese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون المصادرة (القانون رقم 168/99، المؤرخ 18 سبتمبر)، النص الموحد، النيابة العامة الإقليمية في ليشبونة؛ النص الأصلي المنشور في الجريدة الرسمية «دياريو دا ريبوبليكا»، السلسلة الأولى - أ، رقم 219، بتاريخ 18-9-1999, نيناوقلا=tabela&}477=nid?php.articulado_lei_mostra/lei/pt.lisboa.pgdlisboa.www//:https{\textenglish.

إيطاليا --- حكم بعدم دستورية صيغة ما

الجمهورية، مرسوم رئاسي) ، وهو النص الموحد، الساري المفعول منذ 30 يونيو 2003. وبالنسبة لحالات نزع الملكية العامة، فإن التعويض يعادل الآن «*valore venale*» --- القيمة السوقية --- لعقارات المنزوعة ملكيتها.

كان الطريق إلى هذا المنصب يمر عبر المحكمة الدستورية، لكن الخطوة الأخيرة كانت تشريعية. وبموجب الحكم رقم 348 لعام 2007، الذي أُودع في 24 أكتوبر 2007، أعلنت المحكمة الدستورية عدم دستورية المادة 5-ب من القانون رقم 359/1992، وبالتالي الفقرتين الأوليين من المادة 37 من مرسوم الرئيس الجمهوري رقم 327/2001، على أساس أن نظام الحساب الذي حددته كان منفصلاً إلى حد كبير عن القيمة الحقيقية للعقار وأدى إلى تخفيض كبير في التعويض المستحق. وقد اعتمد المعيار المرفوض صيغة حساب المتوسط الواردة في قانون نابولي --- متوسط القيمة السوقية، واستبدل المصطلح الأصلي في الصيغة بالقيمة المعاد تقييمها *reddito dominicale*، أي الدخل الكادسترالي للأرض --- مع تخفيض إضافي بنسبة أربعين في المائة في حالة عدم وجود تنازل طوعي؛ وأسفر ذلك عمليًا عن ما يقارب ثلاثين إلى خمسين في المائة من القيمة السوقية. ولم تقرر المحكمة أن التعويض يجب أن يساوي القيمة الكاملة *valore venale*: بل اشترطت تعويضاً *serio*

ristoro --- تعويضاً جاداً --- يرتبط بـ *ragionevole legame*، أي صلة معقولة، بالسوقية. وكان المشرع هو الذي ربط المقياس العام بالقيمة السوقية، بموجب المادة 2، الفقرة 89 من القانون رقم 244/2007، التي أعادت صياغة المادة 37 من النص الموحد؛ وتحتفظ المادة 37 المعدلة بتخفيض بنسبة خمسة وعشرين في المائة (```ridotta del venticinque per cento") عندما يكون الهدف من نزع الملكية هو تنفيذ تدخلات في إطار الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي. وبموجب الحكم رقم 293 المؤرخ 8 أكتوبر 2010، قضت المحكمة بإبطال المادة 43 من النص نفسه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التوجيه الإيطالي العام هو توجيه قائم على القيمة السوقية، وناتج عمل المُقيِّم هو *valore venale*. ويُطبَّق التخفيض بنسبة خمسة وعشرين في المائة الخاص بعمليات نزع الملكية لأغراض الإصلاح الاقتصادي والاجتماعي على هذا الرقم بموجب القانون، وليس من قِبل المُقيِّم، ويجب الإبلاغ عن الرقمين بشكل منفصل. الحد الأدنى الدستوري الذي يستند إليه القانون أقل من الحد المنصوص عليه في القانون: فما ينص عليه الدستور ليس القيمة السوقية الكاملة بل تعويضًا جادًّا مرتبطًا بها بشكل معقول، وقد كان المشرع، وليس المحكمة، هو الذي اختار القيمة السوقية كمقياس عام.

Cass. civ., I رقم 23429/2025 --- النسب المئوية، والباقي. في قضية *acquisizione sanante* بموجب المادة 42-bis، قضى الحكم الصادر في 17 أغسطس 2025 بأن الإضافات القانونية بنسبة عشرة وخمسة في المائة تنطبق على الأرض المصادرة وعلى انخفاض قيمة الباقي. وعندما ينص القانون على التعويض على أنه زيادة بنسبة مئوية، فإن الأساس الذي تُحسب عليه النسبة المئوية هو المسألة برمتها، وقد أجابت إيطاليا الآن على هذا السؤال لصالح المالك .

Cass. n. 22345/2025 --- الضرر الدائم، والمبنى الذي تم معه. لا يُعتبر الضرر الدائم بموجب المادة 46 القديمة والمادة 44 من مرسوم الجمهورية 327/2001 لا يتوفر إلا في الحالات التي يكون فيها المبنى القائم قبل المشروع قد تم معه لاحقًا. ولا يُنشئ البناء غير المرخص خسارة دائمة تستحق التعويض، مهما كانت الخسارة حقيقية.

المحكمة النقض رقم 26240/2025 --- سيلا، والتعويض عن الإثراء بدلاً من إعادة الممتلكات. الأرض التي تم الاستيلاء عليها بموجب مرسوم استعمار سيلا الذي أُعلن لاحقًا عدم دستوريته لا يمكن استردادها، وأصبح التعويض عبارة عن تعويض عن الثروة المكتسبة، مع دفع ثمن الأخشاب بشكل منفصل. تدبيران في قضية واحدة: تُقيَّم الأرض باعتبارها ثروة مكتسبة، بينما تُقيَّم الأخشاب القائمة بقيمتها الحقيقية.

المحكمة الدستورية رقم 37/2025 --- خمس سنوات، وليس عشر سنوات. تم إبطال قانون مقاطعة بولزانو الذي حدد فترة عشر سنوات لا تستحق خلالها القيود التخطيطية المهيأة لنزع الملكية أي تعويض. وتعتبر مدة الخمس سنوات المنصوص عليها في المادة 9 من المرسوم الرئاسي 327/2001 «نقطة التوازن المعقولة»، وبعدها ينشأ الالتزام بالتعويض. يكون الحق في الحجز مجانيًا لمدة خمس سنوات ويصبح مقابل مال بعد ذلك --- وهو أمر يتعلق بالتقييم بقدر ما يتعلق بالدستور، لأنه يحدد اللحظة التي يصبح فيها الضرر مستحقًا للتعويض.

Cass. رقم 4673 ورقم 4781/2025 --- المزارع، والمبنى غير القانوني. التعويض الإضافي المستحق للمزارع بموجب المادتين 40 و 42 لا يمكن أن يستند إلى *valore agricolo medio* وحده: بل يجب أن يعكس السوقية بما في ذلك مساهمة المحاصيل والنمو القائم، مع الحفاظ على ```ragionevole legame" مع *valore venale* الذي تتطلبه المادة 42 من الدستور. وتستبعد المادة 38(2) البناء غير المرخص منه التعويض تمامًا --- ولا يُدفع التعويض إلا عن الأرض والأجزاء القانونية، بما في ذلك المخالفات البسيطة، ولا يُمنح التعويض الكامل إلا عندما تشهد البلدية بأن عملية التسوية المعلقة يمكن أن تنجح.

محكمة النقض رقم 16036/2025 ورقم 22638/2026 --- الاستخدامات غير المحظورة. لا تُقيَّم الأراضي الواقعة ضمن شريط التراجع تلقائيًا على أنها زراعية: يجب أن تعكس التعويضات القيمة السوقية الفعلية مع مراعاة كل استخدام لا تحظره القيود --- مثل محطة تزويد بالوقود، في القضية التي تم البت فيها. وفي يوليو 2026، اشترطت المحكمة ```valore venale pieno" حتى للأراضي المصنفة كأراضي زراعية، حيث يتعين على الخبير أن يوازن بين الاستخدامات المتوسطة والبديلة عندما تقع قطعة الأرض داخل الحدود الحضرية المحاطة بمناطق سكنية؛ وقد تم رفض عرض بقيمة حوالي 10,000€ استند إلى الإنتاجية الزراعية وحدها.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد توصلت إيطاليا، عبر مسار مختلف، إلى السؤال الذي تدور حوله أيضًا المواد التشيليّة (في الجزء الخاص بأمريكا الجنوبية) والمواد الإسبانية: ما إذا كان التصنيف يحدد القيمة أم يكتفي بوصفها فحسب. الإجابة الإيطالية هي أن التصنيف يحدد الحدود الخارجية لما هو مشروع، والسوق هو الذي يقرر الباقي --- لذا فإن مهمة المُقيّم هي تحديد كل استخدام لا يزال مسموحًا به وتقييم أكثرها قيمة، وليس قراءة تصنيف المناطق والتوقف عند ذلك.

تاريخ الاستحقاق، والمؤشر الخاطئ. يتم تقييم التعويض في تاريخ صدور مرسوم نزع الملكية، ويجب على الخبير المعين من قبل المحكمة إعادة تحديد القيمة السوقية في ذلك التاريخ. إن أخذ تقييم لاحق وتعديله باستخدام مؤشر أسعار المستهلك الوطني أمر غير صحيح، لأن أسعار المستهلك لا تمثل سوق العقارات. تنبيه: تم الإبلاغ عن هذا من مصدر تعليقي واحد والتاريخ المعروض فيه غير متسق داخليًا؛ يجب التحقق من الاقتباس قبل الاعتماد عليه.

Source --- محكمة النقض القضائية المدنية، I رقم 23429/2025 (باللغة الإيطالية): https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenz؛ محكمة النقض رقم 22345/2025، تعليق ANCI (باللغة الإيطالية): https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/؛ محكمة النقض رقم 26240/2025 (باللغة الإيطالية): https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/؛ المحكمة الدستورية رقم 37/2025، الملف الرسمي (باللغة الإيطالية): https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37؛ محكمة النقض رقم 4673/2025، ورقم 4781/2025، ورقم 16036/2025، ورقم 21545/2025، ملخص متخصص (باللغة الإيطالية): https://tutelaespropri.it/؛ المحكمة الجنائية العليا رقم 22638/2026، تعليق (باللغة الإيطالية): https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-d-al-valore-agricolo-al-prezzo-reale/.

المصدر --- Italian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة الدستورية، الحكم رقم 348/2007 (giurcost.org)؛ المادة 37 من مرسوم الرئيس الجمهوري رقم 327/2001 بصيغته المعدلة بموجب القانون رقم 244/2007 ,(Normattiva) \textenglish}https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html{

النرويج والدنمارك وفنلندا --- موقف دول الشمال، و معارضة واحدة

كان الفارق السويدي المذكور أعلاه يبدو، عند بدء هذه الحلقة، كأنه سمة وطنية مميزة. لكنه ليس كذلك. فثلاث من الدول الاسكندنافية الأربع التي شملها الاستطلاع تقدم الآن تعويضات تفوق القيمة السوقية الصرفة، من خلال ثلاث آليات مختلفة، بينما ترفض الدولة الرابعة ذلك.

النرويج: أعلى قاعدتين، وقاعدة ثالثة محدودة. المادة 105 من الدستور تضمن تعويضاً كاملاً --- *fullt vederlag* --- لأي شخص يسلم عقاراته إلى الدولة. ويُنفذ قانون التعويضات (vederlagslova) لعام 1984 ذلك من خلال منح أعلى قيمة من بين تدبيرين: salsverdi (§ 5)، وهو ما قد يدفعه مشترٍ عادي، وbruksverdi (§ 6)، وهي القيمة الاقتصادية للعقارات في استخدامها الحالي أو المتوقع في المستقبل. أما المقياس الثالث، وهو التعويض عن تكاليف إعادة الشراء --- ‘‘utgifter til attkjøp’’، § 7 --- فهو ليس خيارًا حرًّا: فهو ينطبق فقط على المسكن الذي يشغله المالك، أو منزل العطلات، أو المباني التجارية الخاصة بالمالك، وفقط عندما تكون إعادة الشراء ضرورية. وعلى طول العملية، لا يجوز للمالك أن يستفيد ماديًا من هذا التدخل.

فنلندا: قانون مُعدَّل، و-25 في المائة إضافية. تم تعديل قانون الأراضي (lunastuslaki) تعديلاً جوهريًّا بموجب القانون رقم 520/2025، الذي دخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 أغسطس 2025، بهدف معلن يتمثل في تعزيز موقف مالك الأرض وجعل التعويض أقرب إلى التعويض الكامل الذي يضمنه الدستور. وهناك ثلاثة تغييرات مهمة.

تم تعديل الأساس من «*käypä hinta*» إلى «*markkina-arvo*»، القيمة السوقية --- التي وُصفت في مواد الإصلاح بأنها توضيح للمصطلحات وليس تغييرًا في المستوى. والأهم من ذلك، أن القانون لم يعد يرتب طرق التقييم حسب الأولوية: فإن القيمة السوقية تُحدد باستخدام الطريقة أو الطرق الموثوقة التي تؤدي إلى أعلى قيمة للعقار. كما تُضاف الآن زيادة ثابتة بنسبة خمسة وعشرين في المائة (المادة 38 a الجديدة§) تلقائيًا، علاوة على القيمة السوقية، إلى كل من تعويض الأشياء وتعويض الضرر. ويجب أن تؤخذ القيمة الناشئة عن تخطيط استخدام الأراضي في الاعتبار صراحةً.

الدنمارك: لا أكثر ولا أقل. تنص المادة 73 من قانون الملكية العام Grundlov على حرمة الملكية ولا تسمح بنزع الملكية إلا عندما تقتضي المصلحة العامة ذلك، بموجب قانون، وبمقابل تعويض كامل. تفسر المدرسة القانونية الدنماركية التعويض الكامل على أنه قيمة العقارات في السوق والتجارة، بحيث يكون وضع المالك --- وفقًا للصيغة القياسية --- لا أفضل ولا أسوأ مما لو حدث بيع حر عادي. ويمكن رفع دعوى أمام المحاكم بشأن شرعية التعويض ومقداره.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. عند مقارنة هذه الولايات القضائية الأربع في دول الشمال الأوروبي جنبًا إلى جنب، تُبرز هذه الولايات السؤال المحوري لهذا الاستطلاع بشكل أوضح مما تفعله أي منها بمفردها.

تضيف السويد نسبة ثابتة تبلغ خمسة وعشرين في المائة لأن المصادرة غير طوعية. أما فنلندا، فاعتبارًا من أغسطس 2025، ستضيف نفس النسبة البالغة خمسة وعشرين في المائة، وتوجه أيضًا إلى تفضيل الطريقة التي تنتج أعلى قيمة من بين الطرق الموثوقة. أما النرويج فلا

تضيف نسبة مئوية، لكنها تحقق تأثيرًا مشابهًا من الناحية الهيكلية، من خلال منح أعلى قيمة من بين قيمة البيع وقيمة الاستخدام. أما الدنمارك فترفض كل ذلك وتضع المالك في وضع البائع العادي.

والثلاثة الذين يميلون إلى الرأي الإيجابي لا يقولون إن الرقم السوقي غير دقيق. بل يقولون إن القيمة السوقية تقيس ما يحصل عليه البائع المستعد للبيع، وأن الشخص المعروض على المحكمة ليس من هذا النوع. وترد الدنمارك بأن التعويض هو عن العقار وليس عن تردد المالك. وكلا الطرحين متسقان، ولا توجد أي خبرة في التقييم يمكنها التوفيق بينهما، لأن الخلاف يدور حول الغرض من التعويض وليس حول قيمة أي شيء.

بالنسبة للمُقيّمين، فإن النتيجة العملية هي نفسها في الحالات الأربع جميعها. فـ القيمة السوقية هي نتاج عمل المُقيّمين؛ أما الزيادة، أو الاختيار بين الأسس، أو رفض كليهما، فهي من اختصاص المشرع. وتقديمها في تقرير واحد من شأنه أن يحجب المسألة الوحيدة التي هي موضع نزاع فعليًّا.

أما فيما يتعلق بصياغة التعليمات، فإن النتيجة تكون أكثر حدة. ففي فنلندا يُعتبر التوجيه القاضي بتفضيل الطريقة التي تسفر عن أعلى قيمة ملزماً للجهة المكلفة بتحديد التعويض --- وهي «lunastustoimikunta»، أي لجنة نزع الملكية --- وسيتم تفسير التقييم المُعدّ لتلك الجهة على أنه يصب في غير صالحها. أما في النرويج، فإن المقارنة بين قيمة البيع وقيمة الاستخدام تتطلب رأيين بدلاً من رأي واحد.

النرويج --- معدل العائد يظل عند 4 في المائة. في 28 نوفمبر 2025، أصدرت المحكمة العليا النرويجية، في جلسة عقدتها بمجلسها الكبير، القرارين HR-2025-2364-S و HR-2025-2365-S: يظل معدل الرسملة المستخدم في التعويض عن نزع الملكية عند 4 في المائة. يُعد المعدل المحدد قضائيًا أداة غير معتادة، وتكمن أهميته في أنه يزيل عن عاتق المُقيّم الافتراض الوحيد الذي غالبًا ما يحدد الرقم الناتج عن نهج الدخل. أما ما إذا كانت نسبة أربعة في المائة صحيحة أم لا، فهي مسألة أجابت عليها المحكمة الآن مرتين؛ ولا يمكن للمُقيّم أن يفعل شيئًا حيال ذلك.

فنلندا --- تم تعديل القانون، وقرار المحكمة العليا (KKO) رقم 2025:19. يُدرج القانون التعديلي، الذي دخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 أغسطس 2025، زيادة بنسبة خمسة وعشرين بالمائة، وهي نسبة مألوفة بالفعل في السويد. يتناول KKO 2025:19 الاستخدام الأفضل والأعلى ومعاملة الدخل الناتج عن الصواري في الأراضي الحرجية --- وهو مبدأ يبدو ضيق النطاق ولكن له تطبيق واسع، لأن الدخل الناتج عن مبنى قائم على أرض تُقيَّم بخلاف ذلك على أساس خشبها هو بالضبط النوع من مسائل الاستخدام المختلط التي نادرًا ما تجيب عليها عمليات البيع في المقارنة.

السويد --- لم يتغير المعيار، لكن تمت إعادة صياغة الدليل. لا يزال الفصل 4 من دليل التقييم التابع لـ expropriationslagen ينص على القيمة السوقية مضافًا إليها خمسة وعشرون بالمائة. ما تغير خلال هذه الفترة هو التوجيهات: تم تحديث دليل التقييم التابع لـLantmäteriet في 10 يونيو 2026. أما في HFD 2025 فلم يتم ذلك. 36، بتاريخ 15 أكتوبر 2025، رفضت المحكمة الإدارية العليا طلبًا للحصول على حكم مسبق بشأن المعاملة الضريبية لـ *ngsersättning*intrå في حالة رفض قطع الأشجار في الغابات الجبلية --- لذا تظل مسألة كيفية فرض الضريبة على مدفوعات التعويض مفتوحة في الحالة ذاتها التي يكون فيها التعويض نفسه أقل ما يُنازع فيه.

Source --- HR-2025-2364-S و HR-2025-2365-S، مذكرة للممارسين (تُقرأ باللغة النرويجية): https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente؛ قانون التعديل الفنلندي و KKO 2025:19، تنبيه قانوني من Borenius (باللغة الإنجليزية): https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/؛ Lantmäteriet، *Handbok värdering*، تم التحديث في 10 يونيو 2026 (ملف PDF رسمي، باللغة السويدية): https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf؛ HFD 2025 الملاحظة رقم 36 (ملف PDF رسمي، باللغة السويدية): https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf.

المصدر --- Norwegian, Danish and Finnish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تعليق خبير نرويجي على vederlagslova؛ تعليق دنماركي على Grundloven § 73؛ التعليق الفنلندي على إصلاح قانون العمل (lunastuslaki) المؤرخ 1 أغسطس 2025, https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu{/}\textenglish}

بلجيكا --- ضمانة دستورية واحدة، وثلاثة إجراءات إقليمية

الإجراء الدستوري. تنص المادة 16 من الدستور البلجيكي على الضمانة التي يقوم عليها كل شيء آخر: ``Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité'' --- لا يجوز حرمان أي شخص من ممتلكاته إلا لسبب يتعلق بالمصلحة

العامة ، في الحالات وبالطريقة التي يحددها القانون، و مقابل تعويض عادل ومسبق" --- لا يجوز حرمان أحد من ممتلكاته إلا لسبب يتعلق بالمصلحة العامة، في الحالات وبالطريقة التي يحددها القانون، و مقابل تعويض عادل ومسبق. الدستور يحدد المعيار؛ ولا يحدد الإجراء.

التقسيم الإقليمي. أصبح الإجراء الآن إقليمياً. ففي المنطقة الفلمنكية، يخضع نزع الملكية لـ«المرسوم المتعلق بنزع الملكية من أجل المصلحة العامة» الصادر في 24 فبراير 2017 (مرسوم نزع الملكية الفلمنكي، أو «Vlaams Onteigeningsdecreet»؛ الجريدة الرسمية البلجيكية (Belgisch Staatsblad)، 25 أبريل 2017، رقم 2017040219)، الذي دخل حيز التنفيذ في 1 يناير 2018 وتم تعديله آخر مرة بموجب المرسوم الصادر في 8 مارس 2024. أما في منطقة والون، فهو مرسوم Décret relatif à la procédure d'expropriation الصادر في 22 نوفمبر 2018 (رقم 2018206236)، والذي دخل حيز التنفيذ في 1 يوليو 2019. وقد ألغى كل من هذه المراسيم، بالنسبة لمنطقته، القانون الاتحادي الصادر في 26 يوليو 1962 بشأن إجراءات الطوارئ القصوى (Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique)؛ ويُوثّق توحيد Justel القانون الصادر عام 1962 يسجل كل من حالات الإلغاء الإقليمية ويبين أن القانون لا يزال ساري المفعول في منطقة بروكسل العاصمة، حيث يظل الإطار القانوني الاتحادي هو الإجراء المعمول به.

المرسوم الفلمنكي: المعيار والمنتدى. المادة 3، § 5، يعيد تأكيد أن الإجراء الدستوري هو جزء لا يتجزأ من المرسوم نفسه: ``نزع الملكية هو، وفقًا للمادة 16 من الدستور، ممكن فقط مقابل تعويض عادل ومسبق" --- نزع الملكية، وفقًا للمادة 16 من الدستور، لا يكون ممكنًا إلا مقابل تعويض عادل ومسبق. ولا ينص المرسوم على أي صيغة لتقدير القيمة بخلاف تلك التوجيهات. وتُجرى المرحلة القضائية أمام قاضي الصلح (vrederechter): حيث تقوم الجهة المصادرة باستدعاء المالك (المادة 46)؛ ويبت قاضي الصلح في مشروعية نزع الملكية وفي التعويض المؤقت (المواد 48-53، والمبلغ المؤقت في المادة 52، § 1)؛ وعند ثبوت قانونية نزع الملكية، يعين في نفس الحكم خبيرًا (deskundige) --- خبيرًا --- تشمل صلاحياته كلاً من السجل الوصفي للمباني (plaatsbeschrijving) وتقريرًا استشاريًا بشأن التعويض النهائي (المادة 50، § 2). ويتم إيداع التعويض المؤقت في Deposito- en Consignatiekas، صندوق الإيداع الرسمي، في غضون خمسة عشر يومًا (المادة 53). ثم يحدد قاضي الصلح التعويض النهائي (المادة 58، § 1)؛ وإذا كان أقل من المبلغ المؤقت، فإن المالك يسدد الفرق مع الفائدة (المادة 58، § 2). وتنص المواد بشكل منفصل على حق الاستئناف بشأن قانونية القرار و التعويض النهائي (المواد 54--56 و 59--61).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. المادة 62 هي التجاهل العام : ``عند تحديد التعويض عن العقار المصادَر أو الحق العيني، لا يُؤخذ في الاعتبار الزيادة أو النقصان في القيمة الناجم عن الغرض من المصادرة نفسها أو عن تنفيذ الأعمال التي سُمح بالمصادرة من أجلها" --- عند تحديد التعويض، لا يُؤخذ في الاعتبار الزيادة أو النقصان في القيمة الناجم عن الغرض من نزع الملكية نفسها أو عن تنفيذ الأعمال التي سُمح بالمصادرة من أجلها . المادة 63، § 1، توسع نطاق نفس التوجيه ليشمل أحكام الخطة المكانية الجاري تنفيذها (*ruimtelijk uitvoeringsplan*، plan van aanleg، voorkeursbesluit أو ؛(projectbesluit § 2 تقصر هذا الاستثناء القائم على الخطة على الخطط التي تم الانتهاء منها قبل خمس سنوات على الأكثر من تاريخ قرار نزع الملكية. ولا يتضمن المرسوم أي حكم يحدد تاريخ التقييم.

المصادرة الجزئية. يجوز لمالكي الأراضي المنزوعة ملكيتها منها سوى جزء أن يطلبوا من الجهة المصادرة مصادرة كامل الأرض، ``بشرط ألا تكون للأرض المنزوعة ملكيتها، بسبب عمليات نزع الملكية، أيغ قيمة حقيقية بالنسبة للمالك" --- بشرط ألا تكون للأرض المنزوعة ملكيتها أي قيمة حقيقية بالنسبة للمالك بسبب نزع الملكية (المادة 74، § 1)؛ يجوز لمالكي المنشآت التي تمت مصادرة جزء منها المطالبة بمصادرة الجزء غير المصادَر من المنشأة (المادة 74، § 2)، وتُحال القضايا المتنازع عليها إلى قاضي الصلح في الجلسة الأولى (المادة 75).

المرسوم الوالوني، باختصار. المرسوم الوالونيغالصادر في 22 نوفمبر 2018 يحيل المرحلة القضائية إلى محكمة الدرجة الأولى (*tribunal de première instance*) بدلاً من محكمة الصلح، مع تعويض مؤقت لا يقل عن تسعين في المائة من العرض. ويحدد القانون معاييره على النحو التالي: «تُعتبر القيمة ée للعقارات هي المبلغ الذي يُحصل عليه من بيع العقار في ظل ظروف إعلانية عاديةغ بعد وجود عدد كافٍ من الراغبين في الشراء» --- السوقية للممتلكات العقارية هي المبلغ الذي يتم الحصول عليه من بيعها في ظل ظروف إعلان عادية مع وجود سوق كافية من المشترين المهتمين --- تُقدَّر على الأقل بالمقارنة مع عمليات نقل ملكية عقارات مماثلة تمت في تاريخ أقرب ما يمكن من تاريخ الحكم المؤقت (المادة 53). تنص المادة 56 على عدم أخذ الأمرين في الاعتبار: لا تُؤخذ في الحسبان الزيادة في القيمة أو النقصان في القيمة الناجم عن المخطط أو الخطة أو النطاق قيد التنفيذ، ولا ما ينجم عن تنفيذ الغرض المتعلق بالمنفعة العامة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تبدأ عملية نزع الملكية البلجيكية على مستوى المنطقة، لأن المنطقة هي التي تحدد الإجراء والمحكمة المختصة وصياغة قرار نزع الملكية: ينص المرسوم الفلمنكي على تعويض عادل ومسبق بغرض نزع الملكية، مع استثناء الأعمال (المادة 62)، وفي غضون خمس سنوات، تُستثنى خطة التنفيذ أيضًا (المادة 63)؛ ويحدد المرسوم الوالوني القيمة السوقية ويستند إلى عمليات المقارنة مع

العقارات الموضوعة في حكم مؤقت؛ أما في بروكسل، فلا يزال الإجراء الاتحادي لعام 1962 ساريًا. في فلاندرز، يستند الرقم الذي يحدده قاضي الصلح إلى خبير واحد معين من قبل المحكمة، حيث يُنص في حكم التعيين نفسه على تقريره الاستشاري بشأن التعويض النهائي، ولا يدعم الاستيلاء الجزئي المطالبة بالاستيلاء الكامل إلا عندما لا يكون للجزء المتبقي أي قيمة حقيقية بالنسبة للمالك.

RvVb-A-0327-2526 --- بمجرد إحالة القضية إلى مجلس الطعون في التراخيص (vrederechter). في 11 ديسمبر 2025، قضت هيئة الطعون في التراخيص (Raad voor Vergunningsbetwistingen) بأنه بمجرد أن يُحال الأمر إلى قاضي الصلح (vrederechter) --- تفقد هيئة التخطيط اختصاصها بشأن القرار النهائي (onteigeningsbesluit). وهذا الحكم يتعلق بالاختصاص القضائي، و يحدد المكان الذي تُبت فيه فعليًا نزاعات التعويض الفلمنكية: أمام قاضٍ منفرد في محكمة الدرجة الأولى، وليس أمام المحكمة الإدارية التي راجعت قرار التخطيط.

Source --- ،RvVb-A-0327-2526 11 ديسمبر 2025، ملف PDF رسمي (للقراءة باللغة الهولندية): https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في النصوص الموحدة على منصة Justel والمستضافة على البوابة الرسمية ejustice.just.fgov.be: مرسوم مصادرة الأراضي الفلمنكي (النسخة الموحدة السارية حتى مرسوم 8 مارس 2024)، وcret éd الوالوني الصادر في 22 نوفمبر 2018، و القانون الاتحادي الصادر في 26 يوليو 1962 (الذي تسجل نسخته الموحدة الإلغاءات الفلمنكية والوالونية واستمرار سريانه في بروكسل). تمت قراءة المادة 16 من الدستور على الرابط senate.be. لم يتم الحصول بنجاح على ملف PDF لنشر المرسوم الفلمنكي في «»، لذا فإن أرقام المواد هي كما تظهر في النص الموحد على موقع Justel. أما بالنسبة للسوابق القضائية البلجيكية، فقد تمت قراءة RvVb-A-0327-2526 المذكورة أعلاه، وهي تتناول مسألة الاختصاص القضائي وليس التعويض.

المصدر --- Dutch and French, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 فبراير 2017 (numac 2017040219) و Décret wallon du 22 نوفمبر 2018 (رقم 2018206236)، نصوص جوستيل الموحدة، بوابة العدل الفيدرالية البلجيكية, \textenglish{https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel}

لوكسمبورغ --- إجراء يعود إلى عام 1979، وقاعدة تتعلق بالتاريخ أُضيفت بموجب قوانين التخطيط

القانون. يخضع نزع الملكية لأحكام قانون 15 مارس 1979 بشأن نزع الملكيةé العامة (Mémorial A --- الجريدة الرسمية لوكسمبورغ --- ° 25 من 28 مارس 1979، ص. 500)، الذي ألغى قانون 17 ديسمبر 1859 (المادة 55). وقد اطلعت الإدارة على القانون في الجريدة الرسمية الأصلية وفي النسخة الموحدة السارية اعتبارًا من 24 أبريل 2018، والتي تسجل ثلاثة قوانين تعديلية: قانون 25 يونيو 2004 (اختصاص قاضي الصلح وإجراءاته)، وقانون 30 يوليو 2013، وقانون 17 أبريل 2018 (وكلاهما يتعلق بـ «*aménagement du territoire* » (تخطيط استخدام الأراضي) ، حيث أعاد الأخير صياغة ما أدرجه الأول). يتم تنفيذ نزع الملكية «par autoritéé de justice» --- بـ سلطة القضاء (المادة 1er).

ينص الدستور على هذا الإجراء. ولا ينص قانون عام 1979 على أي صيغة لتقدير القيمة. وهذا الإجراء دستوري: المادة 36 من الدستور في النص المنقح الساري المفعول منذ 1 يوليو 2023 تنص على أنه «Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi» --- لا يجوز حرمان أحد من عقاره إلا لأسباب تتعلق بالمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل، في الحالات وبالطريقة التي يحددها القانون.

من يحدد المبلغ. تُعلن المنفعة العامة بموجب القانون أو بموجب *arrêté grand-ducal* الذي يوافق على مخطط قطعة الأرض (المادة 12)، على أن يتم الاستيلاء عليها خلال الفترة التي يحددها المرسوم، بحد أقصى خمس سنوات. في المرحلة التوافقية، يجوز لمسؤولي إدارة التسجيل والممتلكات (administration de l'enregistrement et des domaines) التوصل إلى اتفاق بشأن التعويض حتى حد معين، أما ما يتجاوز هذا الحد فيتولى البت فيه لجنةé d'acquisition de l'État (المادة 13). وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، يقوم الجهة التي تقوم بعمليات نزع الملكية برفع القضية أمام محكمة الاستئناف (*tribunal d'arrondissement*) المعنية بوضع العقارات (المادة 23). وعندما تقبل المحكمة الطلب، فإنها تحدد، عن طريق تقييم موجز في نفس الحكم، تعويضات مؤقتة لا تقل عن تسعين في المائة من المبلغ الذي عرضه الجهة المنزوعة ملكيتها، وتعيّن في نفس الحكم خبيرًا واحدًا أو ثلاثة خبراء لإعداد السجل الوصفي للعقارات وتقييمها، مع تكليف قاضٍ بإعداد تقرير والتواجد في الموقع برفقة الأطراف والخبراء (المادة 28). ويقوم الخبراء، الذين يؤدون اليمين في الموقع (المادة 30)، بتقديم تقرير يتضمن «l'ét valuation motivée des indemnités qu'ils proposent» --- التقييم المبرر للتعويضات التي يقترحونها (المادة 33) --- بعد الاستماع إلى الأطراف (المادة 34)؛ ويصدر الحكم الذي يحدد التعويض في غضون شهر من تقديم المرافعات (المادة 35)، على أن يُودع أي مبلغ إضافي يزيد عن التعويض المؤقت في صندوق الإيداعات (المادة 36).

قاعدة التاريخ والاستثناء. المادة 12 مكرر ، التي أُضيفت بموجب القانون الصادر في 30 يوليو 2013 وأُعيدت صياغتها بموجب القانون الصادر في 17 أبريل 2018، تنص على كلا الأمرين فيما يتعلق بعمليات نزع الملكية المرتبطة بأدوات التخطيط الحكومية. أولاً، عدم المراعاة: «Quelle que soit la nature des biens, il ne peut ê tre tenu compte, mê me lorsqu'ils sont constaté s par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de réé rence viséà s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation ،l'aliné a suivant des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol" --- مهما كانت طبيعة الأصول، لا يجوز أخذ التغيرات في القيمة التي طرأت منذ تاريخ الإشارة في الاعتبار، حتى إذا كانت مدعومة بسندات بيع، إذا كانت ناجمة عن احتمال إجراء تعديلات على قواعد استخدام الأراضي الناشئة عن الخطط التوجيهية القطاعية أو خطط استغلال الأراضي. ثم التاريخ: تُقيَّم الأصول مع الأخذ في الاعتبار فقط قيمة الأصل كما كانت في اليوم السابق للنشر الأول في الجريدة الرسمية لـ قرار مجلس الوزراء الصادر بموجب المادة 12، الفقرة 2، أو المادة 19، الفقرة 2، من قانون 17 أبريل 2018 بشأن تخطيط استخدام الأراضي --- ``Il est cependant tenu compte de l'é volution gé né rale du prix des biens": يتم، مع ذلك، أخذ التطور العام للأسعار في الاعتبار. خارج نطاق حالات التخطيط المنصوص عليها في المادة 12 مكرر، لا يحدد القانون أي تاريخ تقييم.

الباقي، والمقاصة، والتلاعب. أما المباني التي يجب الاستحواذ على جزء منها فيتم شراؤها بالكامل إذا طلب المالك ذلك قبل صدور الحكم الذي يأمر بتسوية التعويض؛ وينطبق الأمر نفسه على أي قطعة أرض تقل مساحتها، نتيجة لعملية الفصل ، إلى ربع مساحتها الإجمالية، شريطة ألا يمتلك المالك أرضاً متاخمة مباشرةً وأن تقل مساحة القطعة المُقلصة عن عشرة أرات، حيث يُعد الأر واحد مائة متر مربع (المادة 37). تسمح المادة 38 بالمقاصة : `` Si l'exé ction des travaux doit procurer une augmentation de valeur immé diate et spé ciale au restant de la proprié té , cette augmentation peut ê tre prise en considé ration dans l'é valuation du montant de l'indemnité " --- حيث إن تنفيذ الأعمال سيؤدي إلى زيادة فورية وخاصة في قيمة الجزء المتبقي، فإن هذه الزيادة يمكن أخذها في الاعتبار عند تقييم التعويض. لا تستحق الإنشاءات والمزارع وفتح المحاجر و التحسينات أي تعويض إذا اقتنعت المحكمة بأنها أُجريت بهدف الحصول على تعويض أعلى (المادة 39). الأرض التي تم الاستيلاء عليها دون استخدامها في الأغراض العامة يجوز استردادها من قبل المالك السابق، على أن يحدد المحكمة السعر بحد أقصى يبلغ التعويض الذي تم الحصول عليه (المادة 51).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تعتبر تعليمات لوكسمبورغ إجراءً دستوريًا للتعويض العادل يُدار من خلال خبراء تعينهم المحكمة: فالقانون ينص على الإجراءات، لا على المنهجية، والتقييم المبرر الوارد في المادة 33 هو الوثيقة التي تستند إليها محكمة الدائرة في اتخاذ قراراتها. وحيثما يتم الاستيلاء تنفيذاً لخطة رئيسية قطاعية أو خطة لاستخدام الأراضي، تحكم المادة 12 مكرر كلا طرفي المهمة --- القيمة اعتباراً من اليوم السابق للنشر الأول لقرار قرار مجلس الوزراء ذي الصلة، مع ربطها بمؤشر التضخم العام فقط، مع استبعاد التغيرات في القيمة المتوقعة للخطة حتى عندما تكون موثقة في عمليات البيع. يُطبق المقاصة المنصوص عليها في المادة 38 على الجزء المتبقي، لذا في حالة المصادرة الجزئية، يتم تفصيل التحسن الفوري والخاص للأرض غير المصادرة، ولا يتم تجاهله، و تنص المادة 37 على حدود محددة للمالك للمطالبة بالمصادرة الكاملة.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة القانون في النص الأصلي المنشور في الجريدة الرسمية A Mémorial n°25 من 28 مارس 1979، تم استرجاعه بصفته ملف PDF الرسمي لـ (Legilux وفي النسخة المجمعة لـ Legilux السارية اعتبارًا من 24 أبريل 2018 ،(HTML) والتي تسرد القوانين المعدلة الصادرة في 25 يونيو 2004، و30 يوليو 2013، و17 أبريل 2018؛ والمواد 28 و33 و35 و 37 و38 و39 و51 متطابقة من حيث المضمون في كلا النصين فيما يتعلق بكل ما ورد هنا، ولا تظهر المادة 12 مكرر إلا في النص الموحد، كما هو مذكور. تمت قراءة المادة 36 من الدستور في النص الدستوري الموحد لـ «ليجيلوكس» (Legilux) الساري اعتبارًا من 1 يوليو 2023. لم تتم قراءة أي قرار صادر عن محكمة لوكسمبورغية أو المحكمة الدستورية بشأن تقييم نزع الملكية؛ ولم يتم العثور على أي قرار .

المصدر --- French, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون 15 مارس 1979 بشأن نزع الملكية لأسباب تتعلق بالمصلحةة العامة، A Mémorial n°25 الصادر بتاريخ 28 مارس 1979، ص. 500، والنص الموحدة الساري المفعول اعتبارًا من 24/04/2018، Legilux (الجريدة الرسمية لدوقية لوكسمبورغ الكبرىة لوكسمبورغ)، \textenglish}https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424{

النمسا --- Verkehrswert، وقانون التقييم الذي صيغ خصيصًا للمحاكم

الحد الأدنى الدستوري. المادة 5 من قانون الأساس (Staatsgrundgesetz) المؤرخ 21 ديسمبر 1867 بشأن الحقوق العامة للمواطنين (StGG، RGBl. رقم 142/1867 --- ،Reichsgesetzblatt RGBl، الجريدة الرسمية الإمبراطورية)، التي لا تزال سارية المفعول باعتبارها قانونًا دستوريًا، تنص على ما يلي: ``Das Eigenthum ist unverletzlich. لا يجوز نزع الملكية ضد إرادة المالكümers إلا في Fällen وبالطريقة التي يحددها القانون" --- الملكية مصونة؛ ولا يجوز نزع الملكية ضد إرادة المالك إلا في الحالات وبالطريقة التي يحددها القانون.

لا يوجد قانون موحد: قانون السكك الحديدية هو النموذج. لا توجد في النمسا قانون عام لنزع الملكية؛ حيث تتضمن القوانين القطاعية قواعد التعويض، ويشير العديد منها إلى قانون السكك الحديدية، Eisenbahn-Enteignungsentschä digungsgesetz (EisbEG، BGBl. رقم 71/1954 --- ،Bundesgesetzblatt BGBl. ، الجريدة الرسمية الاتحادية --- تم تعديله آخر مرة بموجب BGBl. I رقم 111/2010). ويتمثل الإجراء في التعويض الكامل، وليس بقيمة محددة: ``Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile gemä ß § 365 ABGB. schadlos zu halten" --- يجب على شركة السكك الحديدية تعويض الطرف المنزوعة ملكيته عنها عن جميع الأضرار المالية الناجمة عن نزع الملكية، وفقًا لـ § 365 من القانون المدني (§ 4، الفقرة 1 من قانون السكك الحديدية .((EisbEG) يُؤخذ في الاعتبار الأضرار التي تلحق بحاملي حق الانتفاع (--- وهو حق مدني في استخدام عقارات الغير والحصول على عائداتها دون امتلاكها)، والمستخدمين والمستأجرين (§ 5). أما الاستثناءات فهي في § 7: الظروف التي من الواضح أنها أُحدثت بهدف إثبات مطالبات أعلى لا تؤخذ في الاعتبار (الفقرة 1)، و``Der Wert der besonderen Vorliebe, dann eine Werterhö hung erfä hrt ßdigung au ä er Betracht" --- قيمة الميل الخاص (: الارتباط الشخصي أو العاطفي للمالك)، وأي زيادة في القيمة التي يكتسبها موضوع نزع الملكية نتيجة لبناء السكك الحديدية، تظل خارج نطاق الحساب .Abs) 2). يُدفع التعويض نقدًا (§ 8، الفقرة 1).

المصادرة الجزئية. § 6 قانون المصادرة الاقتصادية :(EisbEG) عندما تكون ملكية جزء من الأرض منزوعة ملكيتها، فإن تحديد التعويض لا يراعي فقط قيمة الأرض التي تم التنازل عنها، بل يراعي أيضًا انخفاض قيمة الجزء المتبقي --- حيث يتم التعويض عن انفصال الجزء المنزوع ملكيته وانخفاض قيمته ضمن نفس التعويض.

من الذي يقوم بالتقييم، ومتى يمكن إعادة النظر في المبلغ. تقرر السلطة الإدارية نزع الملكية وتحدد التعويض في «Enteignungsbescheid»، أي قرار نزع الملكية (§ 17، الفقرة 2 من قانون نزع الملكية .((EisbEG) ويجوز لأي من الطرفين بعد ذلك، في غضون ثلاثة أشهر من صدور القرار بشكل نهائي، أن يطلب إعادة تحديد التعويض من قبل Landesgericht المختصة (المحكمة الإقليمية): ``يحق للطرف الذي تم مصادرة ممتلكاته وشركة السكك الحديدية أن يطلبا، في غضون ثلاثة أشهر من دخول قرار المصادرة حيز التنفيذ، (Rechtskraft) تحديد التعويض ä لدى المحكمة الإقليمية المختصة ä ... " (§ 18، الفقرة 1). في حالة عدم التوصل إلى اتفاق، «das hat diese Gericht festzusetzen» --- تقوم المحكمة بتحديدها (§ 22، الفقرة 1). قانون العقوبات الاتحادي ß 1971 (BStG 1971، BGBl. رقم 286/1971) يوضح النمط القطاعي للطرق الاتحادية: «يحق للمصادَر üü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (§ 1323 "ABGB)(§ 18, .Abs 1)؛ يتم تجاهل الزيادات في القيمة الناتجة عن مشروع الطريق، ويتم أخذ انخفاض قيمة الجزء المتبقي في الاعتبار، ويجوز للمالك الذي لم يعد الجزء المتبقي من ممتلكاته صالحاً للاستخدام في الغرض السابق أن يطالب بالاستحواذ على كامل العقار، ويشير التعويض إلى حالة التخصيص (Widmung) الساري عند علم البلدية بنوايا التخطيط الاتحادية في الإشعار العام الخاص بمنطقة التخطيط أو المشروع. ويتم تحديد المبلغ في قرار نزع الملكية بناءً على رأي خبراء محلفين ومحايدين يلتزمون بـ §§ 4 إلى 8 EisbEG (§ 20، الفقرة 2 من قانون الضرائب الاتحادية ؛((BStG) ويُرفع الطعن بشأن المبلغ إلى المحكمة الإقليمية (Landesgericht) في غضون ثلاثة أشهر، مع تطبيق إجراءات قانون تعويضات المصادرة (EisbEG) (§ 20، الفقرتان 3 و 5).

قانون التقييم. وفي المرحلة القضائية، يتم تقنين هذه الطريقة: قانون تقييم العقارات (القانون الاتحادي بشأن ü التقييم القضائي للعقارات ---، LBG. BGBl. رقم 150/1992) ينطبق على تقييم العقارات «في جميع الإجراءات القضائية» --- في جميع الإجراءات القضائية (§ 1). مقياسه الافتراضي: «ما لم ينص القانون أو المعاملات القانونية ä على خلاف ذلك، يجب تحديد القيمة السوقية للشيء» (§ 2، الفقرة 1)؛ التعريف: ``Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräu erung der Sache üblicherweise im ß redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann" --- القيمة السوقية هي السعر الذي يمكن عادةً الحصول عليه مقابل الشيء عند البيع في المعاملات التجارية النزيهة (§ 2، الفقرة 2)؛ الميل الخاص وغيره من العوامل الشخصية غير الاقتصادية المحددة للقيمة لا تدخل في عملية التحديد (§ 2, .Abs 3). §§ 3 to 7 تقنن مناهج المقارنة والدخل والتكلفة (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) وتترك اختيار المنهج للخبير وفقًا لأحدث ما توصلت إليه العلوم والممارسات السائدة في السوق. وتستعين المحكمة بخبير محلف قضائيًا في التخصص ذي الصلة (§ 8، الفقرة 1)، حيث يتم تحديد تاريخ التقييم الحاسم (Stichtag) في الإجراءات (§ 8، الفقرة 2) --- ولا يتطرق قانون EisbEG نفسه إلى تاريخ التقييم، ويقتصر قانون BStG على ترسيخ حالة تقسيم المناطق كما هو موضح أعلاه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد تقييم نزع الملكية النمساوي عملية تحديد «القيمة السوقية» (Verkehrswert) بموجب قانون الأراضي (LBG) بمجرد وصول القضية إلى المحكمة، مع تطبيق نموذج التعويض وفقًا لقانون نزع الملكية الطارئ (EisbEG) طوال العملية. حيث يجب أن يعوض المبلغ المالك عن جميع الخسائر المالية، مع احتساب انخفاض قيمة الجزء المتبقي ضمن مبلغ التعويض (§ 6 ،EisbEG)

مع احتساب الزيادة الناتجة عن المشروع وأي قيمة مرتبطة بالتفضيل الخاص خارج نطاقه (§ 7، الفقرة 2). تُعتبر الاختصاصات ذات المرحلتين أمرًا مهمًا بالنسبة للتنازل: حيث يحدد القرار الإداري مبلغًا بناءً على شهادة خبير محلف، ويكون أمام أي من الطرفين ثلاثة أشهر لإحالة المسألة إلى محكمة الولاية ،(Landesgericht) حيث يحكم قانون LBG الإجراءات ويشترط تحديد «Stichtag» (التاريخ المرجعي) الحاسم. بالنسبة لمصادرة الأراضي المخصصة للطرق، فإن تقسيم المناطق الذي يجب تقييمه هو ذلك الموجود قبل الإعلان عن نية التخطيط الاتحادية، مما يستبعد التغييرات التخطيطية في أي اتجاه من تلك النقطة فصاعدًا.

1783/2025 E VfGH --- الصمت لا يُعتبر حق نقض. في 7 أكتوبر 2025، قضت المحكمة الدستورية بأن المالك لا يمكنه منع عملية نزع الملكية برفضه الدخول في مفاوضات: فالمحاولات الجادة لإجراء عملية شراء عن طريق التفاوض تستوفي الشرط المسبق، ولا يلزم الحصول على رد. تكون النتيجة المتعلقة بالتقييم غير مباشرة ولكنها حقيقية --- فالشرط القانوني المتمثل في تقديم عرض حقيقي مسبق هو شرط يتعلق بالعرض نفسه، وليس بالرد عليه، لذا فإن التقييم الداعم لذلك العرض يتحمل العبء الكامل لإثبات أن المحاولة كانت جادة.

Source --- 1783/2025 E VfGH، مذكرة للممارسين (تُقرأ باللغة الألمانية): https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht-%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في النصوص الموحدة على البوابة الرسمية لـ RIS (ris.bka.gv.at): المادة 5 من قانون الحماية من التهويل (StGG)؛ قانون التمويل الانتخابي المؤقت (EisbEG) §§ 4، 5، 6، 7، 8، 17، 18 و22 (الفقرة 1)؛ قانون BStG لعام 1971 §§المادة 18 و 20؛ LBG §§ 1، 2، 3--7، 8، 9 و10. المقاطع المقتبسة هي حرفياً من RIS؛ بالنسبة لـ BStG § 18، الفقرة 1، تم اقتباس الجملة الأولى فقط حرفياً، أما بقية الفقرة فقد تم تلخيصها من نص .RIS لم يتسن التحقق من أي قرار قضائي نمساوي صادر في الفترة 2024--2026 بشأن التعويض عن نزع الملكية على نظام RIS خلال هذه الجولة من التحقق. تم الاطلاع على قرار المحكمة الدستورية (VfGH) رقم 1783/2025 E، المذكور أعلاه، في مذكرة للممارسين القانونيين وليس في نص القرار المنشور في .RIS

المصدر --- German, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون تقييم العقارات، (LBG) BGBl. رقم 150/1992)، وقانون تعويضات مصادرة السكك الحديدية(EisbEG)ä، BGBl. رقم 71/1954) وقانون الطرق الاتحادية ß لعام 1971، الصيغ السارية ، نظام المعلومات القانونية الاتحادي (RIS), \textenglish}https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen{&قرنون=10003036

إستونيا --- الاستحواذ لمصلحة العامة، نزع الملكية كخطوة أخيرة

القانون. القانون الناظم هو قانون «*Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*» (KAHOS) --- قانون الاستحواذ على العقارات لمصلحة العامة، وفقًا للترجمة الإنجليزية التي نشرتها «Riigi Teataja» (الجريدة الرسمية، الصحيفة الرسمية لإستونيا) --- الذي تم إقراره في 6 يونيو 2018 ودخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 يوليو 2018. وقد ألغت المادة § 48 منه القانون السابق *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*، (KASVS قانون نزع الملكية لعام 1995) بالعبارة التالية: ``Kinnisasja sundvõõ قانون نزع الملكية تُنْكَرُ صِحَّتُهُ" --- تم إلغاء قانون نزع الملكية --- وتكمل المادة § 41 بموجب القانون القديم فقط تلك الإجراءات التي تم اتخاذ قرار نزع الملكية فيها قبل 1 يوليو 2018. وبالتالي، فإن أي تعليمات تشير إلى قانون نزع الملكية تُطبق، بالنسبة لأي إجراءات بدأت منذ منتصف عام 2018، على هذا القانون بدلاً من ذلك. النص الموحد المذكور هنا هو RT I، 2024.12.04، 10، الساري المفعول منذ 1 يناير 2025.

تفسر بنية القانون عنوانه: حيث تقوم الدولة أو البلدية أولاً بإجراء عملية استملاك إدارية تهدف إلى التوصل إلى اتفاق مع المالك (§§ 22, 26--27)، ولا تنتقل المسألة إلى قرار نزع الملكية رسمي إلا في حالة عدم التوصل إلى اتفاق (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). قواعد التعويض الواردة في الفصل 3 هي نفسها في كلا المسارين.

ينص هذا الإجراء. § 11(1)--(2) على ما يلي: يجب على المشتري أن يدفع للمالك مقابلًا (tasu)، و«يتألف المقابل من قيمة العقار väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest، إذا كان هناك ضرر مالي وفقدان للدخل، إذا كان ذلك الناجم عن عملية الاستحواذ مباشرة. § تنص المادة 12(3) على المبدأ المنظم في شكل التقييم: يُجرى التقييم لغرض التعويض، ويعني التعويض إعادة الشخص المتضرر ``إلى وضع أقرب ما يمكن إلى الوضع الذي كان سيكون عليه لو لم يحدث الاستحواذ."

يتم الاستناد إلى القيمة السوقية (*turuväärtus*)، مع استثناء واحد محدد. بموجب المادة § 12(5)، تُقيَّم العقارات المُشيد عليها وفقًا للقيمة السوقية للعقار أو بمجموع القيمة السوقية للأرض وتكلفة تشييد المبنى بعد خصم الاستهلاك، أيهما أعلى؛ وحيثما يتم الحصول على العقار من شخص طبيعي ويحتوي على المبنى المستخدم كمسكن لذلك الشخص، فإن التقييم يستند إلى مجموع القيمة السوقية للأرض وتكلفة تشييد المبنى (تعديل RT I، 2023.07.06، 2، ساري المفعول اعتبارًا من 16 يوليو 2023). ولا يحدد القانون في أي موضع من مواضعه معنى القيمة السوقية؛ وتنص المادة 12(7) من قانون التقييم العقاري (§) على أن يتم إعداد تقرير التقييم «مع مراعاة الممارسات السليمة في مجال التقييم» (*hindamise hea tava*).

التاريخ. § 11(5): ``Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga، millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse'' --- يتم تحديد المقابل اعتبارًا من التاريخ الذي قام فيه خبير تقييم محترف أو السلطة التي تدير الإجراءات بتحديد قيمة العقار لأول مرة في إطار الإجراءات. وحيثما كان ذلك مبررًا، يجوز للسلطة تحديث تاريخ تحديد القيمة.

من يقوم بالتقييم. تقوم السلطة المكلفة بإجراء الإجراءات بترتيب عملية التقييم (§ 12(1)). وبموجب § 12(2)، بصيغته المعدلة التي دخلت حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 يناير 2025 (RT I، 2024.12.04، 1)، يتم التقييم إما عن طريق التكليف بمثمن عقاري حاصل على شهادة مهنية من المستوى 7 بموجب قانون المهن، أو يتم تحديده من قبل *Maa- ja Ruumiamet* --- مجلس الأراضي والتخطيط المكاني --- بناءً على بيانات المعاملات الموجودة في قاعدة بيانات المشروع المحفوظة بموجب قانون السجل العقاري وتحليل السوق؛ ويجوز للسلطة أيضًا تطبيق منهجية معتمدة بموجب قانون تقييم الأراضي، أو قانون الحفاظ على الطبيعة، أو قانون الأصول الحكومية، أو أي قانون آخر ذي صلة.

ما لم يُأخذ في الحسبان. § 8(2) هي القاعدة الوحيدة للاستثناء في القانون: فالالتزامات المتحملة، وفقدان الدخل الناجم عنها، والتحسينات التي أُجريت على العقار بعد تسليم إشعار إجراءات الاستملاك لا تُتَعَوَّض عنها. ولا يتضمن القانون أي نص ينص على استبعاد الزيادة أو النقصان في القيمة الناجم عن مشروع السلطة المُصادرة (في الولايات المتحدة، الجهة المُصادرة) من التقييم، ولا يُسمح بمقاصة التحسينات من المبلغ المتبقي.

المصادرة الجزئية. عندما يتم الاستحواذ على جزء فقط من عقار ويؤدي ذلك إلى تقسيم العقار أو فقدانه لقيمته بحيث يصبح من غير الممكن استخدام ذلك الجزء لغرضه المقصود، يجوز للمالك أن يطالب بالاستحواذ على العقار بأكمله (أو جزء إضافي منه)، أو بإجراء توحيد للأرض (§ 10(1))؛ وعلى العكس من ذلك، إذا كان الغرض يمكن تحقيقه بمصادرة جزء منها، يجوز للمالك أن يطالب بعدم مصادرة الباقي (§ 10(2)). §تنص المادة 12(4) على قاعدة التقييم للجزء المقتطع (*ralõige*ä): يُقيَّم الجزء المقتطع القابل للاستخدام بمفرده كعنصر محتمل للبيع؛ أما الجزء المقتطع غير القابل للاستخدام بمفرده فيُقيَّم بناءً على الانخفاض في السوقية للعقار ككل الناجم عن الجزء المقتطع وعن التغير في البيئة المحيطة. § 13 تنص على أن من الأمور المستحقة التعويض، باعتبارها أضرارًا مالية مباشرة لحقت بالأرض المحتفظ بها، من بين بنود أخرى، أن تصبح أعمال البناء أو التحسينات عديمة الفائدة، و فقدان أو انخفاض إمكانية البناء، وفقدان أو إطالة مدة الوصول إلى طريق عام.

تعويضات إضافية. هناك ثلاثة مبالغ تُضاف إلى المقابل، ولا يُعتبر أي منها ناتجًا عن التقييم. رسوم تحفيزية (motivatsioonitasu) بنسبة عشرين في المائة من المقابل --- بحد أدنى 8.0 ضعف الحد الأدنى و50 ضعف متوسط الراتب الشهري الإجمالي على الصعيد الوطني --- تُدفع مقابل التوصل إلى اتفاق في إجراءات الاستحواذ (§ 15)؛ يُدفع عشرة في المائة من المقابل التعويض عن فقدان مسكن يُستخدم للسكن (§ 16)؛ و يتم تعويض التكاليف الإجرائية، بما في ذلك تكلفة إعداد تقرير تقييم مقارن، بمعدل ثابت مع بدل تجاوز موثق (§ 17). وتتلقى البلدية التي يتم الاستيلاء على أراضيها المقابل المالي دون أي من الإضافات §§ 15--17 (§ 11(2[1])).

إستونيا دولة عضو في الاتحاد الأوروبي وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان؛ ويُعتبر تحديد مقدار التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذا الاستطلاع، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. التوجيه الإستوني هو توجيه تعويضي يُطبق من خلال السوقية، وهناك ثلاث سمات منه تنظم العمل بشكل مباشر. التاريخ إجرائي، وليس قضائي: تُؤخذ القيمة اعتبارًا من أول تحديد لها في الإجراءات، مع إمكانية التحديث، لذا فإن تقرير المُقيّم نفسه قد يحدد تاريخ التقييم لكل ما يلي ذلك. ويستبدل الاستثناء المتعلق بالعقارات السكنية الوارد في § 12(5) أساس «قيمة الأرض زائد تكلفة البناء» بالقيمة السوقية في الحالة ذاتها --- وهي المنزل الذي يشغله مالكه --- حيث يتباعد هذان الأساسان في أغلب الأحيان، وتأخذ القاعدة العامة للعقارات المُحسَّنة الأعلى من بين هذين الأساسين. أما النسب المئوية الواردة في §§ 15--16 فهي إضافات قانونية لها حدود دنيا وقصوى خاصة بها، ويجب الإبلاغ عنها بشكل منفصل عن القيمة التي تُحسب على أساسها.

ملاحظة التحقق --- تم الاطلاع على الأحكام الواردة أعلاه في النص الموحد الإستوني الساري المفعول اعتبارًا من 1 يناير 2025 (RT I، 2024.12.04، 10) المستمد من واجهة برمجة التطبيقات العامة لـ Riigi Teataja، إلى جانب الترجمة الإنجليزية التي نشرتها Riigi Teataja (التوحيد 523122024011)؛ والنص الإستوني هو النص المرجعي. تم التحقق من إلغاء قانون KASVS في النص الأصلي لسن قانون KAHOS (RT I، 2018.06.29، 1)، § 48. جميع المقاطع المقتبسة مأخوذة حرفياً من تلك النصوص. لم يُطلع على أي قرار قضائي يطبق القانون؛ ولم يتم إجراء أي بحث في السوابق القضائية بشأن هذه المسألة، ولم يتم الإبلاغ عن أي قرار صادر في الفترة 2024-2026 .

المصدر --- Estonian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS)، النص الكامل RT I، 2024.12.04، 10؛ الترجمة الإنجليزية ``قانون الاستحواذ على العقارات لمصلحة العامة''، Riigi Teataja, \textenglish}https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010{

لاتفيا --- نزع الملكية بموجب قانون خاص، ورسوم استخدام الأراضي الإجبارية التي تم إبطالها

القانون. إن مصادرة الممتلكات لأغراض المصلحة العامة تخضع لأحكام *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekus-tamā īpašuma atsavināšanas likums* --- قانون مصادرة العقارات اللازمة لأغراض المصلحة العامة --- الذي تم اعتماده في 14 أكتوبر 2010 ودخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 يناير 2011؛ ويشمل النص الموحد الوارد هنا القوانين المعدلة الصادرة في 14 أبريل 2016 و31 مارس 2022 و13 فبراير 2025. ويتميز هيكل القانون بما يلي: تسعى المؤسسة المستحوذة أولاً إلى التوصل إلى اتفاق طوعي، وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، يجوز نزع الملكية «فقط في حالات استثنائية مقابل تعويض عادل وفقط على أساس قانون محدد» (المادتان 4 و5) --- قانون منفصل صادر عن البرلمان الأيمي (Saeima) بشأن تلك العقارات بالتحديد.

ينص القانون رقم ، المادة 21، على ذلك في جملة واحدة: ``Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim'' --- يجب تحديد تعويض للمالك السابق يضمن له وضعًا ماليًا مكافئًا لوضعه المالي السابق. تنص المادة 22(1) على التكوين التالي: يتألف التعويض من السوقية (*tirgus vērtība*) للعقار وتعويض عن الخسائر التي لحقت بالمالك بسبب التصرف في العقار --- وفي حالة التصرف في جزء منه، بسبب استخدام الجزء الذي تم التصرف فيه. وإذا كانت العقارات هي المسكن الوحيد للمالك، وكان يسكن فيها في يوم إرسال الإخطار، تزيد المؤسسة التعويض بنسبة خمسة في المائة من القيمة السوقية (المادة 22(4)). أما الخسائر التي تتعهد المؤسسة بتعويضها عينيًا --- عن طريق إنشاء هياكل هندسية أو شبكات اتصالات على نفقتها الخاصة --- فلا تُدرج في التعويض (المادة 24).

التاريخ. تُحدد القيمة السوقية «وفقًا لاستخدام العقار الذي بدأ وفقًا لمتطلبات القوانين واللوائح السارية في يوم التفتيش» (المادة 22(2)) --- «أبسكو» (š) «أناس دينا» (anas ،diena) أي يوم التفتيش، هو تاريخ القيمة وتاريخ الاستخدام في آن واحد. وتسري هذه القاعدة في المحكمة: بموجب المادة 27(3)، تأخذ المحكمة حالة العقار كما هي في يوم التفتيش وتحدد التعويض كما هو في اليوم الذي حددته فيه المؤسسة.

من يقوم بالتقييم. المؤسسة التي تحتاج إلى العقار تحدد التعويض، «مع الأخذ في الاعتبار تقييمًا صادرًا عن مُقيّم معتمد للعقارات» (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) والخسائر المتكبدة (المادة 20(1))؛ استثناء "الحد الأدنى" للأراضي غير المبنية حيث لا يتجاوز المبلغ أجر شهري أدنى واحد، ويسمح باستخدام متوسط القيمة حسب المساحة بدلاً من ذلك (المادة 20(1[1])). تنص المادة 23(2) على ما يجب أن يقيّمه التقييم، بما في ذلك الربحية و--- المادة 23(2)(5) --- إمكانيات البناء والاستخدام الاقتصادي إذا كان المالك قد قام بأنشطة لاستغلال تلك الإمكانيات. ويجوز للمالك الطعن في المبلغ أمام المحاكم العادية بموجب قانون الإجراءات المدنية، في غضون عشرين يومًا من دخول قانون التنازل المحدد حيز التنفيذ (المادة 27(1)--(2)).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. المادة 19(2) هي تجاهل القانون: «نعم، عند تنفيذ المشروع šēهذه الأعمال ... المؤسسةīالتي نفذت الأعمالbu īdēإ الرئيسيةī-jusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā infor-mācīju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. minētais paziņojums'' --- عندما تتغير قيمة العقار نتيجة لأعمال التصميم التي قامت بها المؤسسة نفسها، يتم التقييم بناءً على المعلومات التي كانت تميز العقار في اليوم الذي تم فيه إرسال الإخطار بموجب المادة 18. يتم استبعاد تأثير المشروع عن طريق إعادة تاريخ السريان إلى تاريخ الإخطار.

المصادرة الجزئية. عندما تكون الحاجة مقتصرة على جزء فقط ولا يمكن استخدام الجزء المتبقي --- بسبب عدم كفاية المساحة، أو وجود رهن، أو شكل الأرض، أو أي ظروف أخرى بموجب الخطة المكانية للحكومة المحلية --- يجب على المؤسسة أن تقترح التنازل عن الكل، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك؛ وتُحال النزاعات المتعلقة بهذه المسألة إلى المحكمة (المادة 6). وفي حالة التصرف الجزئي، تشمل الخسائر، في جميع الأحوال، ``انخفاض قيمة الجزء المتبقي من العقار " والتعويض عن التغييرات في استخدامه --- فقدان الوصول أو تكلفة إنشاء مدخل جديد، والتغييرات في الرهونات، و القيود بموجب الخطة المكانية (المادة 25(2)(2)). يتم تحديد الخسائر بشكل عام وفقًا للقانون المدني (المادة 25(1)).

المحكمة الدستورية، الحكم الصادر في 10 ديسمبر 2025، القضية رقم 2024-21-0103. لم يصدر قرار المحكمة الدستورية الأكثر أهمية في تلك الفترة بشأن تقييم العقارات في إطار قانون التصرف في العقارات، بل في إطار المؤسسة المجاورة المتمثلة في تقسيم العقارات القسري (*dalītais īpašums*) --- إرث الإصلاح الزراعي الذي تقع فيه المباني السكنية على أراضٍ مملوكة لغيرها. استبدلت تعديلات عام 2021 على القانون المتعلق بدخول القانون المدني لعام 1937 حيز التنفيذ (*Spēkā stāšanās likums*) الإيجار القسري السابق بحق قانوني في استخدام الأرض (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*)، مصاغًا على أنه حق ارتفاق عيني لصالح المبنى، مع رسوم محددة بموجب الفقرة 38(2)، الجملة الثانية: ``Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no

”lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā --- أربعة في المائة من القيمة المساحية للأرض المستخدمة سنويًا، ولا تقل عن خمسين يورو سنويًا؛ وقد حددت المادة 42(7) الزيادة السنوية للمباني السكنية بثلاثين في المائة. القيمة الكاداسترية هي قيمة محددة إداريًا في السجل العقاري للدولة (الكاداستر) عن طريق التقييم الشامل؛ وأقرب نظير لها في الولايات المتحدة هو القيمة المُقدَّرة.

كانت البنية التحتية للتقييم التي استندت إليها الرسوم جزءًا من القضية. اعتبارًا من 1 يناير 2025، تنص الأحكام الانتقالية لقانون السجل العقاري (الفقرات 43.[1] --43.[3]) على ضرورة حساب وتسجيل قيمتين مسحيتين لكل كائن مسحي: قيمة مسحية ضريبية، تُستخدم في ضريبة الممتلكات غير المنقولة ، وقيمة مساحية عامة تُستخدم، من بين أمور أخرى، لرسوم استخدام العقارات القانونية --- حيث يبلغ الحد الأقصى للقاعدة العامة ثمانين في المائة من متوسط مستوى الأسعار في 1 يوليو 2022، المستمد من المعاملات السوقية في الفترة من 2012 إلى 2022. تم احتساب الرسوم على أساس القيمة الشاملة، والضريبة على أساس القيمة الضريبية، وسجلت المحكمة الحسابات الناتجة: في حالة أحد المتقدمين، بلغت ضريبة العقارات €15.1,353 مقابل رسوم تم تحصيلها بقيمة €92.1,079؛ وفي حالة أخرى، بلغت الضريبة €54.555 مقابل رسوم بقيمة €32.210. ولم تغطي الرسوم التي حصل عليها مالك الأرض الضريبة المفروضة على نفس الأرض.

ورأت المحكمة، في الجزء التنفيذي من الحكم، أن المادة 38(2)، الجملة الثانية من المادة 42(7)، و--- بقدر ما تتعلق بعلاقات استخدام الأراضي القانونية --- الفقرات الانتقالية لقانون السجل العقاري والنقطتان 40 و42 من لائحة مجلس الوزراء رقم 103 المؤرخة في 18 فبراير 2020 بشأن التقييم المساحي، غير متوافقة مع الجملتين الأولى والثالثة من المادة 105 من الدستور (بند الملكية) وباطلة اعتبارًا من 1 يناير 2027. كما أمرت المحكمة بأن يضع البرلمان ،(Saeima) بحلول 1 يونيو 2026، إجراءً يحصل بموجبه ملاك الأراضي على تعويض مناسب (*atbilstīgs atlīdzinājums*) عن الانتهاك غير المبرر لحقوقهم الأساسية اعتبارًا من 1 يناير 2025 في الحالات التي لا تغطي فيها رسوم الاستخدام القانونية ضريبة الملكية العقارية على الأرض، أو تعادلها فقط، أو تترك فائضًا صغيرًا بشكل غير متناسب بعد دفع الضريبة. الحكم نهائي ودخل حيز التنفيذ فور النطق به. وهو الحكم الثاني للمحكمة بشأن حق استخدام الأرض هذا. أما الحكم الصادر في 2 مايو 2023 (القضية رقم 2022-02-01) أيد الحق نفسه (المادة 38(1)) و أبطل الرسوم البالغة أربعة في المائة (المادة 38(2)، بالاقتران مع المادة 42(1))، اعتبارًا من 1 يوليو 2024؛ أعاد المشرع سن نسبة 4 في المائة مع الحد الأدنى البالغ خمسين يورو، وهذا هو النص الذي تم إلغاؤه في عام 2025. أما الحكم الصادر في 12 أبريل 2018 (القضية رقم 2017-17-01)، الذي استشهدت به المحكمة أيضًا، فلم يُقرأ.

لاتفيا دولة عضو في الاتحاد الأوروبي وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان؛ ويظل تحديد مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. بموجب قانون التصرف، فإن التوجيه هو توجيه التكافؤ --- السوقية مضافًا إليها الخسائر، مقيمة في يوم الفحص في إطار الاستخدام الذي بدأ بشكل قانوني، مع استبعاد تأثير التصميم الخاص بالمؤسسة بموجب تغيير التاريخ المنصوص عليه في المادة 19(2)، واعتبار خسارة قيمة الجزء المتبقي بنداً صريحاً من بنود الخسارة في حالات المصادرة الجزئية. يكتسب الحكم الصادر في ديسمبر 2025 أهمية لممارسة التقييم لسبب مختلف: فهو موضوع القيمة المحددة إدارياً --- القيمة المساحية، في شكلها الجديد المكون من رقمين --- لحد أدنى دستوري عندما تُستخدم تلك القيمة لتحديد تدفق دخل خاص. تم قياس عائد منظم بنسبة أربعة في المائة على قيمة مساحية شاملة محددة بسقف أقل من مستوى السوقية مقارنةً بالضريبة المفروضة على قيمة ضريبية محسوبة بطريقة مختلفة لنفس الأرض، وفشل ذلك عندما كان صافي المتبقي صغيرًا بشكل غير متناسب أو سالبًا؛ ويجب دفع التعويض عن الفترة ابتداءً من 1 يناير 2025. وينبغي على المثمنين العاملين في نظام العقارات المقسمة أن يتوقعوا أن تكون قاعدة الرسوم، وممارسة الشراء، و إجراءات التعويض التي أُمر البرلمان (Saeima) بسنها، سارية المفعول حتى عام 2026، على أن تنقضي المعايير الملغاة في 1 يناير 2027.

ملاحظة التحقق --- تم الاطلاع على الأحكام القانونية في النص اللاتفي، كما تم الاطلاع على على likumi.lv (الناشر الرسمي؛ النص الموحد مع التعديلات حتى 13 فبراير 2025)؛ والمقاطع المقتبسة باللغة اللاتفية هي نص حرفي من النص اللاتفي. وقد تمت قراءة الحكم في القضية رقم 2024-21-0103 في النسخة الأصلية باللغة اللاتفية المنشور من قبل Satversmes tiesa (54 صفحة؛ الجزء التنفيذي و المقاطع المذكورة أعلاه حرفياً)؛ وتم التحقق من بيانات القضية (تواريخ بدء الدعوى، وضم الدعاوى، وجلسات الاستماع، وإصدار القرار) بمقارنتها بـ صفحة القضية على موقع المحكمة. تم الاطلاع على الحكم الصادر في 2 مايو 2023 في القضية رقم 2022-02-01 في ملف PDF باللغة اللاتفية الخاص بالمحكمة (نسخة مؤرشفة) للاطلاع على الجزء التنفيذي منه. لم يقم القسم بقراءة الحكم الصادر عام 2018 ويشير إلى وجوده كما استشهدت به المحكمة نفسها.

المصدر --- Latvian, Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsav- قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: ināšanas likums (likumi.lv)؛ حكم المحكمة الدستورية 2025. (satv.tiesa.gov.lv) ,pada 10. decembra spriedums lietā Nr. 2024-21-0103 \textenglish}https://likumi.lv/ta/id/220517{

ليتوانيا --- التقييم الإلزامي، وتجميد الاستخدام اعتبارًا من بدء العمل

القوانين. مصادرة الأراضي لأغراض المصلحة العامة (*emės paėmimas visuomenės poreikiamsž*) يخضع لأحكام الفصل الثامن --- المواد من 45 إلى 48 --- من قانون الأراضي (*emės įstatymasŽ*)،، رقم I-446 المؤرخ 26 أبريل 1994، الذي أُعيد

صياغته بالكامل بموجب القانون رقم XIV-1311 المؤرخ 30 يونيو 2022، على أن يسري مفعوله اعتبارًا من 4 يناير 2023؛ والنص الموحد الوارد هنا هو الصيغة السارية اعتبارًا من 1 أغسطس 2026، والتي تتضمن تعديلات على أحكام الاستيلاء بموجب القانونين رقم XIV-2114 المؤرخ 29 يونيو 2023 والقانون رقم XV-704 المؤرخ 18 ديسمبر 2025. ويأتي قبلها المادة 100.4 من القانون المدني (المعتمدة بموجب القانون رقم VIII-1864 لعام 2000): يجوز مصادرة العقارات لأغراض المصلحة العامة «tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymų nustatyta tvarka» --- فقط في الحالات الاستثنائية وفقط وفقًا للإجراءات المنصوص عليها في القانون --- ويُعطى التعويض للمالك «"pinigais to daikto (turto) rinkos kaina --- نقداً بسعر السوق للعقارات --- أو، باتفاق الطرفين، عن طريق نقل ملكية عقار آخر؛ وتبت المحاكم في جميع النزاعات المتعلقة بالشرعية والقيمة والخسائر (المادة 100.4(2)-(3)).

من يتخذ القرار ومن يحدد القيمة. وتتم إدارة هذا الإجراء من قبل « *Nacionalinė žemės tarnyba* » --- «الخدمة الوطنية للأراضي»، التي تتبع حالياً وزارة البيئة. يجب على المؤسسة الحكومية أو المجلس البلدي الذي يتقدم بطلب المصادرة أن يثبت وجود حاجة عامة ملموسة وموضوعية و أنه لا يمكن تلبيتها دون تلك القطعة المحددة من الأرض، مدعومًا بـ تحليل للتكلفة والعائد يُجرى بالطريقة التي تحددها الحكومة (المادة 46(1))؛ ويقرر رئيس «الخدمة الوطنية للأراضي» ما إذا كان سيتم فتح الإجراء (المادة 46(2)) ويتخذ القرار بمصادرة الأرض. يتم التكليف بإجراء التقييم ودفع تكاليفه من قبل المؤسسة المعنية بالمصادرة، ويتم إجراؤه باعتباره تقييمًا إلزاميًا بموجب قانون التقييم الإلزامي للعقارات والأعمال (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) ، ويتم اختيار طريقة التقييم وفقًا للتشريعات التي تنظم تقييم العقارات والأعمال (المادة 47(1)). ويكون تقرير التقييم ساري المفعول لمدة اثني عشر شهراً؛ وإذا لم تتم الموافقة على مشروع المصادرة خلال تلك الفترة، فيجب تحديث التقرير.

يبدأ النص الوارد في المادة 47(1) من قانون الأراضي ( ) بالمعيار التالي: emės savininkui ir (ar) kitam naudotojui``ž turi būti teisingai atlyginama už žemę ..." pinigais pagal rinkos vertę --- يجب تعويض المالك و(أو) المستخدم الآخر بشكل عادل عن الأرض نقدًا وفقًا للقيمة السوقية --- أو، بموافقة خطية من المالك، عن طريق منح قطعة أرض مملوكة للدولة مجاورة للقطعة التي تم الاستيلاء عليها، ذات قيمة مساوية أو أقل مع دفع أي فرق نقدًا (المادة 47(4)). كما يتم التعويض نقدًا عن قيمة المزروعات والمزارع وحجم الأخشاب القائمة، والمحصول الذي لم يتم حصاده، والأموال المستثمرة في تنمية الإنتاج الزراعي والغابات، والخسائر الأخرى التي يتكبدها المالك أو المستخدم نتيجة للاستيلاء، بما في ذلك الخسائر المرتبطة بإنهاء أو تقييد النشاط التجاري الذي يُمارس على قطعة الأرض. بالنسبة للقطعة التي يقع عليها مبنى سكني، يُحسب مبلغ التعويض عن المسكن عن طريق تقييم إلزامي باستخدام طريقتين على الأقل من طرق التقييم المختارة بموجب تشريعات التقييم، ويحصل المالك على التعويض بالقيمة الأعلى (المادة 47(1)، بصيغتها المعدلة عام 2023).

التاريخ، والغرض من الاستخدام. المادة 47(1) تحدد الحالة ذات الصلة للأرض عند بدء الإجراء: ``يتم تحديد emė s sklypo ž rinkos vertė وفقًا لـ nustatytus iki juridinio fakto ، dą bū استخدام ، pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį apie pradė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje" --- تُحدد القيمة السوقية للقطعة المُستولى عليها وفقًا للغرض الرئيسي من استخدام الأرض وطريقة استخدامها على النحو المحدد قبل التسجيل، في نظام معلومات سجل العقارات، للواقعة القانونية المتمثلة في بدء إجراءات المصادرة. ثم يتم إجراء التقييم نفسه خلال الإجراء، وفي الحالات المتبقية يجب أن يأخذ الحساب في الاعتبار التغير في الأسعار، في نفس منطقة القيمة من خرائط قيم الأراضي، كما يتضح من المعاملات المبرمة بين تاريخ الموافقة على وثيقة التخطيط الإقليمي التي تنص على الحاجة العامة و تاريخ إعداد تقرير التقييم.

في حالة عدم التوصل إلى اتفاق. إذا لم يتم إبرام عقد بشأن المصادرة والتعويض، يُعتبر أن هناك نزاعًا قائمًا، ويجب على المؤسسة المعنية التقدم بطلب إلى المحكمة في غضون ستين يومًا من تاريخ قرار المصادرة --- بعد أن تقوم أولاً بتحويل التعويض المنصوص عليه في القرار إلى حساب وديعة لدى كاتب عدل أو بنك أو مؤسسة ائتمانية أخرى (المادة 47(5)). وترفض المحكمة منح الإذن بتسجيل قطعة الأرض باسم الدولة والبدء في استخدامها إذا لم تثبت المؤسسة إلحاحية الاستخدام، أو في حالة عدم إعداد تقرير تقييم، أو إذا لم يتم إيداع المبلغ (المادة 47(6))؛ وعند منح الإذن، يصبح المالك مالكاً للمبلغ المودع (المادة 47(7))، ثم تنظر المحكمة في النزاع من حيث الموضوع ويجوز لها تحديد قيمة مختلفة وخسائر مختلفة، وفي هذه الحالة تتم التسوية وفقاً لشروط حكم المحكمة (المادة 47(8)). تنظر المحكمة الإقليمية ذات الاختصاص العام (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) في مكان وقوع قطعة الأرض في النزاعات المتعلقة بإعداد وموافقة مشروع الاستملاك ومبلغ التعويض (المادة 46(9)).

المصادرة الجزئية. في الحالات التي، بعد تقسيم قطعة أرض، تكون المساحة المتبقية غير المصادرة لا تزيد عن 04.0 هكتار (لأغراض أخرى)، أو 1.0 هكتار (لأغراض زراعية أو حرجية)، أو عندما تكون المساحة المتبقية لا يمكن استخدامه وفقًا للغرض والطريقة الرئيسيين

لاستخدام الأرض بسبب الشروط الخاصة لاستخدام الأرض المفروضة عليه، فإن الجزء المتبقي يُعتبر، بناءً على طلب المالك المقدم قبل انتهاء فترة اقتراح المشروع، جزءًا من القطعة المُستولى عليها كـ قطعة واحدة --- أي يُستولى عليه معها. ولا تنطبق هذه القاعدة في حالة ما إذا كانت المساحة المتبقية مجاورة لقطعة أخرى مملوكة لنفس المالك (المادة 46(10)). وعلاوة على ذلك، فإن بند الخسائر العامة الوارد في المادة 47(1) ينص على عواقب الفصل؛ ولا ينص القانون على أي تعويض عن التحسينات التي طرأت على المساحة المتبقية.

ليتوانيا دولة عضو في الاتحاد الأوروبي وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان؛ ويظل تحديد مقدار التعويض مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك ثلاث سمات تحدد طبيعة المهمة. التقييم هو إجراء خاضع للتنظيم: فهو تقييم إلزامي بموجب قانون التقييم، بتكليف من المؤسسة المشترية، ومدة صلاحيته اثنا عشر شهراً، وبالنسبة للمساكن، يتم إجراء مقارنة محددة باستخدام طريقتين لصالح المالك. يتم تجميد الغرض من الاستخدام ولكن الأسعار لا تُجمَّد: يتم تحديد القيمة بناءً على الغرض من استخدام الأرض وطريقة استخدامها كما كانتا قبل تسجيل الإجراء، في حين تنص الفقرة نفسها على أن تحركات أسعار مناطق التقييم منذ الموافقة على وثيقة التخطيط الأساسية يجب أخذها في الاعتبار --- حيث يتم تحديد التصنيف في مرحلة مبكرة، ومستوى الأسعار في مرحلة متأخرة. وتعني آلية الإيداع أن المبلغ الوارد في قرار المصادرة يُدفع قبل بدء النزاع القضائي؛ وتُستمع في مرحلة النظر في موضوع الدعوى أمام المحكمة الإقليمية إلى التقييم المختلف .

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في النصوص الموحدة الليتوانية التي نشرتها بوابة القوانين التابعة للسيماس (e-seimas.lrs.lt): قانون الأراضي في الصيغة السارية اعتبارًا من 1 أغسطس 2026، والقانون المدني في الصيغة السارية من 31 يوليو 2026. جميع المقاطع المقتبسة مأخوذة حرفياً من تلك النصوص. وقد تم الاستشهاد بقانون التقييم الإلزامي للعقارات والأعمال التجارية نظراً لأن نص قانون الأراضي نفسه يشير إليه (بصيغته المعدلة بالقانون رقم 704)؛-XV ولم يتم استرجاع نصه بشكل منفصل. ولم يتم العثور على أي قرار قضائي في الفترة 2024-2026 يطبق المواد 45-48 أو المادة 100.4: ولم يتم إجراء مسح شامل للسوابق القضائية في Lietuvos Aukščiausiasis Teismas أو المحاكم الإقليمية، ولم يتم الإبلاغ عن أي قرار.

المصدر --- Lithuanian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Lietuvos Respublikosžemės įstatymas Nr. I-446، suvestinėredak- cija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt)؛ القانون المدني لجمهورية ليتوانيا، المواد 100.4--103.4, \textenglish}https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr{

اليونان --- تعويض كامل، بتاريخ جلسة المحكمة

نص الدستور. المادة 17 من الدستور (Syntagma ، بصيغته المقننة بموجب القرار الصادر في 25 تشرين الثاني/نوفمبر 2019، المنشور في الجريدة الرسمية --- *Efimerida tis Kyverniseos*، FEK --- A' 211 بتاريخ 24 ديسمبر 2019) يحدد الإجراء والتاريخ والجهة المختصة بعباراته الخاصة. الفقرة 2: لا يُحرم أحد من ممتلكاته إلا لمصلحة عامة مثبتة حسب الأصول، في الوقت وبالطريقة التي ينص عليها القانون، ودائمًا بعد تعويض كامل مسبق (*pliris apozimiosi*) يتناسب مع القيمة التي كانت عليها العقارات المنزوعة ملكيتها وقت انعقاد جلسة المحكمة بشأن القرار المؤقت بشأن التعويض . وحيثما يُطلب إصدار القرار النهائي مباشرةً، تُؤخذ القيمة في تلك الجلسة؛ وحيثما تُعقد الجلسة المتعلقة بالقرار النهائي بعد مرور أكثر من عام على الجلسة المؤقتة، تُؤخذ القيمة في الجلسة النهائية. تنص الفقرة 3 على عدم مراعاة : أي تغيير في قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها يحدث بعد نشر قرار نزع الملكية، «وذلك بسبب ذلك وحده» (*kai mono exaitias tis*)، لا يؤخذ في الاعتبار. تحدد الفقرة 4 الجهة المختصة («يتم تحديد التعويض من قبل المحاكم المختصة»، *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*)، وتجعل الدفع المسبق شرطًا للاستيلاء على العقار، وتشترط الدفع في غضون ثمانية عشر شهرًا من تحديد التعويض، تحت طائلة انقضاء نزع الملكية تلقائيًا، وتُعفي التعويض، بصفته هذه، من أي ضريبة أو خصم أو رسوم.

القانون. والقانون هو القانون رقم 2882/2001، وهو «*Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton*» --- قانون نزع الملكية للعقارات --- الذي تم التصديق عليه بموجب المادة الأولى من القانون ونُشر في الجريدة الرسمية FEK A' 17 بتاريخ 6 فبراير 2001. وقد تم تعديله مرارًا وتكرارًا؛ وأُجريت التعديلات الجوهرية المتعلقة بالتقييم بموجب القانون رقم 4070/2012 (FEK A' 82 بتاريخ 10 أبريل 2012)، وقد اطلع هذا القسم على المادتين 128 و 129 منهما في نص الجريدة الرسمية. لا تنشر اليونان أي نسخة رسمية مجانية موحدة، لذا يجب تجميع النص الحالي من الجريدة الرسمية.

المقياس والتاريخ والطريقة. المادة 13، الفقرة 1، تتبع نص الدستور: يجب أن يكون التعويض كاملاً (pliris) وأن يتوافق مع قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها في وقت جلسة الاستماع أمام المحكمة من أجل التحديد المؤقت للتعويض أو، في حالة التقدم بطلب مباشر للتحديد النهائي، في وقت تلك الجلسة. ثم تحدد الفقرة نفسها معيار الإثبات: كمعيار لتقدير القيمة، تُؤخذ في الاعتبار القيمة التي تتمتع بها العقارات المجاورة والمماثلة (*parakeimena kai omoeidi akinita*) في الوقت الحاسم، بالإضافة إلى العائد (prosodos) للعقارات المنزوعة ملكيتها. وهذا هو الأساس القانوني لنهج القيمة الوحدوية المقارن المتبع في الممارسة اليونانية: حيث تحدد المحاكم قيمة وحدوية للعقار المصادَر استنادًا إلى أدلة العقارات المجاورة والمماثلة، مع اعتبار الدخل مؤشرًا ثانويًا .

ما لم يُؤخذ في الحسبان. المادة 13، الفقرة 2، تكرر التجاهل الدستوري على مستوى القانون: فـ التغير في قيمة العقار المنزوعة ملكيتها بعد نشر قرار نزع الملكية، ولسبب ذلك وحده، لا يُؤخذ في الاعتبار؛ كما لا يُؤخذ في الاعتبار الارتفاع في القيمة الناجم عن تصرفات المالك في العقار بعد الإعلان عن نزع الملكية بموجب المادة 3، ولسبب ذلك الإعلان وحده. المادة 128، الفقرة 1، من القانون رقم 4070/2012 أضافت بنداً آخر: وبالمثل، لا يُؤخذ في الاعتبار أي تغيير في القيمة بعد إنشاء منطقة تجديد حضري (*zoni astikis anaplasis*) أو المناطق المخصصة للتخطيط العمراني المستقبلي.

المصادرة الجزئية. المادة 13، الفقرة 4، بصيغتها المستبدلة بالمادة 128، الفقرة 2، من القانون رقم 4070/2012: في حالة نزع ملكية جزء من عقار بما يؤدي إلى انخفاض كبير في قيمة الجزء المتبقي لصاحبه مقارنةً بالغرض الرئيسي --- أو الغرض الثانوي المثبت ---، فإن القرار الذي يحدد التعويض يجوز أن يحدد أيضًا تعويضًا منفصلاً (*idiaiteri apozimiosi*) عن الجزء المتبقي، يُدفع مع التعويض عن الجزء المصادَر. ويُطلب من المحكمة أن تراعي، على وجه الخصوص، حالة العقار قبل نزع الملكية وبعدها، والتدهور الكبير في خصائصه الهندسية وفي استغلاله الاقتصادي والتجاري، وما إذا كان الضرر الذي سيُلحق بالجزء المتبقي سيحدث بشكل مؤكد بمجرد فصل الجزء المنزوعة ملكيته. ولا يُقبل طلب التعويض المنفصل ما لم يقم المالك أولاً بإثارة الأمر في إجراءات التقدير الإداري المسبق (المادة 18، الفقرة 6، بصيغتها المعدلة).

من يقوم بالتقييم. مرحلتان، إحداهما إدارية والأخرى قضائية. بعد الإعلان عن نزع الملكية، تقوم لجنة (المادة 15) --- برئاسة رئيس «كتيماتيكي» المحلية «بيبريسيا» المحلية ، وهي دائرة أراضي الدولة في المحافظة، وبمشاركة مسؤول مالي عام وخبير --- تقوم بتقدير قيمة العقار المصادَر وأي تعويض منفصل بموجب المادة 13، الفقرة 4. منذ صدور القانون رقم 4070/2012، في حالات نزع الملكية ذات الأهمية الاقتصادية الكبيرة ، يجوز لأي من الطرفين، بدلاً من ذلك أو بالتوازي مع ذلك، الحصول على تقرير تقديري من خبير تقييم مستقل معتمد (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*)؛ وينص القانون على أن يغطي ذلك التقرير القيمة الكاملة للعقارات المصادرة، و انخفاض قيمة الأجزاء المتبقية، ووجود أو عدم وجود منفعة للمالكين المجاورين (*parodioi idioktites*) بموجب القانون رقم 653/1977 --- وهو القانون الخاص بأعمال الطرق الذي بموجبه يجوز تحميل الملاك المجاورين الذين يستفيدون من الأعمال تكاليفًا، وآلية تحسين خارجة عن نطاق القانون لم تطلع عليها هذه الإدارة. التقدير لا يُلزم أي محكمة. وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، يتم تحديد التعويض قضائيًّا: بموجب المادة 19، الفقرة 1، تكون المحكمة الفردية من الدرجة الأولى (*monomeles protodikeio*) في المنطقة التي تقع فيها الأرض المنزوعة ملكيتها، أو الجزء الأكبر منها، هي المختصة بالبت المؤقت ؛ وبموجب المادة 20، الفقرة 1، تكون محكمة الاستئناف (efeteio) في تلك المنطقة هي المختصة بالبت النهائي ، ويجب رفع الدعوى أمامها في غضون ثلاثين يومًا من تاريخ إخطار قرار المحكمة الابتدائية؛ وتسمح المادة 21 بتقديم طلب للبت النهائي مباشرة إلى محكمة الاستئناف في حالة عدم وجود طلب مؤقت معروض عليها. ولا يجوز الطعن في القرار المؤقت؛ ويكون القرار النهائي موضوعا لإجراءات النقض (anairesi) --- مراجعة من قبل المحكمة العليا للبحث عن الأخطاء القانونية فقط، وليس بشأن الوقائع --- بموجب المادة 22.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وتتميز «قاعدة التاريخ اليونانية» بطابعها غير المعتاد من حيث ما تشير إليه: فهي لا تشير إلى الإعلان أو الإخطار أو الاستيلاء، بل إلى قاعة المحكمة --- حيث تُحدد القيمة اعتبارًا من موعد الجلسة نفسها، و يحدد الدستور أي جلسة يُقصد بها عندما يفصل بين المرحلتين أكثر من عام. لذلك يجب أن تحدد التعليمات الجلسة التي يتم التحضير لها، والتقرير الذي يتم إعداده للمرحلة المؤقتة لا يُستخدم تلقائيًا في المرحلة النهائية. يتم تقنين معيار الإثبات على أنه مقارنة مع العقارات المجاورة والمماثلة في الوقت الحرج، وبالتالي فإن مجموعة العقارات موضوع المقارنة محددة بموجب القانون من حيث النوع والمكان؛ ويتم ربط الاستثناء بنشر قانون نزع الملكية نفسه، حيث يقوم القيد السببي --- وفقط بسببه --- بالدور الذي يؤديه تعريف المخطط في أماكن أخرى. في حالة المصادرة الجزئية، يجب إثارة مسألة التعويض المنفصل عن الجزء المتبقي في المرحلة الإدارية، وإلا فإن الدعوى القضائية تكون غير مقبولة.

1034/2025 StE --- رفع قرار ملزم بعد أربعة وثلاثين عامًا. أصدر مجلس الدولة (*Symvoulio tis Epikrateias*) قرارًا بإلغاء الالتزام المفروض عام 1991 على الشريط الداخلي لعقار شاطئي في كورينثيا بعد أربعة وثلاثين عامًا، مع بقاء الشاطئ نفسه ملكية عامة. إن التحفظ الذي لا يتحول أبدًا إلى مصادرة يمثل مشكلة تقييم مألوفة --- فالأرض ليست مملوكة ولا حرة --- والحل اليوناني هو أنه لا يمكن الإبقاء عليه إلى الأبد.

Source --- 1034/2025 StE، تم الإبلاغ عنه (قُرأ باللغة اليونانية): https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleytherosi-periousias-epe-ita-apo-34-xronia/.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة النص الدستوري في النسخة المقننة المنشورة في الجريدة الرسمية (FEK A' 211، 2019.12.24، المطبعة الوطنية، et.gr)؛ القانون رقم 2882/2001 بنصه الأصلي المنشور في الجريدة الرسمية (FEK A' 17، 2001.2.6)؛ وتعديلات القانون 4070/2012 في FEK A' 82، 2012.4.10، وجميعها مسترجعة من واجهة برمجة تطبيقات التنزيل الخاصة بموقع .et.gr تمت قراءة المواد 13 و15 و19 و20 و21 و 22 في نص عام 2001، والاستبدالات التي أُجريت في عام 2012 على المواد 13(2) و 13(4) و 15(6) في نص عام 2012؛ ولم يتم التحقق بشكل شامل من التعديلات على هذه الأحكام بعد عام 2012، إن وجدت، نظرًا لأن

اليونان لا تنشر أي نسخة موحدة رسمية مجانية. تم الإبلاغ عن القانون رقم 653/1977 بشكل غير مباشر من خلال الإشارة إليه في المادة 15(6) بصيغتها المعدلة. أما بالنسبة للسوابق القضائية، فلم يُدرج سوى القرار ESt 1034/2025 المذكور أعلاه، وقد قُرئ في تقرير صحفي وليس في نص القرار نفسه.

المصدر --- Greek, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 24/12.211.2019)؛ N. 2882/2001، كوديكاس أناغكاستيكون أبالوتريوسيون أكينيتون (FEK A' 6/17.2.2001)؛ N. 4070/2012، المواد 128--131 (FEK A' 10/82.4.2012)، الجريدة الرسمية لدار الطباعة الوطنية ملفات PDF, \textenglish}https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017{

قبرص --- القيمة السوقية الواردة في الإشعار، والتي حددتها المحكمة المدنية

نص الدستور. المادة 23 من الدستور تسمح بالمصادرة الإجبارية (*anagkastiki apallotriosis*) من قبل الجمهورية، أو سلطة بلدية، أو هيئة خاضعة للقانون العام مُنحت هذا الحق بموجب القانون، ثم تنص على قاعدة التعويض كشرط للسلطة نفسها، في الفقرة 4(ج): فقط «بشرط دفع التعويض العادل ومنصف نقدًا ومقدمًا» (*dikaia kai eulogos apozimiosis*) «يتم تحديده، في حالة الخلاف، من قبل محكمة مدنية» (*politikon dikastirion*). وتطبق الفقرة 3 قاعدة مماثلة على القيود والحدود: أي شرط أو قيد أو حد يقلل بشكل جوهري من القيمة الاقتصادية للعقارات يستلزم التعويض العادل، يتم تحديده مرة أخرى من قبل محكمة مدنية في حالة الخلاف. تضيف الفقرة 5 شرط إعادة العرض: لا يجوز استخدام العقارات التي تم الاستيلاء عليها قسراً إلا للغرض الذي تم الاستيلاء عليها من أجله، وإذا لم يتحقق هذا الغرض في غضون ثلاث سنوات، يجب على السلطة المستحوذة أن تعرض إعادة العقارات بسعر الاستحواذ. وتمنح الفقرة 11 كل شخص معني حق اللجوء إلى المحكمة، مع تأثير وقف تنفيذي على إجراءات المصادرة، وتنص على حق الاستئناف.

النص القانوني. القانون العام المشار إليه في المادة 23(4)(أ) هو القانون رقم 15/1962، *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* --- قانون المصادرة الإجبارية --- كما يرد في النص الموحد على موقع CyLaw، الذي يسجل القوانين المعدلة من 25/1983 إلى 61(I)/2014. الجزء الثالث ينظم التعويض: يجب على السلطة المُصادرة التفاوض للتوصل إلى تعويض متفق عليه في غضون أربعة عشر شهراً من نشر إعلان المصادرة، وإلا يجب عليها أن تقدم تقديرها الخاص على الفور (المادة 8)؛ ويجوز للمالك قبول العرض دون المساس بأي قرار قضائي، شريطة أن يتم تسجيل العقار باسم السلطة على الفور وأن يُعرض الأمر على المحكمة في غضون خمسة وسبعين يومًا (المادة 8(2))؛ وفي حالة عدم التوصل إلى اتفاق، يجوز للسلطة أو أي شخص معني التقدم بطلب إلى المحكمة لتحديد --- وعند الضرورة، توزيع --- التعويض (المادة 9). وتُعرَّف «المحكمة» في المادة 2 بأنها محكمة المقاطعة المختصة (*Eparchiakon Dikastirion*). ولا يحدد القانون أي هيئة تحكيم أو محكمة إدارية: حيث يتم التقييم بالاتفاق أو عن طريق المحكمة المدنية، كما تنص المادة 23(4)(ج).

قواعد التقييم. يحدد القسم 10 القواعد (kanones) التي يتم بموجبها حساب التعويض. تنص القاعدة (أ) على الأساس والتاريخ في جملة واحدة: تُعتبر قيمة العقار هي المبلغ الذي كان سيُحقق لو بيعت طواعية في السوق الحرة وقت نشر الإشعار ذي الصلة بالمصادرة (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosiousis tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). وتحدد القواعد المتبقية هذا الرقم؛ وتُترجم تسميات البنود الحروف الأبجدية اليونانية الموجودة في نص القانون نفسه --- st (stigma) هي الحرف السادس حرف-رقم، و z (zeta) هو السابع، و i (iota) هو العاشر، و ib (iota-beta) هو الثاني عشر، و id (iota-delta) هو الرابع عشر --- لذا فإن الفراغات تشير إلى قواعد لم تُدرج هنا:

(ب) لا يُؤخذ في الاعتبار على الإطلاق أن عملية الاستحواذ إجبارية --- باستثناء الحالات التي يكون فيها الاستحواذ لأغراض التعدين؛

(c) عندما تكون السلطة المُستحوذة قد كانت تمتلك العقار بالفعل بموجب قانون الاستيلاء، فإن الأعمال، والإضافات، والتطوير أو التحسينات التي تمت أثناء حيازة السلطة لا تُؤخذ في الحسبان؛

(د) لا تُؤخذ في الاعتبار الملاءمة الخاصة للعقار لغرض ما إذا كان لا يمكن تحقيق هذا الغرض إلا من خلال ممارسة الصلاحيات القانونية، أو إذا لم يكن هناك سوق له بخلاف الاحتياجات الخاصة لمشتري معين أو احتياجات السلطة المُستحوذة؛

(e) لا يُؤخذ في الاعتبار أي زيادة في القيمة ناتجة عن استخدام يمكن أن تقيده المحكمة، أو يكون غير قانوني أو ضارًا بالصحة؛

(st) في حالة الاستحواذ على جزء فقط من العقار، يُؤخذ في الاعتبار أي زيادة أو نقصان ، ناجم عن المصادرة، في قيمة العقارات الأخرى التي يمتلكها المالك إلى جانب الجزء المصادَر --- وهي قاعدة ذات اتجاهين يتم بموجبها تعويض التحسين للأرض المحتفظ بها وتعويض انخفاض قيمتها يتم التعويض عنه؛

(z) كما يتم احتساب الضرر الذي لحق بالمالك جراء فصل (diachorismos) الجزء المأخوذ عن العقارات الأخرى المحتفظ بها معه؛

(i) في حالة ما إذا كانت العقارات، ولولا عملية الاستحواذ لولا ذلك، كانت ستظل مخصصة لغرض من النوع الذي لا يوجد له طلب عام أو سوق، يجوز، إذا كان هناك نية حسنة لإعادة التثبيت في مكان آخر، تقييم التعويض على أساس التكلفة المعقولة لإعادة التثبيت المكافئ --- التعويض بتكلفة استبدال عقار غير متداول في السوق، ومخصص لغرض خاص، بمنشأة مكافئة، وهو النظير في نهج التكلفة لمثل هذا العقار؛

(ib) حيثما كانت تتم ممارسة نشاط تجاري أو مهنة ، فإن الخسارة التي تكبدت مباشرةً جراء فقدان الحيازة تُؤخذ يؤخذ في الاعتبار؛

(id) يُحتسب على التعويض فائدة بسيطة بنسبة ثلاثة في المائة سنويًّا اعتبارًا من تاريخ نشر إعلان الاستحواذ حتى تاريخ السداد؛ أما بالنسبة للإشعارات المنشورة قبل تعديل عام 2014 (القانون ،61(I)/2014) فيستمر تطبيق المعدل السابق البالغ تسعة في المائة حتى دخول التعديل حيز التنفيذ.

تنص جملة ختامية على أنه فيما يتعلق بقواعد الاستيلاء الجزئي (st) و ،(z) تُؤخذ في الاعتبار الوقائع القائمة وقت نشر إشعار الاستحواذ --- وهو نفس التاريخ المحدد في القاعدة .(a) لا يحتوي هذا القسم على أي بند عام يتجاهل القيمة المنسوبة إلى المخطط الأساسي للسلطة المُستحوذة بحد ذاته؛ ومن بين القواعد المذكورة، لا تتناول سوى القاعدة (c) (الأعمال في فترة الاستيلاء) والقاعدة (d) (الملاءمة الخاصة) القيمة المستمدة من المشروع، وتقتصر كل منهما على الحالة المحددة لها.

المحكمة الدستورية العليا، شركة كريستودولوس كارميوتيس المحدودة ضد جمهورية قبرص (وزارة التعليم والثقافة)، طعون ضد قراري المحكمة الإدارية رقم 5/16 و 104/19، 12 مايو 2025. أصبحت العقارات التابعة للشركة في ليماسول --- موقع سينما «ريجال» مع المباني المجاورة المدرجة في قائمة التراث --- موضوع إشعار بالاستملاك في 22 مايو 2009 وأمر بالاستملاك في 11 ديسمبر 2009، لاستخدامها كمركز ثقافي لجامعة قبرص التكنولوجيا القبرصية. وكان الطعن الذي قدمته الشركة ضد الأمر، المقدم في عام 2010، لا يزال قيد النظر عندما قامت السلطة، في عام 2016، بإلغاء الأمر بموجب المادة 7 من القانون رقم 15/1962، وقد نُشر هذا الإلغاء في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 يوليو 2016. ثم رفضت المحكمة الإدارية الطعن باعتباره قد سقط، ورأت أن الشركة لم تثبت وجود ضرر متبقي (*kataloipo zimias*) من شأنه أن يبرر استمرار الإجراءات، وحكمت عليها بدفع المصاريف.

وقد ألغت المحكمة الدستورية العليا (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*)، في إطار اختصاصها الانتقالي كمحكمة استئناف ، ذلك القرار بأغلبية الأصوات (القاضي كاليجيرو، و اتفق معه القاضي سانتيس؛ مع اعتراض القاضي أويكونومو). وقبلت الأغلبية --- مستشهدة بالهيئة الكاملة في قضية مايكلديس ضد المدعي العام (1984) 3 CLR 1956، والسوابق القضائية لمجلس الدولة اليوناني، و محكمة ستراسبورغ --- بأن من تاريخ إشعار الاستحواذ، وطوال فترة سريان أمر الاستحواذ قبل إلغائه، فإن التمتع بالعقارات واستغلالها كانا مقيدين بموجب القانون: فطالما كان أمر المصادرة ساري المفعول، لا يستطيع المالك التصرف في العقار أو رهنه أو تنفيذ أعمال عليه . ولذلك، استمر وجود مصلحة مشروعة خاصة في مواصلة إجراءات الإبطال بعد الإلغاء، تتمثل في الحماية القضائية فيما يتعلق بتلك القيود --- التي استمرت سبع سنوات --- إلى جانب مسألة التكاليف؛ أما مسألة ما إذا كان التعويض مستحقًا في نهاية المطاف، ومقداره، فهي من اختصاص المحكمة المدنية في حال صدور قرار الإلغاء، بموجب المادة 146(6) من الدستور، التي تمنح الشخص المتضرر من فعل تم إلغاؤه عند اللجوء إلى القضاء الحق في الحصول على تعويض عادل ومنصف تحدده المحكمة. وأُمرت المحكمة الإدارية بمواصلة النظر في الدعوى، بتشكيل مختلف. كما قبلت المحكمة الاستئناف المصاحب (رقم 5/16) ضد رفض مؤقت لتقديم أدلة، ورأت أن المدعي يجوز له تقديم أدلة لدعم أسباب الإبطال المتمثلة في الخطأ في الوقائع أو عدم إجراء التحقيق الواجب. كان الرأي المخالف سيُلزم الشركة بإثبات وجود ضرر متبقي ظاهري على الأقل، وحذر من الاعتراف بوجود ضرر مستحق التعويض *per se* في مجرد التقييد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا يحدد القرار أي تعويض؛ بل ما يقرره هو أن عملية الاستحواذ الملغاة لا تزال تستلزم تكليفًا بالتقييم. وموضوع هذا التكليف ليس العقار نفسه بل القيد المفروض عليه: الخسارة الناجمة عن سبع سنوات منع خلالها أمر يبدو قانونيًّا البيع، والرهن، و إجراء الأعمال. وهذه مسألة تعويضات تحال إلى المحكمة المدنية، و تحديد مقدارها --- انخفاض المنفعة وقابلية التسويق خلال فترة محددة، مع الاحتفاظ بالعقار في نهاية المطاف --- أقرب إلى الجانب المتعلق بحقوق الإيجار والتأثير الضار في الممارسة (حيث يُعد «التأثير الضار» تعويضًا عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك؛ وفي الولايات المتحدة، يُعرف باسم «تعويضات الفصل» أو «تعويضات الباقي») أكثر من قاعدة السوق المفتوحة الواردة في المادة 10(أ).

محكمة الاستئناف، قضية «بنك قبرص العام المحدود» ضد مدير إدارة الأراضي والمسح (بابوس) وآخرين، الاستئناف المدني رقم 285/2018، 20 يونيو 2024. قضت محكمة الاستئناف بالإجماع (Efeteio، الاختصاص المدني: القضاة كيتسيوس وأمبيزاس وتومازي) بأن أحكام «المشترين العالقين» الواردة في الجزء VIB من قانون الممتلكات غير المنقولة (النقل والرهن العقاري) رقم 9/1965، والتي أُدرجت بموجب القانون رقم 139(I)/2015 --- والذي بموجبه يجوز للمدير نقل حق الملكية إلى مشتري سدد المبلغ بالكامل للبائع وإلغاء أو إبطال رهن مسجل قبل إيداع عقد المشتري --- لم يشكل تقييداً مسموحاً به لحق الملكية الخاص بالمرتهن بموجب المادة 23(3)، بل إلغاءً لهذا الحق؛ وبما أن

الحرمان من الملكية لا يُبرر بموجب المادة 23(4) إلا عن طريق المصادرة الإلزامية مقابل التعويض العادل ومنصف، وهو ما لم ينص عليه القانون (حيث إن إمكانية نقل الرهن العقاري إلى عقار آخر للبائع لا تُعتبر مصادرة إلزامية)، فإن هذه الأحكام كانت غير دستورية. ورد المشرع بقانون 110(I)/2025 (الجريدة الرسمية، الجزء I(I)، العدد 5045، 4 يوليو 2025)، الذي تشير ديباجته إلى الاستئناف المدني رقم 285/2018 وحكمه بشكل صريح، ويعيد سن إجراء خاص بالمشترين العالقين يهدف إلى تحقيق التوازن بين الحقوق الدستورية للمشتري والبائع والدائن المرهون.

ملاحظة تحقق --- تمت مراجعة الدستور والقانون رقم 15/1962 في النصوص اليونانية الموحدة التي نشرتها CyLaw، وهي قاعدة البيانات القانونية التابعة لرابطة المحامين القبرصية ؛ ولم يتم الوصول إلى نصوص الجريدة الرسمية، لذا فإن الاقتباسات القانونية تستند إلى ذلك النص الموحد (مع تسجيل التعديلات التي أُدخلت على القانون .61(I)/2014) تم الاطلاع على كلا القرارين بالكامل في تقرير CyLaw : حكم كارميوتيس في قاعدة بيانات المشروع ، وحكم بنك قبرص في قاعدة بيانات محكمة الاستئناف . تمت قراءة القانون 110(I)/2025 في ملف PDF للجريدة الرسمية كما أعيد نشره بواسطة .CyLaw الترجمات الإنجليزية للأحكام والقرارات اليونانية هي من إعداد هذا القسم. لم يتم العثور على أي قرار يحدد التعويض بموجب المادة 10 في الفترة 2024-2026.

المصدر --- Greek, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون المصادرة الإجبارية لعام 1962 (N. 15/1962)، النص الموحد، والأحكام المذكورة، CyLaw (Pankyprios Dikigorikos Syllogos), \textenglish}http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html{

مالطا --- تم إلغاء المرسوم، واستمر المجلس في عمله

تصحيح أولاً. القانون الذي لطالما استُشهد به فيما يتعلق بالمصادرة الإلزامية في مالطا، وهو قانون «مصادرة الأراضي (لأغراض عامة)» (الفصل 88، ساري المفعول منذ عام 1935)، لم يعد هو القانون الساري. وتسجله البوابة الرسمية على أنه «ملغى؛ ولكن يرجى الرجوع إلى المادة 84 من القانون XVII لعام 2017»، اعتبارًا من 25 أبريل 2017. والقانون الساري هو ذلك القانون: **قانون الأراضي الحكومية ، الفصل 573 من قوانين مالطا** (القانون XVII لعام 2017، بصيغته المعدلة بالمذكرة القانونية رقم 212 لعام 2023)، الذي ينظم حيازة الأراضي للأغراض العامة، ويبقي على مجلس تحكيم الأراضي، وينقل إليه القضايا المعلقة وعمليات الحيازة غير المكتملة التي بدأت بموجب المرسوم.

نص الدستور. المادة 37(1) من الدستور: لا يجوز الاستيلاء قسراً على أي ملكية من أي نوع ، ولا يجوز الاستحواذ قسراً على أي مصلحة أو حق في الملكية ، إلا إذا نص قانون ساري المفعول على ذلك الاستيلاء أو الاستحواذ --- (أ) «من أجل دفع تعويض مناسب»؛ (ب) ضمان أي شخص يدعي هذا التعويض «حق اللجوء إلى محكمة أو هيئة قضائية مستقلة و نزيهة منشأة بموجب القانون» لتحديد مصلحته في العقارات، ومبلغ أي تعويض، ودفعه ؛ و (ج) ضمان حق الاستئناف ضد ذلك القرار أمام محكمة الاستئناف. ويسمح شرط استثناء للبرلمان، في حالات خاصة تقتضيها المصلحة الوطنية، بأن يحدد بموجب القانون المعايير --- العوامل والظروف الأخرى --- التي يتم على أساسها تحديد التعويض.

الإجراء المنصوص عليه في الفصل 573. تبدأ عملية الاستحواذ بـ إعلان صادر عن رئيس مجلس أمناء هيئة الأراضي بأن الأرض مطلوبة لغرض عام (المادة 38)، يُنشر في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين. ويجب أن يحدد الإعلان نفسه مبلغ التعويض الذي تنوي الهيئة دفعه، ويجب أن يرفق به تقييم معد وفقًا لأحكام القانون وخريطة للموقع (المادة 39(2)). ويقدم المالك الذي يعترض على التعويض طلبًا إلى مجلس تحكيم الأراضي؛ ويجب أن يذكر الطلب ، تحت طائلة البطلان، التعويض الذي يرى مقدم الطلب أنه مستحق، ويجب تقديمه في غضون خمس سنوات من نشر الإعلان، وإلا يُكتفى بتسليم المالك المبالغ المودعة والفوائد (المادة 55). تتألف الهيئة من رئيس يشغل أو شغل منصب قاضٍ، أو يشغل منصب قاضي صلح، يُعيَّن من قبل رئيس مالطا، ويُعقد جلساتها بمساعدة لجنة من periti --- المثمنين الحائزين على ترخيص بموجب قانون «بيريتي» (الفصل رقم 390) ولديهم خبرة مهنية لا تقل عن سبع سنوات، ويتم تعيينهم أيضًا من قبل الرئيس (المادة 56)؛ وتسري قواعد قانون التنظيم والإجراءات المدنية على إجراءاته. يجوز لأي طرف متضرر من أي قرار يصدره المجلس بموجب القانون الاستئناف أمام محكمة الاستئناف (الاختصاص الأعلى) في غضون عشرين يومًا (المادة 74)، وفقًا للمادة 37(1)(ج) من الدستور.

قواعد التقييم. المادة 61(1)، فيما يتعلق بالاستحواذ عن طريق الشراء المطلق، توجه المجلس إلى التصرف وفقًا للقواعد التالية، المقتبسة من النص الإنجليزي الموحد: (أ) «لا يُمنح أي خصم على أساس أن الاستحواذ إجباري»؛ (ب) «تُعتبر قيمة الأرض، موضوعاً بما هو منصوص عليه أدناه، هي المبلغ الذي يمكن أن تحققها الأرض في حالة بيعها في السوق المفتوحة من قبل بائع راغب طواعية«؛ و (ج) «قيمة الأرض هي القيمة التي تتمتع بها الأرض خلال فترة نشر الإعلان بصيغتها المحدثة على مدار السنوات وفقًا لمؤشر التضخم المنشور في جدول مرسوم الإسكان (رفع القيود)» (الفصل 158)، «وبغض النظر عن أي تحسينات أو أعمال قامت بها سلطة مختصة». وحيثما يكون الاستحواذ على الحيازة والاستخدام فقط، فإن إيجار الاستحواذ هو المبلغ الذي يُتوقع أن تحققه الأرض إذا تم تأجيرها في السوق المفتوحة من قبل مالك راغب

(المادة 61(2)). يجوز للمجلس إضافة فائدة بسيطة بنسبة ثمانية في المائة على التعويض النهائي اعتبارًا من تاريخ تقديم طلب المالك (المادة 61(3))، ويجب دفع أي تعويض مستحق يزيد عن مبلغ الوديعة في غضون ثلاثة أشهر من تحديده (المادة 62).

المصادرة الجزئية. ينظم القانون عمليات المصادرة الجزئية من خلال تحديد ما يجوز مصادرته، بدلاً من اللجوء إلى صيغة التعويض عن الفصل. ولا يجوز إلزام المالك ببيع جزء فقط من منزل أو مبنى آخر إذا كان راغبًا وقادرًا على بيعه بالكامل (المادة 46). لا يجوز إلزام المالك ببيع جزء فقط من موقع البناء إذا كانت مساحة الجزء المتبقي أقل من مائتين وعشرين متراً مربعاً، أو إذا رأت اللجنة أن الجزء المتبقي سيصبح غير صالح للبناء؛ وفي مثل هذه الحالات، يجب على السلطة استملاك الموقع بأكمله، ما لم يكن المالك يمتلك أرضاً مجاورة وتعلن المجلس بخلاف ذلك (المادة 47). كما لا يجوز مطالبة المالك بالتنازل عن جزء يتجاوز ثلاثة أرباع أي أرض إذا كانت المساحة المتبقية تقل عن ألف ومائة وأربعة وعشرين مترًا مربعًا ولم يكن للمالك أرض مجاورة (المادة 48). ولم يُعثر على أي نص في الفصل رقم 573 يمنح بنداً منفصلاً للتعويض عن الفصل أو الإضرار بالأرض المحتفظ بها، ولم يُعثر على أي تعويض مقابل التحسينات.

الإعلانات القديمة. بالنسبة للأراضي التي تم الاستيلاء عليها بموجب إعلانات تسبق تاريخ صدور القانون، تنص المواد من 63 إلى 66 على سبل الانتصاف أمام نفس المجلس: إلغاء أي إعلان لم يُستخدم لمدة تزيد عن عشر سنوات، مع دفع تعويضات مادية ومعنوية عن سنوات التقاعس؛ الإكمال الإجباري لعملية الشراء بالقيمة التي كانت للأرض خلال فترة نشر الإعلان، محدثة وفقاً لمؤشر التضخم الوارد في الفصل 158، مع دفع تعويضات مادية ومعنوية عن التأخير المفرط؛ وعندما يكون قد صدر إشعار بالتفاوض بموجب المرسوم القديم وتم الطعن فيه، يتم تحديد التعويض من قبل اللجنة بالقيمة السائدة وقت صدور الإعلان بعد تعديلها وفقاً للمؤشر، على ألا يقل عن مبلغ إشعار التفاوض ولا يزيد عن المبلغ الذي يطالب به المالك نفسه (المادة 65(6))، مع فائدة بنسبة ثمانية في المائة تبدأ من تاريخ نشر الإعلان (المادة 66).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك ثلاث سمات تميز التوجيهات المالطية. ويستند التقييم إلى سعر السوق المفتوحة في حالة البائع الراغب في البيع مع الاستثناء الصريح لحالات الإكراه، لكن قاعدة تحديد التاريخ غير معتادة: يُحتسب القيمة اعتبارًا من تاريخ نشر الإعلان ثم تُرحَّل إلى تاريخ السداد، ليس عن طريق إعادة التقييم بل عن طريق مؤشر قانوني محدد --- لذا فإن رأي المُقيِّم يتناول تاريخ الإعلان، وكل ما يأتي بعده هو حسابات محددة بموجب الجدول المرفق بالفصل 158. نطاق الاستثناء ضيق: يقتصر على التحسينات أو الأعمال التي تنفذها سلطة مختصة، ولا شيء أوسع من ذلك. وتقع وظيفة الخبير داخل المحكمة --- حيث يساعد خبراء المجلس القاضي مباشرة --- لذا فإن التقييم الخاص يُقدم كدليل من أحد الأطراف أمام هيئة لديها أدلتها الخاصة.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الدستور في ملف PDF الموحد الذي نشرته بوابة وزارة العدل legislation.mt (تاريخ 28 يوليو 2026، ساري المفعول)؛ وقانون الأراضي الحكومية في من الفصل 573 (تاريخ 19 سبتمبر 2023، ساري المفعول، يعكس .L.N 212 لعام 2023)؛ وإلغاء الفصل 88 من سجل حالة ذلك الفصل على البوابة نفسها. المادة 84 من القانون XVII لعام 2017 (حكم الإلغاء) لا تظهر في النسخة المجمعة من الفصل 573 بصيغة PDF ولم تتم قراءتها بشكل منفصل. تُنشر القوانين المالطية باللغتين المالطية والإنجليزية؛ وقد تمت قراءة النص الإنجليزي بالكامل. لم يتم العثور على أي قرار صادر عن مجلس التحكيم العقاري أو عن محكمة الاستئناف بموجب الفصل رقم 573، ولا أي حكم دستوري صادر في الفترة 2024-2026 بشأن تعويضات المصادرة، من أي مصدر أولي خلال عملية التحقق هذه؛ ولم يتم الإبلاغ عن أي منها.

المصدر --- دستور مالطا وقانون الأراضي الحكومية (الفصل رقم 573)، النصوص الإنجليزية الموحدة، حكومة مالطا، https://legislation.mt/eli/const/eng و https://legislation.mt/eli/cap/573/eng؛ حالة الفصل رقم 88: https://legislation.mt/eli/cap/88/eng.

بولندا --- أسعار المعاملات، والمثمن المرخص

المادة 134 من قانون إدارة الممتلكات. ويستند التعويض عن نزع الملكية إلى القيمة السوقية التقديرية للعقارات (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* بتاريخ 21 أغسطس 1997، المادة 134(1)). وعند تحديد تلك القيمة، يُراعى بشكل خاص نوع العقار وموقعه وطريقة استخدامه وتصنيفه التخطيطي وحالته، فضلاً عن الأسعار السائدة حالياً في سوق العقارات.

تضيف المادة 134(3) - (4) قاعدة الاستخدام البديل التي تعمل لصالح المالك: تُحدد القيمة وفقًا للاستخدام الحالي للعقار، ما لم يؤدِ التصنيف التخطيطي المتوافق مع الغرض من نزع الملكية إلى زيادة قيمته، وفي هذه الحالة يُعتبر الرقم الأعلى هو المعيار المعمول به.

هناك ميزتان في القاعدة البولندية تستحقان الاهتمام. يتم تحديد القيمة السوقية بالاستناد إلى أسعار المعاملات الخاصة بالعقارات التي تشكل موضوع المقارنة ، وليس صراحةً إلى الأسعار المطلوبة. وعندما لا تظهر عقارات من النوع المعني في السوق على الإطلاق، وفي تلك الحالة فقط، يتم تحديد قيمة بديلة (*wartość odtworzeniowa*)، وذلك عن طريق تقييم الأرض بشكل منفصل عن مكوناتها --- المباني، والمنشآت، والمزروعات، والمحاصيل.

التقييم من إعداد «مُقيّم العقارات المعتمد» (*rzeczoznawca majątkowy*)، وهو مُقيّم عقارات مرخص، ويُقدَّم في شكل «تقرير تقييم معتمد» (*operat szacunkowy*)، وهو تقرير تقييم رسمي يخضع محتواه لنظام تنظيمي محدد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد استبعاد أسعار الطلب قاعدة إثباتية منصوص عليها في القانون، وهي تندرج ضمن المواد التي تم جمعها في هذا العدد بشأن اختيار العقارات المماثلة باعتبارها مسألة قانونية (قارن بين المقالات المتعلقة بالهند وتايوان الواردة في أجزاء أخرى من هذا العدد): تحدد بولندا ما يمكن اعتباره دليلاً على السعر على الإطلاق، مما يزيل من سلطة تقدير المُقيّم ما تتركه المعايير المهنية في أماكن أخرى لتقديره الخاص.

كما أن خضوع «قيمة الاستبدال» لهذا المبدأ واضح بنفس القدر. فهي ليست إحدى الطرق الثلاث التي يتعين التوفيق بينها، بل هي خيار احتياطي لا يتاح إلا عندما لا توجد معلومات سوقية --- وهو ما يمثل إجابة تشريعية على مسألة التوفيق التي تعاملها إدارة « Foundations» باعتبارها مسألة تتعلق بالحكم المهني.

غير مُثبت. حق الانتفاع الدائم في بولندا *użytkowanie wieczyste* --- حق الانتفاع الدائم (حق الانتفاع هو حق في القانون المدني في استخدام عقارات الغير والحصول على عائداتها دون امتلاكها؛ والشكل الدائم في الأراضي الحكومية قريب من الناحية الوظيفية من عقد إيجار طويل الأجل للأرض، وهو أصل مستهلك يُقيَّم على أساس المدة المتبقية)، وهو حق انتفاع محدد المدة في الأراضي المملوكة للدولة يمكن مقارنته من الناحية الهيكلية بـ حق الانتفاع في إندونيسيا *hak guna bangunan* وحق الانتفاع الكونغولي *concession perpétuelle* --- وقد كان موضوعًا لتحويل قانوني إلى ملكية حرة. ولم تحدد الإدارة الموقف الحالي ولا تقدم تقارير عنه.

المصدر --- Polish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تعليق ممارس بولندي على المادة 134 من قانون إدارة الممتلكات, \textenglish}https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jes t-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie{/

NSA I OSK 18/22 --- مسألة أحيلت إلى سبعة قضاة. في 29 أكتوبر 2025، أحال المحكمة الإدارية العليا (Naczelny Są d Administracyjny) إلى هيئة مكونة من سبعة قضاة السؤال المتعلق بكيفية تقييم الأراضي التي تم الاستيلاء عليها بموجب القانون الخاص بالطرق، في الحالات التي لم تكن فيها هذه الأراضي مدرجة في الخطة المحلية في تاريخ . ZRID ولم يصدر أي رد حتى الآن. وقد تم الإبلاغ عن هذه الإحالة لأن المسألة تعد جوهرية في نظام المصادرة الإلزامية البولندي: ففي حالة عدم وجود نص في الخطة، لا يتوفر لدى «*operat szacunkowy* » أي تصنيف للمناطق لتحديد السعر، وقد انقسمت الآراء العملية حول ما إذا كان ينبغي افتراض استخدام الطريق، أو الاستخدام المحيط، أو عدم افتراض أي استخدام على الإطلاق.

NSA I OSK 760/22 --- قرار محكمة الاستئناف في نيويورك (operat) الذي افترض إجابته. تم إلغاء التعويض عن الأرض التي تم الاستيلاء عليها لإنشاء طريق بموجب إجراءات ZRID لأن المُقيِّم استنتج أن تخصيص الأرض للطريق أدى إلى انخفاض القيمة استنادًا إلى متوسط الأسعار الوحدوية وحدها --- 87.125 zł لكل المتر المربع للأراضي المخصصة للخدمات مقابل 18.43 للأراضي المخصصة للطرق --- دون تقييم قطعة الأرض في إطار كلا التصنيفين. وقد أُدرجت العقارات في إطار عملية المقارنة حسب المساحة والسعر دون أي وصف يمكن من خلاله اختبار التشابه بموجب المادة 4(16) من قانون إدارة الممتلكات. وأكدت المحكمة مجددًا أن التعويض هو القيمة السوقية، دون أي تعويض عن "إمكانات الاستثمار" المفقودة ودون أي تعويض عن انخفاض قيمة الجزء المتبقي.

NSA I OSK 358/23 --- يجب أن ترد الفقرة داخل التقرير. لم يكن بإمكان تقرير «operat» الصادر في فبراير 2020 دعم التعويض بعد مرور أكثر من اثني عشر شهراً، لأن تأكيد صحة التقييم الذي تنص عليه المادة 156(4) يجب أن يرد داخل التقرير جنباً إلى جنب مع التحليل الداعم له. ولا تكفي رسالة منفصلة بعنوان «بند تأكيد الصلاحية». فالتقييم له مدة صلاحية قانونية في بولندا، وتمديده يعد إجراءً تقييميًّا، وليس إداريًّا.

Source --- NSA I OSK 18/22، قاعدة بيانات المشروع الرسمية (باللغة البولندية): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A؛ NSA I OSK 760/22، CBOSA (رسمي، باللغة البولندية): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F؛ NSA I OSK 358/23، CBOSA (باللغة البولندية): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68.

التشيك --- السعر الأعلى من بين السعرين

القانون رقم Sb. 184/2006 يخضع نزع الملكية لأحكام القانون رقم Sb. (Sb. 184/2006 ,*Sbírka zákonů*، مجموعة القوانين التشيكية): ولا يُسمح به إلا لأغراض قانونية ومقابل التعويض، محدد حالياً بـ *cena obvyklá* --- وهو السعر المعتاد، أي سعر السوق. لا يرد التعريف في قانون نزع الملكية نفسه بل في § 2 من القانون رقم Sb. 151/1997 بشأن تقييم العقارات، الذي تشير إليه الحاشية 7 في قانون نزع الملكية: السعر الذي يمكن تحقيقه عند بيع عقار مماثل أو عقار موضوع للمقارنة في التجارة العادية داخل البلد في تاريخ التقييم، مع مراعاة كل الظروف التي يمكن أن تؤثر على السعر، ولكن باستثناء الظروف الاستثنائية للسوق، والعلاقات الشخصية بين الأطراف، والارتباط الخاص (*zvláštní obliba* --- قيمة الارتباط العاطفي ، أي الارتباط الشخصي أو العاطفي للمالك).

وتتعلق القاعدة المميزة بما يحدث بعد ذلك. بموجب المادة § 10(4)، يتم تحديد رقمين --- «*cena obvyklá*» و«*cena zjištěná*»، وهو السعر المحدد إداريًا الذي يُحسب بموجب المرسوم رقم 441/2013 --- ويُدفع التعويض على أساس أيهما أكبر. بموجب § 10(5) تُقيَّم العقارات وفقاً لحالتها الفعلية في تاريخ طلب نزع الملكية، دون مراعاة أي ارتفاع أو انخفاض في القيمة مرتبط بغرض نزع الملكية. التقرير الخبير الذي يحدد التعويض هو، بموجب § 20(1)، التقرير الذي يتم إعداده بناءً على طلب المالك إذا قدمه المالك إلى سلطة نزع الملكية في غضون ثلاثين يومًا من إخطاره ببدء الإجراءات، وإلا فإن التقرير الذي يتم إعداده بناءً على طلب الجهة المسؤولة عن نزع الملكية. هناك اقتراح بأن الزيادة المحتملة في القيمة الناشئة عن تغيير في وثائق التخطيط يمكن أخذها في الاعتبار عند تحديد السعر المعتاد وقد ورد ذلك في تعليقات الممارسين؛ ولم يتم التحقق من صحته بناءً على أي قرار، كما أنه يتعارض مع § 10(5).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تُحل جمهورية التشيك حالة عدم اليقين بشأن القيمة لصالح المالك عن طريق القاعدة العامة وليس عن طريق السلطة التقديرية: حيث يُضمن التعويض بأعلى سعر من بين سعر السوق والسعر الإداري.

ويكمن السمة المميزة في اتجاه الضمان: فهنا يعمل الرقم الإداري كحد أدنى للتعويض وليس كحد افتراضي يجب تجاوزه. فلا يمكن للمالك أن يحصل على تعويض أقل من الحساب الإداري، وقد يحصل على تعويض أفضل إذا كان أداء السوق أفضل.

المصدر --- Czech, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون رقم 184/2006 Sb. والقانون رقم 151/1997 Sb.، في صيغته الموحدة (zakonyprolidi.cz), \textenglish{https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184}

المجر --- يجب توضيح الأسباب

القانون رقم CXXIII لعام 2007. تتم عملية الاستحواذ مقابل تعويض كامل وفوري وغير مشروط. ويتم تحديد المبلغ بناءً على تقرير خبير جنائي يتم الحصول عليه مسبقًا، حيث تتولى سلطة نزع الملكية تعيين الخبير. ويجب أن يُعد الرأي وفقًا للهيكل و بمحتوى البيانات المنصوص عليهما في لائحة منفصلة، ويجب أن يحدد طريقة التقييم والمعايير التي أُخذت في الاعتبار. في حالة الطعن الإداري törvényszék --- فإن المحكمة الإقليمية --- المختصة بموقع العقار لها الاختصاص القضائي ويجب عليها البت في الأساس القانوني بحكم مؤقت في غضون شهرين؛ وحيثما يتطلب الأمر تعيين خبير جنائي، في غضون شهر واحد من تقديم رأي الخبير.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الالتزام بإبراز طريقة التوصل إلى القرار هو صيغة مُقنَّنة لما تصر عليه المحاكم في أماكن أخرى بشكل غير رسمي (انظر المقالات المتعلقة بالمغرب ودبي والأردن في مكان آخر من هذا العدد). وتصل المجر إلى نفس النتيجة من خلال تحديد شكل التقرير. فالاستنتاج الذي لا يرافقه عرض للأسباب لا يقتصر الأمر على أنه غير مقنع فحسب؛ بل إنه لا يمتثل للقانون.

المصدر --- Hungarian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون رقم CXXIII لعام 2007 بشأن نزع الملكية، النص الموحد (net.jogtar.hu), \textenglish{https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv}

رومانيا ومولدوفا

رومانيا: القانون رقم 255/2010. يتم تحديد عرض الجهة المُصادرة بناءً على تقرير تقييم يستند إلى شبكات التقييم التوثيقية (*grile notariale*) --- جداول موحدة لقيم العقارات تُستخدم في الممارسة التوثيقية) التي يتم إعدادها لغرف الموثقين (المادتان 5(1) و11(8)-(9) من القانون رقم 255/2010). تدخل أدلة السوق في المرحلة القضائية، بموجب المادة 26(2) من القانون رقم 33/1994 ، وتقوم محكمة النقض والعدل العليا ؛ÎCCJ) وهي محكمة نقض، في النموذج الفرنسي، لا تنظر إلا في الأخطاء القانونية، وليس في الوقائع) ، من خلال قرار الاستشارة القضائية (HP) رقم 78/2021 (*Monitorul Oficial* — M. Of. ، الجريدة الرسمية الرومانية --- 2021.12.1185/15)، تُلزم المحاكم بـ الموازنة بينهما. أعلنت المحكمة الدستورية ،(CCR) بموجب القرار رقم 482/2024 (17 أكتوبر 2024؛ الجريدة الرسمية 2025.03.186/4)، أن المواد 11(6[1])، و11(6[3]) و 11(6[8])--(6[10]) غير دستورية؛ وقد انقضت صلاحيتها في 18 أبريل 2025. وبموجب المادة 22(7)، لا يجوز أن يكون التعويض أقل من عرض الجهة المنزوعة ملكيتها ولا أعلى من المبلغ المطالب به. يجب أن يكون المُقيّم عضوًا في ANEVAR --- يستخدم النص القانوني الاسم القديم؛ أما الهيئة فهي حاليًا Asociaţ ia Naţ ională a Evaluatorilor Autorizaţ i din Româ nia، وهي الرابطة الوطنية للمُقيّمين المعتمدين. ويجوز للمالك غير الراضٍ الطعن في المبلغ وحده أمام المحكمة، ويُعفى من رسوم المحكمة عند القيام بذلك (المادة 23(1))؛ ولا يمتد هذا الإعفاء إلى النزاعات المتعلقة بحق الملكية (المادة 23(2)).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يعمل النظام على أساسين مختلفين للأدلة بالتتابع: عرض إداري مرتبط بـ شبكة التقييم الموثقة، ومرحلة قضائية يجب فيها موازنة أدلة السوق جنبًا إلى جنب مع تلك الشبكات. النطاق المحدد في المادة 22(7) --- لا يقل عن العرض، ولا يزيد عن المطالبة --- يجعل الرقم المطالب به بحد ذاته قرار تقييم. كما أن الإعفاء من الرسوم يزيل العائق المالي الذي يمنع اختبار مقدار التعويض.

المصدر --- Romanian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون 255/2010، النص الموحد (legislatie.just.ro، البوابة الرسمية؛ نسخة مؤرشفة عبر Wayback),
\textenglish}http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540{

مولدوفا. يخضع نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة لأحكام القانون رقم XIV-488 لعام 1999. وقد حددت الإدارة هذا القانون لكنها لم تدرسه، ولم تورد أي معلومات إضافية عنه.

سلوفينيا --- الاستخدام المخصص، والتعويض العيني

التعويض بموجب قانون ZUreP-3. القانون الناظم هو ZUreP-3، قانون إدارة المساحات (*Uradni list Republike Slovenije*، الجريدة الرسمية لجمهورية سلوفينيا --- Ur. l. RS 199/2021). وبموجب المادة 216 منه يحق للمالك الحصول على تعويض مناسب أو على عقارات بديلة معادلة. ويشمل التعويض قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها، ومدفوعات التعويض عن الأضرار والتكاليف الأخرى المتعلقة بنزع الملكية (المادة 216(2))؛ وتشمل بنود الأضرار الواردة في المادة 216(3) المنشآت الملحقة، والمحاصيل المدمرة أو المتضررة في الأراضي الزراعية أو الحرجية، وانخفاض دخل النشاط التجاري الذي يُمارس في العقار، والأضرار الأخرى التي تلحق بشركة مسجلة. في حالة منح عقار بديل --- تنطبق القاعدة على المسكن، و على العقار الذي يمثل الأصل الأساسي لنشاط مهني أو زراعي، ما لم يطلب المالك تعويضاً نقدياً --- تضيف المادة 218(2) التكاليف الإضافية: تكاليف الانتقال، والأرباح المفقودة خلال فترة الانتقال، وأي انخفاض في قيمة العقار المتبقي. صيغة القيمة «وفقاً للاستخدام الفعلي » مضافاً إليها التكاليف الإضافية، التي لا تزال تُكرر في الشروح، هي نفس الصيغة الواردة في قانون ZUreP-1 لعام 2002 الملغى (المادة 105(2))؛ وهي غير موجودة في قانون ZUreP-3.

في ذلك التاريخ، تنص المادة 327 --- وهي قاعدة انتقالية، سارية المفعول إلى حين سن منهجية للتقييم --- على ربط بيانات التقييم بـ بدء إجراءات نزع الملكية. يتم أخذ العقار وفقًا لاستخدامه المحدد (*namenska raba*) في ذلك التاريخ، و عندما يستند نزع الملكية إلى قانون تنفيذي حكومي متعلق بالتخطيط المكاني، وفقًا للاستخدام المحدد قبل دخول ذلك القانون حيز التنفيذ --- يُستبعد إعادة تقسيم المناطق الخاصة بالمشروع من الحساب. ولا يتضمن القانون أي آلية قانونية لربط المبلغ بتاريخ صدور الحكم. هناك طريقة حسابية مختلفة تستند إلى تاريخين --- التقييم اعتبارًا من الوقت الذي تمكن فيه المالك من التأكد بشكل قاطع من أن الملكية قد فُقدت أو ستُفقد، وعادةً ما يكون ذلك هو اليوم الذي تم فيه الاستيلاء على الحيازة، ثم يتم تحديث القيمة (مراعاةً التضخم) حتى تاريخ صدور الحكم --- ولكن هذا هو البناء القضائي تم الإبلاغ عنها وفقًا لوصف الممارسين؛ ولم يتم التحقق من أي قرار في هذا الشأن. يتم التقييم من قبل مُقيّمين معتمدين (*pooblaščeni ocenjevalci*) أو مُقيّمين محلفين أمام المحكمة (*sodni cenilci*) بموجب المادة 49، مع تطبيق معايير التقييم المهنية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعتبر المرجع القانوني في مرحلة مبكرة --- تاريخ بدء الإجراءات --- كما أن بنود التعويضات المذكورة تجعل من التعليمات السلوفينية تعليمات خاصة بالتعويضات تُعد فيها قيمة العقار، في الاستخدام المخصص له وبصرف النظر عن قانون التخطيط الخاص بالمشروع، أحد بنود التعويض. إن توفر عقار بديل عيني يعني أن التعويض قد يكون بدلاً من ذلك معادلة بين عقارات بدلاً من مبلغ مالي.

المصدر --- Slovene, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون تنظيم المساحات، (ZUreP-3) الجريدة الرسمية RS 199/2021، بصيغته المعمول بها؛ لم يتم التحقق من التعديلات اللاحقة (uradni-list.si),
\textenglish}https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971{

بلغاريا

نزع الملكية لتلبية احتياجات الدولة والبلديات. ويستند هذا الأمر دستوريًّا إلى المادة 17(5) من الدستور: لا يجوز نزع الملكية إلا بموجب القانون، وفقط عندما يتعذر تلبية احتياجات الدولة أو البلديات بأي طريقة أخرى، وبمقابل تعويض مسبق ومكافئ.

المصدر --- Bulgarian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: دستور جمهورية بلغاريا، المادة 17(5)، النص الموحد,
\textenglish}https://lex.bg/laws/ldoc/521957377{

التفاصيل القانونية التالية هي كما وردت في تعليقات الممارسين؛ ولم يتم التحقق من صحتها بمقارنتها بالقوانين، التي لم تكن متاحة عند النشر. يقوم الجهاز الإداري --- وفي حالة المصادرة البلدية، يكون ذلك هو رئيس البلدية --- بتكليف خبير تقييم عقاري مرخص بإجراء تقييم سوقي لتحديد التعويض النقدي المكافئ. ويؤخذ في الاعتبار تصنيف العقار المنزوعة ملكيته قبل دخول خطة التطوير التفصيلية --- وهي أداة التخطيط على مستوى القطعة التي تحدد الاستخدام المسموح به --- حيز التنفيذ، وكذلك أسعار السوق لعقارات ذات الخصائص المماثلة الواقعة بالقرب من العقار المنزوعة ملكيته. يتوفر حق المراجعة القضائية الكاملة، بما في ذلك المبلغ، ويجوز للمحكمة تصحيح المبلغ إذا كان لا يتوافق مع القيمة السوقية الحقيقية للعقار.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تشترط بلغاريا دفع التعويض قبل المصادرة. كما أن التوجيه القاضي بتحديد القيمة بالاستناد إلى التصنيف الذي تم الحصول عليه قبل دخول خطة التطوير التفصيلية حيز التنفيذ يُعد قاعدة قانونية تتجاهل المخطط --- حيث يُقصد بالمخطط المشروع العام الكامن وراء المصادرة، والذي يُهمل تأثيره على القيمة في عملية التقييم، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بقاعدة «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع» --- وقد تم حل هذه المسألة بتوجيه تشريعي بدلاً من تفسير ماهية الغرض العام (قارن البند الخاص بـ«نيو ساوث ويلز» Goldmate في مكان آخر من هذا العدد).

سلوفاكيا --- القيمة الإجمالية، والحد الأدنى للتعويض

القانون رقم z. Z. 282/2015 يخضع نزع الملكية لأحكام القانون رقم 282/2015 z. Z. المؤرخ 22 سبتمبر 2015 (Z. 2015 ،z.*Zbierka Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení*: *zákonov*، مجموعة القوانين السلوفاكية)--- القانون المتعلق بنزع الملكية عن الأراضي والمباني و التقييد الإلزامي لحق الملكية فيها، و تعديل بعض القوانين. النص المقروء هو النسخة الموحدة السارية المفعول اعتبارًا من 1 أبريل 2025 على البوابة الرسمية «Slov-Lex»، التي تُعتبر وثائقها الموحدة ملزمة قانونًا. لا يُسمح بنزع الملكية إلا بالقدر الضروري، من أجل المصلحة العامة ولغرض محدد بموجب القانون، مقابل تعويض مناسب (*primeraná náhrada*)، وفقط عندما يتعذر تحقيق الهدف بالاتفاق أو بأي وسيلة أخرى (§ 2(1)2).

القانون. بموجب § 4(1)4، يحق للمالك الذي تمت نزع ملكيته (vyvlastnený) الحصول على تعويض مناسب يُدفع نقدًا؛ وبموجب § 4(2)4، فإن التسوية عن طريق تخصيص قطعة أرض بديلة أو مبنى بديل ، حيثما أمكن ذلك وحيثما وافق المالك، تكون لها الأسبقية على الدفع النقدي. وقد ورد الأساس في § 4(3)4: `` Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa urč í na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť niž š ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” --- أساس تحديد التعويض هو القيمة العامة (*všeobecná hodnota*) للأرض، أو للمنشأة، أو للحق المقابل لارتفاق، والتي يتم تحديدها بناءً على تقرير خبير (*znalecký posudok*) لا يزيد عمره عن سنتين؛ ولا يجوز أن يكون التعويض أقل من القيمة العامة المحددة على هذا النحو. ويشمل التعويض أيضًا التكاليف التي تم تكبدها بشكل معقول نتيجة نزع الملكية (§ 4(6)--(7)): نقل الممتلكات المنقولة أو المحاصيل الزراعية، وتغيير محل الإقامة أو المقر أو مكان العمل، ونقل البنية التحتية التقنية، والرسوم القضائية والإدارية ورسوم التوثيق.

من الذي يقوم بالتقييم، وإلى أين يُحال النزاع. التقييم هو من اختصاص znalec --- خبير محلف مسجل في القائمة المسجلة بموجب القانون رقم 382/2004 .z. Z بشأن الخبراء والمترجمين الفوريين و المترجمين التحريريين --- ويجب أن يُرفق رأي الخبير بشأن القيمة الإجمالية بطلب نزع الملكية (§ .((f)(2)9 إن سلطة نزع الملكية هي المكتب الإقليمي (*regionálny úrad*) التابع لـÚ rad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky، مكتب التخطيط المكاني والبناء في الجمهورية السلوفاكية، حيث يتولى المكتب نفسه النظر في الاستئناف (§ 7(1)--(2)). وبموجب الجزء التنفيذي من قرار نزع الملكية ، تحدد السلطة، في حالة عدم التوصل إلى اتفاق، التعويض ```v sume zodpovedajúcej všobecnej hodnote” --- بالمبلغ المقابل للقيمة العامة استناداً إلى رأي الخبير --- وتحيل طلب التعويض الأعلى إلى المحكمة دون توقف الإجراءات (§ .((a)(3)13).

مرسوم المنهجية. وقد تم تحديد هذه الأساليب بموجب مرسوم وزارة العدل رقم 492/2004 z. Z. (*Vyhláška o stanovenívšeobec-nej hodnoty majetku*، المرسوم المتعلق بتحديد القيمة العامة للممتلكات)، الصادر بموجب § 33(d) من القانون رقم 382/2004 .Z ؛.z الصيغة السارية اعتبارًا من 1 سبتمبر 2017، يمكن الاطلاع عليه على موقع .Slov-Lex ويُعرّف الملحق رقم 3 منه مصطلح « » على النحو التالي: ``Vš eobecná hodnota je vý sledná objektivizovaná hodnota nehnuteľ ností a stavieb, ktorá je znalecký m odhadom ich najpravdepodobnejš ej ceny ku dň u ohodnotenia, ktorú by tieto keď kupujú ci aj ،pri poctivom predaji ،mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľ nej sú ťaž e e cena ž ،predá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s predpokladom nie je ovplyvnená neprimeranou pohnú tkou.” --- القيمة الموضوعية الناتجة للعقارات والمنشآت، وهي تقدير الخبير لسعرها الأكثر احتمالاً في تاريخ التقييم، والذي يمكن تحقيقه في السوق في ظل ظروف المنافسة الحرة، في عملية بيع نزيهة، حيث يتصرف كل من المشتري والبائع بناءً على المعلومات اللازمة وبالعناية الواجبة، وعلى افتراض أن السعر لا يتأثر بدافع غير مبرر. ثم ينص الملحق 3 على أربع طرق --- الطريقة المقارنة، والطريقة المركبة (للمباني القادرة على تحقيق دخل إيجاري)، وطريقة الدخل (للأراضي القابلة للإنتاج)، وطريقة التمايز الموقعي (*metóda polohovej diferenciácie*) --- ويتم الاختيار من قبل الخبير، مع تبرير ذلك في التقرير.

التاريخ، والبقية، وما لا يتضمنه القانون. لا يحدد القانون أي تاريخ تقييم: الشرط الزمني الوحيد هو أن لا يتجاوز عمر رأي الخبير سنتين (§ 4(3)، § 9(2)(f))، حيث يشير تعريف المرسوم إلى تاريخ التقييم (*ku dňu ohodnotenia*). وفيما يتعلق بنزع الملكية الجزئي، § 2(4) يوسع نطاق نزع الملكية ليشمل الجزء المتبقي من قطعة الأرض أو المبنى عندما يكون المالك غير قادر على استخدام الجزء المتبقي، أو لا يمكنه استخدامه إلا بصعوبات غير متناسبة، شريطة أن يثير المالك هذه النقطة كاعتراض في موعد أقصاه جلسة الاستماع الشفوية؛ § 2(5) يعدد الصعوبات (صعوبة الوصول، وفقدان طريقة الاستخدام الحالية، وفقدان مبنى مرتبط وظيفيًا، وشبكات المرافق المقيدة)، ويتم تقييم قابلية استخدام الجزء المتبقي بناءً على رأي خبير. لا يتضمن القانون أي قاعدة لتجاهل المخطط ولا أي قاعدة لمقاصة التحسينات: لم يتم العثور على أي نص ينص على استبعاد القيمة المنسوبة إلى غرض نزع الملكية من الحساب، أو أن تُقابل الفائدة التي تعود على الأرض المحتفظ بها بالتعويض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك ثلاث سمات في النظام السلوفاكي تحظى باهتمام مهني. فالرقم الذي يمثل «القيمة العامة» الوارد في تقرير الخبير يمثل الحد الأدنى القانوني --- ولا يجوز أن يقل التعويض عنه --- لذا فإن المفاوضات أمام الهيئة لا يمكن أن تتجه إلا نحو الزيادة، وأي مطالبة بمبلغ أكبر تُحال إلى المحكمة بينما تستمر عملية نزع الملكية نفسها. وتحل قاعدة «حداثة التقييم» التي تبلغ سنتين محل تاريخ التقييم ، تاركةً تاريخ السريان لتقرير الخبير. والتعريف الذي يطبقه الخبير هو «السعر الأكثر احتمالاً» الموضوعي المنصوص عليه في المرسوم، مع اختيار المنهج --- المقارنة، أو المركب، أو الدخل، أو التمايز المكاني --- باعتباره اختياراً مبرراً صريحاً من جانب الخبير. الخبير نفسه هو الذي يحدد المنهج المناسب، وذلك بناءً على تقييمه للظروف الملموسة.

ملاحظة التحقق --- تمت مراجعة النصوص القانونية المذكورة أعلاه بمقارنتها مع ملفات PDF المجمعة من موقع «Slov-Lex» لكلا الصكين (التي تحمل علامة «ملزمة قانونًا» بالنسبة للقانون؛ كما أن الوثيقة المجمعة للمرسوم تحتوي هي الأخرى على إشعار المحتوى الملزم في نسختها الحالية). لم يتم العثور على أي قرار صادر عن محكمة سلوفاكية في الفترة 2024-2026 بشأن التعويض عن نزع الملكية: لم تكن قواعد بيانات السوابق القضائية قابلة للبحث عند النشر، ولم يتم الإبلاغ عن أي قرار هنا.

المصدر --- Slovak, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون رقم 282/2015 Z. Z. والمرسوم رقم 492/2004 Z. z. (slov-lex.sk), \textenglish{https://www.slov-lex.sk/}

كرواتيا --- القيمة السوقية وفقًا للاستخدام السابق

قانون عام 2014. يخضع نزع الملكية لأحكام *Zakon o izvlaštenju i odredbama ivanju naknade* --- قانون نزع الملكية وتحديد التعويض --- المنشور في "نارودني نوفيني" (NN)، الجريدة الرسمية) رقم 74/2014، وتم تعديله بموجب NN 69/2017 وNN 98/2019؛ ولم يكشف البحث عن العنوان في الجريدة الرسمية عن أي تعديل لاحق. الأحكام الواردة أدناه مذكورة بصيغتها المعدلة. بموجب المادة 11 (بصيغتها المعدلة في عام 2017): ``Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.'' --- بالنسبة للعقار المنزوعة ملكيته، يحق للمالك الحصول على تعويض مالي بمبلغ يعادل القيمة السوقية (tržišna vrijednost) للعقار؛ واستثنائياً، قد يكون التعويض بدلاً من ذلك عقاراً آخر مناسباً ذا قيمة سوقية مساوية في نفس البلدية أو المدينة، يوفر للمالك السابق نفس ظروف المعيشة والاستخدام، حيث يكون لدى المستفيد من نزع الملكية مثل هذا العقار تحت تصرفه (المادتان 11(2) و46(2)).

الإجراء والتاريخ. المادة 46(1)، بصيغتها المعدلة في عام 2017، تنص على الصيغة التنفيذية: «يُحدد تعويض الاستيلاء الكامل على العقار izvlašćuje u vrijeme donošenja prvostupanjskog rješenja o izvlaštenju tržišne vrijednosti nekretnine koja se izvlašćuje نقدًا بمبلغ أو في وقت إبرام العقد بموجب هذا القانون، مع الأخذ في الاعتبار الخصائص الاستخدامية للعقار التي كان يتمتع بها قبل تغيير الغرض الذي كان سبب الاستيلاء." --- يتم تحديد التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته بالكامل نقدًا بمبلغ يعادل القيمة السوقية للعقار وقت صدور أو التسوية، مع مراعاة خصائص الاستخدام (*uporabno svojstvo*) التي كان يتمتع بها العقار قبل تغيير الغرض الذي شكل سبب نزع الملكية. الشرط الأخير هو آلية رقابة قانونية: يتم تقييم العقار بناءً على استخدامه السابق، مع استبعاد إعادة التخصيص التي أدت إلى نزع الملكية من أساس التقييم. وفي نفس السياق، تستبعد المادة 49 التعويض عن الاستثمارات التي تمت في العقار بعد إخطار المالك بمقترح نزع الملكية، باستثناء التكاليف اللازمة لاستخدامه وصيانته.

من يقوم بالتقييم. السوقية هي القيمة المحددة بموجب المادة 25(2) (المادة 47): قبل تقديم اقتراح نزع الملكية، يجب على المستفيد، من خلال الجهة المختصة، الحصول على حفظ الأدلة المتعلقة بحالة العقار وقيمته، على أن تُعبَّر عن القيمة نقودًا استنادًا إلى تقرير تقييم (*procjembeni elaborat*) صادر عن خبير قضائي دائم لتقييم العقارات (*stalni sudski vještak*) أو مُقيّم قضائي دائم (*stalni sudski procjenitelj*)، ويُعدّ بموجب القانون الذي ينظم تقييم العقارات --- قانون تقييم قيمة العقارات، NN 78/2015 --- باعتبارها السوقية في وقت إعداد التقرير (المواد 25(1)--(2)). ولا يجوز أن يكون التقرير المرفق بالاقتراح أقدم من سنتين (المادة 30). يقترح المستفيد ثلاثة خبراء قضائيين أو مُقيّمين ويوافق المالك على أحدهم أو يقترح ما يصل إلى ثلاثة من اختياره؛ وتكلف الهيئة المختصة بإعداد

التقرير، ويتحمل المستفيد تكلفته (المادتان 26 و 27). وإذا اعترض أي من الطرفين على التقرير في الإجراءات المستأنفة، تحاول السلطة حل الاعتراضات في جلسة استماع شفوية بمشاركة المُقيّمين، وفي حالة فشل ذلك، تعين مُقيّمين لإجراء تقييم جديد (المادة 36.ج(3)).

الهيئات، والمراجعة. يتم تنفيذ الإجراء من قبل الهيئة الإدارية للمقاطعة (*upravno tijelo županije*)، أو لمدينة زغرب، التي تقع ضمن اختصاصها مهام الإدارة الحكومية المفوضة المتعلقة بنزع الملكية (المادة 16(1)، بصيغتها المعدلة في عام 2019)؛ وتتولى الوزارة المسؤولة عن العدل إجراء الإجراءات بنفسها عندما تعلن الحكومة أن الأعمال مشروع استراتيجي لجمهورية كرواتيا (المادة 16(2)). يُقدم الطعن في قرار الدرجة الأولى الصادر عن هيئة المقاطعة إلى الوزارة، ويمكن الطعن في قرار الوزارة في إطار نزاع إداري (*upravni spor*)؛ ولا يجوز الطعن في قرار الدرجة الأولى الصادر عن الوزارة نفسها، ولكنه خاضع أيضًا للنزاع الإداري (المادتان 17 و 18). تبدأ الفائدة القانونية التأخيرية على التعويض من اليوم الثلاثين بعد صدور قرار الدرجة الأولى حتى تاريخ السداد (المادة 37(2)). وتُعتبر مسائل نزع الملكية عاجلة (المادة 12).

المصادرة الجزئية. بموجب المادة 10(1)، إذا ثبت، في سياق نزع الملكية الكامل لجزء من عقار، أن المالك ليس له مصلحة اقتصادية في استخدام الجزء المتبقي، فإن ذلك الجزء المنزوعة ملكيته بناءً على طلب المالك؛ وعند البت في الطلب، تُؤخذ في الاعتبار الظروف التي ستنشأ عن أعمال البناء أو الإنشاءات والتي تؤثر على المصلحة الاقتصادية للمالك في استخدام العقار، فضلاً عن انخفاض قيمة الجزء المتبقي (المادة 10(2)). ويجوز تقديم الطلب إلى أن يصبح قرار نزع الملكية نهائياً، ويجب إخطار المالك بهذا الحق في السجل (المادة 10(3)). ولم يُعثر على أي نص يحدد المقابل المالي للأرض المحتفظ بها مقابل التعويض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تعتمد تعليمات التقييم على ركيزتين: الرقم المُحدد في قرار المحكمة الابتدائية أو في التسوية، لكن التقرير نفسه يحدد السوقية في وقت إعداده وقد يظل ساريًا لمدة عامين، كما أن بند الاستخدام السابق يحدد أساس تلك القيمة مقابل إعادة التصنيف التي تبرر المصادرة. آليات التعيين --- ثلاثة أسماء من جانب المستفيد، واختيار المالك أو اقتراحه المضاد، والتكليف من قبل السلطة على نفقات المستفيد --- تضع الخبير المحلف أمام المحكمة في قلب المرحلة الإدارية، قبل إحالة القضية إلى أي محكمة.

ملاحظة التحقق --- تمت صياغة العبارات الواردة أعلاه استنادًا إلى نصوص الجريدة الرسمية لقانون عام 2014 وقانوني التعديل، كما وردت على بوابة «Narodne novine»؛ أما النص الموحد فهو من إعداد هذه الإدارة. تم تحديد قانون منهجية التقييم من رقمه في الجريدة الرسمية NN) 78/2015) ولم يتم فحصه هنا. لم يتم العثور على أي قرار صادر عن محكمة كرواتية في الفترة 2024-2026 بشأن التعويض عن نزع الملكية: كانت بوابة السوابق القضائية للمحكمة العليا غير متاحة وقت النشر، ولم يتم الإبلاغ عن أي قرار هنا.

المصدر --- Croatian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون استخلاصٌوتحديدٌوتحصيل التعويضات، NN 74/14، 69/17، 98/19 (narodne-novine.nn.hr),
\textenglish}https://narodne-novine.nn.hr{/

أيرلندا

صيغة تسعير قانونية مرتبطة بعائد السندات الحكومية: *Crowley v Sheehan*. *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6، القاضي دان، 5 فبراير 2026، تتعلق بالمادة 16(2)(و) من قانون المالك والمستأجر (الإيجارات الأرضية) (رقم 2) 1978. وفي الفقرة 94، خلصت المحكمة العليا إلى أن تفسير المحكمة العليا لهذا النص لم يكن صحيحًا --- لكن الأمر الصادر أدناه يبقى ساريًا: فقد رُفض الاستئناف لأن المستأنف قدم حجة جديدة خارج نطاق الإذن الممنوح.

ما يهم الإدارة هو آلية التقييم التي تندرج تحتها هذه القضية. بموجب المادة 17 من قانون عام 1978، يتم تحديد سعر الشراء عند إلغاء حق الإيجار الأرضي عن طريق التحكيم --- من قبل مسجل المقاطعة بموجب قانون عام 1967 --- على الأساس المنصوص عليه في المادة 7 من قانون المالك والمستأجر (المعدل) لعام 1984: المبلغ الذي قد يدفعه مشترٍ راغب ويقبل به بائع راغب، مع مراعاة العوامل (أ)--(ي)، والتي تشمل العوائد الحالية على الأوراق المالية الحكومية الأيرلندية. يحدد البند 7(5) سقفًا لسعر المساكن النموذجية: ألا يزيد عن المبلغ الذي، إذا استُثمر في أحدث سندات حكومية مدتها خمسة عشر عامًا أو أكثر، من شأنه أن يدر فائدة إجمالية سنوية تعادل الإيجار --- أي إيجار الأرض المُرسمل بمعدل عائد السندات الحكومية (العائد على السندات الحكومية). تحدد المادة 7(4) السعر بثماني ثمن قيمة الملكية المطلقة في حالة انتهاء مدة عقد الإيجار أو عند استحقاق مراجعة الإيجار، مع وجود مقياس متدرج في المادة 7(8).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه صيغة تسعير قانونية مرتبطة بعائد السندات الحكومية. يستمد قانون عام 1984 معدل التقييم من سوق الديون الحكومية؛ أما قانون عام 2024 في إنجلترا وويلز (في الجزء المتعلق بالمملكة المتحدة) فسيستمد معدلاته من التوجيهات الوزارية. في كلتا الحالتين، فإن الرقم الذي يتوصل إليه المحكم أو المحكمة هو نتاج الأساس القانوني، ولا تُعتبر الأدلة السوقية المتعلقة بتغيير ملكية الإيجارات الأرضية معيارًا في هذا الصدد.

Source --- BAILII، https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html؛ irishstatutebook.ie --- قانون المالك والمستأجر (إيجارات الأراضي) (رقم 2) لعام 1978، المادة 17، وقانون المالك والمستأجر (التعديل) لعام 1984، المادة 7، https://www.irishstatutebook.ie/.

مراجعة الخطة لا يمكن تبرير عدم إجرائها بمحدودية الموارد: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council*. [2026] IESC 1، القاضي وولف، 22 يناير 2026. قُبل الاستئناف: لا تُبرر الموارد المحدودة تقاعس سلطة التخطيط عن مراجعة خطة المنطقة المحلية؛ ولا يُبرر ذلك إلا في حالة الاستحالة أو الظروف الاستثنائية تمامًا . وفي حكم ثانٍ، [2026] IESC 12 المؤرخ 19 فبراير 2026، رفضت المحكمة مع ذلك إصدار أمر ماندامس (أمر يُلزم بأداء واجب عام) باعتباره عديم الجدوى وغير مناسب، حيث تم إلغاء المادتين 19 و20 من قانون التخطيط والتنمية في 31 ديسمبر 2025. التعرض لهذه القضية هنا موجز: تتعلق القضية بسياق التخطيط من حيث القيمة --- العملة التي تُقيَّم بها الأرض وفقًا للخطة.

Source --- BAILII، https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html؛ [2026] لم يتم الاطلاع على القضية IESC 12 --- وقد استُقيت معلومات رفض أمر الماندامس من مذكرة صادرة عن مكتب محاماة وتقرير صحفي: https://www.algoodbody.com/insights-publication؛ https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/.

معايير تصميم الشقق السكنية المشار إليها في لوكسمبورغ: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage*. [2025] IEHC 728، القاضي همفريز، 17 ديسمبر 2025. طعن على المبادئ التوجيهية الصادرة في يوليو 2025 بشأن «معايير تصميم الشقق السكنية» لعدم إجراء تقييم بيئي استراتيجي ؛ وأحالت المحكمة العليا القضية بموجب المادة 267 من معاهدة عمل الاتحاد الأوروبي إلى محكمة العدل التابعة للاتحاد الأوروبي، طالبةً إعطاء الأولوية لهذه القضية؛ وتظل المبادئ التوجيهية سارية المفعول في غضون ذلك. ملخص: تتناول المبادئ التوجيهية ما يجوز بناؤه، وبالتالي القيمة المتبقية للأرض، لكن المسألة لم يُبت فيها بعد.

تم تحديدها، سطر واحد: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (إجراءات إبرام العقود).

Source --- BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html.

سويسرا --- التعويض والتحسين كآلية واحدة

في سويسرا ، يرد واجب الدولة في التعويض عن القيمة المفقودة جراء التخطيط، وسلطتها في الاستفادة من القيمة المولدة عن طريق التخطيط، في نفس المادة --- المادة 5 من القانون الاتحادي Raumplanungsgesetz، RPG) قانون التخطيط المكاني) --- وقد تُستخدم عائدات الحالة الثانية في تمويل الحالة الأولى.

المصادرة المادية: القيد التنظيمي باعتباره نزع الملكية يستحق التعويض. تنص المادة 5(2) من قانون التخطيط الإقليمي (RPG) على دفع تعويض كامل عندما يُعد القيد التخطيطي بمثابة نزع للملكية من حيث الجوهر --- *materielle Enteignung*، أي نزع للملكية فعلية، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «المصادرة العكسية» (نزع للملكية تنظيمي أو افتراضي) --- على الرغم من عدم انتقال حق الملكية. والشرط المطلوب صارم: لا يُستحق التعويض عن القيد إلا إذا كان يرقى إلى تدخل خطير بشكل خاص (*besonders schwerer Eingriff*) أو يفرض على مالك واحد تضحية خاصة (Sonderopfer) يُعفى منها الآخرون الذين هم في وضع مماثل.

يعتمد الاجتهاد القضائي للمحكمة الاتحادية العليا على التمييز بين "Auszonung" و"Nichteinzonung".

يحدث «إلغاء تخصيص منطقة البناء» (Auszonung) --- أي «إخراج قطعة أرض من منطقة البناء» --- عندما تُعاد تخصيص قطعة أرض كانت قد خُصصت بالفعل لمنطقة بناء بموجب خطة لاستخدام الأراضي متوافقة مع الخطة الإقليمية العامة (RPG) إلى منطقة غير مخصصة للبناء عند مراجعة الخطة. وهو مستحق للتعويض من حيث المبدأ، ولكن بشروط: يجب أن تكون القطعة قد كانت ضمن منطقة بناء متوافقة مع RPG من جميع النواحي، ويجب أن تكون قابلة للتطوير في المستقبل القريب دون عوائق كبيرة.

يحدث «عدم إدراج الأرض في منطقة البناء» (Nichteinzonung) --- أي عدم تحديد منطقة البناء --- عندما لا يتم ببساطة إدراج الأرض في منطقة البناء. ولا يُمنح التعويض عن ذلك إلا في حالات استثنائية، عندما يتضرر المالك بطريقة تشبه نزع الملكية: وعادةً ما يكون ذلك في الحالات التي كان من المفترض فيها إدراج الأرض في منطقة البناء، وكان من المعقول أن يعتمد المالك على ذلك.

يتم تقدير التعويض بموجب المادة 5(2) بناءً على الظروف السائدة عند دخول التقييد حيز التنفيذ. وتشمل السوابق القضائية BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts*، *Amtliche Sammlung*، التقارير الرسمية للمحكمة العليا الاتحادية) 114 Ib 286، BGE 122 II 326، BGE 122 II 455، BGE 125 II 431، BGE 131 II 728 و BGE 132 II 218؛ ولم تقم الإدارة بالاطلاع على القرارات الفردية وتقتصر على عرض المبدأ كما ورد في التقارير.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا التمييز قانوني من حيث الشكل و متعلق بالتقييم من حيث الجوهر، لأن الشرطين الأساسيين له هما مسألتان يُعتبر المُقيّمين مؤهلاً لتحديدهما، في حين أن المحامي ليس كذلك. أما مسألة ما إذا كان من الممكن تطوير قطعة أرض في المستقبل القريب دون عوائق كبيرة، فهي مسألة تتعلق بالخدمات، والوصول، والتضاريس، والطلب، والاستيعاب. أما مسألة ما إذا كان من المعقول أن يعتمد المالك على تخصيصها لمنطقة بناء، فهي مسألة تتعلق بما كان يعتقده السوق، وهو ما قد يثبته السعر المدفوع بشكل مباشر.

ويتمثل مقياس الخسارة في الفرق بين قيمة قطعة الأرض باعتبارها أرضًا مخصصة للبناء وقيمتها في ظل القيود المفروضة عليها --- وهو ما يشكل، في سويسرا، حيث الفارق بين قيمة الأراضي المخصصة للبناء والأراضي الزراعية كبير جدًّا، جوهر النزاع برمته. لا يُطلب من المُقيّم المكلف بمثل هذه القضية تحديد قيمة الأرض؛ بل يُطلب منه تحديد قيمتين والسبب في أن الفرق يُعزى إلى قانون التخطيط وليس إلى أي شيء آخر.

ضريبة القيمة المضافة: النصف الآخر. المادة 5(1bis) من قانون التخطيط الإقليمي (RPG) تُلزم الكانتونات بفرض ضريبة لا تقل عن عشرين في المائة من القيمة المضافة الناشئة عن تخصيص أرض جديدة ودائمًا لمنطقة بناء --- والحالة النموذجية هي إعادة تصنيف الأراضي الزراعية إلى منطقة بناء، حيث ترتفع القيمة بشكل كبير دون أي تدخل من المالك. ولا ينطبق الحد الأدنى الإلزامي إلا على تلك الحالة. أما المزايا التخطيطية الأخرى --- مثل إعادة التصنيف من الاستخدام التجاري إلى الاستخدام السكني، أو تصاريح الإعفاء --- فتندرج بدلاً من ذلك تحت الواجب العام المنصوص عليه في المادة 5(1) بتحقيق التوازن المناسب (*angemessener Ausgleich*)، وهو ما تقوم الكانتونات بتنفيذه وفقًا لتقديرها الخاص؛ كما يجوز للكانتونات تجاوز الحد الأدنى الفيدرالي.

يتم تحديد مقدار الرسوم من خلال مقارنة القيمة السوقية للأرض قبل وبعد تغيير التخطيط. وتُخصص العائدات للتعويضات بموجب المادة 5(2) أو لتدابير التخطيط المكاني الأخرى بموجب المادة 3؛ ومنذ 1 يوليو 2026، تنص المادة 5أ الجديدة على توجيهها في المقام الأول إلى مكافأة الهدم الجديدة، المعروفة باسم «Abbruchprämie».

الآثار المترتبة على المُقيّمين. نقطتان.

مهمة التقييم محددة مسبقًا، وهي تتمثل في مقارنة «قبل وبعد» --- وهي نفس التعليمات، ولكن بشكل معكوس، مثل الادعاء الوارد في موقع *materielle Enteignung*. يُطلب من المُقيّم السويسري العامل في هذا المجال مرارًا وتكرارًا تقديم قيم مقترنة في تاريخ واحد في ظل حالتين تنظيميتين، وهي كفاءة متميزة عن تقييم العقارات في حالتها الراهنة.

وهذان الجانبان مرتبطان في القانون نفسه: فالضريبة المفروضة على المكاسب التخطيطية قد تمول التعويض عن الخسائر التخطيطية. وبغض النظر عن رأي المرء في هذه السياسة، فإنها توضح أن نظام التخطيط يخلق القيمة ويدمرها باستمرار، وأن كلاهما يمثلان نفس الظاهرة من منظورين متعاكسين.

المصدر --- German, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: EspaceSuisse حول «مصادرة الممتلكات المادية» (materielle Enteignung) و«تعويض القيمة المضافة» ؛(Mehrwertausgleich) المكتب الفدرالي للتنمية المكانية (ARE) حول «ضريبة القيمة المضافة الكانتونية» ,(Mehrwertabgabe) \textenglish}https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung{

عام المحكمة الاتحادية: المقارنة أولاً، وقيمة الحديقة الأمامية. ثلاثة أحكام صادرة في سبتمبر 2025 وضعت المنهج السويسري في نصابه الصحيح. _1C 224/2025 (24 سبتمبر) قضت بأن القيمة السوقية في حالة نزع الملكية تُحدد في المقام الأول عن طريق المقارنة؛ وقد تم رفض طريقة الدخل لأن نتيجتها تتأرجح مع معدل الرسملة و مع الإيجارات التي قد لا تكون قابلة للتحقيق، في حين أن وجود عقارين موضوعين للمقارنة مع إجراء تعديلات كان كافياً. _1C 469/2024 (19 سبتمبر) رفضت تقييم شريط الحديقة الأمامية الذي تم الاستيلاء عليه لإنشاء طريق بسعر الأرض المخصصة للبناء الكامل لمجرد أن إعادة التطوير المستقبلية قد تستخدمه --- فهذه الأرض «ليس لها قيمة سوقية بذاتها» خارج أحياء الفيلات أو في ظل ظروف خاصة، ودفع سعر أرض البناء من شأنه أن يثري المالك بما يتجاوز التعويض الكامل. _1C 156/2025 (6 سبتمبر) اشترطت طريقة الفرق --- القيمة السوقية مع المصادرة وبدونها --- لإزالة الأشجار المحمية، وأبطلت قراراً كانونياً كان قد خلص إلى عدم وجود خسارة استناداً إلى صورة فوتوغرافية.

سعر المعاملة بين الأطراف المستقلة باعتباره الدليل الأفضل: _1C 275/2025. 29 يونيو 2026، قاعة سوق ميغروس في زيورخ تحت الحماية كمعلم تاريخي. لا يوجد نزع ملكية جوهرية: فصفقة شراء موثقة بين أطراف محترفة تعمل بشروط السوق الحرة تُعد «دليلاً

قوياً للغاية» على القيمة السوقية، وهو ما أكده التقييم الأعلى قليلاً الذي أجراه المشتري نفسه في تقريره الفصلي التالي، كما أن التقييم المحدث للمالك لعام 2023 لم يجعل هذا الاستنتاج تعسفياً. وقد تجاوزت قيمة الصفقة القيمة التقديرية، كما هو متوقع في حالة وجود كليهما.

الضرر الناتج عن خط كهرباء، مع تحديد السعر حسب المكونات: A-3959/2022. BVGer 23 يوليو 2026، خط Swissgrid بجهد 220 كيلوفولت في نيدرفيل. وقد أظهر نموذج الخبير المعين من قبل المحكمة خصمًا بنسبة 2.7 في المائة (93,414 فرنك سويسري) للمسار الفعلي مقابل 3.4 في المائة (55,900 فرنك سويسري) للمسار الافتراضي --- بفارق قدره 37,514 فرنك سويسري موزع على أربعة بنود: وصمة العار العامة، والخوف، والضوضاء، والمناظر. وقد استطلاع ألماني يشير إلى خصم عام بنسبة 20 في المائة أو أكثر اعتُبر غير قابل للتطبيق على السوق السويسرية. هذه هي النتيجة الأكثر تفصيلًا فيما يتعلق بانخفاض القيمة في المواد الأوروبية، و رفض استيراد نسبة مئوية أجنبية هو الجزء الذي يجب الأخذ به.

ملاحظات موجزة. 1C_302/2023: التعويض عن تخفيض تصنيف المنطقة يفترض وجود منطقة بناء كانت متوافقة مع قانون التخطيط الفيدرالي في التاريخ ذي الصلة. جنيف :ATA/342/2026 إعادة تحديد المناطق بسبب ضوضاء الطائرات --- ارتفعت قيمة قطعة أرض واحدة بنسبة تسعة في المائة، لذا لا يوجد نزع للملكية؛ وانخفضت قيمة الأخرى بنسبة أربعين في المائة، حوالي 120,000 فرنك سويسري مع الفائدة منذ عام 2006. بشأن ضريبة التحسين، قضت محكمة فود AC.0236.2024 بإلغاء الضرائب البالغة 80.264,323 فرنك سويسري و 60.1,816,965 فرنك سويسري وأحالت القضية: فقد أشار التقرير الفني إلى أن قيمة القطعتين قد تضاعفت بمقدار 5.17 ضعفًا (من 630,000 فرنك إلى 11,036,447 فرنك)، وهو نتيجة «غير صحيحة بشكل واضح» لأنها لم تأخذ في الاعتبار الارتفاع في القيمة الذي أعقب الخطة العامة لاستخدام الأراضي لعام 2014. وكان الافتراض القائل بأن القيمة السوقية تعكس الحد الأقصى لإمكانية البناء هو الأساس الذي استندت إليه السلطة، في القرار موضوع الاستئناف، وليس أساس المحكمة . فريبورغ 604 2025 23: كانت الضريبة البالغة 81,000 فرنك قد خُفضت بالفعل إلى 54,108 فرنك بناءً على الاعتراض، على أساس قيم بلغت 286 فرنك قبل ذلك و 453 فرنك سويسري بعد ذلك لكل متر مربع؛ ورأت المحكمة أن مبلغ 453 فرنك سويسري مرتفع جدًّا، واعتمدت مبلغ 388 فرنك سويسري، وخفضت الرسوم إلى 33,048 فرنك سويسري --- أي عشرين في المائة من مبلغ 102 فرنك سويسري على مساحة 1,620 متر مربع.

Source --- يمكن الاطلاع على جميع النصوص الرسمية عبر موقع 1C — https://entscheidsuche.ch/docs/CH_ :224/2025_entscheidsuche.ch
https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html ;BGer/CH_BGer_0 1C_469/2024:
https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_ 1C_156/2025: ;01_1C-469-2024_2025-09-19.html
;https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html 1C_275/2025: ;2025-09-06.html
1C_302/2023: ;https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf A-3959/2022:
https://entscheids ATA/342/2026: ;https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html
https://entscheidsuche.ch/docs/VD_ AC.0236.2024: ;uche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf
https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_0 :23 2025 604 ;Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html
.10_604-2025-23_2026-06-03.pdf

أوكرانيا --- التعويضات حسب معدل الوحدة الإدارية

أوكرانيا هي المكان الذي يجري فيه إنشاء الآلية اللازمة لتقييم الأضرار التي لحقت بالعقارات في زمن الحرب عبر كامل أراضي الدولة، وذلك في الوقت الحقيقي.

القانون المحلي. القانون رقم IX-2923 الصادر في 23 فبراير 2023 (الذي سُنّ بناءً على مشروع القانون رقم 7198؛ دخل حيز التنفيذ في 22 مايو 2023) ينص على التعويض عن الأضرار التي لحقت بفئات معينة من العقارات وتدميرها نتيجة للعدوان المسلح، إلى جانب إنشاء سجل حكومي يُعرف باسمه المختصر الرسمي المكتوب بالحروف اللاتينية *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*، أي سجل العقارات المتضررة والمدمرة. نقطة الاهتمام بالنسبة لهذا القسم هي الإجراء. بالنسبة للعقارات المدمرة، تنص المادة 8(4) من القانون على المبدأ التالي: يُحسب التعويض بضرب المساحة الإجمالية في قيمة المتر المربع . ويتم تحديد الصيغة التنفيذية من قبل مجلس الوزراء (CMU) رقم 600 المؤرخ 30 مايو 2023: بالنسبة للمساكن المدمرة، يتم ضرب القيمة الأساسية للمتر المربع في المعاملات الخاصة بالمنطقة وعدد الغرف و سنة البناء، ثم ضرب الناتج في المساحة المدمرة، مع تحديد سقف للشقق يبلغ 150 مترًا مربعًا، ويتم الدفع عن طريق شهادة الإسكان. أما العقارات المتضررة، بخلاف المدمرة، فيتم تغطيتها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 381 المؤرخ 21 أبريل 2023، ويتم إدارتها من خلال الخدمة الإلكترونية eVidnovlennia .

بصرف النظر عن برنامج الإسكان، رفع قرار مجلس الوزراء رقم 352 المؤرخ 18 مارس 2026، المعدل للقرار رقم 1541 المؤرخ 28 نوفمبر 2025، الحد الأقصى للتعويضات الممنوحة للكيانات التجارية (*sub'yekty hospodaryuvannya*) في إطار برنامج تأمين

العقارات والمخاطر الحربية من 10 مليون UAH إلى 30 مليون UAH) UAH، الهريفنيا الأوكرانية). وينطبق هذا التغيير على برنامج الأعمال التجارية، وليس على برنامج الإسكان.

المصدر --- ,Ukrainian قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: القانون رقم IX-2923 (العنوان الكامل على البوابة الرسمية) وقرارات مجلس الوزراء الأوكراني التنفيذية.
\textenglish}https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20{

الاستطلاع الدولي. وقد جمع «سجل الأضرار الناجمة عن العدوان» أربعًا وأربعين دولة والاتحاد الأوروبي الاتحاد الأوروبي حتى ديسمبر 2025، وتلقى ما يقرب من 150,000 مطالبة حتى 30 أبريل 2026، تم تسجيل أكثر من 45,000 منها. وقد تم اعتماد تم اعتماد «الاتفاقية المنشئة للجنة المطالبات الدولية لأوكرانيا» في لاهاي في 16 ديسمبر 2025 ووقعت عليها في ذلك اليوم أربع وثلاثون دولة والاتحاد الأوروبي؛ وبحلول أغسطس 2026، بلغ عدد الدول الموقعة تسعًا وثلاثين دولة بالإضافة إلى الاتحاد الأوروبي، حيث أصبحت كندا ، في مايو 2026، أول دولة موقعة من خارج مجلس أوروبا. وتتولى اللجنة تقييم المطالبات المقدمة إلى السجل وتحديد التعويضات المستحقة.

المصدر --- سجل الأضرار لأوكرانيا (مجلس أوروبا)، https://rd4u.coe.int/ .

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ملاحظتان. إن القيمة المحددة إدارياً للمتر المربع هي مقياس صيغي، والمقياس الصيغي ليس السوقية. ويظهر التوتر نفسه بين الصيغة القابلة للتطبيق وإثبات القيمة في البنود المتعلقة باليابان وباكستان والهند الواردة في أجزاء أخرى من هذا العدد؛ أما أوكرانيا فإنها تطرح السؤال في ظل ظروف الإثبات في زمن الحرب.

الملاحظة الثانية تتعلق بلجنة المطالبات الدولية. وعندما تبدأ في تحديد التعويضات، ستكون ملزمة بتقييم العقارات المدمرة والتي يتعذر الوصول إليها في جميع أنحاء الأراضي الوطنية. والخيارات المنهجية التي ستتخذها --- بشأن الأدلة المتعلقة بقيمة العقارات قبل النزاع، وبشأن العقارات الموجودة في الأراضي المحتلة التي يتعذر تفتيشها، وبشأن العلاقة بين السعر الوحدوي المحلي و المبلغ الذي ستمنحه --- ستكون موضع اهتمام يتجاوز حدود أوكرانيا بكثير. وستقوم هذه الإدارة بمتابعة ذلك.

يجب أن يشمل سعر الشراء الأرباح الضائعة وتكاليف المالك: .KAS VS 852/2a-6/24 19 مارس 2025. تم رفض التنازل الإجباري: فقد كانت المفاوضات رسمية، ولم يُقدم أي عرض حقيقي لسكن مكافئ، وبموجب المادة 5 من القانون ،VI-1559 يجب أن يشمل سعر الشراء ليس فقط القيمة السوقية بل أيضًا الأرباح الفائتة وتكاليف التنازل التي تكبدها المالك --- والتي لم تكن هناك أدلة عليها. تنص مراجعة الممارسات الخاصة بالمحكمة العليا في سبتمبر 2025 على هذه القاعدة في مقدمة الحكم: إن خرق إجراءات تحديد سعر الشراء يمنع المصادرة. في الحالات التي توجد فيها آلية التعويض على الورق ولم يصدر تقييم: سجل السجل الدولي للأضرار أكثر من 45,000 مطالبة بحلول أبريل 2026 وفتح فئات إضافية حتى سبتمبر، و تم اعتماد الاتفاقية المنشئة للجنة المطالبات في ديسمبر 2025؛ يسجل السجل المطالبات ولم يحدد أي تعويض ولا أي قيمة. على الصعيد المحلي، أبقت محكمة النقض المدنية في القضية رقم 945/1826/24 (1 أبريل 2026) على رفض التعويض عن الأضرار المادية المتعلقة بالعقارات المدمرة لأن المدعي لم يثبت المبلغ --- ولم يُطلب إجراء تقييم جنائي للعقار، كما أن شهادة القيمة المُقدرة التي قُدمت لأول مرة مع استئناف النقض لم يُقبلها --- في حين تم تأييد حكم بدفع UAH 2,000,000 كتعويض عن الأضرار المعنوية. وفي القضية رقم 202/3809/22 (2 يوليو 2025)، تم اعتبار التدمير الذي سبق الغزو الشامل مشمولاً بمبلغ UAH 300,000 الذي تم دفعه بالفعل بموجب الخطة السابقة.

Source --- https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785; مراجعة الممارسة: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/ Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf; KCS VS 945/1826/24: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108 ;KCS VS 202/3809/22: https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856; سجل الأضرار: https://rd4u.coe.int/en/news.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

المحكمة الاتحادية المالية، الأحكام الصادرة في 12 نوفمبر 2025 (II-R-3/25، II-R-25/24، 31/24)؛ البيان الصحفي رقم II-R-078/25 الصادر في 10 ديسمبر 2025؛ نُشرت الأسباب في 22 يناير 2026. تطلب إصلاح ضريبة العقارات المتكررة (Grundsteuer) --- الضريبة الألمانية المتكررة على العقارات --- إعادة تقييم كامل مخزون العقارات الألماني اعتبارًا من تاريخ تقييم واحد، وهو 1 يناير 2022 (Hauptfeststellungszeitpunkt)، بموجب نموذج اتحادي يعتمد على طريقة الدخل المرسمل؛ وتسري الضريبة الجديدة اعتبارًا

من 1 يناير 2025. تعلن «Leitsätze» (الملاحظات القضائية الرسمية) الصادرة عن المحكمة الاتحادية المالية (BFH) أن الإصلاح دستوري من الناحية الشكلية (*formell verfassungsgemäß*) وأن المواد من 252 إلى 257 من قانون التقييم (Bewertungsgesetz) (BewG، قانون التقييم) دستورية من الناحية الموضوعية (*materiell verfassungsgemäß*)، مستندة في ذلك إلى أن المشرع يحق له التصنيف والتعميم في إجراء جماعي. ولم تقتنع المحكمة بوجود أي مخالفة للدستور، فرفضت إحالة القانون إلى المحكمة الدستورية الاتحادية (Bundesverfassungsgericht) بموجب المادة 100(1) من القانون الأساسي (Grundgesetz) --- وهي المحكمة الوحيدة التي يمكنها إبطاله .

إن عتبة الأربعين بالمائة لها تاريخها. فالقيمة المشتركة الأقل --- *niedrigerer gemeiner Wert* --- تحل محل القيمة المحددة قانونًا Grundsteuerwert عندما ينحرف الرقم القانوني بشكل كبير عنها. ما هي الأهمية التي أشارت إليها المحكمة بالنسبة للضريبة الجديدة في أوامر الإغاثة المؤقتة الصادرة في 27 مايو 2024 (II B 78/23، II B 79/23)، مستمرةً في تطبيق سوابقها القضائية السابقة (II R 39/20، 16 نوفمبر 2022): يجب أن يتجاوز «Grundsteuerwert» القيمة السوقية المثبتة بنسبة لا تقل عن **أربعين في المائة**. ثم قامت السلطة التشريعية بتدوين هذا الحد الأدنى في المادة 220(2) من قانون تقييم الممتلكات (BewG) من خلال قانون الضرائب السنوي لعام 2024 المؤرخ 2 ديسمبر 2024 --- «بما لا يقل عن 40 في المائة»، بنسبة لا تقل عن أربعين في المائة --- وتطبق الأحكام الموضوعية الصادرة في نوفمبر 2025 القاعدة المقننة.

كما أن القانون محدد بنفس القدر فيما يتعلق بالشكل الذي يجب أن يتخذه الدليل. تنطبق الجملة الثالثة من المادة 220(2) على الجملة الثانية من المادة 198(1) و المادة 198(2) من قانون تقييم الممتلكات (BewG) بشكل مماثل: يمكن إثبات القيمة المشتركة من خلال تقرير تقييم خبير رسمي (Gutachten) صادر عن لجنة الخبراء المختصة () أو عن خبير تقييم معين من قبل الجهات العامة وأدى اليمين، أو خبير معتمد بموجب معيار DIN EN ISO/IEC 17024؛ وتسمح الجملة الرابعة لجنة الخبراء (Gutachterausschuss) أو من مُقيّم معيّن من قبل الجهات العامة ومحلف أو مُقيّم معتمد وفقًا لمعيار DIN EN ISO/IEC 17024؛ وتسمح الجملة الرابعة بسعر شراء تم الاتفاق عليه وفقًا لمبدأ الاستقلالية خلال عام واحد من .Hauptfeststellungszeitpunkt وبناءً على تفسير هذه الإدارة لـ الممتلكات --- فإن المبدأ التوجيهي 6 قد اعتمدت فيه Bodenrichtwerte دون مزيد من Sachaufklärung (واجب المحكمة في التحقيق في الوقائع) --- لا يكفي الطعن في مكونات التقييم، أو في إيجار أقل أو في Bodenrichtwert؛ بل يجب على دافع الضرائب إثبات القيمة السوقية نفسها.

أعلنت جمعيات الملاك عن رفع شكاوى دستورية، لذا فإن الكلمة الفصل قد تكون في نهاية المطاف للمحكمة الدستورية الاتحادية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. الإجابة دقيقة من اتجاهين في آن واحد.

وهي تقر تمامًا بالجانب الإداري للأمر: فقد يكون التقييم الجماعي نموذجيًا، ودرجة من الاختلاف عن القيمة الفردية هي الثمن الضروري لنظام يتعين عليه تقييم كل عقار في البلد. ثم تضع حدًا عند أربعين في المائة، يتعين بعد تجاوزه أن تخضع الصيغة للدليل. أصبح لدى المُقيّم الذي يكلفه دافع ضرائب ألماني الآن هدف محدد بدلاً من شكوى عامة --- وتحت هذا الحد، إجابة واضحة مفادها أن العمل لا يستحق التكليف به.

يُعد الجانب المتعلق بالأدلة هو الجزء الأهم من الناحية العملية، وقد حدد القانون الآن أشكال الأدلة المقبولة: إثبات القيمة المشتركة (Gutachten) المستوفية للشروط، أو السعر المحدد وفقًا لمبدأ الاستقلالية في الوقت المناسب. وبناءً على تفسير هذه الإدارة للأحكام القضائية، فإن التقرير الذي ينتقد المدخلات، مهما كانت انتقاداته مبررة، لا يندرج ضمن نطاق هذا الحكم؛ بل إن إثبات القيمة المشتركة نفسها هو وحده الذي يندرج ضمنه. هذا التمييز --- بين الطعن في أحد مكونات الحساب الإداري وإثبات القيمة التي كان من المفترض أن يقترب منها --- يتخلل هذه الحلقة بأكملها.

المصدر --- German, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Deloitte Tax-News و EY Deutschland، في تقريرهما عن قرارات المحكمة الاتحادية المالية (BFH) بشأن النموذج الاتحادي لضريبة العقارات ,(Grundsteuer)
\textenglish}https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundst euer-bundesmodell.html{

BFH II R 26/24 و II R 27/24 --- نموذج الولاية، تم تأييده أيضًا. في 20 مايو 2026، قضت محكمة المالية الاتحادية (Bundesfinanzhof) بأن قانون ضريبة العقارات في ولاية بادن-فـüرتيمبرغ دستوري. يسمح النظام الفيدرالي الألماني Grundsteuer لكل ولاية (Land) بالخروج عن النموذج الاتحادي ، ويُعد خروج ولاية بادن-فورتمبيرغürttemberg هو الأكثر جذرية: ضريبة قيمة أرضية بحتة، لا يتم فيها تقييم المبنى على الإطلاق. إن تأييد المحكمة لكل من النموذج الاتحادي ونموذج الولاية القائم على فرضية معاكسة هو النقطة الجديرة بالاهتمام --- فالمسألة الدستورية ليست أي الطرق تقترب أكثر من القيمة، بل ما إذا كانت الطريقة المختارة قابلة للدفاع عنها وفقًا لشروطها الخاصة.

هولندا --- WOZ هو المبلغ الذي سيدفعه أعلى مزايد. في 8 أكتوبر 2025، أعاد محكمة هوف س-هيرتوجنبوش تعريف معيار WOZ بأنه السعر الذي سيدفعه أعلى مزايد. وتجدر الإشارة إلى هذه الصيغة مقارنةً بالصيغة الألمانية: ففي حين تسأل ألمانيا عما ينتجه نموذج معياري وتسمح بإثبات قيمة مشتركة أقل، فإن القانون الهولندي يطلب السعر مباشرةً، وبالتالي فإن مسألة التقييم تتعلق بالعرض وليس بالنموذج.

الممر، وأرقام اللجنة التي اعتُبرت مسلّمًا بها. هناك نقطتان أخريان من الأحكام الصادرة في نوفمبر 2025 لهما تأثير مباشر على الممارسة العملية. قبلت المحكمة الإيجارات الصافية النموذجية المحددة لكل متر مربع دون تمييز داخل البلدية، وقررت أن محكمة الشؤون المالية (Finanzgericht) يجوز لها اعتماد التقييم المحدد من قبل لجنة التقييم (Bodenrichtwerte) بموجب § 247(2) BewG "grund-sätzlich ohne weitere Sachaufklärung" --- من حيث المبدأ دون إجراء تحقيق إضافي --- لا يمكن مراجعته إلا في حالة وجود إخفاق مثبت في التحقيق. وعند وصف ما يجب أن يحققه النظام، حددت المحكمة نطاقًا، مشيرةً إلى تباين في التقييم بنحو عشرين بالمائة وهامش تفاوت بنحو ثلاثين بالمائة. إن أي خبير تقييم سُئل يوماً في الاستجواب المضاد عن هامش الخطأ الذي ينطوي عليه التقرير سوف يدرك أهمية قيام المحكمة بتحديد رقم له.

BFH II B 50/25 --- قطعة الأرض المشجرة بسعر تسعين يورو. تم تقييم قطعة أرض مشجرة تبلغ مساحتها 1,020 مترًا مربعًا بمعدل 90€ لكل متر مربع باعتبارها *baureifes Land*، مما أدى إلى Grundsteuerwert يبلغ 91,800€، حيث كان الرقم الخاص بالزراعة والغابات هو 50.5€. وقد انتصر دافع الضرائب. ولا تنطبق التعديلات المتعلقة بـ Entwicklungszustand بموجب § 247(1) إلا في حالة عدم وجود Bodenrichtwert صالح لتلك المرحلة من التطوير، وتُعتبر الأرض زراعية أو حرجية بموجب § 3(1) ImmoWertV بناءً على قابليتها للاستخدام فقط --- ولا يشترط الاستخدام الزراعي الفعلي.

BFH II R 6/23 --- عشرون عقارًا موضوعًا للمقارنة، والمتوسط. فيما يتعلق بضريبة الميراث على وحدة سكنية، قضت المحكمة بأن قاعدة التقييم (Vergleichswertverfahren) قد تستند إلى الأسعار المقارنة التي حددتها لجنة التقييم بموجب § 183(1) من قانون التقييم العقاري (BewG) دون إجراء مزيد من التحقيق، و أن المتوسط الحسابي لعشرين عقارًا موضوعًا للمقارنة تتراوح قيمها بين 114,000€ و 254,000€ --- 186,000€ --- يمكن أن يُعتبر صالحًا: حيث لم ترى المحكمة أي سبب يجعل الأسعار الفردية غير متساوية في الموثوقية. وقد فشل حجة دافعي الضرائب التي استندت إلى أدنى سعر فردي في النطاق؛ حيث قالت المحكمة إن هذا النهج nicht» سachgerecht». ولا يزال إثبات القيمة الأقل بموجب § 198 BewG متاحًا، ولكن يجب أن يكون إثباتًا للقيمة، وليس حجة حول المقارنة التي يجب تفضيلها.

BFH IX R 26/24 --- نهج الدخل في تقييم مبنى مُدرج في قائمة المباني التاريخية. بتوزيع سعر الشراء البالغ 84.840,468€ بين الأرض و المبنى لأغراض الاستهلاك، قبلت المحكمة نهج الدخل العام الوارد في § 28 ImmoWertV 2021 حتى بالنسبة لمبنى خاضع للحماية ، على أساس العمر الإنتاجي المتبقي البالغ ثلاثين عامًا ومعدل العائد المركب (Liegenschaftszinssatz) البالغ 75.5 في المائة المستمد من بيانات اللجنة . وبلغت نسبة التوزيع 10.41 في المائة للمبنى و 90.58 في المائة --- 495,036€ --- للأرض.

: . 2) FG Mü nchen 4 K 978/22 أبريل 2025، في انتظار المراجعة وفقًا لـ BFH II R 24/25) أيد متوسط اللجنة Liegenschaftszinssatz لـ جميع المساكن التي كان التمييز الدقيق فيها مستحيلاً إحصائيًا ، وأصر على أن يشمل المعدل تاريخ التقييم بدلاً من تاريخ النشر؛ وبلغت Grundbesitzwert 2,620,445€. قضية FG برلين-براندنبورغ 3 K 3093/24 (8 أكتوبر 2025) يُورد هنا من مصدر ثانوي استناداً إلى التعليقات، حيث لم يتم الاطلاع على نص الحكم: يتطلب إثبات القيمة المشتركة الأقل تقريراً متسقاً من الناحية المنهجية --- يجب أن تظهر إمكانات التطوير في قيمة الأرض، ويجب توثيق الانحرافات في معدل العائد ، ولا يجوز احتساب عيوب البناء مرتين.

فرنسا --- الخصومات على أسهم إحدى شركات العقارات. تقييم أسهم شركة استثمار عقاري (*société civile immobilière*) لأغراض ضريبة الثروة ، وكانت لجنة التوفيق الإقليمية قد سمحت بالفعل بخصم نسبة 10 في المائة بسبب عدم سيولة الأصول الأساسية وخصم إضافي بنسبة 10 في المائة بسبب عدم سيولة الأسهم نفسها؛ ولم يكن أي من هذين الأمرين موضع نزاع أمام الدائرة التجارية. وقد طالب دافع الضرائب بمزيد من الخصم، وأيدت الغرفة رفض منح خصم إضافي بسبب ملكية مفترضة غير مقسمة، لأن المساهم في شركة SCI ليس شريكًا في ملكية غير مقسمة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. خصمان متراكبان على نفس الأصل، على مستويين، تم الموافقة عليهما في المرحلة الإدارية، وخصم آخر رُفض بسبب التصنيف القانوني وليس بسبب سلوك السوق. ويشكل هذا القرار بيانًا موجزًا للضوابط التي يتطلبها تطبيق الخصومات على مستوى الكيان : يجب أن يستجيب كل خصم لعائق محدد، وأي تصنيف لا يصف الوضع الفعلي للمالك لا يمنح أي قيمة.

فرنسا --- السوق السائد عند وقوع الحدث الخاضع للضريبة، وليس السوق الذي تلاه. فيما يتعلق بالأراضي التي تم الاحتفاظ بها خلال السنوات الضريبية 2011 إلى 2014، جادل دافعو الضرائب استنادًا إلى تقارير التقييم المؤرخة في ديسمبر 2014 بأن الأرقام التي قدمتها الإدارة تجاهلت السوق الحقيقي. ورفضت المحكمة هذا الدفع : فقد خلصت محكمة الاستئناف بحق إلى أن القيمة التي حددتها الإدارة تتوافق مع السوق التي كان من الممكن أن تتاح للمكلفين لو عرضوا قطع الأراضي للبيع في تلك السنوات، ولم يثبت المكلفون «caractè re singulier» لممتلكاتهم. ويظهر تعريف «*valeur vénale réelle*» باعتباره السعر الذي يمكن الحصول عليه في سوق حقيقي في الحكم فقط باعتباره حجة دافعي الضرائب أنفسهم، وليس باعتباره بياناً صادراً عن المحكمة.

إيطاليا --- لا تُعد جداول OMI دليلاً على القيمة. ولا يجوز أن يستند تصحيح القيمة المُعلنة حصريًّا إلى أسعار OMI الصادرة عن وكالة الضرائب (Agenzia delle Entrate)، التي لا تقدم سوى مؤشرات عامة للقيمة؛ بل يجب على السلطة تقديم أدلة استدلالية مثل *gravi, precise e concordanti* --- التقييمات، وسندات الملكية المماثلة، ومبالغ الرهن العقاري. ولا يمكن أن تكون قيم ضريبة الممتلكات البلدية هي الأساس الرئيسي لتقدير ضريبة التسجيل، بل تقتصر على تعزيز وتكميل الأدلة الأخرى: فقد تم نقض رقم مُعلن يبلغ حوالي 16,000€ مقابل قيمة مقدرة تبلغ 580,000€ لعدم وجود عقارات موضوعة للمقارنة أو تقييم في تاريخ التحويل.

إيطاليا --- وسعر البيع إن وُجد. في الحالات التي تم فيها بيع الأرض فعليًّا، يكون السعر هو «*valore venale*» الخاص بها، ولا تُطبق المعايير القانونية إلا في حالة عدم وجود قيمة يمكن نسبتها مباشرةً. بالنسبة للوحدات ذات الأغراض الخاصة، يتم تحديد الدخل المساحي عن طريق التقدير المباشر --- الدخل الإجمالي العادي مطروحًا منه المصروفات --- أو بشكل غير مباشر من رأس مال الأرض أو تكلفة إعادة البناء مطروحًا منها الاستهلاك، ولا تتمتع الوكالة بأي سلطة تقديرية بشأن معدل الرسملة، الذي يتم تحديده بموجب اللوائح.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تُعدّ المواد الضريبية الإيطالية الأكثر وضوحًا من الناحية المنهجية في المنطقة. وعند قراءة هذه الأحكام مجتمعة، يتضح أن الجدول المنشور يمثل نقطة انطلاق وليس استنتاجًا نهائيًّا، وأن المعاملة الفعلية لها الأسبقية على أي نموذج، وأنه في الحالات التي يُحدد فيها معدل معين، لا يجوز للمُقيّمين أن يستبدلوا حكمهم الشخصي بهذا المعدل. الاقتراح الأول هو الذي ينطبق في كل مكان.

بولندا --- تكلفة الاستبدال في حالة عدم وجود سوق. بالنسبة للمنشآت التي لا يوجد سوق لمكوناتها نفسها --- مثل الرصف، والأسوار، ووصلات الخدمات --- يجوز للسلطة الضريبية الاعتماد على تقييم خبير *wartość odtworzeniowa*، وقيمة الاستبدال وفقًا لنهج التكلفة ، لأن ```wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie są wartościami względem siebie konkurencyjnymi" --- الاثنان ليسا مقياسين متنافسين. وبشأن ضريبة الدخل، رأت هيئة الضرائب الوطنية (NSA) أن قائمة العوامل التي قد تبعد السعر عن القيمة السوقية مفتوحة، لذا فإن رهنًا عقاريًّا بقيمة 400,000 zł يمكن أن يبرر بيعًا بمبلغ 250,000 مقابل تقييم قدره 508,500 --- وهو رهن قانوني وليس مادي، ومقبول هنا حيث تستبعده قواعد ضريبة التحويل صراحةً.

فرنسا --- النموذج الذي أعيد بناؤه. بالنسبة لـ*taxe foncière* ، قضى d'É Conseil في 14 مارس 2025 بأن العقار المرجعي الذي أعيد هيكلته بالكامل منذ إدراجه في سجل التقييم «ne peut plus servir de terme de comparaison» --- أي أن العقار موضوع المقارنة الذي أعيد بناؤه لم يعد مناسبًا للغرض الذي تم اختياره من أجله. وفي 2 أبريل 2025، قضت بأن موقف السيارات الذي له مدخل خاص به هو جزء «يُخصص عادةً éà استخدام منفصل» بموجب المادة 1494 من القانون الضريبي العام ،(CGI) ويُقيَّم بشكل منفصل ودون المعاملات. وكلاهما يمثلان وحدات مقارنة في التقييم، ولن يبدو أي منهما غريبًا في دعوى استئناف تقييم ضريبي في الولايات المتحدة.

البرتغال --- الصيغة، وما لا يحتاج إلى أسباب. أيدت المحكمة الإدارية المركزية الشمالية قرارًا *valor patrimonial tributário* من €بمبلغ 935,020 على أساس أن المادة 38. º من قانون CIMI هي صيغة معايير موضوعية. يأتي معامل الموقعçãoالبالغ 70.0 من Portaria ولا يتطلب أي تبرير فردي؛ وفي حالة عدم وجود طلب رسمي بموجب المادة 76. º، فإن الصيغة تُطبق ببساطة. وقد تم اعتبار معامل الجودة والراحة (Cq) البالغ 935.0 خاليًا من الأخطاء. وجادل دافعو الضرائب بأن المعاملات يجب أن تكون 45.0 الخاصة بالمباني غير المرخصة بدلاً من 60.0 الخاصة بالمستودعات والأنشطة الصناعية؛ ورفضت المحكمة هذا الحجة، وأُقر معامل 60.0، ورُفض الاستئناف.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد وصلت البرتغال وألمانيا إلى نفس النتيجة من اتجاهين متعاكسين. وترى كلتا الدولتين الآن أن الرقم المستمد إدارياً --- «coeficiente» في البرتغال، و«Bodenrichtwert» في ألمانيا --- يُعتبر ساري المفعول دون الحاجة إلى تبرير فردي، وأن السبيل المتاح أمام دافع الضرائب لا يتمثل في الطعن في البيانات المدخلة، بل في إثبات القيمة. يُطلب من المُقيّمين المكلفين بالطعن في تقدير ضريبي في أي من البلدين تقديم رأي كامل بشأن القيمة، وليس نقدًا.

. TCA Sul 507/10.1BECTB: إلغاء تقييمات ضريبة التحويل ورسوم الدمغة التي فُرضت على عقار مكون من أرض ومبنى *valor patrimonial* بقيمة 458,450€، لأن *dação em pagamento* لم يُنقل سوى المبنى: *acessão industrial imobiliária* لم يتم ممارستها، لذا ظلت الأرض والهيكل عقارات منفصلة وكانت القاعدة الخاطئة. و قضت STA 01868/22.5BEBRG بأن tornas المدفوع في إطار تقسيم ممتلكات ما بعد الطلاق تعد عملية «*alienation»ção onerosa*»، ويُحسب الربح على أساس قيمة التصفية مطروحًا منها قيمة الشراء --- 30,050€ مقابل 93.145,393€ على حصة نصفية --- وليس وفقًا لـ tornas المبلغ البالغ 05.134,415€ بحد ذاته.

هولندا --- من الذي يتعين عليه إثبات ماذا، وما الذي يجب تسليمه. يحدد قراران صادران عن المحكمة العليا (Hoge Raad) نطاق الطعن في التقييم الضريبي الهولندي. يقع عبء إثبات أن قيمة WOZ ليست مرتفعة جدًّا في المرحلة الأولى على عاتق موظف التقييم، ولا ينتقل إلى المكلف إلا إذا كان المكلف قد اعتمد بنفسه إرشادات دليل التقييم بشأن العنصر محل النزاع، ثم دعا إلى الخروج عن تلك الإرشادات؛ أما فيما يتعلق بما إذا كان يجوز تطبيق الأرقام المعيارية الواردة في الدليل أصلاً `` dient per geval te worden beoordeeld".'' وعند استخدام طريقة رسملة الإيجار الإجمالي، فإن القيمة الإيجارية وعامل الرسملة لكل من العقار موضوع التقييم والعقارات المقارنة --- بما في ذلك الإيجارات وأسعار البيع الأساسية --- هي بيانات تشكل أساس القيمة ويجب الإفصاح عنها. أما عقود الإيجار نفسها فهي مجرد مصادر ولا يلزم تقديمها.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ويُعدّ الرأي الثاني هو الأكثر فائدة، وهو أمر غير معتاد. فمعظم الأنظمة تسمح للمُقيّمين بالاعتماد على الأدلة المُجمَّعة دون الكشف عن المعاملات التي تستند إليها. ويتمثل الموقف الهولندي هو أن المدخلات المستخدمة في عملية التقييم الرأسمالي هي جزء من التقييم، وبالتالي فهي قابلة للكشف، في حين أن الوثائق التي استُقيت منها تلك المدخلات ليست كذلك. هذا المبدأ --- البيانات نعم، والوثائق المصدرية لا --- هو مبدأ عملي، ويستحق الدفاع عنه في أماكن أخرى.

هولندا --- والحالات التي لا تنطبق فيها قيمة .WOZ فيما يتعلق بضريبة الميراث، فإن القاعدة القانونية التي تربط قيمة العقار السكني بقيمة WOZ المعدلة وفقًا لنسبة الشغور لا تنطبق على تقييم الأسهم أو شهادات الإيداع في شركة تمتلك مساكن مؤجرة. قد يُستخدم رقم WOZ كأداة مساعدة على الأكثر، على سبيل المثال مع إجراء تصحيح لحالة الإيجار. ولا يمكن تطبيق اختصار قانوني صيغ لأحد الأصول على أصل آخر لمجرد أن المباني نفسها هي التي تشكل أساسه.

إسبانيا --- أيدت المحكمة الدستورية (*valor de referencia*) القرار، وأعادت فتح القضية على الفور. منذ عام 2022، أصبحت القيمة المسجلة في السجل العقاري (*valor de referencia*) بمثابة الحد الأدنى للقاعدة الضريبية في حالات نقل الملكية والميراث. وفي فبراير 2026، أيدت المحكمة الدستورية، في جلسة عامة، هذا الأمر بالإجماع رداً على استفسار أحالته المحكمة العليا في الأندلس: إن القيمة المرجعية تعد تقديراً كميّاً موضوعياً مشروعاً يتوافق مع المادة 1.31 من الدستور، لأن دافع الضرائب يمكنه إثبات قيمة مختلفة «sin límite probatorio» --- دون قيود إثباتية --- في المراجعة الإدارية والقضائية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن دستورية النظام ترتكز كليًّا على توفر تقييم دافع الضرائب. وهذا أمر نادر أن يُذكر صراحةً: فتقرير المُقيِّم ليس مجرد وسيلة انتصاف يسمح بها النظام، بل هو السبب وراء استمرار النظام. ويترتب على ذلك سؤالان، وقد سبق للمحكمة العليا أن أقرت بأحدهما --- ما إذا كانت القيمة المرجعية قاطعة أم افتراضًا قابلًا للدحض، وما إذا كان التقييم العادي كافيًا أم يتعين على دافع الضرائب الطعن في المنهجية التي يتبعها السجل العقاري نفسه. ويحدد هذا التمييز مقدار العمل الذي يمثل تقييمًا ومقدار ما يمثل نقدًا قانونيًا لنموذج ما.

ملاحظة: لم يتم العثور على النص الأصلي الصادر عن المحكمة الدستورية ولا على النص المنشور في الجريدة الرسمية --- حيث رفض موقع المحكمة الوصول إليه --- لذا فإن الحكم معروف من خلال التقارير الصحفية (ولم يتم العثور على رقمه)، كما أن القرار كما تم تلخيصه في التعليق. كما أن قرار قبول الدعوى الصادر عن المحكمة العليا تم الإبلاغ عنه من مصادر ثانوية. وينبغي التحقق من كلا الأمرين مقارنةً بـ CENDOJ قبل الاعتماد عليهما.

إسبانيا --- يجب على المُقيِّم الدخول إلى المبنى. سلسلة من الأحكام الصادرة عام 2025 تحدد متطلبات تقرير التقييم الإداري *compro-bación de valores* . وقد قضت المحكمة العليا في الحكم رقم 813/2025 المؤرخ 24 يونيو 2025 بأن التفتيش الداخلي من قبل خبير الإدارة هو القاعدة العامة، وأن التقييم الخارجي وحده غير كافٍ ما لم يقدم التقرير تبريراً صريحاً ومُعلَّلاً. وقد عززت أربعة أحكام صادرة في سبتمبر 2025 ذلك: التفتيش الداخلي والخارجي هو ``ضروري ولا مفر منه"؛ وتقع على عاتق الإدارة مسؤولية إثبات أنها سعت للحصول على حق الوصول؛ ويُرفض التقييم الذي يستند إلى الصور الفوتوغرافية؛ ويُعتبر التقييم الثاني الذي يكرر نفس الخلل في الاستدلال «*error contumaz* » مما يمنع إجراء تقييم ثالث؛ كما أن توفر تقييم متناقض من جانب المكلف نفسه لا يعفي الإدارة من واجب تقديم الأسباب.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لم تذكر أي محكمة أوروبية في تلك الفترة شرط المعاينة بهذه الصراحة. فالمرور بالسيارة لا يُعد تقييمًا للداخل، وقد أكدت إحدى الهيئات القضائية ذلك الآن بصيغة ملزمة للسلطة المكلفة بالتقييم --- وهو معيار سيجد المُقيّمون من القطاع الخاص أنه يُستشهد به ضدهم عاجلاً أم آجلاً.

إسبانيا، بإيجاز. قضت محكمة العدل الإقليمية في كاستيلا وليون (STSJ Castilla y León) في القضية رقم 568/2025 بأنه لا يجوز فرض ضرائب على مسكن تعرض للتخريب وأصبح غير صالح للسكن لا يجوز فرض ضرائب عليها كما لو كانت في حالة ممتازة: فقد تم تطبيق معامل تصحيح لحالة الخراب، وتم تخفيض *valor de referencia* البالغ 93.609,89€ إلى ما دون السعر 300,000€ الذي تم دفعه فعلياً. وفي فبراير 2026، قبلت المحكمة العليا (Tribunal Supremo) بأن تقييم الرهن العقاري يمكن أن يُستخدم بحد ذاته كوسيلة للتحقق من قبل الإدارة بموجب المادة g.1.57 من قانون الضرائب العقارية (LGT) في حالة عدم وجود قيمة مرجعية مطبقة --- وهو رقم يتم إعداده للمقرض ليكون بمثابة أساس ضريبي.

Source --- BFH II R 26/24 و II R 27/24، أخبار PwC الألمانية في مجال الضرائب والشؤون القانونية (باللغة الإنجليزية): https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-t; محكمة هوف س-هيرتوجينبوش، ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (باللغة الهولندية): https://uitsprak-law-is-not-unconstitutional/; en.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768؛ BFH II R 25/24، وII R 3/25، وII R 31/24، النصوص الرسمية (بالألمانية): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/؛ BFH II B 50/25، ملف PDF رسمي (بالألمانية): https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-onlin؛ e/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765 (بالألمانية): https://www.bundesfinanzhof.de/de/؛ BFH II R 6/23 (بالألمانية): https://www.bundesfina؛ entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119 BFH IX R 26/24، FG München 4 K 978/22؛ nzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/؛ Bayern.Recht (ملف PDF رسمي، بالألمانية): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9؛ 453?all=False؛ FG برلين-براندنبورغ 3 K 3093/24، تعليق فقط (بالألمانية): https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gem؛ einer-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/ النص الرسمي (باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234؛ المحكمة العليا 7 أغسطس 2026، ECLI:NL:HR:2026:1338 (الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338؛ المحكمة العليا 4 أبريل 2025، ECLI:NL:HR:2025:507 (الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507؛ حكم المحكمة الدستورية، المعروف من خلال بيانها الصحفي رقم° 17/2026 المؤرخ 13 فبراير 2026 كما ورد (لم يتم العثور على رقم الحكم)، والطلب المعلق (باللغة الإسبانية): https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072؛ STS 813/2025، ECLI:ES:TS:2025:2874، إدخال في قاعدة بيانات المشروع (باللغة الإسبانية): https://vlex.es/vid/1085688248؛ السطر الخاص بشهر سبتمبر 2025، تعليق (باللغة الإسبانية): https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-d؛ e-valores-por-parte-de-la-administracion/ STSJ كاستيلا وليون 568/2025، ECLI:ES:TSJCL:2025:568، منشور (باللغة الإسبانية): https://www.liquidacionescomplementarias.es/؛ TCA نورتي، ملف القضية 8BEBRG.01427/11، DGSI (رسمي، باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=؛ TCA Sul، القضية رقم 1BECTB.507/10 (بالبرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174a؛ STA، القضية رقم 5BEBRG.01868/22، إدخال في قاعدة بيانات المشروع (بالبرتغالية): https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/؛ Com.، 9 يوليو 2025، رقم° 540.13-24، ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410، Légifrance (رسمي، بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819؛ Com.، 6 مايو 2026، رقم° 442.13-25، ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000؛ CE، 14 مارس 2025، رقم° 493692 (بالفرنسية): https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692؛ CE، 2 أبريل 2025، رقم° 476249 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211؛ NSA III FSK 560/24، CBOSA (رسمي، باللغة البولندية): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122؛ NSA II FSK 912/22، CBOSA (بولندي): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC؛ محكمة النقض القسم V، الأمر رقم 17841/2025 ورقم 21014/2025، تعليق (إيطالي): https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/؛ المحكمة الجنائية العليا (Cass.)، الأمر رقم 19815/2025 (بالإيطالية): https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/؛ المحكمة الجنائية العليا (Cass.)، الأمر رقم 22357/2025 (بالإيطالية): https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

سويسرا --- توقف نظام التضخم في جنيف، وقُسمت قيمة الرهن العقاري على 8.0

606/2024 9C_ و210/2025 9C_. في 28 فبراير 2025، ألغى المحكمة الاتحادية أحكام جنيف التي تربط التقديرات الضريبية بمؤشر أسعار محدد السقف، باعتبارها غير متوافقة مع المتطلبات الاتحادية للسوقية: فالتقييم المنخفض بشكل منهجي ليس طريقة مسموح بها. في 24 أكتوبر 2025، قضت المحكمة بأن حساب الكانتون للسوقية على أنها الرهن العقاري مقسومًا على 8.0، ريثما يتم إعادة التقييم، كان خيارًا تقييميًا جوهريًا وليس خطأً كتابيًا قابلاً للتصحيح. وفي 22 ديسمبر 2025، للنشر، تناولت القضية رقم 271/2025 9C_ عملية بيع إلى الابن بمبلغ 750,000 فرنك سويسري مقابل القيمة السوقية الإحصائية التي حددها البنك بمبلغ 1,000,000 فرنك وسعر رسمي قدره 741,000 فرنك على أنه هدية مختلطة مع تأجيل كامل لضريبة الأرباح --- حيث شكل الرقم الذي قدمه البنك، وليس الرقم الرسمي، المعيار المرجعي

لعدم التناسب.

Source --- 9C_606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

أوكرانيا --- الرقم المساحي، ومن يمكنه إعادة حسابه

أوكرانيا --- التقييم المعياري من اختصاص المجلس، وليس الوزارة. تقصر ثلاثة قرارات استئنافية صادرة في الفترة 2025-2026 التقييم النقدي المعياري للأراضي على الأرقام الواردة في الوثائق الفنية المعتمدة محليًا : لا يجوز للسجل العقاري أن يستبدل معاملًا من منهجية وطنية لاحقة (340/10747/23)، ولا يجوز تطبيق المعاملات للاستخدام الوظيفي غير موجود في الوثائق المحلية (160/19718/23، على أساس قيمة أساسية تبلغ 19.461 UAH للمتر المربع)، ولا تملك سلطة الضرائب السلطة لتحديد أو تعديل الرقم بنفسها، ولا يقع عليها واجب تحديثه إلى تاريخ غير 1 يناير (260/3920/24، 7 أبريل 2026) --- وهو حكم فازت فيه سلطة الضرائب: فقد استخدمت بشكل قانوني الأرقام الواردة في مستخرجات السجل العقاري نفسه، وتم إعادة رفض دعوى المكلف.

Source --- KAS VS 340/10747/23: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678; 160/19718/23: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847; 260/3920/24: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

لا يوجد أي قرار أوروبي صادر في الفترة 2025-2026 يضع المقرض في مواجهة المُقيِّم بالطريقة التي يفعلها قرار « Letterio» في كندا. ما تنتجه تلك الفترة بدلاً من ذلك هو سلسلة من قرارات البيع التنفيذي البرتغالية بشأن نفس المسألة التي تثيرها القضايا البنمية والشيليّة (في الأجزاء المتعلقة بأمريكا الوسطى و أمريكا الجنوبية، C6 وC7) من الجانب الآخر من العالم: أي رقم يحدد الحد الأدنى، وإلى أي مدى دون هذا الحد ستسمح المحكمة بإجراء البيع.

TRL، 25 مارس 2025 --- «نصف السوق» ليس سعرًا. يخضع البيع عن طريق التفاوض الخاص لأحكام قانون الإجراءات المدنية (*valor base*) بموجب المادة 812.º من قانون الإجراءات المدنية ،(CPC) ويحتاج البيع بأقل من هذا السعر إلى إذن قضائي مسبب يوازن بين مصلحة المدين في الحصول على تعويض عادل (*preço justo*) ومصلحة الدائن في السرعة. وقد رُفض الإذن عندما كان العرض البالغ 115,000€ أقل من القيمة السوقية البالغة 230,000€، ولم تكن مرحلة البيع قد استمرت سوى ستة أشهر، كما أن المسؤول قد أغفل اتخاذ الخطوات التي كان ينبغي عليه اتخاذها.

TRC --- وإلى أي مدى ستنزل المحكمة عن الحد الأدنى. بعد فشل المزاد الإلكتروني، تتجنب المفاوضات الخاصة الحد الأدنى البالغ 85 في المائة المنصوص عليه في المادتين 816.º و821.º لكنها لا تزال بحاجة إلى إذن. وافقت المحكمة على 87,000€ مقابل سعر أساسي يبلغ 138,000€ --- حوالي ثلاثة وستين بالمائة --- لأن الرقم تجاوز *valor patrimonial tributário* البالغ 58.85,253€، وكان تنفيذ الحكم يعود إلى عام 2004، وأعاقت مشاكل الترخيص التمويل، ولم يتم تقديم أي دليل محدد على ارتفاع قيمة العقار. إشارة: سلسلة التاريخ التي عرضتها DGSI لهذا الحكم تتسم بعدم الاتساق الداخلي ولم يتم حل المشكلة؛ وتقوم الإدارة بإبلاغها كما هي معروضة.

TRP، 10 أبريل 2025 --- عندما لا تكون هناك حاجة إلى تقييم على الإطلاق. في قضية تنفيذ رهن عقاري، رفضت المحكمة إصدار أمر بإجراء *perícia* لتحديد كفاية الرهن، حيث بلغت القيم الضريبية لعقارات ثلاثة --- 23.1,547,646€، 75.1,575,200€ و 46.135,106€، بإجمالي 44.3,257,953€ --- تجاوزت ديون 81.611,415€ بخمسة أضعاف، مع اعتبار القيم الضريبية المحدثة تقريباً للسوقية، مع ملاحظة أن السوق قد ارتفعت على الأرجح منذ توقيع الرهن العقاري.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. عند قراءتها مجتمعةً، تصف هذه العناصر الثلاثة القيمة المساحية بأنها تؤدي ثلاث وظائف مختلفة: حد أدنى يجب الدفاع عنه، وحد أدنى يمكن الخروج عنه مع تقديم الأسباب، و اختبار الكفاية الذي يحل محل التقييم تمامًا. لا تعامل أي منها القيمة على أنها رأي في القيمة، والأخيرة هي التي يجب الانتباه إليها --- فحيثما تكون القيمة الضريبية أعلى بكثير من الدين، لا يُكلف أي مُقيّم بإجراء التقييم على الإطلاق.

هولندا --- القيمة السوقية، وقيمة البيع القسري، والمشتري الخاص بالمالك. بناءً على طلب للموافقة على بيع خاص بدلاً من المزاد، حدد التقييم القيمة السوقية عند €1,200,000 وقيمة البيع القسري عند €675,000. عرض المشتري الخاص الذي قدمه الملاك €500,000 --- وهو أقل حتى من قيمة البيع القسري --- وتم رفضه؛ أما المشتري الذي قدمه البنك بمبلغ €1,026,100 فقد تمت الموافقة عليه باعتباره يحقق عائدًا أعلى. بشكل منفصل، قضت محكمة أمستردام بأن أعلى عرض في المزاد الذي رفض الدائن المرهون قبوله لا يحدد ما يمكنه «uit het goed kan verkrijgen»، وبالتالي لا يمكن تنفيذ الاسترداد عند هذا العرض: فالمطالب الذي دفع مبلغ €1,458.000 لم يستطع بعد ذلك المطالبة بقيمة بيع إجباري تبلغ €344.000.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الممارسة الهولندية المتمثلة في ذكر رقمين --- السوقية وقيمة البيع القسري --- توفر للمحكمة معيارًا قابلاً للاستخدام بدلاً من رقم واحد يُثار حوله الجدل، كما أن العرض المرفوض البالغ €500.000 يُظهر أن الرقم الثاني يؤدي دورًا فعليًّا. وهي أداة أفضل من الحد الأدنى الوحيد المستخدم في بنما و تشيلي وإيطاليا، ويُعد هذا التباين أوضح مقارنة مؤسسية تقدمها هذه الحلقة.

إيطاليا --- خبير المزادات ليس خبيرًا قضائيًّا. إن «*esperto stimatore*» المعين بموجب المادتين 568 و 569 من قانون الإجراءات المدنية هو مساعد ضروري له «incarico di carattere pubblicistico volto a rendere piùproficua la vendita forzata» --- وهي وظيفة عامة تهدف إلى جعل البيع القسري أكثر إنتاجية. وهو ليس خبيرًا فنيًّا معيَّنًا من قبل المحكمة: فلا توجد إجراءات تنازعية، ولا حق في الإخطار بالتفتيش، ولا خبير مقابل معيَّن من قبل الأطراف. ولا تُقدَّم الاعتراضات إلا بعد تقديم التقرير.

يُعد «السعر العادل» بموجب المادة 586 مفهومًا إجرائيًا --- وهو سعر يتم تحديده في عملية بيع تتم وفقًا للقواعد --- ولا يُبرر مجرد التفاوت عن التقييم أو عن القيمة السوقية تعليق نقل الملكية، ما لم تكن هناك وقائع طارئة أو تدخل غير قانوني . بناءً على تقييم €250,000، تم تأييد قرار التعويض بمبلغ €33,400: فالتخفيضات المتتالية بعد فشل المزادات أمر طبيعي.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الرقم الوارد في تقييم التنفيذ ليس حدًا أدنى ولا وعدًا. إنه يحدد نقطة الانطلاق لعملية تنازلية لا يتحكم المُقيّمين في نتيجتها، و العميل الذي يفسر التقرير على أنه حد أدنى يكون قد أخطأ في تفسيره. يجب ذكر ذلك في التقرير.

بشأن تقسيم عقار مملوك ملكية مشتركة بين شريكين سابقين، قضت محكمة تاراغونا الإقليمية (Audiencia Provincial de Tarragona) بأن تقييم الرهن العقاري لعام 2019 البالغ €260,405، والذي أُجري «بهدف وحيد هو تحديد القيمة العقارية» (con el único fin de determinar el valor hipotecario)، لا يمكن أن يحدد القيمة التي يُحكم بها بالممتلكات: يجب أن يحدد التقييم القضائي للقيمة السوقية الحالية في مرحلة التنفيذ. وقد تم منح العقار لأحد المالكين المشتركين مقابل دفع نصف القيمة الصافية بعد خصم الرهن العقاري، مع €30.268 شهريًا مقابل الاستخدام الحصري.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. رفضت المحكمة السماح بإخراج التقييم عن الغرض الذي أُجري من أجله --- وهو المبدأ الذي يُبنى عليه هذا القسم بأكمله. تقييم الرهن العقاري يجيب على سؤال المقرض في تاريخ يحدده المقرض وبناءً على افتراضات المقرض، ويحق للمالك المشارك الذي يتم شراء حصته الحصول على إجابة على سؤال مختلف.

ملاحظة التحقق. في ألمانيا، لم يتم العثور على أي قرار صادر في الفترة 2025-2026 بشأن قانون تقييم العقارات (Beleihungswert) أو بموجب لائحة BelWertV. ويؤكد الحكم الصادر عن المحكمة الاتحادية الألمانية (BGH) V ZB 63/26 يؤكد مجددًا أن الطابع النهائي الشكلي لتحديد القيمة بموجب المادة § ZVG 74a لا يمنع إعادة التقييم بناءً على وقائع جديدة جوهرية، ولكن هذا الأمر إجرائي ولم يتم تنفيذه.

Source --- TRL، المحضر 7-9T8PDL-F.L1.312/15، DGSI (رسمي، يُقرأ باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc7323160398؛ TRC، المحضر 9TBSCD.C1.489/04 (باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=02565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e؛ TRP، القضية رقم 9T8ADG-D.P1.835/24 (بالبرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/6172؛ SAP تاراغونا 248/2026، ECLI:ES:APT:2026:242، إدخال في قاعدة بيانات المشروع (بالإسبانية): https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-6a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=؛ Rb. جيلديرلاند، ECLI:NL:RBGEL:2025:7093، النص الرسمي (باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093؛ محكمة أمستردام، ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618؛ محكمة النقض ، الدائرة الثالثة، الأمر رقم 21444/2025، النص الكامل (باللغة الإيطالية): https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf؛ محكمة النقض القسم الثالث، الأمر رقم 4815/2026 ورقم 19046/2026، التعليق (باللغة الإيطالية): https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/.

سويسرا --- وسيلتا الانتصاف المتاحتان للمدين ضد تقدير المكتب. فيما يتعلق بتقدير التنفيذ البالغ 6,750,000 فرنك سويسري، أكد المحكمة الاتحادية _5A) 607/2024، 10 أبريل 2025) أن المدين يجوز له أن يشتكي من التقدير وأن يطلب إعادة تقدير من خبير مقابل دفعة مقدمة للتكاليف --- وهذان الأمران تراكميان. لكن _5A 782/2025 (4 مايو 2026) قضت بأنه بعد صدور تقدير مشترك لم يُطعن فيه لوحدتين سكنيتين مدمجتين بقيمة 1.5 مليون فرنك سويسري، فإن المطالبة اللاحقة بتقديرات منفصلة ممنوعة لكونها تتعارض مع سلوك المدين نفسه في السابق، كما قضت _5A 955/2025 (19 مايو 2026) بأن طلب إعادة التقييم المقدم بعد انقضاء فترة العشرة أيام يُعتبر ببساطة متأخرًا --- حيث تبدأ الفترة من اليوم الذي يُعتبر فيه التقييم قد تم تسليمه، أي اليوم السابع بعد فشل التسليم البريدي.

Source --- 5A_607/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html; 5A_782/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html; 5A_955/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html.

— . (12 KCS VS 759/1579/24 يناير 2026): يجب على المطالب الذي يسعى للحصول على الفائض البالغ تسعين في المائة بموجب قانون الرهن العقاري أن يثبت القيمة في تاريخ حصول البنك على حق الملكية --- مارس 2016 --- وسعر البداية في المزاد اللاحق البالغ UAH 2,143,000 لا يمثل تلك القيمة. (19 KGS VS 916/302/16 يونيو 2025) أيدت بطلان تقييم التنفيذ لمجمع عقاري متكامل لأن المُقيّم لم يُجرِ أي تفتيش داخلي، وفشل في تحديد العقارات واعتمد على بيانات غير صحيحة. وقد استند عدم الموثوقية إلى رأي خبير جنائي صادر في ديسمبر 2023؛ حيث وجدت مراجعة صندوق العقارات الحكومية أن التقرير متوافق مع وجود عيوب طفيفة، ورفضت المحاكم تلك المراجعة لأنها لم تتناول مسألة التفتيش المفقود.

Source --- KCS VS 759/1579/24: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163; KGS VS 916/302/16: https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

لم تفرض سوى محكمة أوروبية واحدة في تلك الفترة تعويضات على خبير تقييم --- وهي محكمة هوف أرنهيم-ليوواردن، كما هو مذكور أدناه. ومع ذلك، فإن هناك قرارًا برتغاليًّا واحدًا يتناول مستوى جودة عمل خبير التقييم، ويُعد هذا القرار أكثر فائدة لكونه بعيدًا عن البهرجة.

25 TRP فبراير 2025 --- التقرير المعتمد لا يزال لا يُعتبر دليلاً. إن تقرير التقييم المرفق بالالتماس، والذي أعده خبير تقييم عقاري (*Perito Avaliador*) معتمد لدى هيئة الأوراق المالية والبورصة البرتغالية (CMVM)، لا يُعتبر *prova pericial* ويحمل «قيمة إعلامية بحتة» --- merely informative weight. وقد حددت المحكمة قيمة الإيجار بشكل منصف €500 شهريًا، رافضةً المبلغ الوارد في التقرير €1,186.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. التمييز هنا إجرائي، أما عواقبه فليست كذلك. فالتقرير الذي يُكلف بإعداده أحد الأطراف ويُرفق بمذكرة دعوى يُعتبر ادعاءً؛ أما التقرير الذي يُعد في إطار إجراءات الخبرة التي تتبعها المحكمة نفسها فهو دليل. قد يكون المُقيّم الذي تبلغ قيمته أكثر من ضعف القيمة التي حددتها المحكمة على صواب، لكنه سيخسر مع ذلك إذا أُدرج التقرير في الملف بصفته الخاطئة. وحيثما تميز المحكمة بين الاثنين، فإن التعليمات تكتسب أهمية تضاهي أهمية التحليل.

3 Civ.e ، 30 أبريل 2025 --- لا يمكن لخبير أحد الأطراف أن يبت في القضية. بشأن قيمة مبنى باعته شركة استثمار عقاري (SCI) --- تم شراؤه بمبلغ €120,000 في عام 2005، وبيع بمبلغ €75,000 في عام 2017، واعترض عليه الدائن --- قضت محكمة النقض بأن «لا يجوز للقاضي أن يستند حصريًا إلى تقييم غير قضائي à e alisé ré بناءً على طلب أحد الأطراف». يجوز للمحكمة الاطلاع على تقييم طلبه أحد الأطراف؛ لكن لا يجوز لها أن تصدر حكمها بناءً عليه وحده.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد توصلت فرنسا والبرتغال إلى نفس النتيجة عبر مسارات مختلفة. ولا تقول أي منهما إن تقرير أحد الأطراف لا قيمة له؛ بل تقول كلتاهما إنه لا يمكن أن يُعتبر دليلاً كافياً بحد ذاته. وبالمقارنة مع قرار «الاستبعاد الإجباري» البافاري المذكور في قسم «الشراكة» أدناه، حيث تم قبول تقرير خبير عينه أحد الطرفين دون أي تعيين من المحكمة، فإن الموقف الأوروبي لا يمثل قاعدة واحدة بل طيفاً متبايناً --- ومكانة كل ولاية قضائية ضمن هذا الطيف هي سؤال يجب على المُقيّم طرحه قبل تلقي التكليف، وليس بعده.

.Civ 1re ، 19 مارس 2025 --- ومسؤولية الخبير نفسه. يتحمل الخبير المعين من قبل المحكمة «responsabilitéé à raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformémenté aux rè gles de droit commun». كان التقرير المذكور افتراضيًا و غير دقيق، وقُدر الخسارة على أنها خسارة بنسبة أربعين في المائة من الفرصة. لم يكن الخبير خبير تقييم، لكن القاعدة مذكورة بشكل عام ولا يوجد فيها ما يقتصر على مجال البناء.

ملاحظة: تتضمن مقالات المتخصصين عدة إشارات مرجعية لعام 2025 بشأن مسؤولية الموثق عن التقييم بأقل من القيمة الحقيقية. هناك رقم واحد على الأقل غير موجود في قاعدة بيانات المشروع، ولم يتسنّ التأكد من صحة الأرقام الأخرى. ولم يتم إدراج أي منها هنا.

هوف أرنهيم-ليوواردن، 24 مارس 2026 --- 500,000€ مقابل أتعاب قدرها 375€. وهذا هو أوضح دليل على إهمال المُثمن في المواد الأوروبية لتلك الفترة. تقييم تأميني متفق عليه مسبقًا لتكلفة إعادة البناء، أُجري لصالح جمعية الملاك، حدد الرقم بـ 5,350,000€ على حوالي 9,500 متر مكعب --- مع إغفال حوالي 3,500 متر مكعب من الأجنحة الجانبية. ورأت المحكمة بالإضافة إلى ذلك أن تطبيق تصحيح تنازلي بسبب سوء الحالة ضمن تقييم إعادة البناء هو «apert onjuist»، أي خطأ واضح، حيث لا مكان للحالة في الرقم الذي يقيس تكلفة إعادة البناء. وكانت القيمة الصحيحة هي 40.7,568,961€. ورأت المحكمة وجود خطأ مهني جسيم، وحمّلت المُقيّم المسؤولية الشخصية في الدعوى المدنية إلى جانب شركته، ثم خفّفت مبلغ التعويضات إلى 500,000€ مع مراعاة عمره وإمكانياته المالية و عدم التناسب مع الأتعاب التي حصل عليها 375€.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك ثلاثة أمور هنا تستحق التنويه. يتم التعامل مع خطأ القياس والخطأ المفاهيمي كخطأ واحد، والخطأ المفاهيمي --- وهو استهلاك قيمة إعادة التقييم --- هو نوع من الأخطاء التي يرتكبها المثمنون الذين يتمتعون بالكفاءة في تقييم القيمة السوقية ولم يفكروا فيما تتطلبه قاعدة مختلفة. وقد أثرت هذه المسؤولية سلبًا على الشركة. و التعقيل، الذي أخذ الأتعاب في الاعتبار، هو الاعتراف القضائي الوحيد في هذه الحلقة بالفجوة بين تكلفة التقييم وما يقرره.

.Rb زيلاند-غرب-برابانت، 16 يوليو 2025 --- عشرة في المائة في أي من الاتجاهين. لا يُعتبر التقييم «غير صحيح» إلا إذا كان خارج نطاق عشرين في المائة --- عشرة في المائة في كل اتجاه --- حول المتوسط المرجح للتقييمات المقدمة كأدلة. ولذلك، فإن الانحراف بنسبة 54.5 في المائة لم يكن إهمالاً، وقد رُفضت المطالبة بمبلغ 8,750€.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هامش الخطأ، الذي تحدده المحكمة رقمًا. وهو نفس السؤال الذي أجابت عليه الأحكام الصادرة في قضية «Grundsteuer» الألمانية بتفاوت في التقييم بنسبة عشرين في المائة وتفاوت مسموح به في المنطقة بنسبة ثلاثين في المائة، وهو نفس السؤال الذي تدور حوله قضايا «الشريحة» في الولايات القضائية التي تطبق القانون العام. ثلاثة أنظمة قانونية، وثلاثة مسارات، وإجابة متشابهة بشكل لافت للنظر.

هولندا --- ومحكمة تأديبية تتولى مراجعة التقارير. نشرت هيئة التأديب التابعة لـ NRVT سلسلة متواصلة من القرارات في 2025-2026، وتعد موضوعاتها مفيدة. تم إيقاف أحد المثمنين الذي خفض القيمة السوقية بمقدار 35,000€ بعد أن قال العميل إنها مرتفعة جدًّا، إيقافًا مشروطًا لمدة شهرين لانتهاكه قاعدة الاستقلالية. وأدى الجمع بين توصية بسعر التسويق، و تقييم، وتعليمات بيع في مهمة واحدة إلى توجيه توبيخ. اعتُبر تقرير الخسارة التخطيطية خدمة تقييم مهنية ويخضع للمعايير المقابلة. أدت الثغرات الهيكلية في ثلاثة تقييمات عقارية سكنية --- المصادر، وإمكانية التتبع، والمعقولية --- إلى فرض تعليق مشروط لمدة ثلاثة أشهر و غرامة. أدى إعادة تقييم خفضت القيمة من 2,525,000€ إلى 2,160,000€ في نفس تاريخ التقييم عن طريق خصم تكاليف الإصلاح، دون تبرير شفاف للسبب، إلى توجيه تحذير. وفي تقييم متعلق بقضية طلاق، رأت الكلية أن المُقيّم يجب أن يثبت و يسجل هوية العميل الفعلية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إذا ما قُرأت هذه القضايا جنبًا إلى جنب مع قضايا المحاكم الإدارية البولندية الواردة أدناه، يتضح أن النمط واحد في نظامين قضائيين لا يجمع بينهما أي تقاليد قانونية: فالعقوبات تُفرض على الاستقلالية وقابلية التتبع، ولا تُفرض أبدًا تقريبًا على الرقم نفسه. المُقيّم الذي يوضح ملفه كيفية التوصل إلى الرقم يمكن الدفاع عنه حتى عندما يكون الرقم موضع نزاع؛ أما من لا يوضح ملفه ذلك، فيكون عرضة للانتقاد حتى عندما يكون الرقم صحيحًا.

محكمة النقض القسم ،III رقم 22597/2026 --- قطعة المزاد المُقدَّرة بأكثر من قيمتها الحقيقية. بعد الحكم الهولندي المذكور أعلاه، يُعد هذا القرار الأوروبي الذي صدر في تلك الفترة هو الأقرب إلى فرض المسؤولية على المُقيِّم، وهو يستحق القراءة المتأنية. فقد بالغت شركة « esperto » في تقييم عقار بيع في إطار تنفيذ حكم قضائي، وكان حجة المشتري أن التقرير الصحيح كان سيؤدي إلى سعر أقل. ولم يُقرأ الأمر إلا في تعليق أحد الممارسين، و ما يلي هو سرد التعليق، وليس نص المحكمة: أن الأخطاء الجسيمة في التقدير تستوجب المقاضاة؛ وأن خسارة المزايد الفائز هي «حق في التعويض» (*perdita di chance*) --- وهو حق قانوني متميز --- بحيث لا يلزم إثبات نتيجة بديلة معينة، و لا تمثل التعويضات تلقائيًا كامل قيمة المبالغة في التقييم؛ وأن فحص المشتري للعقار بنفسه لا يلغي المسؤولية، لأن رؤية العقار لا

تحل محل الاستنتاج الفني للخبير المتخصص. المعلق، وليس المحكمة، هو الذي يصف التقييم بأنه البنية التحتية المعلوماتية للسوق القضائي. يجب أن يكون التقدير العادل مبررًا، لا أن يُقدَّم كنسبة مئوية تعسفية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك ثلاث نقاط مهمة هنا تتجاوز نطاق إيطاليا. فالواجب يقع على عاتق شخص لم يطلب إعداد التقرير، وربما لم يكن موجودًا عند كتابته --- وهو المزايد النهائي. ولا يُعد فحص القارئ دافعًا، مما يبطل الحجة القائلة بأن المشتري الذي شاهد العقار قد قبل حالته. ويتم تأطير الخسارة على أنها فرصة ضائعة بدلاً من أن تكون الفرق بين قيمتين، مما يقلل بشكل كبير مما يجب على المدعي إثباته . وبالمقارنة مع الحكم الإيطالي المذكور أعلاه بأن خبير المزاد لا يتحمل أي إجراء قضائي تجاه أي شخص، فإن هذا الموقف ملفت للنظر: أقل الالتزامات الإجرائية في المنطقة، و أوضح بيان للمسؤولية.

بولندا --- نظام قانوني خاضع لمراجعة المحاكم. تذهب بولندا إلى أبعد مما ورد أعلاه، والفرق جوهري. يخضع المثمنون هناك لإجراءات المسؤولية المهنية بموجب قانون إدارة الممتلكات، الذي أعيد صياغته بموجب لائحة صادرة في 28 أغسطس 2025 ودخلت حيز التنفيذ اعتبارًا من 1 سبتمبر؛ وتقوم المحاكم الإدارية بمراجعة العقوبات، وقد راجعت عددًا كبيرًا منها في الفترة 2025-2026. ما تعاقب عليه هذه القضايا ليس الخطأ في تحديد القيمة، بل هو عدم إظهار العمل الذي تم القيام به.

ما كان الغرض الفعلي من العقوبات. تم تأييد قرار التعليق لمدة ستة أشهر حيث كانت مجموعة العناصر المقارنة معيبة، ورأت المحكمة أن مجموعة العناصر المقارنة السيئة pod`` "ci wszystkich dalszych czynnoś ć rzetelnoś waż a --- تقوض موثوقية كل ما تم القيام به بعد ذلك. أعيد إصدار توبيخ من قبل المحكمة الإدارية العليا (Naczelny Są Administracyjny) حيث كان تحليل السوق غائبًا، وجاءت العناصر للمقارنة من مناطق غير متشابهة، ولم يتم تفسير أوزان السمات --- الموقع بنسبة أربعين بالمائة --- على الإطلاق؛ وقد حرصت المحكمة على الإشارة إلى أن التهمة لم تكن أن العينة كانت صغيرة جدًا، بل أن اختيارها ``w sposó b łnie zosta przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie". وقد وُجِّه تحذير في الحالات التي اختلطت فيها العناصر التي تقوم بعملية المقارنة بين العقارات من الطرق وغير الطرق، ولم تُوصَف حالات خصائص السوق، ولم تكن النسب المئوية البالغة ثلاثين وعشرين مُثبتة بأدلة: ،owoś ci musiłktó ry sporzą dza operat bez odpowiedniego poziomu szczegó ``rzeczoznawca liczyć się z zarzutami". وتم تأييد تعليق لمدة ستة أشهر بشأن تقرير نزع الملكية تم إعداده بتكليف خاص، والذي اتخذ تاريخ الدولة باعتباره اليوم السابق لقرار ،ZRID وتجاهل ZRID نفسه، وافترض تطويرًا سكنيًا وتجاريًا وفقًا لطريقة التقدير المتبقي، وحسب «إمكانات استثمارية ضائعة» لا يعترف بها قانون نزع الملكية --- التقرير «mó gł w b ąwprowadzać zleceniodawcę ł»، «d قد يضلل العميل نفسه الذي طلب إعداده.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. كل واحدة من هذه الحالات تمثل إخفاقًا في التوثيق يمكن لأي مُقيِّم متمرس أن يلاحظه في ملفاته الخاصة: أوزان مُعلنة بدلاً من أن تكون مستنبطة، وعناصر المقارنة مختارة دون تحديد أساس للتشابه، وخصائص سوقية مذكورة ولكن غير موصوفة. في معظم دول أوروبا، يؤدي مثل هذا التقرير إلى خسارة القضية. أما في بولندا فإنه يكلف المقيّم رخصته لمدة ستة أشهر. ولا توجد أي ولاية قضائية أخرى في هذه السلسلة تقدم مجموعة مماثلة من المعايير المرجعية حول ما يجب أن يتضمنه التقرير، ولهذا السبب فإنه يستحق القراءة حتى من قبل المقيّمين الذين لن يعملوا هناك أبدًا.

ملاحظة تحقق. في ألمانيا، لم يتم العثور على أي قرار يتعلق بمسؤولية المُقيِّم يعود إلى الفترة 2025-26: فالقرارات المذكورة في § 839a BGB لتلك الفترة تتعلق بأنواع أخرى من الخبراء. شركة «Puchuncaví» في تشيلي و شركة «Erosur» في أوروغواي، المذكورتان في الجزء الخاص بأمريكا اللاتينية، ألغتا تقييمًا دون إصدار أي حكم ضد من أعده؛ و الموقف الأوروبي هو نفسه.

Source --- TRP، 4T8PRT.P1.13716/23 ملف القضية، المديرية العامة للاستخبارات (نسخة رسمية، تُقرأ باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=; محكمة النقض 3°، civ., 30 أبريل 2025، رقم° 729.18-23، ECLI:FR:CCASS:2025:C300220، Légifrance (رسمي، بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098؛ محكمة النقض 1re، civ., 19 مارس 2025، رقم° 696.17-23، ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882؛ اللائحةالصادرة في 28 أغسطس 2025 بشأن المسؤولية المهنية للمثمنين، Dz.U. 2025 poz. 1198 (الجريدة الرسمية، باللغة البولندية): https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198؛ محكمة الإدارة الإقليمية في وارسو (WSA Warszawa، CBOSA (رسمي، باللغة البولندية): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6؛ محكمة الإدارة الإقليمية في وارسو (WSA Warszawa: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D؛ محكمة الإدارة العليا (NSA: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104؛ محكمة الاستئناف الإدارية في وارسو VI SA/Wa 117/25: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936؛ المحكمة الإدارية العليا II GSK 1811/22: https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6 :NSA II GSK 715/23؛ محكمة أرنهيم-ليوواردن العليا؛ https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL: النص الرسمي (باللغة الهولندية): ECLI:NL:GHARL:2026:1789، Rb. زيلاند-غرب-برابانت، ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805؛ قرارات NRVT التأديبية، N25016، N25005، N25004، N26007، 25118 و 26014، مؤسسة القضاء التأديبي NRVT (الفهرس الرسمي، باللغة الهولندية): https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tucht

college؛ محكمة النقض القسم الثالث، الأمر رقم 22597/2026، التعليق (باللغة الإيطالية): https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzion-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/.

أوكرانيا --- التقرير صادر عن المُقيِّم وليس عن المنفِّذ: .KCS VS 148/2868/25 14 أبريل 2026. تقرير التقييم الصادر في إطار إجراءات التنفيذ هو نتيجة عمل مهنية للمثمن وليس إجراءً من جانب المنفذ؛ وتقع المسؤولية عنه على عاتق المثمن بموجب المادة 32 من قانون التقييم، ويقع عبء الإثبات على عاتق المدين الذي يطعن فيه. اقرأ بالتزامن مع 916/302/16 أعلاه --- تقرير باطل لعدم إجراء الفحص، والتحديد، ووجود بيانات سليمة، وهي واجبات المعيار الوطني --- تمتلك أوكرانيا إطارًا عمليًّا لمساءلة المُقيِّم حتى في أوقات الحرب.

Source --- KCS VS 148/2868/25: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

البرتغال --- *Acórdão de Uniformização* 9/2025. أهم صك أوروبي في مجال تقييم الأسرة خلال تلك الفترة هو قانون ملزم، نُشر في «*Diário da República* » في 10 سبتمبر 2025. وقد قضت المحكمة العليا للعدلç ،a في جلسة عامة، قضت بأن منزل الأسرة الذي بناه الزوجان المتزوجان في *comunhão de adquiridos* ، بأموال مشتركة، على أرض مملوكة لأحدهما، هو *coisa nova* --- وهو أمر جديد --- ويمثل ملكية منفصلة للزوج الذي امتلك الأرض، مما يؤدي إلى التعويض لصالح التركة المشتركة. ويأمر الحكم بتقديم أدلة خبراء «tendo em vista a avaliaçã o das duas componentes do imó vel»: الأرض والمبنى، مع تقييم كل منهما بشكل منفصل.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه تعليمات للقيام بشيء يرفض المُقيّمون عادةً القيام به --- وهو تقسيم عقار مُحسَّن واحد إلى قيمتين يجب أن يساوي مجموعهما مبلغًا لا يُقدَّر به السوق أبدًا. تُظهر الأرقام المتضاربة في السجل ما يلي: قدر أحد المثمنين قيمة المبنى بمبلغ 338,915€ وقيمة الأرض بمبلغ 68,210€؛ أما الآخر، فقد قدر 64.164,072€ و112,500€. كلا المجموعين يقعان ضمن نطاق معقول من بعضهما البعض؛ أما التوزيع بين المكونات فليس كذلك، والتوزيع هو ما يحسم القضية. عندما تقوم سلطة قضائية بالتعويض عن مساهمة بدلاً من تقسيم أصل ما، فإن المهمة الحقيقية للمُقيّمين هي التقسيم، وهذا التقسيم لا يستند إلى أي دليل سوقي.

تم تطبيقه على الفور. في 18 سبتمبر 2025، طبقت المحكمة العليا الحكم الموحد في قضية حجز أولي: فالمنزل الكائن على أرض أحد الزوجين هو ملكية خاصة بذلك الزوج، بينما لا يمتلك الزوج الآخر سوى حق التعويض فقط، وبالتالي لم يكن بالإمكان تقديم دليل موجز على الملكية المشتركة.

ألمانيا --- التاريخ، وما حدث بعد ذلك. في عملية تسوية الأرباح المتراكمة، قامت محكمة براندنبورغ العليا (Oberlandesgericht Brandenburg) بتقييم العقارات التي يملكها المدعى عليه بمبلغ 123,000 يورو (€)، وهو المبلغ الذي توصل إليه خبير في عام 2019 --- على الرغم من بيعها في ديسمبر 2024 بمبلغ 155,000 يورو (€) --- لأن «lag… der Stichtag für die Bewertung bereits im Jahr 2019 liegt nicht fern»، أي أن تاريخ التقييم كان بالفعل في عام 2019، وأن ارتفاع القيمة بحلول عام 2024 «liegt nicht fern»، أي أنه ليس أمرًا بعيد المنال. أما العقار الخاص بالمدعي، الذي كان مثقلًا بحق الإقامة وتم تحويل ملكيته إلى ابنه في عام 2018، فقد تم تقييمه من قبل الخبير بمبلغ 232,000€ وأُعيد إضافته إلى أصوله النهائية باعتباره نقصًا غير مشروع. وبلغت قيمة دفعة التعويض 22.94,417€.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن عملية البيع اللاحقة التي تتم وفقًا لمبدأ الاستقلالية هي أفضل دليل على القيمة يمكن الاعتماد عليه --- باستثناء الحالات التي يحدد فيها القانون تاريخًا سابقًا، وفي هذه الحالة يكون ذلك دليلًا على قيمة مختلفة. ولم تشكك المحكمة في مبلغ 155,000 الذي حددته شركة «€»؛ بل رفضت السماح له بأن يحل محل مبلغ 123,000 الذي حددته شركة «€». فالتقييم بأثر رجعي ليس البديل الثاني الأفضل للصفقة، والمُقيّمين الذين يعتمدون على سعر البيع يكونون قد أجابوا على السؤال الخطأ.

Source --- *Diário da República*, 9/2025 ºn. *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n. série, ª.1, 174, 10 سبتمبر 2025 (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة البرتغالية): https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf; المحكمة العليا ،(STJ) القضية رقم 6T8STS-A.P1.S1.53/24، المديرية العامة للأمن الداخلي (DGSI) (بالبرتغالية): https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f0 03fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument؛ المحكمة العليا في براندنبورغ 13 UF 34/25، النص الرسمي (بالألمانية): https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817.

هولندا --- ملزمة بالتقييم الذي وافقت عليه. وقد قضت المحكمة بأن الأطراف الذين طلبوا معًا إجراء تقييم «met het oog op de echtscheiding» ملزمون بنتائجه 415,000€ بعد مرور عام، حيث إن مرور الوقت لا يجعل الاعتماد عليه غير معقول؛ وفي قضية لاحقة، أُلزم الزوج بالتقييم الخاص بالمنزل الأول، الذي كان قد وافق عليه مسبقًا، في حين أن المنزل الثاني، المؤجر لأمهات الطرفين، كان لا بد من تقييمه في حالة الإيجار بقيمته الحقيقية للبيع بدلاً من طريقة ضريبة الدخل. وتقول القرار السابق إن نقطة الانطلاق هي القيمة في تاريخ التقسيم، ما لم يتفق الطرفان على تاريخ آخر.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التقييم الذي يتم إجراؤه بناءً على تكليف مشترك يصعب التخلص منه أكثر مما يتوقع أي من الطرفين، كما أن مدة صلاحيته أطول. وعلى المُقيِّم الذي يُطلب منه إعداد مثل هذا التقييم أن يفترض أنه سيُستخدم كأساس لتقسيم الممتلكات بعد عام أو أكثر، وعليه أن يحدد تاريخه ويُرفق به ملاحظات توضيحية بناءً على ذلك.

إيطاليا --- يُردّ للمُحسّن ما أنفقه، ولا يُكافأ. عند فسخ الملكية المشتركة بين الزوجين السابقين، يخضع تحديد الحصص لمعايير موضوعية --- وهي الخصائص الهيكلية والوظيفية للعقار وقابليته للتقسيم --- مع تأثير النزاع بين الطرفين والاستخدام الحالي فقط على تحديد الحصة التي تذهب إلى كل منهما. ويسترد المالك المشترك الذي قام بتحسين العقار النفقات التي تكبدها، اسميًا، وليس الزيادة في القيمة التي نتجت عن ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. القاعدة الثانية تتعارض مع الغريزة السائدة في المهنة. عندما يُسأل المُقيّمين عن القيمة المضافة لعملية التجديد، فإنهم عادةً ما يجيبون بزيادة القيمة؛ أما هنا، فإن الإجابة المطلوبة هي المبلغ الذي تم إنفاقه. وعندما يختلف هذان المبلغان --- وفي حالة التجديد الجيد في سوق صاعدة، يختلفان اختلافًا كبيرًا --- فإن المُقيّمين الذين يقدمون الإجابة الخاطئة يكونون قد أنجزوا عملاً لا يمكن للمحكمة الاستفادة منه.

بولندا --- لا يُخصم الرهن العقاري، ما لم يُخصم. عندما يُمنح عقار مرهون لأحد الزوجين عند تقسيم الممتلكات الزوجية، فإن المحكمة ``ustala jej wartość z pominię ciem wartoś ci obciąż enia hipotecznego`` --- تحدد قيمته دون مراعاة الرهن العقاري --- ما لم تكن هناك أسباب مهمة تدعو إلى خلاف ذلك؛ بلغت الدفعة التعويضية 38.251,560 .zł في ديسمبر 2025، أوضحت المحكمة العليا الاستثناء: عندما تؤثر نسبة الرهن إلى القيمة على قابلية التسويق، يجوز للمحكمة خصم قيمة الرهن الاسمية أو تطبيق ``inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci''، أي معايير سوقية أخرى لتعديل القيمة بحيث تتوافق مع الواقع.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. القيمة الافتراضية هي القيمة الخالية من الديون، لأن الديون هي مسألة بين الأطراف وليست من سمات العقار. ويقر الاستثناء بما يعرفه كل مُقيّم --- وهو أنه عند نسبة معينة، يتوقف الرهن عن كونه ترتيبًا خاصًا ويبدأ في التأثير على المبلغ الذي سيدفعه أي شخص. ولم تحدد بولندا أين تقع تلك النسبة، ويُطلب من المُقيّم الذي يُطلب منه إبداء رأيه في هذا الشأن تقديم أدلة لن توفرها أي عملية بيع قابلة للمقارنة.

فرنسا --- *profit subsistant*، والتاريخ الذي يتم فيه التقييم. يحدد حكمان صادران عن الدائرة المدنية الأولى المعيار الفرنسي بوضوح غير معتاد. عندما تُباع عقارات منفصلة ممولة من قبل المجتمع الزوجي قبل التصفية دون إعادة استثمار، فإن «*profit subsistant*» --- أي الإثراء المتبقي --- تُقيَّم في تاريخ البيع، وتبدأ الفائدة على «récompense» الناتج من ذلك التاريخ؛ وقد بلغت قيمة التعويض 81,076€. وبموجب مبدأ فصل العقارات، فإن الزوج الذي يمول حصة الزوج الآخر في شراء مشترك يتمتع بحق مطالبة يُحسب على أساس «*profit subsistant*» وليس على أساس المبلغ الاسمي الذي تم تقديمه، حيث أخطأت المحكمة الأدنى درجة في الاحتفاظ بمبلغ 64.873,302€؛ كما أن التعويض عن التحسينات هو بالمثل ``déterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage'' وليس بتكلفة الأعمال، حيث 44.21,578€.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا مقياس قائم على الحصة النسبية، وهو يطلب شيئًا لا يوفره التقييم السوقي: ليس قيمة العقار، بل النسبة التي تمثلها المساهمة من قيمته الحالية. يقدم المُقيّم رقمين في تاريخين مختلفين، ويقوم القانون بإجراء الحسابات --- والرقم الذي يحسم القضية هو الرقم الذي نادرًا ما يُطلب من المُقيّم تحديده، ألا وهو القيمة في تاريخ المساهمة.

إسبانيا --- حكمان، وما ليسا عليه. يُتداول حكمان صادران عن المحكمة العليا (Tribunal Supremo) في عام 2026 ضمن المواد المهنية باعتبارهما مرجعًا في تقييم شؤون الأسرة. وبعد التحقق، تبين أن أياً منهما ليس كذلك. STS 667/2026 (القاعة 1.ª ، 4 مايو 2026، رقم التسجيل 2599/2024) ينص على أن ضريبة الممتلكات البلدية والرسوم المجتمعية التي يدفعها أحد الزوجين بعد فسخ الزواج هي التزامات *propter rem* ناشئة عن الملكية، ويجب إدراجها في بند الالتزامات في جرد gananciales كرصيد لصالح الزوج الذي قام بالدفع أياً كان من يستفيد من المنزلة --- 48.14,912€ مسموح بها، 25.429€ لأعمال الحمام مرفوضة --- ويحدد تاريخ فسخ الزواج عند صدور حكم الانفصال بدلاً من الانفصال الفعلي المزعوم. القضية STS 646/2026 ليست حكمًا مدنيًا في قضايا الأسرة على الإطلاق: إنها

القضية رقم 3 في قاعة[a] ، المتعلقة بضريبة الدخل، والتي قضت بأن الزوج الذي غادر منزل الأسرة عند الطلاق يحتفظ بوضع *vivienda habitual* للحصول على إعفاء إعادة الاستثمار في الحالة التي بقي فيها الزوج الآخر.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا يحدد أي منهما تاريخ التقييم أو طريقة التقييم، ومن الجدير الإشارة إلى ذلك، لأن أي مرجع يُتداول باعتباره مرجعاً معتمداً للتقييم --- في حين أنه ليس كذلك --- سيُعتمد عليه في نهاية المطاف من قبل شخص لم يقرأه. ما يحسمه القرار رقم 667/2026 هو تكوين قائمة الجرد التي تُدرج فيها التقييمات --- وهو ما يغير حسابات التقسيم دون المساس بأي تقييم مدرج فيها.

إسبانيا --- لا يتم تحويل حق الاستخدام إلى قيمة مالية. في يوليو 2025، رفضت المحكمة العليا منح التعويض في قضية تصفية gananciales عن الحرمان من استخدام منزل الأسرة، وهي مطالبة تم تقديمها على الرابط بمبلغ €10.247,886 كقيمة تعادل نصف الإيجار السوقي منذ عام 2007. إن حق الاستخدام يخدم احتياجات الأسرة ولا يمكن تحويله إلى قيمة مالية. والتباين مع الحكم الأرجنتيني في قضية نيوكوغ الذي ورد في الجزء الخاص بأمريكا اللاتينية دقيق ومفيد: ففي تلك القضية، تم قياس الحرمان من الاستخدام على أنه خسارة للمالك؛ أما هنا، بين الزوجين السابقين، فلا يتم قياسه على الإطلاق. ملاحظة: مأخوذ من التعليق؛ لم يتم قراءة نص الحكم.

Source --- STS 667/2026، ECLI:ES:TS:2026:2087، سجل في قاعدة بيانات المشروع (يُقرأ باللغة الإسبانية): https://www.iberley.es/jurisprud encia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576 (باللغة الإسبانية): https://vlex.es/vid/1121123408؛ STS 1157/2025، تعليق (باللغة الإسبانية): https://codigo-civil.es/؛ STS 646/2026، ECLI:ES:TS:2026:2339؛ 1re Cass. civ., 12 June 2025, n° 24-552.12, Légifrance, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415 (رسمي، بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436؛ محكمة النقض 1re civ., 14 يناير 2026، رقم° 24-796.12، ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801؛ SN I CSK 1690/24 وI CSK 645/25، قاعدة Sąd Najwyższy بيانات المشروع (رسمية، باللغة البولندية): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen؛ Rb. Gelderland، ECLI:NL:RBGEL:2025:977 و ECLI:NL:RBGEL:2025:4713، النصوص الرسمية (الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977؛ محكمة النقض القسم الثاني، الأمر رقم 28890/2025 والحكم رقم 25244/2025، التعليق (باللغة الإيطالية): https://www.aiaf-avvocati.it/article/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione.

سويسرا --- التقرير الفني المحدث، والمساهمة التي تشكل حصة في الأرباح. 5A_304/2024 (6 فبراير 2025): تقييم خبيري صادر عام 2010 بقيمة 1,172,000 فرنك سويسري، والرقم الذي قدمه الطرفان عام 2012 بقيمة 4.1 مليون فرنك سويسري، وتقييم خبيري محدث صادر عن المحكمة بقيمة 965,000 فرنك سويسري --- ويُعتبر التقييم المحدث مقبولاً و مرجعياً. 5A_680/2024 (19 مارس 2025): بموجب المادة 206(1) من القانون المدني السويسري (ZGB)، فإن الزوج الذي ساهم في أصول الزوج الآخر دون مقابل (Gegenleistung) يسترد مساهمته وحصة متناسبة من أي ربح، ولا يتحمل أي حصة من الخسارة؛ وبناءً على الوقائع، رفضت المحاكم الكانتونية وجود ربح ومنحت الاستثمار الأصلي، ورُفض الاستئناف. 5A_54/2024 (28 يناير 2026، جنيف): قدّرت خبيرية قضائية قيمة المنزل بما يتراوح بين 3,343,000 فرنك سويسري و3,630,000 فرنك سويسري، مع تباين محتمل في السوق بنسبة 20% لأعلى أو لأسفل؛ ورُفض منح الملكية للزوجة لأنها لم تثبت امتلاكها الأموال اللازمة لشراء حصة الزوج، وليس بسبب النطاق السعري، وأُلغي الأمر بالمزاد وأُعيد النظر في القضية.

Source --- 5A_304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html؛ 5A_680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html؛ 5A_54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

أوكرانيا --- نصف شقة بلغارية بسعر €30,550. 15 يوليو 2026. تم تحديد التعويض لحصة النصف بناءً على تقرير تقييم على الرابط €30,550 (77.1,568,146 UAH): يُعتبر القيمة السوقية للعقارات المشتركة المُنفصل عنها في وقت المحاكمة، أو قيمة عقارات مماثلة في حالة تعذر تقييم الأصل نفسه، ويكفي تقديم شهادة خبير لم يتم دحضها. وأضافت الدائرة الكبرى في ديسمبر 2025 أنه لا يجوز الأمر بدفع التعويض قدره 1,321,605 UAH عن حصة تبلغ ثلاثة أخماس في حالة عدم قدرة المدعى عليهم على دفعه دون فقدان مسكنهم الوحيد.

Source --- KCS VS 761/9885/21: https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560؛ الدائرة الكبرى: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

ألمانيا --- تم تقييمها في كلا التاريخين. في دعوى للمطالبة بتكملة الحصة الإلزامية، قضت محكمة الاستئناف الإقليمية العليا في ميونيخ (Oberlandesgerichtü nchen) --- استنادًا إلى مبدأ « Niederstwertprinzip » (مبدأ القيمة الدنيا) --- بأن المدعي يجوز له أن يطلب تقييم العقارات الممنوحة في كل من التاريخين ذوي الصلة، وهما تاريخ إتمام الهبة وتاريخ الوفاة: وهنا 23 أبريل 2020 و8 أكتوبر 2022. كما قضت بأن حق الانتفاع المحجوز بنسبة خمسة وتسعين في المائة على حصص الشركة الممنوحة كهدية يمنع بدء سريان فترة التخفيض التدريجي لمدة عشر سنوات المنصوص عليها في المادة § 2325(3) من القانون المدني الألماني .(BGB)

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تقييمان رجعيان لنفس الأصل، يفصل بينهما عامان ونصف، مع اعتماد التقييم الأقل: هذه التعليمات غير معتادة، لكن الأسباب الكامنة وراءها ليست كذلك. عندما يُصمم قانون ما لمنع نقل القيمة خارج التركة عن طريق تحديد التوقيت، فإنه لا يمكن أن يسمح للطرف الذي اختار التوقيت بأن يختار أيضًا التاريخ.

هولندا --- التقييم القديم، والتقييم المتوسط. وقد اعتُبر تخصيص أحد الأصول بناءً على تقييم تم الاتفاق عليه باعتباره ملزمًا في عام 2005، بعد مرور ثمانية عشر عامًا، أمرًا غير مقبول وفقًا لمعايير المعقولية والإنصاف: فالقيمة السارية وقت التقسيم هي التي تسري. وحيثما تم تقديم هبة من خلال سلسلة من المعاملات، فإن تاريخ التقييم هو تاريخ آخرها --- وحساب متوسط أربعة تقييمات هو ``geen deugdelijke manier''، أي ليس طريقة سليمة، للوصول إلى الرقم.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. النقطة الثانية تستحق التأكيد عليها، لأن حساب المتوسط هو ما يلجأ إليه الأطراف والمحاكم عندما يتوفر لديهم عدة تقارير ولا توجد طريقة للاختيار من بينها. وتقول المحكمة الهولندية إن الاختيار لا بد من اتخاذه. فمتوسط أربعة آراء ليس رأيًا خامسًا؛ بل هو اعتراف بأن أياً منها لم يخضع للاختبار.

إيطاليا --- لا توجد عملية توزيع دون تحديد القيمة. ثلاث فرضيات من القسم الثاني. «L'assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale» --- فبدون تقييم، لا يمكن حساب المبلغ التعويضي على الإطلاق. فيما يتعلق بـ *collazione per imputazione* ، تُقيَّم الأصول التي يسحبها الورثة غير الموهوب لهم من مجموع التركة عند بدء الخلافة، وليس عند التقسيم. وحيثما يتم استرداد الحصة الإلزامية نقداً، فإن الالتزام يكون «*debito di valore*»: أي أن إعادة البناء الافتراضي للتركة تتم عند الوفاة، لكن المبلغ التعويضي يُقيَّم في تاريخ صدور القرار.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تاريخان وغايتان مختلفتان في الملف نفسه. يتم تحديد مكونات التركة في تاريخ معين، بينما يتم تحديد مبلغ الدفع في تاريخ آخر، وإذا طُلب من المُقيّمين تقييم «العقارات الواردة في التركة» دون أن يُحدد له أيّ من الاثنين هو المطلوب، فإنه يكون قد تلقى تعليمات غير كافية. اسأل.

بولندا --- التصنيف عند التبرع، والسعر عند البيع. يحدد حكمان صادران في مارس 2025 المعيار البولندي للحصة الإلزامية . يتم تقييم قطعة أرض زراعية مُهبة وفقًا لتصنيفها التخطيطي في تاريخ الهبة، حيث لا يُحدد الاستخدام الزراعي الفعلي طريقة التقييم «jeżeli ... y na jej inne wykorzystaniełożenia planistyczne pozwalazał» --- إذا كان الوضع التخطيطي يسمح باستخدام آخر؛ يتم أخذ حالة العقار عند التبرع و الأسعار عند صدور الحكم، ولا أهمية للتغييرات اللاحقة في الخطة أو المصادرة اللاحقة. ولكن في حالة ما إذا كان الوريث قد باع العقار بالفعل، أو كانت ملكيته قد نزعت، فإن المبلغ هو السعر أو التعويض الذي تم الحصول عليه فعليًا بدلاً من تقييم جديد عند صدور الحكم، ولا يتحمل أي من الطرفين مخاطر التغيرات التي تطرأ بين الاثنين.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُفصل هذا الثنائي بين أمرين يُسهل الخلط بينهما: حالة العقار، التي تُجمَّد عند إجراء المعاملة، ومستوى السعر، الذي يُحدد عند إصدار الحكم. و في حالة وجود معاملة حقيقية، فإنها تحل محل التقييم بشكل كامل --- وهي قاعدة تُستبعد المُقيّمين من القضية ويجب معرفتها قبل قبول التكليف.

فرنسا --- تاريخ *jouissance divise* . عند التقسيم، «يتم تقدير قيمة الممتلكاتàà éla date de la jouissance divise»، في أقرب وقت ممكن من تاريخ التقسيم نفسه. ولم يكن بالإمكان استخدام تقييم عام 2009 البالغ 382,000€ بعد مرور ثلاثة عشر عامًا. وحيثما يكون العقار قد تعرض للتدهور من قبل المالك المشارك الذي يشغله، فإن الحل هو رفع دعوى بموجب المادة 815-13، الفقرة الثانية --- وليس إرجاع تاريخ التقييم إلى وقت سابق للضرر. وهذا التمييز هو بالضبط ما يحتاجه المُقيّمين: التدهور حقيقي، وهو موجود في العقار في تاريخ التقييم، ويتم التعويض عنه في مكان آخر.

فرنسا --- الهدية هي تصرف في الملكية. بموجب المادة 860، «une donation est une alié nation au sens من هذا النص» (الهدية هي تصرف في الملكية بالمعنى المقصود في هذا النص): حيث أعاد الموهوب إليه العقارات في عام 2004، فإن المبلغ الذي يجب إعادته إلى التركة هو قيمتها عند ذلك التصرف، وليس عند التقسيم. وكانت المحكمة الأدنى درجة قد حددت المبلغ بـ 42.266,463€؛

وبحسب أرقام المستأنف، كانت القيمة عند الهبة في عام 2004 هي €91,500، وقيمة التقسيم هي €201,200. وقد أُلغي الحكم في هذه النقطة وأُعيدت القضية إلى Orlé ans؛ ولم تحدد المحكمة أي رقم بنفسها. ثلاثة أرقام، ويختار القانون القيمة عند التنازل --- وهي في هذه الحالة أدنى هذه الأرقام.

البرتغال --- متى يجوز إعادة النظر في القيمة، ومتى لا يجوز ذلك. ثلاثة قرارات صادرة عن محكمة الاستئناف ç õ توضح الموقف البرتغالي بشأن إعادة النظر في تقييم المخزون. القيم الضريبية المدرجة للعقارات --- €00.20,746 و €70.27,181 في قضية لشبونة --- يمكن تعديلها في *conferência de interessados* ، ويمكن طلب تقييم حتى موعد فتح العطاءات، ولا يشكل التقييم السابق غير المدفوع عائقًا. لكن المادة 1114. º لا تمنح أي حق في تكرار تقرير خبير لم يُطعن فيه؛ ولا يُقبل إعادة التقييم إلا إذا كانت القيمة قد عفا عليها الزمن بين تاريخ التقييم وموعد الجلسة، حيث تبلغ قيمة العقار €86.830,590. كما أن تقرير «*segunda perícia*» مقبول في إجراءات جرد الأصول بموجب القواعد العامة للخبراء، حيث تم إحالة قضية قيل فيها إن عقارًا قيمته €90,000 يساوي ثلاثة أضعاف ذلك المبلغ.

البرتغال --- النصف هو جزء من الكل. وقد عدلت محكمة «ريلا» É de o ã ç جدول التقسيم: حيث يحصل الزوج الباقي على قيد الحياة في *comunhão geral* على نصف القيمة الإجمالية للميراث، وليس نصف كل أصل على حدة. بالنسبة للعقارات المذكورة في €بقيمة 232,000 و€بقيمة 247,000 بإجمالي €479,450، فإن meação تبلغ €239,725 ويحصل كل وريث على €33.79,908. بالنسبة للمثمن، فإن النتيجة هي أنه يجب تقييم كل أصل وفقًا لنفس المعيار وفي نفس التاريخ، حيث يتم جمع قيمها قبل توزيع أي شيء --- فمجموعة التقييمات غير المتسقة داخليًا تشوه الحصة حتى لو كان كل تقييم قابلًا للدفاع بمفرده.

Source --- OLG München 33 U 1573/24 e، Bayern.Recht (رسمي، بالألمانية): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Doc-ument/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true؛ TRL ملف الدعوى 2-3T8RGR-B.L1.480/22، DGSI (بالبرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e13280258c2f0038f1ca?OpenDocument؛ TRL الإجراءات 2-3T8VFX-A.L1.2428/21، قيد في قاعدة بيانات المشروع (بالبرتغالية): https://jurisprudencia.pt/acordao/231801؛ TRG الإجراءات 1T8VCT.G1.2781/22 (بالبرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878؛ TRE المحاكمة رقم 5T8STB.E1.4114/21، إدخال في قاعدة بيانات المشروع (باللغة البرتغالية): https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir؛ محكمة النقض 1re المدنية، 1 أكتوبر 2025، رقم° 501.16-23، Légifrance، ECLI:FR:CCASS:2025:C100621 (رسمي، بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT0000523؛ محكمة النقض 1re المدنية، 14 يناير 2026، رقم° 130.22-23، ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796؛ SN II CSKP 2054/22 و II CSKP 2142/22، Sąd Najwyższy بيانات المشروع (رسمي، باللغة البولندية): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen؛ محكمة س-هيرتوجينبوش، ECLI:NL:GHSHE:2025:1481، النص الرسمي (الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481؛ محكمة أرنهيم-ليوواردن، ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491؛ محكمة النقض القسم الثاني، الأمر رقم 10757/2025، تعليق (الإيطالية): https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/؛ محكمة النقض القسم الثاني، الحكم رقم 12258/2025 (بالإيطالية): https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/؛ محكمة النقض القسم الثاني، الأمر رقم 32056/2025 (بالإيطالية): https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/.

سويسرا --- تم تقييم شركة العقارات من خلال مبناها: 9C_554/2024. 14 مايو 2025، جنيف. لأغراض جرد التركة، تم تقييم شركة عقارية من خلال القيمة السوقية لمبناها --- 7,180,000 فرنك سويسري، باعتبار تكلفة الاستبدال 2,924,700 فرنك سويسري بالإضافة إلى قيمة الأرض البالغة 4,256,665 فرنك سويسري --- مطروحًا منها الرهن العقاري البالغ 3,094,000 فرنك سويسري، أي حوالي 4,086,000 فرنك مقابل 4,260,000 فرنك تم الاحتفاظ بها؛ وهذا ليس تعسفياً. 5A_523/2024 (17 سبتمبر 2025) أعاد التأكيد على أن قيمة التوزيع في عملية التقسيم تُحدد، في حالة عدم وجود اتفاق، من قبل خبراء رسميين، حيث إن المنهجية مستمدة من القانون الاتحادي والرقم يمثل حقيقة --- وأن المطالبة بقيمة الدخل المزدوج بموجب قانون الزراعة يجب أن تُرفع في الوقت المناسب.

Source --- 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html؛ 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

أوكرانيا --- تقسيم التركة بناءً على التقييمات القضائية. 22 يناير 2026: تقسيم تركة بناءً على التقييمات القضائية --- منزل بقيمة 1,032,645 UAH، ومنزل ثانٍ بقيمة 998,809، وقطعة أرض بقيمة 50,540 --- مع تأييد رفض إعادة التقييم.

Source --- KCS VS 351/1781/20: https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

BayObLG 101 W 116/24 --- مبنى المكاتب المشمول بعملية الاستحواذ القسري. في إجراءات التقييم التي أعقبت عملية الاستحواذ القسري، وافقت المحكمة العليا لولاية بافاريا (Bayerisches Oberstes Landesgericht) على معاملة حصة الملكية المشتركة البالغة الثلث من حصة الملكية المشتركة في مبنى مكاتب وتجاري في ميونيخ، يُحتفظ به كعقار غير تشغيلي بقيمة منفصلة تبلغ 767.24€ مليون. وكانت الحصة قد قُيمت من قبل خبير معتمد عامةً عيّنه الطرف باستخدام نهج الدخل بموجب قانون تقييم العقارات لعام ImmoWertV 2010 لعام 2010: قيمة الأرض في تاريخ المرجع، وإيجارات العقود التي تم اختبارها مقارنةً بسوق الربع الأول من عام 2021، والمساحة الشاغرة في أعلى النطاق، وعدم خصم أي مبلغ بسبب عدم اليقين الناجم عن الجائحة، على أساس أنها جاءت بعد تاريخ التقييم. ولم تطلب المحكمة تعيين خبير من جانبها، ولم تسمح بخصم الأقلية على السهم الجزئي.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تتعارض اثنتان من هذه النتائج مع الممارسات الشائعة. فقد تم قبول تقرير كلف به أحد الأطراف دون تعيين من المحكمة، استنادًا إلى الشهادة العامة للخبير وشفافية المنهجية --- وهو ما يُعد توضيحًا للعوامل التي تضفي المصداقية على التقرير. كما أن رفض خصم الحصة الجزئية، لصالح الأقلية بشكل صريح، يتعارض مع الممارسة الأمريكية السائدة في قضايا التركات والشراكات، حيث يُفترض عادةً أن عدم السيطرة وقلة القابلية للتسويق ينطبقان على الحصة غير المجزأة كأمر مسلم به. ولا يُعتبر أي من الموقفين صحيحًا بشكل واضح؛ وما يُعد درسًا مفيدًا هو أن المحكمة قد قضت بأن الخصم ليس تلقائيًا.

إيطاليا --- استمرار النشاط، أم التصفية. عندما لا يتم تسوية حق الشريك في التصفية بموجب المادة 2289 قبل حل الشراكة نفسها، فإنه يندمج في تصفية الشركة --- ومع تغيير الإجراء يأتي تغيير في الفرضية، من تقييم استمرارية الأعمال إلى التقديرات المحافظة المناسبة لحالة التصفية. عند انسحاب عضو من شركة S.r.l. --- وهي شركة، وليست شراكة --- أفادت أفادت «Tribunale di Milano (30 أكتوبر 2025)، في المقدمة التحريرية، بأن المحكمة تقرر أنه في حالة وجود نزاع حول قيمة التصفية، تقوم المحكمة بتعيين خبير، ولا يجوز الطعن في قراره إلا إذا كان غير عادل أو خاطئ بشكل واضح؛ ولم يتم الاطلاع على الحكم نفسه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن أساس التقييم ليس تفصيلًا من تفاصيل التعليمات؛ بل يحدده الموقف القانوني، و قد يتغير هذا الموقف أثناء فتح الملف. العقارات المملوكة كـ أصل تشغيلي لها قيمة بالنسبة إلى شركة مستمرة في نشاطها و قيمة أخرى بالنسبة إلى المصفي، وهذا الفرق ليس خصمًا يطبقه المُقيّم وفقًا لتقديره الخاص.

Com.، 7 مايو 2025 --- يجوز للخبير تقديم أكثر من إجابة واحدة. بشأن استبعاد أحد المساهمين، رأت الغرفة التجارية أن الخبير المعين بموجب المادة 1843-4 من القانون المدني يحدد القيمة «à l'exclusion du juge»، ويجب عليه تطبيق قواعد التقييم القانونية أو التعاقدية، و---وهذا الجزء المثير للانتباه ---يجوز له إصدار عدة تقييمات ، كل منها يتوافق مع إحدى التفسيرات المتنافسة لتلك القواعد من جانب الطرفين. ثم يحدد القاضي ما كان يقصده الطرفان فعليًا ويطبق الرقم المقابل. وقد تجاوزت المحكمة الأدنى سلطتها بتعليق عمل الخبير و تحديد الفترات المحاسبية مسبقًا.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. فعادةً ما يجد الخبير الذي يُكلف بإجراء تقييم بناءً على افتراضات متنازع عليها نفسه في مأزق بين التخمين بشأن الافتراض الذي يسود ورفض التكليف. وقد قدمت فرنسا خياراً ثالثاً: إجراء التقييم بناءً على كل افتراض، وترك الاختيار للمحكمة. وهو حل أفضل من كلا الخيارين، وهو متاح كلما كان الخلاف حول الفرضية وليس حول السوق.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي قرار ألماني صادر في الفترة 2025-2026 بشأن تقييم قيمة شراء شركة تشكل عقاراتها أصولها التشغيلية، كما لم يتم العثور على أي قرار في البرتغال بشأن قيمة حصة أو عقارات شركة.

Source --- BayObLG 101 W 116/24، Bayern.Recht (ملف PDF رسمي، يُقرأ باللغة الألمانية): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False؛ Com. 7 مايو 2025، رقم° 041.24-23، ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250، Légifrance (رسمي، باللغة الفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119؛ محكمة النقض ، القسم الأول، الأمر رقم 20552/2026، تعليق (باللغة الإيطالية): https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/؛ محكمة ميلانو، 30 أكتوبر 2025، RVG 7033/2025، مقدمة تحريرية (باللغة الإيطالية): https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/.

سويسرا --- تُعتبر القيمة الواردة في التعميم سارية ما لم يثبت المكلف خلاف ذلك. رفضت «الغرفة الإدارية» في جنيف، (ATA/233/2026 3 مارس 2026) رفضت استئناف أحد المساهمين الذي اشترى النصف الآخر من شركة إنشاءات --- خمسين سهمًا من أصل مائة سهم --- بقيمتها الاسمية البالغة 50,000 فرنك سويسري. وعاملت سلطة الضرائب عملية البيع على أنها هبة مختلطة وقدّرت قيمة الهبة في البداية بمبلغ 552,630 فرنك سويسري؛ بينما دفع المكلف بأن قيمة الشركة تبلغ 397,410 فرنك سويسري قبل خصم الأقلية البالغ ثلاثين في المائة، وبالتالي فإن قيمة الهبة تبلغ 78,594 فرنك سويسري. وكانت المحكمة الأدنى درجة قد حددت قيمة الهبة بمبلغ 349,315 فرنك سويسري: أي صافي 30.7,986 فرنك سويسري للسهم الواحد بناءً على القيمة المادية للشركة وحدها، بعد الخصم الثابت بنسبة ثلاثين في المائة الذي يسمح به التعميم الفيدرالي للحصص التي تبلغ خمسين في المائة أو أقل، مضروبة في خمسين سهماً، مطروحاً منها السعر المدفوع. وأيدت الدائرة هذا الرقم. أما الأرباح التي حصلت عليها الشركة من شركة تابعة باعت مبنىً ما، فلا يمكن شطبها باعتبارها أرباحاً استثنائية، حيث إن بيع المباني هو نشاط تلك الشركة التابعة؛ ويُفترض أن التقييم الذي أُجري بموجب التعميم (التعميم رقم 28) يُفترض أنه يصل إلى القيمة السوقية، بحيث يتعين على المكلف الذي يختلف مع ذلك أن يقدم دليله الخاص.

Source --- ATA/233/2026 (بالفرنسية): https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf.

أوكرانيا --- اليوم السابق للإخطار: .KGS VS 915/373/20 25 يونيو 2026. حصة العضو المنسحب هي القيمة السوقية لجميع الأسهم --- صافي الأصول --- اعتبارًا من اليوم السابق لإخطار الانسحاب، وهنا 18 نوفمبر 2018. وكانت محكمة الدرجة الأولى قد اعتبرت تقييم مباني الشركة المؤرخ في مارس 2020 دليلاً غير صحيح على ذلك؛ وحكمت محكمة الاستئناف بمبلغ 2,039,875 هريفنا أوكرانية؛ أما المحكمة العليا فقد ألغت الحكم وأحالت القضية إلى محكمة الاستئناف، التي لم تبحث فيما إذا كان تقرير ذلك التاريخ يمكن أن يثبت قيمة صافي الأصول في التاريخ السابق. وقاعدة التاريخ دقيقة، ومسألة الأدلة تنبع منها: يجب إثبات أن التقييم في تاريخ آخر يتوافق مع التاريخ المنصوص عليه في القانون.

Source --- KGS VS 915/373/20: https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

البرتغال --- القيمة الحقيقية التي لم يتم توضيحها قط. Subseguro --- نقص التأمين --- يحدث عندما يكون المبلغ المُعلن أقل من القيمة الحقيقية، وتؤدي قاعدة التناسب إلى تخفيض التعويض بنفس النسبة. رفضت محكمة الاستئنافç ã في بورتو (6 مارس 2025) إضافة المبلغ الذي حددته شركة التأمين والبالغ 80.436,422€ إلى وقائع القضية، لأن المعايير و الحسابات التي استندت إليها لم تُفسر قط؛ ولا يتطرق الحكم إلى عبء الإثبات، لكن شركة التأمين، التي ادعت وجود نقص في التغطية التأمينية، كانت الطرف الذي لم يتم إثبات القيمة الحقيقية لممتلكاته. مقابل مبلغ تأمين قدره 91.199,316€ وقيمة ضريبية قدرها 35.195,986€، تم دفع تعويض كامل عن أضرار الحريق البالغة 20.59,458€.

البرتغال --- وماذا يحدث عندما تكون الأرقام التي قدمتها شركة التأمين نفسها قديمة. بلغ مبلغ التأمين 245,974€ مقابل قيمة إعادة البناء البالغة 88.355,289€، ونشأ هذا النقص لأن موظفي البنك طبقوا سعرًا قديمًا يبلغ 800€ لكل متر مربع بدلاً من مؤشرات البناء الحالية المنشورة. ورغم أن قاعدة التناسب مقررة قانونًا، فقد تم استبعادها بسبب الإخلال بواجب الإبلاغ، وتم دفع مبلغ 60.18,970€ كتعويض كامل عن الأضرار.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذان القراران هما أكثر قرارات التأمين فائدةً بشكل مباشر في المواد الأوروبية، وكلاهما يشير إلى نفس الاتجاه. لا تكون القاعدة النسبية قوية إلا بقدر القيمة الحقيقية التي يمكن لشركة التأمين إثباتها، وحيثما تم تحديد مبلغ التأمين من قبل شخص ما باستخدام معدل وحدة قديم، تفشل القاعدة تمامًا. إن رقم تكلفة إعادة البناء ليس مجرد إجراء شكلي لتوفير التغطية --- بل هو العامل الذي يحدد مقدار الخسارة التي يتم دفعها، وقد أصبح عبء المسؤولية عن الخطأ في حسابه يقع الآن مرتين على عاتق الطرف الذي أصدره.

البرتغال --- تكلفة الإصلاح، وليس السعر الذي تم تحقيقه. بيع عقار تالف بسعر أقل هو *dano emergente* ما يعكس الانخفاض في القيمة، وليس الربح الضائع؛ ولكن عندما يكون الترميم بالطريقة نفسها ممكنًا، فإن التعويض يكون تكلفة الإصلاح، ومنح الفرق بين القيمة السوقية قبل التلف والسعر الذي تم الحصول عليه من شأنه أن يشكل خرقًا للمادة 566. º n، 1 º من القانون المدني. بشأن العيوب الخفية في منزل بيع بـ 240,000€ --- طُلبت ثمنه عند 300,000€، ثم 270,000€، وعُزي الانخفاض إلى العيوب الظاهرة وحدها --- قضت محكمة

«ريلا»ç ã أو دي كويمبرا بدفع تكاليف الإصلاح البالغة 24,350€ بالإضافة إلى الضرائب، ضمن نطاق هندسي يتراوح بين 32,700€ و 43,600€.

ألمانيا --- ثماني سنوات خالية من العيوب، ولا شك في السعر. تم رفض مطالبتين مقدمتين من €بقيمة 03.39,048 لكل منهما لصالح *merkantiler Minderwert* --- بسبب الشكوك المتبقية في السوق بشأن مبنى تم إصلاحه --- . بعد التفكيك الكامل وإعادة بناء منزل عطلات ذي هيكل خشبي تضرر بسبب المياه، وثماني سنوات خالية من العيوب و تأجير متواصل منذ عام 2017، لم تجد المحكمة أي ظرف واقعي يمكن أن يستند إليها عدم ثقة المشتري، وفقًا للتقدير الوارد في § 287 ،ZPO ورفضت إصدار أمر بإعداد تقرير تقييم على الإطلاق.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا يُعتبر «الوصم» خصمًا ثابتًا يتبع عملية الإصلاح؛ بل هو حقيقة يجب إثباتها، وهي تتلاشى بمرور الوقت. إن قيام المُقيّم بالادعاء بوجود انخفاض في القيمة المتبقية بعد سنوات من إجراء إصلاح سليم يعني أنه يدعي أمرًا قالت محكمة ألمانية الآن إنه يحتاج إلى أدلة تتجاوز السجل التاريخي نفسه --- ورفض حتى التكليف بإعداد تقرير هو الجزء الأكثر حدة من الحكم.

ألمانيا، بإيجاز. تم الإبلاغ عن كلا الأمرين من خلال التعليقات، حيث لم يتم قراءة نصوص الأحكام. محكمة براندنبورغ العليا (OLG Brandenburg) 11 U 46/25: تتحمل شركة التأمين خطأها الخاص في ورقة التقييم الخاصة بها، ولا يمكنها عندئذ التذرع بنقص التأمين، وهي ملزمة بدفع القيمة الاستبدالية الكاملة بما في ذلك ارتفاع الأسعار الذي تسبب فيه رفضها هي نفسها --- 44.23,421€ دفعة واحدة و57.155,375€ بالإضافة إلى 7,795€ عند إعادة البناء في غضون ثمانية عشر شهراً. OLG Saarbrücken 5 U 57/24: القيمة الفعلية مستحقة الدفع فورًا، أما الزيادة الناتجة عن استبدال القديم بالجديد فلا تُدفع إلا عند إثبات إعادة البناء، ويتم خفض التعويض إلى النصف بسبب الإهمال الجسيم، حيث أعادت المحكمة فتح نافذة لإعادة البناء كان الرفض القاطع من جانب شركة التأمين قد جعل الوفاء بها مستحيلًا.

Source --- TRP، ملف القضية 3T8AVR.P1.743/22، DGSI (رسمي، يُقرأ باللغة البرتغالية): https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e712165 ؛ TRP، ملف القضية 9T8VCD.P1.799/24 (باللغة البرتغالية): 7f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360 https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument= ؛ TRL، ملف الدعوى 2T8SNT.L1.6949/22، *sumários* الصادر عن المحكمة نفسها لعام 2025 (باللغة البرتغالية): https://trl.mj.pt/wp-con tent/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf ؛ TRC، ملف الدعوى 5T8TND.C1.235/22 (باللغة البرتغالية): https: //www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument= ؛ محكمة براندنبورغ العليا (OLG Brandenburg) 10 U 86/24، النص الرسمي (بالألمانية): https://gerichtsentscheidungen.branden burg.de/gerichtsentscheidung/27435 ؛ محكمة براندنبورغ العليا (OLG Brandenburg) 11 U 46/25، تعليق فقط (بالألمانية): https: //www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/ ؛ محكمة ساربروك العليا (OLG Saarbrü cken) 5 U 57/24، تعليق فقط (بالألمانية): https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeve rsicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/ .

هولندا --- غرونينغن، والقيمة المفقودة جراء الزلازل. في إطار خطة التعويض عن القيمة المفقودة جراء الزلازل الناتجة عن استخراج الغاز في منطقة غرونينغن، والتي يتخذ تاريخها المرجعي الثابت 1 يناير 2019، قرر مجلس الدولة مسألة واحدة: من هو صاحب الحق في المطالبة. تم تأييد حكم بدفع مبلغ 25.7,199 يورو (€)، وهو ما يمثل نصف قيمة الانخفاض، ضد أحد المالكين المشتركين، حيث إن اتفاقية الطلاق التي خصصت له المنزل بمبلغ 210,000 يورو (€) لم تنقل بشكل صحيح نصف حصة الشريك السابق --- فالبند لم يكن محددًا بشكل كافٍ. ولا يذكر القرار شيئاً عن طريقة الخطة أو حدود المنطقة المتأثرة؛ حيث تحسب الخطة الخسارة باستخدام نموذج إحصائي عبر منطقة معينة --- وهي طريقة التقييم الجماعي --- ولم يتناول هذا القرار ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن المطالبة بالتعويض عن انخفاض القيمة التي يرفعها المالكين المشتركين تُقسم إلى حصص، ولا تنتقل حصة أحد المالكين إلى المالك الآخر عند التقسيم اللاحق ما لم يتم التنازل عنها بعبارات محددة بما فيه الكفاية. يجب على المُقيّم الذي يعمل على تقسيم عقار في منطقة التعويض أن يستفسر عما إذا كان قد تم التعامل مع المطالبة أم لا.

إيطاليا --- 951,252€ بسبب ضجيج الطرق السريعة. عندما يتجاوز ضجيج الطرق السريعة الحد المسموح به بموجب المادة 844 من القانون المدني، يكون الانخفاض في القيمة (deprezzamento) للعقار الناتج عن ذلك مستحقًا للتعويض دون أي نزع للملكية، وقد تم تأييد حكم 03.951,252€. وفي قرار مصاحب، طلبت المحكمة من القاضي التحقق من أن الأعمال التصحيحية قد عالجت بالفعل الإزعاج، ثم تقييم «الانخفاض المحتمل في قيمة العقار ... وانخفاض جاذبيتهإ التجارية» المتبقي.

إيطاليا --- التعويض هو دين ذو قيمة، والتقييم التعاقدي ليس تحكيماً. يُعتبر دفع تعويض التأمين «*debito di valore*»، يُعاد تقييمه من تاريخ الخسارة حتى تاريخ الدفع مع فائدة تعويضية --- لذا فإن تأخير شركة التأمين لا يؤدي إلى تآكل المبلغ بالقيمة الحقيقية . وقد قضت

الدوائر المتحدة في أبريل 2026 بأن « *perizia contrattuale*» هي آلية تعاقدية غير نمطية وليست تحكيمًا غير رسمي: حيث يحتفظ الطرفان بالحق في اللجوء إلى المحاكم في حالة الإخلال بها، كما أن بدء الإجراءات ومواصلتها يوقف سريان مدة التقادم بشكل مستمر.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد الحكم الصادر في قضية «الأقسام المتحدة» هو النظير الإيطالي للحكم الإسباني المتعلق بالمادة 38 من قانون التأمين (LCS) المذكور أدناه، ويُشكل كلا الحكمين معًا خريطة لشرط التقييم في أكبر سوقين للتأمين في أوروبا اللذين يتبعان نظام القانون المدني. فإسبانيا تقصره على مقدار التعويض؛ بينما ترفض إيطاليا أن يكون للتحكيم فيه صفة نهائية. وفي كلا البلدين، لا يُعتبر هذا الإجراء إجراءً مغلقًا كما توحي صياغة وثيقة التأمين.

إيطاليا --- خمسة وثلاثون في المائة من سعر الشراء. بشأن العيوب وأعمال البنية التحتية الناقصة التي تسببت في إلغاء شهادة الصلاحية للسكن، قُضِي بأن التعويضات بموجب المادة 1494 تشمل انخفاض قيمة العقار و خسارة الاستفادة منه: وقدّر خبير المحكمة انخفاض القيمة بنسبة خمسة وثلاثين في المائة من 184,250€ سعر الشراء --- أي حوالي 64,500€ --- ضمن إجمالي التعويضات التي تجاوزت 86,000€ والتي تم الحكم بها في الدرجة الأولى وتم تأييدها. ويُعدّ تقدير انخفاض القيمة كنسبة مئوية من السعر بدلاً من الفرق بين قيمتين أمراً غير معتاد، ويستحق الذكر باعتباره شكلاً قبلته محكمة إيطالية.

بولندا --- مناطق ضوضاء المطارات، وصيغة لحساب انخفاض القيمة. إن أكثر المصادر شمولاً في أوروبا في هذه الفترة فيما يتعلق بانخفاض القيمة هي المصادر البولندية، وهي تنبع من مناطق الاستخدام المقيد (*obszar ograniczonego użytkowania*) المحيطة بالمطارات. وتُعبِّر المحكمة العليا عن هذا المقياس في صورة معادلة: الخسارة ``تبلغ ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną ożłw razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci po … wartoś cią onej w strefie" --- الفرق بين القيمة الافتراضية لو لم تُدرج الأرض في المنطقة وقيمتها الفعلية داخلها. تتراوح التعويضات الممنوحة في تلك الفترة من حوالي 74,000 إلى 156,000 .zł وهناك نقطتان مهمتان. يستحق التعويض حتى في الحالات التي لا تفرض فيها المنطقة أي قيود محددة، لأن التصنيف بحد ذاته يشير للمشترين إلى أن المزيد من الرحلات الجوية قد تتبعها بشكل قانوني؛ وحيثما تُمنح تكاليف العزل الصوتي أيضًا، يجب قياس الانخفاض على أساس المبنى بعد عزلته ، لتجنب دفع تعويض مرتين عن نفس الضرر.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا تحليل «قبل وبعد» حيث يكون «قبل» افتراضيًا تمامًا --- وهي نفس المشكلة التي تواجهها دراسات التلوث والوصمة في كل مكان --- وقد قامت إحدى المحاكم ببيان الصيغة وتحديد الحساب المزدوج الذي ينطوي عليه تحليل «قبل وبعد». نقطة الفصل هي تلك القابلة للتطبيق : فالعلاج والتناقص المتبقي بعد العلاج هما رقمان مختلفان، وإضافة التناقص غير المعالج إلى تكلفة علاجه هو الخطأ الأكثر شيوعًا في هذا المجال.

Civ. 2e، 20 مارس 2025 --- القيمة الاستخدامية، في حالة عدم إعادة البناء. بشأن مطالبة تأمين على مبنى تتعلق بهيكلين --- 65.359,306€ و 50.202,231€ --- طبقت المحكمة الأدنى درجة، من تلقاء نفسها و دون مناقشة، بند البوليصة الذي ينص على أن «lorsque le bâtiment sinistré n'est ni reconstruit, ni remis enétat, l'indemnité correspondàsa valeur d'usage": تكلفة إعادة الترميم مطروحًا منها الاستهلاك، بحد أقصى يساوي القيمة الاقتصادية. وكان الطعن في غياب المرافعة، وليس في الشرط نفسه. ما يفعله هذا المصطلح هو حسم مسألة تثيرها كل عملية تقييم للخسارة الكلية --- وهي ما إذا كان المقياس هو تكلفة الاستبدال أم ما خسره المالك --- وذلك بجعلها تعتمد على ما يفعله المالك فعليًّا بعد ذلك.

Civ. 3e، 27 مارس 2025 و8 يناير 2026 --- ما هي حالات انخفاض القيمة التي يمكن دفع تعويضات عنها. فقدان الإطلالة والضوء --- جملون يقلل المسافة الفاصلة من 58.7 إلى 4 meters --- أسفر عن تعويضات انخفاض القيمة بقيمة 16,100€، و 17,270€، و19,480€، و17,710€، موضوع تحقق المحكمة ما إذا كانت البيئة الحضرية المكتظة تجعل هذا التداخل أمراً غير استثنائي. ولكن في يناير 2026، تم إلغاء حكم بتعويض قدره 100,000€ عن "seule constitue`` perte de chance d'une plus-value à la revente": une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualitéfavorable".

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يحدد هذا الثنائي الحد الفاصل الذي يحتاجه المُقيّمين الذي يُطلب منه تحديد مقدار الضرر الذي لحق بغير حي ما. إن انخفاض القيمة الحالي قابل للتعويض وقابل للقياس. أما الفرصة الضائعة للبيع في سوق أفضل في وقت لاحق، فهي ليست كذلك، ما لم تكن الفرصة نفسها حقيقية وقد ضاعت فعليًّا. أما الحالة الثانية فهي تلك التي تُبالغ فيها عادةً مطالبات الانخفاض في القيمة، وقد أكدت محكمة فرنسية ذلك الآن مع ذكر رقم محدد.

Civ. 3e، 26 يونيو 2025 --- تقريران، ولا توجد علاقة تسلسل هرمي بينهما. عندما يتعارض تقييم متنازع عليه بقيادة شركة التأمين مع تقييم خبير أمرت به المحكمة، يختار قضاة الوقائع بينهما «بسلطة مطلقة»، بناءً على الوقائع التي تدعم أحدهما على الآخر. لا توجد قاعدة

للأسبقية. فالخبير المعين من قبل المحكمة لا يفوز بمجرد تعيينه، وتقييم شركة التأمين لا يخسر بسبب مصدره --- وهو أمر يستحق المقارنة مع الأحكام البرتغالية والفرنسية المذكورة أعلاه في إطار المسؤولية المدنية، حيث لا يمكن لتقرير أحد الأطراف أن يحمل نتيجة بمفرده.

STS 161/2025 --- لا يقتصر نطاق بند التقييم على المبلغ المالي فحسب. تنص المادة 38 من قانون عقود التأمين (Ley de Contrato de Seguro) على ما يعادل في القانون الإسباني بند التقييم المألوف في بوالص التأمين الامريكية: حيث يعين كل طرف خبيرًا معتمدًا (perito)، ويتم اللجوء إلى طرف ثالث في حالة الخلاف. في 30 يناير 2025 (القاعة 1.ª، رقم السجل 646/2020)، قضت المحكمة العليا بأن الإجراء إلزامي و ملزم فقط في الحالات التي يقبل فيها المؤمّن المطالبة ويكون الخلاف الوحيد هو مبلغ الخسارة المشمولة بالتغطية. ولا يحسم هذا الإجراء مسائل وجود الخسارة أو التغطية أو السببية. وبالتالي، فإن شركة التأمين التي رفضت تغطية الأضرار التي لحقت بسقف مستودع جراء عاصفة لم تكن ملزمة بسبب إخفاقها في تعيين المُقيّمين --- وأُحلت قيمة التقدير الذي قدمه خبير المطالب والبالغة 000.14 €محلها حكم بتعويض قدره 800.2 €.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا هو المبدأ الأكثر قابلية للتطبيق المباشر في المواد المتعلقة بالتأمين الأوروبي، لأن السؤال نفسه يطرح نفسه في إطار كل بند تقييم: ماذا يحدث عندما تقول شركة التأمين إن الخسارة غير مشمولة بالتغطية بدلاً من القول إن قيمتها أقل. والإجابة الإسبانية هي أن الشرط يمثل آلية لتحديد مقدار التعويض و لا أكثر، وأن المُقيّمين المعينين بموجبه الذين يتناولون مسألة السببية يكونوا قد تجاوزوا نطاق التعيين.

إسبانيا، بايجاز. قضت القضية رقم STS 493/2025 بأن التقاسم النسبي المنصوص عليه في المادة 32 من قانون التأمين البحري (LCS) لا ينطبق بين شركات التأمين عندما يختلف حاملو وثائق التأمين و المصالح القابلة للتأمين. في حريق مستودع تسبب في أضرار بقيمة 73.804,331€، كان على شركة التأمين الخاصة بالمالك دفع الخسارة بالكامل في حدود سقف التأمين الخاص بها --- بالإضافة إلى مبلغ 62.315,359€ مع الفائدة القانونية --- على الرغم من وجود بوليصة تأمين منفصلة للمستأجر.

Source --- STS 161/2025، ECLI:ES:TS:2025:442، CENDOJ (النص الرسمي، باللغة الإسبانية): https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213؛ والمدخل في قاعدة بيانات المشروع: https://vlex.es/vid/10؛ STS 493/2025، ECLI:ES:TS:2025:1227، إدخال في قاعدة بيانات المشروع (باللغة الإسبانية): https://www.iberley.es/jurispr udencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828؛ Cass. 2ª civ.، 20 مارس 2025، رقم 812.23-21، ECLI:FR:CCASS:2025:C200415، Légifrance (رسمي، بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399؛ محكمة النقض 3ª مدني، 27 مارس 2025، رقم 076.21-23 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464؛ محكمة النقض 3ª المدنية، 8 يناير 2026، رقم 861.23-23 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT00005338420؛ محكمة النقض 3ª المدنية، 26 يونيو 2025، n° 274.20-23 (بالفرنسية): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941؛ سلسلة OOU البولندية --- SN II CSKP 373/23، 268/23، 1055/24، 2410/22، 767/24، 120/24 و194/25 --- Sąd Najwyższy بيانات المشروع (رسمية، باللغة البولندية): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen؛ ABRvS، ECLI:NL:RVS:2025:516، النص الرسمي (مقروء باللغة الهولندية): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516؛ المحكمة العليا القسم الثالث، الأمر رقم 631/2025، النص الكامل منشور (باللغة الإيطالية): https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/؛ المحكمة الجنائية العليا ، الدائرة الموحدة (SS.UU.)، الحكم رقم 11959/2026، النص الرسمي (باللغة الإيطالية): https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152؛ المحكمة الجنائية العليا ، الدائرة الثانية (Sez. II)، الأمر رقم 12966/2026، التعليق (باللغة الإيطالية): https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-ben-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/.

سويسرا --- *moins-value mercantile*، نسخة معدلة. فاليه 1C 24 21 (18 نوفمبر 2025): حريق متعمد في كنيسة؛ تكاليف الإصلاح قابلة للاسترداد حتى قيمة ما قبل الخسارة، وإعادة صياغة مبدأ الانخفاض التجاري ، ومنح مبلغ 139,140 فرنك سويسري. 1C 15 61 (9 مارس 2026) إعادة تأكيد القيمة الفعلية مقابل القيمة الجديدة والخسارة الاقتصادية الكلية عندما يتجاوز مجموع تكاليف الإصلاح والوصمة المتبقية القيمة الفعلية. للاطلاع على القرار الوحيد في تلك الفترة الذي قام فعليًا بقياس الوصمة على العقار، انظر بند Swissgrid تحت عنوان «نزع الملكية» أعلاه.

Source --- 1C 24 21: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf؛ 1C 15 61: https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf.

حالة التغطية والإكمال

- **التجميع**. يجمع هذا الإصدار الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي التي شملها الاستطلاع في هذا العدد، والتي كانت موزعة سابقًا بين إصدارين محددين جغرافيًا. لم تتغير التغطية الخاصة بكل دولة؛ بل تغير التجميع فقط.

- **أيرلندا ومولدوفا**. يتم تناول أيرلندا (دولة عضو) في هذا الجزء، وليس مع المملكة المتحدة؛ أما مولدوفا (ليست دولة عضو) فيتم ذكرها مع رومانيا. أما النرويج (المنطقة الاقتصادية الأوروبية، وليست عضوًا) فيتم تناولها هنا ضمن المقارنة بين دول الشمال. كما يتم تناول سويسرا وأوكرانيا (وكلاهما ليسا عضوين) هنا أيضًا.
- **البعد المتعلق بالاتحاد الأوروبي**. يتم تناول الآثار المترتبة على عضوية الاتحاد الأوروبي فيما يتعلق بنزع الملكية والتقييم --- وعلاقتها بالاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان --- في الملخص الافتتاحي .

قضايا محاكم روسية حديثة

ترجمة آلية من الروسية إلى الإنجليزية

يتم تمييز كل عنصر مترجم وربطه بمصدره باللغة الأصلية في مكان الاستخدام.

قرارات محكمة حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/seztt394

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



يتم هنا استعراض الاتحاد الروسي.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة الاتحاد الروسي وحده. وتستعرض ثلاثة أحكام بمصادرة العقارات، والإجراءات المتبعة لتحديد القيمة الكادسترالية للعقارات الفردية وفقاً للقيمة السوقية، والدعاوى القضائية المتعلقة بذلك، بالإضافة إلى قرارات فردية بشأن بيع أصول في إطار إجراءات الإفلاس، ومسؤولية المُقيّمين، وحصة العضو المنسحب، ومطالبة تأمينية.

يتم الحصول على قرارات المحاكم من الصحافة القانونية الروسية --- «أدفوكاتسكايا غازيتا» ووكالة «رابسي» --- حيث تُقرأ من خلال الترجمة الآلية ويتم ربطها عند نقطة الاستخدام؛ وقد رفضت قواعد البيانات الخاصة بالمحاكم السماح بالوصول إليها، ولم يتم الاطلاع على أي نص رسمي لأي حكم. تمت قراءة المادة 1.22 من القانون رقم 237-FZ في طبعة 28 ديسمبر 2025 على موقع «كونسلتانت بلس» (ConsultantPlus) المتطابق، وليس على بوابة النشر الرسمية.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

روسيا --- المحكمة الدستورية بشأن هذا الإجراء

القيمة السوقية مضافًا إليها الخسائر، تُدفع قبل المصادرة: KS .2026/P-22 9 أبريل 2026. التعويض عن المصادرة لمصالح الدولة هو القيمة السوقية بالإضافة إلى الخسائر بما في ذلك الأرباح الفائتة، ويجب تحديد المبلغ المدعوم بتقرير المُقيّمين ودفعه، أو إيداعه لدى كاتب عدل، قبل انتقال ملكية العقار. وعلى سبيل الخلفية، وخارج نطاق هذه الفترة، كان القرار KS P-11 المؤرخ 5 مارس 2020 قد قضى بأنه في الحالات التي تؤدي فيها مناطق حماية التراث إلى خفض القيمة المساحية لقطعة أرض من أكثر من 8.5 مليون إلى روبل واحد، يجب التعويض عن ذلك للمالك، دون الحاجة إلى إثبات أي شيء بخلاف انخفاض القيمة. وقد أعادت الهيئة الاقتصادية بالمحكمة العليا ،858-ES25-304) 23 يونيو 2025) قرارًا بشأن مبنيين غير سكنيين تم الاستيلاء عليهما --- المُقيّمين التابعين للبلدية 7.3 مليون و9.1 مليون، أي 6.5 مليون معًا؛ وخبير المحكمة 4.13 مليون لكليهما، بالإضافة إلى 2.1 مليون إيجار ضائع --- لأن الربح الضائع لا يمكن استنتاجه من متوسط الإيجارات المطلوبة دون إثبات أن العقارات كان من الممكن تأجيرها فعليًا. ملاحظة: جميع الأخبار الروسية مأخوذة من الصحافة القانونية؛ فقد رفضت قواعد البيانات الخاصة بالمحاكم السماح بالوصول إليها ولم يتم الاطلاع على أي نص رسمي.

Source --- https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dly 22-P/2026: KS
https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhi 11-P/2020: KS ;a-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/
:VS 304-ES25-858 ;ma-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/
https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v
.-avariynom-dome/

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

روسيا --- جدل واسع النطاق حول التقييم الجماعي

تعد الطعون في القيمة المساحية من بين أكبر مجموعات الدعاوى القضائية المتعلقة بالتقييم التي واجهتها هذه الإدارة. الموضوع تقني، وحجمه ضخم للغاية، و الأسئلة التي يطرحها --- كيف يتم استبدال القيمة المحددة إدارياً بإثبات القيمة السوقية --- هي تلك التي تابعتها هذه الدراسة في جميع المناطق.

الإجراء اعتبارًا من 1 يناير 2026. دخل أمر جديد بشأن تحديد القيمة المساحية على مستوى القيمة السوقية حيز التنفيذ في 1 يناير 2026. يُقدم الطلب إلى المؤسسة الإقليمية الممولة من الميزانية الحكومية --- (*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*) GBU --- التي أجرت التقييم المساحي. أصبحت مرحلة ما قبل المحاكمة إلزامية الآن لجميع فئات مقدمي الطلبات: يجب التوجه إلى المؤسسة الحكومية ذات الميزانية الإقليمية أولاً، ولا يُتاح اللجوء إلى المحكمة إلا بعد الرفض أو بعد انقضاء مهلة المراجعة؛ ويمكن الطعن في أي قرار تصدره المؤسسة الحكومية ذات الميزانية الإقليمية .

يجب على مقدم الطلب تقديم تقرير من خبير تقييم يحدد القيمة السوقية . وتاريخ التقييم هو التاريخ الذي يحدده المُقيّمين نفسهم، وليس تاريخ التقييم الكادستراليي: بموجب المادة 1.22(7) من القانون رقم ،237-FZ يجب تقديم الطلب في غضون ستة أشهر من التاريخ الذي تم فيه التقييم السوقي. يتم إعداد التقرير في شكل إلكتروني من قبل خبير تقييم ينتمي إلى منظمة ذاتية التنظيم --- وهي هيئة مهنية يُعتبر عضويتها بديلاً عن الترخيص الحكومي، وليس بالمعنى المقصود للمصطلح في مجال الأوراق المالية الأمريكية. لا توجد عمولة: تقرر وحدة الأعمال الحكومية (GBU) نفسها، في غضون ثلاثين يومًا، ولا تترتب على المراجعة أي رسوم حكومية أو تكاليف قضائية. ويجب على الدعوى القضائية اللاحقة تحديد العقار برقمه المساحي وعنوانه، وبيان القيمة المساحية المتنازع عليها والتاريخ الذي تم تحديده فيه، وبيان القيمة السوقية المطالب بها، وتقديم تقرير التقييم أو رأي خبير قضائي، وتقديم قرار الرفض الصادر عن وحدة تقييم العقارات .(GBU)

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد شرط التاريخ هو النقطة التي تحظى باهتمام مهني. يُعد التقرير ساري المفعول اعتبارًا من تاريخ حالي يختاره المُقيّمون، وله مدة صلاحية تبلغ ستة أشهر من ذلك التاريخ، وبعدها لا يمكنه دعم أي طلب. وتعتبر المهمة تقييمًا حاليًا مرتبطًا بموعد نهائي للتقديم، وليس تقييمًا بأثر رجعي.

كما تجدر الإشارة إلى المرحلة الإلزامية السابقة للمحاكمة باعتبارها تصميمًا مؤسسيًّا. فهي تحيل عددًا هائلاً من النزاعات الفنية إلى الجهة التي أصدرت الرقم المعني، دون أي تكلفة على مقدم الطلب وضمن مهلة مدتها ثلاثون يومًا، وتحتفظ بدور المحاكم للنزاعات التي لا تُحل خلال تلك الفترة. مهما كان رأي المرء في النظام الأوسع نطاقًا، فإن هذه محاولة جادة للتعامل مع نزاعات التقييم الجماعية على نطاق واسع.

ملاحظة حول نطاق البحث. يتناول هذا القسم الإجراءات المساحية الروسية لأنها تتميز بطابعها التقني، وحجمها الكبير، وأهميتها المنهجية المباشرة. وهي ليست آلية محايدة: فالفقرة 17 من المادة 1.22 من القانون رقم 237-FZ تمنح البلديات صراحةً حق الطعن في قرارات وحدة الأعمال الحكومية (GBU) التي تقلل بشكل جوهري من القيمة المساحية، لأسباب تتعلق بالإيرادات الضريبية، كما أن هيئة المراجعة هي نفسها هيئة حكومية إقليمية. تعد الكيانات الفيدرالية في شمال القوقاز --- داغستان، الشيشان، إنغوشيا، أوسيتيا الشمالية --- ألانيا، كاباردينو-بلكاريا، كاراشاي-تشيركيسيا، أديغيا، ومقاطعة ستافروبول --- جزءًا من الاتحاد الروسي وتخضع للنظام الاتحادي المذكور هنا؛ فهي ليست ولاية قضائية منفصلة ولا يتم مسحها بشكل منفصل عنه.

المصدر --- Russian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تعليق ممارس روسي على إجراءات القيمة المساحية لعام 2026, \textenglish{https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html}

روسيا --- يمكن الطعن في القيمة الكادسترالية المسجلة في الأرشيف: KS .2026/P-48 14 يوليو 2026. القيمة الكادسترالية التي لم تعد سارية المفعول ولكنها لا تزال مستخدمة كأساس ضريبي يمكن الطعن فيها وتحديدها بالقيمة السوقية؛ فالقيمة السوقية لها الأسبقية باعتبارها تقييمًا فرديًا. وعلى النقيض من ذلك، رفضت 27) VS 304-ES25-3418 نوفمبر 2025) رفضت استرداد مبلغ 624 مليون روبل من الإيجار عن السنوات السابقة قبل إعادة تحديد القيمة المساحية البالغة 7.15 مليار إلى القيمة السوقية البالغة 3.5 مليار --- حيث يسري التصحيح على المستقبل فقط. ملاحظة: مصدرها الصحافة، كما هو مذكور أعلاه.

Source --- https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nal 48-P/2026: KS .ogooblozheniya/

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

روسيا --- عشرة بالمائة من القيمة المساحية، ومهلة التقادم. شقة أحد المفلسين --- القيمة المساحية 4.3 مليون، والتقييم الخاص بالمدير 2.3 مليون --- بيعت في 19 مارس 2019 بمبلغ 333,700 روبل، أي حوالي عشرة في المائة، بعد أن انخفض السعر المطلوب تدريجيًا من 9.2 مليون. وألغت المحاكم الأدنى درجة عملية البيع، معتبرةً أن فترة التقادم البالغة سنة واحدة تبدأ من اليوم الذي علم فيه المالك بالتسجيل في السجل في عام 2021. وألغت المحكمة العليا (19 مايو 2026) قرار الإلغاء وأحالت القضية: فالمدة مرتبطة بالمزاد، و يجب على المحاكم تحديد متى كان ينبغي للمالك أن يعلم بالمخالفة. وفي القضية رقم ،307-ES25-13338 شقة باعها شخص أُعلن إفلاسه لاحقًا بمبلغ 5 مليون --- وهو ما يزيد عن قيمته المساحية البالغة 8.4 مليون، ويقل عن النطاق التقديري للخبراء الذي يبدأ من 3.6 مليون --- تم اعتبارها غير قابلة للطعن بناءً على فارق السعر وحده؛ وألغت المحكمة العليا ثلاثة أحكام صادرة عن محاكم أدنى درجة وأيدت حق الملكية للمشتري. كلا الحالتين مستمدتان من مصادر صحفية؛ ولم يتم تحديد تاريخ الحكم الثاني.

Source --- https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhily :VS 78-KG26-8-K3 https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20 :VS 307-ES25-13338 ;a-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/ .260423/311793565.html

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

روسيا --- يُعتبر التقرير موثوقًا: .VS 305-ES26-4150 يُعتبر تقرير المُقيّمين البالغ 8.30 مليون روبل مقابل تقرير الخبير القضائي البالغ 3.24 مليون (4.21 مليون صافي بعد استبعاد التحسينات) موثوقًا بموجب المادة 12 من قانون التقييم؛ ولا يُعد الخلاف حول السعر أساسًا للمطالبة بالتعويض ما لم يكن التقرير مخالفًا لقانون التقييم. المصدر: الصحافة.

Source --- https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arend :VS 305-ES26-4150 .atorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value quarter. this category this in decisions No

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death quarter. this category this in decisions No

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

روسيا --- الثلاثون روبل التي حصل عليها الخبير. 25 أبريل 2025. حصة بنسبة ثلاثين في المائة قيمها الخبير بثلاثين روبل، مقابل صافي أصول في الميزانية العمومية يبلغ 5.74 مليون و ديون مشبوهة تبلغ 305 مليون مستحقة على الشركات التابعة: لا يجوز للمحكمة الاعتماد على الخبير وحده دون التحقق من البيانات الموضوعية للأصول. التعديلات على قانون الشركات المحدودة السارية اعتبارًا من يناير 2026 تسمح الآن بتحديد صافي الأصول بالقيمة السوقية من قبل المُقيّمين --- وهو قانون، وليس حكمًا قضائيًا. مصدر: الصحافة.

Source --- VS 305-ES24-23344: https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vysheds-hego-iz-ooo/.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

روسيا --- القصف ليس «عملاً عسكرياً»: VS 305-ES24-1910. 3 فبراير 2025. لم تتمكن شركة التأمين من رفض تغطية الأضرار الناجمة عن القصف في منطقة بيلغورود بموجب استثناء الأعمال العسكرية؛ حيث تجاوز تقدير الخبير 104 ملايين روبل، بينما بلغت المطالبة 5.13 مليون. مصدر: الصحافة.

Source --- VS 305-ES24-1910: https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhde-nie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/.

قضايا قضائية حديثة في جنوب القوقاز

ترجمة آلية إلى الإنجليزية من الجورجية والأرمينية والأذربيجانية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها؛ يتم تحويل الحروف الجورجية والأرمنية، أما الأذربيجانية فهي مكتوبة بالحروف اللاتينية.

The Valuation Engineer • الأحكام القضائية الحديثة

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

DOI: 10.67330/h9bnht79

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة تقييم الحقوق في العقارات في ولايات جنوب القوقاز الثلاث. ويركز المقال بشكل أساسي على نزع الملكية --- أي الاستيلاء على الممتلكات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما يُعرف باسم «حق الملكية العليا» (أو «نزع الملكية») في الولايات --- وكيفية تحديد التعويض عن ذلك، لأن هذا هو الجزء من المجال الذي تتناوله تقارير هذه الولايات؛ أما التسجيل و المواد المساحية التي سيتم تناولها أدناه فتندرج ضمن نفس الموضوع ولا تعد خروجاً عنه.

يتألف جنوب القوقاز من ثلاث دول ذات سيادة تقع بين البحر الأسود وبحر قزوين: جورجيا وأرمينيا وأذربيجان. وسيتم تناول هذه الدول الثلاث فيما يلي. **جورجيا** مرشحة للانضمام إلى الاتحاد الأوروبي؛ أما **أرمينيا وأذربيجان** فليستا عضوين فيه. وجميعها أعضاء في مجلس أوروبا وأطراف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان، التي تحمي المادة 1 من البروتوكول 1 فيها حق الملكية.

شمال القوقاز --- داغستان، الشيشان، إنغوشيا، شمال أوسيتيا-ألالانيا، قباردينو-بالكاريا، كاراشاي-تشيركيسيا، أديغيا و إقليم ستافروبول --- ليست جزءًا من هذا العدد: فهذه مقاطعات اتحادية موضوعة تحت الإشراف الاتحادي للاتحاد الروسي، تخضع للنظام الاتحادي المشار إليه في قسم «قضايا المحاكم الروسية الحديثة» (C11) في هذا العدد.

المصدر. تُشار إلى المواد المقروءة بلغة أخرى غير الإنجليزية عند نقطة الاستخدام بملاحظة «**المصدر**» التي ترتبط بالنص الأصلي؛ ويتم تحويل المصطلحات الجورجية والأرمنية حرفياً، مع الاحتفاظ بالكتابة الأصلية في سجل التحقق الخاص بالقسم. أي شيء يقوله هذا القسم بشأن قرار ما هو ملخص خاص به باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لكلمات المحكمة. يجب التحقق من الاستشهادات القضائية و الإحالات القانونية بمقارنتها بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية قبل الاعتماد عليها.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

ثلاث ولايات قضائية، وثلاثة إجراءات قانونية مختلفة، وقليل جدًا من السوابق القضائية المنشورة. وقد تم الاحتفاظ بدراسات البلدان كاملةً تحت هذا العنوان؛ وفي الحالات التي لم يتم العثور فيها على أي قرار، فإن ذلك يمثل استنتاجًا بشأن ما تنشره هذه الولايات.

جورجيا --- القيمة السوقية، التي يتم التوصل إليها بالاتفاق أو تحددها المحكمة

القانون. القانون الناظم هو قانون جورجيا الصادر في 23 يوليو 1999، رقم 2349 --- *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroe-bisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*، في الترجمة الإنجليزية التي نشرتها «الجريدة التشريعية» بعنوان «بشأن إجراءات نزع الملكية لتلبية الاحتياجات الاجتماعية الملحة " --- الذي اعتمده برلمان جورجيا ونُشر في الجريدة الرسمية (LHG --- الجريدة التشريعية لجورجيا، وهي الجريدة الرسمية للدولة التي تُنشر فيها القوانين --- 40(47)، 11 أغسطس 1999). النص الموحد الوارد هنا هو النص الموحد النهائي بتاريخ 13 يونيو 2023، المنشور على البوابة الرسمية matsne.gov.ge مع ترجمة إنجليزية رسمية. وهناك قانون أساسي منفصل صادر في 11 نوفمبر 1997، رقم 1054، ``بشأن إجراءات نزع الملكية عند الضرورة الملحة لتلبية الاحتياجات العامة"، يحكم الإجراءات الطارئة (الأحكام العرفية، الكوارث، الأوبئة)، وبالمثل على أساس ``التعويض الكامل والعادل مقدماً"؛ ولن يتم تناوله هنا بمزيد من التفصيل.

الأساس الدستوري هو المادة 19 من دستور جورجيا. وتنص الفقرة 3 منها، بصيغتها المعدلة بموجب القوانين الدستورية لسنوات 2017-2018: يُسمح بنزع الملكية «في حالات الحاجة الاجتماعية الملحة كما ينص عليه القانون مباشرةً، بناءً على قرار محكمة أو في حالة الضرورة الملحة التي يحددها القانون الأساسي، شريطة دفع تعويض أولي وكامل وعادل. ويجب أن يكون التعويض معفياً من أي ضرائب أو رسوم."

القانون. يحدد القانون التعويض على أساس القيمة السوقية. المادة 1(و): التعويض هو «تعويض مسبق وكامل وعادل ... مقابل العقارات المنزوعة ملكيتها عن طريق دفع مبلغ مالي أو نقل عقارات أخرى تساوي في قيمتها السوقية قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها» --- *chamort-meuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (عقارات أخرى لها القيمة السوقية للعقارات المصادرة). تحول المادة 6(2) التقييم الذي يجريه المُصادر نفسه إلى حد أدنى: يجب أن يكون التعويض «كاملًا وعادلًا ومدفوعًا مقدمًا، و ألا يقل عن المبلغ الذي يحدده المُصادر على أساس التقييم»؛ ولا يجوز استبدال العقار بعقار آخر إلا بموافقة المالك، ويكون التعويض معفياً من الضرائب والرسوم.

التاريخ. لا يتضمن القانون أي حكم بشأن تاريخ التقييم (حيث يُقصد بتاريخ التقييم التاريخ الذي يشير إليه رأي التقييم). ولا توجد أي مادة تربط القيمة السوقية بقرار المحكمة، أو نقل الحيازة، أو أي لحظة أخرى؛ والقاعدة الزمنية الوحيدة هي قاعدة المحاصيل المذكورة أدناه. يُترك مسألة التاريخ لتقدير الخبراء والمحاكم.

من يقوم بالتقييم. ثلاث مراحل. قبل بدء المفاوضات، يجب على الجهة المنزوعة ملكيتها، على نفقتها الخاصة و«بمساعدة خبير مستقل»، تقييم العقار وتحديد التعويض المقدر (المادة 6(1))؛ ويجوز للمالك الاستعانة بخبراء مستقلين آخرين على نفقته الخاصة. وإذا لم يتفق الطرفان «على القيمة السوقية للعقارات ومبلغ التعويض»، يجوز لأي منهما رفع دعوى أمام المحكمة ذات الاختصاص القضائي بموجب التشريعات المدنية (المادة 8(1))، ويجوز للمحكمة تعيين خبير مستقل بموجب قانون الإجراءات المدنية، الذي يقدم تقريراً «عن القيمة السوقية للعقار المراد نزع ملكيته" وأي عقار معروض في المقابل؛ "ويجب أن يتم التقييم النهائي ... من قبل المحكمة" على أساس ذلك الرأي والأدلة المقدمة من الطرفين (المادة 9). يتحمل الجهة المنزوعة ملكيتها جميع نفقات الأطراف، بما في ذلك تكاليف الإجراءات والتقييم (المادة 10).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. لا يتضمن القانون أي أحكام تتعلق بـ«تجاهل المخطط» أو «الزيادة في القيمة» أو «المقاصة» (يُقصد بـ«تجاهل المخطط» تجاهل التغيرات في القيمة الناجمة عن المشروع العام الذي أدى إلى المصادرة --- وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«قاعدة تأثير المشروع» أو «قاعدة نطاق المشروع»؛ و"التحسن" هو ارتفاع قيمة الأرض التي احتفظ بها المالك نتيجة لذلك المشروع؛ و"المقاصة" هي خصم هذا الارتفاع من التعويض): لا يوجد ما ينص على استبعاد الزيادة أو النقصان في القيمة الناجم عن مشروع نزع الملكية من التقييم. والاستثناء الوحيد يصب في غير صالح المالك: بموجب المادة 11، تُقيَّم الأراضي الزراعية مع المحاصيل القائمة، محسوبةً على أساس الدخل الذي كان المالك سيحصل عليه في السنة الاقتصادية الحالية، ولكن «إذا اكتمل زرع الأراضي الزراعية بعد تقييم العقارات، فلا تُؤخذ قيمتها في الاعتبار» --- استثناء «تحديد القيمة بعد التقييم» المألوف في صكوك أخرى في هذا المسح.

العقارات الجزئية والمتصلة. لا توجد صيغة لتقييم المتبقي. تنص المادة 6(4) على أن يتضمن اقتراح الشراء تعويضًا أيضًا عن العقارات «التي لا يُعتبر حجمها أو شكلها أو حالتها ذات أهمية، أو التي تكون قيمتها أقل بسبب عدم قابليتها للاستغلال، ولكنها مرتبطة بالعقارات المراد شراؤها، والتي تصبح عديمة الفائدة بدون تلك العقارات» --- يتم شراء العقارات المرتبطة التي أصبحت عديمة الفائدة جراء المصادرة معها.

مذكرة ستراسبورغ. في قضية جورجيا ضد روسيا (IV) (التعويض العادل --- المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان مرحلة التعويض المنفصلة، بموجب المادة 41 من الاتفاقية، بعد تثبيت وقوع الانتهاك)، رقم 39611/18، قامت إحدى دوائر القسم الثاني من تلك المحكمة (``ستراسبورغ"؛ اللجان والغرف هي هيئات فرعية تابعة للغرفة الكبرى) في 14 أكتوبر 2025، أمرت روسيا بدفع مبلغ 253,018,000 يورو لجورجيا بشأن ما يقرب من 30,000 ضحية لـ«تحويل» خطوط الحدود الإدارية إلى حدود رسمية (إقامة أسوار وحواجز مادية أخرى الحواجز المادية الأخرى على طول تلك الخطوط)، منها مبلغ 224,250,000 يورو يتعلق بـ انتهاكات المادة 8 والمادة 1 من البروتوكول رقم 1 التي ثبتت بشأن ما لا يقل عن 23,000 شخص من أصل جورجي تم عزلهم عن منازلهم وأراضيهم وعقاراتهم. وتشير الإدارة إلى هذا الحكم باعتباره بيانًا كمّيًا للتعويض فقط: فهو حكم جماعي بين الدول في مجال حقوق الإنسان يُحسب على أساس نصيب الفرد، وليس نتاجًا لقانون التقييم المحلي، ولا يؤثر على الإجراء القانوني المذكور أعلاه. قضية تاغانوفا وآخرون ضد جورجيا وروسيا (17 ديسمبر 2024، الأرقام 18102/04 وغيرها)، بشأن أصحاب المنازل النازحين في أبخازيا، تم تحديدها لنفس السبب ولم يتم تناولها. كسياق لكلا القضيتين: تنص المادة 5(1) من قانون جورجيا بشأن الأراضي المحتلة (رقم 431 المؤرخ 23 أكتوبر 2008) على أن أي معاملة عقارية تُبرم داخل الأراضي المحتلة بما يخالف التشريعات الجورجية تكون باطلة منذ لحظة إبرامها.

جورجيا هي دولة مرشحة للانضمام إلى الاتحاد الأوروبي، وعضو في مجلس أوروبا، وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان؛ ويخضع تحديد مبلغ التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذه الدراسة، للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. التوجيه الجورجي هو توجيه قائم على القيمة السوقية يتميز بإطار إجرائي مفتوح بشكل غير معتاد. إن تقييم الخبير التابع للجهة المنزوعة ملكيتها يمثل الحد الأدنى القانوني، وليس الحد الأقصى --- فالتعويض «يجب ألا يقل عن» هذا المبلغ --- لذا فإن أدلة الخبير الخاص بالمالك لا تؤثر إلا في اتجاه رفع المبلغ. ونظرًا لأن القانون لا يحدد تاريخًا للتقييم، فإن التاريخ نفسه يمثل مسألة تتعلق بالأدلة و التقديم: في سوق صاعدة، فإن الفرق بين التقييم المبكر للجهة المنزوعة ملكيتها والقيمة في التقييم النهائي للمحكمة لا ينظمه النص، ويجب على المُقيّمين أن يذكروا التاريخ المفترض ومدى تأثر التقييم به.

اختتام عملية المسح العقاري. أكملت جورجيا برنامجها الخاص بتسجيل الأراضي المنهجي في 1 يناير 2026. وتشير الوكالة الوطنية للسجل العام إلى أنه، حتى 1 ديسمبر 2025، تم مسح 2,094,707 قطعة أرض تبلغ مساحتها 1,101,570 هكتارًا تم مسحها دون أي تكلفة على المالك، وأن أكثر من 4.1 مليون مواطن أصبحوا مالكي أراضٍ مسجلين خلال هذه العملية، وأن تغطية المسح العقاري تجاوزت خمسة وتسعين بالمائة. ويستمر التسجيل منذ ذلك التاريخ بشكل متقطع، بناءً على الطلب.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد هذا التطور الجورجي الأكثر أهمية في تلك الفترة بالنسبة لممارسات التقييم، وهو تطور إداري أكثر منه قضائي. إن وجود سجل عقاري يغطي معظم أنحاء البلاد يغير قاعدة الإثبات: فالتحديد هوية العقار وحدوده وقطع الأراضي المماثلة للعقار موضوع المقارنة لم يعد يمثل العائق الذي كان عليه من قبل، وينبغي على أي تقييم جورجي لا يزال يعامل التفاصيل المسجلة على أنها غير

موثوقة أن يوضح السبب في كل حالة على حدة بدلاً من اعتبارها قاعدة عامة. والشرط هو أن التغطية لا تعني الدقة، وأن القطع المسجلة في إطار مسح منهجي شامل لم تُطعن في كل منها على حدة.

لجنة تبليسي، وحدود الطعن. في القضية №bs-1267(k-25)، الصادرة في 18 مارس 2026، رفضت الدائرة الإدارية للمحكمة العليا، باعتباره غير مقبول، استئنافًا بالنقض قدمته لجنة عمدة تبليسي التي تعترف بحق ملكية أرض تم احتلالها تعسفًا. وكانت العقارات عبارة عن قطعة أرض مساحتها 367 مترًا مربعًا في منطقة شارع كوتايسي №59. ويتعلق القرار بمقبولية الطعن المقدم من اللجنة نفسها وليس بمقدار أي تعويض.

Tordia --- ثمن التأخير، مرة أخرى. في قضية *Tordia and Others v.* Georgia (الطلب رقم 24060/23، 9 ديسمبر 2025)، خلصت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان إلى وقوع انتهاكات للمادتين 6 و13، حيث استمرت الإجراءات المتعلقة باستعادة حقوق الملكية في أسهم تبيلافيامشيني امتدت من 2 يوليو 2013 إلى 8 أغسطس 2024، ومنحت 2,300 يورو لكل مقدم طلب. ويُمنح هذا التعويض عن التأخير، وليس عن العقارات؛ لكن مرور أحد عشر عامًا بين تقديم المطالبة وإصدار القرار هو حقيقة تتعلق بالمحفل الذي سيتم فيه اختبار رأي التقييم الجورجي، ويوضح القسم المصري في هذا العدد النقطة ذات الصلة حول تأثير التأخير على الرقم نفسه.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في الترجمة الإنجليزية الرسمية و مقارنتها بالنص الجورجي الموحد (التوحيد النهائي بتاريخ 13 يونيو 2023) على موقع matsne.gov.ge، الوثيقة رقم 16480؛ تمت قراءة المادة 19 من الدستور في الترجمة الإنجليزية الرسمية للدستور على نفس البوابة الإلكترونية (الوثيقة رقم 30346)، وقانون الأراضي المحتلة في الوثيقة رقم 19132. تم التحقق من حكم التعويض العادل على موقع HUDOC (البند 001-245255): التاريخ هو 14 أكتوبر 2025 (وليس 13 أكتوبر، كما يُذكر أحيانًا) والمبلغ الإجمالي هو 253,018,000 يورو. وقد تم منذ ذلك الحين التحقق من بندين كانا قد أُدرجا سابقًا على أنهما غير قابلين للتحقق من خلال مقارنتهما بمصادر أولية يمكن الوصول إليها، وقد تم الإبلاغ عنهما أعلاه: استكمال التسجيل الكاداستري المنهجي في 1 يناير 2026، كما ورد في الإعلان الصادر عن الوكالة الوطنية للسجل العام، و قرار المحكمة العليا في القضية رقم bs-1267(k-25)، كما ورد على بوابة المحكمة. أما القضية ذات الصلة bs-1138(k-25) المؤرخة في 26 فبراير 2026 بشأن التسجيل المنهجي مقابل التسجيل المتفرق، فقد أصبح لها الآن مرجع يمكن الوصول إليه على البوابة نفسها، لكن هذه الإدارة لم تطلع عليها بعد. تتناول القضية bs-1267(k-25) مسألة المقبولية، بينما تتناول القضية Tordia مسألة التأخير؛ وقد وردت قرارات المحكمة العليا الصادرة في عامي 2025 و2026 التي تفسر أحكام التعويض الواردة في القانون رقم 2349 في الفقرات التالية.

المصدر --- Georgian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamort-mevis tsesis shesakheb (القانون رقم 2349 المؤرخ 23 يوليو 1999)، النص الموحد مع الترجمة الإنجليزية الرسمية، جورجيا، \textenglish}https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480{

مصادر إضافية --- المحكمة العليا لجورجيا، القضية رقم №bs-1267(k-25)، 18 مارس 2026، النص الكامل (رسمي، باللغة الجورجية): https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0؛ https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0: bs-1138(k-25)؛ الوكالة الوطنية للسجل العام بشأن الانتهاء من التسجيل المنهجي (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.napr.gov.ge/en/news/127؛ *Tordia and Others v.* Georgia، الطلب رقم 24060/23: https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni.

المحكمة هي التي تحدد القيمة، وليس الخبير: رقم 1172-2024 . الدائرة المدنية، 20 فبراير 2026. وكانت محكمة الاستئناف قد استندت في تحديد القيمة السوقية إلى استنتاج صادر عن المكتب الوطني للطب الشرعي في نوفمبر 2016 --- 10 لاري جورجي للمتر المربع، و40,000 لاري جورجي لقطعة أرض مساحتها 4,000 متر مربع --- على الرغم من أن استنتاجًا آخر للمكتب صدر في مايو 2019 قدّر قيمة الأرض بـ 624,000 GEL والمباني بـ 72,835 .GEL ألغت محكمة النقض الحكم وأعادت القضية، مع إعادة تأكيد نظام المادتين 6 و 9 من قانون نزع الملكية: يقوم الجهة المصادرة بتقييم الأرض بالقيمة السوقية من خلال خبير مستقل، ويجوز للمالك تعيين خبير خاص به، كما يجوز للمحكمة تعيين خبير --- وتقوم المحكمة، وليس الخبير، بإجراء التقييم النهائي .

العقارات المقارنة خارج الفترة المعنية، والاستخدام المحتمل: 746-2024-as . 13 فبراير 2025. تم رفض تقرير المُقيّمين القائم على المقارنة لأن المعاملات التي استند إليها تقع خارج الفترة المعنية ولم يتسن التحقق من مصدر الأسعار؛ ويجب أن يعكس التعويض العادل الاستخدام المحتمل وليس الاستخدام الحالي فقط؛ كما أن المحكمة «ليست ملزمة فقط باستنتاجات الخبراء» بل تحدد القيمة العادلة بناءً على مجمل الأدلة.

المُقيِّم المُعين من قِبل المالك فضَّل: 455-2025-as و .366-2025-as في التقرير رقم 455-2025-as (19 يونيو 2025) تم تحديد القيمة العادلة على أساس الرقم الذي قدمه المالك وهو 62.11 GEL للمتر المربع --- 23,100 GEL لـ 1,993 متر مربع، مدعومًا بعقود بيع مسجلة لـ قطع أراضي مجاورة بسعر حوالي 8.27 GEL --- مقابل 9,532 GEL تم دفعها بالفعل؛ واستشهدت المحكمة بالتحفظ الذي أبداه المُثمن نفسه بأن التقرير يعبر عن رأي مهني في تاريخ التقييم ولا يضمن سعر البيع. وفي القضية رقم 366-2025-as (26 سبتمبر 2025)،

تم استبعاد عرض بقيمة GEL 50,040 تم استبعاده بسبب وجود أدلة على أن القطعة قد تم شراؤها بمبلغ GEL 100,000 وتم تقييمها لأغراض الرهن العقاري من قبل شركة دولية بنفس الرقم تقريبًا؛ ووصفت محكمة النقض هدف مراجعتها بأنه «القيمة العادلة والمناسبة».

البندق بسعر 90 أو 448 لاري للشجيرة الواحدة: as-2026-43 . 21 مايو 2026. قدر خبير التقييم التابع للجهة المنزوعة ملكيتها قيمة المزارع بـ 90 لاري جورجي للنبتة الواحدة، بينما قدرها الخبير المستقل التابع للمالك بـ 448 لاري؛ وحكمت محكمة الاستئناف بمبلغ إضافي قدره 75,912 لاري جورجي واعتبرت الاستئناف غير مقبول. اختلاف بمقدار خمسة أضعاف بشأن محصول بستاني، تم حله بتفضيل تقييم الخبير المستقل.

في الحالات التي لم يتم فيها البت في التقييم. أربعة قرارات صادرة عن الدائرة الإدارية في الفترة 2025-2026 تؤكد بشكل متسق أن التقييم ومبلغ التعويض لا يتم النظر فيهما في الدعوى الإدارية التي تمنح حق نزع الملكية: بموجب المادة 8(1)، يرفع أي من الطرفين دعوى مدنية. وفي القضية رقم bs-482(k-25) (29 يناير 2026)، أقرت المحكمة بأن قيود البناء في باكوريان، التي تنص على معامل مشروط قدره 4.0، «قللت من القيمة السوقية» والسيولة العقارية للقطعة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تنشر جورجيا أسبابًا أكثر قابلية للاستخدام في تقييم نزع الملكية مقارنة بأي ولاية قضائية أخرى في هذه المنطقة، والخط العام هو أن المحكمة تعامل كل تقييم --- سواء كان تقييم الدولة، أو المالك، أو مكتب التقييم الجنائي --- كدليل يجب تقييمه بدلاً من اعتباره إجابة يجب اعتمادها. وفي مرتين خلال تلك الفترة ، كان تقييم الخبير الذي عينه المالك هو الذي ساد بشكل قاطع.

Source --- يمكن الاطلاع على جميع هذه النصوص في النصوص الرسمية الصادرة عن المحكمة العليا في جورجيا (باللغة الجورجية): https://www.supremec ourt.ge/fullcase/75925/1؛ https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1؛ https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1؛ https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1؛ https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1؛ https://www.supremecourt.g e/fullcase/35010/0.

أرمينيا --- القيمة السوقية مضافًا إليها نسبة 15 في المائة وفقًا للقانون

القانون. القانون الناظم هو قانون جمهورية أرمينيا رقم HO-185-N، الذي اعتمدته الجمعية الوطنية في 27 نوفمبر 2006، ووقع عليه في 12 ديسمبر 2006، ودخل حيز التنفيذ منذ 30 ديسمبر 2006 (الجريدة الرسمية HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*، النشرة الرسمية لجمهورية أرمينيا --- 20/64.12.2006(519□□ المادة 1306). وعنوانه الأصلي --- *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*، بشأن التصرف في العقارات لتلبية احتياجات المجتمع والدولة --- تم استبداله بالقانون المعدل HO-405-N المؤرخ 24 أكتوبر 2018؛ ويحمل القانون الآن العنوان --- *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin* --- بشأن التصرف في العقارات لغرض ضمان المصالح العامة. النص الوارد هنا هو النص الرسمي الساري المفعول اعتبارًا من 17 فبراير 2026 على البوابة القانونية الحكومية arlis.am، والتي تم تعديلها مؤخرًا بموجب القانون HO-28-N المؤرخ 11 فبراير 2026. تعيد المادة 3 تأكيد الشروط الدستورية: لا يجوز التصرف إلا في حالات استثنائية ووفقًا لإجراءات ينص عليها القانون، و مقابل « *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*» --- تعويض مسبق ومكافئ. وهذا يتماشى مع المادة 60(5) من الدستور: لا يتم التصرف في العقارات لغرض ضمان المصالح العليا للجمهور إلا في حالات استثنائية ينص عليها القانون، «بشرط تعويض مسبق ومكافئ»؛ وبموجب المادة 60(4) لا يجوز حرمان أي شخص من عقاراته إلا من خلال إجراء قضائي في الحالات التي ينص عليها القانون.

ينص الإجراء الوارد في المادة 11(1) من قانون الميراث ( ) على ما يلي في جملة واحدة: يُدفع التعويض المعادل عن العقارات المُتنازل عنها، و « *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary*» --- يُعتبر المبلغ الذي يزيد بنسبة خمسة عشر في المائة عن القيمة السوقية للعقارات المُتنازل عنها معادلًا --- باستثناء الحالات التي ينص عليها القانون نفسه. وبذلك، فإن التدبير القانوني هو القيمة السوقية مضافًا إليها نسبة مئوية ثابتة، وهو الشكل الذي سجله هذا الاستطلاع في السويد وفنلندا. ويضاف إلى ذلك مبالغ قانونية أخرى. وتضيف المادة 11(1.1) (تعديل) نسبة مئوية ثانية مشروطة تبلغ خمسة عشر في المائة من القيمة السوقية --- يُستحق الدفع في غضون ثلاثة أيام بعد إخلاء العقار وتسليمه --- لمالكي العقارات وحاملي حقوق الملكية (باستثناء المرتهنين) الذين لم يعرقلوا عملية وصف العقار، وأبرموا عقد الاستحواذ (أو اعتُبروا قد أبرموه)، وأخلوا العقار في الموعد المحدد. تضيف المادة 11(3) التعويض عن انقطاع النشاط التجاري الذي يُمارس في العقار، لمدة تصل إلى عام واحد، بالمبلغ والطريقة التي تحددها الحكومة، بالإضافة إلى تدابير إعادة التوطين والدعم الاجتماعي بموجب قرار حكومي. وتدعم المادة 12 هذا النظام بقاعدة الإيداع: إذا لم يتم إبرام أي عقد في غضون ثلاثة أشهر من تقديم العرض، يجب على المشتري إيداع التعويض المكافئ بالإضافة إلى عشرين في المائة أخرى من ذلك المبلغ لدى المحكمة أو كاتب العدل قبل المضي قدماً.

تُعرِّف المادة 11(2) السوقية بأنها سعر البيع الأكثر احتمالاً الذي يتشكل في سوق مفتوحة وتنافسية بين بائع ومشترٍ على علم بما يجري، في ظل شروط تجارية عادلة وسلوك قانوني. هناك ثلاثة استثناءات تحدد القاعدة: لا تُقيَّم المنشآت غير المرخصة وغير المسجلة بموجب القانون الأرمني (المادة 11(1.4))؛ يتم تقييم الأرض بشكل منفصل باعتبارها أرضًا غير مطورة، مع تقييم الأشجار والمحاصيل والتحسينات الأخرى المرتبطة بها بشكل منفصل (المادة 11(2.4))؛ وفي المباني المتهدمة (vtarayin) المباني السكنية متعددة الشقق المهجورة ،(vtarayin) تُقيَّم المسكن (بدون الأرض) عن طريق أخذ قيمة العقار موضوع المقارنة غير المهجور في نفس منطقة التقييم وخصم ثلاثين بالمائة منها (المادة 11(3.4)) --- وهي إحدى «الحالات المنصوص عليها في القانون» التي تحدد شروط قاعدة الخمسة عشر بالمائة.

التاريخ. المادة 11(1.3): تُقدَّر القيمة السوقية لعقار موضوع التنازل «وتُحدد اعتبارًا من اليوم الذي يتم فيه إجراء التقييم» (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). والمعيار المرجعي هو الإجراء الذي يتخذه المُقيِّم نفسه، وليس قرار الحكومة أو عملية التنازل.

من يقوم بالتقييم. لا يجوز التعاقد إلا مع شخص مخول للعمل كمُقيّم بموجب قانون نشاط التقييم، على أن يطبق معايير التقييم الحكومية (المادة 11(1.3)). يتم إخطار المالك بقائمة المُقيّمين المؤهلين ويجوز له، في غضون أسبوعين، ترشيح المُقيّم المفضل لديه، والذي يجب عندئذٍ الاستعانة به؛ وفي حالة عدم التقدم بترشيح، يتم اختيار المُقيّم عشوائياً وفقاً لإجراء تحدده الحكومة (المادة 11(2)) --- إجراء الاختيار المنصوص عليه حالياً في القرار الحكومي رقم N-882 المؤرخ 18 يونيو 2026. بالنسبة للأوراق المالية، تُطبق قواعد تقييم خاصة بها، حيث تُحسب أدوات التداول في البورصة بأسعار الإغلاق؛ وفي حالة قيام كل من المشتري والمالك بإعداد تقارير، يُعتبر متوسط القيم المُبلغ عنها هو المعيار الساري (المادة 11(1.3)).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. المادة 11(4) هي استثناء حقيقي من مبدأ تجاهل المخطط، وهي ذات تأثير مزدوج: القيمة السوقية للعقارات التي يتم التصرف فيها «لا تشمل أي انخفاض أو زيادة في قيمة العقارات» تعزى إلى (أ) الغرض الذي يتم من أجله التصرف في العقارات، (ب) حقيقة التصرف فيه من أجل المصالح العامة المهيمنة، (ج) أي إجراء تمهيدي من جانب المشتري يتعلق بالتصرف، بما في ذلك الدراسة التمهيدية، أو (د) حقوق الملكية القائمة على العقارات.

التصرف الجزئي. تمنح المادة 5(2) المالك، في حالة التصرف في جزء فقط من العقار، الحق في المطالبة بالتصرف في الجزء غير المتصرف فيه في ثلاث حالات: عندما يفقد الجزء المتبقي بالنسبة للمالك الأهمية الاقتصادية أو الوظيفية التي كان يتمتع بها قبل الفصل (فصل الجزء المتبقي عن الجزء المتصرف فيه)، بغض النظر عن النسب؛ أو عندما يكون الجزء المتبقي ضئيلاً مقارنةً بالجزء الذي تم التصرف فيه --- ويُعتبر كذلك عندما يتم التصرف في ما لا يقل عن خمسة وسبعين بالمائة من المجموع؛ أو عندما تنخفض السوقية للجزء المتبقي انخفاضاً كبيراً، بنسبة لا تقل عن خمسة وعشرين بالمائة، نتيجة للتصرف الجزئي. ويجب تقديم الطلب في غضون شهرين من دخول قرار الحكومة الذي يعترف بالمصلحة العامة المهيمنة حيز التنفيذ.

ملاحظة بشأن ملف القضية. يوجد في أرمينيا ملف قضائي يتعلق باسترداد أراضي الدولة من قبل النيابة العامة --- يُذكر أنه يتضمن حكمًا صادرًا عن المحكمة الإدارية تم الإعلان عنه في 15 يونيو 2026، يقضي ببطلان التسجيل الذي تم في عام 2005 لحوالي 225 هكتارًا في تساغكادزور باسم اللجنة الأولمبية الوطنية الأولمبية الوطنية، وهو قيد الاستئناف وليس نهائياً. يتعلق الأمر بإبطال حق الملكية واسترداد الأصول، وليس التعويض عن التنازل، ويُعتبر هنا خارج نطاق هذا التقييم؛ ولم يتم التحقق منه من مصدر أولي.

أرمينيا ليست دولة عضو في الاتحاد الأوروبي؛ بل هي عضو في مجلس أوروبا وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان. ويُعتبر مقدار التعويض، كما هو الحال في جميع أجزاء هذه الدراسة، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تفصل التعليمات الأرمنية بين عملية التقييم وحساب التعويضات بوضوح غير معتاد. وتتمثل مهمة المُقيِّم في تحديد القيمة السوقية، المؤرخة بموجب إجراءاته الخاصة، بعد استبعاد كل ما أثرت به الخطة والخطوات الأولية التي اتخذها المشتري على السعر، وفقًا للمادة 11(4)؛ ثم يضيف القانون نسبة 15 في المائة، و15 في المائة إضافية مشروطة، و المبالغ التي تحددها الحكومة لتعويض توقف الأعمال. لذا يجب أن يذكر التقرير القيمة السوقية الخالصة ويترك لتُطبق عليها --- وفي حالة المصادرة الجزئية، ينبغي تحديد مقدار الانخفاض في قيمة الجزء المتبقي، لأن عتبة الخمسة والعشرين في المائة المنصوص عليها في المادة 5(2) تحول هذا الرقم إلى حق في فرض التصرف في الكل.

ملف يريفان --- الحد الأدنى في الممارسة العملية. إن أحكام التعويض ليست مجرد أحكام نظريّة. فجدول نزع الملكية الذي نشرته بلدية يريفان للتلك الفترة يدرج أحد عشر ملفًا قضائيًا متعلقًا بالتعويض، ومصادرة قطع الأراضي بالكامل، والميراث. أحدها يقدم معلومات مفيدة بشأن الحكم الذي تم تحليله أعلاه: الملف رقم 210، الرقم التعريفي المساحي 01-006-0708-0051، يتعلق بـ 2.857 مترًا مربعًا من قطعة

أرض تبلغ مساحتها 1,600، مع تحديد موعد جلسة استماع في 2 فبراير 2026. ولا يستوفي مصادرة حوالي أربعة وخمسين في المائة من القطعة أيًا من الاختبارين العدديين المنصوص عليهما في المادة 5(2): فهو أقل من نسبة 75 في المائة التي عندها يُعتبر الجزء المتبقي غير ذي أهمية، أما معيار الـ25 في المائة فيتعلق بانخفاض السوقية للجزء المتبقي، وليس بحصة المساحة المصادرة. وعلى أي حال، فقد أُضيف هذان الرقمان بموجب القانون رقم HO-28-N، الذي دخل حيز التنفيذ اعتبارًا من 17 فبراير 2026، بعد موعد جلسة الاستماع المقررة. وبالنظر إلى الجدول، كان المسار الذي يسلكه المالك للوصول إلى مصادرة القطعة بأكملها هو الفرع الأول --- أي أن الجزء المتبقي قد فقد أهميته الاقتصادية أو الوظيفية --- وهذه مسألة تتعلق بالأدلة، والتي تُعد قيمة الجزء المتبقي قبل المصادرة وبعدها الدليل الطبيعي عليها.

تساجكادزور --- رقم مساحي، وعنوان تم إرجاعه. في يونيو 2026، أبطلت المحكمة الإدارية تسجيل اللجنة الأولمبية الوطنية الأرمينية، الذي تم في ديسمبر 2005، لـ 1.225 هكتارًا عند تلفريك تساغكادزور، على أن يعود حق الملكية إلى الجمهورية عندما يصبح الحكم نهائيًا. وتبلغ القيمة المساحية للأرض حوالي 4.36 مليار درام أرميني، أي ما يعادل $ 95 مليون دولار أمريكي. ولم يتم تقدير أي تعويض: فالرقم هو القيمة المساحية، وقد تم ذكره هنا كمقياس لما سيتم إرجاعه وليس كتقييم قضائي.

Tufenkian --- قانون نزع الملكية نفسه قيد الطعن. وقد أدى مشروع «أولد يريفان» في 32 بوزاند إلى الهجوم المباشر الأبرز في تلك الفترة على القانون: رفض من الدرجة الأولى بتاريخ 25 مارس 2025، وإحالة القضية من قبل محكمة الاستئناف، ورفض الدعوى من قبل المحكمة الدستورية في ديسمبر 2025 للطعن المقدم من الشركة ضد قانون نزع الملكية، وتقديم طلب إلى المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في 26 فبراير 2026 بشأن العقارات والمحاكمة العادلة والتعويض. ولم يصدر أي حكم محلي بشأن مبلغ التعويض.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه باللغة الأرمنية في نص القانون الرسمي الساري المفعول اعتبارًا من 17 فبراير 2026 على موقع arlis.am (القانون رقم 220993)؛ والنص الأرمني هو النص المرجعي، وقد أُخذت جميع العبارات المقتبسة حرفياً منه وتم تحويلها حرفياً. تمت قراءة المادة 60 من الدستور في النص الأرمني على نفس البوابة الإلكترونية. تم تأكيد علاوة الخمسة عشر بالمائة الواردة في المادة 11(1) في النص الحالي بالعبارة (*tasnhing tokos* --- خمسة عشر بالمائة)، وكذلك الحال بالنسبة للخمسة عشر بالمائة الإضافية المشروطة الواردة في المادة 11(1.1) وزيادة الوديعة بنسبة العشرين بالمائة الواردة في المادة 12. لم يتم استخدام أي ترجمة إنجليزية رسمية . لم يتم العثور على أي قرار صادر عن المحاكم الأرمنية في الفترة 2024-2026 يفسر أحكام التعويض الواردة في HO-185-N. تستند قضايا تساغكادزور، وقائمة قضايا يريفان، و Tufenkian المذكورة أعلاه إلى تقارير وجدول زمني بلدي، وليس إلى نصوص الأحكام التي اطلعت عليها هذه الإدارة، ولا يقيّم أي منها التعويض بموجب تلك الأحكام. وتلاحظ الإدارة أن التعديلات الأخيرة (HO-28-N المؤرخة في 11 فبراير 2026؛ وقرار الحكومة رقم N-882 المؤرخ في 18 يونيو 2026 بشأن اختيار المثمن) تُظهر أن المخطط يخضع لعملية تشريعية نشطة.

المصدر --- Armenian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون هانروتيان بشأن إدارة المياه الحضرية (القانون رقم HO-185-N المؤرخ 27 نوفمبر 2006)، التسجيل الرسمي، ARLIS --- نظام المعلومات القانونية الأرمينية، \texenglish}https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest{

مصادر إضافية --- بلدية يريفان جدول المصادرة (باللغة الأرمينية): https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704eba b2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf؛ تقارير عن تساغكادزور (باللغة الإنجليزية): https://www.thearmenianreport.com/post/armenia n-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky؛ Tufenkian (باللغة الإنجليزية): https://hetq.am/en/article/180978.

نسبة 15 في المائة ثانية، وهي مشروطة: القانون رقم HO-28-N لعام 2026. ساري المفعول اعتبارًا من 17 فبراير 2026، معدلًا للقانون المتعلق بالتصرف في الممتلكات لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة العليا. وتبقى الإضافة الأساسية البالغة خمسة عشر بالمائة إلى القيمة السوقية الواردة في المادة 11(1) سارية؛ ويحدد التعديل ذلك بعبارة «باستثناء الحالات المنصوص عليها في هذا القانون». تضيف المادة 11(1.1) الجديدة نسبة خمسة عشر في المائة أخرى من القيمة السوقية كتعويض إضافي، مستحق الدفع في غضون ثلاثة أيام من إخلاء العقار وتسليمه --- بشرط ألا يعرقل المالك الوصول لإجراء محضر الوصف، أو التوقيع أو أن يُعتبر أنه وقع العقد، وإخلاء العقار في الموعد المحدد. فيما يتعلق بالمصادرة الجزئية، يُعتبر الجزء المتبقي «ضئيلًا» إذا تمت مصادرة خمسة وسبعين في المائة أو أكثر، ويجوز للمالك المطالبة بشراء الجزء المتبقي إذا انخفضت القيمة السوقية الخاصة به بنسبة خمسة وعشرين في المائة أو أكثر.

وحق المالك في ترشيح المُقيِّم. ويمنح القانون نفسه المالك مهلة أسبوعين، بعد الإخطار وقبل اختيار المُقيِّم، لترشيح مُقيِّم يجب التعاقد معه بعد ذلك؛ وإلا يتم اختيار المُقيِّم وفقًا لإجراء حكومي، تم تحديده بموجب القرار الحكومي رقم N-882 المؤرخ 18 يونيو 2026، والذي يدخل حيز التنفيذ بعد خمسة أشهر من نشره رسميًا في 19 يونيو 2026. وهذا ليس مجرد قرعة. يقوم برنامج لجنة السجل العقاري باختيار خمسة مقيمين عشوائياً من السجل؛ وتُحجب هوياتهم عن بعضهم بعضاً؛ ويُمنح كل منهم ثلاثة أيام عمل لتقديم عرض سعر مختوم؛ و يقوم البرنامج بتعيين من يقدم أقل عرض، مع إجراء السحب العشوائي فقط بين العروض المتساوية في أدنى سعر. ولا يجوز إجراء التقييم إلا للأشخاص المؤهلين بموجب قانون نشاط التقييم.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد قامت أرمينيا بما لم تحاول أي سلطة قضائية أخرى في هذا الاستطلاع القيام به: فقد فرضت زيادة قانونية ثانية تُضاف إلى الأولى وجعلتها مشروطة بتعاون المالك، كما منحت المالك حق الاختيار الأول في تعيين المُقيِّم. الأول يحول جزءًا من التعويض إلى مدفوعات تحفيزية؛ والثاني يرد على الشكوى التي سُمعت في كينيا وجورجيا وتركيا على حد سواء --- وهي أن المُقيّم تابع للسلطة المُصادرة. أما الحل البديل فلا يعالج المشكلة بشكل جيد: فالقائمة المختصرة العشوائية تُزيل خيار الجهة المُستحوذة، لكن تعيين أقل عرض مغلق يؤدي إلى الاختيار على أساس الأجر، والمُقيّم الذي يتم اختياره لكونه أرخص لا يُعتبر بذلك مستقلاً أو دقيقاً.

Source --- القانون رقم HO-28-N والقرار الحكومي رقم N-882، نظام المعلومات القانونية الرسمي (متوفر باللغة الأرمنية): https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest و https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest.

أذربيجان --- أعلى سعر من بين سعر السوق وسعر الاستعادة، في تاريخ الجرد

النص القانوني. القانون الناظم هو قانون جمهورية أذربيجان رقم IIIQ-987 المؤرخ 20 أبريل 2010، *Torpaqların dövlət ehtiy-acları üçün alınması haqqında «Azərbaycan»* --- بشأن مصادرة الأراضي لتلبية احتياجات الدولة --- نُشر في صحيفة « 114 بتاريخ 27 مايو 2010؛ والنص الموحد الوارد هنا هو النسخة السارية المفعول على البوابة الرسمية e-qanun.az (الإطار 19613، الحالة ``ساري المفعول"). وهو قانون مكون من 83 مادة ينظم عملية الاستحواذ بأكملها. ويستند هذا القانون دستوريًّا إلى المادة 29(IV) من الدستور: لا يجوز حرمان أي شخص من عقاراته دون قرار قضائي، ولا يُسمح بالتصرف في العقارات لاحتياجات الدولة أو المصلحة العامة ``إلا بشرط التعويض المسبق والعادل عن قيمتها" (*əyalnız qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti il*). وتنظم المادة 9.157 من القانون المدني كل عملية مصادرة بموجب قانون عام 2010 وتقصرها على قائمة محددة من الأغراض (الطرق ووسائل الاتصال ذات الأهمية الوطنية، وأمن الحدود، ومنشآت الدفاع والأمن، والتعدين ذي الأهمية الوطنية، وتوسيع الموانئ، والمطارات).

الإجراء. المادة 1.54: يجب دفع تعويض عادل (*dalətli kompensasiyə*) لكل شخص متضرر من المصادرة بموجب القانون؛ وبموجب المادة 2.54، يُدفع هذا التعويض على نفقات المشروع الذي يستلزم المصادرة. تنص المادة 55 على طريقتين: سعر السوق للأرض بموجب المادة 58؛ أو، في حالة عدم وجود سوق للأراضي في المنطقة (أو إذا كان السوق ضعيفًا جدًّا بحيث يتعذر تحديد سعر سوقي حقيقي)، أو في حالة منح أرض بديلة، فإن سعر الاسترداد بموجب المادة 59. وحيثما يمكن تطبيق الطريقتين، «تُطبق الطريقة التي تعطي السعر الأعلى للأرض» (المادة 2.55). تسرد المادة 56 العوامل التي يجب أخذها في الاعتبار، وتبدأ بمبدأ التعويض --- يجب أن يكون التعويض بحيث لا يصبح المشردون في وضع أسوأ، من حيث العقارات ووسائل العيش والدخل ومستويات المعيشة، مما كانوا عليه من قبل --- وتستمر التضخم، والسعر السوقي المنصوص عليه في المادة 58، والأضرار الناجمة عن الفصل عن العقارات في حالة مصادرة جزء منها فقط (4.1.56)، والأضرار التي تلحق بالعقارات الأخرى أو دخله الحقيقي (5.1.56)، وجميع تكاليف الإزالة والخسائر (6.1.56). تضيف المادة 63 التعويض عن الإزعاج (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين) (التكاليف القانونية وتكاليف المسح والتقييم، ونقل الماشية، وخسائر الدخل والمدفوعات الانتقالية، وإعادة التدريب، واستبدال إمدادات الغذاء)؛ تضيف المادة 66 تعويضاً عن المشقة في حالة مصادرة مسكن، بنسبة تتراوح بين خمسة وعشرة في المائة من إجمالي التعويض، تتدرج حسب سنوات إقامة المطالب (خمسة في المائة لمدة خمس سنوات ترتفع إلى عشرة في المائة بعد عشر سنوات)؛ تضيف المادة 1.72 فائدة بسعر الفائدة المعمول به في البنك المركزي زائد نقطة مئوية واحدة من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد أو الإيداع.

تُعرِّف المادة 1.58 السعر السوقي بأنه السعر المحتمل الذي تُباع به الأرض، بحالتها في تاريخ الجرد، من بائع راغب إلى مشترٍ راغب في السوق المفتوحة. وتجعل المادة 2.58 عملية التحديد آلية: متوسط أعلى ثلاثة أسعار واردة في عقود البيع الموثقة للعقارات الموضوعة للمقارنة خلال الأشهر الثلاثة السابقة لتاريخ الجرد، مستمدة من نطاق 100 متر من الأرض المعنية، مع توسيع النطاق إلى 250 ثم 500 مترًا في حالة عدم وجود سوق هناك، وفي حالة عدم توفر ذلك من المنطقة أو المدينة (المادتان 3.58 و 4.58). سعر الاستعادة الوارد في المادة 59 هو مقياس لتكلفة الاستبدال --- أرض مكافئة تم رفع جودتها إلى نفس المستوى، أو مسكن أو مبنى مكافئ، بالإضافة إلى تكاليف الإزالة، والتسجيل، والتصميم، والمقاول --- وتنص المادة 4.59 تنص على عدم خصم الاستهلاك، وأن « قيمة المنفعة العامة التي سيتم الحصول عليها نتيجة المصادرة لا تُخصم من قيمة العقارات المصادرة» --- وهي قاعدة صريحة بعدم المقاصة ضمن تدبير التعويض.

التاريخ. ويستند التقييم طوال الوقت إلى *siyahıya alınma tarixi* --- تاريخ الجرد (التعداد) لعقارات الاستحواذ: الحالة في ذلك التاريخ (المادة 1.58)، والعقارات المقارنة من الأشهر الثلاثة السابقة له (المادة 2.58)، واستبعاد التحسينات التي أُجريت بعده (المادة 5.1.57).

ما لم يُؤخذ في الحسبان. تستبعد المادة 1.57 من تقدير التعويض: درجة إلحاحية المصادرة (1.1.57)؛ ورفض الشخص المتضرر إخلاء المكان (2.1.57)؛ `` انخفاض سعر الأرض الذي قد ينشأ عن استخدامها في المستقبل" (3.1.57) و``الزيادة في سعر الأرض التي قد تنشأ عن

استخدامها في المستقبل" (4.1.57) --- استبعاد في الاتجاهين لـ التأثيرات المتعلقة بالقيمة الناجمة عن الاستخدام المقصود؛ والنفقات المتعلقة بإعادة البناء والإضافات الأخرى على الأرض بعد تاريخ الجرد، باستثناء صيانة الهياكل القائمة ومواصلة الزراعة (5.1.57).

من يقوم بالتقييم. لجنة تقييم (*qiymətləndirmə komissiyası*) التي تم إنشاؤها بموجب قرار الاستملاك تقوم بجمع وتحليل الأدلة المتعلقة بسعر السوق وسعر الاستعادة للأرض المستولى عليها والأراضي المجاورة لها، وتكلف مقيّمًا مستقلًا يتم اختياره من خلال إجراء تنافسي (المادة 4.1.23)، وتقيّم مقترحات المقيّم ورأي السلطة الإشرافية --- التي قد توصي بتعديل السعر المقترح بالزيادة أو النقصان لمواءمته مع السوق (المادة 2.24) --- وتقرر التعويض لكل شخص متضرر، مع تحديد السعر السوقي لكل عقار على حدة (المادة 5.1.23). تُحال النزاعات والشكاوى إلى المحاكم بموجب المادتين 52 و 75-76.

المصادرة الجزئية والأراضي المجاورة. ويُعد الضرر الناجم عن الفصل عن الأرض المحتفظ بها عاملاً إلزامياً في التقييم (المادة 4.1.56) ، وتضيف المادة 60 قاعدة خاصة في الحالات التي يُستخدم فيها الجزء المتبقي في إنشاء الطرق والمصارف والجدران والجسور والأعمال المماثلة. تمنح المادة 61 الجهة المُستحوذة الخيار، في الحالات التي يكون فيها التعويض المطالب به عن الجزء مساوياً لسعر الاستحواذ على الكل أو يتجاوزه، بأن تقرر الاستحواذ على الجزء المتبقي أيضاً. وتوسع المادة 62 نطاق التعويض ليشمل الأشخاص الذين تتضرر أراضيهم المجاورة (التي لم يتم مصادرة أي جزء منها) جراء أعمال البناء أو القيود القانونية المرتبطة بالأعمال --- التأثير الضار (تعويض عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك) دون مصادرة.

ملاحظة بشأن صحة العنوان. في 18 مايو 2026، أصدرت الدوائر المدنية والتجارية التابعة للمحكمة العليا، التي اجتمعت بشكل مشترك بموجب المادة 418-1 من قانون الإجراءات المدنية بهدف توحيد الممارسات، حكماً (rardadəq) رقم 02/2026 بشأن حسن نية الأطراف الثالثة التي تكتسب حقوقًا عينية في العقارات (حقوق في الشيء نفسه، صالحة تجاه الجميع --- الملكية، الرهن العقاري، الارتفاق --- على عكس الحقوق التعاقدية) --- مشكلة سلسلة التسجيل المزورة: انتقلت ملكية شقة من يد مالكها بموجب توكيل مزور، ثم أعيد بيعها مرتين. وكما ورد في الحكم: يجب على المحاكم، بغض النظر عن المرافعات، فحص صحة المعاملات التي يستند إليها قيد السجل؛ ولا يجوز للمالك الحقيقي الطعن في العقود اللاحقة إلا باعتبارها باطلة (*uydurma əqd*، المعاملة الوهمية بموجب المادة 1.340 من القانون المدني)، و يُثبت الطابع الوهمي من خلال دلائل تُوزن مجتمعة، حيث نادرًا ما تكفي دلالة واحدة بمفردها --- القرابة، أو الصداقة، أو التبعية بين الأطراف، وسعر أقل بكثير من القيمة السوقية الحقيقية دون سبب، وعدم فحص العقار، وعدم التسليم مع بقاء الأصل في حوزة المالك الأصلي، والوسائل غير المتوافقة مع السعر، والسلبية الإجرائية (الفقرتان 43-44). لا يفقد المكتسب اللاحق الحماية إلا إذا كان السجل يتضمن اعتراضاً أو إذا كان على علم، أو إذا كان يجب اعتبار أنه على علم بناءً على الأدلة، بأن القيد كان خاطئاً (الفقرة 70)؛ يحتفظ المشتري الحقيقي الذي دفع ثمنًا مقابلًا بالاعتماد على السجل بالملكية، ويكون سبيل الانتصاف المتاح للمالك المُجرّد من ملكيته هو المطالبة بالتعويض عن الأضرار من المزور، والمشتري الأول، وفي الحالة المناسبة ، كاتب العدل (الفقرات 99-104)، حيث يكون كاتب العدل مسؤولاً بشكل مشترك ومفرد مع المخالفين الآخرين إذا ثبت تقصيره المهني. ولا يحمي حسن النية عمليات حيازة العقارات المشتركة بين الزوجين التي تم التصرف فيها دون الحصول على الموافقة المطلوبة (المادة 6.225 من القانون المدني)، أو عمليات الحيازة بموجب تسجيل مزدوج، أو الأشياء غير المتاحة للملكية الخاصة مثل المناطق الطبيعية المحمية بشكل خاص، أو عمليات الحيازة المجانية مثل الهدايا (الفقرة 74). وتشير الإدارة إلى أن شكل الحكم هو حكم توحيد جماعي مشترك، وليس قراراً من الجلسة العامة، وتاريخه هو 18 مايو 2026 --- وتصف الوثائق التي تم تعميمها تحت عنوان «توجيهات الجلسة العامة لشهر يونيو 2026» هذا الصك.

مذكرة ستراسبورغ. في قضية «مامادوفا ومامادوف ضد أذربيجان»، رقم 31618/18، قضت إحدى غرف القسم الثالث في 24 مارس 2026 بحدوث انتهاك للمادة 1 من البروتوكول رقم 1 حيث تم هدم شقة المدعيين في باكو عام 2016 استنادًا إلى رأي بـ«تدهور حالتها بشكل طارئ»، دون موافقتهما ودون أي إجراء قانوني محدد يجيز الهدم الإجباري للعقارات الخاصة: فقد كان هذا الحرمان يفتقر إلى أساس قانوني. وقد حكمت المحكمة بتعويض مالي قدره 126,000 يورو وتعويض غير مالي قدره 3,000 يورو بشكل مشترك. وتتعلق هذه القضية بمدى قانونية الإجراء، وليس بتقييمه ، وتُذكر فقط في سياق الحرمان من العقارات.

أذربيجان ليست دولة عضو في الاتحاد الأوروبي؛ بل هي عضو في مجلس أوروبا وطرف في الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان. ويُعتبر مقدار التعويض، كما هو حاله في جميع أجزاء هذه الدراسة، مسألة تخضع للقانون الوطني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. التعليمات الأذربيجانية تتسم بطابع آلي بدرجة غير معتادة في هذا الاستطلاع: فالسعر السوقي ليس رأياً في القيمة بل متوسط أعلى ثلاث معاملات عقارية موضوعة في المقارنة ضمن نطاق نصف قطر قانوني وفترة ثلاثة أشهر قبل تاريخ الجرد، أما سعر الترميم البديل فهو حساب لتكلفة الاستبدال مع احتساب الاستهلاك وترك فائدة المشروع التي تُترك صراحةً لصالح المالك، ويتم حسم المقياسين من خلال قاعدة «الأعلى» المنصوص عليها قانونًا. ولذلك، يتركز تقدير المُقيّم على اختيار المعاملات الموثقة وقابليتها للمقارنة،

وعلى تجاهل الاستخدام المستقبلي في الاتجاهين وفقًا للمادة 57، وعلى الإضافات التي يجب الإبلاغ عنها بشكل منفصل --- الاضطراب، ومدفوعات التعويض عن المشقة التي تتراوح بين خمسة إلى عشرة في المائة، والفائدة --- ولا يدخل أي منها في رقم القيمة.

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة الأحكام الواردة أعلاه في النص الموحد باللغة الأذربيجانية على موقع e-qanun.az (الإطار 19613؛ تم اقتباس المقاطع حرفياً)، إلى جانب الدستور (الإطار 897، المادة 29) والقانون المدني (الإطار 46944، المواد 9.157، 6.225، 1.340--2.340) على نفس البوابة. تمت قراءة قرار التوحيد رقم 02/2026 المؤرخ 18 مايو 2026 في ملف PDF الرسمي الذي نشرته المحكمة العليا (.supremecourt.gov.az) تم التحقق من مقال مامادوفا ومامادوف على HUDOC (البند 001-249209). تم استبعاد البنود المتداولة في مذكرة الخبرة المؤرخة في 28 أكتوبر 2025 ومذكرة المدعى عليه الصحيحة المؤرخة في 17 ديسمبر 2025 وإحصائيات مجلد السجل العقاري باعتبارها خارج نطاق البحث.

المصدر --- Azerbaijani, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قانون جمهورية أذربيجان بشأن مصادرة الأراضي لأغراض احتياجات الدولة (رقم IIIQ-987، 20 أبريل 2010)، النص الموحد، e-qanun.az, \textenglish}https://e-qanun.az/framework/19613{

ستراسبورغ بشأن التقييم المحلي غير المبرر. لم تنشر أذربيجان أي سوابق قضائية محلية متعلقة بالتقييم خلال تلك الفترة، لكن المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان بتت في حوالي خمس عشرة قضية هدم في باكو خلال عامي 2025 و2026، وتشكل هذه القضايا مجتمعة نقدًا قضائيًا مستمرًا لطريقة تحديد القيمة. والعيب المتكرر هو نفسه: تقوم محكمة محلية باستبدال رقم --- عادةً AZN 1,500 للمتر المربع، أو رأي من السجل الحكومي من صفحة واحدة --- بتقرير خبير مسبب، دون توضيح السبب. في قضية إسلام زاده، تم تجاهل المبلغ الذي حددته المحكمة بـ AZN 6,107 للمتر المربع و المبلغ الذي قدمه المدعي البالغ 6,248 لصالح بيان من صفحة واحدة بقيمة يتراوح بين 1,800 و2,000؛ وفي قضية مامادوف، تم تخفيض الحكم الصادر في الدرجة الأولى البالغ AZN 354,000 عند الاستئناف إلى 107,360 بسعر 1,600 للمتر المربع دون تحديد التقرير الذي استند إليه؛ وفي قضية عليفا، طبقت المحكمة بنفسها التقرير القضائي السابق الذي حدد السعر بـ3,180 بدلاً من رأي لاحق تراوح بين 1,500 و1,900 لم يتضمن أي منهجية.

ولكن يجب أن يكون تقرير مقدم الطلب مقنعًا أيضًا. المحكمة لا تتصرف بشكل عشوائي، وفي هذه القضايا يجب الفصل بين ما قامت به المحاكم المحلية وما قامت به محكمة ستراسبورغ. وبشكل نيال، رفضت محكمة الاستئناف في باكو تقرير مقدم الطلب البالغ 3.4 مليون أزني باعتباره «غير واقعي» ومنحت 1,500 أزني للمتر المربع واحدة؛ ووجدت المحكمة أن ذلك غير مبرر، ثم في مرحلة التعويض العادل نفسها رفضت اتباع التقرير، الذي كان يشير إلى فبراير 2008 وليس إلى تاريخ الحرمان ولم يوضح كيف تم التوصل إلى هذا الرقم، ومنحت تعويضاً قدره 50,000 يورو. وفي قضية «عليف وآخرون»، كانت المحاكم المحلية هي التي أخذت الرقم الذي حددته المحكمة للمبنى والرقم الذي قدمه المدعون للأرض؛ وانتقدت المحكمة هذه المحاكم لاعتمادها جزءًا واحدًا من تقرير المدعين وتجاهل الجزء الآخر دون أسباب، و قامت هي نفسها بإبطال التقرير نفسه، المؤرخ في يناير 2011، لأن ذلك لم يكن تاريخ الحرمان، ومنحت تعويضًا قدره 75,000 يورو. وفي قضية عبد الله إيفا، استبعدت محاكم غانجا التقارير الخاصة لأن المُقيّم لم يكن لديه «تفويض خاص» --- وهو شرط قال مقدمو الطلب إنّ его قد أُلغي في عام 2007؛ وقد قضت المحكمة بأن الحرمان غير قانوني ومنحت تعويضًا قدره 53,000 يورو، آخذةً في الاعتبار ، من بين أمور أخرى، تقرير المدعين بشأن المبنى الثاني. وفي قضية مامادوفا، طالب المدعون أيضًا بنسبة عشرين في المائة إضافية، بموجب المرسوم الرئاسي رقم 689 المؤرخ 26 ديسمبر 2007: فقد وجدت أن عملية الهدم، التي نفذتها تعاونية لبناء المساكن، لم تكن لأغراض الدولة، ورفضت المحكمة المطالبة بالتعويض الإضافي لأن الأحكام التي استند إليها تتعلق بنزع الملكية لأغراض الدولة، ولم يثبت المدعون صلة ذلك بالقضية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد هذا أكبر مرجع مرجعي في هذه المسألة بشأن العوامل التي تجعل تقرير التقييم يصمد أمام التدقيق القضائي، وهو مرجع سلبي تمامًا --- فهو بمثابة قائمة بما يؤدي إلى رفض التقرير. تاريخ خاطئ، أو غياب المنهجية، أو مؤلف غير مؤهل، أو رقم دون أساس محدد. يجب على المُقيّم الذي لا يقرأ أي شيء آخر في هذه الحلقة أن يقرأ الفقرة المتعلقة بأذربيجان، لأن ستراسبورغ قامت بمهمة تحديد، لكل حالة على حدة، الحد الأدنى الذي يجب أن يحتويه التقرير ليكون ذا قيمة على الإطلاق.

https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182

Source --- (عليفا)؛ https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848 (شركة نيال)؛ https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849 (عبد الله إيفا)؛ https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209 https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960(مامادوفا)؛ https: //hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077 https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845(عليف وآخرون). تم الإبلاغ عن قضيتين جورجيتين ولم يُبت فيهما بعد: شركة «باريساخو» المحدودة، رقم 54869/22، وشركة «ناريكالا» المحدودة، رقم 32118/23.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

جورجيا --- بوليصة التأمين لا تُعد دليلاً على القيمة السوقية. الغرفة الإدارية، 21 مايو 2025. بالنسبة لقاعدة ضريبة الممتلكات، كان المراجع قد اعتبر القيمة المذكورة في بوليصة التأمين الخاصة بالمالك هي القيمة السوقية. وقضت المحكمة بخطأ ذلك: فقد تم شراء العقار بشرط تقييد استخدامه لأغراض مدرسية لمدة عشرين عامًا، وكان قد طُلب من دافع الضرائب تقديم تقرير خبير مختص بالقيمة السوقية بدلاً من ذلك. فمبلغ التأمين يجيب على سؤال مختلف --- وهو تكلفة إعادة التأهيل --- والقيود التي تلزم الاستخدام تلزم القيمة.

ملاحظة تحقق. تتجه أرمينيا إلى فرض ضريبة على العقارات بناءً على «القيمة الكاداسترالية المقاربة للقيمة السوقية» بالكامل اعتبارًا من عام 2026، بموجب الخطة التدريجية التي سُنَّت في عام 2020؛ ولم يتم العثور على أي قرار قضائي من تلك الفترة. ولم يُعثر على أي معلومات في أذربيجان بشأن التقييم الضريبي.

Source --- (bs-98(2k-24، النص الرسمي (مقروء باللغة الجورجية): https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

جورجيا --- خمسة في المائة من القيمة السوقية، تم رفضه مجدداً. الحكم رقم 1/2/1901 الصادر في 26 مارس 2026. لم يُقبل الالتماس، لكن المحكمة الدستورية مارست صلاحيتها الخاصة بإبطال، اعتباراً من 1 يوليو 2026، الجملة الثالثة من المادة 3(3) من قواعد المزاد القسري --- «في المزاد المتكرر الثاني، يكون السعر الابتدائي خمسة في المائة من القيمة السوقية المحددة في قانون التقييم» --- لأنها كررت قاعدة كانت المحكمة قد أبطلتها بالفعل في عام 2019. ويشير التبرير إلى أنه لا توجد قاعدة تلزم المُقيّم بأخذ حقوق الأطراف الثالثة الانتقالية في الاعتبار، وأن مثل هذه الرهونات تقلل من القيمة السوقية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن تحديد الحد الأدنى القانوني للمزاد عند خمسة في المائة من القيمة المُقيّمة هو المثال الأكثر تطرفاً على النمط الذي تتتبعه هذه المسألة من بنما إلى تشيلي إلى البرتغال --- حيث يُستخدم رقم رسمي كحد أدنى. وقد قضت المحكمة الدستورية في جورجيا الآن ببطلان نفس الحكم مرتين، وفي المرة الثانية اضطرت إلى اللجوء إلى سلطة محفوظة للقواعد التي سبق إعلان بطلانها.

جورجيا --- والجهة التنظيمية المسؤولة عن تحديد من يحق له إجراء التفتيش. عدلت أوامر البنك الوطني الصادرة في مارس ويونيو 2025 التوجيهات المتعلقة بتقييم العقارات للبنوك التجارية: حيث لا يجوز لمساعد المُقيِّم إجراء التفتيش إلا بالنسبة للقروض التي تصل قيمتها إلى 150,000 GEL، وارتفع هذا الحد إلى 200,000 اعتبارًا من يوليو 2025؛ أما بالنسبة للقروض التي تتجاوز هذا المبلغ، فيجب على المثمن المسؤول إجراء الفحص شخصيًا، وإلا فإن العقار يجب إعادة تقييمه. وفي قضية دستورية ذات صلة، أبلغ البنك الوطني المحكمة، بصفته صديق المحكمة، أن المؤسسات الائتمانية الخاضعة للرقابة «تقيّم الضمانات العقارية بأقل من قيمتها السوقية» عند إقراض الأفراد --- وهو ما يمثل إقرارًا رسميًا من الجهة الرقابية بأن تقييمات الإقراض متحفظة عن عمد.

أذربيجان --- سعر أقل بكثير من سعر السوق كدليل على الصفقة الوهمية. قررت الجلسة العامة المنعقدة في 20 يونيو 2025 أن «الاختلاف الحاد بين المبلغ الممنوح كقرض بموجب عقد البيع ومتوسط سعر السوق للعقار» يشير إلى بيع صوري يخفي ضمانًا للقرض، مع شروط إعادة الشراء التي لا تكون سارية إلا إذا تم توثيقها. وأضافت الدوائر المدنية والتجارية بالمحكمة العليا في مايو 2026 أن البيع «بسعر أقل بكثير من القيمة السوقية الحقيقية دون أسباب معقولة» هو مؤشر على صفقة وهمية، لكنه لا يكفي بحد ذاته.

Source --- المحكمة الدستورية لجورجيا 1/2/1901: https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474؛ أوامر البنك الوطني، الجريدة الرسمية: https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764؛ المحكمة الدستورية الأذربيجانية: https://constcourt.gov.az/az/decision/1520؛ هيئات المحكمة العليا: https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

أرمينيا --- كل تقرير يجب أن يُسجل في السجل، وإلا فلا يُعتبر تقريرًا. تم إقرار خمسة تعديلات على قانون أنشطة التقييم في الفترة ما بين أكتوبر 2025 ويوليو 2026، ويُعد التعديل الأخير هو الأهم. القانون HO-286-N ينشئ «مهمة تقييم» قانونية وبرنامج تسجيل إلزامي عبر الإنترنت: يجب إدخال المهمة في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ العقد، ويُدرج كل تقرير عقاري يتم إدخاله ويُمنح رمز تعريف، ويتحمل المُقيّم المسؤولية عن البيانات --- ولا يمكن استخدام التقرير الذي لم تُدخل بياناته على الإطلاق كتقرير تقييم. ويؤدي تعليق الشهادة إلى تقييد الوصول إلى النظام. لم يدخل القانون حيز النفاذ بعد: فقد تم اعتماده في 18 يونيو 2026 ونُشر رسميًا في 10 يوليو 2026، ويصبح ساري المفعول بعد عام من نشره، أي في 11 يوليو 2027.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه هي الأداة الأقوى في هذا الشأن لضمان قابلية التقييم للتتبع: فهي ليست معيارًا يجب على المُقيّمين اتباعه، بل سجل يُعتبر التقرير لاغياً في حالة عدم وجود قيد فيه. وبالمقارنة مع الإجراءات التأديبية البولندية والمحكمة الهولندية، يتضح أن هذه الجهات الثلاث تتفق جميعها على مسألة التتبع --- حيث تجعل أرمينيا، اعتبارًا من يوليو 2027، التتبع شرطًا لوجود الوثيقة.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي شيء في جورجيا: لا يرد في «الجريدة التشريعية» أي قانون خاص بالمثمنين أو قرار صادر عن الهيئة التنظيمية يعود إلى عامي 2025-2026، والصكوك الوحيدة التي تتناول التقييم هي الأوامر المصرفية المذكورة في قسم «الإقراض» أعلاه. ولم يتم العثور على أي شيء في أذربيجان.

Source --- القانون رقم HO-286-N والتعديلات الأربعة السابقة عليه، نظام المعلومات القانونية الرسمي (باللغة الأرمينية): https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest ؛27815 https://www.arlis.am/hy/acts/2.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة التحقق. تمت قراءة نصي قرارين صادرين عن المحكمة العليا الجورجية في عام 2026 بشأن تقسيم العقارات المكتسبة أثناء المعاشرة وبشأن العقارات المشتركة؛ ولا يتضمن أي منهما حكمًا بشأن تقييم المسكن. ولم يتم العثور على أي شيء في أرمينيا أو أذربيجان.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

جورجيا --- التقسيم العيني مستحيل، ولا يوجد دليل على عكس ذلك. 8 مايو 2026. تم إنهاء الملكية المشتركة لعقارين عن طريق المزاد، بعد أن خلص خبير عيّنته المحكمة إلى أن التقسيم العيني مستحيل، و لم يقدم المالكون المشتركون أي دليل مضاد. يقع عبء الإثبات على الطرف الذي يرغب في تقسيم العقارات بدلاً من بيعها، وهو عبء إثبات، وليس مجرد حجة.

Source --- as-2025-572: https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

جورجيا --- ثلاثون في المائة بقيمة 2,092,533 لاري، وفقًا لتقرير التدقيق المقدم من المدعي. 1 أبريل 2026. عند خروج أحد الشركاء من شركة ذات مسؤولية محدودة، تم تحديد قيمة حصة تبلغ ثلاثين في المائة بمبلغ 2,092,533 لاري جورجي وفقًا لتقرير التدقيق المقدم من المدعي، مقابل تقرير منافس من المدعى عليهم، والذي قدر نفس الحصة بمبلغ 810,230 لاري جورجي؛ وكان الاستئناف غير مقبول. ويحدد الحكم الأصول على النحو التالي: اشترت الشركة ثلاث قطع أراضي في يناير 2013 لإنشاء مشروع تجاري، وقطعة رابعة في وقت لاحق من ذلك العام. ويرتكز القرار على الاختيار بين تقريري التدقيق ولا يتطرق إلى كيفية تقييم الأراضي في كلا التقريرين.

Source --- as-2025-1464: https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

أذربيجان --- السعر السوقي في الحالات التي لم يتم فيها الاتفاق على أجر. قرار الجلسة العامة رقم 10 المؤرخ 7 يوليو 2026، بشأن النزاعات المتعلقة بعقود العمل، يحدد الحالات التي تكون فيها عملية التقييم ضرورية. في حالة الاتفاق على الأجر، لا يلزم الاستفسار عن السعر السوقي ولا تعيين خبير. أما في حالة عدم الاتفاق، فإن «الأجر العادي» يعني متوسط السعر السوقي في وقت الأداء، وعلي المحاكم أن تطلب الأدلة وتعيّن خبيرًا. أما الأعمال الإضافية غير المصرح بها التي استفاد منها العميل، فيتم دفع ثمنها بمتوسط أسعار السوق بموجب مبدأ الإثراء غير المشروع، وعند إنهاء عقد بمبلغ مقطوع، قد يكون المعيار هو تكلفة إتمام العمل.

جورجيا --- تقرير الخبير الذي لم يُدحض. 16 فبراير 2026. فيما يتعلق بالأضرار التي لحقت بشقة جراء مياه الصرف الصحي، تم تأييد اعتماد محكمة الاستئناف على تقرير خبير تقييم مستقل: فاستنتاج الخبير يُعد نوعًا من الأدلة، ولم يتمكن الخصم من دحضه. وعلى النقيض تمامًا من نهج نزع الملكية الجورجي --- حيث تزن المحكمة بين التقارير المتنافسة، فإن التقرير الوحيد الذي لم يُطعن فيه هو الذي يحسم الأمر.

Source --- قرار الجلسة العامة رقم 10 (باللغة الأذربيجانية): https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf؛ as-2025-1068: https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1.

حالة التغطية والإكمال

هذه هي الحلقة الأساسية الخاصة بمنطقة جنوب القوقاز. وقد تمت مراجعة جميع الأطر القانونية الثلاثة مقابل المصادر الأولية في هذا العدد؛ وحيثما يتم ذكر قرار قضائي، يُشار إلى مصدره وأي قيود على التحقق منه في موضع الاستخدام. لم يتم استعراض أي ولاية قضائية أخرى في القوقاز: جورجيا وأرمينيا وأذربيجان هي الدول الثلاث ذات السيادة في المنطقة، بينما يقع شمال القوقاز تحت سيادة روسيا، كما هو مذكور أعلاه.

القضايا القضائية الحديثة في الشرق الأوسط& وشمال أفريقيا: الجزائر، مصر، العراق، إسرائيل، الأردن، الكويت، المغرب، عُمان، قطر، المملكة العربية السعودية، تونس، Tü تركيا، الإمارات العربية المتحدة

ترجمة AI إلى الإنجليزية من العربية والتركية والفرنسية والعبرية

يتم تمييز كل مادة مترجمة وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان استخدامها.

The Valuation Engineer • أحكام المحاكم الحديثة

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

DOI: 10.67330/jphmet43

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة تقييم الحقوق في العقارات في جميع أنحاء الشرق الأوسط وشمال أفريقيا: التنظيمات المعمول بها في المنطقة بشأن ممارسات التقييم، ومكانة تقرير المُقيِّم أمام المحاكم، والرسوم المفروضة على حيازة الأراضي، و--- التي تشغل معظم الصفحات التالية --- الاستحواذ الإجباري، نزع الملكية، استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُسمى «حق الملكية العليا» (أو «نزع الملكية») في الولايات المتحدة، وكيفية تحديد التعويض عن ذلك. ويعكس توزيع الأوزان ما يُنشر في المنطقة بدلاً من وجهة نظر حول ما يهم فيها.

هذه هي الدفعة الأساسية الخاصة بالشرق الأوسط وشمال أفريقيا، والتي تشمل الدول العربية في كل من غرب آسيا وشمال أفريقيا، بالإضافة إلى تركيا (ürkiye) وإسرائيل.

إسرائيل ليست دولة عربية ولا تندرج ضمن الفئة التي يصفها الجملة السابقة. وقد تم تناولها هنا لأن البديل --- أي عدم إدراجها في أي فئة

على الإطلاق، أو إدراجها في فئة أوروبية استناداً إلى أصلها القانوني --- سيكون أسوأ، و لأن قراراتها في الفترة 2025--26 بشأن الممتلكات التي يتم تقييمها تتناول بشكل مباشر مشاكل نزع الملكية التي تهيمن على أقسام هذه المنطقة. كما يتم تناول العراق، وهو دولة عربية، ولا يحتاج إلى مثل هذا التوضيح.

كلمة عن حدود المنطقة، حيث يفضل القسم أن يذكر اختياره بدلاً من ترك الأمر للقارئ ليستنتجه بنفسه. فمصر تمتد عبر قارتين والمغرب يقع بالكامل في أفريقيا؛ ولا يندرج أي منهما ضمن «الشرق الأوسط» وفقاً للتفسير الجغرافي الصارم، ونادراً ما يُصنف المغرب ضمنه في أي تفسير. تم تناول المغرب لأن المبدأ المنظم لهذا الجزء ليس الحدود القارية بل الحدود القانونية واللغوية: فقوانينه تُنشر باللغة العربية، ومشاكل التعويض عن نزع الملكية --- التي تهيمن على هذا الجزء --- هي المشاكل المعروفة التي تواجهها المنطقة. تم تحديد المواد المتعلقة بمصر في سياق بحث باللغة العربية أُجري لولايات قضائية أخرى، وتم الاحتفاظ بها عن قصد؛ وتوضح الملاحظة الواردة في قسم مصر هذا الموقف. إن تجميع هذه الولايات القضائية مع دول الخليج والشرق الأدنى ينتج عنه مقارنات قد يقطعها التقسيم القاري. ومن بين الدول العربية التي شملها الاستعراض، تشترك القوانين المدنية في أصل مشترك؛ أما القانون المدني لـ Türkiye، الذي ينحدر من سلالة سويسرية، فيتميز عن البقية. تمت دراسة أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى في جزء خاص بها في هذا العدد. يتناول هذا الجزء التطورات ذات الأهمية العملية المستمرة حتى الربع الثالث من عام 2026؛ وستكون الأجزاء اللاحقة عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

إسرائيل. يتم تناول إسرائيل أدناه في إطار موضوعي «نزع الملكية» و «الضرائب». وهناك قراران إسرائيليان آخران قدمهما المحرر --- إلغاء مشروع بموجب *Tochnit Mit'ar Artzit*) TAMA 38، الخطة التخطيطية الوطنية رقم 38) ينطوي على ضمانات بموجب قانون ، وأمر «هرتسليا» (ç) --- تم استبعادهما بينما كان نطاق هذه الحلقة لا يزال يقتصر على الدول العربية وتركيا .(ürkiye) ولم يتم التحقق منهما، وتم ترحيلهما دون تحليل.

تُشكل هذه المنطقة مشكلة تتعلق بمصادر المعلومات لا تواجهها الدراسات الاستقصائية الأخرى. فالعديد من الولايات القضائية المعنية لا تنشر أحكامها بشكل منهجي، وحتى في الحالات التي يتم فيها النشر، غالبًا ما يكون ذلك انتقائيًا أو غير مفهرس أو متاحًا باللغة العربية فقط دون تسلسل مرجعي رسمي. ونتيجة لذلك، يولي هذا الجزء أهمية أكبر من الأجزاء الأخرى للتطورات التنظيمية، التي يتم نشرها، ولل اجتهاد القضائي فوق الوطني للمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، الذي يُعتبر ملزماً لـ Türkiye ويتم الإبلاغ عنه بالكامل.

المصادر الأولية هي قاعدة بيانات المشروع التابعة للمحكمة (hudoc.echr.coe.int) و إدارة تنفيذ الأحكام التابعة لمجلس أوروبا فيما يتعلق بـ تركيا ؛(ürkiye) والقواعد والمعايير المنشورة الصادرة عن الهيئة السعودية المثمنين المعتمدين (تقييم، taqeem.gov.sa)؛ ودائرة الأراضي في دبي وهيئة تنظيم العقارات (RERA) في الإمارات العربية الإمارات العربية المتحدة؛ و الجرائد الرسمية للدول المعنية --- حيث تُعد الجريدة الرسمية للدولة التي تنشر القوانين والمراسيم، لذا فإن الإشارة إليها تُعد إشارة إلى النص الأصلي. وفي الحالات التي يتم فيها وصف مسألة ما من مصادر ثانوية فقط، يتم الإشارة إلى ذلك صراحةً.

المصدر والترجمة الآلية. عندما تم الاطلاع على قرار أو وثيقة في هذا الاستطلاع بلغة أخرى غير الإنجليزية، فقد تمت قراءتها من خلال ترجمة آلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة «**المصدر**» التي تشير إلى المنشور باللغة الأصلية ورابطًا له. هناك سببان. الأول هو الصراحة: الترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يقيّم ما إذا كان سيعتمد على فكرة ما أن يعرف كيف وصلت إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة إصدارات مترجمة، بما في ذلك إصدار باللغة العربية وإصدارات باللغات اليابانية والكورية والصينية . إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتب بها النص الأصلي ستؤدي إلى تراكم ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. ويتيح الرابط المحتفظ به لكل نسخة العمل انطلاقاً من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تحمل الصلاحية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. ومن الضروري توضيح إحدى نتائج الممارسة المذكورة أعلاه بوضوح، لأنها تحدد كيفية إصدار النسخ المترجمة من هذا العدد.

كل ما تقوله هذه الدائرة بشأن قرار تمت قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص بها ، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لنص المحكمة ولا يجب أبدًا تقديمه على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح متخصص بين علامتي اقتباس --- «مرتفع بشكل ملحوظ»، «خبير الخبراء» --- يُدرج المصطلح الأصلي بجانبه، بخطه الأصلي أو بالترجمة الصوتية، ويكون النص الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح توضيحي، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فهناك عددان من أعداد هذه المجلة يُنشران باللغتين اللتين تصدر بهما السلطات القضائية المشمولة بالدراسة هنا أحكامها: العربية والتركية. وإذا تم إصدار طبعة بإحدى هاتين اللغتين عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فستكون النتيجة نصًا ثانيًا ، بلغة الحكم الأصلي، يصف ذلك الحكم بكلمات ليست كلمات المحكمة. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في حدوث ارتباك.

لذلك، يجب على الطبعات الصادرة باللغة التي يشملها هذا الاستطلاع أن تعامل هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب عليها اتباع رابط «**المصدر**» للرجوع إلى النص الأصلي عندما يكون المطلوب هو اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو عملية ذهاب وإياب ضمنية تؤدي إلى إنتاج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتب بها الحكم في الأصل.

لا ينبغي الاعتماد على أي شيء وارد في هذا الاستطلاع استنادًا إلى الوصف باللغة الإنجليزية وحده. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية والإشارات التشريعية مقارنةً بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية باللغة الأصلية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو لنشرها لاحقًا.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

يمثل الشرق الأوسط وشمال أفريقيا مشكلة خاصة فيما يتعلق بتقديم التقارير: ففي العديد من هذه الدول لا يتم نشر الأحكام القضائية على الإطلاق، لذا فإن ما يمكن التحقق منه هو النص القانوني، وفي الحالات التي يتم فيها نقل أسباب الحكم من مصدر ثانوي، يتم التحقق من الأسباب بدلاً من الرقم. يتم الاحتفاظ بالدراسات القطرية كاملةً تحت هذا العنوان، ويتم الإبلاغ عن غياب السوابق القضائية باعتباره غيابًا بدلاً من تجاهله.

Türkiye --- نزع الملكية والاتفاقية

المشكلة الهيكلية لنزع الملكية في *de facto* . وقد قضت المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان في بأن الممارسة المتبعة في ü ، وهي ما تسميه الممارسة الأمريكية «نزع الملكية العكسية» (الاستيلاء التنظيمي أو الافتراضي) --- تشكل مشكلة هيكلية تتعارض مع المادة 1 من البروتوكول رقم 1 ، وهي الحكم الوارد في الاتفاقية الذي يحمي حق الملكية. في قضية « *ca and Dilaver v Turkey*Sarı » (رقم 11765/05، 27 مايو 2010)، استندت المحكمة إلى المادة 46 من الاتفاقية للإشارة إلى أن تركياü rkiye يجب أن تتخذ تدابير عامة تجعل نزع الملكية أقل تعسفاً وأقل عدم قابلية للتنبؤ وتضمن التعويض. وتشرف إدارة تنفيذ الأحكام على هذا الالتزام؛ وظل التنفيذ معلقاً تحت الإشراف العادي اعتباراً من 1 سبتمبر 2026، وفقاً لسجلات لجنة الوزراء (.HUDOC-EXEC)

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هناك سمتان من سمات قضايا نزع الملكية في قضية Türkiye تكتسيان أهمية بالنسبة لممارسة التقييم بشكل عام. أولاً، عندما يكون الاستيلاء غير رسمي، ويكون تاريخ الاستيلاء موضع نزاع، فإن تاريخ التقييم (التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم) يتبع القرار الصادر بشأنه. ثانياً، تتناول أحكام التعويض الصادرة عن المحكمة انخفاض قيمة العملة والتأخير بين المصادرة والدفع كبند منفصل، وهو ما يذكرنا بأنه في بيئة تتسم بارتفاع معدلات التضخم، فإن القيمة السوقية الاسمية في تاريخ معين لا تمثل مقياساً للخسارة التي تم تكبدها فعلياً.

إعادة التصنيف دون أن ترقى إلى مستوى نزع الملكية. في قضية *r Surp Kevork1Foundation of the Sulumanast Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (قرار)، رقم 13768/18، قامت لجنة تابعة للقسم الثاني (وهي هيئة مكونة من ثلاثة قضاة تابعة للمحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان، تنعقد على مستوى أدنى من الدائرة والدائرة الكبرى) أعلنت عدم مقبولية الطلب؛ وقد تم اعتماد القرار في 16 ديسمبر 2025 وتم الإخطار به في 22 يناير 2026. كان الطلب يتعلق بإعادة تصنيف أراضي المؤسسة كمساحات خضراء . ويرد في القرار، كحيثية (§14) من حجج المحكمة الدستورية التركية ، وليس كـ«المنطق القضائي» الخاص بمحكمة ستراسبورغ --- وهو الجزء من الحكم الذي يبت في القضية ويكون ملزماً، بخلاف ملاحظة عابرة في «obiter». والأساس المحلي هو Ek Madde 1 (المادة الإضافية 1) من قانون نزع الملكية رقم 2942، التي أُضيفت بموجب القانون رقم 6745 لعام 2016 (لم يتم التحقق منها مقابل موقع .(mevzuat.gov.tr

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن إعادة التصنيف التخطيطي التي تؤدي إلى انخفاض القيمة دون نقل حق الملكية هي المشكلة الكلاسيكية المتمثلة في التمييز بين المصادرة المستحقة التعويض والتشريعات غير المستحقة التعويض. وتتمثل مساهمة المُقيِّم في تحديد الأثر القيمي لعملية إعادة التصنيف بشكل منفصل عن الأثر القيمي لعملية نزع الملكية المتوقعة --- فهما قيمتان مختلفتان بتواريخ مختلفة، والخلط بينهما يؤدي إلى المبالغة في المطالبة.

مصدر --- *ca and Dilaver v Turkey*Sarı، العدد 11765/05، 27 مايو 2010، HUDOC (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943.

Türkiye --- المحاكم المحلية

تصف القضيتان المذكورتان أعلاه في ستراسبورغ تي «ürkiye» من منظور خارجي. إن محكمة النقض (Yargıtay) --- في أنظمة القانون المدني على النمط الفرنسي، هي المحكمة العليا التي تقتصر مراجعتها على الأخطاء القانونية فقط، وليس الوقائع؛ ويُستخدم هذا اللقب بنفس المعنى في أقسام الإمارات العربية المتحدة الإمارات العربية المتحدة ومصر والكويت في الأقسام أدناه --- تقدم الإجابة المحلية، و فيما يتعلق بمسألتين، فإن فقهها القضائي أكثر فائدة مباشرة للمثمنين من أي شيء في السوابق القضائية للاتفاقية.

الاستيلاء دون نزع الملكية: تاريخ التقييم و الطريقة المقارنة. Kamulaştırması *z el atma* --- احتلال أرض خاصة من قبل سلطة عامة دون إجراءات نزع الملكية --- هو النظير المحلي للمشكلة الهيكلية التي تم تحديدها في Sarı *ca and Dilaver*. وقد قضت الدائرة المدنية الخامسة بأنه في مثل هذه الدعوى، يجب تقييم العقار اعتبارًا من تاريخ رفع الدعوى، وليس من تاريخ استيلاء السلطة عليه. وفي قرار صادر في 3 فبراير 2021 (Yargı E.2020/4695 HD, 5. tay، 2021/861 .K؛ في صيغة الاقتباس التركية، HD تعني *Hukuk Dairesi*، وهي الدائرة المدنية، وE. تعني esas، وهو رقم القضية، وK. تعني karar، وهو رقم القرار) قضت الدائرة بأن الأرض يجب تقييمها بالمقارنة مع مبيعات العقارات المماثلة بموجب المادة 11(1)(ز) من قانون نزع الملكية رقم 2942، اعتبارًا من تاريخ رفع الدعوى، وأن المبلغ المحدد يحمل فائدة قانونية (faiz) تبدأ من تاريخ رفع الدعوى. أما ما إذا كان أعلى معدل فائدة ينطبق على المستحقات العامة --- وهو معدل مستمد من الفقرة الأخيرة من المادة 46 من الدستور التركي (ı oran ş ı er artğ) --- المعدل الذي يتم بموجبه تحديث التعويض المحدد في تاريخ تقييم سابق لمراعاة الارتفاع العام في قيمة العقار خلال الفترة الفاصلة --- باعتباره انتهاكًا لحقوق الملكية وسببًا لإلغاء القرار؛ ولم يتم التحقق من تلك القرارات في هذه الدورة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. قاعدة تاريخ التقييم هي الحل الجوهري للمشكلة التي لم تستطع محكمة ستراسبورغ سوى تحديدها. عندما تحتل سلطة ما أرضًا لسنوات دون أن تكون المنزوعة ملكيتها، فإن التقييم اعتبارًا من تاريخ الاستيلاء سيمنح تلك السلطة ميزة التضخم الذي حدث خلال تلك الفترة --- وهي مسألة خطيرة في ظل هذه العملة. أما التقييم اعتبارًا من تاريخ تقديم الطلب، مع احتساب الفائدة ابتداءً من ذلك التاريخ، فيزيل تلك الميزة. ويجب أن يكون معدل زيادة القيمة الموضوعي مبررًا وليس مجرد ادعاء؛ ووفقًا للتعليق المذكور أعلاه، فإن المعدل غير المبرر أو غير الكافي هو في حد ذاته سبب للشكوى.

تحديد الإيجار (*kira tespiti*): تم تحديده، ولكن لم يتم تأكيده. في دعوى «*kira tespiti*»، تحدد المحكمة الإيجار لعقد إيجار مُجدَّد بالرجوع إلى إيجارات مماثلة (*emsal kira*). تم تحديد حالتين منقوحتين تُعزى إلى الغرفة المدنية الثالثة في عام 2026 من تقارير الممارسين القانونيين، ولكن لم يتم تأكيدهما بعد مقابل التقارير الرسمية، وقد تم تسجيلهما هنا صراحةً على أنهما غير مؤكدين: الأول يتعلق بأنه عند بيع العقار، فإن الإيجار المدفوع مقدماً ينتقل إلى المالك الجديد؛ والثاني يتعلق بأنه يجوز مقارنة عقد الإيجار المجدد بالإيجار السائد في السوق. أما بالنسبة للتخفيض الذي يُسمح به عادةً للمستأجر القديم --- «إسكي كيراك»ı «إنديريمي» --- فلا يوجد سقف محدد له؛ وعادةً ما يتراوح بين عشرة وعشرين في المائة، وهو أمر يخضع لتقدير القاضي، وفقًا للتعليقات (غير مؤكدة).

ملاحظة التحقق. قرار «إل أتما» المذكور أعلاه مأخوذ من تعليق أحد الممارسين الأتراك الذي يعيد صياغة أسباب الغرفة؛ ومع ذلك، ينبغي التحقق من الاقتباس بمقارنته بالتقرير الرسمي قبل الاعتماد عليه. أما البنود المتعلقة بـ«كيرا تيسبيتي» فقد تم تحديدها من تقارير الممارسين فقط ولا تزال غير مؤكدة.

المصدر --- Turkish, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تعليقات الممارسين الأتراك على «كيرا تيسبيتي» و«كامولا»ştırmasız الفقه القضائي المتعلق بـ«إل أتما»,
\textenglish}https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html{

المحكمة الدستورية بشأن ضمان القيمة الحقيقية. تتناول أربعة قرارات صادرة عن المحكمة الدستورية (Anayasa Mahkemesi) في الفترة 2025-2026 سعر نزع الملكية بشكل مباشر، وتشكل هذه القرارات مجتمعةً أهم مجموعة من القوانين الدستورية المتعلقة بالتقييم في هذه الحلقة.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. في قضية « *Hürmet Alpay and others*» (الطلب رقم 2020/27651، الجلسة العامة، 18 سبتمبر 2025، أُعلن الحكم في 16 أبريل 2026)، خلصت المحكمة إلى وجود انتهاك للمواد 13، و35 و46 حيث كانت العقارات المنزوعة ملكيتها ممتلكات ثقافية، كما أن المادة 15(1)(د) من القانون رقم 2863 منعت المُقيّم من أخذ عمر الممتلكات وندرة وقيمتها الفنية (*eskilik, enderlik ve sanat değeri*) في الاعتبار. وكان الخبراء قد اقترحوا زيادة موضوعية في القيمة بنسبة 150 في المائة نظراً للاستخدام التجاري والقيمة الفنية، لكن المحاكم تجاهلت ذلك. ورأت المحكمة أن هذا الحظر ينفي الحق في «gerçek karş»ılık المكفول بموجب المادة 46 من الدستور. إن القانون الذي يستبعد عنصرًا من عناصر القيمة من التقييم يقوض ضمان القيمة الحقيقية بدلاً من مجرد تنظيمه.

Registration before final payment. بموجب القرار ،K.2026/38 E.2025/190 (الجريدة الرسمية، 21 مايو 2026، العدد 33260)، قامت المحكمة بإلغاء عبارة «قرار التسجيل نهائي» الواردة في المادة 10§8 من القانون 2942: إن تسجيل العقار باسم الإدارة قبل أن يتم تحديد القيمة الحقيقية نهائيًا ودفعها عند الاستئناف يشكل مخالفة للمواد 13 و35 و 46. ويصبح الإلغاء نافذًا بعد تسعة أشهر. وقد تم بالفعل اكتشاف المشكلة نفسها في طلب فردي، *Muammer Bulut* (2020/9066، الجلسة العامة، 21 نوفمبر 2024، أُعلن في 4 أغسطس 2025)، حيث تم رفع التعويض لاحقًا إلى 40.526,358 ليرة تركية بعد أن طلبت محكمة النقض أخذ المباني القائمة على الجزء المتبقي غير المصادَر في الحسبان.

Sitting on land without expropriating it. بموجب القرار E.2024/135 المؤرخ 16 يناير 2025، ألغت المحكمة الحكم المضاف إلى المادة الإضافية 1§1 من القانون رقم 2942 بموجب القانون رقم 7421، والتي كانت تسمح للإدارات بترك الأراضي المخصصة للخدمة العامة دون استملاكها بينما يتحمل المالك القيود المفروضة --- وهو الشكل التشريعي لمشكلة نزع الملكية التي تم تحديدها في *ca*Sarı *and Dilaver*. وفي 8 أكتوبر 2025، ألغت المحكمة أيضًا المادة 362§1(أ) من قانون الإجراءات المدنية بقدر ما تمنع الاستئناف في المسائل القانونية في قضايا نزع الملكية والتعويض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. قضية «*Hürmet Alpay*» هي الحكم الذي يجب تطبيقه فيما بعد قضية .«ürkiye» عندما ينص قانون ما على تجاهل إحدى خصائص العقار --- مثل عمره، أو ندرته، أو جودته الفنية --- فإن الرقم الناتج لا يمثل تقييمًا قانونيًا للقيمة الحقيقية، بل تقييمًا مبتورًا، ويجب على المُقيّمين الذين يعملون بموجب مثل هذا التوجيه أن يوضحوا بوضوح ما تم استبعاده وبناءً على بناءً على تعليمات من. وينطبق هذا المبدأ على الحالات الأخرى: عندما يستبعد قانون التعويض سمة يدفع السوق مقابلها --- التراث، أو الندرة، أو الإطلالة --- فإن هذا الاستبعاد يمثل مسألة دستورية وليس مجرد عرف تقييمي. *Muammer Bulut* ويضيف الباقي: فقد اعتُبرت المباني الواقعة على الأراضي غير المصادرة جزءًا من التعويض، وهو نفس المبدأ الذي ورد في قضية «*Tudor Creek*»، التي نُشرت في الجزء الأفريقي جنوب الصحراء ، ويصل في كينيا من الاتجاه المعاكس. وتحدد قضايا التسجيل التسلسل --- يتم تحديد القيمة ودفعها أولاً، ثم يتم نقل حق الملكية ثانياً --- وهو عكس الترتيب الذي كان يسمح به النص الملغى.

ملاحظة توضيحية. يُذكر أن المادة المؤقتة رقم 20 من القانون رقم 2942، الذي سُنَّ في عام 2026 عقب قرار المحكمة الصادر عام 2022 بإلغاء القانون رقم 221، تعتبر المخصصات العامة الفعلية التي تمت قبل 8 أكتوبر 1956 المنزوعة ملكيتها اعتبارًا من تاريخ التخصيص، وأنها تنطبق على القضايا المعلقة؛ وهذه قاعدة «تاريخ التقييم» ذات أهمية معينة و تستند هنا إلى التعليقات فحسب. تعد البيانات الصحفية الصادرة عن المحكمة الدستورية العليا (AYM) الجزء الميسر القراءة من هذه المادة: أما ملفات نزع الملكية المرقمة في الدرجة الأولى والنصوص الكاملة لمحكمة النقض فهي مخزنة في نظام UYAP ولم يتم الوصول إليها.

مصادر --- البيانات الصحفية الصادرة عن المحكمة الدستورية (رسمية، متوفرة باللغتين الإنجليزية والتركية): *Hürmet Alpay*، https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varliginа-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/؛ *Muammer Bulut*، https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/؛ https: E.2024/135، //anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/؛ ملخص السوابق القضائية لعام 2025، https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/؛ E.2025/190 تعليق (بالإنجليزية): https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law؛ تعليق مؤقت على المادة 20: https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law.

tay 5. Hukuk DairesiYargı --- الطريقتان، المطبقتان. تُظهر قرارات الدائرة الخامسة الصادرة في عامي 2025-26 أن التقسيم القانوني للطرق يسير على ما يرام. بالنسبة للأراضي الزراعية (المادة 11(1)(و))، تسري طريقة الدخل: في القضية .E 2025/1626، تم تطبيق معدل رسملة بنسبة 4 في المائة، وزيادات في القيمة الموضوعية بنسبة 40، وصفر و40 في المائة عبر ثلاث قطع أراضي، وتقييم الأشجار وفقًا للمعدلات المقررة من قبل مديرية الزراعة بالمنطقة، وتقييم المباني وفقًا للأسعار الوحدوية الرسمية مطروحًا منها الاستهلاك. بالنسبة لأراضي البناء (المادة 11(1)(ز)) تسري طريقة المقارنة: في القضية رقم .E 2025/17115، كانت الغرفة قد أعادت بالفعل تقارير تقدم تقييمات بقيمة 12,550 و11,710 و 11,700 و10,000 ليرة تركية للمتر المربع لنفس تاريخ التقييم باعتبارها غير مقنعة ولا تتسم بالملاءمة لإصدار حكم --- أربعة أرقام من لجنة واحدة، في تاريخ واحد، وكان هذا التباين هو سبب إعادة النظر في القرار.

والرسوم التي استنفدت مبلغ التعويض: حسن دورموﷺ . 23 يناير 2025. تم تحديد التعويض عن الأرض التي أعيد تسجيلها لصالح الخزانة باعتبارها غابة بمبلغ TL 12.38,521 --- وهي القيمة السارية في تاريخ صدور الحكم النهائي بإلغاء سند الملكية، بعد أن كان التقدير

الأول للخبير يبلغ 52.120,976 TL --- ثم فُرض على المالك 43.11,383 TL كأتعاب محاماة، أي 55.29 في المائة من مبلغ التعويض. ووجدت المحكمة الدستورية وجود انتهاك: فالتكاليف التي تستهلك ما يقرب من ثلث التعويض تقوض القيمة الحقيقية للعقار.

Source --- حسن دورموش، بيان صحفي صادر عن المحكمة الدستورية (يُقرأ باللغة التركية): https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar؛ Yargı 5. HD E. 2025/1626 و tay 5. HD E. 2025/17115، النصوص الكاملة متوفرة على موقع مرآة تجاري (باللغة التركية): https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2 و https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437.

الإمارات العربية المتحدة --- واجب المحكمة في فحص أدلة الخبراء

محكمة النقض بدبي، مايو 2026 --- شقة فندقية أم وحدة سكنية. تم بيع وحدة في «دبي لاند» من قبل مطور عقاري في دبي في في أكتوبر 2013 بشروط تصفها بأنها شقة فندقية، بسعر يبلغ 13.3 مليون درهم إماراتي (AED، الدرهم الإماراتي)؛ ومع رسوم الخدمة والصيانة، دفع المشتري 69.4 مليون درهم إماراتي إجمالاً. وعند التسليم، تم تصنيف الوحدة على أنها سكنية. وقد رفع المشتري دعوى قضائية لاسترداد 55.1 مليون درهم إماراتي --- وهذا الرقم من مصدر «جلف نيوز» نفسه --- وخسر القضية في الاستئناف. وكما ورد في التقارير، قامت محكمة النقض بنقض ذلك الحكم وأحالت القضية، معتبرة أنه على الرغم من أن المحكمة يحق لها الاعتماد على تقرير الخبير، إلا أنه يجب عليها معالجة الاعتراضات الجادة على ذلك التقرير عندما تكون هذه الاعتراضات قادرة على التأثير على النتيجة؛ فقد أخفقت محكمة الاستئناف في دراسة حجة المشتري بشأن التناقضات بين استنتاجات الخبير الأصلية و تقرير تكميلي. وصدر أمر ضد المطور بدفع تكاليف الإجراءات بالإضافة إلى مبلغ 2,000 درهم إماراتي. ولم يُنشر رقم القضية في التقرير.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا قرار يتعلق بمكانة المنتج الذي أعده المُقيّمين أنفسهم. ويترتب على ذلك نقطتان. الأولى هي أن تقرير الخبير لا يعتبر دليلاً في حد ذاته: فالمحكمة التي تعتمده دون النظر في طعن مبرر ترتكب خطأً سيتم تصحيحه عند الاستئناف، لذا يجب أن يكون التقرير قادراً على الصمود أمام الطعن في ظاهره. والثانية تتعلق بالتقارير التكميلية. عندما يصدر الخبير تقريرًا إضافيًا، فإن أي اختلاف عن التقرير الأول يصبح قضية مطروحة في الإجراءات، والخبير الذي ينقح رقمًا دون تفسير لهذا التعديل يزود الطرف الآخر بـ أفضل حجة له. والتوفيق بين التقريرين هو جزء من العمل، وليس فكرة لاحقة.

كما أن النزاع الأساسي يُذكّرنا بأن تصنيف الوحدة --- سواء كانت فندقًا أو شقة مخدومة أو سكنية --- هو مسألة تتعلق بالتقييم قبل أن تكون مسألة قانونية، حيث إن التصنيف يحدد الاستخدام المسموح به، وهيكل التشغيل، ومجموعة المشترين المحتملين، وبالتالي القيمة.

المصدر --- جلف نيوز، 25 مايو 2026، ``مشتري من دبي يفوز بجلسة استماع جديدة في نزاع حول شقة فندقية بقيمة 6.4 مليون درهم" (درهم، كما تسمي الصحيفة العملة)؛ اقرأ باللغة الإنجليزية: https://gulfnews.com (لم يتم تسجيل رابط المقال عند النشر).

عمان --- قانون جديد لنزع الملكية

المرسوم السلطاني رقم 71/2023، قانون نزع الملكية للمصلحة العامة. عُمان استبدلت عُمان إطار عمل نزع الملكية الخاص بها بموجب مرسوم سلطاني في عام 2023. وتتمثل المبادئ التوجيهية في أنه لا يجوز نزع ملكية أي عقارات، ولا الحجز عليها مؤقتًا، إلا من أجل المنفعة العامة وبمقابل تعويض عادل يحدد بموجب القانون؛ وأنه في حالة أمر الوزير بالحجز المؤقت في حالة طارئة، يجب على الوزارة تعويض المعنيين عن الفترة التي حُرموا خلالها من استخدام العقارات.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن البند المنفصل للتعويض عن فترة الحرمان هو تعويض الفائدة. ويتطلب ذلك تحديد رقم لقيمة الاستخدام خلال فترة محددة --- إيجار أو قيمة الاستخدام --- متميزة عن القيمة الرأسمالية للفائدة المستحقة، وهما تعليمات مختلفة تؤدي إلى أرقام مختلفة . يجب على المُقيّمين المكلفين بقضية مصادرة مؤقتة عمانية أن يحددوا أيهما مطلوب قبل البدء.

تم إدراج هذا البند جزئيًا لتصحيح افتراض ما. فقد كان الرأي العملي السابق للإدارة، المستمد من مصادر باللغة الإنجليزية، هو أن عُمان لا تمتلك أي مواد تستحق المسح. وقد عُثر على القانون المذكور أعلاه في استعلام واحد باللغة العربية. وكان النقص في عملية البحث، وليس في الولاية القضائية.

المصدر --- Arabic, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Qanoon.om، المرسوم الملكي رقم 71/2023 (يذكر موقع qanoon.om أنه ليس مصدرًا رسميًا ويحيل القراء إلى الجريدة الرسمية), \textenglish}https://qanoon.om/p/2023/rd2023071{/

الأردن --- اعتراض على التقييم، والخبراء

يُحال اعتراض المالك إلى المحكمة، بمشاركة خبراء. وكما ورد في أغسطس 2026 فيما يتعلق بعمليات الاستملاك لصالح شركة بوتاس وسكة حديد، يجوز لمالك الأرض غير الراضٍ عن تقييم التعويض أن يرفع اعتراضًا أمام محكمة الدرجة الأولى، التي يجوز لها تعيين خبراء عقاريين لتقييم الأرض مع المحاصيل والمباني والمنشآت الثابتة الموجودة عليها. ويشير التقرير نفسه إلى أن التعويض يجب أن يتماشى مع القيمة الفعلية للأرض وليس مع سعر إداري، وأن «الربع القانوني» (*īal-rubʿ al-qānūn*) لا يُخصم، وأنه يُعرض التبادل بالعقار الموضوع في نفس المنطقة كبديل. ال اقتراح القائل بأن رأي الخبير المعين من قبل المحكمة لا يُلزم المحكمة، والصيغة التي تنص على أن قاضي المحاكمة هو «خبير الخبراء» (*r al-khubarā īhuwa khab ḍū al-maw* qādī)، يُشار إليهما عادةً على أنهما من ممارسات المنطقة، لكنهما غير موجودين في النص الأصلي ولم يتم ذكر مصادرهما هنا.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يقوم الخبير المعين للنظر في الاعتراض بتقييم أربعة عناصر --- الأرض، والمحاصيل، والمباني، والمنشآت الثابتة --- ويجب أن يفصل التقرير بينها، حيث إن كل عنصر منها قابل للطعن فيه على حدة. إن التقرير الذي يذكر رقماً دون الكشف عن المنطق الذي أدى إلى التوصل إليه لا يقدم للمحكمة ما يمكنها اعتماده.

ملاحظة التحقق. يستند هذا المدخل إلى تقرير إخباري واحد. لم يتم الاطلاع على قانون العقارات رقم 13 لعام 2019، لذا لم يتم الاستشهاد بأي مادة منه، ولم يتم التحقق من أي قرار أردني صادر في عامي 2025-26.

المصدر --- Arabic, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: تقارير أردنية حول التعويض عن الأراضي المنزوعة ملكيتها, \textenglish}https://nesan.net/?id=356650{

مصر --- تاريخ التقييم وثمن التأخير

محكمة النقض: ثلاثة بنود في حكم التعويض عن نزع الملكية. ويُظهر القرار المذكور أدناه أن محكمة النقض تتناول ثلاثة بنود منفصلة، لكل منها تاريخه الخاص. ويجب أن يعادل التعويض القيمة الحقيقية للعقار في تاريخ نزع الملكية. ويُعتبر التعويض عن فقدان الاستخدام تعويضاً منفصلاً: ففي القضية المذكورة، امتد من تاريخ المصادرة، 29 مايو 2009، إلى تاريخ تقديم خبير المحكمة لتقريره. وتُحسب الفائدة القانونية، بنسبة أربعة في المائة، من تاريخ صدور الحكم النهائي حتى سداد المبلغ بالكامل.

الإحالة المؤرخة في 2 أبريل 2026، التي بُت فيها في يونيو 2026: الدعوى لا تسقط بالتقادم. في جلسة عُقدت في 2 أبريل 2026، أحالت محكمة النقض إلى جمعيتها العامة المعنية بشؤون الأحوال الشخصية والمدنية والتجارية الشؤون الشخصية، تعارضاً بين اتجاهين في السوابق القضائية بشأن توصيف دعوى التعويض عن نزع الملكية دون إجراءات قانونية سليمة. ورأى أحد الاتجاهين أن الدعوى تسقط --- أي تصبح مقيدة بالتقادم بموجب قانون التقادم المدني؛ وكلمة «prescribe» هنا تعني أن المطالبة أصبحت منتهية الأجل، وليس أنها غير مطلوبة --- في غضون خمسة عشر عامًا بموجب المادة 374 من القانون المدني، حيث يمكن للدولة أن تستحوذ على العقارات بالتقادم (التقادم الاستحواذي، وهو المكافئ في القانون المدني للاحتلال العدائي)؛ أما الطرف الآخر فقد وصفها بأنها مطالبة بالاستحقاق (*ḥqāqda `wā isti*، بالكتابة اللاتينية: da'wa istihqaq) ناشئة عن حق الملكية، وبالتالي لا تسقط بالتقادم مهما طال التأخير. ورأى الادعاء أن الخيار الثاني هو الأصح. وبموجب قرار صدر في 17 يونيو 2026، حسمت الجمعية العامة النزاع، في الاستئناف رقم 32277 للسنة القضائية 95، لصالح الرأي الثاني: إن المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية دون اتباع الإجراءات القانونية الواجبة هي مطالبة بحق مستمد من الملكية ولا تسقط بالتقادم. وقد نشأت القضية الأصلية عن المرسوم رقم 2048 لعام 2004 ومشروع مشروع طريق المنصورة - جاماسا؛ وبلغت قيمة التعويض 814,500 جنيه مصري لعقارات، و54.45,438 جنيه مصري عن خسارة الاستخدام من 29 مايو 2009 وحتى تاريخ تقديم تقرير الخبير، بالإضافة إلى فائدة قانونية بنسبة أربعة في المائة اعتبارًا من تاريخ صدور الحكم النهائي وحتى تاريخ السداد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تتضمن التعليمات أمرين. يُطلب من المُقيّمين تحديد القيمة الرأسمالية في تاريخ المصادرة --- وهنا قبل سبعة عشر عامًا من صدور الحكم --- وبشكل منفصل، تحديد قيمة الاستخدام الذي حُرم منه المالك خلال الفترة التي تحددها المحكمة. هذان عمليتان متميزتان، الأولى هي تقييم رأسمالي بأثر رجعي، والثانية هي تقييم تشغيلي أو إيجاري جاري، و التقرير الذي يجيب على السؤال الأول فقط يكون قد أجاب على نصف السؤال. يُعالج التأخير بعد صدور الحكم بالفائدة، وليس بإعادة التقييم.

وبعد أن تم البت في الإحالة وفقًا لما طلبته النيابة العامة، فإن النتيجة العملية على ممارسة التقييم كبيرة، لأن المطالبة التي لا تسقط بالتقادم هي مطالبة يمكن رفعها بشأن مصادرة تعود إلى الماضي البعيد. ويصبح التقييم بأثر رجعي لفترات طويلة جدًّا، مع ما يصاحب ذلك من صعوبات إثباتية، إجراءً روتينيًّا وليس توجيهًا استثنائيًّا.

ملاحظة: لم تكن مصر ضمن النطاق المحدد أصلاً لهذه الجزء. وقد تم تحديد المواد المتعلقة بها في سياق بحث باللغة العربية أُجري لولايات قضائية أخرى، وقام القسم باحتفاظها عمداً، معتبراً أن الإبلاغ عنها أكثر فائدة من حجبها بناءً على تفصيل فني يتعلق بنطاق البحث. ولم تُبذل

أي محاولة أخرى لتغطية مصر.

المصدر --- ,Arabic قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: التقارير القانونية المصرية حول مبادئ نزع الملكية في محكمة النقض, \textenglish{https://www.parlmany.com/News/2/608258/x}

لا تسقط أبدًا بالتقادم، وتُدفع مقدمًا. وقد قضت الجمعية العامة لمحكمة النقض، في القرار الموجز أعلاه (الاستئناف رقم 32277 للسنة القضائية 95، الذي أُدرج في السجل في 17 و 18 يونيو 2026)، بأن المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية هي مطالبة بالملكية ولا تسقط أبدًا بمرور الوقت، وأن التعويض يجب أن يساوي القيمة الحقيقية للعقارات في تاريخ نزع الملكية، وأنه يجب دفعه مقدمًا. الاستئناف رقم 35856 من السنة 93، الصادر في 27 يناير 2026، يحدد قاعدة التاريخ نفسه --- الأسعار السائدة في تاريخ نزع الملكية المرسوم --- والاستئناف رقم 1226 من عام 91، الصادر في 18 سبتمبر 2025، تم فهرسته من قبل المحكمة نفسها تحت عنوان «التعويض عن نزع الملكية: تقدير التعويض: معايير التقدير"، مع عناوين أخرى تتعلق بالخطأ القانوني والتاريخ الذي يبدأ منه احتساب الفائدة. ملاحظة: النصوص الكاملة لمحكمة النقض متاحة فقط من خلال الاشتراك؛ وبالنسبة للاستئناف رقم 1226، لم يكن بالإمكان قراءة سوى عناوين فهرس المحكمة على موقعها الإلكتروني، وليس الحكم نفسه، أما الحكمان الصادران في عام 2026 فهما مأخوذان من التقارير القانونية العربية.

Source --- الاستئناف رقم 1226/91، قيد في سجل محكمة النقض (يُقرأ باللغة العربية): https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/؛ الاستئناف رقم 32277/95، الصحافة العربية: https://nabd.com/s/174099499-318d65/؛ الاستئناف رقم 35856/93: https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html.

الكويت --- المقياس القانوني

المرسوم بقانون رقم 33 لعام 1964 بشأن نزع الملكية والمصادرة المؤقتة للمصلحة العامة. المرسوم بقانون رقم 33 لعام 1964، بصيغته المعدلة (بما في ذلك القانون رقم 2 لعام 2006)، ينظم نزع الملكية والمصادرة المؤقتة من أجل المصلحة العامة. ووفقًا للتعليق --- لم يتم التحقق من الإجراء المحدد ورقم مادته مقارنةً بالنص الرسمي --- يجب أن يكون التعويض عادلاً ومنصفًا، ويتم تقديره على أساس القيمة السوقية الفعلية للعقار وقت نزع الملكية، مع مراعاة موقع العقار وطبيعته والاستخدام أو الاستثمار الذي تم فيه. ويشير تعليق الممارسين إلى أن دعاوى التعويض عن نزع الملكية تعد من بين أكثر الدعاوى تعقيدًا في الدعاوى الإدارية الكويتية، حيث تجمع بين مسائل القانون الإداري وتقييم الخسارة، وأن المحكمة عادةً ما تطلب تقارير خبراء تقنيين.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وكما ورد، فإن الإجراء المتبع في الكويت هو الإجراء التقليدي --- أي القيمة السوقية في تاريخ التقييم. ولا يمكن للمُقيّمين أن ينقلوا افتراضًا بشأن تاريخ التقييم من ولاية قضائية إلى أخرى، وغالبًا ما يكون اختيار التاريخ أكثر أهمية من جميع المسائل الأخرى المتعلقة بالتقييم مجتمعة.

ملاحظة التحقق. لم يتم التحقق من أي قرار محدد صادر عن محكمة النقض الكويتية فيما يتعلق بهذه الحلقة. البيان الوارد أعلاه هو تعليق من أحد الممارسين؛ ولم يتم التحقق من الإجراء القانوني نفسه بمقارنته بالنص الرسمي.

المصدر --- بلدية الكويت، نزع الملكية لصالح ، مذكرة تاريخية حول القانون رقم 33 لعام 1964 وتعديله بالقانون رقم 2 لعام 2006 (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution. ولا يزال البند الذي يحدد المقياس غير مُتحقق منه مقارنةً بالنص العربي الرسمي.

رسوم على ترك الأراضي شاغرة. في نوفمبر 2025، رفضت المحكمة الدستورية الطعون الموجهة ضد القانون رقم 126 لعام 2023، مما أدى إلى الإبقاء على رسوم سنوية متصاعدة تُفرض على قطع الأراضي السكنية الخاصة غير المطورة التي تتجاوز مساحتها 1,500 متر مربع، على أن يسري ذلك اعتبارًا من عام 2026. وفي يونيو 2025، أيدت المحكمة نفسها القانون رقم 25 لعام 2023 بشأن عقود الوكالة العقارية، والذي ينص على أن الوكالة غير القابلة للإلغاء التي تُستخدم لتجنب التسجيل قد تُعامل على أنها بيع نهائي إذا لم يتم معها التسوية خلال السنة القانونية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا يحدد أي من القرارين التعويض، لكن ضريبة الأراضي الشاغرة تؤثر بشكل مباشر على تكلفة الاحتفاظ بالأراضي غير المطورة، وبالتالي على ما قد يعتبره المُقيّم الكويتي فترة الاحتفاظ المعقولة في التقييم المتبقي أو تقييم التطوير. فالرسوم التي تتصاعد سنويًا تشكل حجة ضد الافتراض بأن الأرض يمكن الاحتفاظ بها إلى أجل غير مسمى دون أي تكلفة في انتظار أفضل استخدام لها.

سند الملكية، ومن يحق له إتمامه. ما قررته المحاكم الكويتية في الفترة 2025-2026، بشكل عملي، هو آليات الملكية، وقد تم تسجيل أربعة أحكام بشكل موجز لأن كل منها يحدد المصلحة التي سيقوم المثمن بتقييمها. محكمة الاستئناف، مايو 2026: يجوز لأحد المشاركين في تخصيص قطعة أرض من الهيئة العامة للرعاية السكنية أن يأخذ سند الملكية و يستكمل التسجيل دون توقيع الزوج بعد رفضه. محكمة

الاستئناف، أغسطس 2026: سند ملكية سكني صادر بنسبة 50/50 أثناء الزواج يبقى ساري المفعول بعد الطلاق اللاحق وسحب جنسية الزوجة السابقة --- ولا يتم إعادة كتابة سند الملكية بسبب التغيير في الوضع. محكمة الدرجة الأولى، أبريل 2026: بيع شقة غير مسجلة بموجب العرف (urfi) يُلزم البائع بالتسجيل. وفي مارس 2026، ألغت المحكمة نفسها صفقة بيع أولية حيث لم تقم الشركة أبدًا بنقل الملكية، وأمرت برد المبلغ البالغ 75,000 دينار كويتي (KD) مع 2,000 دينار كويتي كتعويض عن الأضرار المعنوية.

ملاحظة التحقق. لا تنشر الكويت أي قاعدة بيانات مفتوحة للأحكام القضائية في المقارنة مع تقارير القوانين النيجيرية، كما أن النصوص الكاملة لأحكام محكمة النقض متاحة فقط عبر خدمات الاشتراك؛ وتستند الأحكام الأربعة المذكورة أعلاه إلى تقارير صحفية، وليس إلى نصوص الأحكام. ولم يتم العثور على أي مبلغ تعويض عن نزع الملكية في الكويت لتلك الفترة في المصادر المفتوحة، لذلك فإن الإجراء القانوني المذكور أعلاه لا يصاحبه أي رقم محدد. أما الإجراءات الجنائية المتعلقة بعمليات بيع الشاليهات الاحتيالية فهي خارج موضوع اختصاص هذا القسم ولم يتم تضمينها.

مصادر --- القانون رقم 126 لعام 2023، رفض الطعن الدستوري (اقرأ باللغة العربية): https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369؛ القانون رقم 25 لعام 2023، تأييد الحكم (اقرأ باللغة الإنجليزية)، *Times Kuwait*: https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-est ate-agency-law-rejects-appeal/؛ سند ملكية مشترك: https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-r esidential-plot-title-deed-in-kuwait/؛ السند يبقى ساريًا بعد الطلاق: https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f؛ urfi البيع يلزم البائع: https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/؛ رد المبلغ مع تعويض عن الأضرار المعنوية: https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/.

المغرب --- استنتاجات الخبير واقتراح اللجنة

وفي هذا القرار، تناولت المحكمة كيفية تحديد التعويض عن نزع الملكية والأهمية التي يوليها الخبير المعين من قبل المحكمة. تعتبر الخبرة القضائية أمرًا أساسيًّا: حيث يجوز للمحكمة أن تعتمد استنتاجات الخبير إذا اقتنعت بـ صحة الأسس التي يستند إليها التعويض المقترح. وهي ليست ملزمة بذلك، وتحتفظ بسلطتها التقديرية. ومن الناحية العملية، تعتبر التقييمات التي تصدرها لجنة نزع الملكية الإدارية مجرد اقتراحات (مجرد اقتراحات) لا تُلزم المحكمة ما لم يقبلها الطرف المنزوعة ملكيته صراحةً .

وبناءً على الوقائع، بلغت تقديرات الإدارة 4,431 درهمًا. وقد أيدت المحكمة اعتماد الرقم الذي توصل إليه الخبير، وهو 94,950 درهمًا --- بواقع 150 درهمًا للمتر المربع الواحد لقطعة أرض تبلغ مساحتها 633 مترًا مربعًا --- بعد أن اقتنعت بأن الخبير قد أخذ في الاعتبار بشكل صحيح طبيعة الأرض، وهي أرض صخرية تُستخدم للزراعة والرعي، وقام بتقييمها اعتباراً من تاريخ رفع الدعوى، 10 أكتوبر 2005.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. نقطتان، إحداهما محلية والأخرى مقارنة. على الصعيد المحلي، فإن وضع تقييم اللجنة باعتباره اقتراحًا وليس قرارًا نهائيًا يعني أن أدلة الخبير التي قدمها المالك المُجرد من ملكيته لا تستجيب لرقم محدد بل تتنافس مع رقم لم يتم اعتماده، وهو موقف أقوى جوهريًا مما يبدو عليه في البداية. من الناحية المقارنة، فإن المنطق الذي استندت إليه المحكمة في قبول الرقم الذي قدمه الخبير يستحق الاهتمام: فقد قبلت الرقم لأنها استطاعت أن ترى وتوافق على الأسس التي استند إليها --- وهي طبيعة الأرض، وتاريخ التقييم. أما الرقم الذي يُقدم دون الكشف عن تلك الأسس، فلن يقدم للمحكمة ما يرضيها بشأنه.

المصدر --- Arabic, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قاعدة بيانات الأحكام القضائية المغربية (cnej.ma)، الحكم رقم 118, \textenglish}https://www.cnej.ma/decision/118/fiche{

البيع المتتالي، وليس الشامل: محكمة الاستئناف التجارية في الدار البيضاء. قضى الحكم رقم 6760 المؤرخ 23 ديسمبر 2025، بموجب المادة 217 من قانون الحقوق العينية، بأنه في حالة رهن عدة عقارات لديون واحدة --- في هذه الحالة 48.27,463,889 درهم مغربي (MAD) --- فيجب بيعها تباعًا، واحدة تلو الأخرى، فقط بالقدر اللازم لسدادها. ويُعتبر البيع الشامل لجميع هذه العقارات دفعة واحدة غير قانوني. وهي نفس الحماية التي تسعى قواعد المزادات في بنما وشيلي، التي تم تناولها في الأجزاء المتعلقة بأمريكا الوسطى وأمريكا الجنوبية، إلى توفيرها من خلال تحديد حد أدنى للسعر، والتي تتحقق بدلاً من ذلك عن طريق التحكم في الكمية التي يتم بيعها.

الخبير ليس ملزماً برأي الخبير الذي سبقه. الحكم رقم 6421 المؤرخ 9 ديسمبر 2025: إن مهمة الخبير المعين من قبل المحكمة تُحدد حصراً بموجب الأمر القضائي الذي عيّن به، وهو ليس ملزماً بالاستنتاجات الواردة في تقرير خبير سابق. تم تأكيد تعويض مؤقت عن الإخلاء مقداره 73.481,185 درهم مغربي باعتباره مفصلاً بشكل موضوعي ومُحدد وفقاً لمبدأ التنازع.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي قرار مغربي صادر في الفترة 2025-26 بشأن التعويض عن نزع الملكية: حيث لا يعطي البحث حسب الموضوع في قاعدة بيانات المشروع القضائية الوطنية أي نتائج بعد عام 2024. المواد المذكورة أعلاه تتعلق بإجراءات الإخلاء والتنفيذ في

المحاكم التجارية، و يتم الإبلاغ عن بند تعويضات الإخلاء الصادر عن محكمة الدار البيضاء تحت بند «التأمين، والحوادث، والتدهور البيئي، والتعويضات عن الأضرار الناجمة عن العقود الخاصة» أدناه.

Source --- الوصول إلىêt 6760/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/؛ الوصول إلىêt 6421/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/. كلاهما مُشار إليهما بعبارة «المصدر غير منشورée» في قاعدة بيانات المشروع.

قطر --- قانون عام 2022

القانون رقم 8 لعام 2022 بشأن نزع الملكية عن العقارات و حجزها مؤقتًا لمصلحة العامة. أعادت قطر صياغة إطار عمل نزع الملكية بموجب القانون رقم 8 لعام 2022، الذي دخل حيز التنفيذ في 1 ديسمبر 2022 وألغى القانون رقم 13 لعام 1988؛ والنص المنشور متاح عبر بوابة «الميزان» القانونية التابعة للدولة. تنص المادة 2 على دفع التعويض العادل (*ta'wid 'adil*) دفعة واحدة (*duf'a wahida*). وبموجب الفقرة الأولى من المادة 27، يُدفع التعويض عن العقارات الواقعة داخل مركز المدينة أو القرية بالكامل، دون خصم أي نسبة مئوية، مهما كانت المساحة المصادرة. وبموجب الفقرة الثانية من المادة نفسها، فإن العقارات الواقعة خارج المركز ولكن داخل حدود المدينة أو القرية، والتي تُعتبر معاملة واحدة، تخضع لخصم حسب شرائح المساحة: لا يُخصم شيء على أول 3,000 متر مربع، ثم عشرة وعشرين وثلاثين وأربعين في المائة على الشرائح التي تنتهي عند 20,000 و200,000 و1,000,000 متر مربع وما فوق. وتشكل المادة 28 استثناءً بالنسبة لمدينة الدوحة: حيث يُمنح تعويض كامل عن الأراضي الواقعة بين مركز المدينة والطريق الدائري الرابع، ويُطبق نفس مقياس الخصومات بين الطريق الدائري الرابع والحدود المرسومة للمدينة. وتنص المادة 29 على أنه، أياً كان الخصم المطبق، فإن المالك يحصل على تعويض كامل عن المباني والمنشآت و المزروعات الموجودة على العقارات في تاريخ نشر قرار الوزير المتعلق بالمصلحة العامة في الجريدة الرسمية. يتم التقييم من قبل لجنتين قانونيتين للتقييم (لجنة التقييم، المادة 5) باستخدام قوائم الأسعار الرسمية الدورية، ويتم تحديد القيمة في تاريخ قرار نزع الملكية (المادة 11). وتُحال النزاعات المتعلقة بالمبلغ إلى لجنة التظلمات (لجنة التظلمات، المواد 15-17) التي يرأسها قضاة محكمة الاستئناف. ولا ترد كلمة «خبير» (khabir) في القانون.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن القوانين القطرية والعمانية متقاربة من حيث تاريخ سنّها --- 2022 و2023 على التوالي --- وكلاهما حلّ محل أطر قانونية قديمة. يجب على المثمن الذي يعمل في منطقة الخليج ألا يفترض أن الممارسات المعمول بها بموجب القانون الذي تم استبداله لا تزال سارية بعد إعادة الصياغة، و يجب عليه الاطلاع على القانون الحالي بدلاً من الاعتماد على ما يتذكره من القانون السابق. بموجب القانون القطري، فإن ما إذا كانت قطعة الأرض تقع داخل أو خارج مركز المدينة أو القرية هو ما يحدد ما إذا كان التعويض عنها سيخضع لخصم، لذا فإن موقع تلك الحدود هو في حد ذاته حقيقة يجب أن يذكرها تقرير المُقيّم.

ملاحظة بشأن التحقق. لم يتم التحقق من أي قرار قضائي قطري في هذه الحلقة. ينشر المجلس الأعلى للقضاء موسوعة للأحكام القطرية والمبادئ القضائية، والتي حددت هذه الإدارة وجودها ولكنها لم تقم بالبحث فيها بعد؛ وهذا هو المسار الواضح للحلقة القادمة.

المصدر --- Arabic, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الميزان، البوابة القانونية القطرية --- القانون رقم 8 لعام 2022, \textenglish}https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969{&\textenglish}language=ar{

قرار مجلس الوزراء رقم 28 لعام 2025 --- لجنة التظلمات، وسقف بنسبة خمسة عشر بالمائة. صدر في 20 أغسطس 2025، ويشكل اللجنة المكونة من خمسة أعضاء --- قاضيين من محكمة الاستئناف وممثلين عن الوزارة --- وتتمتع باختصاص «بشكل خاص للبت في الشكاوى المتعلقة بقيمة التعويض». ويجب أن يتضمن الملف المعروض عليها قرارات لجان التقييم، وقوائم الجرد، و خرائط التقييم؛ وتبلغ الرسوم 100 ريال؛ ويكون القرار نهائيًا. وتحدد المادة 18 من قانون عام 2022 الحدود التي تعمل في إطارها: يجوز للجنة رفع مبلغ التعويض المطعون فيه بما لا يزيد عن خمسة عشر في المائة، ما لم تجد أن المبلغ أقل من القيمة التي ينص عليها القانون، وفي هذه الحالة تمنح المبلغ بالكامل.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد الحد الأقصى القانوني للتصحيح المتاح عند الاستئناف أداة غير معتادة وذات آثار جسيمة. وعندما يكون الحد الأقصى ملزماً، فإن عمل المُقيّم في مرحلة اللجنة يكون نهائياً فعلياً، لأنه لا يمكن لأي محكمة لاحقة تعديل الرقم بأكثر من سبع. والمخرج --- وهو إصدار قرار بأقل من القيمة المطلوبة قانوناً --- هو الحجة التي يجب بناء عليها، وهي حجة قانونية، وليست حجة تقييمية.

ملاحظة توضيحية. تنتهي الأحكام المنشورة لمحكمة النقض القطرية عند عام 2016؛ ولا يوجد أي حكم صادر في الفترة 2025-2026 يطبق قانون عام 2022 متاح. تنص قرارا مجلس الوزراء رقم 32 و36 لعام 2025 وقرار وزير البلدية رقم 110 لعام 2025 على عمليات الاستملاك «وفقًا للقانون رقم 8 لعام 2022» ولا تضيف أي قاعدة للتقييم.

Source --- قرار مجلس الوزراء رقم 28/2025 والقانون رقم 8/2022، البوابة القانونية الرسمية «الميزان» (اقرأ باللغة العربية): https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar و https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar.

تونس والجزائر --- التعويض المسبق، و التعويض العيني

لم تصدر أي من هاتين الولايتين القضائيتين قرارًا مؤكدًا خلال فترة الاستطلاع. وقد أُدرجت كلتاهما لأن قوانين كل منهما تتضمن بندًا يتعارض مع النمط السائد في بقية أجزاء هذه السلسلة، كما أن إجراء استطلاع يقتصر على الولايات القضائية التي لديها سوابق قضائية من شأنه أن يحجب هذا التباين.

تونس: القانون رقم 2016-53 والتعويض العيني. يخضع نزع الملكية لمصلحة العامة لأحكام القانون رقم 2016-53 الصادر في 11 يوليو 2016 ، وقد نُشرت لوائحه التنفيذية في « *Journal Officiel* » (الجريدة الرسمية) في 28 فبراير 2017. وتنص المادة 2 على أن نزع الملكية يُعلن على سبيل الاستثناء، مقابل تعويض عادل وبالضمانات التي يوفرها القانون. ويُحدد التعويض إما وديًّا أو قضائيًّا، ويجوز الاستيلاء على حيازة العقار بمجرد إيداع التعويض المؤقت أو دفعه. وقد عدّل المرسوم بقانون رقم 2022-65 المؤرخ 19 أكتوبر 2022 قانون عام 2016، بما في ذلك النص على التعويض العيني في ظروف محددة، كما أُنشئت لجان الاعتراف والتوفيق في إطار هذا القانون.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التعويض العيني يغير التوجيهات تمامًا. فعندما يكون الأصل المُعَوِّض عقارًا آخر بدلاً من مبلغ نقدي، يُطلب من المُقيِّم إيجاد تكافؤ بين مجموعتين غير متجانستين بدلاً من تحديد رقم واحد، و يصبح هذا الإجراء عملية تقييم نسبيًّا وليس مطلقًا. سيدرك قراء مقال « Foundations» في هذا العدد الصعوبة الكامنة في ذلك: فلا يمكن المساواة بين عقارات يختلفان في عدة خصائص دون تحديد سعر ضمني لكل خاصية، و تستند مقبولية عملية التبادل إلى أسعار لم يكن التقييم النقدي ليضطر أبدًا إلى ذكرها.

الجزائر: القانون رقم 91-11 وشرط التعويض المسبق . يخضع نزع الملكية لأحكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المنشور في «السيوديت» (*Journal Officiel*) العدد 21 المؤرخ في 8 مايو 1991، مع المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ 27 يوليو 1993 الذي يحدد طرائق التطبيق. الشرط التنظيمي للقانون (المادة 1) هو التعويض الذي يكون «*préalable, juste et équitable* » --- مسبقاً وعادلاً ومنصفاً . يتم صياغة مرسوم القابلية للتحويل (*acte administratif de cessibilité*، المادة 23) بناءً على تقرير التعويض الذي تعده خدمات الممتلكات العامة، ويجوز لأي طرف معني الطعن في إعلان المنفعة العامة أمام المحكمة المختصة. ثلاثة أحكام أخرى ، تم التحقق من مطابقتها مع « *Journal Officiel* »: المادة 10 تحدد مدة تنفيذ إعلان المنفعة العامة بأربع سنوات، قابلة للتجديد مرة واحدة؛ والمادة 21 تشترط أن يغطي التعويض كامل الضرر المتكبد؛ والمادة 25 تسمح بالتعويض العيني .

الآثار المترتبة على المُقيّمين. عندما يكون التعويض هو الأولوية الحقيقية، يتطابق تاريخ التقييم مع تاريخ نزع الملكية، ولا يكون هناك مجال لتطبيق المبدأ المتعلق بالتضخم خلال فترة التأخير. أما ما إذا كان هذا الشرط يُراعى في الممارسة العملية، فهذه مسألة مختلفة ولا يمكن الإجابة عنها في هذه الحلقة.

ليبيا. تم العثور على استئناف إداري بشأن نزع الملكية لمصلحة المنفعة العامة، رقم 55 من السنة القضائية 44، ضمن الأحكام المنشورة من قبل نقابة المحامين الليبية. وقد رفض الموقع الوصول الآلي ولم يتم الاطلاع على القرار. وبخلاف ذلك، لم يتم مسح ليبيا.

ملاحظة تحقق. يورد القسمان التونسي والجزائري أعلاه الأطر القانونية المستمدة من مصادر رسمية وشبه رسمية. ولم يتم الرجوع إلى أي قرار صادر عن المحكمة الإدارية التونسية أو عن المحكمة العليا الجزائرية، ولا ينبغي اعتبار أي شيء مما ورد أعلاه بيانًا عن كيفية تطبيق هذه الأحكام.

المصدر --- French, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: الجريدة الرسمية للجمهورية التونسيةé FAOLEX et (القانون رقم 2016-53)؛ الجريدة الرسمية للجمهوريةéالعامة الجزائريةé رقم 21 المؤرخ 8 مايو 1991، joradp.dz (القانون 91-11), \textenglish}https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf{

إسرائيل --- التركة التي يتم تقييمها هي تلك التي يتم حيازتها فعليًّا

الإجراء القانوني. المادة 12 من قانون الأراضي (المصادرة لأغراض عامة) يحدد التعويض على أساس القيمة السوقية في تاريخ نزع الملكية --- أي المبلغ الذي سيدفعه مشترٍ راغب إلى بائع راغب --- مع تجاهل أي قيمة خاصة تمثلها الأرض بالنسبة لمشتري معين والغرض من المشروع العام نفسه. يُظهر قراران صدرا في أوائل عام 2026 مدى عدم ارتباط الأمر بذلك المقياس، بل بالمسألة المسبقة التي يفترضها: أي عقار يتم تقييمه.

جديرا --- عقد الإيجار، وليس الخطة اللاحقة. استردت الدولة 35 دونمًا. عرضت هيئة أراضي إسرائيل مبلغ 6.1 مليون شيكل إسرائيلي، مقدرةً قيمة الأرض وفقًا للتصنيف الزراعي الوارد في عقد الإيجار لعام 1986. وطالب الملاك بمبلغ 5.24 مليون شيكل إسرائيلي، بعد تقييمها بناءً على التصنيف الصناعي والتجاري الذي منحته خطة لاحقة. وكما ورد في فبراير 2026، فضلت محكمة الدائرة المركزية المبلغ الذي اقترحته الدولة: فالأرض المعنية تُقيَّم على أساس عقد الإيجار كما هو، وقد حدد البند 15 من ذلك العقد التعويض على أساس الاستخدام الزراعي في تاريخ إعادة الأرض. والدفع على أساس التصنيف اللاحق من شأنه أن ينقل إلى المستأجر زيادة في القيمة التخطيطية لم يمنحها عقد الإيجار قط. كما صدر أمر ضد المالكين بدفع 39,000 شيكل إسرائيلي لتغطية المصاريف.

تل أبيب --- مسكن يُقيَّم على أساس قيمة بديله. وفي قضية ثانية تم الإبلاغ عنها في فبراير 2026، تم الاستيلاء على منزل زوجين مسنين دون دفع أي تعويض. حكمت محكمة منطقة تل أبيب (القاضي جيلاد هاس) بمبلغ يقارب 6 ملايين شيكل إسرائيلي، يتألف من تقييم السكن البديل بمبلغ 1.5 مليون شيكل إسرائيلي، ورسوم بنسبة 18 في المائة (حوالي 930,000 شيكل إسرائيلي)، و30,000 شيكل إسرائيلي كأتعاب المُقيّمين و282,000 شيكل إسرائيلي كـ تكاليف، مع ربط المبلغ بالفائدة. وكانت المعايير المطبقة هي أن المدعين كانوا يقيمون فعليًا في المنزل ويمتلكون الحق في ذلك.

لا يشمل عقد الإيجار علاوة رفع التصنيف العمراني. في قضية تعود إلى ديسمبر 2025، لم يتم إخطار مشتري قطع الأراضي الزراعية بأن الأرض تعود ملكيتها إلى الدولة عند إعادة تصنيفها، مع دفع التعويض عن الاستخدام الزراعي فقط. وعاملت المحكمة عدم الإفصاح عن هذا البند على أنه خرق لمبدأ حسن النية: فالزيادة الناتجة عن الخطة اللاحقة لم تكن ملكاً للمشترين أصلاً.

تُعد عملية «التحسين» إجراءً منفصلاً يتضمن تقييمين. وتبلغ الضريبة المفروضة على الزيادة الناتجة عن الخطة (هيتل هاشباخا) 50 في المائة من الفرق بين القيمة قبل الخطة والقيمة بعدها، ويتم تحديد هذا المبلغ من خلال تقييمين قبل وبعد الخطة تجريهما لجنة التخطيط المحلية. وهي لا تُضم إلى التعويض عن نزع الملكية، والخلط بين الاثنين هو الخطأ المتكرر.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يجب أن تحدد الجملة الأولى في أي تقرير إسرائيلي نوع الملكية --- ملكية حرة، إيجار زراعي، إيجار محمي --- لأن التاريخ والاستخدام المسموح به ينبئان عن ذلك وليس عن قطعة الأرض نفسها. هناك أربعة تواريخ ذات صلة ولا يمكن دمجها في تاريخ واحد: تاريخ الاستيلاء بموجب المرسوم؛ وتاريخ الاسترداد بموجب إعادة حق الإيجار؛ وما قبل وما بعد خطة التحسين؛ وفي مسار إعادة التأهيل، الحد الأدنى قبل وقوع الضرر. وعندما يكون الموضوع منزلًا تم الاستيلاء عليه سليمًا، يُظهر قرار تل أبيب أن المقياس الذي اعتمدته المحكمة فعليًا كان مسكنًا بديلاً، وليس قيمة الأرض المتبقية.

ملاحظة التحقق. قرار المحكمة العليا الصادر في 20 مايو 2026 بشأن نزع الملكية المحدود لمساحة 288 مترًا مربعًا من المجال الجوي في مغارة الأباء استند إلى الحاجة العامة ونطاق نزع الملكية، وليس إلى الكمية، وقد تم تسجيله هنا فقط من أجل التمييز. تم الإبلاغ عن توجيهات كبير المُقيّمين الحكوميين بشأن المسكن المرجعي المحدد بموجب المادة 33 من مسار إعادة التأهيل بتاريخ 1-2 سبتمبر 2026، وقد أُدرجت كما وردت وليس باعتبارها ممارسة راسخة. أما مسألة الإخلاء في سلوان فهي تتعلق بالملكية، وليس بالتقييم، ولذلك تم استبعادها.

مصادر --- Globes (قراءة باللغة العبرية): جديرا، https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527؛ مسكن في تل أبيب، https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978؛ قطع الأراضي الزراعية والبنود 15، https://www.globes.co.il/news/ar ticle.aspx?did=1001528095؛ المسكن المرجعي بموجب المادة 33، https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379. مغارة الأجداد: https://www.israelnationalnews.com/news/427358. شرح المادة 12 (باللغة العبرية): https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/t ototvpegv2025toto.pdf. إرشادات هيئة أراضي إسرائيل لتقييم الأراضي العامة (باللغة العبرية): https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/pr kfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf.

الإطار الموحد للمحكمة العليا بشأن الإيجار الضائع. حكمان صدرا في أواخر عام 2025، القضية رقم CA 3554/21 (10 نوفمبر 2025) و CA 4288/20 (11 ديسمبر 2025)، تطبق القواعد المتعلقة بالإجراء الموحد المحدد لـ«رسوم الإيجار الضائعة» (*dmei chakhira avudim*) --- التعويض عن السنوات الواقعة بين تاريخ الاستيلاء و تاريخ السداد. يبلغ معدل العائد **5 في المائة على الأراضي المصنفة كأراضي سكنية بموجب خطة عهد الانتداب و25.3 في المائة على الأراضي الزراعية**. في القضية CA 3554/21، أشارت المحكمة إلى ملاحظتها السابقة في نفس الدعوى القضائية بأن «لا قدسية في 5 في المئة، ولا في 6" (*ein kdusha*)، وأدى الحساب المصحح الذي قدمته الدولة إلى أن يصبح الملاك مدينين بمبلغ 60,242 NIS للدولة. في القضية رقم CA 4288/20، حيث كان دفاع الدولة هو التأخير، وفي القضية CA 4288/20، حيث كان دفاع الدولة هو التأخير، أدى الحساب المصحح إلى أن تدفع الدولة مبلغ 14,095,552 شيكل إسرائيلي جديد.

يجب أن يكون الاحتمال مؤكدًا، أو على الأقل متوقعًا: CA 935/24 . 14 يوليو 2025. القيمة بموجب المادة 12(ب) من مرسوم عام 1943 هي السعر في معاملة افتراضية طوعية في تاريخ التحديد --- هنا 11 أبريل 1952 --- وفقًا لتصنيف المناطق الساري في ذلك الوقت، والذي كان زراعيًا. لا تدخل إمكانات التخطيط المستقبلية في التقييم إلا إذا كانت مؤكدة، أو على الأقل يمكن توقع تحقيقها في المستقبل المنظور (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). ورأت المحكمة بأغلبية الأصوات أن قيام الدولة لاحقًا ببناء مساكن عامة على الأرض لم يمنح المشتري الافتراضي في عام 1952 أي توقع من هذا القبيل.

إبطال الإمكانات في دعوى التخفيض: BRM 1790/24. 5 فبراير 2025، بشأن المادة 197 من قانون التخطيط والبناء. يجب على المُقيّمين تحييد الإمكانات التخطيطية العامة الكامنة في قيمة الأرض بقدر ما لم تكن قد تجلت بعد، على الأقل، في مخطط مودع --- ويسري ذلك حتى عندما تستند التوقعات إلى موقع الأرض. الصورة المعكوسة للقضية CA 935/24: يتم استبعاد الإمكانات غير المحققة من القيمة «قبل» في دعوى التخفيض تمامًا كما يتم استبعادها من قيمة التعويض في حالة المصادرة.

الخسارة الزراعية، بعد رسملتها: CA 3290/23 . 30 يوليو 2025. الخسارة السابقة تبلغ حوالي 3,387 شيكل إسرائيلي لكل دونم سنويًا، مأخوذة من متوسط الربح الزراعي الذي حدده المحاسب؛ الخسارة المستقبلية مرسملة على مدى عشرين عامًا بمعدل 7 في المائة، مما يعطي حوالي 733,234 شيكل إسرائيلي؛ إزالة الأشجار 343,930 شيكل إسرائيلي؛ الأضرار السابقة 861,299 شيكل إسرائيلي. أفق محدد ومعدل محدد، وكلاهما وارد في نص الحكم.

Source --- CA 935/24، و3554/21، و4288/20، و3290/23، و BRM 1790/24، كما وردت باللغة العبرية على موقع https://bagats.org.il/، وهي قاعدة بيانات المشروع الخاصة تُصنف كل حكم صادر عن المحكمة العليا حسب رقم القضية مع ملخص مُعد آليًا فوق النص المنشور. وهذا الموقع ليس موقع المحكمة. وقد وُجدت الأرقام و العبارات الواردة أعلاه في نص الحكم المنشور، وليس في الملخصات؛ أما النسخ الرسمية الموجودة على موقع supremedecisions.court.gov.il فقد تعذر الوصول إليها ولم تتم قراءتها، لذا لم يتم التحقق من أي شيء هنا بمقارنته بملف المحكمة نفسه.

العراق --- التقييم الرسمي مقارنةً بالعقارات الموضوعة

الأنبار --- توقف مزاد بسبب الفجوة. إن قضية التقييم العراقية في تلك الفترة ليست قرارًا بتعويض، بل توقف عملية بيع لأن السعر الرسمي لم يكن يواكب أسعار السوق. وكما ورد في تقرير بتاريخ 3 سبتمبر 2026، تدخلت لجنة النزاهة الاتحادية في عملية بيع 136 دونمًا على ضفاف نهر الفرات في الأنبار. وبلغ التقييم الرسمي حوالي 129.3 مليار دينار عراقي، أي حوالي 23 مليون دينار عراقي للدونم الواحد؛ في حين قُدرت قيمة العقارات موضوع المقارنة في المنطقة المجاورة بـ 300 مليون دينار عراقي للدونم الواحد، وبلغت القيمة السوقية للسوقية للمجمل 422.37 مليار دينار عراقي. وبلغ العجز المبلغ عنه 292.34 مليار دينار عراقي، وهو ما يعادل حوالي$26 مليون دولار أمريكي. وقام أحد القضاة بتجميد المزاد وأمر بإجراء تدقيق خارجي إلى جانب الحصول على بيانات من مديرية العقارات الحكومية و سجل الأراضي في الأنبار.

ملاحظة تحقق. يتوافق هذا النقص مع المجاميع الواردة في التقرير نفسه: 422.37 مليار دينار عراقي ناقصًا 129.3 مليار دينار عراقي يساوي 292.34 مليار دينار عراقي. لا يساوي إجمالي السوق الرقم الناتج عن ضرب السعر للدنم الواحد --- 136 دنمًا بسعر 300 مليون دينار عراقي يساوي 8.40 مليار دينار عراقي --- لذا فإن مبلغ 300 مليون دينار عراقي هو رقم مقرب قابل للمقارنة، وليس أساساً لحساب المجموع. تستند المسألة إلى تقرير صحفي واحد؛ ولم يتم تلاوة أي أمر قضائي.

الاستئناف رقم 6123 --- تقدير الخبير للتعويض عن الاستيلاء الجزئي على حق الاستفادة من العقار المؤجر. قررت محكمة النقض الاتحادية، ، قررت في 29 ديسمبر 2025 أن المالك الذي قطع جزءًا من المساحة المؤجرة يجب أن يعوض المستأجر عن كل من الخسارة التي تكبدها وعن الربح الذي فاته. وقام خمسة خبراء عينتهم المحكمة بتحديد مقدار الخسارة في الاستخدام. ورُفضت المطالبة بتعويض عن تكلفة بناء السياج، حيث عادت التحسينات إلى المالك بموجب شروط العقد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. قضية «أنبار» تمثل مشكلة «القيمة المساحية مقابل القيمة السوقية» في أبشع صورها المنشورة: رقم رسمي يقل تقريبًا بمقدار عشرة أضعاف عن العقارات موضوع المقارنة المعاصرة، ومحكمة مستعدة لوقف الصفقة بسبب هذا الفارق بدلًا من اعتبار الرقم الرسمي حاسمًا. قضية النقض رقم 6123 هي الحكم الأكثر شيوعًا ولكنه الأكثر قابلية للتطبيق --- حيث يُقاس الاستيلاء الجزئي على منفعة حق الانتفاع بناءً على أدلة الخبراء بشأن الاستخدام المفقود والأرباح الضائعة، مع إبطال المطالبة المنفصلة بتعويض تكاليف التحسينات بموجب حق الرجوع التعاقدي.

ملاحظة بشأن التغطية. الدعوى الإدارية المرفوعة في باريس من قبل الورثة بشأن مبنى السفارة الفرنسية في بغداد تتعلق بمتأخرات الإيجار و الأضرار المعنوية الناجمة عن مصادرة العقارات، ولا تتعلق بحكم تقييم عراقي، و لم يتم تغطيتها.

مصادر --- شفق نيوز، لجنة النزاهة توقف بيع أراضٍ في الأنبار بسبب تباين في التقييم (اقرأ بالإنجليزية): https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap. المجلس الأعلى للقضاء، القرار رقم 6123 (اقرأ باللغة العربية): https://www.sjc.iq/qview.3760/.

ملاحظة التحقق (العراق، الأردن، الكويت، تونس، الجزائر). لم يتسن التحقق من أي حكم صادر في الفترة 2025-2026 بشأن التعويض عن نزع الملكية في أي من هذه الدول الخمس. ما تمت قراءته مسجل أعلاه: قرار محكمة النقض الاتحادية العراقية رقم 6123، وهو قضية تتعلق بحق الانتفاع قُرئ باللغة العربية على موقع المجلس الأعلى للقضاء، وأربعة قرارات كويتية بشأن حقوق الملكية صادرة في عام 2026 ومعروفة من التقارير الصحفية. وبخلاف ذلك، أُدرجت قرارات النقض الأردنية الصادرة في عام 2025 حسب الرقم فقط، ولم تنشر محكمتها الدستورية أي شيء بشأن تقييم العقارات؛ ورفضت البوابات القضائية العراقية معظم الطلبات، على الرغم من أن القوائم تشير إلى أن قيمة العقارات المنزوعة ملكيتها لا تزال تُحدد من قبل لجنة بموجب المادة 13 من قانون نزع الملكية؛ ولا توجد في الكويت قاعدة بيانات إلكترونية للأحكام القضائية، حيث تنشر وزارة العدل فيها إعلانات المزادات وإحصاءات أسعار السجلات فقط؛ ولا تُنشر أحكام محكمة النقض التونسية بشكل منهجي؛ ولا يحتوي موقع المحكمة العليا الجزائرية على أي شيء بعد عام 2023. وفي هذه الولايات القضائية، يعد غياب قانون التقييم المُعلن حقيقة تتعلق بالنشر، وليس بالتقاضي.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

rkiye Tü --- قد يُعتبر مركز التسوق منطقة تقييم مستقلة بذاتها. صدر القرار في 26 فبراير 2025 ونُشر في الجريدة الرسمية بتاريخ 12 يونيو 2025. يجوز للجان التقييم معاملة كتلة واحدة، أو قطعة أرض، أو عقار، أو مركز تسوق على أنه «منطقة مختلفة في القيمة» و تحديد قيمة دنيا منفصلة لوحدة الأرض لها. وبالتالي، فإن التقييم الشامل في rkiye Tü قد ينحصر في مبنى واحد --- وهو تنازل كبير، حيث إن الرقم الذي يغطي المنطقة بأكملها لا يمكنه أحيانًا وصف العقار.

rkiye Tü --- واللجنة التي لم تذكر أي منهجية. 10 أبريل 2025. تم إلغاء تقييم ضريبة الدخل المفروضة على مبيعات العقارات لأن التقييمات التي قدمتها اللجنة لم تذكر أي طريقة ولا مقارنات، كما أن السعر المعلن من قبل المشتري البالغ 952,000 TL لم يكن مدعومًا بأي إيصال: تحقيق غير مكتمل. السلطة الممنوحة في القرار الأول تخضع لضوابط القرار الثاني.

إسرائيل --- تشمل «الحالة السابقة» ما سمحت به الخطة بالفعل. فيما يتعلق بضريبة التحسين، قضت BRM 1975/24 (16 أكتوبر 2025) بأن «الحالة السابقة» هي القيمة السوقية بما في ذلك أي شيء ساهمت بها خطة TAMA 38، وهي الخطة التخطيطية الوطنية السارية بالفعل، فيها: ولا مجال لخصم تلك المساهمة من القيمة السوقية، حيث إن الضريبة تساوي نصف الفرق بين الحالة الجديدة والحالة السابقة. تناولت القضية BRM 4507/24 (11 فبراير 2026) مطالبة بضريبة مقدارها 592,500,000 شيكل إسرائيلي كانت لجنة الاستئناف قد ألغتها لأن اللجنة المحلية لم ترفق رأي الخبير الاقتصادي الذي اعتمد عليه المُقيّمين التابعون لها؛ أعادت المحكمة النظر في القضية وأحالتها مرة أخرى، موجهة لجنة الاستئناف بالسماح بتقديم ذلك الرأي. و في القضية BRM 7560/22 (12 فبراير 2025)، حيث دفع أعضاء الكيبوتس رسوم إيجار مرسملة إلى هيئة أراضي إسرائيل لمدة تسعة وأربعين عامًا ولم يتحقق إثراء للكيبوتسات نفسها، طبقت المحكمة صيغتها السابقة القائلة بأن «بدون إثراء لا توجد ضريبة» (*be-ein hit'ashrut ein hetel*).

المملكة العربية السعودية --- يجوز للسلطة أن تستبدل هذا الرقم برقمها الخاص. تنص اللائحة التنفيذية لضريبة المعاملات العقارية، المادة 6، على أنه يجوز للسلطة الضريبية التحقق من القيم وتقديرها في الحالات التي «يبدو فيها سعر العقد أقل من القيمة السوقية». القاعدة الضريبية هي القيمة السوقية، ويجوز للسلطة أن تستبدلها بتقديرها الخاص؛ ولا تنص اللائحة على أي طريقة أو دور للمثمنين المعتمدين الذين أمضت المملكة عقدًا من الزمن في ترخيصهم.

عُمان --- والمثمن المرخص المشار إليه في قانون الضرائب. قانون ضريبة الدخل الشخصي الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم 56/2025 (22 يونيو 2025، ساري المفعول اعتبارًا من عام 2028) يحدد ربح بيع العقار بالقيمة الفعلية عند البيع مطروحًا منها القيمة الفعلية عند الشراء، حيث تُعرف القيمة الفعلية بأنها المبلغ الذي دُفعت على أساسه رسوم التسجيل --- وإذا تعذر تحديدها، «تُحدد قيمتها السوقية بناءً على تقرير معتمد من أحد مكاتب تقييم العقارات ». وبالتالي، تم إدراج تقرير مكتب التقييم في القانون الضريبي --- قبل ثلاثة أشهر من صدور قانون تنظيم العقارات، المذكور في بند الالتزامات أدناه، الذي حدد نظام الترخيص للمثمنين الذين سيوقعون عليه.

Source --- https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararl :(النشرة الرسمية (قراءة باللغة التركية ،tay VDDK E. 2024/6Danış https://www.sonkarar.com/kararlar/danist :tay 3. Daire E. 2023/7804Danış ؛arBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf ay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626؛ القرارات الإسرائيلية BRM 1975/24 و4507/24 و7560/22، تُقرأ باللغة العبرية كما وردت في https://bagats.org.il/، وهي قاعدة بيانات المشروع وليست موقع المحكمة (انظر الملاحظة الخاصة بقسم إسرائيل أعلاه؛ لم يكن بالإمكان الوصول إلى النسخ الرسمية)؛ لائحة تنفيذ قانون RETT السعودية (باللغة العربية، ملف PDF رسمي): https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf؛ اللائحة العمانية رقم 56/2025 (باللغة العربية؛ يذكر موقع qanoon.om أنها ليست مصدرًا رسميًا ويحيل القراء إلى الجريدة الرسمية): https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

المغرب --- يحظى الدائن المرهون بأولوية على الخزانة فيما يتعلق بالسعر. الحكم رقم 5750 المؤرخ 12 نوفمبر 2025: بشأن توزيع عائدات البيع القسري، تأتي أولوية الدائن المرهون ذي المرتبة الأولى قبل امتياز الخزانة، الذي بموجب المادة 106 من قانون الاسترداد يُطبق على العائدات والإيرادات وليس على سعر البيع. كما قضى الحكم رقم 4686 المؤرخ 2 أكتوبر 2025 بأن عقد الإيجار الذي يسبق الحجز يمكن التذرع به أمام المشتري في المزاد عندما تنص شروط البيع على احترام عقود الإيجار الحالية --- وبالتالي فإن المشتري يشتري العقار موضوع عقد الإيجار، وكان ينبغي أن يعكس السعر الأدنى ذلك.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي قرار صادر في الفترة 2025--2026 في أي من هذه السلطات القضائية الثلاثة عشر بشأن تقييم العقار المرهون أو تحديد الحد الأدنى للسعر في المزاد. يوجد ملف ملف الدائرة الثانية عشرة التركية بشأن الاعتراض على تحديد القيمة (E. 2025/3846)، لكن نصه محجوب إلا بعد الدفع. وتنشر وزارة العدل الكويتية إعلانات المزاد دون ذكر الأسباب.

Source --- https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-p :Arrêt 5750/2025 reference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casab https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure :arrêt 4686/2025 ;lanca-2025/ -de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-cas ablanca-2025/.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

المملكة العربية السعودية --- مهنة التقييم الخاضعة للتنظيم

«تقييم» ونظام الاعتماد. الهيئة السعودية للمثمنين المعتمدين، التي تأسست عام 2012 والمعروفة باسم «تقييم»، تنظم مهنة التقييم في مجالات العقارات، والأعمال التجارية، والآلات والمعدات، وفئات الأصول الأخرى بموجب قانون . وتشمل مهامها وضع معايير التقييم، وتأهيل المرشحين وترخيصهم، ومراقبة أدائهم. بموجب §6.7 من دليل قواعد البنك المركزي السعودي (SAMA) والتعميم الصادر عن البنك المركزي السعودي رقم 371000061185 بتاريخ 28/05/1437 هـ --- تشير الحرف «H» إلى التقويم الهجري الإسلامي، الذي تختلف سنواته عن التقويم الميلادي؛ حيث تقابل السنة الهجرية 1437 تقريبًا عام 2016 --- (حسب التنقيح الوارد في التعميم رقم 65768/99 المؤرخ 25/10/1439 هـ، أي ما يعادل تقريبًا عام 2018)، فإن المقرضين الخاضعين لإشراف هيئة النقد العربي السعودي ملزمون بالحصول على تقييمات من مقيمين مؤهلين ومعتمدين من قبل «تقييم»؛ ويقع الالتزام على عاتق المقرض، وليس على شركة التقييم (.rulebook.sama.gov.sa).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تطبق المملكة العربية السعودية نظام اعتماد رسمي بشكل ملحوظ، وهذا النظام --- الاعتماد المهني من قبل هيئة «تقييم»، إلى جانب التزام الجهة المقرضة باستخدام المُقيّمين المعتمدين من قبل «تقييم» --- هو السمة الهيكلية التي يجب على المُقيّمين الأجانب أو الشركة التي تسعى إلى العمل هناك أن تضعها في اعتبارها عند التخطيط.

الملكية الأجنبية: قانون عام 2026 ولوائحه التنفيذية قانون ملكية العقارات والاستثمار فيها من قبل غير السعوديين دخل حيز التنفيذ في 21 يناير 2026، وفي 23 يونيو 2026 وافق مجلس الوزراء على لوائحه التنفيذية إلى جانب وثيقة المناطق الجغرافية التي تحدد المناطق التي يجوز لغير السعوديين التملك فيها. يُسمح بالملكية داخل تلك المناطق، والتي يتوقع المعلقون أن تتركز في الرياض وجدة ومواقع أخرى ذات نمو مرتفع بدلاً من أن تشمل تلك المدن بشكل عام؛ كما يجوز للمقيم الأجنبي بالإضافة إلى ذلك امتلاك عقار سكني واحد خارج تلك المناطق للاستخدام الشخصي. وتظل الملكية في مكة المكرمة والمدينة المنورة مقيدة، بشكل أساسي على الأفراد المسلمين والكيانات السعودية المحددة وفقًا لشروط معينة. ويتم تسجيل المعاملات رقميًّا عبر «المنصة العقارية السعودية»، مع رسوم نقل ملكية تصل إلى خمسة في المائة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. المنطقة المحددة هي حدود يتغير عبرها نطاق المشترين المؤهلين بشكل غير متواصل، وهذه الحدود من هذا النوع تُعد عاملاً مؤثراً على القيمة من الدرجة الأولى. فقطعتان من العقارات موضوعة المقارنة متشابهتان من جميع النواحي تقع على جانبي خط المنطقة لا تعدان متشابهتين بالمعنى الذي يتطلبه نهج المقارنة بالبيع، لأنهما ليستا معروضتين في نفس السوق. يجب على المُقيّمين العاملين في المملكة أن يتوقعوا أن يصبح «وثيقة المناطق الجغرافية» مدخلاً روتينيًا في عملية اختيار العقارات موضوع المقارنة، كما يجب أن يتوقعوا ضرورة تحديث أدلتهم بعناية في فترتي يناير ويونيو 2026، عندما تغيرت مجموعة المشترين المؤهلين.

مصادر --- البنك المركزي السعودي، §6.7 *Specific Requirements for Valuers*، دليل قواعد هيئة النقد السعودي (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers؛ الهيئة السعودية للمثمنين المعتمدين، *Accredited Valuers Law*: https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false.

عمان --- أصبح التقييم مهنة مرخصة، مع فرض عقوبة جنائية. ينص قانون تنظيم العقارات الصادر بموجب المرسوم السلطاني رقم 79/2025 (10 سبتمبر 2025) على أن يخضع تقييم العقارات العماني لنظام الترخيص القانوني. الفصل 8، المواد 57 إلى 62: لا يجوز ممارسة التقييم إلا بموجب ترخيص من وزارة الإسكان، ويتم تسجيل المقيمين في سجل، ويُشترط إبرام عقد تعاقد مكتوب بأتعاب محددة بموجب اللائحة التنفيذية، وتسري قواعد السلوك، ولا يجوز الجمع بين ممارسة الوساطة وممارسة التقييم لا يجوز الجمع بينهما على الإطلاق (المادة 61)، ويقتصر حق المُقيّم في المطالبة بالرسوم على خمس سنوات. وتنص المادة 64 على أن التقييم غير المرخص يعاقب عليه بالسجن لمدة تتراوح بين عشرة أيام وستة أشهر وغرامة تتراوح بين 1,000 و10,000 ريال؛ وتضيف المادة 65 سحب الترخيص.

دبي --- الدليل، ومدة صلاحية التقرير. يتماشى دليل التقييم الأول لدائرة الأراضي في دبي، الذي نُشر في ديسمبر 2025، مع المعايير الدولية لعام 2025 ويحدد ما تتركه معظم الهيئات التنظيمية للعرف: يجب أن يحمل المُقيّمون ترخيصاً، وأن يفصحوا عن تضارب المصالح، و--- وهو بند جدير بالملاحظة --- يظل تقرير التقييم ساري المفعول لمدة تتراوح بين ثلاثة وستة أشهر من تاريخ إصداره ما لم ينص اتفاق العميل أو الهيئة التنظيمية على خلاف ذلك، على أن يُذكر تاريخ الصلاحية على الغلاف وفي الملخص التنفيذي. ويؤدي الإخلال بذلك إلى التعليق أو السحب الدائم للترخيص. أما الأحكام الواردة في الدليل بشأن نماذج التقييم الآلية فهي خارج موضوع هذه المجلة ولن يتم تناولها.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن تحديد تاريخ انتهاء الصلاحية على غلاف التقرير هو إجراء لا تفرضه أي ولاية قضائية تعمل بنظام القانون العام، وهو يجيب على سؤال يتكرر طوال هذه الدراسة الاستقصائية --- بند الصلاحية البولندي الذي يحدد مدة الصلاحية بـ 12 شهراً، والتقييم المشترك الهولندي الذي يُعتبر ملزماً بعد مرور عام، وكلاهما ورد في الجزء الخاص بأوروبا، ورفض الجنوب أفريقي الذي رُفض فيه التنفيذ بسبب تقادم التقرير، وكلاهما ورد في الجزء الخاص بأفريقيا جنوب الصحراء الكبرى. أما دبي فقد اكتفت ببساطة بوضع التاريخ على الغلاف.

ملاحظة تتعلق بالتحقق. تنشر هيئة التقييم في المملكة العربية السعودية القرارات التأديبية، لكن بوابتها الإلكترونية رفضت السماح بالوصول إليها طوال عملية التحقق التي أجراها هذا القسم؛ ولم يتم الإبلاغ عن أي شيء منها. ولم يتم العثور على أي قرار قضائي صادر في الفترة 2025-2026 بشأن مسؤولية المُقيِّم في أي مكان في المنطقة.

Source --- المرسوم السلطاني العماني رقم 79/2025 (باللغة العربية؛ ويشير موقع qanoon.om إلى أنه ليس مصدرًا رسميًا ويحيل القراء إلى الجريدة الرسمية): https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/؛ دليل التقييم في دبي، الطبعة الأولى 2025 (ملف PDF رسمي، باللغة العربية): https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valution-standards_ar.pdf.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

rkiye Tü --- تاريخ التصفية هو تاريخ صدور الحكم، وأي حكم. 22 أبريل 2026. في دعوى المطالبة بحصة المشاركة المستحقة عند حل نظام الملكية الزوجية، «يكون تاريخ التصفية هو تاريخ صدور الحكم، وفي حالة قيام محكمة الاستئناف الإقليمية بإجراء التصفية، يكون

تاريخ الحكم هو تاريخ قرار تلك المحكمة». وكانت المحكمة الإقليمية قد استخدمت القيم الحالية السارية في 15 ديسمبر 2023 عند إصدار حكمها في 25 مارس 2025؛ تم نقض الحكم.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن محكمة الاستئناف التي تعيد إجراء التصفية تعيد تحديد تاريخ التقييم وفقًا لتقديرها الخاص. في الولاية القضائية التي تشهد معدلات تضخم مرتفعة، لا يعد ذلك مجرد مسألة فنية --- فالفترة التي تبلغ خمسة عشر شهراً بين هذين التاريخين من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري على أي تقييم تركي --- وهذا يعني أن المثمن المكلف في مرحلة الاستئناف يجب أن يجري تقييماً جديداً، وليس مجرد تحديثاً.

ملاحظة تتعلق بالتحقق. لم يُعثر على أي معلومات في إسرائيل أو مصر أو الأردن أو العراق تتعلق بتقييم منزل الزوجية؛ ولا تنشر محاكم الأسرة في دول الخليج مثل هذه المعلومات. ولم تسفر عملية البحث التي أُجريت في المغرب استنادًا إلى قانون الأسرة عن أي قرار تقييم يعود إلى تلك الفترة.

Source --- Yargı 2. HD E. 2025/4955 tay (باللغة التركية، نسخة متطابقة): https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

Türkiye --- الفارق بين السعر والقيمة لا يُثبت وجود تزوير. 26 مايو 2025. في دعوى تتعلق بـ«موريس موفازاس»ı --- وهي عملية التحويل التواطؤية التي يستخدمها المورث لإحباط ورثته --- أفادت التقارير أن المحكمة الإقليمية اعتمدت على الفرق بين السعر المذكور في السجل والقيمة التي تم تحديدها عند الفحص، وأن محكمة بإلغاء الحكم على أساس أن الفرق بين الأرقام لا يكفي، بحد ذاته، لإثبات التزييف. ملاحظة: هذا البند غير موثق بمصدر. لم يتم العثور على القرار في أي قاعدة بيانات مفتوحة، ولم يتسن الوصول إلى خدمة البحث الخاصة بمحكمة النقض نفسها؛ ولا يتضمن البند أي أرقام أو اقتباسات، وينبغي التحقق من المرجع قبل الاعتماد عليه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يحدد التقييم الفارق؛ ولكنه لا يحدد النية. فالمُقيِّم الذي يُطلب منه إثبات أن عملية نقل الملكية زائفة لا يمكنه إثبات سوى نصف الأمر، وينبغي عليه أن يذكر ذلك في التقرير بدلاً من ترك الرقم يحمل استنتاجاً لا يمكنه تحمله.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

rkiye Tü --- تم بيع الحصة، لكن لم يتم دفع قيمتها قط. الجلسة العامة، 16 ديسمبر 2025، أُعلن عنها في 22 مايو 2026. سلف المدعين، الذي كان يمتلك 207/4000 من قطعة أرض مساحتها 4,000 متر مربع في أنقرة، توفي في عام 1985؛ وفي إجراءات التقسيم التي بدأت في عام 1998، وُجهت الإخطارات إليه كما لو كان على قيد الحياة، وتم بيع العقار في مزاد علني في 19 يونيو 2000 دون إشراك ورثته. وقد وجدت محكمة النقض لاحقًا أن الإجراء كان معيبًا، لكن المحكمة الابتدائية قضت بعد ذلك بعدم الحاجة إلى إصدار قرار لأن العقار قد بيع بالفعل. وكان أحد الخبراء قد قدر حصة الورثة بمبلغ 310,500 .TL و المحكمة الدستورية بوجود انتهاك لحق الملكية مقترنًا بالحق في الانتصاف الفعال، ومنحت مبلغ 1,213,273 TL صافيًا تعويضًا عن خسارة قيمة هذا المبلغ بمرور الوقت. تم إجراء التقييم؛ لكن الإجراء الذي كان من المفترض أن يسفر عن النتيجة لم يتم.

ملاحظة موجزة. İ محكمة إزمير الإقليمية، الدائرة المدنية الحادية عشرة، 11 يوليو 2025. بشأن دعوى تهدف إلى حل شركة عائلية أو، في حالة عدم تحقيق ذلك، استبعاد المدعين منها، أمرت المحكمة التجارية باستبعادهم وحددت القيمة الحقيقية (*gerçekğer*) لكل حصة بنسبة عشرة في المائة بمبلغ 57.3,300,317 TL --- أي عُشر القيمة الصافية الحقيقية البالغة 65.33,003,175 TL مأخوذة من الميزانية العمومية بتاريخ 31 مارس 2023، على أساس أن تقييم الشركة يجب أن يتم في التاريخ الأقرب لتاريخ صدور الحكم. وقد ألغت المحكمة الإقليمية ذلك الحكم دون البت في التقييم، لأن الرسوم القضائية النسبية على تعويضات الخروج لم تكن قد سُددت. لم يتم العثور على ملفين من الغرفة الثانية عشرة في اسطنبول İ)) بشأن مدفوعات الخروج في قاعدة بيانات المشروع، ولم يتم إدراج أرقامهما.

Source --- أينور جيلان وآخرون، الطلب رقم 2020/36883، تمت قراءته باللغة التركية في نسخة من نشرة الأخبار القانونية لإعلان المحكمة (لم يتم تحميل قاعدة بيانات المشروع الخاصة بالمحكمة نفسها): https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-t asinmazin-satilmasi؛ محكمةÂ الإسكندرون الاستئنافية 11. E. HD 2023/1944، قاعدة بيانات المشروع للسوابق القضائية لوزارة العدل (رسمية، يُقرأ باللغة التركية): https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

rkiye Tü --- انهيار أرضي، ومعدل الرسملة قبل وبعد. 21 أبريل 2025. تسببت أعمال التفجير الخاصة بأعمال الطرق في حدوث انهيار أرضي. وقد قام الخبير بتقييم الأرض باستخدام طريقة الدخل الزراعي بمعدل رسملة قدره 2.4 في المائة --- 47.419,676 ،TL مع الأشجار 08.15,456، بإجمالي 55.435,132 TL --- ثم أعاد تقييمها بعد الضرر بمعدل 2.6 في المائة، ليصبح المبلغ 94.284,280 .TL وبلغ الانخفاض 53.135,395 .TL حكمت المحكمة الإدارية الابتدائية بمبلغ 55.435,132 TL بالكامل، معتبرة الأرض غير صالحة للاستخدام؛ وقامت المحكمة الإدارية الإقليمية بخفض المبلغ الممنوح إلى قيمة الانخفاض البالغة 53.135,395 ؛TL وألغى مجلس الدولة ذلك القرار.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا مثال يُظهر الفرق بين «قبل» و«بعد»، حيث يتم التعبير عن الخسارة بأكملها من خلال معدل الرسملة --- فالدخل لم يتغير، بينما ارتفع مستوى المخاطرة. وهو دليل واضح على أمر يؤكده المُقيّمون غالبًا لكنهم نادرًا ما يوضحونه: أن الضرر الذي يلحق بالأرض يمكن قياسه بالكامل من خلال المعدل، وأن تغيرًا بمقدار نقطتين فيه يكلف ثلث القيمة.

rkiye Tü --- نقص في التغطية التأمينية، وتقييم الخسارة بناءً على تاريخ خاطئ. محكمة أنطاليا الإقليمية، الدائرة المدنية الحادية عشرة، 11 ديسمبر 2025. بعد حريق في مكان العمل وقع في 9 فبراير 2017، دفعت شركة التأمين في الاستئناف بأن مبلغ التأمين على المبنى في البوليصة كان 315,000 ليرة تركية مقابل قيمة المبنى البالغة 963,700 ليرة تركية، وأنه تم تحديد نقص في التغطية التأمينية بنسبة 68.59 في المائة --- هذه النسبة هي التي ذكرتها شركة التأمين، ولا تستنتج من هذين الرقمين --- حيث لا تستبعد البوليصة سوى فجوة بنسبة عشرة في المائة أو أقل. ولم تصدر المحكمة حكمًا بشأن النسبة المئوية. بل ألغت الحكم لأن الخبراء لم يخصصوا كل عنصر متضرر للبنود والحدود التي تغطيه في البوليصة --- فقد قُدرت قيمة الآلات المؤمن عليها بمبلغ 50,000 TL بمبلغ 876,807 TL --- ولأنهم حسبوا الخسارة اعتبارًا من تاريخ رفع الدعوى وليس تاريخ وقوع الخسارة.

المغرب --- تعويضات الإخلاء، عنصرًا تلو الآخر. أصدرت محكمة الاستئناف التجارية في الدار البيضاء حكمًا بشأن سلسلة من تعويضات الإخلاء في 31 ديسمبر 2025، وتُعد هذه التقييمات الأكثر وضوحًا للمكونات في المنطقة. في القضية رقمê 7139 t، قامت المحكمة بإعادة تقييم القطعة نفسها، حيث احتسبت «*droit au bail* » على أنه قيمة الإيجار السوقية مطروحًا منها الإيجار المدفوع فعليًا، مضروبةً في المعاملات التي تمثل مدة الإشغال، مع إضافة خسارة العملاء و تكاليف النقل واستبعاد التحسينات التي تم إطفاءها بالفعل --- و رفعت مبلغ التعويض عن الحكم الصادر في الدرجة الأولى. وفي القضية رقمê ، الصفحة 7145، قضت المحكمة بأن الإقرارات الضريبية للمستأجر خلال السنوات الأربع الماضية ليست سوى عنصر واحد من عناصر قيمة النشاط التجاري، ويجب موازنتها مع مدة العمل، والموقع، وطبيعة النشاط. وفي الحكم رقم 7083 في القضيةê ، أُيدت القيمة التي حددها القاضي الأول والمتمثلة في إيجار مدته ستون شهراً لـ *droit au bail* ، ورُفض تقديم تقرير خبير جديد؛ وفي الحكم رقم 7157 في القضيةê ، خُفضت تكاليف النقل باعتبارها غير متناسبة مع نشاط صانع أحذية حرفي.

عمان --- وعندما يختلف خبيران في التقييم، يُتخذ المتوسط كمرجع. تنص لائحة هيئة الخدمات المالية الصادرة بتاريخ 16 أغسطس 2026 على ترخيص خبراء تقييم الخسائر والتأمين. تنص المادة 25 على أن يقوم خبير التسوية بفحص الأضرار، والتحقيق في أسبابها، وتقييم التغطية التأمينية، و تقدير التعويض المستحق بموجب البوليصة. المادة 26 هي الحكم الذي يجب ملاحظته: إذا رفض المؤمن عليه تقدير شركة التأمين، يجوز له تعيين خبير تقييم مرخص خاص به، وإذا استمر الخلاف بينهما، يكون متوسط التقديرين هو المبلغ النهائي الملزم. لا يوجد مُقيّمين ثالثون، ولا محكم --- بل متوسط حسابي، بموجب اللائحة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. قارن ذلك بإجراء المادة 38 الإسبانية والقضية الإيطالية *perizia contrattuale* التي وردت في العدد الأوروبي. تقتصر إسبانيا في بند التقييم على تحديد المبلغ؛ بينما تنفي إيطاليا الطابع النهائي للتحكيم؛ أما عُمان فتستغني عن المُقيّمين الثالث

تمامًا وتقسم الفرق. تكافئ القاعدة العمانية الطرف الذي يبادر أولاً ويبتعد أبعد ما يمكن عن الحقيقة، وأي خبير تسوية يعمل هناك سيحدد السعر بناءً على ذلك.

Source --- Danış 2649/2024. E. Daire 4. tay (باللغة التركية، تجاري نسخة طبق الأصل؛ تم تأكيد رقم وتاريخ القرار عبر خدمة البحث الخاصة بمجلس الدولة، karararama.danistay.gov.tr): https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-5 1216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff؛ محكمة الاستئناف في أنطاليا 11. HD E. 1836/2022، قاعدة بيانات المشروع للسوابق القضائية لوزارة العدل (رسمية، تُقرأ باللغة التركية): https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800؛ محكمة الدرجة الأولى في الدار البيضاءالقضيتان 7139 و7145 المؤرختان في 31 ديسمبر 2025 (بالفرنسية): https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-d-appel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-p https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-la-remiere-instance-ca-com-casablanca-2025/ es-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-comme /rce-ca-com-casablanca-2025؛ قرار محكمة العدل العليا في عُمان رقم خ/12/2026 (بالعربية؛ qanoon.om، ليس مصدرًا رسميًا حسب تصريحه): https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/.

حالة التغطية والإكمال

هذه الحلقة التمهيدية غير مكتملة. وقد تم العثور على مواد موثقة بشأن تركيا (ürkiye) من خلال الاجتهادات الصادرة عن الاتفاقية، والمحكمة الدستورية، وقواعد البيانات الرسمية للسوابق القضائية؛ وبشأن النظام التنظيمي السعودي، ودولة الإمارات العربية الإمارات العربية المتحدة، و--- بمجرد إجراء المسح باللغة العربية بدلاً من اللغة الإنجليزية--- بالنسبة لعمان ومصر والمغرب وقطر والعراق؛ أما الأقسام الأردنية والكويتية فتستند إلى التقارير الصحفية والتعليقات؛ وقد تم استعراض القوانين التونسية والجزائرية باللغة الفرنسية؛ و تم الاطلاع على قرارات المحكمة العليا الإسرائيلية باللغة العبرية عبر قاعدة بيانات المشروع، حيث تعذر الوصول إلى الموقع الإلكتروني الخاص بالمحكمة.

تشير الإدارة إلى أن تقييمها السابق لهذه المنطقة كان متشائمًا للغاية، وأن السبب في ذلك يعود إلى المنهجية التي اتبعتها. فقد أدى البحث باللغة العربية إلى العثور فورًا على قانون نزع الملكية عماني وتقرير أردني حول إجراءات الاعتراض. إن حدود السجلات العامة في دول الخليج حقيقية، لكنها أضيق مما قد يوحي به استطلاع يُجرى باللغة الإنجليزية فقط، ولا ينبغي اعتبار أي استطلاع من هذا القبيل دليلاً على مدى هذه الحدود. وفيما يلي ما تم تضمينه:

- **Türkiye --- التقارير الرسمية**. أربعة قرارات صادرة عن المحكمة الدستورية في الفترة 2025-2026 متوفرة الآن من البيانات الصحفية الصادرة عن المحكمة نفسها، بما في ذلك قرار إبطال الاستثناء القانوني للعمر والندرة والقيمة الفنية من سعر نزع الملكية. ما يظل بعيد المنال هو الطبقة التي تقع تحت ذلك: فملفات نزع الملكية المرقمة في الدرجة الأولى والنصوص الكاملة لمحكمة النقض مخزنة في نظام UYAP، لذا لم يتم الاطلاع على المعدلات الوحدوية ومنطق المثمنين في هذه القضايا. يتم تحديد بنود «كيرا تيسبيتي» من خلال تقارير الممارسين فقط. ولا تزال قرارات المحكمة الدستورية بشأن الطلبات الفردية المتعلقة بمعدل الزيادة الموضوعي في القيمة، المذكورة في التعليق، غير مؤكدة.
- **Türkiye --- قرارات أخرى**. قرار الدائرة المدنية السادسة بأن المشتري السابق بموجب عقد غير رسمي له الأسبقية على المشتري المسجل لاحقًا، وقضية في أنقرة بشأن شطب موقع من قائمة التراث؛ تم تحديدها من مواد المحرر؛ تم ترحيلها، ولم يتم التحقق منها.
- **الإمارات العربية المتحدة --- بالإضافة إلى ما سبق**. أبو ظبي المعاملة القضائية لأدلة التقييم، وإطار التقييم الخاص بهيئة تنظيم العقارات العقارية (RERA) ، وقائمة القضايا العقارية المتنامية في محاكم مركز دبي المالي الدولي .(DIFC)
- **الإمارات العربية المتحدة --- رأس الخيمة**. حكم قضائي صدر في يوم واحد بقيمة تقارب 900 مليون درهم إماراتي؛ تم تحديده من مواد المحرر؛ تم ترحيله، ولم يتم التحقق منه.
- **العراق**. أسفر بحث باللغة العربية عن العثور على مواد من محكمة النقض الاتحادية بشأن تصحيح خرائط السجلات و إلغاء وإعادة تسجيل قيود العقارات، بما في ذلك قرار الدائرة العامة الصادر في 30 ديسمبر 2024. وتستشهد مواد المحرر بشكل منفصل بقرار صادر عن محكمة النقض بتاريخ 28 ديسمبر 2025، رقم 12330/12331، بشأن تصحيح خريطة الملكية بموجب المادة 32. ولم يتم التوفيق بين المرجعين؛ فقد سُجلت كلاهما على أنهما محددتان ولكن غير مؤكدتين، و تم الإشارة إلى التناقض صراحةً بدلاً من حله. لم يتم التحقق من أي شيء ذي أهمية واضحة من حيث التقييم خلال فترة المسح.
- **ليبيا**. تم تحديد استئناف بشأن نزع الملكية في الأحكام المنشورة من قبل نقابة المحامين الليبية، لكن الموقع رفض الوصول الآلي. لم يتم مسحها.

- **تونس والجزائر --- السوابق القضائية**. القوانين فقط. لم يتم الرجوع إلى المحكمة الإدارية التونسية والمحكمة العليا الجزائرية، وينبغي الرجوع إلى كليهما، لأن الأحكام المذكورة أعلاه ذات أهمية مقارنة حقيقية.

- **البحرين**. تم البحث باللغة العربية جنبًا إلى جنب مع قطر و المغرب، ولم تُسفر النتائج عن أي شيء ذي أهمية تقييمية. وبناءً على ما ورد في هذه الدفعة، فمن المرجح أن يعكس ذلك نطاق البحث أكثر من عدم وجود مواد، وينبغي اعتبار هذه النتيجة مؤقتة.

- **قطر --- الموسوعة القضائية**. تم تحديد موسوعة الأحكام والمبادئ القضائية التابعة للمجلس الأعلى للقضاء، ولكن لم يتم البحث فيها.

- **قطر --- استرداد أموال العقارات على المخطط**. قرار صادر عن محكمة الاستئناف في مارس 2026 يأمر مطورًا عقاريًا برد مبلغ 961,600 ريال قطري (ريال قطري) لعدم تسليم وحدة عقارية على المخطط؛ تم تحديدها من مواد المحرر؛ تم ترحيلها، ولم يتم التحقق منها.

- **المغرب --- عملة السلطة**. إن قرار نزع الملكية المشار إليه أعلاه يعود إلى عام 2009. ولم يتأكد بعد ما إذا كان الموقف قد تغير منذ ذلك الحين.

- **مصر والكويت --- التقارير الرسمية**. يعتمد كلا القسمين أعلاه إلى حد كبير على تقارير ثانوية باللغة العربية و تعليقات. من بين التقارير الصادرة عن محكمة النقض المصرية نفسها، لم يُقرأ سوى عناوين فهرس استئناف واحد (رقم 1226 لعام 91) على موقع المحكمة؛ ولم يتم الاطلاع على نصوصها الكاملة، ولا على تقارير محكمة النقض الكويتية، .

- **المملكة العربية السعودية، القرارات التأديبية**. ما إذا كانت «تقييم» تنشر قرارات مسببة في المسائل التأديبية، و إن كان الأمر كذلك، فأين تنشرها، هو سؤال مفتوح يؤثر بشكل مباشر على ما إذا كان يمكن دراسة هذه المنطقة على نفس الأساس الذي تُدرس عليه المناطق الأخرى.

- **المملكة العربية السعودية --- المؤسسات**. مركز تحكيم عقاري جديد، وقانون تنفيذي جديد صادر في أبريل 2026؛ تم تحديدهما من مواد المحرر؛ تم ترحيلهما، ولم يتم التحقق منهما.

- **الكويت --- قرارات أخرى**. قضية إخلاء مسكن أمام المحكمة الإدارية (شرق تيما)؛ تم تحديدها من مواد المحرر؛ تم ترحيلها، ولم يتم التحقق منها.

وترى الإدارة أن أي مسح لهذه المنطقة يجب أن يكون واضحًا بشأن حدود السجلات العامة، بدلاً من تقديم تغطية جزئية على أنها شاملة.

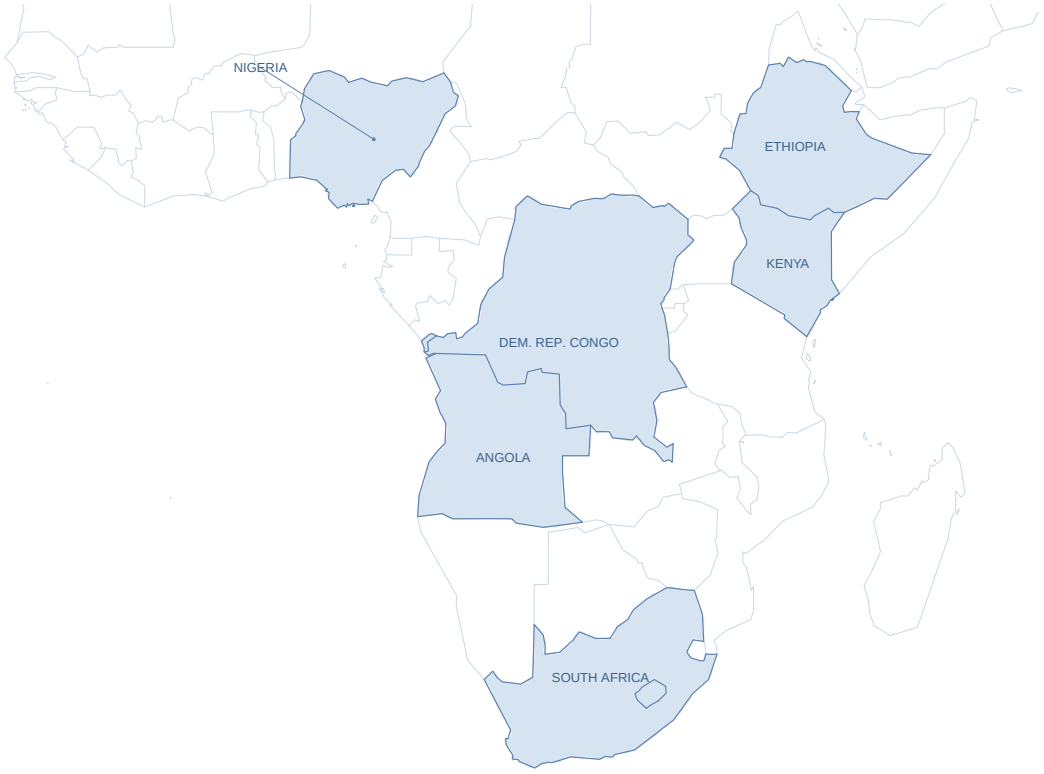
قضايا قضائية حديثة في أفريقيا جنوب الصحراء

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/axdv2525

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل المناطق القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

تتناول هذه الحلقة تقييم الحقوق في العقارات في أفريقيا جنوب الصحراء الكبرى --- الرقم الذي توصل إليه القانون، والطريقة التي اتبعها في ذلك. تركز المعلومات التالية على نزع الملكية --- نزع الملكية، استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُسمى حق الاستملاك العام (أو المصادرة) في الولايات المتحدة --- لأن هذا هو ما تنشره هذه الولايات القضائية؛ أما ملفات نقل الملكية الخاصة، والتقسيم، والعلاقات بين المالك والمستأجر، فهي في الغالب لا تصل إلى سجلات قابلة للبحث. وحيثما تكون متاحة --- مثل محكمة البيئة والأراضي في كينيا والمحكمة العليا في نيجيريا وهما الاستثناءان الدائمان --- تصبح المواد متاحة، وتبدأ الأقسام أدناه في الاستفادة منها؛ ولا يزال تركيز هذه الحلقة يعكس ما تم نشره، وليس وجهة نظر حول ما هو مهم.

هذه هي الحلقة الأولى من سلسلة المقالات المخصصة لأفريقيا جنوب الصحراء الكبرى. تضم القارة عددًا كبيرًا جدًّا من الدول بحيث يتعذر

على دراسة استقصائية من هذا النوع تناولها بشكل شامل، ولذلك اختارت الإدارة ستة منها، وهي: جنوب أفريقيا، ونيجيريا، وكينيا، وجمهورية الكونغو الديمقراطية ،(DRC) وأنغولا، وإثيوبيا. وتُتناول هذه الدول الست جميعها في هذه الحلقة.

وقد تم اختيار هذه الدول عن قصد وليس على أساس تمثيلي. فقد أُدرجت جنوب أفريقيا ونيجيريا لأن كل منهما اعتمد معياراً للتعويض يختلف عن القيمة السوقية، ولو أن دراسة استقصائية لقوانين التقييم اكتفت بتناول الولايات القضائية الملتزمة بالقيمة السوقية، لكان ذلك إجابة على سؤال أسهل مما يطرحه الموضوع. أما كينيا وجمهورية الكونغو الديمقراطية فقد أُدرجتا من أجل التغطية الإقليمية وللتباين بين إطار القانون العام وإطار القانون المدني.

وتكمل أنغولا وإثيوبيا قائمة الدول المختارة. وقد أُدرجت أنغولا لأن قانونها يطبق حالياً نظامين للتقييم في آن واحد --- معيار القيمة السوقية بمعدل 1/21 لي، وصيغة المعاملات الإدارية لعمليات التصرف في المساكن الحكومية --- أما إثيوبيا فقد أُدرجت لأن أفضل 2025-26 لأداء صيغة التعويض القانونية هو تجريبي وليس قضائي.

المصدر. تُشار إلى المواد المقروءة بلغة غير الإنجليزية عند نقطة الاستخدام بملاحظة «**المصدر**» توضح المنشور باللغة الأصلية ورابطًا له. وأي شيء يقوله هذا القسم بشأن مثل هذا القرار هو ملخص خاص به مكتوب باللغة الإنجليزية، وليس ترجمة لكلمات المحكمة، ويجب على طبعات هذه المجلة المنشورة بلغة مدرجة في هذا الاستعراض أن تقدم هذه المقاطع على أنها وصف تحريري وأن تتبع الرابط للغة المحكمة نفسها بدلاً من ترجمة هذه النصوص الإنجليزية إليها.

تقدم جنوب أفريقيا ونيجيريا وكينيا تقاريرها باللغة الإنجليزية؛ بينما تقدم جمهورية الكونغو الديمقراطية تقاريرها باللغة الفرنسية؛ وتقدم أنغولا تقاريرها باللغة البرتغالية. أما المواد الإثيوبية التي استند إليها هذا التقرير فهي منشورة باللغة الإنجليزية.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

تتمحور المواد المتعلقة بأفريقيا حول سؤال واحد --- وهو ما إذا كانت القيمة السوقية هي المعيار الوحيد للتعويض أم مجرد عامل من العوامل التي تدخل في حسابه --- وتختلف إجابات الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع على هذا السؤال. وقد تم تجميع الدراسات القطرية كاملةً تحت هذا العنوان.

جنوب أفريقيا --- ستصبح القيمة السوقية أحد العوامل من بين عدة عوامل

قانون نزع الملكية رقم 13 لعام 2024. تمت الموافقة عليه في 20 ديسمبر 2024 ونُشر في 24 يناير 2025 (الجريدة الرسمية رقم 51964)، وقد أُعلن عن التوقيع عليه في اليوم السابق، إلا أن القانون لم يدخل حيز التنفيذ بعد: حيث يتطلب بدء سريانه إصدار إعلان رئاسي بموجب المادة 31، والذي لم يصدر حتى وقت كتابة هذا التقرير، وبالتالي لا يزال قانون نزع الملكية لعام 1975 ساري المفعول. وبمجرد دخوله حيز التنفيذ، سيحل قانون عام 2024 محل قانون عام 1975 ويمنح أثرًا قانونيًا للمادة 25(3) من الدستور، التي تنص على أن يكون التعويض عادلاً ومنصفًا، ويعكس توازنًا عادلًا بين المصلحة العامة ومصالح المتضررين. تنص المادة 12(1) على أن يتم تحديد المبلغ مع مراعاة جميع الظروف ذات الصلة، بما في ذلك القائمة غير الحصرية التالية:

- الاستخدام الحالي للعقار؛
- تاريخ حيازته واستخدامه؛
- السوقية للعقار؛
- حجم الاستثمار المباشر من الدولة والإعانات المقدمة في حيازته وفي التحسينات الرأسمالية المفيدة؛ و
- الغرض من نزع الملكية.

كما تحدد المادة 12(3) الحالات المذكورة التي قد يكون فيها عدم دفع التعويض أمراً عادلاً ومنصفاً في حالة نزع الملكية للمصلحة العامة. ويجوز للأطراف المتضررة اللجوء إلى الوساطة أو التقاضي لحل النزاع المتعلق بالتعويض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إلى حين صدور إعلان بدء السريان، يظل نظام التعويض المنصوص عليه في قانون عام 1975 ساريًا، وينبغي أن يذكر التقرير النظام الذي أُعد بموجبه. وبمجرد دخول قانون عام 2024 حيز التنفيذ، ستغير المادة 12(1) مكانة القيمة السوقية: فستصبح إحدى الظروف المذكورة ضمن جميع الظروف ذات الصلة، ولا يحدد القانون ترتيب أولوية الظروف التي يوردها.

وستكون النتيجة العملية لذلك أن تقييم نزع الملكية في جنوب أفريقيا لا يمكن أن يقتصر على التقييم السوقي وحده، لأن التقييم السوقي لا يجيب إلا على سؤال واحد من الأسئلة التي يطرحها القانون. وسيظل الرقم السوقي الذي يحدده المُقيّمين ضروريًا --- حيث إن العديد من الظروف الأخرى المذكورة لا يمكن فهمها بدونه، لأنه لا يمكن تقييم مدى الدعم الحكومي في قيمة العقار دون معرفة تلك القيمة --- ولكنه لن يكون كافيًا بعد الآن، وأي التقرير الذي يعرضه على أنه الإجابة سيكون قد خلط بين أحد المدخلات و الاستنتاج.

ومن الجدير أيضًا توضيح ما ينطوي عليه عدم دفع التعويض وما لا ينطوي عليه. فبموجب المادة 12(3)، يُسمح بعدم دفع التعويض في الحالات التي تكون فيها الأرض المنزوعة ملكيتها للمصلحة العامة، في الحالات المحددة في القانون، وليس بشكل عام، ويظل ما ورد في المادة 12(1) ساريًا. لكن وجوده في القانون يؤكد أن التعويض يُعامل على أنه نتيجة عملية تقييم وليس كمقياس، وهو ما سيؤثر بشكل مباشر على دور المُقيّمين بمجرد دخول القانون حيز التنفيذ.

مصدر --- مكتبة الكونغرس، و«جلوبال ليجال مونيتور»، و مكتب محاماة «ويركسمانز»، بشأن قانون نزع الملكية رقم 13 لعام 2024 (ملخص وشرح رسميان؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية):
https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/
. https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 --- السوقية كنقطة انطلاق.** قضت محكمة الاستئناف العليا، في 1 أبريل 2026، في قضية نزع الملكية تعود إلى عام 2016 بموجب قانون نزع الملكية رقم 63 لعام 1975 --- وليس القانون الصادر عام 2024 المذكور أعلاه، والذي لم يدخل حيز التنفيذ بعد --- بأن القيمة السوقية بموجب المادة 12(1) من ذلك القانون هي نقطة الانطلاق الافتراضية، وأن المادة 25(3) من الدستور تتطلب بعد ذلك تقييمًا موضوعيًّا لما هو عادل ومنصف --- وهو النهج ذو المرحلتين الوارد في قضية «*Du Toit*». وأُعيدت القضية. بالنسبة للمثمن، فإن التسلسل هو كما يلي: يتم تحديد القيمة السوقية أولاً، كرقم، ثم يُطبق التعديل الدستوري عليها ، ولا يتم دمجه فيها. ملاحظة: مقتبس من الملخص الرسمي للحكم؛ لم يكن نص الحكم متاحاً لهذا القسم.

محكمة المطالبات العقارية، باختصار. في قضية «*Poti v Jacobs*» [2025] ZALCC 52، تم إلغاء قرارات التعويض الشاملة عن حقوق الإيجار التي تم تجريد أصحابها منها، والتي استندت إلى معايير لا علاقة لها بهذه الحقوق --- أرقام الاستشاريين، ومبلغ إعانة السكن --- باعتبارها غير منطقية، وأُحيلت إلى المحكمة للبت فيها بنفسها. في قضية Shah [2025] ZALCC 57، اقتصر الإذن بالاستئناف على التعويض المعنوي والخسارة المالية؛ أما تقييم الأرض فقد بقي ساريًا. أما الدعوى القضائية المتعلقة بقانون نزع الملكية رقم 13 لعام 2024، فلم تسفر، حتى وقت كتابة هذا التقرير، سوى عن حكم تمهيدي بشأن التدخل ([2026] ZAWCHC 334): ولم تقم أي محكمة حتى الآن بتفسير أحكام التعويض الواردة في القانون.

Source --- قضية NAD: https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01؛ قضية Poti: https://lawlibrary.o
https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/ Shah: قضية ؛rg.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21
https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@202 Afriforum: قضية ؛eng@2025-05-09 الحكم التمهيدي في
6-05-12. جميع العناوين الرئيسية مأخوذة من LawLibrary؛ تم رفض الوصول إلى صفحات الأحكام. تتبع الاستشهادات الخاصة بمحكمة المطالبات الأرضية وويسترن كيب ترقيم .LawLibrary يُذكر أن SAFLII ترقم الأحكام نفسها على النحو التالي: [2025] ZALCC 6 (تحت عنوان «*Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*»)، [2025] ZALCC 19 و [2026] ZAWCHC 218؛ وقد رفض موقع SAFLII السماح بالوصول عند النشر، ولم يتم حل هذا الاختلاف هنا. أما المراجع الجنوب أفريقية الأخرى في هذه الحلقة فهي مأخوذة من مكتبة القانون (LawLibrary) أيضًا.

نيجيريا --- لا يُدفع تعويض عن قيمة الأرض

يُعد الوضع في نيجيريا فريدًا من نوعه ويجب الإشارة إليه قبل أي شيء آخر، لأن ملاءمة الإطار العام لنزع الملكية لا تنطبق عليه. بموجب قانون استخدام الأراضي لعام 1978، تعود ملكية جميع الأراضي إلى الدولة؛ ويحمل شاغل الأرض حق الإشغال --- وهو ما يُعرف في القانون بـ«حيازة الأرض»، سواء كانت قانونية أو عرفية: وهو حق في إشغال الأرض واستخدامها، وليس ملكية الأرض نفسها. وبالتالي، فإن «التعويض» عند الإلغاء هو تعويض عن التحسينات، وليس ثمنًا للأرض.

قانون استخدام الأراضي لعام 1978، المادة 29. في حالة إلغاء حق الاحتلال لأغراض عامة --- لا يترتب على الإلغاء بسبب مخالفة شروط المنح أي تعويض --- يحق يحق للمالك والمستأجر الحصول على تعويض عن القيمة، في تاريخ الإلغاء، للت حسينات التي لم تستنفد بعد

--- المباني والأعمال والمحاصيل التي لم تستنفد قيمتها الاستفادوية بعد، وهي القيمة المتبقية القابلة للتعويض في حالة عدم دفع قيمة الأرض نفسها. الكلمة توضح المعنى. لا يُدفع أي تعويض عن قيمة الأرض نفسها، ولا عن الإزعاج (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين). يحصل حائز الأرض الخالية على أقصى حد على استرداد إيجار السنة.

ثم تنص المادة 29(4) على كيفية تقييم هذا الحق، و تستحق هذه الأحكام قراءة متأنية:

- **بالنسبة للأرض** --- مبلغ يعادل الإيجار، إن وجد، الذي دفعه شاغل الأرض خلال السنة التي تم فيها إلغاء حق الشغل؛
- **بالنسبة للمباني والمنشآت والتحسينات** --- تكلفة الاستبدال مطروحًا منها الاستهلاك، إلى جانب الفائدة بمعدل سعر الفائدة المصرفي عن التأخير في السداد؛ و
- **بالنسبة للمحاصيل المزروعة في الأرض** --- مبلغ يعادل قيمتها على النحو الذي يحدده الموظف المختص.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وهناك بندان هنا يستحقان اهتمامًا خاصًّا.

العنصر المتعلق بالأرض ليس تقييمًا على الإطلاق. فإيجار السنة الذي يدفعه المستأجر هو رقم محاسبي مستمد من الترتيبات الخاصة بذلك المستأجر؛ ولا توجد علاقة محددة بينه وبين قيمة الأرض، وقد تُدر قطعتا أرض متطابقتان مبالغ مختلفة وفقًا لما يدفعه مستأجروهما بالصدفة. بغض النظر عن مزايا هذه السياسة --- ويُعطي القانون، من خلال نقل ملكية الأرض إلى الدولة، معناه الخاص بها --- فإن المُقيّمين المُكلفين بموجب المادة 29 لا يُطلب منهم إبداء رأي بشأن قيمة المكون الأرضي. فليس هناك ما يُقيّم؛ بل هناك رقم يجب استخلاصه.

يفرض عنصر التحسينات اتباع نهج التكلفة ويستبعد النهج الأخرى. وتُستخدم تكلفة الاستبدال المُستهلكة كمقياس، دون أي تحقق من السوق ودون إتاحة المجال لاستخدام نهجي مقارنة المبيعات أو الدخل لتصحيحها. يعالج قسم « Foundations» في هذا العدد النهج الثلاثة باعتبارها استجابات منهجية مختلفة لـ تنوع العقارات، على أن يتم التوفيق بينها وفقًا للنهج الذي يقيّم عقارًا معينًا بأكثر الطرق مصداقية. وتلغي المادة 29(4) عملية التوفيق هذه وتختار نهجًا واحدًا مسبقًا لكل عقار. وعندما تختلف تكلفة الاستبدال مطروحًا منها الاستهلاك عما يسهم به المبنى في القيمة --- وهو ما يحدث عادةً في حالة التحسينات المتقادمة وظيفيًا أو المتخصصة --- فإن القانون يتبع التكلفة.

تشير التعليقات القضائية النيجيرية إلى وجود ضغوط في اتجاه اعتماد القيمة السوقية الحقيقية، وقد كان التوتر بين المادة 29 والضمان الدستوري للملكية موضوعًا للعديد من الدعاوى القضائية. ولم يتوصل هذا القسم إلى قرار يحسم هذه المسألة، ولذلك تم إحالة هذه النقطة إلى مرحلة لاحقة.

مصادر --- قانون استخدام الأراضي لعام 1978، النص الموحد (رسمي، يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228؛ المادة 29 بصيغتها التي سُنَّت: https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/.

Edu v Mobil **--- حيث يجب رفع الدعوى المتعلقة بالتحسينات غير المستنفدة.** في 30 يناير 2026، أنهت المحكمة العليا دعوى استمرت تسعة وعشرين عامًا، وبلغت قيمتها مع الفوائد حوالي 4.1 مليار نيرة نيجيرية، بقرارها أن المحكمة الاتحادية العليا ليس لها اختصاص في النظر فيها. فالدعاوى القائمة على المصادرة الإجبارية و التعويض عن التحسينات غير المستنفدة تندرج ضمن اختصاص المحكمة العليا للولاية. وقد أُلغيت الدعوى على هذا الأساس، دون أن يتم تقييم مبلغ التعويض على الإطلاق.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا هو القرار النيجيري الأكثر أهمية في تلك الفترة بالنسبة لأي شخص كُلف بدراسة دعوى بموجب المادة 29، والدرس المستفاد منه إجرائي أكثر منه منهجي. التقييم الذي يتم إعداده لدعوى رُفعت أمام المحكمة الخاطئة ليس تقييمًا سيخضع للفحص أو التصحيح أو الدفع؛ بل هو عمل تنتهي صلاحيته مع انتهاء الدعوى. وقد انتهت صلاحيته هنا بعد تسعة وعشرين عامًا. وقد طُبقت الفكرة المماثلة في الدرجة الأولى في قضية *WinHomes Estate v Controller of Works* (المحكمة الاتحادية العليا، لاغوس، القاضي ألوكو، 21 نوفمبر 2025)، حيث تم شطب دعوى تتعلق بـ 838.18 هكتاراً في أوكون-أجا على مسار الطريق السريع الساحلي بناءً على نفس الأساس القضائي.

Onigbanko --- إبطال عملية استملاك، ومنح مبلغ تعويضي. في القضية رقم ID/5709/2025، التي نُشرت في يوليو 2026، قامت في إيكيجا (القاضي لاوال) عملية مصادرة اتحادية لـ حوالي 292 هكتارًا على طريق لاغوس-باداغري السريع، ومنحت 300 مليون نايرا نيجيرية كتعويض عن التعدي على الملكية بالإضافة إلى 12 مليون نايرا نيجيرية كتكاليف. ويعتبر هذا الحكم إجراءً متعلقاً بالتعدي على الملكية وليس تقييماً بموجب المادة 29، ولا ينبغي الاستشهاد به على أنه هذا الأخير؛ وقد تم تضمينه لأنه يمثل حالة نيجيرية نادرة في تلك الفترة تم فيها إلغاء عملية مصادرة وربط مبلغ مالي بالنتيجة المترتبة على ذلك.

Adebo --- لا يؤدي الإشعار المقتضب إلى إبطال الإلغاء. في قضية *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors* (2026) 6 81 NWLR (Pt. 2038) قضت المحكمة العليا بأن مبدأ "*fortissime contra preferentes*" لا يمنع إلغاء حق الإشغال الذي تم منحه بحسن نية لغرض عام بموجب المادة 28 لمجرد أن الإشعار يفتقر إلى التفاصيل. لم يتم تحديد أي تعويض. وقد أُدرجت هذه القضية لأن صحة الإلغاء هي المسألة التي تسبق منطقياً مسألة التعويض : فإذا تم الإلغاء، فإن الإجراء المنصوص عليه في المادة 29 --- التحسينات فقط --- هو ما يحصل عليه صاحب الحق.

العنوان، باختصار. تم تسجيل ثلاثة أحكام صادرة عن المحكمة العليا في المجال الخاص في سطر واحد لكل منها، حيث إن كل حكم يحدد المنفعة التي سيقوم المُقيِّم بتقييمها. Alawiye، (SC.733/2017) 13 يونيو 2025): عندما يمنح نفس المانح حق الملكية مرتين، فإن المنح الأسبق هو الذي يسود --- *prior tempore potior jure* --- ويكون التخصيص اللاحق باطلاً ما دام حق الملكية الأول ساريًا ولم يُلغَ. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 163 NWLR (Pt. 2024)): لا يُشترط دائمًا وجود مخطط مسحي لإثبات الحق في الملكية، ولكنه يُشترط عندما تكون هوية الأرض موضع نزاع. *Gawa v Dandada* و *Gonimi v Aisami* (2026): يُثبت حق الملكية بناءً على حجة المدعي نفسه، وليس بناءً على اعترافات المدعى عليه.

مصادر --- تقرير موقع *Edu v Mobil* (يُقرأ باللغة الإنجليزية)، ThisDay: https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-sup
reme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/ والتحليل: https://www.lexology.com/library/det
ail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd ؛Onigbanko: https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-v
oids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/ ؛Adebo، التعليق: https://www.mond
aq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the
-application-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors ؛
WinHomes: https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/ ؛Alawiye التعليق:
https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/ ؛
Okoro v Udeh التعليق: https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-t
.o-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163
المبالغ بالنايرا النيجيرية كما وردت. كل من هذه المدخلات تستند إلى تقارير قانونية وتقارير قضائية بدلاً من نص الحكم الذي قرأه هذا القسم.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي حكم قضائي نيجيري صادر في الفترة 2025-2026 بشأن التعويضات بموجب قانون استخدام الأراضي في أي مصدر متاح: حيث تنتهي تغطية قاعدة بيانات المشروع المجانية في عام 2018، كما أن مواقع المحكمة العليا ومحكمة الاستئناف لا تنشر نصوص الأحكام، و المجلات القضائية التجارية متاحة فقط للمشتركين. إن السوابق القضائية النيجيرية في تلك الفترة، من الناحية العملية، لا تُنشر إلا بموجب اشتراك، وهذا الغياب هنا يوثق ذلك.

كينيا --- التعويض العادل وفقًا لمؤشر قيمة الأراضي

قانون قيمة الأراضي (المعدل) لعام 2019. أعادت كينيا صياغة إطار عمل المصادرة الإجبارية في عام 2019. وهناك ثلاث سمات مهمة في هذا الصدد.

يُعرَّف التعويض العادل بأنه تعويض منصف يتم تقييمه و تحديده وفقًا للمعايير التي ينص عليها القانون. كما تم تعريف مصطلح «فوري» أيضًا، وبطريقة غير معتادة: في غضون فترة زمنية معقولة، وعلى أي حال لا تتجاوز سنة واحدة بعد استلام اللجنة حيازة الأرض. ويجب أن يستند تقييم الأراضي المملوكة ملكية حرة والأراضي المجتمعية لأغراض التعويض إلى مؤشر قيمة الأراضي، الذي يضعه أمين مجلس الوزراء بالتشاور مع حكومات المقاطعات و يوافق عليه كل من الجمعية الوطنية ومجلس الشيوخ (تعبير «الوضع والتشاور» مأخوذ من الشرح؛ ولم يتم إعادة التحقق من الصياغة القانونية الدقيقة).

تقوم اللجنة الوطنية للأراضي بالمصادرة الإجبارية بناءً على طلب الحكومة الوطنية أو حكومة المقاطعة، وهي مسؤولة عن ضمان دفع التعويض العادل والكامل. وتقوم محكمة مصادرة الأراضي حالياً بالنظر في الطعون المقدمة ضد قرارات اللجنة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد مؤشر قيمة الأراضي مقياسًا يُحدد إداريًّا، ويُعتمد من قبل مجلسي الهيئة التشريعية. والسؤال العملي الذي يطرح نفسه على المُقيّمين الكينيين هو: ما هو المجال المتبقّي للاستناد إلى أدلة السوق عندما يكون المؤشر هو المعيار المرجعي؟ وهذا سؤال يتعلق بتركيبة المؤشر ذاتها وليس بأي عقار معين.

يستحق تعريف «السرعة» اهتماماً خاصاً. فكينيا لا تتدخل في تحديد تاريخ التقييم، بل تحدد الحد الأقصى للتأخير المسموح به بسنة واحدة بموجب القانون --- وهي استراتيجية لا تتطلب من المُقيّمين إجراء أي أعمال تقييم بأثر رجعي .

وأخيرًا، فيما يتعلق بأراضي المجتمعات المحلية، فإن الصعوبة المبلغ عنها تكمن في التنفيذ وليس في الاستثناء القانوني: حيث تشير التعليقات إلى أنه لم يتم إعداد أي فهرس موحد لمراعي المجتمعات المحلية. وهذا مجرد تقرير، ولم يتم التحقق منه.

المحكمة، وما تصدره فعليًّا من أحكام. تقدم محكمة مصادرة الأراضي تقاريرها إلى «المجلة الرسمية للقوانين الكينية»، وهي الهيئة القضائية الوحيدة في هذا الاستطلاع التي يمكن الاطلاع على قراراتها بشأن التعويضات بالكامل دون الحاجة إلى اشتراك. ومن بين القرارات الصادرة في الفترة 2025-2026، هناك ثلاثة قرارات تستحق الإشارة إليها.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission، الالتماس E063 لعام 2025، [2025] KELAT 182، 4 سبتمبر 2025، هو أكثر قرار تحكيمي إرشادي في هذه الحلقة. وقد وجدت المحكمة أن هناك مصادرة غير قانونية لـ 628.0 هكتار من الواجهة البحرية وأمرت بدفع التعويض قدره 50.80,751,792 Kshs --- بما في ذلك بدل الإزعاج البالغ خمسة عشر بالمائة --- مستحق الدفع في غضون خمسة وأربعين يومًا، مع فائدة بمعدل البنك المركزي اعتبارًا من يونيو 2012، وتعويضات عن التعدي على الملكية بقيمة 20 Kshs مليون في السنة، وتعويضات مضاعفة بقيمة 5 Kshs مليون. وقد رُفضت مطالبة المالك بالحصول على التعويض عن كامل المساحة، على أساس أن المساحة المتبقية البالغة 47.1 هكتار أصبحت غير مجدية اقتصاديًا؛ حيث شكلت المساحة المتبقية حوالي سبعين في المائة من القطعة، و«فشل المالك في إثبات كيف أن هذا الجزء المتبقي غير مجدي اقتصاديًا». ثم حكمت المحكمة بمبلغ 81,631,000 شلن كيني تعويضاً عن الضرر --- خسارة 4.257 متراً من الواجهة المطلة على المحيط، والتي قدرتها بنصف قيمة الأرض المتبقية. وأيدت المحكمة «منهجية قابلة للتحقق وشفافة تستند إلى العقارات المقارنة أو مؤشر قيمة الأراضي (حيثما ينطبق ذلك)». ويُعد الأثر الضار (في الولايات المتحدة، يُعرف بـ«تعويضات الفصل» أو «التعويضات عن الجزء المتبقي») الذي يتجاوز قيمة الأرض المصادرة أمرًا غير معتاد، وهو الرقم الذي يجب دراسته.

Msangha v National Land Commission، الاستئناف رقم E015 لعام 2025، [2026] KELAT 3، 14 يناير 2026، يتعلق بمشروع توسيع طريق نيالي-كيليفي A107 إلى طريق ذي مسارين. تم إلغاء قرار التعويض الصادر في 7 أغسطس 2025 واستبداله بمبلغ 4,000,000 شلن كيني بناءً على تقييم منقح بتاريخ 30 أكتوبر 2025 --- السعر المعدل الذي حددته اللجنة بمبلغ 1,500,000 شلن كيني للفدان --- مستحق الدفع في غضون ثلاثين يومًا مع فائدة بمعدلات المحكمة.

Mulu & 55 others v National Land Commission، الالتماس E038 لعام 2024، [2025] KELAT 202، 2 ديسمبر 2025، أيدت عمليات المصادرة المنشورة في الجريدة الرسمية لعام 2018-2022 ورفضت الالتماس دون تحميله المصاريف، حيث لم تثبت صحة الشكاوى المتعلقة بالتأخير والتقييم بأقل من قيمتها الحقيقية.

محكمة البيئة والأراضي الأعلى منها. قرار المحكمة ليس نهاية المطاف. في قضية «*KeNHA v Igainya*»، [2026] KEELC 2771، 12 مايو 2026، قامت محكمة البيئة والأراضي الأراضي في ماشاكوس حكمًا صادرًا عن المحكمة في 6 يونيو 2024 كان قد أمر بإعادة مبلغ 581,684,619 شلن كيني --- تسعون بالمائة من مبلغ التعويض الممنوح في عام 2018 --- وأبطلت قرارات التعويض الصادرة في عامي 2018 و2021، وأمرت بإجراء تحقيق جديد في مساحة 222.2 هكتار من قطعة الأرض رقم .L.R 7815/8، على أن يُقيد مبلغ 64,631,624 شلن كيني الذي تم دفعه بالفعل في حساب النتيجة التي سيتوصل إليها التحقيق الجديد.

السوق العادية، وفقًا للتقرير. كما تُبلغ محكمة البيئة و الأراضي عن السوق الخاصة، وهو ما لا تفعله تقريبًا أي سلطة قضائية أخرى في هذا الاستطلاع. في فوي، في القضية E007 لعام 2025 (23 يوليو 2026)، أخفق بائع بموجب اتفاقية مؤرخة في 8 أبريل 1998 في نقل حق انتفاع سليم؛ وقد تم الحكم بأن المشتري الذي سدد المبلغ بالكامل يحق له حق الانتفاع رقم .L.R 12263/2، وتم إلغاء سند الملكية المطلقة المؤرخ 30 نوفمبر 2001 باعتباره صادرًا عن طريق الخطأ --- حيث امتد التعويض ليشمل الحق نفسه بدلاً من التعويض عن الأضرار. في قضية *Criticos v AIC Makutano* ([2026] KEELC 3529، 11 يونيو 2026، فوي) قارنت المحكمة بين التعويضين بشأن مساحة تبلغ حوالي 6.410 هكتار: 320 مليون شلن كيني، أو إلغاء سند الملكية --- وهو تعادل واضح بين حق ما ومبلغ مالي. وفي قضية «*Cirtex v Leparakwo*» ([2026] KEELC 2859، 14 مايو 2026)، تم تعليق إعادة البناء الإداري لسجل «مفقود» في انتظار المحاكمة: آليات التسجيل، تم تنفيذها على هذا النحو.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. قضية «*Tudor Creek*» هي القرار المتعلق بالباقي الذي تفتقر إليه هذه المسألة بخلاف ذلك. ففي تشيلي، يتم تحديد سعر الشريط ويُترك الباقي دون تقييم نظري؛ أما القضايا المُبلغ عنها في إسرائيل فتتركز على العقار نفسه بدلاً من الأراضي المتبقية؛ وهنا، حددت هيئة التحكيم قيمةً للباقي نفسه --- ليس لأنها كانت غير قابلة للتطبيق، وهو ادعاء المحكمة، بل لأنها فقدت واجهتها المطلة على المحيط --- و حدث ذلك بمبلغ يزيد قليلاً عن التعويض عن الجزء المصادَر. لذلك، يجب على المُقيّمين المكلفين بقضية مصادرة جزئية في كينيا أن يقيّموا الباقي كمسألة منفصلة، قبل المصادرة وبعدها، و يحدّدوا تأثير المصادرة عليه: بناءً على هذا الأساس، فإن الباقي الذي لا يزال قابلاً للاستخدام قد يكون فقد نصف قيمته، وهذه الخسارة قابلة للتعويض. وبدل الإزعاج هو بدل قانوني وشامل، وينبغي إظهاره كبند منفصل بدلاً من دمجه في معدل قيمة الأرض. وقضية « Mulu» تذكرنا بأن الشكوى من التقييم المنخفض هي مسألة إثبات: فقد فشلت بسبب نقص الأدلة، وليس لأن المحكمة اعتبرت الأرقام صحيحة.

مصادر --- «المجلة الرسمية للقوانين الكينية» (تُقرأ باللغة الإنجليزية): *Tudor Creek*، https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/

https://new. ،Mulu ؛https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14 ،Msangha ؛eng@2025-09-04
https://new.kenyalaw.org/akn ؛محكمة البيئة والأراضي، ماشاكوس ،kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02
https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025 ؛فهرس المحاكم ،/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf ؛
قضية نقل الملكية في فوي، https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf ؛ Criticos،
https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judg ،Cirtex ؛https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11
ment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14. «العدالة الطبيعية»، *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (تعليق):
https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf.

عام محكمة مصادرة الأراضي. نشرت محكمة مصادرة الأراضي الكينية عددًا من قرارات التعويض في الفترة 2025-2026 يفوق ما نشرته أي هيئة أفريقية أخرى، وجميعها في صيغة نصية رسمية، وتشكل هذه القرارات مبداً متماسكًا.

التاريخ هو تاريخ الإخطار، ولا يتم استرداد الزيادة في القيمة: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193، 29 سبتمبر 2025. تم دفع تعويض قدره 38,997,000 شلن كيني صدر في عام 2021 متأخرًا بأربع سنوات؛ ورُفض الطلب بإجراء تقييم جديد لأخذ الارتفاع في القيمة خلال تلك الفترة في الاعتبار. يُحدد التعويض بالقيمة السائدة عند نشر إشعار نية الاستحواذ. ويتم تعويض التأخير، إن وجد، بالفائدة --- وقد رُفض طلب الفائدة بناءً على الوقائع.

التقييم الخاص الذي لم يحل محل تقييم الخبير الحكومي: Mungai ، Pentagon ، Kiema . *Mungai v NLC* [2025] KELAT 188: تقييم مقدم الاستئناف البالغ حوالي 22 مليون شلن كيني --- وهو رقم حالي لعام 2025، بدون معايير المقارنة و بدون الخصم القانوني البالغ خمسة عشر بالمائة --- قد رُفض، و تم تأييد الرقم الذي توصلت إليه اللجنة بناءً على معايير المقارنة والتعديلات البالغ 16,248,555 شلن كيني عند النشر في الجريدة الرسمية لعام 2021. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: التقييمات الخاصة البالغة 24 مليون شلن كيني في 2016 و 27 مليون شلن كيني في عام 2024 لم تبرئ عاتق الطعن في مُقيّم الحكومة. Kiema [2025] KELAT 169: يجب على المدعي الذي يطعن في قيمة التحسينات أن يحدد كل بند على حدة ويثبت كل بند. والنمط موحد --- فالرقم المنافس المجرد لا يُعتبر دليلاً ضد الرقم الرسمي؛ أما الخطأ المثبت في الطريقة الرسمية فهو دليل.

نص الحكم الكامل بشأن "الاقتناء غير القانوني": *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182، 4 سبتمبر 2025، وقد تم نشر النص الكامل أعلاه.

تم اعتماد معدل، ثم تطبيقه على قطعة الأرض المجاورة: Msangha و Lenjo . [2026] KELAT 3، المذكور أعلاه، اعتمد المعدل المنقح الذي حددته اللجنة بمبلغ 1,500,000 شلن كيني للفدان؛ [2026] KELAT 7، بعد شهر، طبّق نفس المعدل على القطعة المجاورة --- الأرض 80.560,422 شلن كيني، التحسينات 7,000 شلن كيني، خمسة عشر بالمائة من الاضطراب، 652,536 شلن كيني. إن اعتماد معدل وحدة موجود في مرجع ما ليصبح المعيار المقارن في المرجع التالي هو الطريقة التي تبني بها المحكمة سابقتها القضائية؛ وهي أيضًا الطريقة التي ينتشر بها الخطأ، ولا يعيد القرار الثاني النظر في القرار الأول.

ملاحظة موجزة. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: حوالي 712,380,000 شلن كيني مقابل 596.7 هكتار مع الفائدة المستحقة منذ تاريخ الاستحواذ في عام 2014 وتعويضات عامة بقيمة 1,000,000 شلن كيني لكل فدان. *KeNHA v Igainya* [2026] تم الإبلاغ عن القضية رقم KEELC 2771 أعلاه. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: تم رفض استئناف بمبلغ 29,275,130 شلن كيني ضد تقييم المالكين البالغ 62 مليون شلن كيني تم رفضه بناءً على نقطة إخطار، حيث رفضت محكمة الاستئناف البت في مدى كفاية التقييم. لم يتم العثور على قرار رقم 2025--26 يطبق مؤشر قيمة الأرض لتحديد رقم معين؛ فقد تم الاستشهاد به، ولم يتم استخدامه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لقد أنجزت المحكمة الكينية في غضون عامين ما تصفه القوانين في أمريكا اللاتينية وأوروبا و نادراً ما تطبقه: مجموعة قرارات عملية بشأن عبء الإثبات والتاريخ والطريقة. وتعد قاعدتها المتعلقة بالتقييمات الخاصة هي الأكثر صرامة في هذا الاستطلاع --- فالرقم الذي لا يوجد له ما يقابله من عقارات موضوعة للمقارنة، وبدون الخصم القانوني، وفي تاريخ غير صحيح، لا يُعتبر مجرد دليل أقل أهمية، بل لا يُعتبر دليلاً على الإطلاق.

Source --- جميعها مذكورة في النصوص الرسمية لقانون كينيا --- كيغاثي: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/en
https: ؛بنتاغون: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27 ؛مونغاي: g@2025-09-29
https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat ؛كيما: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25//
https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04 ؛تودور كريك: 2025/169/eng@2025-05-08/ ؛مسانغا:
https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment ؛لينجو: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14

https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07؛ كارلايل: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02؛ إيغاينيا: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12؛ سالم: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgme .nt/keca/2026/749/eng@2026-04-10

جمهورية الكونغو الديمقراطية --- نفس الفرضية، والنتيجة المعاكسة

القانون رقم 73-021 المؤرخ 20 يوليو 1973 وملكية التربة. النظام العام للممتلكات والأراضي والعقارات، بصيغته المعدلة بموجب القانون 80-008 المؤرخ 18 يوليو 1980 ، ينص في المادة 53 على أن التربة هي ملكية حصرية وغير قابلة للتصرف ولا تسقط بالتقادم للدولة الدولة --- و«غير قابلة للتقادم» تعني أنها لا تخضع للتقادم ، أي مدة التقادم بموجب القانون المدني، بحيث لا يمكن لأي مرور للوقت أو حيازة عدائية أن تجرد الدولة منها. ويتمتع الأفراد بحقوق الانتفاع بالأرض، وليس بحق ملكيتها. تنقسم أصول الدولة العقارية، بموجب المادة 54، إلى مجال عام ومجال خاص . والحق الخاص الرئيسي هو حق الحيازة (*concession perpétuelle*) ، الذي تعترف به الدولة لأي شخص طبيعي يحمل الجنسية الكونغولية، مما يمنحه حق التمتع غير المحدود بالحيازة طالما استوفيت الشروط القانونية. لم يعد الإصلاح مجرد مشروع قانون: فقد اعتمدت الجمعية الوطنية القانون رقمº 25/062 في 14 ديسمبر 2025، ويحمل تاريخ 30 ديسمبر 2025، لذا ينبغي قراءة الإطار القانوني لعام 1973 الموصوف هنا في ضوء هذا القانون. وقد أصدرت وزارة المالية في 20 أبريل 2026 (رقمº CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026/116) أعلن منذ ذلك الحين أن 43,159 هكتارًا في كيا مونا / مالوكو هي أراضٍ ذات منفعة عامة، على أن تتم التعويضات وفقًا لإجراءات القانون الجديد --- وهو أول اختبار جوهري لهذا القانون، ولم ينتج عنه أي تقييم منشور حتى الآن.

القانون رقم 77-001 المؤرخ 22 فبراير 1977 بشأن نزع الملكية لأغراض المنفعة العامة. يعمل قانون عام 1977 جنبًا إلى جنب مع قانون عام 1973 لتحديد حقوق الملكية العقارية المنزوعة ملكيتها. تحدد المادة 18 كلاً من المبلغ والتاريخ: يجب أن يكون التعويض ê«tre fondéla date du jugement statuantà على رعوارض «دورةéالمعاملاتé --- أي قيمة العقار في تاريخ صدور الحكم بشأن قانونية الإجراءات. ويجب دفعها قبل تسجيل نقل الملكية وفي غضون أربعة أشهر من صدور الحكم الذي يحدد التعويضات، وإلا يجوز لنزع الملكية أن يرفع دعوى لإلغاء نزع الملكية. وفي حالة اختلاف الطرفين، يُستدعى صاحب العقار المُصادَر إليه أمام المحاكم، التي تتحقق من قانونية الإجراءات الإدارية وت تحدد التعويض؛ وتستمع المحكمة إلى الطرفين، وعند الضرورة، إلى الخبراء، وتبت بموجب المادة 17 في المبلغ في غضون شهر واحد من تلك الجلسة. (تعود صيغة «عادل و مسبق» إلى الدستور، وليس إلى هذا القانون، ولا يستخدم القانون عبارة «القيمة الحقيقية».) ويشير التعليق إلى أن هذا الضمان لا يُراعى دائمًا في الممارسة العملية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن المقارنة مع نيجيريا هي جوهر هذه المقالة، وهي مفيدة بالذات لأن هاتين السلطتين القضائيتين تنطلقان من نفس الفرضية وتصلان إلى نتائج متناقضة.

في كلا الحالتين، تنتقل ملكية الأرض نفسها إلى الدولة، بحيث يتمتع المالك الخاص بحق الاستخدام وليس بحق ملكية التربة. وتستخلص نيجيريا من ذلك استنتاجًا مفاده أن قيمة الأرض لا تستحق أي تعويض على الإطلاق، وتقتصر المطالبة على التحسينات التي لم يتم استنفادها، والتي تُقيَّم على أساس تكلفة الاستبدال بعد الاستهلاك. أما القانون الكونغولي فيستخلص الاستنتاج المعاكس: يُقاس التعويض بقيمة العقار، وهو معيار تقييم وليس صيغة حسابية، ويجب دفعه قبل تسجيل نقل الملكية. بعبارة أخرى، ملكية الدولة للأرض لا تعني أن مصلحة حامل الحق لا تساوي شيئًا --- بل ما تعنيه هو أن المصلحة التي يجب تقييمها هي الامتياز وليس الرسوم، وهو أمر يتعلق بتحديد موضوع التقييم، وليس بإلغائه.

وهناك ميزتان أخريان تستحقان الذكر. فشرط السداد قبل التسجيل، في غضون أربعة أشهر وتحت طائلة البطلان، يحظر اتباع نهج «خذ أولاً وادفع لاحقاً» بدلاً من معالجة عواقبه لاحقًا. كما أن الحد الزمني المحدد بشهر واحد لصدور قرار المحكمة هو قيد إجرائي ينظم سرعة اتخاذ القرار بدلاً من سرعة السداد، وله نتيجة عملية واضحة بالنسبة للخبير، الذي يجب أن تكون أدلته جاهزة و مفهومة وفق جدول زمني لا يسمح بالتوفيق بتمهل بين التقارير المتضاربة.

ملاحظة التحقق. تمت قراءة المادتين 17 و 18 من قانون عام 1977 باللغة الفرنسية في النص المذكور أدناه، وهو نسخة مقتبسة من موقع إعلامي قانوني وليس من «الجريدة الرسمية». أما إصلاح عام 2025 فهو مسألة مختلفة: فصفحة الوزارة تؤكد فقط أن الجمعية الوطنية اعتمدته في 14 ديسمبر 2025، كما أن رقم القانون وتاريخه 30 ديسمبر 2025 و الأمر الوزاري الصادر في 20 أبريل 2026 المذكور أعلاه وردت كما وردت، دون ذكر المصدر. لم يتم الرجوع إلى أي قرار صادر عن محكمة كونغولية، وقد تم نقل التعليق الذي يفيد بأن الضمانات لا تُراعى بشكل متساوٍ في الممارسة العملية، دون التحقق من صحته.

مصادر --- القانون رقم 77-001 المؤرخ 22 فـévrier 1977 بشأن المصادرة لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، النص الكامل (للقراءة باللغة الفرنسية): https: //www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm; نسخة FAOLEX: https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf؛ اعتماد قانون الإصلاح لعام 2025، وزارة شؤون الأراضي (يُقرأ باللغة الفرنسية): https: //www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere. لم يتم

الرجوع إلى أي قرار كونغولي يحدد التعويضات. قضايا الأراضي الكونغولية للفترة 2025-2026 المتاحة في المصادر المفتوحة --- قطع أراضي ميراث نغاتشي في كينشاسا-غومبي، ومبنى ليتو موبوتي، و 62 ملفًا من ملفات الاستيلاء غير المشروع التي أُحيلت إلى النيابة العامة في أغسطس 2026 --- هي قضايا تتعلق بإنفاذ حقوق الملكية وإحالات جنائية، ولا يوجد في أي منها حكم مسبب يحدد قيمة.

ملاحظة التحقق. إن الأحكام المنشورة الصادرة عن محكمة النقض الكونغولية لعامي 2025 و2026 --- سبعة أحكام، في مجموعة «Juricaf» --- جميعها تندرج ضمن السجل الجنائي؛ أما أرشيف السوابق القضائية في قاعدة بيانات المشروع فيتوقف عند عام 2020. لم يُنشر أي قرار نزع ملكية من تلك الفترة .

أنغولا --- صيغة قانونية، ومعيار السوقية دون الإبلاغ عن أي حالات

القانون رقم 1/21 ومعيار التعويض. يخضع تعويض نزع الملكية لأحكام القانون رقم 1/21 المؤرخ 7 يناير 2021، الذي يحدد مقدار التعويض بالقيمة السوقية الحالية وفقًا للاستخدام الاقتصادي الفعلي أو العادي للعقار اعتبارًا من تاريخ إعلان المصلحة العامة . ويجب أن يأخذ التقييم في الاعتبار الأرض إلى جانب تكلفة المباني المقامة عليها، ومبيعات العقارات المجاورة، و أسعار الشراء السابقة، والتقييمات الضريبية؛ ويُخصص هذا العمل للمُقيّمين المسجلين في السجل العقاري. وتُحال النزاعات إلى *Tribunal de Comarca* أو إلى التحكيم.

المرسوم الرئاسي رقم 147/25 --- صيغة، وليس حكماً قضائياً. فيما يتعلق بالتصرف في المساكن الحكومية التي تمت مصادرتها أو تشييدها أو شراؤها من خلال 2008، ينص المرسوم الرئاسي رقم 147/25 المؤرخ 30 يوليو 2025 على تحديد سعر البيع حسابيًا:

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

--- قيمة أساسية تُضرب في المساحة المغطاة وفي المعاملات المتعلقة بالموقع، والعمر والحالة، وعوامل أخرى. وهو سعر إداري ، وليس تقييمًا للسوقية، وهو أداة التقييم التنفيذية لتلك عمليات التصرف.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تُطبَّق أنغولا النظامين جنباً إلى جنب، والتمييز بينهما هو تمييز عملي. القانون رقم 1/21 هو معيار القيمة السوقية مع قائمة أدلة تقليدية --- المبيعات المماثلة، والأسعار السابقة، وتكلفة التحسينات. أما المرسوم رقم 147/25 يستبدل صيغة المعاملات تمامًا بذلك التقدير. يجب على المثمن الذي يُطلب منه تحديد «القيمة» لعقار أنغولي معني أن يحدد أولاً أي من النظامين ينطبق على المعاملة، لأنهما لن يسفرا عن نفس الرقم، ولأن أحدهما فقط يقبل الأدلة المقارنة على الإطلاق.

بنغويلا --- حق استغلال سطح الأرض الذي استمر ساري المفعول رغم عدم استخدامه، و رفض التعويض لعدم وجود أدلة. في *acórdão* الصادر بتاريخ 27 نوفمبر 2025، قضت محكمة الاستئناففي بنغويلا (القضية رقم 21/2025) بأن حق استغلال سطح الأرض على قطعة أرض ريفية مساحة 95.13 هكتارًا، تم منحها في عام 2017 وتسجيلها في عام 2018، لم ينقضِ بسبب عدم قيام حامله باستخدام الأرض استخدامًا فعليًّا. لا يكون انقضاء الحق بسبب عدم الاستخدام تلقائيًا: بل يجب أن تعلنه السلطة المانحة بموجب المادة 190 من لائحة قانون الأراضي، ولم يصدر أي إعلان من هذا القبيل، لذا فإن الحق ``"se manteve na esfera jurídica لصاحبه. تم رفض الاستئنافين وأُقرّ حكم المحكمة الابتدائية --- يجب على مشغل الاتصالات الذي كانت هوائياته موجودة على الأرض منذ عام 2007 أن يعيدها. أما مطالبة صاحب الأرض بتعويض قدره 10 ملايين تنغي عن سنوات الحرمان فقد رُفضت لسبب آخر: فلم يتم تحديد الأضرار أو إثبات الصلة السببية بينها وبين الحادث (المادة 563 من القانون المدني).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه هي النتيجة الأنغولية التي تم البت فيها والتي تفتقر إليها هذه المادة بخلاف ذلك، وهي تحدد أمرين. أولاً، يستمر الحق الناشئ عن الامتياز ساريًا حتى في حالة عدم الاستخدام إلى أن تعلن الإدارة رسميًا انقضائه، وبالتالي يظل هناك حق قابل للتعويض يجب تقييمه؛ وثانيًا، يجب أن يبدأ التقييم الأنغولي بالتركيز على حالة الحق --- أي ما إذا كان قد مُنح، وسُجل، واستُخدم، وما إذا كان قد تم الإعلان عن انقضائه --- قبل الانتقال إلى تقييم الأرض نفسها. كما أن المطالبة بالحرمان من الاستخدام تفشل دون إثبات الخسارة: ففترة الحرمان لا تساوي شيئًا ما لم يقم أحد بتقييم ما فقد خلال تلك الفترة.

ملاحظة تحقق. لم يتم العثور على أي حكم أنغولي صادر في الفترة 2025-2026 يحدد تعويضًا عادلًاهبشأن نزع الملكية؛ حيث إن حكم بنغويلا يرفض منح تعويض بدلاً من تحديد قيمته. وقد القرار رقمrdão 963/20256 الصادر عن المحكمة الدستورية في 12 فبراير 2025 ينص، في سياق ذي صلة، على أن بناء منزل على أرض تقع ضمن المجال الخاص للدولة لا يخلق في حد ذاته حق ملكية خاصة محمية دستوريًا --- وهو اقتراح له عواقب واضحة على أي مطالبة تستند إلى تحسينات لم يتم استنفادها، على الرغم من أنه مرة أخرى لم يتم تحديد أي قيمة . وهناك قراران آخران صادران عن المحكمة الدستورية يحددان المصالح بدلاً من الأرقام، وقد تمت الإشارة إليهما في سطر واحد: القرار رقم 4) Acórdão 999/2025 يونيو 2025) الذي يعامل المنزل عند انقطاع ão كحالة من الحيازة المشتركة والملكية المشتركة، مما يبطل المطالبة بالملكية الحصرية، أما القرار رقمrdão 1081/2026ó فيعيد الشرفة و الممر في مبنى ذي ملكية أفقية إلى مالكيه المسجلين

;https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025)
.(https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/
الدعوى المعلقة أمام مركز تسوية منازعات الاستثمار الدولية (*Machado v Angola* (ICSID، والتي قدر فيها خبير المدعي القيمة السوقية العادلة لأربع توربينات بمبلغ$4.128 مليون دولار أمريكي في التواريخ المزعومة تاريخ الاستيلاء المزعوم مقابل$7.157 مليون دولار أمريكي في 31 يوليو 2025، هي تقييم للمعدات في دعوى استثمارية، وليست للأراضي، وقد تم تسجيلها فقط من أجل إظهار هذا التباين.

مصادر --- القانون رقم 1/21 (باللغة البرتغالية): https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/؛ المرسوم الرئاسي رقم 147/25 (باللغة البرتغالية): https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/؛ *Machado v Angola*، عريضة الدعوى (باللغة الإنجليزية): https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomen o-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025؛ محكمة الاستئناف‌ةçفي بنغويلا، *acórdão* الصادر بتاريخ 27 نوفمبر 2025، ملف PDF رسمي (باللغة البرتغالية): https://tribunaldarelacaodebenguela.ao /storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf؛ المحكمة الدستورية، القرارُرقم963/2025ã (باللغة البرتغالية): https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/.

ملاحظة التحقق. تم مسح جميع قرارات المحكمة الدستورية البالغ عددها 177 قرارًا الصادرة في عامي 2025-2026 ضوئيًّا. أربعة قرارات تتعلق بالعقارات --- Acórdãos 973/2025، و1017/2025، و1107/2026، و1116/2026، بشأن تسجيل المصادرة، ودعوى في هوامبو لاسترداد عقارات (*reivindicação*) مع تعويض قدره $27,500 دولار أمريكي، وممتلكات المهاجرين غير المنقولة، وقانون نزع الملكية يُزعم أنه غير موجود --- ولم يحدد أي منها القيمة أو الطريقة. ولا تدرج المحكمة العليا أي قرار مدني من تلك الفترة بشأن نزع الملكية، و لم يكن بالإمكان الوصول إلى الجريدة الرسمية.

إثيوبيا --- الصيغة، ومعيار الإيجار، وما هي قيمة الحظر

اللائحة رقم 472/2020 وصيغ حساب التعويضات. يعمل المثمنون الإثيوبيون الذين يقيّمون التعويضات عن الممتلكات المنزوعة ملكيتها وفقًا للصيغ التي حددتها اللائحة رقم 472/2020. والسجل المنشور للفترة 2025-2026 ليس استدلالًا استئنافيًا بشأن تلك الصيغ، بل دليلًا تجريبيًا على نتائجها.

هاواسا --- العجز المقاس. دراسة نُشرت في مجلة «*Survey Review*» عام 2026، واستمر العمل الميداني فيها حتى يناير 2026، تسجل أن 5.85 في المائة من الأسر المنزوعة ملكيتها في مدينة هاواسا أفادت بأن التعويضات لم تكن متناسبة مع خسائرها، حيث ترتبط كفاية التعويضات بالمسافة إلى الخدمات، والتأخير في الدفع، والتعليم، و توقف الأعمال. إنها دراسة استقصائية وليست حكماً، ويتم تناولها على هذا النحو.

أديس أبابا --- معيار يُطبق بأثر رجعي. في الفترة ما بين يناير ومارس 2026، طالبت المدينة بشروط إيجار جديدة تبلغ حوالي 4,541 بير إثيوبي للمتر المربع على العقود السارية بالفعل، مصحوبة بتهديد بالمزاد العلني أو المصادرة. ويتمثل الاعتراض الذي أبداه الممارسون في أن تعديلات المعيار المرجعي بموجب المرسوم رقم 721/2011 تنظم العرض الجديد ولا تسري بأثر رجعي على عقد إيجار يعود إلى عام 2010. وهذا نزاع حول تاريخ تحديد القيمة وحول عدم الرجعية، وحتى وقت كتابة هذا التقرير لم يتم البت فيه: يسجل التقرير اعتراضات الباحثين ودعوة إلى توضيح من الحكومة الاتحادية، وليس إلى التقاضي.

n Akgü --- حظر يُعتبر تكلفة غير قابلة للاسترداد. في قرار صدر في مارس 2026، لم تخلص محكمة لاهاي إلى وجود نزع للملكية لأراضي المنطقة الصناعية، وقبلت حجة حماية الخزان كأساس للقيود المفروضة، لكنها وجدت انتهاكًا لمبدأ المعاملة العادلة والمنصفة. وحكمت المحكمة بدفع حوالي$ 14 مليون دولار أمريكي --- تكاليف غير قابلة للاسترداد مع فائدة بنسبة 6 في المائة اعتبارًا من عام 2015، بالإضافة إلى المصاريف --- مقابل مطالبة بلغت حوالي$ 500 مليون دولار أمريكي.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن المقياس الوارد في Akgün هو النقطة التي تستحق الأخذ في الاعتبار. ففي الحالات التي لم يُعامل فيها حظر استخدام الأرض على أنه مصادرة، لم تقم المحكمة بتقييم الأرض تقييمًا متبقيًّا كما لو كان الاستخدام المحظور متاحًا؛ بل قامت بتقييم ما تم إنفاقه فعليًّا. الفجوة بين مبلغ 14 مليون دولار أمريكي$الذي تم منحه ومبلغ 500 مليون دولار أمريكي$المطالب به هي بشكل شبه كامل الفرق بين مقياس التكلفة المهدرة ومقياس القيمة المتبقية لنفس الموقع المقيد.

ملاحظة التحقق. لم يُنشر باللغة الإنجليزية أي رأي تقريبي تقريبًا صادر عن محكمة الاستئناف الإثيوبية في الفترة 2025-2026. ويستند هذا البند إلى لائحة تنظيمية، ودراسة استقصائية خضعت لمراجعة الأقران، وتقرير معاصر عن نزاع إداري، وقرار تحكيم واحد. ولم يُذكر أي مبلغ محلي تم البت فيه.

مصادر موقع --- دراسة التعويضات في هاواسا، *Survey Review* (بالإنجليزية): https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114؛ إعادة تسعير عقود الإيجار في أديس أبابا، *Capital Ethiopia* (بالإنجليزية): https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/؛ القرار النهائي (بالإنجليزية): *Akgün v Ethiopia*، https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025؛ التقارير، *Addis Fortune*: https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill/.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي قرار نقض صادر عن المحكمة العليا الاتحادية للسنتين 2025-2026 بشأن التعويض بموجب المرسوم رقم 1161/2019 (نزع الملكية للأراضي لأغراض عامة، والتعويض و إعادة التوطين): حيث يتعطل موقع المحكمة، ولا يحتوي الموقع البديل الوحيد إلا على باللغة الأمهرية غير مؤرخة ولا تحتوي على أي قيد يمكن التحقق منه من تلك الفترة.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

جنوب أفريقيا --- إعلان بطلان سجل التقييم: *Property Park v Lesedi*. محكمة غوتنغ العليا، 24 فبراير 2026. أُعلن أن سجل التقييم العام للبلدية للفترة 2024--2029 غير قانوني بسبب عدم الامتثال الجوهري لأحكام الإعلان العام والاعتراض الواردة في قانون الضرائب العقارية البلدية؛ وتم تعليق هذا الإعلان لمدة ستة أشهر، وأُلغيت الضرائب المفروضة على مقدمي الطلبات لعام 2024/25 من أجل إعادة حسابها. الحكم الجنوب أفريقي الوحيد في تلك الفترة الذي قرأته هذه الإدارة بالكامل، من نسخة ممسوحة ضوئيًا موجودة على موقع مجلس المثمنين.

جنوب أفريقيا --- لجنة الاستئناف التي لم تراعي آراء الخبراء: *Liberty Group v Valuation Appeal Board*. ZAGPJHC 2023 [2025]، 8 يوليو 2025. إن قبول اللجنة دون تمحيص لتقييم الخبير التابع للبلدية، واستخدامها لمعلومات تتعلق بعقود إيجار غير مسجلة، و إخفاقها في تقييم آراء الخبراء المتعارضين، كل ذلك جعل تقييمها غير منطقي وقابل للمراجعة. فهيئة الاستئناف التي تعتمد الرقم الذي قدمه أحد الطرفين دون توضيح سبب خطأ الرقم الذي قدمه الطرف الآخر لم تبت في أي شيء.

كينيا --- حوالي 4.17 مليار شلن كيني من رسوم الأراضي، غير مستحقة الدفع: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County*. KECA [2025] 1721، 24 أكتوبر 2025. كان المطالبة بمبلغ 17,448,485,646 شلن كيني كضرائب أراضي غير قابلة للتنفيذ لأن الضرائب لم تُحدد وفقًا لقانون التقييم الضريبي و قانون التقييم من أجل الضرائب. في قضية *Kilindini Warehouse v Mombasa County* KEELC [2026] 4324، تم إلغاء زيادة أحادية الجانب من 743,400 شلن كيني إلى 1,858,500 شلن كيني على نفس الأساس، و صدر أمر برد المبلغ. وتقوم المحاكم الكينية بمراقبة سجل التقييم باعتباره شرطًا مسبقًا للضريبة، وهو المجال الذي يكون فيه الطعن في التقييم أكثر تأثيرًا وأقل تكرارًا.

Source --- قضية «بروبرتي بارك»، نص الحكم بصيغة PDF من موقع SACPVP: https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf؛ قضية «ليبرتي» (المقدمة القانونية): https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08؛ قضية «تاتا كيميكالز»: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24؛ قضية «كيليندياني»: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

جنوب أفريقيا --- السعر الأدنى، تحديده وإعادة تحديده. تنص القاعدة 46A على وجوب أن تنظر المحكمة في السعر الأدنى قبل بيع المنزل في إطار إجراءات التنفيذ، وتُظهر الأحكام الصادرة في الفترة 2025-2026 أن هذه القاعدة تُطبق في كلا الاتجاهين. فقد تم تخفيض الأسعار الدنيا في الحالات التي كانت فيها متأخرات الضرائب تستنفد قيمة رأس المال (*Standard Bank v Mabasa* ZAGPPHC [2025]

2111) أو بعد فشل المزاد (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240)، وفي إحدى القضايا تم إلغاء القرار من أجل البيع دون سعر احتياطي. ولكن في القضية *Absa v Kgwele* [2026] ZAGPPHC 504، تم رفض التنفيذ لأن تقرير التقييم كان معيبًا بموجب قانون مهنة مقيمي العقارات؛ وفي القضية *Nedbank v Pitt* [2025] ZAGPJHC 2016، تم استبعاد ثلاثة عشر طلبًا لعدم وجود تقييمات جديدة تحت القسم، وأحيل الممارسون إلى هيئات الرقابة الخاصة بهم؛ وفي القضية *FirstRand v Mochesane* [2026] ZAFSHC 385، رُئي أن التقييم تحت القسم أمر مرغوب فيه ولكنه ليس شرطًا مطلقًا. جميعها مأخوذة من ملخصات الأحكام.

كينيا --- القيمة في تاريخ البيع: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215، 4 يوليو 2025. تم إلغاء حكم بتعويض قدره 150 مليون شلن كيني عن بيع غير مشروع من قبل الدائن المرهون: تُحسب الخسارة على أساس القيمة في تاريخ البيع، وليس في تاريخ المحاكمة مع احتساب التطورات اللاحقة . *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] 3774 KEHC ألغت مزادًا أُجري بناءً على تقييم غير مؤرخ (القيمة السوقية 295 مليون شلن كيني، وقيمة البيع القسري 25.221 مليون شلن كيني) وطلبت ``تقييمًا سليمًا يعكس أفضل سعر يمكن الحصول عليه بشكل معقول في وقت البيع"؛ ويتحمل الطرف الذي يطعن في التقييم عبء إثبات ذلك استنادًا إلى مبادئ التقييم المعترف بها.

Source --- ملخصات الأحكام القضائية الجنوب أفريقية في LawLibrary: https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31؛ https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29؛ https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09؛ https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/z Kimeriah: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04؛ https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23 :Feast Foods؛ https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/385/eng@2026-08-20.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

دعوى قُضِيَ عليها بالرفض: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183، 27 يونيو 2025. تم رفض دعوى الإهمال التي رفعتها أحد البنوك ضد مُقيّم: لعدم وجود دليل على أن التقييم كان دون المعايير المهنية أو تسبب في الخسارة، ولعدم استدعاء المُقيّمين الآخرين الذين قدموا تقييمات متناقضة، ولأن المقرضين يتحملون المسؤولية عن تقييمهم الائتماني.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يوضح الموقع Metrocosmo الجانب الدفاعي من قانون إهمال المُقيّمين بشكل يمكن للمُقيّمين الاستفادة منه. والمعيار هو «هامش المهنة»، ويجب إثباته من خلال أدلة على ما توصل إليه المثمنون الآخرون، وليس من خلال ادعاء الخسارة التي تكبدها المقرض. وفي الحالات التي لم يقم فيها المقرض بإجراء تقييم خاص به، لا يمكن جعل تقرير المثمن هو الأساس الوحيد لاتخاذ القرار.

ملاحظة تحقق. لا ينشر مجلس المثمنين في جنوب أفريقيا أي قرارات تأديبية، ولم يتم العثور على أي حكم صادر في الفترة 2025-2026 ضد مثمن جنوب أفريقي؛ وأقرب ما تم العثور عليه هو طلبات تنفيذ تم رفضها بسبب تقارير تقييم معيبة، كما ورد في قسم «الإقراض» أعلاه. كان مجلس تسجيل المثمنين في كينيا نفسه موضوعًا لدعوى قضائية (قضية *Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881، وهي وقف تنفيذ إلغاء التسجيل). تم رفض الوصول إلى مواقع الهيئات التنظيمية في نيجيريا.

Source --- Metrocosmo: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27؛ Kihoro: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06. نصوص رسمية.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

جنوب أفريقيا --- التقييم اعتبارًا من تاريخ الطلاق، والضريبة التي لا يلزم خصمها: C. A H v M L S [2025] ZAGPJHC 1998، 19 يونيو 2025. التقييم القضائي في تاريخ الطلاق هو الذي يحكم تسوية المستحقات، ولا يلزم خصم الضريبة المستقبلية التخمينية على الأصول التي لم تُباع بعد منه. العنوان فقط. في قضية S R v S N [2025] ZAKZDHC 99، تم إنهاء الملكية المشتركة ببيع موضوعه حد أدنى قدره 5 ملايين راند أو شراء الحصة النصفية بمبلغ 3 ملايين راند.

كينيا --- يتم تقييمها، ثم يتم شراء حصة الطرف الآخر أو بيعها. يتسم النمط الكيني بالاتساق عبر خمسة أحكام صادرة في عام 2025: حيث يتم تقسيم الممتلكات الزوجية بالتساوي، ويتم تقييمها من قبل خبير تقييم مشترك أو حكومي، ويقوم أحد الزوجين بشراء حصة الطرف الآخر بهذا المبلغ خلال فترة محددة، وإلا يتم بيعها. في قضية « *Trompell v Titus* » [2025] KEELC 5831، بلغ المبلغ حوالي 26,000,000 شلن كيني وفقًا لتقييم خبير التقييم الحكومي للأراضي؛ وفي قضية « *Opondo v Odebero* » [2025] KEHC 4562، تم تأييد تقييم أقرته المحكمة بمبلغ 103,500,000 شلن كيني؛ وفي قضية *TOL v CMM* [2025] KEHC 3582، كان من المقرر أن يكون التقييم «كما هو» بما في ذلك التحسينات. وعندما يكون المُقيّم تابعاً للحكومة، فإن نزاع الأطراف حول القيمة يختفي إلى حد كبير --- وهذا هو المقصود.

Source --- https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19 M: L S (مقدمة الحكم)؛ ترومبيل: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30 ؛/https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30 أوبوندو: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08 ؛/https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17 TOL:.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

كينيا --- تتحدد مسؤولية الوصي بالقيمة الحالية. في قضية *Estate of Ann Njeri Gichuru* [2025] KEHC 15338، أُدين المدير الذي باع ممتلكات التركة دون تفويض بالمسؤولية الشخصية، وكان المعيار هو القيمة السوقية الحالية لعقارات في نيروبي كما حددها خبير تقييم واحد مشترك --- وليس السعر الذي تم الحصول عليه من البيع غير المصرح به. في قضية « *Wairima v Wairima* » [2025] KEHC 19720، تم تفضيل تقييم وزارة الأراضي (حوالي 1,000,000 شلن كيني للأرض، وحوالي 540,000 شلن كيني للتحسينات) على تقييم المقاطعة (حوالي 1,800,000 شلن كيني و 400,000 شلن كيني)، وتم تأييد مبلغ 1,200,000 شلن كيني كقيمة مستحقة الدفع للمستفيدين. وأُمر بإجراء تقييم مستقل مسجل بالقيمة السوقية لممتلكين آخرين. ولم يُعثر على أي شيء في جنوب أفريقيا بشأن تقييم العقارات غير المنقولة.

Source --- https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31 جيتشورو؛ https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12 وايريما: نصوص رسمية..

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

جنوب أفريقيا --- القيمة العادلة في ظل العقوبات، وعملية شراء حصة الأقلية في شركة مغلقة. في قضية *Swanvest 328 v En-semble Hotel Holdings* [2026] 101 ZASCA أمرت محكمة الاستئناف العليا بإعادة شراء أسهم الأقلية في شركة قابضة لفنادق بالقيمة العادلة، حيث كانت الأسهم مجمدة بموجب العقوبات وكانت عملية إعادة الشراء موضوعا لإذن وزاري --- القيمة العادلة، في قضية لم يكن فيها سوق قائم. في قضية *Gray v Ferrier* [2025] 558 ZAWCHC، تم تقييم حصة أحد الأعضاء بمبلغ 1,075,000 راند مع أخذ عوامل التمكين والمساهمة في الاعتبار. *Van Wyk v Lategan* [2026] 783 ZAGPJHC أمر أحد الصناديق الاستئمانية بشراء نصف حصة صندوق استئماني شريك في الملكية بالقيمة السوقية المستقلة بدلاً من فرض البيع. جميع العناوين الرئيسية.

كينيا --- الشريك في الملكية والإيجار منذ عام 1997. [2026] KEELC 4093، 2 يوليو 2026. صدر أمر بشراء حصة المالك المشارك استنادًا إلى تقييم واحد مستقل للسوقية الحالية، مع حساب إيرادات الإيجار منذ عام 1997. ولم يتم العثور على تقييم لشراء الحصة بسبب الاضطهاد خلال تلك الفترة.

Source --- https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21 سوانفيست؛ https://lawlibrary.org.za/ غراي: https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/202 ؛akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26 فان ويك: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02 ؛6/783/eng@2026-03-03 تونوي:.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

كينيا --- التعويض هو القيمة عند وقوع الخسارة، وليس عند بدء التأمين: ***APA Insurance v Britind*** **.** KECA [2025] 1602، 3 أكتوبر 2025. قامت محكمة الاستئناف بتحديد التعويض بناءً على قيمة الأصول المؤمن عليها وقت وقوع الخسارة، وليس بناءً على التقييم عند بدء التأمين الذي تم إجراؤه قبل شهرين، وخفضت الأضرار الخاصة إلى 58,608,224 شلن كيني --- أضرار المبنى 35,130,575 شلن كيني. في قضية « *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* » [2026] KEHC 12926، كان صومعة الخلط المنهارة مشمولة بالتغطية على أساس تكلفة الاستبدال بموجب بوليصة تأمين على الآلات بمبلغ تأمين يبلغ حوالي 3 مليارات شلن كيني: حوالي 664,767,843 شلن كيني للصومعة وحوالي 982,434,033 شلن كيني لفقدان الأرباح، بإجمالي حوالي 1,647,201,876 شلن كيني.

كينيا --- إما تخفيض أو إعادة، وليس كلاهما. قضت محكمة الطاقة والبترول في القضية رقم *Gatonye v KPLC* [2025] KEET 20 قضت بأن التعويض عن حق المرور يجب أن يعكس انخفاض قيمة الجزء المتأثر، مدعومًا بتقييم مهني، مع مبلغ 1,500,000 شلن كيني عن الاستيلاء المستمر. وفي جميع محاكم البيئة والأراضي، يُعاد صياغة معيار الاستيلاء على النحو التالي ``مقدار انخفاض القيمة أو تكلفة إعادة الأرض إلى حالتها الأصلية، وليس كلاهما" --- *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613 التي تعاملت مع مطالبة الاستعادة على أنها مكررة لمبلغ 12,000,000 شلن كيني كتعويض عام.

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي قرار صادر في جنوب أفريقيا في الفترة 2025-2026 بشأن إعادة الوضع إلى ما كان عليه مقابل التعويض، أو نقص التأمين، أو هبوط التربة الناجم عن التعدين؛ قضية « *Capital Propfund v UPL* » [2026] ZAKZPHC 61 تنص فقط على أن الدعوى التعويضية عن التلوث مقبولة، في مرحلة المرافعات. ولا يوجد شيء في نيجيريا أو جمهورية الكونغو الديمقراطية أو أنغولا أو إثيوبيا.

Source --- APA: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03; شركة مومباسا للأسمنت: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12; غاتوني: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15; نجوغونا: https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11. نصوص رسمية.

حالة التغطية والإكمال

ما يتناوله هذا الجزء، حسب كل ولاية قضائية على حدة، وما سيتم تناوله في الأجزاء التالية:

- **نيجيريا --- المسألة الدستورية**. التوتر بين المادة 29 من قانون استخدام الأراضي والضمان الدستوري للملكية كان موضوعًا للعديد من الدعاوى القضائية، ولا يزال قضية معلقة هنا. ترد أربعة أحكام صادرة في الفترة 2025-2026 في القسم الخاص بنيجيريا، لكن لم يحدد أي منها مبلغ التعويض: *Edu v Mobil* يحدد المكان الذي تنسب إليه مثل هذه المطالبة، WinHomes ينص على أن ذلك يكون في الدرجة الأولى، Adebo يحدد متى يبقى الإلغاء ساريًا في حالة الإخطار المقتضب، و Onigbanko يمنح تدبيرًا ضد التعدي على الملكية بعد إبطال عملية الاستحواذ. ولا يزال القرار النيجيري الذي يحدد فعليًا قيمة التحسينات غير المستنفدة بموجب المادة 29 هو الأولوية الأولى أولوية.
- **كينيا --- المؤشر**. تم استعراض محكمة مصادرة الأراضي: حوالي عشرة من قراراتها الصادرة في الفترة 2025--26، و قرار صادر عن محكمة البيئة والأراضي يلغي حكم المحكمة، مذكورة أعلاه، يمكن الاطلاع عليها في التقرير الرسمي. ما لم يتم فحصه بعد هو مؤشر قيمة الأراضي نفسه --- كيف يتم تكوينه، وما هو المجال المتبقي للأدلة السوقية حيثما يتحدث المؤشر. هذه مسألة تتعلق بالمؤشر بحد ذاته وليس بأي عقار بعينه، وهي الهدف الكيني التالي للوزارة.
- **جمهورية الكونغو الديمقراطية --- السوابق القضائية و إصلاح عام 2025**. لم يتم الرجوع إلى أي قرار كونغولي، و يجب قراءة قانون الإصلاح الذي اعتمدته الجمعية الوطنية في 14 ديسمبر 2025 ، بمجرد توفر نصه، في ضوء الإطار القانوني لعام 1973 المذكور أعلاه.

- **جنوب أفريقيا --- السوابق القضائية**. لا يوجد قرار يطبق المادة 12(1) من قانون 2024، الذي لم يدخل حيز التنفيذ؛ وقد صدرت الأحكام المذكورة أعلاه في القضايا *NAD Property* و Poti و Shah بموجب القانون السابق، وتم الإبلاغ عنها من خلال الملخصات القضائية. كيف ستوازن المحاكم بين الظروف المدرجة في قانون عام 2024 بعضها بعضًا هو السؤال المهم.

- **أنغولا --- السوابق القضائيةچ.** توضح الفقرة أعلاه صيغة القانون رقم 1/21 والمرسوم رقم 147/25. لم يتم العثور في المصادر المفتوحة على أي قرار استئنافي أنغولي يحدد مبلغًا للتعويض، ولم يتم هنا الإجابة عما إذا كانت المحاكم تعامل صيغة المرسوم على أنها تحل محل معيار القيمة السوقية القانوني فيما يتعلق بعمليات التصفية المتأثرة.

- **إثيوبيا --- سجل الاستئناف**. يعتمد القسم أعلاه على لائحة، ومسح، وقرار تحكيم واحد. قرارات الاستئناف الإثيوبية التي تطبق اللائحة 472/2020 لم تُنشر باللغة الإنجليزية، ولم يُبت في نزاع إعادة تسعير الإيجارات في أديس أبابا حتى وقت نشر هذا التقرير.

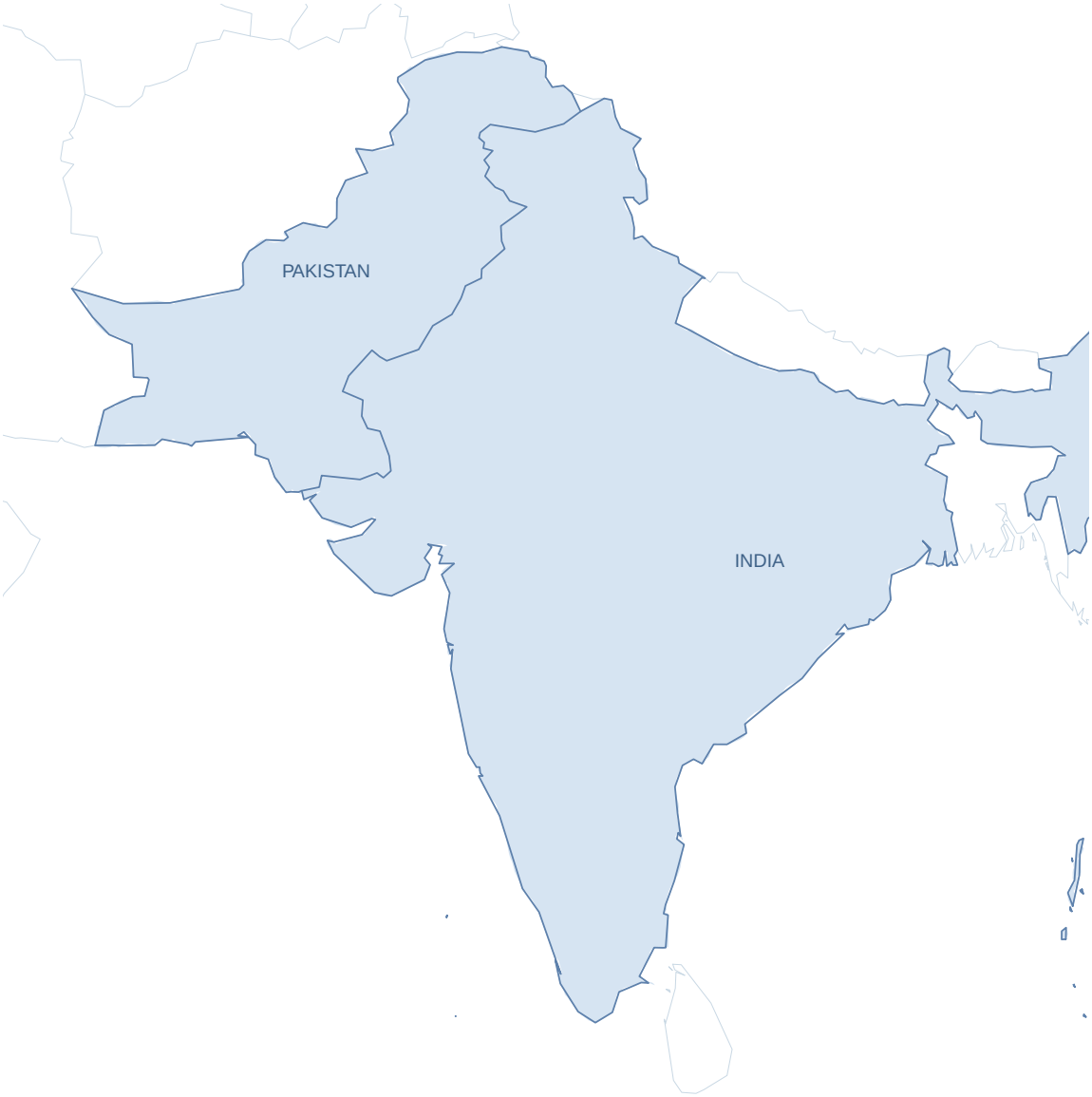
قضايا قضائية حديثة في جنوب آسيا: الهند، باكستان

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

هذه هي الحلقة الأولى من سلسلة التقارير الأساسية الخاصة بجنوب آسيا، والتي تغطي الهند وباكستان. وكما هو الحال مع استطلاع أوقيانوسيا الوارد في هذا العدد، فإن الحلقة الأولى من هذه السلسلة تمتد إلى ما قبل الربع الحالي: فهي تتناول التطورات التي لا تزال ذات أهمية عملية حتى الربع الثالث من عام 2026. وستكون الحلقات اللاحقة عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

تم ذكر السياقات المختلطة في هذا الجزء في البداية. ويخص معظمها التعويض عن نزع الملكية الإجباري --- نزع الملكية، أي الاستيلاء على العقارات الخاصة من قبل الدولة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الملكية العامة» أو «نزع الملكية» --- في كلا البلدين، إلى جانب تقييم رسوم الدمغة الهندية و قرار هندي بشأن الحيازة في حالة نزاع على الملكية. وتلي ذلك مداخل هندية أقصر حول التقييم الذي يستند إليه بيع المزاد الذي يجريه المقرض، و ضوابط عمل المثمن المسجل، والممتلكات الزوجية، و تقييم الأسهم في حالات الشراء الكامل وحالات الإعسار. يبدأ كل قسم خاص بكل بلد بتحديد سياقه الخاص؛ ولا ينبغي افتراض أن أي بيان صادر في سياق معين ينطبق في سياق آخر.

المصادر هي التالية: بالنسبة للهند، بوابة أحكام المحكمة العليا الهندية (INSC) والمراجع المحايدة التي كان نص الحكم متاحًا فيها، وبوابة أوامر المحكمة الوطنية لقانون الشركات، و غير ذلك من تقارير القوانين باللغة الإنجليزية LiveLaw) وملخصات الممارسين القانونيين)، كما هو مذكور عند الاستخدام. بالنسبة لباكستان، كان موقع المحكمة العليا غير متاح؛ ويستند التقرير إلى التقارير الصحفية و، بالنسبة لقرار واحد، إلى نسخة غير رسمية من الحكم. وحيثما تم الاطلاع على قرار ما من خلال وصف ثانوي فقط، يتم الإشارة إلى ذلك.

تمت قراءة جميع المصادر الواردة في هذه الحلقة باللغة الإنجليزية، وهي لغة المحاكم العليا في كلا البلدين؛ ولم يتم اللجوء إلى أي ترجمة. وتوضح الفقرتان التاليتان الممارسة المتبعة في القسم فيما يتعلق بالمواد التي تُقرأ بلغة أخرى. وتسري هاتان الفقرتان على هذه المسألة بأكملها، وقد أُدرجتا هنا من أجل الطبعات المترجمة، لكن لا يوجد أي عنصر في هذه الحلقة يندرج تحت نطاقهما.

المصدر والترجمة الآلية. عندما يكون قرار أو صك وارد في هذا الاستطلاع قد تمت قراءته بلغة أخرى غير الإنجليزية، فإن ذلك يكون قد تم من خلال الترجمة الآلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة «**المصدر**» تشير إلى المنشور باللغة الأصلية ورابطًا له. هناك سببان. الأول هو الصراحة: الترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يقيّم ما إذا كان سيعتمد على اقتراح ما أن يعرف كيف وصل إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة طبعات مترجمة، بما في ذلك طبعة عربية وطبعات يابانية وكورية وصينية. إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتب بها النص الأصلي ستؤدي إلى تراكم ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. ويتيح الرابط الذي يتم الاحتفاظ به لكل نسخة العمل انطلاقًا من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تتمتع بالمصداقية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. ومن الضروري توضيح إحدى نتائج الممارسة المذكورة أعلاه بوضوح، لأنها تحدد الكيفية التي يجب أن تُنتج بها الطبعات المترجمة لهذا العدد.

كل ما تقوله هذه الدائرة بشأن قرار تم قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص بها ، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لكلمات المحكمة ويجب ألا يُقدَّم أبدًا على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح فني بين علامتي اقتباس، يُدرج المصطلح الأصلي بجانبه، إما بحروفه الأصلية أو بالكتابة الصوتية، ويكون المصطلح الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فإذا تم إصدار نسخة بلغة الحكم قيد الدراسة عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فسيكون النتيجة نصًّا ثانيًّا بلغة الحكم الأصلي، يصف ذلك الحكم بعبارات ليست من صياغة المحكمة. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في إثارة الارتباك. ولا ينشأ هذا الخطر في هذه الحلقة، التي تتكون مصادرها جميعها من اللغة الإنجليزية؛ بل ينطبق على الحلقات الواردة في هذا العدد التي تستعرض الأحكام الصادرة بلغات أخرى.

لذلك، يجب على الطبعات الصادرة باللغة موضوع الدراسة هنا أن تعامل هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب أن تتبع رابط «**المصدر**» للوصول إلى النص الأصلي عندما يكون المطلوب هو اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو «رحلة ذهاب وإياب» ضمنية تنتج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتب بها الحكم.

لا ينبغي الاعتماد على أي شيء وارد في هذا الاستطلاع استنادًا إلى الوصف باللغة الإنجليزية وحده. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية والإحالات القانونية مقارنةً بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية باللغة الأصلية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو لنشرها لاحقًا.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

الهند --- تاريخ التقييم، واختيار الحالات المماثلة، والبيانات الفعلية

تتعلق البنود الهندية بالتعويض عن المصادرة الإجبارية للأراضي --- تاريخ تقييمها والعقارات الموضوعة في المقارنة --- إلى جانب التقييم القانوني لغرض رسوم الطوابع ووضع الحائز في حالة النزاع على حق الملكية.

تغيير تاريخ التقييم بسبب التأخير المفرط. في القضية *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2 يناير 2025، القاضيان غافاي وفيسواناثان) قضت المحكمة العليا بأنه على الرغم من أن التعويض عن الأراضي المصادرة يُقدَّر عادةً على أساس القيمة السوقية السائدة في تاريخ الإخطار الأولي (أول إشعار تنشره الحكومة بشأن نية الاستملاك --- تاريخ التقييم الافتراضي في قانون الاستملاك الهندي) ، إلا أن المحكمة يجوز لها، بشكل استثنائي، تغيير تاريخ التقييم في حالة وجود تأخير مفرط في إصدار قرار التعويض أو صرفه . في قضية Vaz ، قامت المحكمة بتغيير تاريخ الإحالة --- التاريخ الذي يشير إليه تقرير التقييم --- من الإخطار الأولي لعام 2003 إلى قرار التعويض الصادر عام 2019، وهو تغيير يمتد لستة عشر عامًا، مشيرةً إلى أن أن «المال هو ما يشتريه المال» وأن التعويض الذي يتأخر لمدة عقدين من الزمن سيكون إجحافًا في حق العدالة. وقد وُضع العبء الإضافي على عاتق الدولة ومجلس التنمية الصناعية بدلاً من مقدم المشروع.

على الرغم من أن الحكم صدر قبل الفترة التي يغطيها هذا الجزء بشكل أساسي، إلا أن القضية أُدرجت هنا لأنها توضح المبدأ المرجعي، ولأن الإدارة لم تعثر على مبدأ مماثل في الولايات القضائية الأخرى التي شملها الاستطلاع.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا يجوز للمُقيّمين الهنديين المكلفين بمهمة في قضية استحواذ أن يتعاملوا مع تاريخ التقييم على أنه ثابت. فإذا كان الاستحواذ قد حدث قبل صدور قرار التحكيم بفترة طويلة، فإن التاريخ نفسه يصبح موضع نزاع، و قد يكون التقرير الذي يقتصر على إبداء الرأي اعتبارًا من تاريخ الإخطار بمثابة إجابة على السؤال الخاطئ. والطريقة الحصيفة هي إجراء التقييم في كلا التاريخين و بيان الفرق بينهما.

INSC 2026 ،*Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd* 480؛ 2026 12) 494 (SC) LiveLaw مايو 2026) --- يجب أن تكون العقارات المقارنة من نفس نوع الأرض. قرر القاضيان سانجاي كومار و ك. فينود تشاندران JJ البت في استئناف ناشئ عن قيام الهند لـ 1,394 مترًا مربعًا من الأرض في مقاطعة ناجبور لتوسيع طريق سريع وطني. وقد اعتبرت السلطة المختصة الأرض أرضًا زراعية ومنحت تعويضًا بمعدل 63.161 Rs لكل متر مربع. وادعى مالك الأرض أن الأرض كانت مستخدمة لأغراض صناعية واستند إلى عقد بيع صادر عام 2017 لـ قطعة أرض سكنية مساحتها 09.195 مترًا مربعًا في قرية ساونر (mouza) المجاورة في 3,588 Rs لكل متر مربع؛ كما استشهد بـ«Ready Reckoner» --- جدول الأسعار التوجيهية الرسمي لولاية ماهاراشترا --- بسعر 2,020 Rs لكل متر مربع. وافق المحكم على أن الأرض كانت مستخدمة في أغراض غير زراعية، و بموجب قرار صادر في 22 نوفمبر 2021، طبق السعر الوارد في عقد البيع 3,588 Rs. وألغى قاضي المحكمة المحلية القرار؛ إعادة العمل به. وقضت المحكمة العليا بأن المادة 26(1)(ب) من قانون الحق في التعويض العادل والشفافية في وإعادة التأهيل وإعادة التوطين لعام 2013 تتطلب أن يُستمد متوسط سعر البيع من صكوك بيع نوع مماثل من الأراضي، وأن الأرض السكنية في قرية أخرى ليست من نوع مماثل للأرض المستخدمة لأغراض صناعية، وأن الطريقة المنصوص عليها في المادة لا تسمح بالاعتماد على صك بيع واحد. وقد «تجاهل المحكم تمامًا» تلك التوجيهات، وكان قرار التحكيم مشوبًا ببطلان واضح بسبب مخالفته للقانون. وقد طبقت المحكمة المادة 26(1)(أ) بدلاً من ذلك، وحددت التعويض بمبلغ 2,020 Rs لكل متر مربع وفقاً لجدول «Ready Reckoner»، بدلاً من المبلغ الذي حدده المحكم 3,588 Rs، مع المزايا القانونية المترتبة على ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه قاعدة قانونية تتعلق باختيار العينات المقارنة، وهي واضحة بشكل غير معتاد. ما رفضته المحكمة لم يكن عقاراً موضوعاً غير دقيقاً، بل عقاراً غير مقبولاً : لا يمكن لعينة سكنية أن تثبت قيمة أرض صناعية مهما تم تعديلها بعناية، لأن القانون يشترط تشابه النوع بدلاً من تعديل للدفاع عبر الفرق. سيدرك قراء قسم « Foundations» في هذا العدد هذه النقطة. يوضح المدخل رقم 010 أن مجموعة المقارنات التي تفتقر إلى التباين في السمة ذات الصلة لا يمكنها تحديد مساهمة تلك السمة على الإطلاق، وأن الحل يكمن في تغيير البيانات بدلاً من تغيير المُقدِّر. تصل المادة 26(1)(ب) إلى نفس الاستنتاج من خلال التشريع: عندما يكون النموذج الوحيد من النوع الخاطئ، فإن الحل لا يكمن في إجراء تعديل أكثر صرامة بل في العثور على نموذج أفضل. لاحظ أيضًا أن المحكمة لم تكتفِ بتفضيل الرقم

الأقل فحسب --- بل استبدلته بأساس مختلف ومستمد بشكل مستقل، وهو «Ready Reckoner»، وهو في حد ذاته تذكير بأن رفض نموذج ما يترك المثمن في حاجة إلى بديل إيجابي بدلاً من مجرد انتقاد.

مصدر --- الحكم رقم INSC 2026 480، المؤرخ في 12 مايو 2026 (اقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/56230-05-12-673734.pdf؛ تقرير LiveLaw: https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-d eed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076.

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan **، المحكمة العليا ، 24 أغسطس 2026 --- الاستخدام الفعلي هو المعيار، وليس المخطط الرئيسي.** رأى القاضيان باردیوالا وفينود تشاندران أن تقييم رسوم الدمغة بموجب قانون الدمغة في راجستان لعام 1998 يعتمد على المستخدم الفعلي لعقار، وليس على تصنيف المنطقة الذي حددته الخطة الرئيسية. وقد تم تسجيل المبنى كمصنع بموجب قانون المصانع لعام 1948 وكمنشأة صناعية لدى مركز الصناعات بالمقاطعة، جايبور. وكانت محكمة راجستان العليا قد أعادت تصنيفه على أنه تجاري لأن السلع المصنعة كانت تُباع أيضًا في الموقع. المحكمة العليا هذا القرار، مبررة ذلك بأن السلع المصنعة يجب أن تُباع في مكان ما، وأن بيعها في مكان التصنيع --- حتى لو كان بالجملة --- لا يحول الاستخدام الصناعي إلى استخدام تجاري . وأُعيدت النتائج الأصلية للسلطات القانونية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يفرّق هذا الحكم بين أمرين يُخلط بينهما بسهولة: التصنيف التخطيطي المرتبط بالأرض و الاستخدام الفعلي لها. وفيما يتعلق بالتقييم القانوني، فإن الاستخدام الفعلي هو الذي يسود. ولهذا تطبيق واضح على مبدأ «أعلى وأفضل استخدام» ()، حيث يُعد التصنيف التخطيطي دليلاً على ما هو مسموح به وليس على ما يحدث فعلياً، ويختلف الاثنان في كثير من الأحيان أكثر مما تعترف به تقارير التقييم . كما أنه يتعارض مع طريقة مختصرة شائعة --- وهي قراءة تصنيف المناطق من الخطة الرئيسية وتحديد السعر وفقًا لذلك --- والتي في ظل هذه الوقائع كانت ستحدد سعر العقار بناءً على فرضية استخدام خاطئة و تؤدي إلى ضريبة أعلى بشكل جوهري. وهناك مسألة تصنيف ذات صلة معروضة أمام المحاكم الأسترالية؛ انظر الجزء الخاص بأوقيانوسيا في هذا العدد.

مصدر --- LiveLaw (اقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-s tate-of-rajasthan-and-ors-547790.

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District **، LiveLaw (SC) 2026 868 (أغسطس 2026).** قضت المحكمة العليا قضت المحكمة العليا بأنه في حالة وجود نزاع حقيقي بشأن حق الملكية --- مدعوم بحيازة طويلة الأمد، وسندات مسجلة، وتعديلات (إدخالات تحديثية لسجل الإيرادات الحكومية بشأن مالك الأرض) --- لا يجوز للدولة استخدام الإخلاء المستعجل كبديل عن دعوى ملكية مرفوعة وفق الأصول.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الحيازة الطويلة المقترنة بـ نزاع على حق الملكية تمثل مشكلة تتعلق بقابلية التسويق قبل أن تكون مشكلة قانونية. ويعني هذا القرار أنه لا يمكن إخلاء هذا المدعي إدارياً، مما يُغيّر بشكل جوهري الافتراض الذي ينبغي للمُقيّم أن يبني عليه تقييمه بشأن الحق الذي يتم تقييمه فعليًّا وبشأن المدة التي سيستمر خلالها النزاع.

مصدر --- LiveLaw (اقرأ باللغة الإنجليزية): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-dis trict-collector-nellore-distt-ors-547765.

أعلى سعر مرجعي، وليس المتوسط: ***Manohar v State of Maharashtra*** **.** 2025 INSC 900، 28 يوليو 2025. في حالة وجود عدة أسعار مرجعية لأراضٍ متشابهة، يحدد أعلى سعر مرجعي حقيقي القيمة السوقية؛ ولا يُسمح بحساب المتوسط إلا عندما تتفاوت الأسعار بشكل هامشي. وقد المحكمة نموذجاً بقيمة 72,900 روبية للفدان من مارس 1990، وخصمت عشرين في المائة تعويضاً عن الفرق بين قطعة أرض صغيرة ومساحة كبيرة، ورفعت التعويض من 32,000 روبية إلى 58,320 روبية للفدان.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وهذا عكس الغريزة التي تغرسها معظم برامج التدريب على التقييم. والمُقيّمين الذين يحسبون متوسط نطاق العقارات المماثلة، وفقًا لهذا المنطق، يكونون بشكل منهجي مُقصرين في التعويض عن المالك --- لأن القانون يسأل عن المبلغ الذي ستُحققُه الأرض، والبائع الراغب في البيع يبيع إلى أعلى مزايد، وليس إلى متوسط السوق.

تاريخ الإخطار هو: ***Sumitraben Gamit*** **و** ***S.V. Global Mill*** **.** ينص الشرط الوارد في المادة 26(1) من قانون عام 2013 على تحديد تاريخ التقييم بناءً على الإخطار الأولي بموجب المادة 11، ولا ينطبق تاريخ 1 يناير 2014 إلا على القضايا المحالة من قانون عام 1894؛ وقد تم إلغاء أمر صادر عن المحكمة العليا الذي استخدم التاريخ الأحدث قد أُلغي (21 أبريل 2025). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138، 9 فبراير 2026) يؤكد ذلك بالنسبة للأحكام الصادرة بعد 1 يناير 2014.

ملاحظة موجزة. في قضية الطريق الدائري في حيدر أباد، رفضت المحكمة المزاد الذي أُجري بعد الإخطار باعتباره غير موثوق به، واستندت إلى ستة صكوك سابقة للإخطار، ورفعت أعلى سعر بنسبة عشرين في المائة مركبة. ملاحظة: هناك تعارض بين مصدرين ثانويين بشأن السعر الناتج --- أحدهما يذكر مبلغ 64.44 لاخ روبية للفدان بدلاً من مبلغ 35.1 كرور روبية الذي حددته المحكمة العليا، بينما يذكر الآخر أن مبلغ 35.1 كرور روبية جاء نتيجة خصم بنسبة سبعين في المائة من السعر الأدنى؛ ولم يتسن الحصول على النص الرسمي وبقيت هذه النقطة مفتوحة. في قضية *Tarsem Singh* (2026 INSC 291، 25 مارس 2026؛ سورايا كانت رئيس المحكمة العليا وأوجال بويان قاضي)، بشأن التماس المراجعة المقدم من الهيئة، أكدت المحكمة أن عمليات الاستملاك المتعلقة بالطرق السريعة الوطنية بين عامي 1997 و2015 تستلزم دفع تعويض معنوي وفوائد، على الرغم من تقدير الهيئة لعبء مالي يبلغ حوالي 29,000 كرور روبية، ثم حددت الحدود. ولا يجوز سوى لأصحاب الأراضي الذين كانت مطالباتهم بالتعويض سارية --- قيد النظر أمام إحدى المحاكم المحددة --- في 28 مارس 2008 أو بعده المطالبة بالتعويض المعنوي والفائدة والفائدة على التعويض المعنوي؛ أما صاحب الأرض الذي رفع هذه المطالبات متأخرًا، فلا يحصل على الفائدة إلا من تاريخ المطالبة بها؛ ولا يجوز إعادة فتح المطالبات التي تمت تسويتها قبل 28 مارس 2008. ولا يمكن استرداد المبالغ التي تم دفعها بالفعل.

Source --- Manohar، ملف PDF رسمي صادر عن المحكمة العليا: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&; *S.V. Global Mill*، ملف PDF الرسمي: https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&خيرات_الطلب=2026-02-09&from=latest_judgements_order؛ *Sumitraben Gamit*، الحكم (نسخة من «مراقب إدخال قاعدة بيانات المشروع: https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600؛ *Tarsem Singh*، المحكمة العليا»): https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authori ty-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf.

باكستان --- مقياس سخي وبوابة ضيقة

يتناول هذا القسم موضوع التعويض عن المصادرة الإجبارية للأراضي. وهناك قراران صادران في عام 2026 يتخذان اتجاهين متعارضين، وعند قراءتهما معًا يصفان الموقف الباكستاني بدقة أكبر مما يصفه أي منهما بمفرده. وتُجرى الإجراءات في المحاكم العليا الباكستانية باللغة الإنجليزية؛ ولم تتطلب هذه الفقرة أي ترجمة.

الاستئنافات المدنية من P-203 إلى P-206 لعام 2023 والاستئنافات ذات الصلة لعامي 2024 و2025 تم النظر فيها في 24 فبراير 2026 من قبل القاضيين محمد علي مظهر ومسرات هلالي؛ وصدر الحكم، الذي يبلغ حوالي عشرين صفحة وأعده القاضي مظهر، في 6 يوليو 2026. ورفضت المحكمة العليا جميع الطعون التي قدمتها حكومة خيبر بختونخوا وأيدت زيادة التعويض التي حددتها محكمة التحكيم وأقرتها محكمة بيشاور العليا، عن الأراضي الواقعة في مقاطعة سوابي التي تم الاستيلاء عليها من أجل مشروع تمديد قناة بيهور عالية المستوى. وكانت محكمة التحكيم قد عيّنت لجنة لإجراء تفتيش ميداني من أجل تحديد السعر السوقي؛ واعترضت الحكومة على أن الأراضي الزراعية قد تم تعويضها على أنها أراضٍ سكنية؛ وتضمن قرار محكمة الاستئناف نسبة عشرين بالمائة كتعويض عن الفصل. ورأت المحكمة أن سلطة الدولة في مصادرة العقارات الخاصة قسراً لغرض عام ليست مطلقة، وأن على المحاكم واجباً دستورياً لضمان أن يحصل مالك الأرض على التعويض الذي يعكس القيمة الحقيقية لعقاراته بدلاً من تقييم تعسفي أو عفا عليه الزمن --- المالك، وفقاً للعبارة التي تنسبها تقارير الصحافة إلى الحكم، يجب أن يحصل على «ذهب مقابل ذهب، وليس نحاساً». ويتبع ذلك ثلاث مقترحات، كل منها تعليمات تتعلق بالتقييم:

- يجب أن تعكس التعويضات القيمة السوقية الحقيقية ، وليس مجرد السعر الرسمي الذي يحدده نائب المفوض؛
- يجب على السلطة أن تراعي إمكانات التطوير المستقبلية واستخدامها المحتمل؛ و
- في حالة تأخر عملية الاستحواذ، يجب أن تنعكس الزيادة في أسعار الأراضي وتأثير التضخم خلال فترة التأخير في مبلغ التعويض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يفصل الاقتراح الأول بين السعر الإداري والسوقية: فسعر نائب المفوض هو رقم رسمي ملائم، ويُعتبر أنه ليس ما يطلبه القانون. أما الاقتراح الثاني فيدمج إمكانات التطوير المستقبلية للأرض واستخدامها المحتمل في التقييم إلى جانب استخدامها الحالي. أما الفرضية الثالثة فتقتضي أنه، في حالة تأخر عملية الاستحواذ، يجب أن ينعكس الارتفاع الذي طرأ على أسعار الأراضي خلال تلك الفترة وتأثير التضخم في قرار التعويض بدلاً من تحميله على المالك الذي جُرد من ملكيته. ويُعد جدول المعدلات الرسمي دليلاً على ما ستقبله الدولة، وليس على القيمة الحقيقية للأرض. وتعتبر الصيغة الباكستانية الأكثر صراحة في هذا الاستطلاع، وهي تندرج إلى جانب رفض المحكمة الكينية السماح لتقييم خاص بأن يحل محل المثمن الحكومي دون وجود خطأ مثبت: فالسلطتان القضائيتان تراقبان الفجوة نفسها من اتجاهين متعاكسين.

المصدر وملاحظة الاقتباس. تم استخلاص عنوان القضية وأرقام الاستئناف وهيئة المحكمة وتاريخ الجلسة من نسخة غير رسمية من الحكم (حيث رفض بوابة المحكمة العليا السماح بالوصول): https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court

Decision- . أما الأحكام، وتاريخ الإعلان، وعبارة «الذهب مقابل الذهب» فقد استُقيت من تقارير صحفية صادرة في 6 و7 يوليو 2026 (تُقرأ باللغة الإنجليزية): *The Nation* ، https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compens و https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensatio ation-acquired-land ؛ *The Express Tribune* ، https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-l n-acquired-land-rules-sc and-compensation ؛ أخبار دنيا. لم يتم تخصيص أي رقم مرجعي لهذا التقرير حتى الآن؛ وينبغي التأكد من صحة الحكم بالرجوع إلى تقارير المحكمة نفسها، https://www.supremecourt.gov.pk/ ، قبل الاعتماد عليه.

المحكمة الدستورية الاتحادية، أغسطس 2026 --- لمن يهمه الأمر. في المحكمة الدستورية الاتحادية --- التي أنشئت بموجب التعديل الدستوري السابع والعشرين في نوفمبر 2025 --- قامت هيئة قضائية مكونة من ثلاثة قضاة برئاسة أمين الدين خان رئيس المحكمة، وبمشاركة علي باقر النجفي وسيد أرشاد حسين شاه قضاة، ألغت الأحكام الصادرة عن محكمتي بيشاور ولاهور العاليتين اللتين منحتا تعويضات معززة لملاك الأراضي الذين قبلوا قرار المحصل (وهو قرار التعويض الإداري الصادر في الدرجة الأولى عن المسؤول عن مصادرة الأراضي) دون اعتراض. لا يحق لمالك الأرض الذي قبل القرار ولم يطلب الإحالة (الطريق القانوني الذي يتيح للمالك غير الراضٍ إحالة القرار الإداري إلى المحكمة لإعادة البت فيه) بموجب المادة 18 من قانون مصادرة الأراضي لعام 1894 خلال الفترة المحددة الحصولَ على تعويض معزز. إن الاختصاص الممنوح بموجب المادة 187 من الدستور لتحقيق «العدالة الكاملة» هو، حسب العبارة التي أوردتها المحكمة، «تكميلي وإجرائي» ولا يخول المحكمة إنشاء حقوق موضوعية أو تجاهل الأحكام القانونية الإلزامية. كما لا يجوز لملاك الأراضي الذين لم يتخذوا أي خطوة من تلقاء أنفسهم أن يستفيدوا من التعويضات التي حصل عليها آخرون. وتشير مذكرة صادرة عن القاضي شاه إلى أن المبالغ التي تم صرفها بالفعل بموجب الأحكام الملغاة لن يتم استردادها من المستفيدين.

المصدر وملاحظة الاقتباس. يستند هذا التقرير إلى تقارير صادرة عن وكالة «أسوشيتد برس» الباكستانية وموقع « *The Express Tribune*» (في 20 و 29 أغسطس 2026)؛ ولا يزال الاقتباس الرسمي قيد الإعداد، وينبغي الحصول عليه قبل الاعتماد على هذا القرار.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يحدد هذان القراران معًا شكل المطالبة الباكستانية. فمقياس التعويض سخي --- القيمة السوقية، وإمكانات التطوير، ومعدل التضخم خلال فترة التأخير --- لكن نطاقه ضيق، ويُغلق أبوابه مبكرًا. والنتيجة العملية هي أن عملية التقييم يجب أن تتم عند الإحالة بموجب المادة 18 وليس بعد ذلك، لأنه قد لا تكون هناك في وقت لاحق أي إجراءات قضائية يمكن استخدامها فيها. وينبغي للمُقيّمين الذين يقدمون المشورة لـ مالك مُجرَّد من ممتلكاته في باكستان أن يتعاملوا مع الفترة المرجعية باعتبارها الموعد النهائي الفعلي للحصول على أدلة تثبت القيمة، وألا يفترضوا أن الحكم الإيجابي الصادر لصالح أحد الجيران سينطبق عليه أيضًا.

والمالك الذي قبل القرار دون اعتراض. 2025 YLR 178: الملاك الذين قبلوا القرار دون اعتراض ولم يقدموا أي أدلة مستندية تثبت وجود قيمة أعلى لم يتمكنوا من الحصول على زيادة في التعويض، وتم إلغاء الزيادة التي قررتها محكمة التحكيم.

Source --- 2025 YLR 178، نسخة غير رسمية: https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178.

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

quarter. this category this in decisions No

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

الهند --- المزاد الذي تم تأكيده لا يزال قابلاً للمراجعة: ***Om Sakthi Sekar*** **.** 2026 INSC 237، 13 مارس 2026. تأكيد مزاد استرداد الديون --- بيع بمبلغ 10.2 كرور روبية في عام 2010، وشهادة صادرة في عام 2011 --- لا يعفيها من التدقيق القضائي في مدى كفاية التقييم والسعر الأدنى، ويُسمح بإعادة القضية لفترة محدودة لإجراء تقييم جديد في حالة وجود شك موثوق به.

الهند --- والسعر الأدنى المحدد أقل من التقييم الذي قدمه خبير التقييم التابع للبنك نفسه. وقد طورت محاكم الاستئناف المعنية باسترداد الديون مجموعة من الممارسات حول السعر الأدنى المحدد. وتحديدها عند مستوى أقل من الرقم الذي حدده خبير التقييم المعتمد لدى البنك نفسه لا يتوافق مع قانون التنفيذ (*Kalpana Agrawal*)؛ ولا يُعتبر البيع باطلاً لمجرد أن السعر الأدنى أقل من قيمة الرهن، شريطة أن يكون التقييم الصحيح قد سبق الإشعار (*Sree Lakshmi Silks*)؛ ولكن التقييم القديم يبطل البيع بغض النظر عن حسن نية المشتري --- فالتقرير الصادر في سبتمبر 2023 لا يمكن أن يدعم مزادًا في يوليو 2024، حيث تتغير القيم كل ستة أشهر تقريبًا (*Prabal Roller Flour Mill* ، 19 يونيو 2026).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. توصلت المحاكم الهندية إلى القاعدة المتعلقة بصلاحية التقييم التي أدرجتها بولندا في تشريعها، والتي تطبعها دبي الآن على غلاف التقرير: التقييم له مدة صلاحية، و استخدام تقييم منتهي الصلاحية يُعد عيبًا في عملية البيع، وليس مجرد عيب في التقييم نفسه.

Source --- *Om Sakthi Sekar*: https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors
Kalpana Agrawal: https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-o-526350;
Prabal Roller Flour Mill: https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-rs-drat-allahabad/
.-valuation/

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

الهند --- تعليق ترخيص خبير تقييم مسجل لمدة عامين. 1 أكتوبر 2025. قام خبير تقييم الأراضي والمباني في البداية بتقدير أصول إحدى الشركات بمبلغ 54.1,090 كرور روبية، ثم استبعدها باعتبارها «غير قابلة للتحديد»؛ ووجدت الهيئة التنظيمية عوامل خصم مشكوك فيها ومتداخلة والاعتماد على آراء قانونية قديمة، و علقت التسجيل لمدة سنتين بموجب مدونة قواعد السلوك.

Source --- طلب IBBI، تم الإبلاغ عنه: https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

الهند --- افتراض الأموال المشتركة: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera*. محكمة دلهي العليا، 22 سبتمبر 2025. شقة تم شراؤها عام 2005 باسميهما معًا، حيث كان الزوج يتولى سداد كل قسط، وأسفرت عن فائض قدره 09.1 كرور روبية عند بيعها من قِبل البنك. ورأت المحكمة أن العقارات التي تم الحصول عليها أثناء الزواج يُفترض أنها من أموال مشتركة، وأن قانون «البنامي» يمنع مطالبة الزوج بالملكية الحصرية : فحصلت الزوجة على النصف، أي 5.54 لاك روبية. في قضية «*Mania Ghai v Nishant Chander*»، قضت المحكمة نفسها، قبل أحد عشر يومًا، بأن الإقامة في منزل الزوجية لا تمنح ملكية للعقارات المسجلة باسم الزوج (DHC:6421-DB:2025، 11 سبتمبر 2025) --- وهو ادعاء ``يجب أن يستند إلى دليل على مساهمة ذات مغزى وجوهرية".

Source --- *Sangeeta Gera*: https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-prope rty-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267؛ *Mania Ghai*، ملف PDF للحكم (الاقتباس مأخوذ حرفياً منه): https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

quarter. this category this in decisions No

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

الهند ---- الصك الخاص بالأطراف ذات الصلة الذي لا يجوز خصمه. المحكمة الوطنية للمنازعات التجارية (NCLT) في مومباي، 8 يوليو 2025. في عملية شراء بأمر من المحكمة، فضلت هيئة التحكيم تقييم صافي الأصول الذي يدرج أسهم الأفضلية للأطراف ذات الصلة بالقيمة الدفترية (حوالي 78.1,345 روبية للسهم الواحد) على تقرير منافس يخصمها بنسبة 31.7 في المائة من سعر استردادها في عام 2033 (92.804 روبية): لا يمكن خصم الأموال المودعة لدى كيانات خاضعة لنفس السيطرة التي تخضع لها الأغلبية من قيمة شراء حصص الأقلية. إجمالي 84.18 كرور روبية مع فائدة بنسبة 5%.11.

الهند ---- ولن تعيد المحكمة النظر في التقييم. 14 يوليو 2026. إن التقييم الذي أجراه اثنان من المثمنين المسجلين، والذي قبلته لجنة الدائنين، يندرج ضمن نطاق الحكمة التجارية؛ ولا يجوز للمحكمة ولا لمحكمة الاستئناف أن تأمر بإعادة التقييم بناءً على ادعاء المروج بوجود تقييم أقل من القيمة الحقيقية، كما أن التقييمات التي أجريت قبل الإعسار لا علاقة لها بالموضوع.

Source --- *Shroff v Atlas Equifin*، ملف PDF رسمي من NCLT: https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf؛ Shetty: https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

quarter. this category this in decisions No

قضايا قضائية حديثة في جنوب شرق آسيا: إندونيسيا، ماليزيا، تايلاند

المصادر غير الإنجليزية تمت ترجمتها آليًا ؛ وجميع الملخصات باللغة الإنجليزية من إعداد القسم نفسه

يتم تمييز كل مادة تمت قراءتها بلغة أخرى وربطها بمصدرها باللغة الأصلية عند الاستخدام.

The Valuation Engineer • الأحكام القضائية الحديثة

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

DOI: 10.67330/yxyphb27

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

هذه هي الحلقة الأولى من سلسلة التقارير الأساسية الخاصة بجنوب شرق آسيا، والتي تغطي إندونيسيا وماليزيا وتايلاند. وكما هو الحال مع استطلاع أوقيانوسيا الوارد في هذا العدد، فإن الحلقة الأولى من السلسلة الأساسية تمتد إلى ما هو أبعد من ربع سنة واحد: فهي تتناول التطورات التي لا تزال ذات أهمية عملية حتى الربع الثالث من عام 2026. وستكون الحلقات اللاحقة تحديثات ربع سنوية.

يتم ذكر السياقات المختلطة في هذه الحلقة منذ البداية. ويتناول معظمها التعويض عن المصادرة الإجبارية --- نزع الملكية، وهو استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الامتياز» أو «نزع الملكية» (ماليزيا، تايلاند) --- وحيازة

الأراضي وملكية العقارات (إندونيسيا بشكل أساسي، مع بنود تتعلق بملكية العقارات في ماليزيا وتايلاند). وتتبع ذلك مقالات أقصر حول مسؤولية المثمنين (ماليزيا، إندونيسيا) وحول العقارات العائلية وعقارات التركة (تايلاند). يبدأ كل قسم خاص بدولة ما بتحديد سياقها الخاص؛ ولا ينبغي افتراض أن أي بيان صادر في سياق ما ينطبق في سياق آخر.

فيما يلي المصادر، حسب الولاية القضائية. بالنسبة لإندونيسيا، لم يتم الاطلاع على نص الحكم : ويستند التقرير إلى الصحافة باللغة الإندونيسية و تعليقات الممارسين، إلى جانب نسخة من المرسوم الوزاري المشار إليه. بالنسبة لماليزيا، تم الاعتماد على سلسلة التقارير التي كان من الممكن الوصول إليها، وإلا فتم الاعتماد على الصحافة باللغة الإنجليزية وتقارير الممارسين، كما هو مذكور عند الاستخدام. بالنسبة لتايلاند، تم الاعتماد على لقانون نزع الملكية لعام 2019 و الدستور، وسجل القوانين التابع لمكتب مجلس الدولة، والصحافة التايلاندية، وقاعدة بيانات غير رسمية لقرارات المحكمة العليا (deka.in.th). وفي الحالات التي تم فيها الاطلاع على القرار فقط من خلال مصادر ثانوية، يتم الإشارة إلى ذلك.

أُجري البحث باللغتين الإندونيسية والتايلاندية بالإضافة إلى اللغة الإنجليزية. تجدر الإشارة إلى أحد أنظمة التواريخ: تُحدد تايلاند تواريخ قوانينها وفقًا للميلاد البوذي (B.E.، *Pho.So*)، ويُطرح منها الرقم 543 للحصول على السنة الميلادية، بحيث يكون 2568 B.E. هو عام 2025. وتحمل أرقام القضايا التايلاندية السنة وفقًا للعصر البوذي. أما التواريخ الواردة في هذا الاستطلاع فهي بالتقويم الميلادي.

المصدر والترجمة الآلية. عندما تم الاطلاع على قرار أو وثيقة في هذا الاستطلاع بلغة أخرى غير الإنجليزية، فقد تمت قراءتها من خلال ترجمة آلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة **المصدر** التي توضح النشر باللغة الأصلية ورابطًا له. هناك سببان. الأول هو الصراحة: فالترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يوازن بين الاعتماد على فرضية ما أو عدم الاعتماد عليها أن يعرف كيف وصلت إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة طبعات مترجمة، بما في ذلك طبعة عربية وطبعات يابانية وكورية وصينية. إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتب بها النص الأصلي ستؤدي إلى تراكم ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. ويتيح الرابط الذي يتم الاحتفاظ به لكل نسخة العمل انطلاقاً من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تتمتع بالمصداقية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. ومن الضروري توضيح إحدى نتائج الممارسة المذكورة أعلاه بوضوح، لأنها تحدد كيفية إصدار النسخ المترجمة لهذا العدد.

كل ما تقوله هذه الدائرة بشأن قرار تم قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص بها ، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لنص المحكمة ولا يجب أبدًا تقديمه على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح فني بين علامتي اقتباس، يُذكر المصطلح الأصلي بجانبه، بحروفه الأصلية أو بالترجمة الصوتية، ويكون المصطلح الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فقد تمت قراءة المواد غير الإنجليزية في هذا الجزء باللغتين الإندونيسية والتايلاندية (تصدر المحاكم الماليزية أحكامها باللغة الماليزية أو باللغة الإنجليزية؛ وقد تم التحقق من المواد الماليزية الواردة هنا من خلال تقارير باللغة الإنجليزية، لذا لم تتطلب أي ترجمة). وإذا تم إصدار نسخة باللغة الإندونيسية أو التايلاندية عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فإن النتيجة ستكون نصاً ثانياً، بلغة النص الأصلي، يصف حكماً قضائياً أو قانوناً بكلمات ليست من صياغته. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في إثارة الارتباك. وينطبق الخطر نفسه على النسخ اليابانية والكورية والصينية فيما يتعلق بالجزء الخاص بشرق آسيا في هذا العدد.

لذلك، يجب أن تعامل الطبعات الصادرة باللغة موضوع الدراسة هنا هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب الرجوع إلى رابط «**المصدر**» للوصول إلى النص الأصلي عندما تكون هناك حاجة إلى اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو «رحلة ذهاب وإياب» صامتة تؤدي إلى إنتاج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتب بها الحكم.

لا ينبغي الاعتماد على أي شيء وارد في هذا الاستطلاع استناداً إلى الوصف باللغة الإنجليزية وحده. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية والإحالات القانونية مقارنةً بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية باللغة الأصلية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو للنشر لاحقاً.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

إندونيسيا --- حقوق البناء التي توشك على الانتهاء والمصالح المسجلة فعليًّا

يجب أولاً توضيح سياق حيازة الأراضي في إندونيسيا، لأن ملاءمة الإطار العام للملكية المطلقة لا تنطبق عليها. بموجب القانون الزراعي الأساسي، يُعتبر حق الحيازة نظامًا من الحقوق المحددة: فالملكية الكاملة (*hak milik*) محصورة بالمواطنين الإندونيسيين، في حين أن الحقوق الأقل شأناً --- من بينها *hak guna bangunan*، HGB) وهو حق البناء على الأرض واستخدامها دون امتلاكها، ويُمنح لفترة محددة)، و *hak pakai* (حق الاستخدام) و *hak pengelolaan* (حق الإدارة، الذي عادةً ما تمتلكه الكيانات الحكومية) --- هي حقوق محددة المدة أو مشتقة، بحيث يمتلك حامل حق HGB أصلًا قابلًا للاستهلاك تُقدَّر قيمته بناءً على المدة المتبقية من صلاحيته وليس على الأرض نفسها. ويعتمد كلا البندين أدناه على تلك البنية.

فندق سلطان: انتهاء صلاحية رخصة الاستخدام (*hak guna bangunan*) بموجب القانون (حكم المحكمة المحلية الصادر في 28 نوفمبر 2025؛ تم تنفيذه في 18 يونيو 2026). تم اعتبار أن رخصتي استخدام المباني المتعلقتين بموقع جيلورا --- رخصة HGB رقم 26/جيلورا ورخصة HGB رقم 27/جيلورا، اللتين أُبلغ عن انتهاء صلاحيتهما في 3 مارس و3 أبريل 2023 --- قد انتهت بموجب القانون. في 28 نوفمبر 2025، أصدرت محكمة منطقة جاكرتا المركزية حكمها في قضيتين. في القضية رقم PDT.G/2025/PN.JKT.PST/208، الدعوى المرفوعة من شركة PT Indobuildco ضد وزير أمانة الدولة وآخرين، قضت المحكمة بأن الأرض تخضع لحق الإدارة (*hak pengelolaan*) رقم 1/Gelora، الذي تمتلكه أمانة الدولة، وأن سندات الملكية انتهت في عام 2023، وأن على الشركة إخلاء الموقع بالكامل؛ وأفادت التقارير بأن تم الإبلاغ عن أن تمديد حقوق الملكية لعام 2002 معيب قانونياً لأنه تم منحه دون موافقة صاحب حق الإدارة (*hak pengelolaan*). وفي القضية رقم PDT.G/2025/PN.JKT.PST/287، صدر أمر ضد الشركة بدفع إتاوات قدرها$ 45,356,473 دولار أمريكي، شاملة الفوائد و الغرامات، مقابل استخدامها لحوالي 137,375 متر مربع من تلك الأرض من عام 2007 إلى عام 2023. وأُعلن أن الحكم قابل للتنفيذ مؤقتًا (*uitvoerbaar bij voorraad*)، بحيث لم ينتظر التنفيذ إجراءات الاستئناف أو النقض، وتم تنفيذ الإخلاء من المربع رقم 15 في مجمع جيلورا بونغ كارنو في 18 يونيو 2026، في نزاع استمر لأكثر من عقدين من الزمن.

المسألة لم تُحسم بعد. ففي إطار إجراءات إدارية موازية، قامت محكمة جاكرتا الإدارية، (PTUN) بموجب القرار رقم G/2025/PTUN.JKT/221 المؤرخ 3 ديسمبر 2025، بطلت إخطارات الأمانة العامة للدولة التي تطالب الشركة بإخلاء المكان ودفع فاتورة الإتاوات؛ وفي 26 فبراير 2026، هذا القرار (رقم B/2026/PT.TUN.JKT/13)، وأعلن محامي الشركة أنها ستلجأ إلى النقض. وقد نُفِّذ حكم المحكمة المحلية باعتباره حكماً قابلاً للتنفيذ المؤقت ، وليس حكماً نهائياً.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد حق HGB حقًا محدد المدة، وهذا ما يبدو عليه انتهاء المدة: انقضاء الحق بحكم القانون، وعودة الأرض مع ما عليها إلى المالك الأصلي. إن مبلغ الإتاوة ليس رسومًا متبقية: فهو يحدد سعرًا لحوالي ستة عشر عامًا من الاحتلال بموجب تمديد تم الإبلاغ عن أنه معيب لعدم موافقة صاحب حق الإدارة، ويُظهر أن صحة التمديد يمكن أن تكون مهمة بقدر أهمية مدة العقد المتبقية. وبالتالي، فإن تقييم العقارات الإندونيسية المملوكة بموجب HGB هو تقييم لأصول متآكلة، وتعد المدة المتبقية --- إلى جانب صحة أي تمديد لها --- عاملاً رئيسياً في تحديد القيمة بدلاً من كونها مجرد تفصيل في سند الملكية يُلاحظ ثم يُتجاهل.

المصدر --- Indonesian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Hukumonline، بشأن الحكمين الصادرين في 28 نوفمبر 2025 (أرقام القضايا، مبلغ الإتاوة، قابلية التنفيذ المؤقتة)،
\textenglish}https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2{/

المصدر --- Indonesian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: CNBC إندونيسيا، 3 ديسمبر 2025 (تواريخ انتهاء صلاحية حق الملكية العقارية (HGB)، التمديد لعام 2002، مساحة وفترة الإتاوة)،
\textenglish}https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/{لم‌الك‌ال‌اب‌ه‌ئ‌ال‌خ‌إ‌ب‌ر‌م‌أ‌ت‌ه‌ك‌ح‌م‌ل‌ا‌-‌ن‌ا‌ط‌ل‌س‌ق‌د‌ن‌ف‌ع‌ا‌ز‌ن‌ل‌ي‌ن‌م‌ز‌ل‌ا‌ل‌س‌ل‌س‌ت‌ل‌ا

المصدر --- Indonesian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: CNBC إندونيسيا، 2 مارس 2026 (القرارات الإدارية الصادرة في 3 ديسمبر 2025 و26 فبراير 2026)، و«بيزنيس إندونيسيا»، 4 مارس 2026 (إعلان الحكم النهائي)،
\textenglish}https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagai-mana-nasib-hotel-sultan{

المصدر --- Indonesian, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: CNBC إندونيسيا، 18 يونيو 2026 (التنفيذ)،
\textenglish}https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi{

ملاحظة التحقق. لم يتم الاطلاع على نص الحكم؛ فكل العبارات المذكورة أعلاه مأخوذة من التقارير الصحفية المشار إليها، ولا يُعرف الاستناد المنطقي إلى التمديد الذي تم في عام 2002 على وجه الخصوص إلا كما ورد في تلك التقارير.

ترتيبات الوكيل الاسمي والحصة المملوكة فعليًا. يعامل القانون الإندونيسي ترتيب الوكيل الاسمي الذي يحوز بموجبه مواطن أجنبي أرضًا من خلال مالك محلي، على أنه باطل من البداية بموجب المادتين 21 و26(2) من القانون الزراعي الأساسي ، كما يُطبق في السوابق القضائية المدنية للمحكمة العليا (على سبيل المثال القرار رقم 3020 . (K/Pdt/2014 ويشير المعلقون إلى عدم وجود أي قرار يؤيد مطالبة أجنبي بالملكية الفعلية في مثل هذا الترتيب. وقد ذهبت بالي الآن إلى أبعد من ذلك: اللائحة الإقليمية رقم 4/2026 ، الموقعة في 24 فبراير 2026، تحظر تسهيل هياكل الوكالة؛ والعقوبات التي تنص عليها اللائحة نفسها هي عقوبات إدارية --- الإنذارات، وإغلاق الأعمال، وسحب التراخيص، والهدم، والغرامات --- مع ترك المسؤولية الجنائية للقانون الوطني. وتبقى المسارات القانونية هي *hak pakai* (حق الاستخدام) لمدة تصل إلى ثمانين عامًا، *hak sewa* (حق الإيجار)، والحيازة بموجب قانون الحسابات التجاري الألماني (HGB) من خلال شركة PT PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing*) ، وهي شركة محدودة ذات استثمار أجنبي).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذا سؤال يتعلق بالحق الذي يتم تقييمه، وإجابته غير مريحة. عندما يدفع مشترٍ أجنبي سعرًا يعادل سعر الملكية المطلقة لقطعة أرض مسجلة باسم وكيل، فإن الحق الذي يمتلكه ليس هو الحق الذي دفع ثمنه ، والتقييم الذي يذكر قيمة الملكية المطلقة للعقار كما لو كانت ملكه يقدم رقمًا لا يتطابق مع أي شيء يمتلكه. يتمثل التزام المُقيّمين في تحديد الحق القانوني أولاً وتقييمه، وهو ما يعني في بالي غالبًا تقييم حق «*hak pakai*» أو مدة الإيجار بدلاً من حق الملكية المطلقة. ونظرًا لمقدار رأس المال الأجنبي المُدرج في أسعار ذلك السوق، فإن الفجوة بين الرقمين ليست مسألة شكلية.

المصدر --- ,Indonesian قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: DNT Lawyers، تعليق على حظر التعيين بالنيابة وقرار المحكمة العليا رقم K/Pdt/2014, 3020
\textenglish}https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali{/

المصدر --- ,Indonesian قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: NusaBali، حول اللائحة الإقليمية لجزيرة بالي رقم 4/2026,
\textenglish}https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung{

ماليزيا --- تقييم استعادي يمتد على مدى سبعين عامًا والآلية القانونية

تصدر أحكام المحاكم العليا في ماليزيا باللغة الماليزية أو باللغة الإنجليزية. تم التحقق من كل بند في هذا القسم من تقارير باللغة الإنجليزية ؛ ولم يتم إجراء أي ترجمة. والسياقات هنا متنوعة و تم الإشارة إليها بنداً بنداً: تقييم للتعويضات أُجري خارج نطاق نظام الاستملاك القانوني، والنظام القانوني نفسه، و طعن دستوري في تشريع صادر في فترة الجائحة، ومسائل تتعلق بحقوق الملكية و الملكية الطبقية مذكورة في سطر واحد.

منطقة دوتا: تم تقدير التعويض بناءً على تاريخ المصادرة في عام 1956 تدعي شركة «سيمانتان إستيت (1952) Sdn Bhd» (*Sendirian Berhad*)، وهي شركة خاصة محدودة) ملكية 272.263 فدانًا (54.106 هكتارًا) في جالان دوتا، كوالالمبور --- وهي أرض تضم حاليًا مبانٍ اتحادية. وفي في 24 يونيو 2025، أصدرت محكمة الاستئناف في بوتراجايا قرارها، مع أسباب مكتوبة مؤرخة في 21 يوليو 2025 ونُشرت في [2025] 6 MLRA 189. وقد قامت المحكمة --- برئاسة القاضي لي سوي سينغ من المحكمة الاتحادية ،(FCJ) وبمشاركة القاضيتين أزيما عمر و وان أحمد فريد وان صالح، قاضيتا محكمة الاستئناف --- بالإلغاء بالإجماع لأمر محكمة كوالالمبور العليا الصادر في 7 أغسطس 2024 الذي أمر بتسجيل الأرض باسم سيمانتان. وبدلاً من ذلك، أمرت المحكمة بدفع التعويض، على أن تقيمه المحكمة العليا بمساعدة خبراء تقييم، على أساس القيمة السوقية للأرض في الوقت الذي استولت فيه الحكومة عليها --- 3 ديسمبر 1956 --- وليس وفقًا للأسعار السوقية الحالية. وتوضح الأسباب الواردة في الفقرة [89] السبب التالي: «إن تقييم التعويض حسب القيمة الحالية من شأنه أن يكافئ تأخير شركة سيمانتان إستيت، حيث إنها لم ترفع دعوى الإعلان أمام المحكمة العليا إلا في عام 2003 وحصلت على الأمر الإعلاني في عام 2009." وقد تم توجيه الأطراف لتقديم تقييمات خبراء اعتبارًا من تاريخ عام 1956، ويجب خصم المبالغ التي دفعتها الحكومة في ذلك الوقت --- 00.1,320,500 رينغيت ماليزي في 21 ديسمبر 1956 و01.79,241 رينغيت ماليزي في 3 فبراير 1959 --- من التعويض المُقدَّر (الفقرة [94]). يتم سد الفجوة بين عام 1956 و تاريخ الدفع من خلال أمرين. التعويض بالقيمة السائدة في عام 1956 يُحتسب عليه فائدة بنسبة ستة في المائة سنويًا اعتبارًا من 3 ديسمبر 1956 وحتى تاريخ الدفع؛ وأمرت المحكمة بدفع أرباح مؤقتة --- تعويضات عن الاحتلال غير المشروع للأرض، وهي بشكل عام القيمة الإيجارية العادلة خلال فترة الاحتلال --- عن الاحتلال غير القانوني، والتي (وفقًا لـ *Free Malaysia Today*، نقلاً عن لي سوي سينغ (FCJ «تتوقف عن كونها مستحقة الدفع» عند سداد التعويض المقدر.

في 13 نوفمبر 2025، قامت المحكمة الاتحادية --- هاسنة محمد هاشم، رئيسة قضاة مالايا، برفقة القاضية هانيبة فاريك الله FCJ والقاضي محمد روزيما غزالي، قاضي محكمة الاستئناف --- بالإجماع رفضت طلب الاستئناف: حيث لم تستوفِ الأسئلة الستة والعشرون المقترحة الحد الأدنى المنصوص عليه في المادتين 96أ و96ب من قانون المحاكم القضائية، لأنها «تركز على الوقائع».

ويجري التقييم حالياً أمام المحكمة العليا برئاسة القاضي روسلان مات نور .J وفي 1 سبتمبر 2026، أدلى خبير التقييم التابع للحكومة، تان تات خوان، مساعد مدير إدارة التقييم والخدمات العقارية ،(JPPH) بأن الحكومة دفعت مبلغ 70.1,390,602 رينغيت ماليزي في عام 1956، وهو ما يتجاوز تقييمه الخاص للأرض في ذلك التاريخ البالغ 875,000 رينغيت ماليزي. خبير التقييم التابع لـ«سيمانتان» هو «فو جي جين». وبشأن الأرباح المؤقتة، فإن المبالغ المعلنة هي: بالنسبة لـ«سيمانتان»، ما بين 5 مليارات رينغيت ماليزي و 12 مليار رينغيت ماليزي؛ وبالنسبة لخبراء التقييم التابعين للحكومة، حوالي 290 مليون رينغيت ماليزي (*The Edge*). قدمت الحكومة عرض تسوية في منتصف أغسطس 2026 بينما لا تزال عملية التقييم جارية؛ وتستأنف الجلسة في 16 أكتوبر 2026.

تنبيه هام: لا يتعلق الأمر هنا بعملية استملاك بموجب قانون استملاك الأراضي لعام 1960. وقد قضت المحكمة في عام 2009 بأن عملية الاستملاك كانت غير قانونية، ويجري حالياً تقييم التعويض في محاكمة عادية أمام المحكمة العليا بناءً على الأدلة التي قدمها خبراؤو التقييم التابعون للأطراف --- وليس في إطار إحالة قانونية للأراضي إلى خبراء تقييم بموجب القانون الموضح أدناه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن الإجراء الذي تنص عليه الأوامر هو تقييم بأثر رجعي بتاريخ يعود إلى سبعين عامًا مضت، ويُجرى في محاكمة عادية استنادًا إلى أدلة الخبراء المقدمة من الأطراف. ويتم توزيع الفترة الزمنية الفاصلة بين رفع الدعوى و صدور الحكم من خلال اختيار تاريخ التقييم، وهو ما يصب في غير صالح المدعي، ويتم تعويضه من خلال الفائدة بنسبة ستة في المائة والأرباح المؤقتة، والتي تصب في غير صالح الحكومة --- وتنتهي الأرباح المؤقتة عند دفع التعويض المقدر. وبالتالي، فإن السؤال المطروح على خبراء التقييم من كلا الطرفين هو القيمة السوقية لهذه الأرض في كوالالمبور في 3 ديسمبر 1956.

المصدر: الأسباب المكتوبة، [2025] 6 MLRA 189 (باللغة الإنجليزية)، https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html؛ *New Straits Times*، 24 يونيو 2025 (لقطة من أرشيف الإنترنت بتاريخ 20250701031825 لمقال nst.com.my رقم 1235111)؛ *Free Malaysia Today*، 24 يونيو 2025 (لقطة من أرشيف الإنترنت 20250624103243)؛ *Sinar Daily*، التسلسل الزمني، https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687؛ *The Edge*، 13 نوفمبر 2025، https://theedgemalaysia.com/node/779532، و1 سبتمبر 2026، https://theedgemalaysia.com/node/816449؛ *Malay Mail*، 14 أغسطس 2026 (عرض التسوية).

ملاحظة التحقق. تم التحقق من التسلسل الوارد أعلاه في 2 سبتمبر 2026 بالرجوع إلى المصادر المذكورة؛ وترد لقطات أرشيفية في الحالات التي تم فيها أرشفة صفحة الناشر.

الأساس القانوني: قانون مصادرة الأراضي لعام 1960 (القانون رقم 486). وبالنسبة لعمليات المصادرة التي تتم بموجب هذا القانون، فإن الملحق الأول، الفقرة 1(1)، يربط التعويض بالقيمة السوقية . و التاريخ المرجعي --- تاريخ التقييم --- هو تاريخ نشر الجريدة الرسمية (المجلة الحكومية الرسمية؛ والنشر فيها يمنح الوثيقة صفة رسمية) للإعلان بموجب المادة 8 (نموذج (D --- أو، في حالة إجراء الاستحواذ بناءً على إخطار بموجب المادة 4 وتبع ذلك الإعلان بموجب المادة 8 في غضون اثني عشر شهراً، يكون التاريخ هو تاريخ النشر بموجب المادة 4. وتضيف تضيف الفقرات الأخرى من الجدول التعويض عن الانفصال (الضرر الذي يلحق بالأرض المحتفظ بها نتيجة انفصالها عن الجزء المقتطع)، والتأثير الضار (التعويض عن انخفاض قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك) و نفقات إعادة التوطين المعقولة، وتوجه إلى تجاهل الزيادات في القيمة الناجمة عن الاستخدام المقصود لعملية الاستحواذ تُهمل --- وهو ما يُعرف بـ«تجاهل المخطط» ، ويُعرف في المصطلحات الأمريكية بـ«تأثير المشروع» أو «قاعدة نطاق المشروع». من الناحية الإجرائية، يجري مدير الأراضي تحقيقاً (المادة 12) و يصدر قراره باستخدام النموذج G (المادة 14)؛ ويُقدم الاعتراض باستخدام النموذج N، و تُحال القضية إلى المحكمة العليا بموجب المادة 38. في المحكمة العليا، ينظر القاضي في الاعتراضات المتعلقة بالتعويض برفقة اثنين من المقيمين --- أحدهما موظف في إدارة التقييم وخدمات العقارات، والآخر مقيم خاص مسجل (المادة 40A(2)) --- ويجب أن تُقدَّم رأي كل خبير تقييم كتابةً ويُسجَّل (المادة 40C). وقد أُعلن أن العنصر الوارد في المادة 40 د الذي يلزم القاضي برأي المُقيّمين غير دستوري في قضية « *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* » (المحكمة الاتحادية، 2017) ، ووفقًا للتعليق، لا يزال هذا النص دون تعديل. ويُمنع تقديم الطعون المتعلقة بمجرد مقدار التعويض بموجب الشرط الوارد في المادة 49؛ ولا يُسمح بالطعن إلا في المسائل القانونية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. في الإحالة القانونية، يُحدد تاريخ التقييم بنشره في الجريدة الرسمية وليس بالتسليم الفعلي، وتُعدد بنود المطالبة، ويُستبعد الزيادة في القيمة الناجمة عن الخطة، ويشارك المُقيِّم الخاص المسجل داخل المحكمة بصفته مُقيِّمًا وليس خارجها بصفته خبيرًا تابعًا لأحد الأطراف. ولا يتبع تقييم «دوتا إنكليف» المذكور أعلاه أيًّا من ذلك، لأنه لا يُعد استملاكًا بموجب القانون.

المصدر (التعليق). أدلة الممارسين الصادرة عن شركة MahWengKwai & Associates وعن HHQ (https://hhq.com.my)؛ وتستند البيانات المتعلقة بالنظام القانوني المذكور أعلاه إلى ذلك التعليق وليس إلى قراءة النص المنشور في الجريدة الرسمية، وينبغي التحقق منها بمقارنتها بالقانون رقم 486 قبل الاعتماد عليها.

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor **، المحكمة الاتحادية، [2024] 416 MLJU؛ [2024] 330 CLJU --- يجب أن تصل آراء المقيمين إلى الأطراف.** في عملية الاستحواذ من أجل طريق SUKE السريع (الاستئناف المدني رقم ((B)46-11/2022-01(f)، قضت المحكمة الاتحادية بأنه يجب إتاحة الآراء المكتوبة للمثمنين بموجب المادة 40C للأطراف، قراءةً لهذا الشرط بالاقتران مع المادة 13(2) من الدستور الاتحادي؛ وكان عدم الامتثال خطيراً، وأحيلت القضية لإعادة النظر فيها.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعدُّ المُقيِّم الذي يعمل بصفته مُقيِّمًا بموجب المادة 40أ رأيًا يحق للأطراف الحصول عليه. ويُعدُّ هذا الرأي وثيقة تُعدُّ بغرض الإفصاح، وليس مذكرة داخلية موجهة إلى القاضي.

المصدر (تعليق). تنبيه عملاء HHQ، 16 أبريل 2024، https://hhq.com.my.

آراء المقيمين التي لم تطلع عليها الأطراف قط: ***Loyal Synergy*** **.** *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* ، محكمة الاستئناف، [2026] 4 MLRA 74، تطبق قاعدة « *Tegas Sejati* » على قضية مرجعية تتعلق بالأراضي. وقد منح مدير الأراضي مبلغ RM1,000,000 RM2,212.39) للمتر المربع)، بينما منحت المحكمة العليا RM1,200,400 RM2,450) للمتر المربع)، وطالب المالك بـ RM4,377.62 للمتر المربع --- ولم تقم المحكمة العليا بالكشف عن الآراء المكتوبة لخبراء التقييم التابعين لها للأطراف قبل إصدار قرارها النهائي. وقررت محكمة الاستئناف بالإجماع إلغاء القرار وإحالة القضية لإعادة النظر فيها بالكامل، مع توجيه بأن يتم تزويد جميع الأطراف بتقارير المُقيِّمين في غضون فترة زمنية معقولة قبل الاستماع إلى المرافعات النهائية.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. في ماليزيا، يجلس المُقيّم بجانب القاضي بصفته مُقيِّماً، وينص هذا القرار على أن ما يقدمه المُقيّم إلى المحكمة يُعد دليلاً يمكن للأطراف الرد عليه، وليس نصيحة يمكن للقاضي أخذها في الاعتبار. تواجه أي ولاية قضائية تستخدم خبراء تقييم --- كما هو الحال في محاكم الأراضي في إنجلترا واسكتلندا وأيرلندا الشمالية --- نفس السؤال.

المصدر (تعليق). تعليق أحد الممارسين، https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-refer ence-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/.

ملاحظة تحقق. لم تتم قراءة التقرير نفسه؛ فالمقتبسات والأرقام والأوامر مأخوذة من الشرح المُشار إليه. وقد حددت المواد التي أعدها المحرر تاريخ القرار بـ 25 فبراير 2026؛ أما الشرح فلا يذكر أي تاريخ، وهذا التاريخ غير مؤكد.

محكمة الاستئناف، 15 مايو 2026 --- تمديد مهلة تسليم العقار خالياً من المقيمين بسبب الجائحة لا يُعد مصادرة. أحد عشر استئنافاً، نُظر فيها معاً، قدمها مشترو المنازل ضد شركة «سيم داربي برونزفيلد ريزورت Sdn Bhd وآخرين، طعنت في التمديد الثالث الذي أقره الوزير بسبب الجائحة لفترة تسليم العقار خالياً من الشاغلين (تسليم العقار خالياً من المقيمين) بموجب المادة 38C من قانون التدابير المؤقتة للحد من تأثير مرض فيروس كورونا 2019 (كوفيد-19) لعام 2020 --- وهو نص أُدرج بموجب قانون التعديل A1641، الذي دخل حيز التنفيذ في 14 يناير 2022 ويشمل عام 2021. محكمة الاستئناف --- برئاسة رافينثران باراماغورو، وبحضور عزيزول أزمي عدنان و أحمد فيروز زينول أبيدين، قضاة محكمة الاستئناف --- أيدت التمديد. التعويضات المحددة والمثبتة (LAD) هي التعويض التعاقدي عن التأخير في التسليم بموجب اتفاقية البيع والشراء القانونية، ويستحق الحكم الاقتباس التالي: «المادة 38C لا تنقل أي عقارات... ولا يكتسب المطور حقوق المستأنفين في التعويضات المحددة والمثبتة. هذه الحقوق لا تنقرض بشكل مطلق، بل يتم تعليقها لفترة محددة... وهو تعديل تشريعي عام لحقوق العقود القانونية استجابةً لحدث قوة قاهرة، وليس مصادرة للعقارات." وبناءً على ذلك، لم يكن هناك أي انتهاك للمادة 13(2). أما الادعاء المرفوض --- بأن التشريع أدى إلى مصادرة دون تعويض --- فهو من النوع الذي تسميه الممارسة الأمريكية «المصادرة العكسية».

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن توصيف المحكمة --- تعليق حقوق LAD لفترة محددة، وليس إبطالها أو نقلها --- هو الأساس الذي يستند إليه أي إجراء يُعامل حقوق LAD المتراكمة على أنها مستحقات للمشتري أو التزام على عاتق المطور خلال الفترة التي تغطيها التمديدات.

المصدر: « *The Edge* »، 20 مايو 2026، https://theedgemalaysia.com/node/804284.

تم ذكرها في سطر واحد. تم التحقق من وجود العناصر الماليزية التالية؛ ولم يتم تناول أي منها بمزيد من التفصيل في هذه الحلقة.

- **EkoCheras** (محكمة الاستئناف، نُشرت في أو حوالي 15 يوليو 2026): لا يمكن للمشترين الذين وقعوا اتفاقيات التسوية LAD المطالبة بتعويض إضافي عن التأخير في التسليم (وفقًا لعناوين *Free Malaysia Today* و EdgeProp).
- **فيلا ليكفرونت @ سايبرجايا** (محكمة الاستئناف، 10 أبريل 2026): تأكيد الأمر الزجري ضد التحويل التجاري.

- **فيرست ريزيدنس، كيبونغ** (المحكمة العليا، القاضي أناند بونودوراي، تم الإبلاغ عن الحكم في 27 يوليو 2026): غرفة المرافق و 115 موقفًا إضافيًا للسيارات الموضحة في مخططات الطبقات المعتمدة ليست ملكية مشتركة؛ ولم يثبت وجود أي أساس بموجب المادة 340(2) من قانون الأراضي الوطني ضد سند الملكية المسجل.

- **أجنحة مونتينو سوفو** (المحكمة العليا، الحكم الصادر في 24 أبريل 2026): تم إثبات المسؤولية المشتركة لكل من DBKL --- بلدية كوالالمبور --- والمطور الذي تم تصفية شركته عن مبلغ يزيد عن 3.1 مليون رينغيت ماليزي تعويضاً عن الأضرار الهيكلية التي لحقت بمنزل مجاور.

- **المحكمة العليا في سيريمبان، 24 أغسطس 2026** : لم تكن للحكومة الولائية الصفة القانونية لرفع دعوى استرداد حيازة مستعجلة ضد مساكن عائلة أوندانغ؛ حيث تنص المادة 16 من قانون الأراضي الوطني على ضرورة تدخل المدير الولائي للأراضي والمناجم.

- **المحكمة الاتحادية، 16 يونيو 2026** : سبعة من سكان أورانغ أسلي من بيكان، باهانغ، ضد شركة «أغروبيست (م)» المحدودة --- أهلية رفع دعوى بشأن تدنيس قبور الأجداد؛ إعادة تفعيل التعويض البالغ 140,000 رينغيت ماليزي؛ الحقوق العرفية لم تنقض بإصدار سند ملكية الأرض. وقد أشارت المواد التي نشرها المحرر إلى هذه القضية باسم «بوس سيمبور»؛ بوس سيمبور هي قضية نزاع مختلفة وما زالت جارية في كيلانتان.

- **راوانغ** (محكمة الاستئناف، 18 أغسطس 2026): لا توجد حقوق في منزل عمره قرن من الزمان يقع على أرض خاضعة لعقد إيجار للتعدين.

- **صباح** : قانون الأراضي (الملكية الفرعية) لعام 2026 ، الذي أُقر في 30 أبريل 2026، يحل محل قانون عام 1972، إلى جانب قانون إدارة المباني لعام 2026.

تايلاند --- السعر السوقي في تاريخ صدور المرسوم، على أن يقتصر المقاصة على نصف

يتمحور موضوع هذا القسم بشكل أساسي حول الاستملاك الإجباري بموجب قانون تايلاند لعام 2019 --- الإجراء، والتاريخ، والمقاصة مقابل التعويض عن الزيادة في القيمة (الارتفاع الناجم عن المشروع في قيمة الأرض التي احتفظ بها المالك). ويلي ذلك بندان بشأن حق الملكية، يتعلقان بالأراضي المخصصة للغرض الذي تمت مصادرتها من أجله، والأراضي المشتركة التي لا يمكن نقل ملكيتها.

لا توجد طبقة فوق وطنية. تايلاند ليست عضوًا في الاتحاد الأوروبي، ولا توجد محكمة إقليمية ملزمة لحقوق الإنسان تتمتع بولاية قضائية في مجال الملكية عليها: فرابطة دول جنوب شرق آسيا (آسيان) لديها إعلان ولجنة حكومية دولية، وليست محكمة، ولم تقبل تايلاند أي محكمة إقليمية يمكن للمالك المنزوعة ملكيتها من العقارات أن يرفع إليها شكوى للمطالبة بالتعويض. وعلى عكس المقالات المتعلقة بأوروبا وأمريكا اللاتينية في هذا العدد، لا توجد إذن أي صكوك فائقة للوطنية في مجال العقارات جديرة بالذكر؛ فالضمان الدستوري والقانون هما مجمل التشريع.

القانون. القانون الناظم هو *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asang-harimmasap Pho.So. 2562* (B.E. 2562 (2019؛ --- قانون نزع الملكية و واقتناء العقارات غير المنقولة، B.E.، *.Pho.So*، هي العصر البوذي --- اطرح 543 للحصول على السنة الميلادية) --- نُشر في الجريدة الرسمية الملكية (Ratchakitchanubeksa، وهي الجريدة الرسمية التي يُنشر فيها القانون التايلاندي)، المجلد 136، الجزء 71 ،Kor ص. 1، بتاريخ 29 مايو 2019 .B.E) 2562)، ودخل حيز التنفيذ في اليوم التالي (المادة 2). لم يتم العثور على ترجمة إنجليزية رسمية في سجل الترجمات التابع لمكتب مجلس الدولة، وتتباين الترجمات الإنجليزية المستخدمة من قبل الممارسين (يُعد «قانون نزع الملكية عن العقارات وحيازتها» هو الترجمة الشائعة)؛ ويُعتبر العنوان التايلاندي هو المصدر المرجعي للترجمة المستخدمة هنا. يلغي البند 3 قانون نزع الملكية عن العقارات في السنة البوذية 2530 (1987) و إعلان مجلس حفظ السلام الوطني رقم 44 المؤرخ 28 فبراير من السنة البوذية 2534 (1991) الذي عدّله. ينص المادة 7 على الأغراض --- المرافق العامة، الدفاع الوطني، الحصول على الموارد الطبيعية، أو أي مصلحة عامة أخرى، بما في ذلك صراحةً تخطيط المدن ، وحماية البيئة، والتنمية الزراعية، وإصلاح الأراضي، وتوحيد ملكية الأراضي، والحفاظ على الآثار القديمة و المواقع التاريخية، والصناعة، والمناطق الاقتصادية الخاصة. وتتم الإجراءات على مراحل: يصدر مرسوم ملكي (*phra ratchakritsadika*) بموجب المادة 8 يحدد منطقة الأراضي المنزوعة ملكيتها، وقد يستمر سريانه لمدة خمس سنوات كحد أقصى (المادة 9)؛ ثم تحدد لجنة سعرًا أوليًّا وتحاول السلطات التوصل إلى اتفاق شراء بهذا السعر (المواد 19-25)؛ أما الملاك الذين لا يوافقون، فيُتبع معهم إجراء قانون نزع الملكية المحدد (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) بموجب المواد 28-30، وتنتقل الملكية إلى السلطة المُستحوذة (في الولايات

المتحدة، الجهة المُصادرة) في اليوم الذي يدخل فيه القانون حيز التنفيذ، على الرغم من لا يجوز الاستيلاء على الحيازة إلا بعد دفع التعويض أو إيداعه (المادة 31).

الضمان الدستوري. المادة 37 من دستور ب.إ. 2560 (2017) (الجريدة الرسمية، المجلد 134، الجزء 40 كور، 6 أبريل 2017) حقوق الملكية والميراث ، ولا يسمح بنزع الملكية إلا بموجب قانون صادر من أجل الأغراض المنصوص عليها في المادة 7، ويشترط أن `` *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan* "--- تعويض عادل في غضون فترة زمنية معقولة --- يُدفع للمالك ولجميع أصحاب الحقوق الذين يتكبدون خسارة جراء نزع الملكية، ``مع مراعاة المصلحة العامة، والتأثير على الشخص الذي نزعت ملكيته، بما في ذلك أي منفعة قد يحصل عليها ذلك الشخص من نزع الملكية" (« *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan* »). هذه الفقرة الختامية هي الأساس الدستوري للتعويض القانوني عن التحسين الموصوف أدناه. وينص نفس البند على أن يحدد كل قانون نزع ملكية الغرض منه والفترة المحددة لاستخدام الأرض، ويأمر بأن تُعاد الأرض التي لم تُستخدم على هذا النحو إلى المالك السابق أو ورثته.

القانون والتاريخ. تنص المادة 20 على أن يُحدد السعر الأولي للأرض المنزوعة ملكيتها بالنظر إلى خمسة أمور «مجتمعة» (*prakop kan*):

(1) « *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* » --- السعر الذي تُشترى وتُباع به الأرض عادةً في السوق في تاريخ المرسوم الملكي الخاص بالمادة 8؛

(2) السعر المقدر من قبل الحكومة للأرض والمحدد لغرض تحصيل ضريبة الأراضي والمباني؛

(3) القيمة الرأسمالية المقدّرة المستخدمة لتحصيل رسوم التسجيل للحقوق والأعمال القانونية بموجب قانون الأراضي ؛

(4) حالة الأرض وموقعها؛ و

(5) سبب نزع الملكية وهدفها.

ويحمل الجزء المتعلق بالسوق تاريخه الخاص: حيث يستند التقييم إلى السوق في اليوم الذي يدخل فيه مرسوم تحديد الحدود حيز التنفيذ، قبل أن يتاح للمشروع الوقت الكافي للتأثير على الأسعار المحيطة به. يتم تحديد المعايير و الطريقة بموجب لائحة وزارية. يمنح المادة 21 اللجنة مائة وثمانين يومًا من تاريخ تعيينها لتحديد السعر الأولي (قابل للتمديد لمدة تصل إلى تسعين يومًا)، وفي حالة ما إذا يرى الوزير أن الرقم منخفض أو مرتفع لدرجة تجعله غير عادل، يجوز لمجلس الوزراء تحديد سعر جديد يُعتبر عندئذ سعر اللجنة. تنقل المادة 38 نفس معايير المادة 20، مع إجراء التعديلات اللازمة، إلى التعويض المحدد في مرحلة نزع الملكية --- حتى في حالة انتهاء صلاحية المرسوم في غضون ذلك --- مع إضافة أنه يجب مراعاة الإنصاف والمساواة بين المالكين الذين باعوا أو تنازلوا عن حيازة العقار في وقت مبكر وأولئك المنزوعة ملكيتها منهم بموجب القانون المحدد. ويحصل المالك الذي يوافق على البيع بالسعر الأولي على مكافأة قانونية بنسبة اثنين في المائة من ذلك السعر (المادة 26).

المقاصة والباقي. تنص المادة 22، الفقرة الأولى على المقاصة: إذا تسبب المشروع الذي من أجله تمت نزع الملكية في ارتفاع سعر الأرض المتبقية في نفس القطعة، فإن « *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen* » --- تُخصم الزيادة من التعويض --- «ولكن لا يجوز بأي حال من الأحوال أن يتجاوز الخصم خمسين في المائة من التعويض» (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). لا يُطبق المقاصة عندما يكون المالك ملزماً، بالنسبة لنفس القطعة، بدفع الضريبة المفروضة على الفائدة المستمدة من تطوير البنية التحتية للنقل الحكومية بموجب القانون المتعلق بهذا الموضوع --- لن يأخذ القانون الزيادة مرتين. وتنص الفقرة الثالثة على العكس: عندما يتسبب المشروع في انخفاض قيمة الأرض المتبقية في القطعة، يتعين تحديد التعويض عن هذا الانخفاض. المقاصة نفسها هي قانون قديم: قانون نزع الملكية عن العقارات B.E. 2497 (1954)، المادة 14، وقانون B.E. 2530 (1987)، المادة 21، وكلاهما يخصمان الزيادة في قيمة الجزء المتبقي، ولا يحد من ذلك سوى القاعدة التي تنص على أن الخصم لا يجوز أن يتجاوز التعويض بحيث يضطر المالك إلى دفع أموال للدولة؛ أما سقف الخمسين في المائة فهو إضافة قانون عام 2019. في حالات المصادرة الجزئية، حيث يقع جزء من مبنى أو منشأة على الأرض المصادرة، يجوز للمالك أن يطلب شراء ما تبقى من المنشأة أيضًا (المادة 33)؛ وحيثما كانت المساحة المتبقية من قطعة الأرض أصغر من خمسة وعشرين وا (مائة متر مربع)، أو كان أي جانب منها أقصر من خمسة وا (عشرة أمتار) ولا يمكن العيش عليها أو استخدامها بأمان، يجوز للمالك، في غضون مائة وعشرين يومًا من تاريخ الإخطار، أن يطلب من السلطة شراء الجزء المتبقي --- ما لم يكن الجزء المتبقي مجاورًا لـ أرض أخرى تابعة لنفس المالك وتشكل معها وحدة قابلة للاستخدام (المادة 34). تسمح المادة 35، بموافقة المالك، بالتعويض بأرض بديلة إذا أدى الاستيلاء على الأرض إلى ترك المالك دون أرض كافية للعيش عليها أو لكسب رزقه منها.

من يحدد الرقم، وما هو التحدي. عند دخول المرسوم حيز التنفيذ، تقوم السلطة المُستحوذة بتعيين اللجنة (*khana kammakan*) المنصوص عليها في المادة 19: ممثلون عن السلطة نفسها، وعن وزارة الخزانة (*Krom Thanarak*)، وعن وزارة الأراضي (*Krom Thidin*)، ورئيس المنطقة (*nai amphoe*) أو مدير المنطقة، و المسؤولون المحليون المعنيون؛ وتحدد اللجنة كلاً من السعر الأولي والتعويض. ولا يُستحق التعويض لمالك الأرض فحسب، بل أيضًا لمالكي المباني والمنشآت، ومالكي الأشجار المعمرة القائمة، والمستأجرين والمستأجرين من الباطن، والأشخاص الذين يفقدون حقوق المرور أو حقوق مرور الأنابيب المنصوص عليها قانونًا بموجب المادتين 1349 و 1352 من القانون المدني والتجاري، والمقيمين الشرعيين وأصحاب الأعمال التجارية المتضررين من الاضطرار إلى المغادرة (المادة 40)؛ ويشمل التعويض قيمة الأرض بالإضافة إلى تكاليف الهدم والإزالة، وتكلفة تشييد الهياكل البديلة، والأضرار الأخرى الناجمة عن اضطرار المالك إلى إخلاء الأرض (المادة 37). ويحق للمستفيد غير الراضٍ عن المبلغ المحدد أن يقدم استئنافاً إلى الوزير في غضون تسعين يوماً من استلام أو إيداع المبلغ (المادة 49)؛ ويجب على الوزير إحالة الاستئناف إلى لجنة مكونة من ما لا يقل عن خمسة أشخاص مؤهلين قانونياً وخبراء في تقييم العقارات (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*)، والتي تقدم تقريرها في غضون مائة وثمانين يوماً، ويبت الوزير في الأمر في غضون ثلاثين يوماً من تاريخ التقرير. وفي حالة عدم الرضا، يجوز للمالك رفع دعوى قضائية في غضون سنة واحدة (المادة 50)؛ وتُحتسب على أي زيادة يقررها الوزير أو المحكمة فائدة بالمعدل الأقصى الذي يدفعه بنك التوفير الحكومي (*Thanakhan Omsin*) على الودائع الثابتة اعتبارًا من تاريخ الدفع أو الإيداع الأصلي.

ما قد لا يؤدي إلى رفع هذا الرقم. المادة 23 هي قاعدة استثناء لمكافحة التلاعب تستهدف جانب المالك في دفتر الأستاذ، وليس جانب المشروع: حيث يكون سعر الأرض المصادرة أعلى بسبب المباني التي شُيدت أو وُسعت، أو الزراعة، أو التحسينات، أو عقود الإيجار المبرمة قبل صدور المرسوم عن طريق حيلة احتيالية (*ubai chochon*) بهدف الحصول على التعويض، أو المبرمة بعد صدور المرسوم دون إذن من السلطة المختصة، فلا يجوز تحديد سعر أولي أو التعويض عن تلك الزيادة. تضيف المادة 24 قاعدة لمكافحة المضاربة: عندما يكون المالك قد حصل على الأرض في غضون السنوات الخمس السابقة لصدور المرسوم ولم يكن يعيش عليها فعليًا أو يزرعها أو يستخدمها، يجوز للجنة تحديد سعر أقل من الرقم الوارد في المادة 20، على ألا يكون أقل من سعر الأرض عند حصول المالك عليها.

تخصيص الأرض المنزوعة ملكيتها. يُلزم قانون عام 2019 تخصيص الأرض للغرض الذي تمت نزع ملكيتها من أجله. ويجب على السلطة المُصادِرة البدء في تنفيذ الغرض من نزع الملكية في غضون خمس سنوات (المادة 51)؛ أما الأراضي التي لم تُستخدم لهذا الغرض، أو التي فُصلت منه، فيجب إعادتها، عند الطلب، إلى المالك السابق أو ورثته، الذين يتقدمون بطلب في غضون ثلاث سنوات ويقومون بسداد التعويض مع فائدة بنسبة سبعة ونصف في المائة، بحد أقصى يساوي السعر السوقي للأرض في تاريخ الطلب (المادتان 53 و 54). ويفرض المادة 37 من الدستور نفس القواعد على المستوى الأعلى. فالأرض المصادرة، باختصار، مخصصة: فهي ليست من الأصول الحرة للسلطة المُصادرة لتعيد توزيعها.

قضية «أشتون أسوك». وقد أدى مبدأ التخصيص هذا إلى صدور الحكم الأبرز في تلك الفترة. فقد أكدت المحكمة الإدارية العليا (*San Pokkhrong Sungsut*)، بموجب حكم تمت قراءته في 27 يوليو من السنة البوذية 2566 (2023)، أيدت إلغاء إشعار ترخيص البناء لمجمع «أشتون أسوك» السكني، وهو برج مكون من حوالي خمسين طابقًا تم الانتهاء من تشييده فوق محطة مترو سوخومفيت في بانكوك، حيث تم بيع أكثر من خمسمائة وحدة سكنية. كان الطريق الوحيد المؤهل للوصول إلى المشروع يمر فوق أرض كانت هيئة النقل السريع الجماعي في تايلاند (MRTA) قد نزعت ملكيتها منها من أجل مترو الخط الأزرق؛ وكان المطور العقاري يحمل إذنًا من هيئة النقل السريع الجماعي في تايلاند (MRTA) بالمرور فوقها. ورأت المحاكم أن الأرض المنزوعة ملكيتها من أجل مشروع السكك الحديدية لا يمكن أن تُستخدم كواجهة قانونية للمشروع الخاص : فقد تم تخصيص ممر الوصول للغرض العام الذي تم الاستيلاء عليه من أجله، ولا يمكن أن يشكل واجهة على طريق عام بالعرض المحدد --- الذي ورد أنه اثنا عشر متراً، بموجب اللائحة الوزارية الصادرة بموجب قانون مراقبة البناء B.E. 2522 (1979)، الذي ينظم المباني الكبيرة ويُعتبر هو المرجع هنا بدلاً من قانون نزع الملكية --- الذي احتاجه المجمع السكني. وقد ألغت المحكمة وثيقة الترخيص دون أن تأمر بالهدم، تاركةً للمطور معالجة عيب الوصول؛ وكانت محاولات المعالجة (شراء أرض مجاورة، تعديل تشريعي، تجديد الترخيص) والعواقب المترتبة على الائتمان الممنوح للمطور لا تزال قيد التسوية حتى عام 2024، ويُذكر أن هذه المسألة يُذكر أنها لا تزال قيد التنفيذ حتى عامي 2025 و2026، على الرغم من أن الإدارة لم تتحقق بشكل مستقل من الخطوات اللاحقة. بالنسبة لمجال التقييم، فإن النقطة الأساسية هي تلك المتعلقة بقانون نزع الملكية: الأرض التي يتم الاستيلاء عليها بموجب صلاحيات إجبارية ترتبط بالغرض المخصص لها، و الحقوق المتعلقة بها --- بما في ذلك التراخيص التي تمنحها سلطة نزع الملكية نفسها --- لا يمكن الاعتماد عليها لتلبية المتطلبات التنظيمية لقطعة أرض أخرى. فالتقييم الذي يحول مثل هذا الوصول إلى قيمة مبني على رمال متحركة.

قضية «برايم نيتشر فيلا». قرار صادر عن المحكمة العليا (*San Dika*) نُشر في أغسطس 2026 --- وهو ما لم تتمكن الإدارة من التحقق منه من خلال أي مصدر أولي أو متطابق يمكن الوصول إليه، وتُدرج السجلات هنا استنادًا إلى التقرير --- يُقال إنه قضى بأن الأراضي المشتركة والمخصصة للمرافق العامة في مجمع «برايم نيتشر فيلا» السكني في بانغ فلي، ساموت براكان، لا يمكن نقل ملكيتها خارج نطاق

الشخصية الاعتبارية للقرية (*nitibukkhon muban chatsan*): واعتُبر البيع لمشتري خارجي باطلاً، وأُعيد تسجيل الأرض باسم الشخص الاعتباري، و أُزيلت المنشآت التي أقامها المشتري، على الرغم من كونه مشترياً حسن النية قد دفع ثمنها. أما الإطار القانوني، على عكس القرار، فقد تم التحقق منه. وبموجب قانون تخصيص الأراضي B.E. 2543 (2000)، المادة 43، فإن المرافق التي يوفرها الموزع --- الطرق، والحدائق، والملاعب --- تندرج تحت حق الارتفاق (*phara chamyom*) لصالح الأرض المخصصة ويجب صيانتها؛ وبمجرد منح ترخيص التخصيص، تحظر المادة 33 الأفعال القانونية التي تفرض أعباءً على الأراضي التي تشكل مرافق عامة أو الأراضي المستخدمة للخدمات العامة. ويكون التنازل الذي يكون موضوعه محظورًا صراحةً بموجب القانون باطلاً بموجب المادة 150 من القانون المدني و التجاري (``يُعتبر الفعل باطلاً إذا كان موضوعه محظورًا صراحةً بموجب القانون، أو مستحيلاً، أو مخالفًا للنظام العام أو الآداب الحسنة")، ولا ينقل الفعل الباطل أي شيء --- ولا يُصلح ذلك حسن النية والدفع . وتتعلق هذه النقطة بموضوعات الملكية الواردة في أجزاء أخرى من هذا العدد: فالسجل ليس الكلمة الفصل عندما يكون التحويل الأساسي باطلاً، كما أن تقييم الأراضي المشتركة المخصصة كمخزون قابل للتطوير يمثل شيئاً لا يمكن للبائع نقل ملكيته.

تم تحديدها ولكنها خارج نطاق الدراسة. تم تحديد أربع قضايا من تلك الفترة حرصًا على الاكتمال ولم يتم تناولها، وقد تم التحقق من أول قضيتين فقط وفقًا لما ورد في التقارير: قرار المحكمة العليا رقم .B.E 4655/2566 (2023)، الذي أُفيد بأنه أبطل تجديدات عقود الإيجار المتفق عليها مسبقًا بنظام «30+30+30» بما يتعارض مع الحد الأقصى البالغ ثلاثين عامًا المنصوص عليه في المادة 540 من القانون المدني والتجاري (مدة الحيازة، وليس التقييم)؛ قرار المحكمة العليا رقم .B.E 1781/2567 (2024)، قضية تتعلق بالممتلكات الزوجية والتعويضات؛ ودعوى Aetas بانكوك / Soi Ruamrudee بشأن ارتفاع المبنى وتنفيذ هدمه (رقابة البناء، وليس نزع الملكية)؛ و التعميم الصادر عن إدارة الأراضي Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 المؤرخ في 15 مايو ب.إ. 2569 (2026) مع الإجراءات التنفيذية ذات الصلة في كوه فانغان --- الرقابة الإدارية على حيازة الأراضي بالوكالة، خارج نطاق التقييم مثل الملاحظات الأخرى المتعلقة بالوكالة الواردة في هذا العدد.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن التعليمات التايلاندية هي نظام مركب تديره لجنة ويستند إلى معيار سوقي: السعر الذي تُباع به الأرض عادةً في السوق، اعتبارًا من اليوم الذي يدخل فيه مرسوم تحديد الحدود حيز التنفيذ، ويحتل المرتبة الأولى بين خمسة عوامل تشمل أيضًا قيمتين رسميتين مقدَّرتين، وحالة الأرض وحالتها وموقعها، والغرض من المصادرة. ويُعدّ التوقيت أمراً مهماً --- حيث يتم تجميد العنصر السوقي قبل أن يتمكن المشروع من التأثير على الأسعار --- ويمنح عامل الغرض اللجنة تفويضاً صريحاً لتقييم الغرض من المصادرة. في حالة المصادرة الجزئية يجب على المُقيّمين تقييم الجزء المتبقي مرتين: أي ارتفاع في قيمة الجزء المتبقي ناتج عن المشروع يُخصم من التعويض، ولكن لا يتجاوز ذلك نصف القيمة أبدًا، ولا يُخصم أبدًا إذا كان المالك يدفع بالفعل ضريبة تحسين النقل؛ أي انخفاض ناتج عن المشروع هو في حد ذاته مستحق التعويض، وأي بقايا أقل من الحدود القانونية للحجم والشكل تتحول إلى حق في إجبار السلطة على شراء الباقي. يجب أن يعامل تقييم أي شيء مجاور للأرض المنزوعة ملكيتها تلك الأرض على أنها مخصصة لغرضها العام: توضح قضية «أشتون أسوك» (Ashton Asoke) عواقب احتساب قيمة الوصول إليها ضمن قيمة مشروع خاص .

ملاحظة التحقق --- تمت قراءة نص القانون الصادر في السنة البوذية 2562 (2019) بالكامل في (المجلد 136، الجزء 71 ،Kor 29 مايو 2019، ست وعشرون صفحة)، تم الحصول عليه كنسخة مؤرشفة من ملف PDF الرسمي ratchakitcha.soc.go.th؛ الأقسام 2، 3، 7--9، 19--26، 28-31، 33-35، 37-40، 49-51 و53-54 كما هو مذكور أعلاه مأخوذة من ذلك النص، وجميع العبارات المكتوبة بالحروف اللاتينية مقتبسة حرفيًا منه. وقد تمت قراءة المادة 37 من الدستور بنفس الطريقة (المجلد 134، الجزء 40 ،Kor 6 أبريل 2017). تم التحقق من سلالة المقاصة (قانون عام 1954 المادة 14؛ قانون عام 1987 المادة 21) وقانون تخصيص الأراضي B.E. 2543 (2000) المادتان 33 و43 تم التحقق منهما في مكتب سجل النصوص الكاملة للقوانين التابع لمجلس الدولة (ocs.go.th)، الذي يدرج أيضًا قانون عام 1987 على أنه ملغى و لا يظهر أي قانون تعديلي لقانون عام 2019؛ كان الموقع المباشر للجريدة الرسمية وبوابة كريسديكا الإلكترونية غير قابلين للوصول (محجوبين بواسطة WAF في وقت كتابة هذا التقرير، ولم يتم العثور على أي ترجمة إنجليزية رسمية لقانون عام 2019 ، لذا فإن العنوان باللغة الإنجليزية الوارد أعلاه هو الترجمة التي أعدتها الإدارة نفسها. تمت مراجعة المادة 150 من القانون المدني والتجاري بالرجوع إلى ترجمة بديلة فقط. تم تأكيد تاريخ حكم قضية «أشتون أسوك» (27 يوليو 2023، المحكمة الإدارية العليا) وأساس الوصول إلى قانون ضريبة الدخل (MRTA) من خلال تقارير صحفية تايلاندية معاصرة (صحيفة «ذا ستاندرد»، 3 أغسطس 2023، مقالتان)؛ ولم يكن نص الحكم نفسه متاحًا. لم يتسن التحقق من قرار «برايم نيتشر فيلا» على الإطلاق، وقد تم الإشارة إلى ذلك وفقًا لذلك؛ أما البنود الأربعة الخارجة عن نطاق الدراسة فقد تم تحديدها من مذكرة الإدارة، وباستثناء ما هو مذكور، لم يتم التحقق منها بشكل مستقل.

المصدر --- Thai, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: فرا راتشابانيات وا دواي كان وينكوان لاي كان داي ما سوينغ أسانغاريمماساب فو.سو. 2562، راتشاكيتشانوبيكسا المجلد 136 الجزء 71 كور، 29 مايو 2019 (ملف PDF رسمي, PDF)
\textenglish}https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF{

المصدر --- Thai, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: دستور مملكة تايلاند، السنة البوذية 2560، راتشاكيتشانوبيكسا، المجلد 134، الجزء 40 كور، 6 أبريل 2017 (مؤرشف رسمي, PDF)
\textenglish}https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF{

المصدر --- Thai, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: صحيفة «ذا ستاندارد»، في تقريرها عن حكم المحكمة الإدارية العليا الصادر في 27 يوليو 2023 (أشتون أسوك),
\textenglish}https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke{/

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

quarter. this category this in decisions No

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

quarter. this category this in decisions No

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

ماليزيا --- 3.1 مليون رينغيت ماليزي ضد لجنة المثمنين: ***RHB Bank v Azmi & Co*** **.** محكمة كوالالمبور العليا، 7 فبراير 2025. قامت لجنة المثمنين بتقييم ضمان بمبلغ 2.2 مليون رينغيت ماليزي مقابل قرض بقيمة 87.1 مليون رينغيت ماليزي؛ في حين أن قيمته الحقيقية كانت حوالي 900,000 رينغيت ماليزي. فقد فشلوا في تطبيق المعايير المناسبة للمقارنة ومبيعات سابقة كما تتطلب معايير التقييم الماليزية. وحُكم بإهمالهم؛ وتعويضات بقيمة 3.1 مليون رينغيت ماليزي --- الفارق، وليس القرض.

إندونيسيا --- سحب ترخيص لتوقيع تقارير تقييم أثناء فترة التعليق. بموجب القرار الوزاري رقم 48/KM.1/2025 المؤرخ 29 يناير 2025، تم سحب ترخيص مُقيِّم عام لتوقيعه تقارير تقييم أثناء فترة تعليق ترخيصه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ولايتان قضائيتان، وإجراءان مختلفان --- حكم بالإهمال وسحب الترخيص --- و نفس جوهر القضية كما في بولندا وهولندا، التي ورد ذكرها في الجزء الأوروبي من هذا العدد: فالعقوبة تتعلق بالمنهجية والسلوك، لا بالخطأ في الرقم.

Source --- *RHB Bank v Azmi & Co*، ملاحظة للممارسين: https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/؛ القرار الإندونيسي رقم 48/KM.1/2025، نسخة من المرسوم: https://id.scribd.com/document/829234889/.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

تايلاند --- تسري شروط اتفاقية الطلاق، ويشمل مصطلح «البيع» المزاد. منزل تم شراؤه أثناء الزواج بمبلغ 3,150,000 بات تايلاندي؛ ونصت اتفاقية الطلاق على أنه عند البيع، يُرد مبلغ 2,800,000 بات تايلاندي إلى الزوج أولاً ويُرد المبلغ المتبقي إلى الزوجة. وقد حقق مزاد التنفيذ مبلغ 2,590,000 بات تايلاندي تقريبًا، ولم تحصل الزوجة على أي شيء --- اتفاقية التسجيل هي عقد تقسيم ملزم، ويشمل مصطلح «البيع» المزاد القضائي.

Source --- تايلاند 1319/2568: https://deka.in.th/deka/2568-1319.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

تايلاند --- المدير الذي باع بسعر أقل من الحد الأدنى الذي حدده الورثة. قرر الورثة عرض أرض التركة للبيع بسعر لا يقل عن حوالي 3,200,000 بات تايلاندي، لمدة ستة أشهر مع إعادة تحديد السعر بعد ذلك، و التشاور عبر الهاتف بشأن العروض. قام الوصي بالبيع بسعر حوالي 2,200,000 بات تايلاندي بعد الحصول على موافقة هاتفية من معظم الورثة. الحكم: لا يوجد إهمال، ولا خسارة للتركة، والبيع والتقسيم هو طريقة صحيحة للتقسيم. بالمقارنة مع الحكم الكيني الوارد في العدد الأفريقي --- حيث تم تحميل المدير الذي باع دون سلطة القيمة الحالية للعقار --- فإن الحالتين تحددان الحدود القصوى لمسؤولية المدير.

Source --- تايلاند 9091/2568: https://deka.in.th/deka/2568-9091.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

quarter. this category this in decisions No

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

quarter. this category this in decisions No

قضايا قضائية حديثة في شرق آسيا: اليابان، كوريا الجنوبية، تايوان

المصادر غير الإنجليزية تمت ترجمتها آليًا ؛ وجميع الملخصات باللغة الإنجليزية من إعداد القسم نفسه

كل مادة تمت قراءتها بلغة أخرى تم تمييزها وربطها بمصدرها باللغة الأصلية في مكان الاستخدام.

الأحكام القضائية الحديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/2bt4nt29

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل الولايات القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

هذه هي الحلقة الأساسية الخاصة بآسيا الشرقية، والتي تغطي اليابان، وكوريا الجنوبية وتايوان؛ أما جنوب آسيا وجنوب شرق آسيا فلديهما حلقات خاصة بهما في هذا العدد. وكما هو الحال مع دراسة أوقيانوسيا الواردة في هذا العدد، فإن الجزء الأساسي يغطي فترة تمتد إلى ما بعد الربع الأول: فهو يتناول التطورات التي تستمر في تحمل أهمية عملية حتى الربع الثالث من عام 2026. وستكون الأجزاء اللاحقة عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

يتم ذكر السياقات المختلطة في هذا الجزء منذ البداية. ويشمل التقييم لأغراض ضريبية (اليابان، كوريا الجنوبية)، والتعويض عن نزع الملكية --- الاستيلاء، واستيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«حق الامتلاك العام» أو «نزع الملكية» (كوريا الجنوبية، تايوان) --- والنزاعات المدنية التي يحدد التقييم فيها النتيجة (البلدان الثلاثة جميعها). يبدأ كل قسم خاص بكل بلد بذكر السياق الخاص به؛ ولا ينبغي الافتراض أن أي بيان صادر في سياق ما ينطبق في سياق آخر.

وتتمثل المصادر الأولية، حسب الولاية القضائية، في: خدمة المعلومات القانونية الشاملة التابعة للمحكمة العليا الكورية؛ ونظام استرجاع القوانين واللوائح التابع لـ«اليوان القضائي» في تايوان، إلى جانب خدمة البيانات المفتوحة التابعة لـ«اليوان القضائي»؛ وقاعدة بيانات الأحكام الصادرة عن المحكمة العليا اليابانية، إلى جانب إرشادات التقييم المنشورة من قبل الوكالة الوطنية للضرائب.

أُجري البحث باللغة المستخدمة في كل ولاية قضائية وكذلك باللغة الإنجليزية. وهذا الأمر أكثر أهمية مما قد يبدو. بالنسبة لتايوان على وجه الخصوص، لا تسفر عمليات البحث باللغة الإنجليزية عن أي نتائج تذكر، بينما تسفر عمليات البحث باللغة الصينية التقليدية عن كل من لائحة التقييم السارية والاجتهادات القضائية للغرفة الكبرى بالمحكمة الإدارية العليا؛ كما أن المواد اليابانية الواردة أدناه لم يتم الوصول إليها إلا باللغة اليابانية. وفي الحالات التي تمت فيها قراءة قرار ما في وصف ثانوي فقط، يتم الإشارة إلى ذلك.

هناك طريقتان لتحديد التواريخ تشكلان فخاخًا لمن لا ينتبه، وقد تمت الإشارة إليهما لأن هذه الإدارة قد وقعت بالفعل في كلا الفخين. تستخدم تايوان تقويم جمهورية الصين، حيث يمثل العام 115 من عهد «minguo» عام 2026، بينما يمثل العام 113 منه عام 2024. تستخدم اليابان العصور الملكية، حيث يمثل «ريوا 7» عام 2025، وليس 2026؛ وقد أورد ملخص آلي واحد على الأقل لقرار محكمة طوكيو العليا المذكور أدناه أن «ريوا 7» يمثل عام 2026. التواريخ الواردة في هذا الاستطلاع مقدمة وفقًا للتقويم الغريغوري وتم التأكد من صحتها مقارنةً بالنسخة الأصلية، إلا إذا ذكرت ملاحظة التحقق خلاف ذلك.

المصدر والترجمة الآلية. عندما يكون القرار أو الوثيقة الواردة في هذا الاستطلاع قد قُرئت بلغة أخرى غير الإنجليزية، فإنها تكون قد قُرئت من خلال ترجمة آلية، ويتم الإفصاح عن ذلك عند نقطة الاستخدام من خلال ملاحظة «**المصدر**» التي تشير إلى المنشور باللغة الأصلية ورابطًا إليه. هناك سببان. الأول هو الصراحة: فالترجمة الآلية لحكم قضائي ليست هي الحكم نفسه، ويجب على القارئ الذي يقيّم ما إذا كان سيعتمد على فرضية ما أن يعرف كيف وصلت إلى هذه الصفحة. والسبب الثاني هو سبب تشغيلي. تنشر هذه المجلة إصدارات مترجمة، بما في ذلك إصدار باللغة العربية وإصدارات باللغات اليابانية والكورية والصينية . إن النسخة المترجمة التي تعيد ترجمة نصنا الإنجليزي إلى اللغة التي كُتب بها النص الأصلي ستؤدي إلى تجميع ترجمتين بدلاً من عكس واحدة. ويتيح الرابط الذي تم الاحتفاظ به لكل نسخة العمل انطلاقاً من النص الأصلي، وهو النسخة الوحيدة التي تتمتع بالمصداقية.

لا يوجد نص منافس باللغة الأصلية. هناك إحدى النتائج المترتبة على الممارسة المذكورة أعلاه التي يجب توضيحها بوضوح، لأنها تحدد كيفية إصدار النسخ المترجمة لهذا العدد.

كل ما يذكره هذا القسم بشأن قرار تمت قراءته بلغة أخرى هو ملخص خاص به ، مكتوب باللغة الإنجليزية. وهو ليس ترجمة لنص المحكمة ولا يجب أبدًا تقديمه على أنه كذلك. وعندما يظهر مصطلح متخصص بين علامتي اقتباس --- «مرتفع بشكل ملحوظ»، «خبير الخبراء» --- يُدرج المصطلح الأصلي بجانبه، بخطه الأصلي أو بالترجمة الصوتية، ويكون النص الأصلي هو المرجع؛ فالنص الإنجليزي هو شرح، وليس ترجمة للحكم.

والسبب وراء هذا الإصرار هو خطر محدد. فالسلطات القضائية التي شملها هذا الاستطلاع تصدر أحكامها باللغات اليابانية والكورية والصينية، وتقوم هذه المجلة بنشر نسخ مترجمة بهذه اللغات الثلاث جميعها. وإذا تم إصدار نسخة بإحدى تلك اللغات عن طريق ترجمة هذا النص الإنجليزي مرة أخرى إلى تلك اللغة، فسيكون النتيجة نصّاً ثانياً ، بلغة الحكم الأصلي، يصف ذلك الحكم بعبارات ليست عبارات المحكمة. ولن يتمكن القارئ من معرفة أي النصين له الحجية، وبذلك تكون المجلة قد تسببت في إثارة الارتباك.

لذلك، يجب على الطبعات الصادرة باللغة موضوع الدراسة هنا أن تعامل هذه المقاطع على أنها وصف تحريري، مع عرضها على هذا النحو، ويجب الرجوع إلى رابط «**المصدر**» للوصول إلى النص الأصلي عندما يكون المطلوب هو اللغة التي استخدمتها المحكمة نفسها. وما يجب تجنبه هو «رحلة ذهاب وإياب» ضمنية تؤدي إلى إنتاج نسخة منافسة للحكم باللغة التي كُتب بها الحكم في الأصل.

لا ينبغي الاعتماد على أي شيء وارد في هذا الاستطلاع استنادًا إلى الوصف باللغة الإنجليزية وحده. وينبغي التحقق من الاستشهادات القضائية والإشارات القانونية مقارنةً بالتقرير الرسمي أو الجريدة الرسمية باللغة الأصلية قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو لنشرها لاحقًا.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

كوريا الجنوبية --- الفائض، والقطعة، ومكاسب التطوير

الجزء المتبقي ليس متوسطًا: .2024Du44754 في 29 مايو 2025، قضت المحكمة العليا بأنه في حالة اختلاف الجزء المأخوذ والجزء المتبقي من حيث الاستخدام الفعلي أو تصنيف المنطقة، لا يجوز تحديد قيمة الجزء المتبقي قبل تنفيذ المشروع عن طريق توزيع سعر قطعة الأرض بأكملها بشكل متساوٍ على مساحتها. يلزم اتباع طريقة التقييم الجزئي --- أي قيمة قطعة الأرض بأكملها مطروحًا منها قيمة الجزء المأخوذ، أو التقييم المباشر للباقي --- مع أخذ تاريخ التقييم قبل دمجها في المشروع. تم نقض الحكم وإعادة القضية فيما يتعلق بمبلغ 940,295,580 وون كوري (KRW) مع الفائدة.

يتم تقييم قطع الأراضي واحدة تلو الأخرى: .2024Du44167 يتم تقييم قطع الأراضي بشكل فردي؛ ولا يُسمح بالتقييم الجماعي إلا عندما تكون هذه القطع «غير قابلة للفصل في الاستخدام»، وفقًا لما تقتضيه المعايير الاجتماعية والاقتصادية والإدارية المعقولة. فقط قطعتا أرض ذاتا تصنيفين مختلفين، تم شراؤهما في أوقات مختلفة، وكانت الأصغر منهما قابلة للتسويق بشكل مستقل دون خسارة جوهرية، لم تستوفيا الشروط. وبالتالي، فإن معيار «القطعة الأكبر» الكوري هو معيار وظيفي --- مسألة تتعلق بالاستخدام، وليس بالملكية أو الجوار.

يأخذ المالك الحقيقي الرقم القديم: .2024Du66167 حيث تم دفع التعويض عن الأرض التي أُدمجت في مجرى نهر في عام 1989 إلى المالك المسجل بدلاً من المالك الحقيقي --- حوالي 44,127,500 وون كوري --- يُقيَّم المطالبة اللاحقة للمالك الحقيقي اعتبارًا من تاريخ ذلك التقييم السابق، وفقًا للطريقة القانونية: الاستخدام عند الضم، القيود القانونية العامة السارية آنذاك، والحالة السائدة في ذلك الوقت. المطالب الذي يظهر بعد ستة وثلاثين عامًا يرث تاريخ التقييم الذي استند إليه الدفع الذي ضاع.

يجب أن تشمل التسوية النقدية المكسب المتوقع: .2022Da228230 في مشروع إعادة إعمار داخل منطقة تشهد ارتفاعاً مفرطاً في المضاربة، يتم التعويض عن المشتري غير العضو الذي تم شراء عقاره نقداً اعتباراً من تاريخ حصول المشتري على العقار --- هنا 26 يونيو 2020 --- و يجب أن يشمل المبلغ الربح المتوقع من مشروع إعادة الإعمار . وكانت المحكمة الابتدائية قد استخدمت عقارات موضوع المقارنة تعود إلى ما قبل تحديد أغسطس 2017 لاستبعاد الارتفاع في القيمة الذي أعقب ذلك؛ لكن المحكمة العليا نقضت هذا الحكم. وهذا انعكاس لـ قاعدة تجاهل المخطط: حيثما يمنح القانون المالك الزيادة في قيمة المشروع، لا يجوز للمثمن أن يسلبها منه باختياره لعقارات موضوع المقارنة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تقدم القضية الكورية أربع قواعد واضحة وتحذيرًا واحدًا. يتم تقييم الباقي، لا حساب متوسطه؛ وتُعتبر قطع الأراضي منفصلة ما لم يربط بينها الاستخدام؛ ويؤدي الدفع الموجه إلى الجهة الخطأ إلى تحديد تاريخ الاستحقاق لصالح المالك الشرعي؛ كما أن شراء الحصة في مشروع إعادة الإعمار ينقل مكاسب التطوير. ويكمن التحذير في النقطة الأخيرة: فالعناصر التي تقوم بالمقارنة بين العقارات التي يختارها المُقيّم يمكن أن تحدد بصمت مسألة تاريخ التقييم، وستنظر المحكمة في الاختيار لترى ما إذا كان ذلك قد حدث أم لا.

Source --- المحكمة العليا الكورية، النصوص الرسمية في خدمة المعلومات القانونية الوطنية (تُقرأ باللغة الكورية): https://www.law.go.kr/DRF/lawServi ce.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML ;https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=pre c&ID=609341&type=HTML ;https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML ;https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML.

تايوان --- العلاج ولوائح التقييم

في سياق قضية «» في تايوان، يتعلق الأمر بـ«المصادرة الإجبارية»: أولاً، الإجراء القانوني الذي يتم من خلاله الطعن في مبلغ التعويض، ثم اللائحة التي تنص على كيفية تحديد هذا المبلغ.

المحكمة الإدارية العليا، الدائرة الكبرى، الحكم 109 da 1 من 12 يونيو 2020. الدائرة الكبرى (□□□□□) حسمت مسألة طويلة الأمد تتعلق بكيفية طعن مالك الأرض غير الراضٍ عن مبلغ التعويض عن نزع الملكية. وبعد استنفاد سبل الانتصاف الإدارية، يجوز للمالك رفع دعوى إلزامية (□□□□□) بموجب المادة 5(2) من قانون الدعاوى الإدارية. وفي حالة إصرار السلطة على تقييمها الأصلي بعد تقديم اعتراض كتابي، فإن هذا الرفض يشكل رفضًا للمطالبة بالفرق، ويجوز للمالك رفع دعوى قضائية للحصول إما على قرار تعويض جديد أو على زيادة المبلغ.

يؤكد الحكم أن المادة 30(1) من قانون نزع الملكية تنص على دفع التعويض بسعر السوق (□□) السائد وقت نزع الملكية. ومن المهم توضيح ما لا ينص عليه هذا الحكم: فهو يحدد التعويض دون أن يتطرق إلى منهجية التقييم .

الآثار المترتبة على المُقيّمين. الفصل هو بيت القصيد. ففي تايوان يوجد مسار محدد تمامًا للطعن في مبلغ التعويض، ولا توجد تفسيرات قضائية حول الكيفية التي كان ينبغي بها التوصل إلى هذا المبلغ --- لذا فإن الخلاف حول المنهجية يدور بالكامل حول أدلة الخبراء، في ضوء اللوائح الموضحة أدناه.

المصدر --- Traditional Chinese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: اليوان القضائي، الأسبوعية القضائية, \textenglish}https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html{

اللوائح التي تحكم تقييم القيمة السوقية لتعويضات نزع الملكية للأراضي. قامت تايوان بتدوين منهجية التعديل في لائحة تنظيمية بدلاً من ترك الأمر للمعايير المهنية. ويتم تقييم القيمة السوقية لقطعة الأرض المنزوعة ملكيتها مقارنةً بقطعة أرض مرجعية ،(□□□) مع تعديلها وفقًا لعوامل فردية مصنفة إلى: حالة قطعة الأرض، وحالة الطرق، وظروف الوصول إليها، وظروف البيئة المحيطة، والظروف الإدارية . والأمر المهم هو أن التعديل الخاص بكل عامل فردي محدد بسقف: فلا يجوز أن يتجاوز النطاق الأقصى المحدد في جداول تقييم العوامل المقررة. وهناك أحكام خاصة تتعلق بأراضي البناء المعزولة في المناطق الزراعية ومناطق الحفظ المخصصة كـ أراضي احتياطية للمرافق العامة، حيث يتم حساب متوسط القيمة السوقية المجاورة لها استنادًا إلى أقرب ثلاث مناطق تسعير ذات نفس الطابع الاستخدامي.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. هذه شبكة قانونية لمقارنة المبيعات تتضمن حدودًا ملزمة لحجم كل تعديل --- وهي المكافئ التنظيمي لمتطلبات تحديد النطاقات والأدلة الداعمة التي تظهر كمعايير مهنية في أماكن أخرى. وينتج عن ذلك نتيجتان. فالتعديل الذي يقع خارج النطاق المحدد في الجدول ليس مجرد تعديل ضعيف الدعم بل هو تعديل غير قانوني، وبالتالي فإن تقدير المُقيّمين يكون مقيدًا قبل تقييم الأدلة. ونظرًا لأن المنهجية علنية وثابتة، فإن نزاع التعويضات في تايوان يتوقف على اختيار قطعة الأرض المعيارية وعلى وضع كل تعديل ضمن النطاق المسموح به، بدلاً من التركيز على نهج التقييم الذي يجب استخدامه أصلاً.

المصدر --- Traditional Chinese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: قاعدة بيانات القوانين & واللوائح التنظيمية، وزارة العدل (تايوان), \textenglish}https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117{

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

اليابان --- التقييم لأغراض ضريبة الميراث والهدايا

السياق هنا هو التقييم الضريبي أولاً: تُقيِّم اليابان العقارات لأغراض ضريبة الميراث والهدايا وفقاً لصيغة إدارية تحددها الضرائب الوطنية بدلاً من القانون أو التقييم، وتُتناول البنود الافتتاحية الحالات التي تُستبدل فيها تلك الصيغة بالقيمة السوقية المُقدَّرة. أما البنود المدنية اليابانية --- وهي الحصة التي يمتلكها المشتري فعليًّا، ومقدار التعويض عن الأضرار الناجمة عن العيوب --- فتُدرج تحت بند التأمين.

مخطط الإصلاح الضريبي لعام 2026 و«قاعدة الخمس سنوات». يقترح مخطط الإصلاح الضريبي لعام 2026 الصادر عن الائتلاف الحاكم، والذي نُشر في 19 ديسمبر 2025، تغييرًا هيكليًّا في طريقة تقييم العقارات لأغراض ضريبة الميراث والهبات. ولن يتم تنفيذ هذا التغيير عن طريق قانون، بل عن طريق تعديل تعميم صادر عن الوكالة الوطنية للضرائب (□□, *tsūtatsu*)، وهو توجيه إداري موجه إلى مكاتب الضرائب)؛ وحتى يوليو 2026، لم يكن التعميم المعدل قد نُشر بعد، ويشير المخطط إلى أن التغيير سيصبح ساري المفعول على حالات الميراث والهبات التي تبدأ في 1 يناير 2027 أو بعده. وبموجب المخطط، بالنسبة لبعض العقارات المؤجرة التي تم اقتناؤها أو تشييدها حديثًا مقابل عوض خلال خمس سنوات قبل الميراث أو الهبة، سيتم التقييم على أساس ما يعادل القيمة السوقية العادلة المحسوبة من تكلفة الاقتناء بدلاً من المنهجية القياسية لأسعار الأراضي على جانب الطريق وقيمة الأصول الثابتة (القيم المحددة إدارياً؛ أقرب مصطلح مكافئ في اللغة الأمريكية هو «القيمة المُقدَّرة» (assessed value)). أما بالنسبة للمنتجات العقارية المؤجرة المقسمة إلى حصص، فستُطبق القيمة السوقية العادلة وقت وقوع الحدث الخاضع للضريبة بغض النظر عن تاريخ الشراء.

يأتي هذا الاقتراح في أعقاب قرار المحكمة العليا الصادر في 19 أبريل 2022 الذي أيد استخدام الوكالة الوطنية للضرائب للبند 6 من التعميم الأساسي الخاص بتقييم العقارات (□6□□□□□□□□ ، الذي يُشار إليه عادةً في اللغة الإنجليزية بـ «المادة 6») --- وهو تعميم إداري، وليس تشريعًا، حيث يُعد البند 6 منه استثناءً شاملاً يُوصف غالبًا بأنه «مكافحة التهرب الضريبي»، ويسمح بالخروج عن الطريقة القياسية --- في حالة تم فيها إعادة تقييم عقار قُدرت قيمته بـ 333¥ مليون، ليصبح تقييمه عند 273.¥1 مليار. وقد منح ذلك القرار سلطة الضرائب سلطة تجاوز تقديرية؛ ومن شأن المخطط تحويل هذا التجاوز إلى قاعدة تنطبق على فئة محددة من الحالات.

المادة 6 بعد قرار عام 2022: محكمة طوكيو العليا، 19 يونيو 2025. ولا يزال الاستثناء ساريًا على كل ما لا تشمله القاعدة الجديدة، ولا تزال المحاكم الدنيا تعمل على تحديد حدوده. في 17 يناير 2025، حكمت محكمة طوكيو الجزئية لصالح دافع الضرائب في نزاع حول تقييم الأسهم غير المدرجة في البورصة ضمن هيكل مصمم لتجنب التصنيف كشركة مساهمة. وفي 19 يونيو 2025، نقضت محكمة طوكيو العليا الحكم، وأيدت التقييم الذي تم إجراؤه بناءً على توجيهات مدير الوكالة الوطنية للضرائب بموجب المادة 6. وجاء ذلك في أعقاب ما يُعرف بقضية صيدلية سينداي --- حيث تقع سينداي في مقر شركة دافع الضرائب؛ بينما انعقدت المحاكم التي فصلت في القضية في طوكيو --- حيث حكمت كل من محكمة مقاطعة طوكيو (18 يناير 2024) ومحكمة طوكيو العليا (28 أغسطس 2024) حكمتا لصالح المكلف بالضريبة ولم تستأنف الوكالة الوطنية للضرائب الحكم. وعلى عكس هذا الاتجاه الحديث، فإن قرار النقض الصادر في 19 يونيو 2025 يكتسب أهمية أكبر.

وكانت الأسهم تابعة لشركة قابضة، وقد تم إصدارها للمتوفى قبل وفاته بشهرين. وأيدت المحكمة العليا لجوء مصلحة الضرائب إلى استثناء الأحكام العامة: حيث قدرت المصلحة القيمة الصافية للأصول بنحو ¥3,443 للسهم الواحد مقابل طريقة دافع الضرائب، مما أدى إلى تخفيض ضريبي يبلغ تقريبًا ¥72.978 مليون، أو 48 في المائة. «القيمة السوقية» الواردة في المادة 22 هي القيمة التبادلية الموضوعية ولا يحدد التعميم سقفًا لها. ملاحظة: مأخوذة من تعليق متخصص؛ ولم يُنشر رقم القضية في المصادر التي تم الاطلاع عليها.

كان الأصل في هذه القضية عبارة عن أسهم غير مدرجة في البورصة وليس عقارات، و تم إدراجه هنا لهذا السبب بالذات وليس على الرغم منه: فـ المحاكم تطبق إطارًا موحدًا بموجب المادة 6 على جميع فئات الأصول، والنهج القائم على وقائع القضية المحددة الذي اتبعته المحكمة العليا --- باعتماد المحكمة العليا لعام 2022، مع البت في القضية بناءً على وقائعها الخاصة --- هو ما ينبغي أن يتوقعه المُقيّمين المكلفون بمهمة في نزاع تقييم ياباني.

المصدر --- Japanese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: موري هامادا & ماتسوموتو، نشرة إخبارية للعملاء, \textenglish{https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816}

المصدر --- Japanese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: محكمة طوكيو العليا، 19 يونيو 2025، تعليق, \textenglish{https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html}

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إذا تم تنفيذ هذا التغيير وفقًا لما هو موضَّح، فإن التغيير سيؤدي إلى تحويل فئة كبيرة من عمليات التقييم اليابانية من أساس القواعد المحددة مسبقًا إلى أساس القيمة السوقية المُقيَّمة، وسيتم ذلك بناءً على معيار واضح مدته خمس سنوات. وستترتب على ذلك ثلاث نتائج عمليّة. أولًا، سيزداد الطلب على تقييمات القيمة السوقية المحددة التاريخ والقابلة للدفاع عنها للعقارات السكنية المدرة للدخل، وسيكون تاريخ التقييم موضوعًا للنزاع القضائي لأن القاعدة تعتمد عليه. ثانياً، إن التباين بين القيمة المقررة والقيمة السوقية الذي يستهدفه الاقتراح هو كمية قابلة للقياس، ومن المتوقع أن يُطلب من المُقيّمين العاملين في ذلك السوق إبداء رأيهم بشأنه بشكل مباشر. ثالثًا، و من الناحية الأخرى، فإن سلسلة القضايا المتعلقة بالمادة 6 تعني أن التقييم القائم على الصيغة يظل عرضة لإعادة التقييم القائم على التقدير حتى خارج نطاق قاعدة الخمس سنوات المقترحة، لذا فإن التغيير سيحد من مخاطر المُقيّمين دون القضاء عليها تمامًا.

المصدر --- Japanese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: EY اليابان، تنبيه ضريبي بشأن مخطط الإصلاح الضريبي لعام 2026, \textenglish{https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24}

المحكمة العليا، الدائرة الثانية للطعون البسيطة، 17 فبراير 2025 --- استهلاك مبنى ذي هيكل مختلط. تم تسجيل مبنى في أوساكا مكون من ثمانية عشر طابقًا، مصنوع من الخرسانة المسلحة والخرسانة المسلحة بالفولاذ في الطوابق السفلية والفولاذ في الطوابق العليا --- حوالي سبعة وثمانين في المائة من مساحة الطوابق --- في ضريبة الأصول الثابتة بمبلغ ¥2,470,112,000. وطالب دافع الضرائب بمعدل استهلاك موزون حسب مساحة الطابق؛ وطبق المُقيّم المعدل الخاص بهيكل الطوابق السفلية. ورأت المحكمة أن طريقة الطوابق السفلية «مسموح بها بموجب معيار التقييم»، لأن أحمال المبنى بأكمله تتحملها في النهاية تلك البنية. ويُطبق معدل الاستهلاك على البنية التي تؤدي الوظيفة، وليس على البنية التي تشغل المساحة.

Source --- حكم المحكمة العليا الصادر في 17 فبراير 2025، ملف PDF الرسمي (باللغة اليابانية): https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf.

كوريا الجنوبية --- التقييم بأثر رجعي، وعبء إثبات عدم حدوث أي تغيير

المحكمة العليا، 30 أبريل 2026، 2024Du61780، و2 أبريل 2026، 2025Du35499 --- التقييم بأثر رجعي في ضريبة الميراث والهبة. يحدد قراران صدرا في ربيع عام 2026 الشروط التي يمكن بموجبها للتقييم الذي يُطلب إجراؤه بعد الوفاة أو التبرع أن يوفر القيمة السوقية للعقارات في تاريخ الوفاة أو التبرع.

في القضية رقم 2024Du61780، وهي قضية تتعلق بضريبة الميراث صدرت فيها الحكم في 30 أبريل 2026 وتتعلق بقطعة أرض في سيودايمون-غو، سيول، تم توريثها عقب وفاة وقعت في 9 أبريل 2019، قضت المحكمة العليا بأن عبء الادعاء وإثبات عدم وجود ظروف خاصة تتعلق بتغير السعر بين تاريخ الوفاة وتاريخ التقييم يقع على عاتق السلطة الضريبية. وإذا لم تؤدِّ السلطة هذا العبء، فلا يمكن اعتبار الرقم المُقيَّم بأثر رجعي القيمة السوقية في تاريخ الوفاة. وبناءً على الوقائع، كانت السلطة قد حدَّدت السوقية بناءً على متوسط أربعة تقييمات بأثر رجعي --- اثنتين كلفت بهما هي واثنتين كلفت بهما الوريثة --- بمبلغ يبلغ حوالي 11,549,988,450 وون كوري، مقابل مبلغ مُبلغ عنه يبلغ حوالي 7,434,058,500 وون كوري. وقد رُفض هذا المتوسط؛ و أُقر المبلغ الذي حدده المُقيّمين المعينون من قبل المحكمة، والمحدد بتاريخ الوفاة؛ وتم رفض الاستئنافين.

الحكم المرتبط، رقم 2025Du35499 الصادر في 2 أبريل 2026 --- دعوى لإلغاء قرارات تقدير ضريبة الهبات (إلغاء قرارات تقدير ضريبة الهبات)، المنشور في Gong 2026-sang، 1087 (Gong هي الجريدة الرسمية لقرارات المحكمة العليا الكورية؛ والإشارة إليها هي إشارة إلى التقرير الأصلي) --- صدر الحكم ضد دافعي الضرائب. وقد رفضت المحكمة استئنافاتهم بالكامل (تم رفض جميع الطعون) وأيدت التقديرات الضريبية المستندة إلى التقييمات التي كلفت بها سلطة الضرائب، مؤكدة أن الشرط الوارد في المادة 49(1) من مرسوم تنفيذ قانون ضريبة الميراث والهبات، والذي تم بموجبه إجراء التقديرات الضريبية بناءً على التقييمات، لا يتجاوز حدود صلاحيات القانون.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. عند قراءتهما معًا، يوضح هذان الحكمان بوضوح مشكلة تواجهها كل عملية تقييم بأثر رجعي: فالتقييم الذي يتم إعداده بعد وقوع الحدث يُعد دليلاً على القيمة في تاريخ التقييم، ولا يصبح دليلاً على القيمة في تاريخ سابق إلا بناءً على افتراض إضافي بشأن حالة السوق خلال الفترة الفاصلة. بموجب القرار 2024Du61780، تضع كوريا عبء هذا الافتراض على عاتق السلطة الضريبية التي تدعي الرقم الرجعي؛ وبموجب القرار 2025Du35499، فإن التقييم القائم على التقدير الذي يستوفي متطلبات المرسوم يظل ساريًا. وتتمثل مساهمة المُقيّمين في جعل الافتراض صريحًا ودعمه بأدلة سوقية خلال الفترة الفاصلة، بدلاً من تقديم رقم بأثر رجعي كما لو أن تاريخ الإعداد غير ذي أهمية. يجب على المُقيّمين الذين يعملون في كل من اليابان وكوريا ألا يفترضوا أن عبء استبدال القيمة المحددة وفقًا للصيغة يقع في المكان نفسه في النظامين؛ فالمسائل التي أجابت عنها محاكم كل منهما مختلفة.

المصدر --- Korean, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: المحكمة العليا الكورية، قاعدة بيانات السوابق القضائية ,(2025Du35499) \textenglish}https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467{

المصدر --- الكورية، تمت قراءتها بترجمة آلية؛ تم الاحتفاظ بالنص الأصلي للنسخ المترجمة: الصحافة الضريبية الكورية في 2024Du61780 (دولي؛ ،(TaxTimes https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872
. https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

والتقييم الذي رُفض لعدم توفر ذلك الدليل: .2025Du30615 تمت إعادة تقييم الأرض الموروثة والمُبلغ عنها بسعرها الرسمي الفردي البالغ حوالي 1,515,544,000 وون كوري، بناءً على عمليتي بيع لاحقتين بلغ مجموعهما حوالي 2,940,000,000 وون كوري. وفي 20 مايو 2026، قضت المحكمة العليا بأن التقييم غير قانوني: لم تثبت مصلحة الضرائب عدم حدوث تغيير في السعر بين 13 أكتوبر 2019 وتواريخ عمليات البيع. وتتضمن سلسلة من الأحكام الصادرة في عام 2026 نفس الملاحظة الرئيسية --- يجب على المصلحة أن تدفع و تثبت أنه لم يطرأ أي تغيير بين تاريخ التقييم وتاريخ الأدلة التي تستند إليها --- وفي القضية رقم 2024Du61780، المذكورة أعلاه، فشل في القيام بذلك حتى في متوسط أربعة تقييمات بأثر رجعي.

Source --- 2025Du30615 (الكورية): https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML; 2024Du61780: https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML; 2025Du35499: https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

كوريا الجنوبية --- سعر التحويل الذي يتكون نصفه من التكلفة ونصفه الآخر من القيمة التقديرية. فيما يتعلق بتحويل المساكن الإيجارية العامة إلى مساكن مملوكة لأصحابها، قامت طبقت محكمة سيول العليا الصيغة القانونية: السعر هو المتوسط الحسابي لتكلفة البناء والقيمة التقديرية --- بالنسبة لوحدة تبلغ مساحتها pyeong20 ، يبلغ التكلفة 34,834,953 وون كوري و 106,268,471 وون كوري، مما يعطي حوالي 70,551,712 وون كوري --- ورفضت الخصومات على مستوى الطابق لأن التقييم تم حسب نوع الوحدة. فالصيغة التي تحسب متوسط التكلفة والقيمة لا تمثل تقييمًا لأي شيء، ورفض المحكمة تحسينها هو المعالجة الصادقة.

ملاحظة تحققية. لم يتم العثور على أي قرار ياباني أو كوري صادر في الفترة 2025--2026 بشأن السعر الأدنى للمزاد أو المُقيّمين الخاصين بالمزاد؛ كما لم يتم العثور على استئناف تنفيذي أمام المحكمة العليا التايوانية بشأن السعر الأدنى (114 Kang 750) في قائمة قاعدة بيانات المشروع، لكن لم يتسنَ الوصول إلى نصه، حيث رفضت قاعدة بيانات المشروع الرسمية كل طلبات الاستعلام.

Source --- محكمة سيول العليا 2023Na2060019 (الكورية): https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=62232&type=HTML.7

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة التحقق. لم يتم العثور على أي قرار برقم 2025--26 بشأن مسؤولية المُقيّمين في قواعد البيانات الرسمية اليابانية أو الكورية. وقد شكوى دستورية تايوانية (Shen-Cai 1305 114) عقب رفض المحكمة العليا لدعوى تفيد بأن المبالغة في تقييم أحد المُقيّمين تسببت في خسارة، تظهر في القوائم فقط؛ حيث تعذر الوصول إلى قاعدة بيانات المشروع ولم يتم التحقق من الحكم.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

كوريا الجنوبية --- التاريخ هو تاريخ الوساطة، ما لم يتحرك السوق ضد أحد الطرفين: 2025Seu595. تمت إجراءات الطلاق عن طريق الوساطة في 15 سبتمبر 2022، و تم المطالبة بتقسيم العقارات لاحقًا. ورأت المحكمة العليا أن تاريخ التقييم هو من حيث المبدأ تاريخ الوساطة، ولكن التغيرات الخارجية الطارئة في العقارات المملوكة بشكل مشترك قد تُؤخذ في الاعتبار عندما يؤدي تحديد الربح أو الخسارة لأحد الطرفين إلى إحباط الغرض من التقسيم. وكانت قيمة شقة بلغت 267,500,000 وون كوري عند الوساطة قد انخفضت إلى 190,000,000 وون كوري بحلول نهاية الجلسة في نوفمبر 2024؛ وقد تم تأييد استخدام المحكمة الابتدائية للرقم الأحدث.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وهذا عكس الموقفين الألماني والهولندي اللذين ورد ذكرهما في الجزء الخاص بأوروبا، حيث كان التاريخ القانوني ساريًا حتى في حالة البيع في وقت لاحق. أما كوريا، فتسمح بتغيير التاريخ تبعاً لتغيرات السوق، باسم الإنصاف بين الأطراف --- مما يعني أن التكليف الكوري قد يتطلب تقييمين في حين أن التكليف الألماني لا يتطلب سوى تقييم واحد، ويكون التقييم الثاني هو الفيصل.

Source --- 2025Seu595 (الكورية): https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة التحقق. يحدد قرار المحكمة العليا الكورية الصادر في 24 مارس 2025 في القضية رقم 2024Seu866 حصة الميراث المحددة اعتبارًا من تاريخ بدء الخلافة، لكنه لا يتضمن أي تقييم للعقارات. ولم يتم العثور على أي شيء في اليابان أو تايوان.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

كوريا الجنوبية --- تمت إعادة تقييم أراضي الشركة، وتبع ذلك ارتفاع أسعار الأسهم. تشير مذكرة محكمة سيول العليا، المؤرخة 23 يناير 2026، إلى أن إعادة حساب قيمة الأسهم غير المدرجة في البورصة استنادًا إلى تقييم العقارات المملوكة للشركة تسفر عن قيمة سوقية قانونية في تاريخ الهبة. مستمد من المذكرة التفسيرية في قاعدة بيانات المشروع؛ ولم يتم تقديم نص الحكم .

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

كوريا الجنوبية --- عقد الإيجار والحريق

المحكمة العليا، الدائرة الأولى، أواخر أغسطس 2026 --- استرداد علاوة الإيجار والإيجار «المرتفع بشكل ملحوظ». كان صيدليًا يشغل محلًا تجاريًّا منذ عام 2001، وقد جدد العقد في عام 2018 بوديعة قدرها حوالي 100 مليون وون كوري وإيجار قدره حوالي 6 ملايين وون كوري شهرياً، ثم تم تجديد العقد ضمناً بعد ذلك. وعند تقاعدها، تعاقدت على نقل النشاط التجاري إلى مستأجر جديد مقابل علاوة (□□□ , gwonrigeum) قدرها حوالي 2.2 مليار وون كوري. نشأت الدعوى بموجب المادة 10-4 من قانون حماية إيجار المباني التجارية (قانون حماية إيجار المباني التجارية)، الذي يحظر على المالك التدخل في استرداد المستأجر المغادر للمكافأة. ثم طالب المالك من المستأجر المحتمل بإيجار قدره 20 مليون وون كوري شهريًا ووديعة قدرها 500 مليون وون كوري، مما أدى إلى فشل الصفقة. وحكمت المحكمتان الابتدائيتان لصالح المالك؛ إلا أن المحكمة العليا، برئاسة القاضي تشون داي-يوب، نقضت الحكم المتعلق بالتعويضات وأحالت القضية إلى محكمة بوسان المحلية.

ولاحظت المحكمة أن المبلغ المطلوب يبلغ حوالي 333 في المائة من الإيجار الحالي، وعلى أساس تحويل مبلغ التأمين، حوالي 357 في المائة، وأن فرقاً بهذا الحجم قد يُعتبر «مرتفعاً بشكل ملحوظ». وبيانها بشأن التقييم هو الجزء المهم هنا. عند البت في ما إذا كان الإيجار المطلوب مرتفعًا بشكل ملحوظ، يجب على المحكمة ألا تراعي فقط الضرائب والرسوم العامة والرسوم العامة والإيجارات والودائع الخاصة بالمحلات المجاورة التي يحددها القانون، بل يجب عليها أيضًا أن تراعي الفرق بين شروط عقد الإيجار الحالي وتلك المطلوبة من المستأجر الجديد، و القيمة السوقية للمبنى إلى جانب الإيجار المناسب له، وممارسات المعاملات، والظروف الاقتصادية السائدة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. فقد أوردت المحكمة عوامل تتجاوز مقارنة المتاجر المجاورة، موجهة الانتباه إلى تقييم إيجاري مبني على أساس منطقي سليم للمبنى الموضوع بدلاً من مجرد مقارنة مع المتاجر المجاورة. وفقًا لمصطلحات قسم « Foundations» في هذا العدد، فإن مقارنة المحلات المجاورة هي مجموعة شروط ضيقة جدًا بالنسبة للسؤال المطروح: فهي تقتصر على الموقع بينما تتجاهل الخصائص التي تميز العقار موضوع التقييم، وبالتالي فإن الرقم الناتج يقدّر الكمية الخاطئة. يخلق هذا القرار طلبًا مباشرًا على أدلة تقييم الإيجار المنطقية في النزاعات الكورية المتعلقة بإيجارات العقارات التجارية، وهو مجال ولّد فيه علاوات بهذا الحجم على المحك بشكل روتيني.

المصدر --- Korean, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Kyunghyang Shinmun, \textenglish}https://www.khan.co.kr/article/202608301445001{/

ملاحظة بشأن الاقتباس. لم يكن رقم القضية الخاص بهذا القرار قد تم تحديده حتى وقت طباع هذا النص، ويُشار إليه هنا بالاسم المحكمة، الدائرة، التاريخ، وموضوع القضية فقط. وينبغي الحصول على الرقم من التقرير الرسمي قبل الاعتماد على هذا القرار.

التأمين ضد الحريق: القيمة الفعلية هي المعيار الافتراضي: .2024Da301832 في 14 أغسطس 2025، قضت المحكمة العليا بأن مقياس الخسارة الناجمة عن الحريق هو القيمة الفعلية --- أي القيمة المستهلكة بموجب المادة 676(1) من القانون التجاري --- ما لم تنص وثيقة التأمين على خلاف ذلك، وأن بند ملحق «تكلفة الاستبدال» الذي يشترط الإخطار بالإصلاح في غضون 180 يومًا يُعد سببًا لفقدان الحق، وبالتالي فهو شرط جوهري يجب على شركة التأمين توضيحه. تم نقض الحكم وإعادة القضية إلى المحكمة الأدنى. لم تكن الآلات عقارًا، لكن القاعدة المتعلقة بشروط الملحق التي يجب على شركة التأمين توضيحها تنطبق تمامًا على المباني.

Source --- 2024Da301832 (الكورية): https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML.

اليابان --- ضوء الشمس، عيب، وشراء قسري

محكمة مقاطعة سينداي، 26 سبتمبر 2025. فرع بنك يبلغ ارتفاعه 23.8 مترًا، يقع في منطقة سكنية ولكن خارج منطقة تنظيم التظليل، حجب أشعة شمس الانقلاب الشتوي لأكثر من خمس ساعات. ورأت المحكمة أن هذا التداخل يعد فعلًا غير مشروع يتجاوز حدود التسامح

على الرغم من الامتثال الكامل للقانون، وحكمت لـ ¥بمبلغ 670,000 و¥550,000 --- 1¥.22 مليون إجمالاً --- مقابل مطالبات تبلغ حوالي 4¥.59 مليون و¥65.1 مليون. لا يقسم المصدر المطالبات أو التعويضات إلى بنود، لذا فهو لا يذكر ما إذا كان قد تم السماح بأي انخفاض في قيمة الأرض. ملاحظة: مستمد من تعليقات الممارسين والصحافة المتخصصة.

Source --- محكمة مقاطعة سينداي، ريوا 6 (وا) رقم 115 (باللغة اليابانية): https://ezaki-law.com/archives/3771.

المحكمة العليا، الدائرة الثانية للطعون البسيطة، 28 أغسطس 2026 --- حصة الملكية المشتركة لا تكون موضوعاً لطلب شراء المبنى. عندما يقع مبنى على أرض مستأجرة، لا يمكن لمشتري ذلك المبنى استخدامه بحرية دون موافقة مالك الأرض على التنازل عن حق الانتفاع، وتستجيب المادة 14 من قانون إيجارات الأراضي والمباني لهذه الصعوبة بالسماح للمشتري، في حالة ، أن يطالب مالك الأرض بشراء المبنى بقيمته السوقية (□□). وكانت شركة عقارية في طوكيو قد اشترت حصة غير مقسمة --- وفقًا للتقرير، حصة تبلغ ثلاثة أرباع الحصة، وهو أمر غير مؤكد --- من مبنى في حي أداتشي بطوكيو، من ورثة المالك المتوفى. ورفض مالك الأرض، شركة «توبو للسكك الحديدية»، الموافقة، وطالبت الشركة بشراء الحصة، وفقًا للتقرير، مقابل ما يقارب 27¥ مليون (غير مؤكد).

وقد قضت الدائرة الثانية للمحاكم الصغيرة، برئاسة القاضي أوجيما ،J لأول مرة بأن المادة 14 لا تشمل الحصص الكسرية. وإقرار المطالبة سيجبر مالك الأرض على دفع مبلغ نقدي لم يطلبه، في حين سيبقيه مقيداً بالملكية المشتركة مع المساهمين الباقين و غير قادر على التصرف في المبنى بحرية. والطريق المتاح للمشتري لاسترداد استثماره هو رفع دعوى لتقسيم العقار المشترك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. ويُعد هذا القرار مهمًّا لأنه يلغي الحد الأدنى للتقييم. والممارسة التي يتناولها القرار --- وهي اقتناء الحصص الجزئية فقط في المباني القديمة المؤجرة التي تخرج عن نطاق الميراث المقسّم --- آخذة في الانتشار، وكان المشتري الذي يمكنه الاستناد إلى المادة 14 يمتلك ما يشبه خيار بيع بالسوقية ضد مالك الأرض. وبدون ذلك، يجب تقييم الحصة الجزئية على أساس ما هي عليه الآن: حصة أقلية غير سائلة في مبنى مملوك ملكية مشتركة على أرض محتفظ بها بموجب عقد إيجار رفض مالك الأرض التنازل عنه، ولا يمكن تحويلها إلا من خلال التقسيم. والخصم بسبب انعدام السيطرة وانعدام القابلية للتداول ليس مجرد تعديل اختياري على تلك الحقائق؛ بل هو جوهر التقييم.

المصدر --- Japanese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: Kitanippon Shimbun (webun.jp), \textenglish{https://webun.jp/articles/-/1082875}

محكمة طوكيو المحلية، 17 يونيو 2026 --- مبدأ التناسب في تحديد تعويضات العيوب. مجمع سكني مكون من أربعة مبانٍ يضم 705 وحدة تم الانتهاء من بنائه في عام 2007 في حي تسوزوكي، يوكوهاما، حيث تبين أن أعمدة الأساسات لم تصل إلى الطبقة الحاملة: وقد اكتُشف ميل في أحد المباني في عام 2014، وتكشفت تزوير بيانات دق الأعمدة في عام 2015. تم هدم المجمع بأكمله وإعادة بنائه. ورفعت شركة التطوير العقاري «ميتسوي فودوسان ريزيدنشال» دعوى قضائية ضد المقاولين --- شركة «سوميتومو ميتسوي للإنشاءات»، وشركة «هيتاشي هاي-تك»، وشركة «أساهي كاسي لمواد البناء» --- بمبلغ يقارب 5.¥50 billion. ورأت المحكمة أن العيب أضر بالسلامة الأساسية للمبنى و أقرت بالمسؤولية المشتركة عن الضرر، لكنها حكمت بتعويض قدره حوالي 3.1 billion ،(□□13□)¥ على أساس أن إعادة البناء الكاملة تجاوزت ما كان يتطلبه العيب . وأشارت الشركة المطورة المدعية إلى أنها ستستأنف الحكم.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تبلغ قيمة التعويض حوالي ثلاثة في المائة من المبلغ المطالب به، وكما تصفها التقارير الصحفية، فإن الفجوة تتعلق بمقدار التعويض وليس بالمسؤولية: فقد ثبتت المسؤولية، و ما ورد أن المحكمة رفضت قبوله هو مقدار الخسارة. وتعد هذه القضية أوضح مثال حديث على أن إثبات وجود عيب لا يعني بالضرورة أن العلاج الأكثر شمولاً هو العلاج الذي يستحق التعويض، وأن مدى معقولية العلاج المختار مقابل الضرر الذي تم تكبده فعلياً هو مسألة تحدد أدلة التقييم الخبيرة نتيجتها. وينبغي للمُقيّمين المكلفين بتقييم أضرار العيوب أن يتوقعوا أن يُسألوا ليس عن تكلفة الإصلاح، بل عما إذا كان الإصلاح متناسبًا مع الضرر --- وقد صاغت التعليقات على هذا الحكم المسألة على وجه الدقة على أنها ما إذا كان إعادة بناء كل مبنى ضروريًا على الإطلاق.

المصدر --- Japanese, قُرئ بترجمة آلية؛ احتُفظ بالأصل للطبعات المترجمة: صحيفة نيهون كيزاي شيمبون؛ وإشعار المطور المدعي نفسه المؤرخ في 17 يونيو 2026، ميتسوي فودوسان ريزيدنشال, \textenglish{https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/}

تايوان --- المكان الموصوم، بسعر

ثلاثة أحكام صادرة عام 2026 على الموقع xiongzhai . تواصل المحاكم التايوانية تحديد الأرقام المتعلقة بالوصمة المرتبطة بالمسكن الذي وقعت فيه حالة وفاة. في قرار صادر عن محكمة بينغتونغ بتاريخ 20 أغسطس 2026، توصل مُقيّم عيّنته المحكمة، بناءً على مقارنة و نهج الدخل، إلى خسارة قدرها$ 1,460,462 دولار تايواني مقابل$ 5.1 مليون دولار تايواني المطالب بها، وأقر بمسؤولية المستأجر

وورثته ضمن التركة. وفي قضية ثانية تم الإبلاغ عنها في الشهر نفسه، قدر المُقيّمين القيمة بمبلغ $ 10,563,314 دولار تايواني قبل ذلك و$ 8,296,427 دولار تايواني بعد ذلك --- بفارق 46.21 في المائة،$ 2,266,887 دولار تايواني --- وأُمر المستأجر بدفع هذا المبلغ بالإضافة إلى$ 100,000 دولار تايواني كرسوم بموجب عقد الإيجار. وقضت محكمة تاينان (114 Su 158) بأن الورثة ووكيل التأجير مسؤولون بشكل مشترك عن مبلغ يبلغ حوالي $ 11.2 مليون دولار تايواني. ملاحظة: جميع القضايا الثلاث مأخوذة من الصحافة؛ وقد رفضت قاعدة بيانات المشروع كل طلبات الاطلاع ولم يتم الاطلاع على أي نص.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. لا توجد ولاية قضائية في هذا الاستطلاع تُقيّم الوصمة النفسية بشكل روتيني مثل تايوان، ونسبة الـ 21 في المائة هي النوع من الأرقام التي يُطلب من المُقيّم في أي مكان آخر تقديمها ولا يستطيع إثباتها. وهو مدعوم هنا بتقييم المُقيّمين المعينين من قبل المحكمة للمسكن المحدد قبل الترميم وبعده، وهي الطريقة الوحيدة التي تصمد أمام الاستجواب في هذا الشأن في أي مكان.

Source --- قرار بينغتونغ، أخبار ياهو تايوان (بالصينية): https://tw.news.yahoo.com/؛ القرار الثاني، *China Times* (بالصينية): https://www.chinat imes.com/realtimenews/20260820000965-260402؛ تاينان 114 Su 158، مذكرة للممارسين (بالصينية): https://www.cdlaw.com.tw/mod ules/news/.

حالة التغطية والإكمال

هذه الدفعة الأولية من البيانات غير مكتملة، وتفضل الإدارة الإشارة إلى ذلك بدلاً من تضخيمها. وقد تم التحقق من صحة البيانات المتعلقة باليابان، وتايوان، وكوريا الجنوبية. ومن الجدير بالذكر توضيح الكيفية التي تم التوصل بها إلى هذه النتائج.

كان البحث بلغة الولاية القضائية --- بدلاً من اللغة الإنجليزية --- عاملاً حاسماً بالنسبة لتايوان واليابان، وهو السبب وراء وجود تلك الأقسام . أنظمة البحث عن الأحكام في تايوان وكوريا الجنوبية هي واجهات استعلام تعتمد على النماذج، ولا يتم فهرسة صفحات نتائجها بواسطة محركات البحث، لذا تم تحديد الأحكام الصادرة في الفترة الحالية أولاً من خلال تقارير الصحافة و الممارسين القانونيين؛ ثم تمت قراءة الأحكام الكورية في النصوص الرسمية على موقع law.go.kr، الذي تشير إليه ملاحظات المصادر، أما قرارات المحكمة العليا اليابانية على موقع courts.go.jp. أما البنود التي لا تزال تستند إلى تقارير الصحافة أو الممارسين القانونيين وحدها، فقد تم الإشارة إلى ذلك في مكان ظهورها.

تعد تايوان الحالة التي يمكن التعامل معها بسهولة، وهي الأولوية التالية للوزارة. ويقوم «اليوان القضائي» بتشغيل خدمة البيانات المفتوحة للأحكام القضائية التي تستجيب للاستفسارات البرمجية، شريطة التسجيل وضمن فترة خدمة يومية محدودة. ومن المقرر في الجزء التالي استرجاع قرارات التعويض عن نزع الملكية الصادرة بموجب المادة 115 من قانون minguo (2026) من خلال تلك الخدمة.

- **كوريا الجنوبية --- نظام التعويضات بحد ذاته**. أربعة أحكام صادرة عن المحكمة العليا بشأن التعويضات بموجب «قانون الاستحواذ على الأراضي والتعويض عنها من أجل مشاريع الأشغال العامة» تفتتح هذه الحلقة، تليها الأحكام المتعلقة بالضرائب و الإيجارات التجارية. ما لم يتم تناوله هو آلية النظام ذاتها --- الرقم الذي يتم تحديده من خلال المُقيّمين الذين يعملون انطلاقًا من سعر الأرض المعلن عامةً مع تعديله وفقًا للموقع والشكل والبيئة والاستخدام --- وهو ما يستحق معالجة منفصلة.

تم تحديد العناصر التالية من مواد المحرر و تم تضمينها دون التحقق منها؛ ويُذكر كل عنصر في سطر واحد فقط.

- **كوريا الجنوبية**: قرار صادر عن المحكمة الدستورية يؤيد قاعدة «السعر الوحيد للعرض» التي تطبقها شركات الوساطة العقارية.
- **كوريا الجنوبية**: قرار صادر عن المحكمة العليا في يوليو 2026 بشأن مسؤولية شركة الوساطة العقارية تجاه المقرض فيما يتعلق بالتحقق من ترتيب «jeonse» (عقد إيجار بمبلغ إيداع مقطوع).
- **كوريا الجنوبية**: قرار صادر عن المحكمة العليا في أغسطس 2026 يستثني العقارات المخصصة لرعاية الوالدين من حق الوارث الإلزامي.

قضايا قضائية حديثة في أستراليا ونيوزيلندا

قرارات قضائية حديثة • *The Valuation Engineer*

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

DOI: 10.67330/8bw7nf11

تنبيه إلى القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهَّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.



تم تحديد وتظليل المناطق القضائية التي شملها الاستطلاع في هذه الحلقة.

النطاق والمصادر

هذه هي الدفعة الأساسية الخاصة بأوقيانوسيا. وفي حين أن استطلاعات الرأي الخاصة بالولايات المتحدة وأوروبا وأمريكا اللاتينية قد بدأت في المجلد 1، العدد 1 ويتم تحديثها كل ثلاثة أشهر، فإن أستراليا ونيوزيلندا تنضمان إلى القسم مع هذا العدد. وبالتالي، فإن الدفعة الأساسية تمتد إلى ما قبل أكثر من ربع سنة: فهي تغطي القرارات ذات الأهمية العملية المستمرة الصادرة حتى الربع الثالث من عام 2026، وليس فقط تلك الصادرة منذ الدفعة السابقة. وستكون الدفعات اللاحقة الخاصة بأوقيانوسيا عبارة عن تحديثات ربع سنوية.

يتمحور السياق الرئيسي لهذه الحلقة حول التعويض عن المصادرة الإجبارية --- أي استيلاء الدولة على العقارات الخاصة، وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية باسم «حق الامتلاك العام» أو «المصادرة». ويظهر سياقان آخران ويتم الإشارة إليهما عند ظهورهما: التقييم القانوني لأغراض الضرائب العقارية المحلية، والنزاعات المتعلقة بحق الحيازة والإفصاح في البنود المتعلقة بنيوزيلندا. يبدأ كل قسم خاص بدولة ما بتحديد سياقها الخاص؛ ولا ينبغي الافتراض أن أي بيان صادر في سياق ما ينطبق في سياق آخر.

المصادر الأولية هي معهد المعلومات القانونية الأسترالي-الأسيوي (austlii.edu.au) ومعهد المعلومات القانونية النيوزيلندي (nzlii.org)؛ وقواعد بيانات الأحكام المنشورة الصادرة عن محكمة الأراضي و البيئة في نيو ساوث ويلز (lec.nsw.gov.au)، ومحكمة الأراضي ومحكمة استئناف الأراضي في كوينزلاند (queenslandjudgments.com.au)، و المحكمة المدنية والإدارية في فيكتوريا؛ وبالنسبة لنيوزيلندا، قرارات محكمة تقييم الأراضي التي تنشرها وزارة العدل (justice.govt.nz) إلى جانب قاعدة بيانات المشروع للأحكام الصادرة عن المحاكم العليا . تُستخدم التعليقات الثانوية المستمدة من الممارسات المهنية في أستراليا ونيوزيلندا لتحديد القرارات، ولكن ليس كمرجع لمحتواها.

تمت قراءة كل قرار تم اعتباره مرجعاً هنا باللغة الإنجليزية، وهي لغة المحاكم في كلتا الولايتين القضائيتين اللتين شملهما الاستطلاع؛ أما قضية مزرعة الطاقة الشمسية في كوينزلاند، الواردة أدناه على أنها محددة الهوية وليس تم التحقق منها، فهي تستند إلى تقارير ثانوية ولم تتم قراءتها. لم يتم استخدام أي ترجمة آلية، لذا لم يتم تضمين أي آلية لتحديد مصدر الترجمة هنا؛ وتشرح الأجزاء المتعلقة بجنوب وجنوب شرق وشرق آسيا و الشرق الأوسط & وشمال إفريقيا في هذا العدد تلك الآلية وتستخدمها. وعندما تظهر ملاحظة «**المصدر**» أدناه، فإنها تشير إلى التعليق باللغة الإنجليزية الذي تم الرجوع إليه بشأن هذا البند.

يجب التحقق من صحة الاستشهادات القضائية الواردة في هذا النص بمقارنتها بالتقرير الرسمي الصادر عن المحكمة قبل الاعتماد عليها في الممارسة العملية أو لنشرها لاحقًا.

Condemnation and Domain, Eminent Expropriation,

reasonably and stigma, influence, project severance, parcel, larger compensation, Just condemnation. inverse Including use. future probable

يتم الإبلاغ عن أستراليا ونيوزيلندا معًا. وكلا البلدين يعتمدان أنظمة تعويض قائمة على القانون العام مع وجود قانون تشريعي متطور، ويتم تصنيف قراراتهما الصادرة خلال تلك الفترة وفقًا للغرض الذي يخدمه كل منها. المبالغ المذكورة بالدولار هي بالدولار الأسترالي ما لم يُشار إلى أنها بالدولار النيوزيلندي ($).

أستراليا

تتناول المواد الأسترالية الواردة في هذا القسم من «» التعويضات المتعلقة بالمصادرة الإجبارية للأراضي. (وهناك مسألة أسترالية أخرى --- وهي مسألة التقييم القانوني لمزارع الطاقة الشمسية في كوينزلاند --- تم تسجيلها في نهاية القسم الخاص بنيوزيلندا وتم الإشارة إليها هناك.)

NSWLEC [2026] ***Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW*** **22 (القاضي دوغان).** بعد إعادة القضية --- وهو ما يُعرف في الممارسة الأمريكية بـ«الإحالة» --- من محكمة الاستئناف في نيو ساوث ويلز ([2024] NSWCA 292؛ (2024) 233 NSWLR 116، 9 ديسمبر 2024)، أعادت محكمة الأراضي والبيئة تحديد التعويض عن الأراضي الواقعة على طريق لودنهام التي تم الاستيلاء عليها من أجل إنشاء الطريق السريع M12، ومنحت مبلغ 78.$38,353,979، مع الفوائد، مقابل قرار أصلي بمبلغ يبلغ حوالي 75.$9 مليون.

تعود هذه المسألة القانونية إلى محكمة الاستئناف، التي قضت في ديسمبر 2024 بأنه يجب تجاهل تأثير «الغرض العام» على القيمة بموجب قانون الأصول غير المكتسبة (نيو ساوث ويلز) لعام *Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991* --- استثناء المخطط، وهو ما يُعرف في المصطلحات الأمريكية بقاعدة «تأثير المشروع» أو «نطاق المشروع» --- يجب أن يكون مرتبطًا بالوظيفة القانونية للسلطة المُستحوذة --- وهي في هذه الحالة إنشاء وتشغيل وصيانة الطريق السريع M12 على وجه التحديد، وليس برنامج البنية التحتية لغرب سيدني ككل --- وعلى هذا الأساس، ألغت القرار الأصلي وأحالت القضية. عند إعادة النظر (10 مارس 2026)، طبق القاضي دوغان هذا الحكم؛ وبشأن السببية، وجدت المحكمة أن مطار غرب سيدني ، وليس مشروع M12، هو الذي تسبب في إعادة تصنيف المنطقة بموجب أداة التخطيط الخاصة بـ«أيروتروبوليس»، وبالتالي تم تقييم الأرض وفقًا لتصنيف «منطقة المشاريع» الساري في تاريخ الاستحواذ بدلاً من خصم قيمتها وفقًا لتصنيف «المنطقة الريفية».

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تُعد هذه الحالة مثالاً عمليًّا على التمييز بين تأثير المشروع على القيمة وتأثير برنامج إقليمي أوسع نطاقًا على القيمة. وعندما يُطلب من المُقيّمين تجاهل «المشروع»، فإن نطاق «المشروع» يُعد مسألة واقعية تترتب عليها عواقب كبيرة جدًا على التقييم --- تبلغ هنا تقريبًا أربعة أضعاف. وينبغي أن يذكر تقرير المُقيّمين الغرض العام الذي تم تجاهله وعلى أي أساس، بدلاً من التعامل مع هذا التجاهل على أنه تعديل واحد غير مُفصَّل.

مصدر --- لاندر & روجرز، حول تفسير محكمة الاستئناف لمفهوم «الغرض العام»، وكولين بيغرز & بيسلي، حول قرار إعادة القضية (تعليق؛ يُقرأ باللغة الإنجليزية): https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-c

ourt-of-appeal
https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12
. -motorway-acquisition

3. *Clark v Sunshine Coast Regional Council* [2025] QLC 32؛ [2026] QLAC حددت محكمة الأراضي (17 ديسمبر 2025) قيمة الأرض بمبلغ 5,800,000$ مع 50.$73,192 تعويض عن الإزعاج (في الولايات المتحدة، مدفوعات إعادة التوطين) على عقار محسن لنمط الحياة، مقابل مطالبة بقيمة 11,250,000$ مبنية بناءً على طريقة التجميع وحجة «القيمة الخاصة العكسية»؛ وكان المُقيّمين التابعين للمدعى عليه قد قدروا القيمة بـ 6,000,000$، وتم تفضيل المقارنة المباشرة. ولم تجد محكمة الاستئناف العقارية (22 أبريل 2026) أي خطأ في رفض طريقة الجمع، وقررت أن مبدأ «التقدير المتساهل» لا ينطبق إلا بين نتيجتين متساويتين في المعقولية --- فهو ليس ميزانًا يميل لصالح المالك كلما اختلفت الأرقام. وأمر قرار آخر ([2026] QLC 2) بسداد مبلغ 01.329,422 $من سلفة دُفعت زائدة عن مبلغ التعويض الممنوح، مع الفائدة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. إن محكمة الاستئناف التي تنظر في قرار التعويض لن تستبدل تقييمها الخاص ما لم يُثبت وجود خطأ في استدلال القاضي الابتدائي؛ ولذلك فإن مهمة المُقيّمين في الدرجة الأولى هي المرحلة التي تُحسم فيها القضية.

العام القضائي لمحكمة الأراضي والبيئة. تُعد قرارات التعويض الصادرة في نيو ساوث ويلز للفترة 2025-2026 أغنى مجموعة منفردة من السوابق القضائية المتعلقة بسلطة نزع الملكية بموجب القانون العام في هذا الدراسة الاستقصائية، وتدور جميعها تقريبًا حول سؤال واحد: ماذا كان سيصبح تصنيف الأرض لولا الغرض العام؟

التقسيم الأساسي كقضية شاملة: Wenkart، *Tallawong Ridge*، UPG 72. في قضية *Wenkart v Blacktown City Council (No 2)* [2025] NSWLEC 138 رفضت المحكمة، بصفتها خبير تقييم قضائي، التقسيم إلى «أراضٍ قابلة للتطوير/غير قابلة للتطوير» واعتمدت نهجًا قائمًا على التصنيف الزوني --- 12,594 m^2 من الأراضي السكنية بسعر 480/m^2 و6.19,702 m^2 من الأراضي المحمية بسعر 150$، مطروحًا منها خمسة بالمائة في بند واحد --- مما يعطي 50.$8,550,485 والتعويض قدره 8,644,370$ مقابل تقييم المُقيّم العام 97.$5,136,696. في *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163، اتفق الطرفان على الأرقام حسب السيناريو --- 3,682,500$ إذا كانت ريفية، و12,717,000$ إذا كانت سكنية --- ووجدت المحكمة أنه، بغض النظر عن الغرض العام، كانت الأرض ستُعتبر سكنية. في قضية UPG 72 [2025] NSWLEC 29، كان الحكم عكس ذلك: كان الغرض العام هو قناة تصريف وموطن للضفادع، وتبين أن التصنيف الأساسي للمنطقة هو «الحفظ» مع حوالي 500 m^2 من الأراضي السكنية، وكان المبلغ الممنوح 20.$1,235,521 أقل من 44.$2,494,984 الذي عُرض --- ومع ذلك تحمل المجلس المصاريف ([2025] NSWLEC 77).

السببية، في كلا الاتجاهين: Telado، Nicolaou، *Roberts Jones*. *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 منحت 65.54,315,085 $ و 65.146,815,085 $ لموقعين مكتبيين في سيدني مقابل عروض بقيمة 6.49 مليون و 1.128 مليون $، معتردةً أن لولا وجود شركة «مترو ويست» (Metro West)، وبالتالي لا ينبغي تجاهلها. Nicolaou [2025] قبلت NSWLEC 56 السعر المتفق عليه 950/m^2 والقيمة السوقية 27,000,000 $ لكنها رفضت المطالبة بانخفاض قيمة الباقي نتيجة إعادة تخطيط المنطقة، باعتبار أن ذلك لم يكن ناجمًا عن الغرض العام، ورفضت اعتبار رسوم الدمغة وتكاليف التمويل كتعويض عن الإزعاج. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108، بشأن قرار المُقيّم العام بـ 74,670,732 $، أجرت مقارنة قبل وبعد في 265 $ و 64.240 $ لكل متر مربع، وقررت أن موقع ممر النقل لم يكن ناجمًا عن الغرض العام. في كل حالة، كانت مهمة المُقيّم هي تحديد التغيرات في السوق التي تعزى إلى المخطط وتلك التي لا تعزى إليه، وقد رسمت المحكمة الحدود الفاصلة على أساس كل حالة على حدة.

القيمة الخاصة لم يتم إثباتها، وممر للمشاة على الرابط 20,000 $ بقيمة. *Eddie Arnott v Sydney Metro (No 4)* [2025] NSWLEC 103: محل تجاري مملوك على أساس نظام الطبقات (strata)، تم المطالبة بتعويض عنه بمبلغ 6 million $ إلى 4.7 million $ بما في ذلك قيمة خاصة تصل إلى 4,501,000 $ مقابل الاستخدام المشترك مع العقارات الأخرى المملوكة للمالك؛ وكانت الأدلة «في أحسن الأحوال، غير حاسمة»، وبلغ التعويض 1,102,000 $ مقابل الدخل المُرسمل للمشتري البالغ 890,000 $. *Owners of Strata Plan 67754 v Sydney Metro* [2026] NSWLEC 99: حق مرور منتهي المطالبة به بمبلغ 11,550,000 $ بناءً على تقييم قبل وبعد، وقد اعتُبر أنه أدخل الغرض العام في الحساب بشكل غير مسموح به؛ وكانت السوقية رمزية عند 20,000 $، بإجمالي 10.162,124 $ مع الإزعاج.

كوينزلاند --- المستوطنات ليست عقارات قابلة للمقارنة. في قضية " B DZY" [2026] QLC 10، تم تقييم قطعة أرض سكنية بمبلغ 520,000$ مع 19.$29,193 كتعويض عن الإزعاج، وتم رفض استخدام مقدم الطلب للتسويات الخاصة بسلطة البناء كعقارات موضوعة للمقارنة لأن تلك الأرقام تضمنت تعويضات عن الإزعاج ولم تكن مبيعات سوقية. Robke [2025] حددت محكمة QLC 3 مبلغ 86.$978,527 لمطالبة مبنية بشكل شبه كامل على بنود التعويض عن الاضطراب، والتي تم قبولها أو رفضها واحدة تلو الأخرى --- تم رفض مبلغ 220,736 $عن بند واحد، ومبلغ 23.8,158 $من أتعاب المحامين لأن هذه النفقات أُنفقت في محاولة وقف الاستعادة، وليس في إعداد المطالبة.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تذكر محكمة نيو ساوث ويلز مسألة تقسيم المناطق الأساسية بشكل أوضح من أي سلطة قضائية أخرى في هذا الاستطلاع، وتجيب عليها بتقييم خاص بها. فالمثمن الذي يمثل أمامها لا يقدم رأيًا لتقبله المحكمة أو رفضه؛ بل ستبني المحكمة رقمها الخاص انطلاقًا من المكونات، وهذه المكونات هي ما يجب أن توفره الأدلة. قضية « UPG 72» هي القضية التي يجب عرضها على العميل الذي يعتقد أن مطالبة التعويض لا يمكن أن تقل عن العرض المقدم. وتعاملها مع مسألة التكاليف --- حيث دفع المجلس التكاليف على الرغم من أن مبلغ التعويض كان أقل من عرضه --- يعكس المبدأ القائل بأن الحق القانوني في التعويض يجب ألا يتآكل بسبب أمر بتحمل التكاليف لصالح الخصم، وهو ما يؤثر على حساب المخاطر الذي يجب على خبير التقييم التابع للمدعي أن يشرحه للعميل الذي كلفه بالمهمة.

Source --- جميعها مقتبسة من النصوص الرسمية في قاعدة بيانات السوابق القضائية لنيو ساوث ويلز و أحكام كوينزلاند --- وينكارت: https://www.case law.nsw.gov.au/decision/19add5532f0107b665b9382d؛ تالاونغ ريدج: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2 Telado: ؛https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ee7b66c3508afc0814679 :72 UPG ؛29a77599f0d9bd662016 https://www.caselaw.nsw.gov.au/decis Nicolaou: ;https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/196a8b185e74d6eff3d5b54e ;https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1a021e580bcaeed0662785cf :Roberts Jones ;ion/19739fc2e25fb19ad66ef7cc https://www.caselaw. :67754 SP ;https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993c9b4c823e7f19ae11277 :Eddie Arnott https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cd :Goldmate (remitter) ;nsw.gov.au/decision/19fee1cc2e5dd81bc257bb98 https://www.queensland و https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/32 Clark: ;01c994d69705c443da8a Robke: ;https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2026/10 B: DZY ;judgments.com.au/caselaw/qlac/2026/3 .https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/3

نيوزيلندا

ملاحظة بشأن التغطية. كانت قواعد بيانات الأحكام القضائية النيوزيلندية، وقرارات محكمة تقييم الأراضي، وصفحات البحث الخاصة بالمحاكم نفسها غير متاحة خلال الجولة الأولى من عملية التحقق التي أجراها هذا القسم، وكذلك الحال بالنسبة لمحاكم ولاية فيكتوريا، وغرب أستراليا، وجنوب أستراليا، والكومنولث؛ أما المواد الأسترالية المذكورة أعلاه فتقتصر على نيو ساوث ويلز و كوينزلاند فقط. وقد نشر الموقع الخاص بالمحاكم منذ ذلك الحين حكم محكمة الاستئناف في قضية «*Liow v Martelli*»، والذي تمت قراءته؛ ولم يتسن الوصول إلى نص «قانون الأشغال العامة»، والبيان القانوني الوارد أدناه مستمد من المعرفة العملية التي تمتلكها الإدارة بشأنه.

تتنوع قضايا «نيوزيلندا» () بين سياقات مختلفة، وقد تم تمييزها وفقًا لذلك: التعويض بموجب قانون الأشغال العامة، والموافقة على التعديلات في إطار نظام الإيجار المتبادل، ودعوى الاحتيال المتعلقة بالإفصاح من جانب البائع (قضية *Wang v Vanifatova* ، المدرجة أدناه تحت بند التعويضات عن العقود الخاصة)، وإصلاح مسار الاستحواذ. كما تم تسجيل قضية واحدة تتعلق بالتقييم القانوني في ولاية كوينزلاند (أستراليا) في نهاية هذا القسم.

التعويضات بموجب قانون الأشغال العامة --- مبادئ التقييم. إن المبدأ الأساسي الذي يحكم الأراضي المصادرة بموجب قانون الأشغال العامة (*Public Works Act 1981*) هو أن القيمة هي المبلغ المتوقع أن تُحققها الأرض في حال بيعها في السوق المفتوحة من قبل بائع راغب إلى مشترٍ راغب ، مع شرطين راسخين: بموجب المادة 65، فإن الأرض التي لا يوجد لها طلب عام أو سوق، والتي تُستخدم لغرض خاص، يجوز تقييمها على أساس التكلفة المعقولة لإعادة إنشائها بشكل مكافئ (التعويض على أساس تكلفة استبدال العقار بمنشأة مكافئة --- وهو ما يعادل نهج التكلفة)، وأي زيادة أو نقصان في القيمة ناجم عن احتمال تنفيذ العمل العام لا يُؤخذ في الاعتبار . تقوم محكمة تقييم الأراضي، المنشأة بموجب قانون تقييم الأراضي لعام 1992 (*Land Valuation Proceedings Act 1948*) ، بالبت في الاعتراضات على كل من التعويضات بموجب قانون الأشغال العامة وتقييمات الضرائب العقارية (القيم المُقدَّرة المستخدمة للضرائب العقارية المحلية --- «الضرائب» --- في أنظمة الكومنولث؛ وليست التصنيفات الائتمانية).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. وبموجب أحكام ولاية نيو ساوث ويلز التي تم تفسيرها في قضية « Goldmate» ، فإن نطاق الأعمال التي تم تجاهلها هو مسألة لها آثار مباشرة على التقييم، وينبغي أن يذكر التقرير ما تم تجاهله وعلى أي أساس.

***Liow v Martelli* [2026] NZCA 101 (16 أبريل 2026).** رفضت محكمة الاستئناف المعيار الوارد في قضية "*Smallfield v Brown* " (1991) ، والذي كان يحكم، لأكثر من ثلاثة عقود، الموافقة على التعديلات في سندات الملكية المشتركة --- وهي صيغة حيازة نيوزيلندية يحتفظ فيها الملاك بحق الملكية المطلقة للأرض الأساسية بشكل مشترك و يتم الاحتفاظ بكل مسكن بموجب عقد إيجار ممنوح من قبل المالكين المشتركين. وبموجب قضية Smallfield ، لا يمكن اعتبار الرفض غير معقول إلا إذا كانت الفائدة التي تعود على الطرف الذي يسعى إلى التغيير جوهرية، ولم يتسبب التعديل في أكثر من ضرر طفيف للجار. وكان المدعى عليهم قد طلبوا الموافقة على توسعة من طابق واحد، ومسبحًا تحت الأرض، و شرفة متصلة؛ لكن المدعين، وهم جيرانهم في نفس عقد الإيجار المتبادل ، رفضوا ذلك. وأيدت محكمة الاستئناف ورفضت الاستئناف، وقضت محكمة الاستئناف بأن قضية « Smallfield » خاطئة من الناحية القانونية: فصياغة بند التعديلات لا تتضمن تلك القيود، و هذه القيود غير مناسبة لسياقها والغرض منها. وأصبح المعيار الآن هو تقييم المعقولية في سياقها، بموازنة الفائدة التي تعود على مقدم الطلب مقابل الضرر الفعلي الذي يلحق بالمعترض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُذكر عادةً أن نيوزيلندا تضم عددًا كبيرًا جدًّا من سندات الملكية القائمة على نظام الإيجار المتبادل، لا سيما في أوكلاند، حيث يُشار عادةً إلى أن قيمتها قد انخفضت بسبب صعوبة الحصول على الموافقة على التعديل أو التوسيع. Smallfield كان هذا جزءًا جوهريًّا من تلك الصعوبة: فقد يرفض الجار بمجرد إثبات وجود ضرر يتجاوز الحد التافه، وهو عتبة منخفضة. واستبدالها بمعيار التوازن المعقول يزيد من احتمالية المضي قدماً في إجراء تعديل معين، و وبالتالي يؤثر بشكل مباشر على الخصم الذي ينطوي عليه حق الملكية المشتركة مقارنةً بحق الملكية المطلقة المكافئ. يجب على المُقيّمين الذين يطبقون تعديلًا بنسبة مئوية ثابتة لحق الانتفاع بالتأجير المتبادل إعادة النظر في أساس هذا التعديل: فقد تمت معايرة التعديل وفقًا لمعيار قانوني لم يعد موجودًا.

قرارات أخرى تم تحديدها، لم يتم التحقق منها بعد. كما أشارت دراسة استقصائية لـ 2026 دعوى قضائية متعلقة بالعقارات في نيوزيلندا إلى *Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd* [2026] NZHC 852 ، بشأن الانتصاف من عدم الالتزام بموعد تجديد عقد الإيجار التجاري بموجب المادتين 261 و264 من قانون الملكية ، حيث تم تجديد عقد الإيجار ولكن تمت إعادة تقييم الإيجار بأثر رجعي بحيث لم يستفد المستأجر من الإشعار المتأخر؛ *Reid v Omana North Ltd* [2026] NZHC 92 ، بشأن مطالبات التعويض والاستعداد للتسوية؛ و *Estate of Ruru v Attorney-General* [2026] NZSC 79 ، بشأن استعادة أراضي الغابات التابعة للتاج والتعويض بموجب قانون أصول غابات التاج . يتم ترحيل كل منها للتحقق منها مقابل التقرير الرسمي قبل اعتبارها مرجعًا معتمدًا في هذا القسم.

إصلاح قانون الأشغال العامة. تم الإعلان عن برنامج إصلاحي يهدف إلى استبعاد محكمة البيئة من مسار الاستحواذ على الأراضي للمشاريع ذات الأولوية المحددة، وإدخال حوافز مالية لمالكي الأراضي مقابل الموافقة المبكرة. ويغير الاقتراح المنبر وموقف التفاوض بدلاً من مقدار التعويض.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تقع مدفوعات الحوافز خارج نطاق القيمة السوقية، وينبغي الإبلاغ عنها بشكل منفصل عنها. وينبغي على المُقيّم الذي يُستخدم تقييمه كأساس لتسوية تشمل حوافز أن يوضح بصراحة أن الحافز ليس مكونًا من مكونات السوقية، ولا يُعد دليلاً عليها بالنسبة لعقار آخر.

تم تحديدها ولكن لم يتم التحقق منها: الطابع القانوني للأرض التي تشغلها منشأة لتوليد الطاقة الشمسية. تقرير قانوني صادر في يونيو 2026 تشير إلى أن محكمة الاستئناف في كوينزلاند قد رفضت الطعن في التقييم القانوني لما يوصف بأنه أكبر مزرعة طاقة شمسية في البلاد --- أي أستراليا ---، وأشارت إلى أنه ينبغي تعديل قانون التقييم العقاري (كوينزلاند) لعام *Land Valuation Act 2010* (Qld) لتوضيح معنى مصطلح «الغرض الحضري». وتكتسب هذه المسألة أهمية لأن تصنيف الأرض على أنها حضرية أو غير حضرية يحدد الأساس القانوني لتقدير القيمة بموجب قانون التقييم في كوينزلاند لعام 1988 (*Land Valuation Act 2010*) (Qld) --- قيمة الموقع للأراضي الحضرية، والقيمة غير المُحسَّنة للأراضي الأراضي غير الحضرية --- وقد يكون الفرق بين هذين الأساسين كبيرًا: فالقيمة غير المُحسَّنة تستبعد جميع التحسينات، بما في ذلك تطوير الأراضي، بينما تحتفظ قيمة الموقع بالأعمال غير المرئية في الموقع، لذا فإن قيمة الموقع عادةً ما تكون أعلى.

لم تتمكن الإدارة من التحقق من صحة هذا القرار. فقد رفض «معهد المعلومات القانونية الأسترالي-الأسيوي» الوصول الآلي، بينما تتطلب «خدمة أحكام كوينزلاند» استخدام برنامج عميل مخصص لا تستخدمه هذه الإدارة، كما أن التقرير المنشور في الصحافة القانونية متاح فقط للمشتركين. وبالتالي، فإن اسم القضية والمرجع وتاريخها لا تزال غير مؤكدة، وقد تم تسجيل هذه المسألة هنا كسؤال محدد وليس كمرجع. وهي تتمتع بأولوية قصوى في الجزء التالي، والطريق الواضح هو الرجوع يدويًّا إلى الأحكام المنشورة من قبل محكمة الاستئناف نفسها.

لماذا يستحق الأمر التسجيل حتى لو لم يتم التحقق منه. وهناك سؤال ذو صلة --- وهو ما إذا كان التصنيف القانوني للأرض يتبع تصنيفها التخطيطي أم استخدامها الفعلي --- وقد أثير هذا السؤال في قضية « *Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan*» ، كما

ورد في الجزء الخاص بجنوب آسيا من هذا العدد.

مصادر --- قانون الأشغال العامة لعام 1981، المادة 62 (*Assessment of compensation*) والمادة 65 (الأراضي التي لا يوجد طلب عام عليها)، النص الرسمي الموحد (تمت قراءة المادة 62 باللغة الإنجليزية في القراءة الأولى؛ غير متاح عند النشر): https://www.legislation.govt.nz/act/public/1981/0035/l atest/DLM46358.html ؛ قرارات محكمة تقييم الأراضي: https://www.justice.govt.nz/tribunals/land-and-title/land-valuation-tribuna l/decisions/ . بالنسبة لحكم صادر بموجب القانون، *Edwards v Minister for Land Information* (29 نوفمبر 2024) سمح بتعويض إجمالي قدره $ 296,960 نيوزيلندي عن الأراضي المصادرة والتأثير الضار (في الولايات المتحدة، تعويضات الفصل أو الأضرار التي لحقت بالجزء المتبقي) على الأراضي المتبقية .

Taxation

estate property, utility and special-purpose use, best and highest against use current appeals, assessment valorem Ad valuation. conservation-easement and tax, gift and

[2026] NSWCA 30، 17 مارس 2026. وقد رفضت محكمة الاستئناف الاستئناف المقدم من «المثمن العام» بشأن ثماني حالات لإعادة تحديد قيمة الأراضي في ستراثفيلد ([2025] NSWLEC 104): إن إعطاء وزن متساوٍ لجميع عمليات المقارنة مع العقارات الموضوعة، واعتماد معدل يقع بين الوسيط و المتوسط للأرقام المعدلة، هو مسألة تتعلق بحكم التقييم وليس مسألة قانونية. وتراوحت القيم المعاد تحديدها بين $ 1,460,580 و$ 15,934,000.

الاستخدام الأفضل والأمثل هو الاستخدام الحالي: ***Tomago Aluminium v Valuer-General (No 2).*** [2026] NSWLEC 32، 27 مارس 2026. تم تأكيد قيمة الأرض البالغة 52,000,000$ في 1 يوليو 2023 على أساس أن الاستخدام الأفضل والأمثل للموقع هو استخدامه الحالي كمصهر للألمنيوم؛ وقد رُفضت حجة دافع الضرائب التي استندت إلى أن قيمة الموقع كموقع للتنمية الصناعية تبلغ 32,830,000$. يتم تقييم العقارات ذات الغرض الخاص التي يكون أفضل استخدام لها هو ما يُستخدم فيه حالياً على أساس ذلك، ولا يحل الرقم الأقل الخاص بـ بديل افتراضي محله.

كوينزلاند --- دور المُقيّم كمدافع، والخطأ الوارد في تقرير الطرف الآخر. في قضية «*Cost v Valuer-General*» [2025] QLC 2، التي أُيدت في [2026] QLAC 4، كان المُقيّم الذي عيّنه المستأنفون قد عمل كوكيل ومحامٍ لهم و انتهك قواعد شهادة الخبراء؛ ولم تُعطَ شهادته أي وزن ورُفضت الاستئنافات. في قضية *Calardu Gympie* [2026] QLAC 5، أثبت المكلف الضريبي إثبات العبء الملقى على عاتقه تجاه «إشعار التقييم» ($) الصادر بمبلغ 1,350,000، وذلك بإثبات أن خبير التقييم التابع لـ«المقيّم العام» (Valuer-General) قد استبعد خطأً عملية بيع قابلة للمقارنة؛ كما أخطأ خبير التقييم التابع له أيضًا، في عملية بيع أخرى، وتم رفض الاستئناف المقابل المقدم من المقيّم العام. وفي قضية *Ocean Plaza* [2025] QLC 17 تم تخفيض قيمتي موقعين في جولد كوست على حد سواء --- 80 مارين باراد إلى 52,820,000$ من القيمة الصادرة 54,500,000$، و66 Marine Parade إلى 47,040,500$ من 47,500,000$ --- حيث طالب المثمن التابع للمثمن العام بأرقام أعلى من الأرقام الصادرة، 55,500,000$ و 49,500,000$.

ملاحظة موجزة. Karimbla [2025] NSWLEC 1810: $ يُفضل 1,805 لكل متر مربع من المساحة الإجمالية للأرضية، ولا يُعتبر الرقم الصادر $ 63,843,435 مرتفعًا جدًّا. Boensch [2025] NSWLEC 1458، تم تأكيده في [2026] NSWLEC 12: $ 2,100/m^2 مع خصم خمسة في المائة بسبب الفيضانات؛ اختيار وتعديل العقارات للمقارنة هو أمر واقعي، وليس قانوني. Jensen [2025] QCA 102: قُدرت القيمة غير المُحسَّنة بمبلغ $ 600,000 مقابل قيمة مُصدَّرة بلغت $ 640,000. *Walker Road* [2025] QLC 19: تم تطبيق امتياز الزراعة وخُفضت القيمة إلى $ 1,200,000.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. اثنان من هذه الآثار يتعلقان بـ«المُقيِّم» بدلاً من «القيمة»، وهما الأمران اللذان يجب تذكرهما. في قضية « Cost»، تم استبعاد مُقيِّم لم يُعطَ شهادته أي وزن لأنه كان يعمل كوكيل ومحامٍ لعملائه. أما قضية « Calardu» فتُظهر أن المالك ليس مضطراً لإثبات الرقم الصحيح للفوز بالمرحلة الأولى: أي إثبات أن التقييم الذي يدافع عنه «المثمن العام» يستند إلى خطأ --- وهو في هذه الحالة حالة العقار المقارن تم استبعادها خطأً --- يكفي، حتى في الحالات التي يكون فيها المثمن الخاص بالمالك قد أخطأ في نقاط أخرى.

Source --- إسبيريا كورت: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19 و https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda؛ توماغو: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca؛ كوست: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2 و https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4؛ كالاردو: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5؛ أوشن بلازا: https://www.queenslandju

https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89؛ كاريمبلا: dgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17؛ بونش: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9؛ جينسن: https://www.queenslandjudgments.com.au/c aselaw/qca/2025/102؛ ووكر رود: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19. جميعها نصوص رسمية.

Regulation Mortgage and Foreclosure, Lending,

loss what and actions, deficiency rules, independence FIRREA and FHA GSE, appraisals, refinance and Origination caused. actually valuation the

شركة التأمين الخاصة بالمثمنين تنسحب: ***Aquamore Finance v Castles Valuers*** **.** [2026] NSWSC 248، 20 مارس 2026. كان أحد المقرضين يحمل حكمًا بالتراضي بمبلغ $ 400,000 ضد المثمنين بسبب إهمال في تقييم «كما لو كان مكتملًا» --- $ 8.4 million من قطع الأراضي الافتراضية المقسمة مطروحًا منها $ 600,000 من التكاليف، والتي قُدمت على أنها $ 2.4 million «كما هي». وقد قضت المحكمة بأن شركات التأمين على المسؤولية المهنية للمثمنين يحق لها الاعتماد على استثناء في بوليصة التأمين وليس عليها التزام بالتعويض، ورُفض طلب المقرض . وكان المثمن مسؤولاً؛ ولم تغطِ البوليصة المسؤولية؛ و يحمل المقرض حكماً قضائياً لن تموله البوليصة.

إشارة موجزة. *Hungry Joe Productions v DCF Lending* [2026] NSWSC 920: تم رفض إصدار أمر قضائي لمنع بيع الرهن العقاري على الرابط $ بمبلغ 65.2 مليون، في حين بلغت قيمة التقييم $ 625.3 مليون، وذلك لأن حتى البيع $ بمبلغ يتراوح بين 500,000 و$ 600,000 لم يكن ليغطي العجز في إعادة التمويل.

Source --- Aquamore: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d08a906766e0ae32cd973f؛ Hungry Joe: https://www.casela w.nsw.gov.au/decision/19fc1fc2319c6e631462dfc4. نصوص رسمية.

Liability Professional Appraiser and Valuer

and use, intended error, of margin and bracket appraiser; the against fraud rarely and contract, of breach Negligence, compliance. USPAP

قراران، كلاهما يتعلق بالدور وليس بالعدد. قضية « *Aquamore v Castles Valuers* **»**، التي ورد ذكرها أعلاه تحت بند «الإقراض »، هي الحالة الوحيدة في هذه الفترة التي تم فيها إثبات وجود إهمال في التقييم --- حيث قُدم رقم «كما لو كان كاملاً» على أنه «كما هو» --- والدرس المستفاد منها هو أن أساس القيمة المذكور في التقرير هو القضية برمتها. أما قضية *Cost v Valuer-General* ، الواردة تحت عنوان «الضرائب »، فقد حسمت أمر مُقيّم عمل كوكيل ومحامٍ لعملائه ثم أدلى بشهادته بصفته خبيرهم: لم يُعطَ لشهادته أي وزن، وخسروا الاستئناف. ولم يتم العثور على أي قرار آخر صادر في الفترة 2025-26 بشأن مسؤولية المُقيّم في قواعد البيانات المتاحة؛ ولم يكن بالإمكان الوصول إلى قواعد بيانات محاكم الكومنولث وقواعد بيانات ولاية فيكتوريا و نيوزيلندا.

Distribution Equitable and Divorce, Law, Family

probable. reasonably is development or subdivision contemplated a whether and discounts, contests, Date-of-value

quarter. this category this in decisions No

ملاحظة تتعلق بالتحقق. تنشر محكمة الدائرة الاتحادية ومحكمة الأسرة في أستراليا أحكامها عبر قواعد بيانات المشروع التي لم يكن من الممكن الوصول إليها أثناء عملية التحقق التي أجراها هذا القسم، ولا توجد أي محكمة ولائية لها اختصاص في النظر في الآثار المالية للطلاق. وبالتالي، فإن غياب قرارات قانون الأسرة الأسترالي هنا يمثل فشلًا في الوصول إلى المعلومات، وليس استنتاجًا بشأن السوابق القضائية.

Probate and Trust, Estate,

interests. business and real-estate mixed and discounts, marketability and lack-of-control value, Date-of-death

صدر أمر إلى المنفذين بإجراء تقييم حقيقي: *Wagner v Wagner* . [2026] QSC 139، 18 يونيو 2026. في دعوى تتعلق بنفقة الأسرة، لم يقم المنفذون بواجبهم في تقديم تقييمات مناسبة للأرض وحصص الأسهم أمام المحكمة، وصدر أمر لهم بالحصول على تقييمات رسمية كاملة لعقارات في كوينزلاند، بما في ذلك أي عقد إيجار للتعدين. ولا يُعد الرقم الذي يقدمه الوصي دليلاً على القيمة، ولن تقرر المحكمة كفاية المخصصات بناءً عليه.

ملاحظة موجزة. *Morgan v Chief Commissioner of State Revenue* [2026] NSWCATAD 149: لم يكن بتقييم الخبير العقاري $ 657,000 لحق الانتفاع مدى الحياة أن يقلل من القيمة الخاضعة للضريبة لعملية نقل الملكية، لأن التفسير الصحيح للوصية هو أنها لم تنشئ أي حق انتفاع مدى الحياة. وكان التقييم سليماً؛ إلا أن الحق الذي تم تقييمه لم يكن موجوداً.

Source --- واغنر: https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qsc/2026/139؛ مورغان: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19e24f97efababdbd284bad5. النصوص الرسمية.

Disputes Buy-out and Shareholder, Partnership,

an is estate real the when appropriate is approach cost or asset an whether and value, market fair against value Fair asset. operating

تم نقل ملكية أرض بجزء ضئيل من قيمتها: *Re Gerringong Storage*. [2025] NSWSC 302، 2 أبريل 2025. تم نقل ملكية الأرض خارج الشركة بسعر $877,500 مقابل تقييمات تراوحت بين $2,200,000 و $4,500,000؛ وقد أظهرت الأدلة المتنافسة أن الأسعار الإقليمية للمساحات المماثلة قد تم تجاهلها. تبع ذلك التصفية على أساس العدل والإنصاف ومنح تعويض مالي. وكانت الفجوة بين سعر التحويل وأدنى تقييم هي أسباب الاضطهاد. $/m^2

لا يُمنح خصم الأقلية بعد التعسف، والتاريخ هو تاريخ صدور الأمر: *Re Lanmar (No 2)* . [2026] NSWSC 800، 10 يوليو 2026. ثبت أن الشراء بالقيمة المعروفة أمر مستحيل لأن أدلة التقييم لم تثبت قيمة الأسهم ، وتم تعيين حارس قضائي للبيع؛ وأعادت المحكمة التأكيد على أن الخصم الخاص بالأقلية غير مناسب عمومًا في حالات الاضطهاد، وأن تاريخ التقييم هو عادةً تاريخ صدور الأمر.

ملاحظة موجزة. *Re Lamrock Place Property* [2026] NSWSC 52: مشروع مشترك بنسبة 50/50 يمتلك موقعًا للتطوير تم الاتفاق على قيمته في $ بمبلغ 4,740,000، وتم تحديد سعر الشراء بالاستناد إلى العرض المفتوح المقدم من المدعي بزيادة قدرها 67.18 في المائة عن ذلك الرقم. *Re Azzurri Group Holdings (No 2)* [2025] NSWSC 1064: تم اعتبار بند في اتفاقية المساهمين يفرض خصمًا إضافيًا بنسبة 10 في المائة باطلاً باعتباره عقوبة، حيث اتفق الخبراء على أن خصومات «عدم السيطرة» و«القابلية للتسويق» كانت مناسبة بخلاف ذلك لحصة الأقلية --- وهي شركة تجارية، وليس عقارًا، لكن نقطة العقوبة تنطبق على أي صيغة شراء كامل.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. تلاقت أستراليا وإنجلترا في الرأي: بعد الإكراه، لا يوجد خصم للأقليات، ويتم تحديد القيمة في تاريخ إصدار الأمر. ويضيف موقع Azzurri نقطة لم تضطر القضايا الإنجليزية إلى إثباتها --- وهي أن الخصم التعاقدي يمكن إبطاله باعتباره عقوبة، وبالتالي فإن الصيغة التي وضعها الطرفان لأنفسهما ليست في مأمن من المحكمة أيضًا.

Source --- جيرينجونج: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/195ef71a87e8b870762f8609؛ لامنار: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19f4576e915b81d74704594b؛ لامروك: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c462d802568656280d3a92؛ أزوري: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19959a5030d78bf96e5fc891. نصوص رسمية.

Damages Contract Private and Diminution, Environmental Casualty, Insurance,

options, clauses, appraisal insurance contamination, and wildfire stigma, against cure to cost value, Before-and-after partition. and

الوصم دون دليل لا يعني شيئًا: ***Owners SP 16460 v Hunter Water***. [2025] NSWSC 1029، 10 سبتمبر 2025، تم تأكيده في [2026] NSWCA 184. أدى انفجار أنبوب رئيسي إلى إغراق مجمع من المنازل المتجاورة؛ $تم منح تعويض قدره 92.1,161,841 عن الأضرار المادية. ورُفضت دعوى المطالبة بتعويض عن انخفاض القيمة بمبلغ 20,000$ لكل منزل ريفي باعتبارها «وصمة عار» ناجمة عن الفيضانات رفضًا قاطعًا --- حيث لم تكن هناك أدلة تربط ارتفاع أقساط التأمين بالفيضانات، ولم يكن هناك «ما يبرر المطالبة بالتعويض عن الوصمة العار». ولم يُطلب من محكمة الاستئناف إعادة النظر في ذلك.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. اقرأ هذا في ضوء قضية «منزل العطلات» الألمانية الواردة في الجزء الأوروبي، حيث رُفض اعتبار وجود وصمة عار بعد إجراء إصلاح سليم لعدم وجود أي واقعة يمكن الاستناد إليها. محكمتان، قارتان، القاعدة نفسها: الانخفاض المتبقي هو استنتاج وقائعي يتعلق بسلوك المشتري، أما الرقم التقريبي لكل وحدة فليس استنتاجاً وقائعيّاً.

ملاحظة موجزة. *Star Entertainment v Buildcorp* [2026] NSWSC 27: استبدال الكسوة القابلة للاشتعال على واجهة فندق؛ تم توزيع التعويضات عن الإزالة والاستبدال على المشاريع المختلفة، حيث قُدرت قيمة أحد البنود بمبلغ $ 285,662 وتم استرداد خمسة وسبعين في المائة منها. لم يتم العثور على أي قرار صادر في تلك الفترة بشأن إعادة الوضع إلى ما كان عليه مقابل قيمة التعويض، أو بشأن نقص التأمين، أو بشأن برامج نيوزيلندا الخاصة بالزلازل ومقاومة العوامل الجوية؛ ولم يكن بالإمكان الوصول إلى قواعد بيانات المشاريع النيوزيلندية.

Source --- Hunter Water: https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1992caf8c92bcfdcb2778a08 و https://www.caselaw.nsw.go.https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19c21c2750d22e42d152459a Star: ؛v.au/decision/1a0647bca2020bcc6b85e4fc
نصوص رسمية.

Wang v Vanifatova منزل ريفي مكون من طابقين يقع ضمن مشروع عقاري يخضع لنظام الملكية الوحدوية (حيث تمثل الملكية الوحدوية شكل الملكية المشتركة في نيوزيلندا: ملكية فردية للوحدة مع ممتلكات مشتركة) تم الانتهاء من بنائه في 2002، ومكسو بمواد متجانسة مثبتة مباشرة على هيكل خشبي ، ويحتوي على شرفة في الطابق العلوي تم تحديدها كمصدر لتسرب المياه، وله سجل من مشاكل مقاومة العوامل الجوية يعود إلى عام 2014 و أعمال إصلاحية في عام 2015. خلال فترة «العناية الواجبة» التي استغرقت ثلاثة أيام عمل للمشتري، كشف أفراد عائلة البائع، الذين كانوا يتصرفون بصفة وكلاء له، فقط عن تدقيق بصري أجري في عام 2014، وأخفوا تقرير فحص المبنى الصادر في يونيو 2020 الذي حصل عليه مشترٍ محتمل سابق. أيد القضاة كولينز وماندر و بيكروفت JJ النتائج التي خلصت إلى وجود خداع ضد الوكلاء شخصيًا، وأمرواهم، بالاشتراك مع البائع، بدفع مبلغ$ 495,190 نيوزيلندي كتكاليف إصلاحية، و$ 45.26,580 نيوزيلندي كخسائر تبعية و$ 30,000 نيوزيلندي كتعويضات عامة (تركيبة هيئة المحكمة والمبلغ الدقيق مستمدان من تقارير ثانوية، ولم يتم التحقق منهما مقابل الحكم).

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد مقياس الأضرار هو النقطة المهمة. فالتعويض يُحدد بناءً على تكلفة الإصلاح وليس على الفرق بين السعر المدفوع وقيمة العقار في حالته الحقيقية، وهذان الرقمان ليسا متطابقين. وعندما يُكلف المُقيّم بقضية تتعلق بعدم الإفصاح، فإن المعيار الذي تُبنى عليه المطالبة يحدد ما يُطلب، وينبغي توضيح هذا التمييز في التعليمات بدلاً من افتراضه. كما يؤكد القرار أن الشخص الذي يحل محل البائع يمكن أن يكون مسؤولاً شخصياً حتى وإن كان واجب الإفصاح يقع على عاتق المالك --- وهو تذكير بأن المخاطر المهنية في المعاملة لا تقتصر على أولئك الذين يتحملون الواجب الرسمي.

حالة التغطية والإكمال

لم تكتمل هذه الدفعة الأساسية بعد. وفيما يلي المواضيع التي تم تحديدها للدفعة التالية ولم يتم تناولها هنا: قرارات الاستملاك الإجباري في ولايتي فيكتوريا وغرب أستراليا؛ و الطعون المتعلقة بالتصنيف والتقييم الضريبي للأراضي في الولايات الأسترالية الأخرى بخلاف نيو ساوث ويلز وكوينزلاند؛ وقرارات محكمة التقييم العقاري لعام 2026، والتي تتطلب البحث مباشرةً في قاعدة بيانات المشروع الخاصة بوزارة العدل؛ ومعالجة الإفصاح عن الأراضي الملوثة والمخاطر الطبيعية في أدلة التقييم في كلتا الولايتين القضائيتين، وهو مجال يتطور بسرعة ومن المرجح أن يستدعي معالجة خاصة به.

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 القرّاء. هذه الملخّصات هي عرض المجلة الخاص لأحكام القضاء والنصوص القانونية، كُتب لأهل مهنة التقييم. وهي ليست استشارة قانونية. ومتى كان فهم حكم أو نصّ حاسمًا في مسألة، فعلى القارئ أن يرجع إلى النص الرسمي وأن يطلب مشورة محامٍ مؤهّل في الولاية القضائية المعنية. وكثير من المصادر مكتوب بغير الإنجليزية وقُرئ بترجمة آلية قد تقع في الخطأ؛ وكل مادة من هذا القبيل مُعلَّمة، ومصدرها بلغته الأصلية مرتبط بها ليتسنّى التحقق منه.

النطاق والمصادر

هذا الملحق موضوعي في حين أن الأجزاء التي سبقته كانت إقليمية. تستعرض تلك الملخصات كل قرار في نطاق اختصاصه القضائي، وفقًا 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 المُقيّمين الذين أعدهم --- في المحكمة. ويُعد تقييم القروض مشكلة قانونية مختلفة عن نزع الملكية. والسؤال ليس ما الذي سيدفعه مشترٍ راغب لالدولة، بل ما إذا كان التقييم ذو الغرض المحدد --- وعادةً ما يكون ، وأحيانًا قيمة البيع القسري --- قد أُعدت بالمهارة والاستقلالية والبيانات التي يستخدمها خبير تقييم كفء بشكل معقول، و ما 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 بالمثمنين 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؛ و الطبقة المؤسسية --- التقرير الرسمي المطلوب من البنك --- في نيجيريا وأمريكا اللاتينية. تختلف الأغراض، وكذلك الأطراف المحتملة في الدعوى: عند منح القرض، يشكو المقترض من التقييم بأقل من قيمته الحقيقية، بينما يشكو المستثمر اللاحق من التقييم بأكثر من قيمته الحقيقية؛ وعند التصفية، يهاجم المدين رقم البيع القسري، أو قِدمه، 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 عمومًا (*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 أحكامًا 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، [2025] EWCA Civ 562، هو أوضح بيان صدر مؤخرًا 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 المُقيّم. وقدّر جونز القيمة بمبلغ 4£.075 مليون؛ بينما ادعى برات أن القيمة تبلغ حوالي 8£ ملايين؛ ووجد قاضي المحكمة أن القيمة «الصحيحة» تبلغ حوالي 4£.75 مليون، وحدد نطاقًا 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 كفء بشكل معقول ليستخدمها.

يظل عبء الإثبات يقع على عاتق المدعي طوال الوقت؛ فالنطاق هو شرط مسبق للمسؤولية، وليس انعكاسًا 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 محدداً 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 تأجيره، والذي اعتمد على تقرير المقرض، لا يُعتبر عموماً مستحقاً لأي واجب تجاهه.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. يُعد الاختبار ذو المرحلتين درعًا للمُقيّمين وينبغي فهمه على هذا النحو. والسؤال الأول هو سؤال حسابي، وليس مهنيًّا: فأي رقم يقع في نطاق يتراوح بين عشرة وخمسة عشر في المائة مما تقرره المحكمة لاحقًا 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 --- *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (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-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf؛ تعليقات: https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/؛ https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations؛ بشأن التعويضات، SAAMCO و Scullion: https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/.

الولايات المتحدة --- الاستقلال، ومن يمكنه التذمر 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 مزيدًا 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: فناتجها ليس تقييمًا. والسؤال «هل كان التقييم إهمالًا» لا يطرح إلا في حالة القروض التي كان يُعتبر فيها الرأي البشري ضروريًا.

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، و يتم 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 و2024، 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 قرضًا سكنيًا متعدد العائلات وتجاريًا: قبول قوائم إيجارات المقترض 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 المقترض نفسه --- تم وصفها بأنها إهمال، وانتهاكات 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 المُقيّمين؛ 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، 24-12767، 31 يوليو 2025) سُمح لمشتري شركة ما بمقاضاة المُقيّمين للشركة المستهدفة بتهمة الإهمال؛ ورُفضت المطالبات التعاقدية لعدم وجود علاقة تعاقدية مباشرة؛ و اعتُبر ما إذا كان اعتمادهم على التقرير أمرًا يمكن توقعه مسألة واقعية على الرغم من إخلاء المسؤولية بشأن الاستخدام المقصود الوارد في التقارير.

الآثار المترتبة على المُقيّمين. 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 وقائعية بدلاً من رفض الدعوى. Alig يحدد حدود المسار الآخر: قد يكون مصطلح «مستقل» جزءاً من الاتفاق، لكن الفئة التي لا تستطيع إثبات أن تقييماتها الخاصة قد تأثرت لا تملك ضررًا تستند إليه في رفع الدعوى. مذكرة معهد التقييم في 31 أغسطس 2026 النسخة الداخلية لنفس النقطة: التكامل الرأسي ليس بحد ذاته خرقًا للاستقلالية؛ لكن حل نزاع حول القيمة من خلال موظفي الإنتاج يُعد خرقًا. ونتيجتها المصاحبة --- وهي أنه في مراجعة فاني ماي الخاصة لعامي 2023-24 58 في المائة من العقارات موضوع المقارنة المتأثرة بالتنازلات لم تخضع لأي تعديل على الإطلاق، في حين أن الخصم «دولار مقابل دولار» خطأ أيضًا --- هو تذكير 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 sal-quality-matters؛ Cheroutes، الأمر الصادر في 12 سبتمبر 2025 (رسمي): https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline، و التقارير: https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/؛ سياق HUD 2025-08 :ML https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsre؛ التغطية الإخبارية: StanCorp https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-c view_august2025.pdf؛ *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؛ التغطية الإخبارية: 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 8-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence

كينيا --- القيمة السوقية مقابل قيمة البيع القسري، عند بوابة المزاد

وهذا هو النظير الأفريقي للنزاع حول تقييم القروض، وقد أصدرت المحكمة العليا أحكامًا في ثلاث قضايا مفيدة خلال أربعة عشر شهرًا. حيث يطلب البنك إعداد تقرير قبل تسجيل الرهن ومرة أخرى قبل المزاد؛ ويطعن المقترض في قيمة البيع القسري، أو عدم حداثتها، أو عدم وجودها.

لا تقييم، ولا قيمة للبيع القسري. في *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079، 16 مايو 2025) اعترف الشاهد التابع للبنك بأنه لم يتم الحصول على تقييم قبل محاولة المزاد وأنه لم يصدر أي إعلان؛ ولم تستطع المحكمة تحديد قيمة البيع القسري بناءً على الأدلة، وتم رفض الدعوى. تستند الصلاحية القانونية للبيع إلى رقم حالي، و بدون وجود هذا الرقم لا يوجد ما يمكن ممارسته.

البيع بسعر البيع القسري المعمول به في ذلك الوقت. في قضية *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984، 30 أبريل 2026)، حدد تقييم المنشأ في أبريل 2015 القيمة السوقية لخيار البيع بمبلغ 30 مليون شلن كيني؛ أما التقارير اللاحقة للبنك الصادرة في أكتوبر 2016 و نوفمبر 2017 حددت القيمة السوقية بـ 20 ثم 5.16 مليون، وقيمة البيع القسري بـ 15 ثم 45.15 مليون؛ وقد حقق المزاد بالضبط رقم البيع القسري المحدد في نوفمبر 2017. وعاملت المحكمة هذه المصادفة مع وجود رقم مهني معاصر على أنها دليل ظاهري يدعم سعر البيع، ولم يبطله تقرير المقترض نفسه الصادر في يناير 2018 والذي قدر القيمة بـ 34 مليون شلن كيني.

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 المُرتهنة --- تقييم جديد تم الحصول عليه بعد إخطارات المادتين 90 و 96 وقبل إخطار الاسترداد مباشرةً والإعلان.

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

مصادر --- المجلة الرسمية للقوانين الكينية (تُقرأ باللغة الإنجليزية): Wahome، https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@20؛ *Nakuru Machinery*، https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf؛ 25-05-16 Mutai، https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26؛ تقرير نجوكا: https://www.businessdailya.frica.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 مجددًا، 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 دليلًا على سوء النية. وقد سُجلت 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 المُقيّمين. يُعرِّف مبدأ «التقييم كدليل» (Ohahuna) التقييم باعتباره سلوكًا 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 يثبت بها المُرهون العكس. تتبع كل من كينيا ونيجيريا نفس المبدأ ولكن بدرجات اختلافية، وكلاهما يجعل ملف المُقيِّم المسؤول عن التنفيذ وثيقة قضائية منذ يوم كتابته.

مصادر --- *Ohahuna v Onyemere*، نصوص الأحكام (تُقرأ باللغة الإنجليزية): https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-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://thenationonlineng.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 فعليًا --- إحصاء مؤسسي لقيم القروض دون إخلال بمبدأ الإهمال.

بنما --- يظل نظام "أفال"ئساريًا 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 2025-26 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 المُقيّمين 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_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf; إرشادات القانون رقم 468 (باللغة الإنجليزية): https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-int 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 --- الفقهTü 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 افتراض.
- **الاستقلالية عن عملية منح القروض** --- متطلبات استقلالية المُقيّمين 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 ويُطلب 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.

بروتوكولات

إدارة البروتوكولات

VE-P1 v0.2.0 (2026)

مسودة للتعليق --- لا يمكن الاستشهاد بها في ادعاء المطابقة

صيغت بموجب VE-D1 v0.4.0. التعليقات تُرسل إلى المحرر.

DOI: 10.67330/k1e2bp86

---

1. النطاق

1.1 ما يشمله هذا البروتوكول. دورة حياة البروتوكول الذي تنشره مؤسسة الويب المفتوحة (*The Valuation Engineer*): كيفية اقتراحه، ومراجعته، وعرضه للتعليق، وإصداره، وصيانته، ومراجعته، وسحبه، والسجل الذي تتركه كل خطوة من هذه الخطوات. موضوعه هو البروتوكول؛ ونتيجته هي إصدار منشور مصحوبًا بسجل يوضح كيفية الوصول إليه.

2.1 ما لا يشمله هذا البروتوكول. فهو لا ينظم كيفية كتابة البروتوكول --- فالترقيم، والإصدارات، ونطاق التطبيق، والشكل، ولغة المتطلبات، وادعاءات المطابقة هي موضوع VE-D1. كما أنه لا ينظم العملية التحريرية للمقالات في المجلة، والتي لا تُعد بروتوكولاً. ولا يحدد ما إذا كان أي بروتوكول صحيحاً من الناحية الفنية: فقد يتم اتباع هذا الإجراء بدقة وينتج عنه بروتوكول سيئ، ويصرح بذلك بدلاً من الإيحاء بغير ذلك.

3.1 ولا يحل هذا محل المتطلبات القانونية. ولا ينشأ عن أي شيء وارد هنا أي التزام على أي مُقيّم، كما أن اعتماد أي بروتوكول من قبل أي سلطة يُعد إجراءً من جانب تلك السلطة.

4.1 ما الذي لا يُستبعد من التقييم. ما إذا كان التعليق جوهريًّا، وما إذا كان التغيير يُعدِّل أحد المتطلبات، وما إذا كان البروتوكول جاهزًا للنشر، هي قرارات تُترك للمحرر، وقد تم ذكرها هنا حتى لا يُخلط بينها وبين النتائج الآلية. ما يتطلبه البروتوكول هو أن يُسجل كل منها مع سببها، وليس أن يتم إجراؤها بطريقة معينة ما.

5.1 تُستخدم **المصطلحات** وفقًا للتعريفات الواردة في قاموس المجلة. ويُقصد بـ«البروتوكول» تعليمات محددة لتنفيذ مهمة معينة --- عادةً ما تكون مهمة تقييمية؛ ويحكم هذا البروتوكول مهمة خاصة بالمجلة نفسها. ولا يُعتبر البروتوكول معيارًا: فالمعايير تخص الهيئات المهنية التي تصدرها. المحرر يعني الشخص المسؤول عن سلسلة البروتوكولات. الراعي يعني الشخص الذي اقترح بروتوكولًا أو تغييرًا عليه.

2. الاقتراح

R-1 يجب يجب أن يتم تسجيل أي اقتراح لبروتوكول جديد، أو لتعديل بروتوكول قائم، قبل بدء العمل، على أن يتضمن: المهمة التي يعالجها، والأسباب التي تجعل البروتوكولات المعمول بها والمعايير الخارجية لا تعالجها، ونطاقه المقصود، و الجهة الراعية له.

R-2 يجبيجب أن يحدد أي اقتراح من شأنه تكرار أو تضييق نطاق بروتوكول قائم البروتوكول المعني، والسبب وراء هذا التداخل المقصود.

R-3 ينبغي أن يحدد الاقتراح أي معيار خارجي سيُستند إليه بصفتة مرجعية، مع ذكر إصداره، في وقت تقديم الاقتراح وليس عند صياغته.

3. صياغة

R-4 يجب أن تتضمن المسودة رقم إصدار VE-D1 الذي صيغت بموجبه.

R-5 يجب أن يُرقَّم المسودة v0.x.y وأن يُشار إليها، في صفحتها الأولى، على أنها غير قابلة للاستشهاد بها في ادعاء المطابقة.

R-6 يجب أن تنشر المسودة مجموعة متطلباتها القابلة للقراءة آليًّا ومجموعة اختبارات المطابقة الخاصة بها، أياً كانت حالتها، إلى جانب النص الوصفي الخاص بها. أما المسودة التي لا توجد لها مجموعة متطلبات بعد، فهي اقتراح وليست مسودة.

4. راجع

R-7 يجب أن تُعرض المسودة للمراجعة على قائمة محددة من المراجعين لفترة محددة لا تقل عن ثلاثين يومًا قبل إصدارها الأول، و أن تُنشر القائمة والفترة مع المسودة.

R-8 يجب أن تذكر المجلة، في كل مسودة، أنها لا تطبق عملية تعليق عام؛ وحيثما يؤثر موضوع البروتوكول على أطراف غير مدرجة في القائمة، يجب أن تذكر المسودة أسماء الجهات التي كان من المفترض استشارتها. ويجب الكشف عن أي قيود تفرضها العملية، لا إخفاؤها.

R-9 يجب يجب تسجيل كل تعليق يتم تلقيه من أحد المراجعين، مع ذكر مؤلفه ما لم يطلب المؤلف خلاف ذلك، ويجب التصرف فيه على أنه «مقبول»، أو «مقبول مع تعديل»، أو «مرفوض» --- مع ذكر السبب في كل حالة.

R-10 يجب أن يُنشر سجل التعليقات مع الإصدار الذي تم طرحه، وأن يظل منشورًا طوال فترة توفر ذلك الإصدار.

R-11 ينبغي أن يُعامل التعليق الذي يحدد متطلبًا على أنه غير قابل للتحقق --- أي متطلب لا يمكن لأي مجموعة اختبارات التحقق منه ولا يمكن لأي منتج إثباته --- على أنه تعليق جوهري، لأن متطلبًا من هذا النوع يعيد مسألة المطابقة إلى مرحلة الإقرار.

5. الإصدار

R-12 يجب أن يُخصص إصدار ما رقم إصدار بموجب VE-D1 §3.1، وأن يُسجل تصنيف التغيير --- رئيسي (MAJOR) أو ثانوي (MINOR) أو تصحيحي (PATCH) --- مع سبب إجراء هذا التغيير.

R-13 يجب أن يذكر الإصدار ما يحل محله، وأن تُعدَّل النسخة التي تم استبدالها لتشير إلى ما يحل محلها. ولا يتم تعديل أي جزء آخر في النسخة التي تم إصدارها أبدًا.

R-14 يجبلا يجوز إصدار الإصدار ما دام مجموعة اختبارات التوافق تفشل في تلبية مجموعة متطلبات البروتوكول نفسه، أو ما دام عبارة «shall» الواردة في النص لا يوجد لها مدخل في مجموعة المتطلبات، أو ما دام المدخل لا يتضمن عبارة shall»».

R-15 يجب أن تظل النسخة الملغاة منشورة، لأن المطالبات المقدمة بموجبها لا تزال قابلة للتقييم.

6. الصيانة

R-16 يجب أن يتضمن كل بروتوكول ساري المفعول فترة مراجعة محددة، لا تتجاوز خمس سنوات.

R-17 يجب أن تنتهي المراجعة بإصدار نسخة جديدة، أو بتأكيد مسجل يصدر على شكل ،PATCH أو بالسحب. وتُعتبر المراجعة التي تنتهي بالصمت فشلًا لهذا البروتوكول، ويتم الإبلاغ عن هذا الغياب.

R-18 يجب أن يتم تسجيل أي تغيير في معيار خارجي يُشار إليه بشكل معياري في غضون تسعين يومًا من علم المجلة به، مع تحديد ما إذا كان البروتوكول سيتغير أم لا، وتحت أي تصنيف. ولا يتبع البروتوكول المرجع دون إشارة صريحة إلى ذلك.

R-19 ينبغي أن يتم وضع علامة «مهمل» على أي متطلب من المقرر إزالته في أحد الإصدارات التي تسبق الإصدار الذي سيقوم بإزالته، حتى لا يصبح أي ادعاء قائم غير قابل للتقييم دون سابق إنذار.

7. الانسحاب

R-20 يجب أن تذكر الدولة التي تسحب النص أسباب سحبه وتاريخ نفاذه، و ما إذا كانت المطالبات المقدمة بموجب النسخ المسحوبة لا تزال قابلة للتقييم.

R-21 يجب يجب أن يتم سحب رقم البروتوكول الذي تم سحبه وعدم إعادة استخدامه أبدًا.

8. السجلات

R-22 يجب نشر ما يلي مع كل إصدار يتم طرحه: الاقتراح، وسجل التعليقات والقرارات المتعلقة به، وتصنيف التغيير وأسبابه، ومجموعة المتطلبات، ومجموعة اختبارات المطابقة، ونتائج المجموعة مقارنة بمتطلبات البروتوكول نفسه.

R-23 يجب أن يُسجَّل أي قرار يتركه هذا البروتوكول للتقدير (§4.1) مع أسبابه في وقت اتخاذه، ولا يجوز إعادة صياغته لاحقًا.

9. المطابقة

يُعد الامتثال لمعيار VE-P1 سمة من سمات عملية المجلة، وليس سمة من سمات عمل أي مقيم. وتقوم مجموعة أدوات هذا البروتوكول بأخذ السجل المنشور لإصدار ما وتصدر تقريرًا، وفقًا للمتطلبات، بنتيجة «ناجح» أو «راسب» أو «غير قابل للتطبيق مع توضيح السبب».

تنشر المجلة تقرير المطابقة الخاص بها لكل بروتوكول تصدره. إن عملية وضع بروتوكول تطلب أدلة من الآخرين دون أن تقدم أي أدلة ستكون بذلك قد قدمت بالضبط الادعاء الذي أنشئ هذا الإطار لرفضه.

افتح هذه المسودة على الرابط التالي:

- يُؤكد أن مدة R-7 هي ثلاثون يومًا، دون توضيح الأسباب، كما كان الحال مع الستين يومًا التي سبقتها. ينبغي دراسة ممارسات الإجراءات القانونية السليمة الخاصة بـ ANSI وفترات التصويت الخاصة بـ ASTM قبل تحديدها.
- **هذه ليست عملية تعليقات عامة** ، ويتطلب R-8 أن يُذكر ذلك في كل مسودة. تتم المراجعة من قبل قائمة مدعوين، تُستضاف على منتدى «Discourse» التابع للمجلة. المقايضة متعمدة: حيث تكون المشاركة مغلقة، تكون الهوية مفتوحة --- تُنشر القائمة، كما تنشر ASTM عضوية اللجان. المراجعة المجهولة المصدر لا قيمة لها.
- لا يوجد حق في الاستئناف. الراعي الذي يُرفض اقتراحه، أو المراجع الذي يُرفض تعليقه، ليس له أي سبيل انتصاف مسجل هنا. عادةً ما تتطلب معايير الإجراءات القانونية السليمة وجود مثل هذا السبيل، وغيابه يمثل أكبر ثغرة في هذه المسودة.
- التوافق غير محدد. هذا الإجراء يقرره المحرر، وهو أمر صريح بالنسبة لمجلة بهذا الحجم، لكنه لن يرضي هيئة معايير معتمدة. إذا أريد لهذه السلسلة أن تحصل على الاعتماد يوماً ما، فإن هذا القسم هو ما يجب تغييره أولاً، وستبقى المتطلبات سارية إلى حد كبير.

المواد الختامية

مسرد المصطلحات

يعرّف هذا الباب، مرة واحدة، المصطلحات الفنية المستعملة في العدد كله، حتى يتمكن القارئ الذي يصادف أيًّا منها في أي قسم --- خلاصة قضائية إقليمية، أو مادة من المفاهيم الأساسية، أو مقالة، أو التركيب --- من أن يجد معناها هنا بدلًا من أن يستخلصها فقرةً فقرة. وحيثما حمل مصطلح جسرًا إلى مفردات الولايات المتحدة، فإن هذا الجسر تكافؤ في المفردات فحسب: يبيّن ماذا تسمّي الممارسة الأمريكية هذا المفهوم، ولا يعني البتة أن القواعد القانونية التي يقوم عليها واحدة في مختلف الأنظمة. وكذلك فإن أساس القيمة (القيمة السوقية، valor objetivo) ليس منهجًا من مناهج التقييم (المقارنة بالمبيعات، التكلفة، الدخل)؛ ولا يحل أحدهما محل الآخر أبدًا. وتُنقل المواد غير اللاتينية بالحروف اللاتينية في العدد كله.

إلى القرّاء المتمرّسين على ممارسة الولايات المتحدة

تتكرر أربعة جسور لفظية في العدد كله، وهي مجموعة هنا أولًا.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. في العدد كله يدل expropriation (المصطلح المدني المعتاد) وcompulsory acquisition (المصطلح المعتاد في الكومنولث) على نزع الدولة للملكية الخاصة. وتسمّي الممارسة الأمريكية هذه السلطة eminent domain وتسمّي الإجراء الذي تُمارَس به condemnation. والتكافؤ لفظي: أما القوانين والإجراءات وقواعد التعويض التي تحكم هذا النزع فتختلف من نظام إلى آخر.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. تعترف أنظمة عدة بنزع يقع أثرًا من غير نزع شكلي --- استيلاء تنظيمي أو حكمي --- بأسماء مثل de facto expropriation، وmaterielle Enteignung السويسرية الألمانية، وkamulastirmasiz el atma التركية (الاستيلاء من غير نزع ملكية). وتسمّي الممارسة الأمريكية دعوى المالك في هذه الحال inverse condemnation. والجسر هنا أيضًا اصطلاحي لا غير؛ فكل نظام يحدد شروطه وسبل الانتصاف فيه.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. في تقييم نزع الملكية، «the scheme» هو المشروع العام الكامن وراء النزع، ويقتضي scheme disregard إغفال تغيّرات القيمة الناشئة عن ذلك المشروع عند التقييم. وتصوغ الممارسة الأمريكية المفردات المقابلة في قاعدة project-influence أو scope-of-the-project.

Cadastral value ≈ assessed value. القيمة المساحية قيمة تُحدَّد إداريًا في السجل العقاري للدولة (المساحة) بالتقييم الشامل، لأغراض الضرائب وغيرها من الأغراض الرسمية. وأقرب نظير أمريكي لها assessed value --- نظير في الوظيفة والمفردات، لا زعمًا بأن النظامين يحددان القيمة على النحو ذاته.

المسرد من الألف إلى الياء

رُتّبت المواد هجائيًا بحسب المدخل الإنجليزي الأصلي؛ وضُمّت مجموعات المترادفات في مادة واحدة يحمل مدخلها المصطلحات المقابلة.

Red Book; Blue Book; Yellow Book --- الأسماء المتداولة لثلاث مدوّنات معايير مهنية، كل واحدة منها تنتمي إلى نظام مختلف، وليست بديلًا بعضها عن بعض. فـRed Book هي RICS Valuation — Global Standards، تصدر من المملكة المتحدة ويطبّقها أعضاء RICS في العالم أجمع. وBlue Book هي معايير التقييم الأوروبية (EVS) الصادرة عن TEGoVA، ونطاقها أوروبي. وYellow Book هي Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA)، التي لا تحكم إلا الاقتناء الاتحادي داخل الولايات المتحدة. وعلى من يصادف «the Book» من غير تقييد أن يتبيّن أيّها المقصود قبل أن يعوّل على الإحالة.

betterment; set-off --- في قانون الاستملاك الجبري في المملكة المتحدة والكومنولث، ارتفاع قيمة الأرض الباقية للمالك بسبب المشروع العام؛ ويخصم set-off ذلك الارتفاع من التعويض.

cadastral value; cadastre --- قيمة تُحدَّد إداريًا في السجل العقاري للدولة (المساحة) بالتقييم الشامل، لأغراض الضرائب وغيرها من الأغراض الرسمية؛ وأقرب نظير أمريكي لها assessed value.

calendar conversions (B.E.; Hijri "H"; minguo; Reiwa) --- التقويم البوذي (يُطرح 543 للحصول على السنة الميلادية)؛ والتقويم الهجري القمري الإسلامي (1437هـ توافق نحو 2016م، مع انزياح مستمر)؛ وعدّ minguo في جمهورية الصين (يُضاف 1911)؛ وحقبة Reiwa اليابانية --- وتُقرن كلها في العدد بالسنة الميلادية، مع بسط .B.E وH عند أول ورود.

collective sale; en bloc (Singapore) --- بيع مجمّع سكني مقسّم بأكمله بموافقة أغلبية موصوفة يحددها القانون من ملّاكه.

Court of Cassation; cassation --- المحكمة العليا في الأنظمة المدنية ذات النموذج الفرنسي، تراقب الخطأ في القانون دون الوقائع (وهي على وجه التقريب محكمة آخر درجة في مسائل القانون).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) --- نزع يقع أثرًا من غير نزع شكلي --- استيلاء تنظيمي أو حكمي؛ وهو ما تسمّيه الممارسة الأمريكية inverse condemnation. انظر الجسور اللفظية أعلاه.

deferment rate --- في استرداد الملكية من المستأجر في إنجلترا وويلز، معدل الخصم المستعمل لتقييم أيلولة الحق إلى المالك (استرداد الحيازة عند انتهاء الإجارة).

devolutive effect --- في الإجراءات المدنية، خاصية الطعن التي تنقل الدعوى إلى الدرجة الأعلى من غير وقف تنفيذ الحكم المطعون فيه.

doctrine --- في اصطلاح القانون العام، مبدأ قانوني مستقر طوّرته المحاكم. أما في الأنظمة المدنية فالكلمة المناظرة (la doctrine، die Lehre، dottrina) تعني شيئًا آخر بالكلية: مجموع الكتابات الفقهية في القانون، وهي سلطة مقنعة إلى جانب أحكام القضاء لا قاعدة مستخلصة منها. ويعمل هذا الصديق الكاذب في الاتجاهين، فالنص المترجم القائل «يذهب الفقه» قد يعني قاعدة وقد يعني الأساتذة. قارن **jurisprudence** التي تتباين على النحو ذاته.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber --- المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان («ستراسبورغ»)؛ وتحمي المادة 1 من البروتوكول 1 الملحق بالاتفاقية الأوروبية الملكية؛ واللجان والدوائر هي تشكيلات المحكمة دون الدائرة الكبرى.

enfranchisement (leasehold); premium --- في إنجلترا وويلز، حق المستأجر السكني المقرر قانونًا في شراء الملكية المطلقة أو تمديد الإجارة؛ وpremium هو الثمن المدفوع لقاء ذلك.

equity of redemption --- في أنظمة القانون العام، المصلحة المتبقية للراهن في قانون العدالة: حقه في استرداد العقار بأداء الدين.

equivalent reinstatement --- في قانون الاستملاك الجبري في المملكة المتحدة والكومنولث، التعويض بكلفة إحلال منشأة مكافئة محل عقار ذي غرض خاص لا سوق له --- وهو نظير منهج التكلفة للكنائس والنوادي وما شابهها.

estimand; regressor; auxiliary regression --- الكمية المراد تقديرها؛ والمتغير المفسِّر في الانحدار؛ والانحدار الثانوي المستعمل لتشخيص انحدار آخر أو تصحيحه.

expropriation; compulsory acquisition --- نزع الدولة للملكية الخاصة؛ وهو ما تسمّيه الممارسة الأمريكية eminent domain، ويُمارَس في إجراء condemnation. انظر الجسور اللفظية أعلاه.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; ...) --- الجريدة الرسمية للدولة التي تُنشر فيها القوانين والمراسيم؛ والإحالة إلى الجريدة إحالة إلى النص الموثوق. ويشرح كل قسم اسم جريدته عند أول ورود.

head of compensation --- في قانون الاستملاك الجبري في المملكة المتحدة والكومنولث، بند مستقل من بنود الضرر يُعوَّض عنه على حدة (مثل قيمة الأرض، وinjurious affection، وكلفة الانتقال).

hope value --- في إنجلترا وويلز وفي أنظمة الكومنولث التي تتبعها، القيمة الناشئة عن احتمال كسب مستقبلي أو ترخيص لم يتحقق بعد.

indefeasibility --- مبدأ التسجيل على طريقة Torrens، ومؤداه أن السجل ذاته قاطع في الملكية، فيتلقى المالك المسجَّل عادة خاليًا من المطالبات غير المسجّلة (مع استثناءات كالتدليس). وقد بدأ التسجيل على طريقة Torrens في جنوب أستراليا سنة 1858، والمبدأ أسترالي المنشأ وأشد ما يكون هناك، غير أنه يعمل بتنويعات محلية في نيوزيلندا ومقاطعات كندا الغربية وسنغافورة وماليزيا وغيرها من ولايات الكومنولث. وهذه التنويعات ذات شأن للمقيّم الذي يعوّل على السجل. وتختلف الأنظمة في ما إذا كان التسجيل يصحّح السند المزوّر أو الباطل فورًا --- immediate indefeasibility، وهو موقف أستراليا ونيوزيلندا --- أم لا يصحّحه إلا بنقل لاحق إلى

مشترٍ حسن النية --- deferred indefeasibility، وهو النهج المتبع في أجزاء من كندا، وفي ماليزيا بعد تقلبات. فعلى الأول يُعوَّل على السجل كما هو؛ وعلى الثاني قد يُنقض سند سُجّل حديثًا.

injurious affection --- في قانون الاستملاك الجبري في المملكة المتحدة والكومنولث، التعويض عن هبوط قيمة الأرض التي يحتفظ بها المالك --- بسبب التجزئة في نزع جزئي، أو في بعض الأنظمة بسبب الأشغال وحدها من غير نزع أي أرض. والعبرة العملية في هذا التمييز: فحيث يُنزع جزء من الحيازة يكون التعويض عن الباقي متاحًا عمومًا؛ وحيث لا تُنزع أرض البتة وينشأ الضرر عن الأشغال وحدها يضيق الاستحقاق، ويتوقف في ولايات عدة --- وتفرّق أنظمة المقاطعات الكندية بين الحالتين صراحة --- على منطوق القانون لا على الضرر الواقع.

instrument (legal) --- محرّر قانوني رسمي منتج لأثر قانوني: قانون، أو مرسوم، أو لائحة، أو معاهدة، أو سند تمليك؛ ويتميز عن الأداة المالية.

jurisprudence (civil-law sense) --- مجموع أحكام القضاء من حيث يُستهدى بها --- لا بالمعنى الأنجلو-أمريكي أي «فلسفة القانون»؛ ويبيّن العدد أي المعنيين مقصود حيث تَرِد الكلمة.

just satisfaction --- مرحلة التعويض المستقلة أمام المحكمة الأوروبية لحقوق الإنسان بعد تقرير وقوع الانتهاك (المادة 41 من الاتفاقية).

justiprecio --- «الثمن العادل»: مقدار التعويض في نزع الملكية في القانون الإسباني.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) --- المبادئ القضائية الرسمية؛ وتقرير الخبرة التقييمية الرسمي؛ وواجب المحكمة في تقصّي الوقائع.

mandamus --- في أنظمة القانون العام، أمر قضائي يُلزم بأداء واجب عام. وقد بقي الاسم على تفاوت: فقد غيّرته إنجلترا وويلز سنة 1999 إلى mandatory order، وأبقت الولايات المتحدة على mandamus في الممارسة الاتحادية وممارسة معظم الولايات، وهو في الهند أحد الأوامر التي يسمّيها الدستور صراحة، فاكتسب المصطلح هناك ثقلًا دستوريًا لا يحمله في غيرها.

marriage value --- في استرداد الملكية من المستأجر في إنجلترا وويلز، الكسب المتحقق باجتماع حق الإجارة والملكية المطلقة في يد واحدة.

mesne profits --- في أنظمة القانون العام، التعويض عن شغل الأرض بغير حق، وهو على وجه العموم القيمة الإيجارية العادلة عن مدة الشغل.

mutation (South Asia) --- قيد يحدّث سجل الدولة الضريبي في شأن حائز الأرض (لا بالمعنى الأحيائي).

negotiating damages; Wrotham Park damages --- في إنجلترا وويلز، تعويض يُقدَّر بالمقابل الذي كان الطرفان ليتفاوضا عليه على نحو معقول لقاء التنازل عن الحق المنتهَك؛ نسبةً إلى Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd (1974).

notional capped rent (UK enfranchisement) --- الأجرة المفترضة لأغراض التقييم، بحدّ أقصى يقرره القانون (مثل ٠٫١٪ من قيمة الملكية المطلقة) بصرف النظر عن الأجرة المستحقة فعلًا.

ontology (as used in this journal) --- المخطط المنظَّم للفئات الذي ترتّب به المجلة التقييم: الغرض ← أساس القيمة ← حقوق الملكية ← السياق القانوني والتنظيمي ← المنهجية.

preliminary notification (India) --- أول إعلان تنشره الحكومة عن اعتزامها الاستملاك --- وهو تاريخ التقييم الأصل.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription --- التقادم في القانون المدني؛ والحق غير القابل للتقادم لا يسقط بمضي المدة أبدًا؛ والتقادم المكسب نظير adverse possession في القانون المدني. (و«prescribe» هنا بمعنى الإسقاط بمضي المدة، لا بمعنى الأمر.)

Privy Council (JCPC) --- محكمة الطعن النهائية التي مقرها لندن لكثير من ولايات الكاريبي وأقاليم ما وراء البحار في الكومنولث؛ و«His Majesty in Council» هي الصيغة الرسمية للطعن أمامها.

rating valuation --- القيمة المقدّرة المستعملة في الضرائب العقارية المحلية («rates») في أنظمة الكومنولث (لا بمعنى التصنيف الائتماني).

ratio; obiter --- في أنظمة القانون العام ذات السوابق الملزمة، الجزء من الحكم الذي يفصل في الدعوى ويُلزم؛ في مقابل الملاحظة العارضة التي لا تُلزم.

read down --- في القضاء الدستوري في القانون العام، أن يفسّره القاضي تفسيرًا ضيّقًا ليبقى صحيحًا دستوريًا، بدل إبطاله.

reception (legal) --- أخذ نظام قانوني بقانون نظام آخر أو توارثه إياه (كمستعمرة سابقة تتلقى قوانين الدولة الأم).

reference (land-acquisition) --- في جنوب آسيا، السبيل القانوني الذي يُحيل به المالك غير الراضي تقدير collector إلى محكمة لإعادة تحديده --- المادة 18 من Land Acquisition Act 1894، وهي نافذة إلى اليوم في باكستان وبنغلاديش ومنقولة إلى قانون الهند لسنة 2013. وهو شرط لا مجرد خيار: فمن قبل التقدير من غير طلب reference سقط حقه في أي زيادة.

right of occupancy (Nigeria) --- نظام الحيازة في Land Use Act: الأرض كلها مملوكة للولاية، ويحوز شاغلوها حقوق انتفاع قانونية أو عرفية، لا الأرض ذاتها.

rights in rem --- في الأنظمة المدنية، الحقوق الواردة على الشيء ذاته، النافذة في مواجهة الكافة (الملكية، الرهن، حق الارتفاق) --- في مقابل الحقوق الشخصية.

scheme; scheme disregard --- المشروع العام الكامن وراء النزع؛ وتُغفَل عند التقييم تغيّرات القيمة الناشئة عنه --- وهو ما تسمّيه الممارسة الأمريكية قاعدة project-influence (scope-of-the-project). انظر الجسور اللفظية أعلاه.

self-regulatory organization (Russia, valuers) --- هيئة مهنية تقوم العضوية فيها مقام الترخيص من الدولة (لا بالمعنى الأمريكي في سوق الأوراق المالية).

severance --- في الأنظمة نفسها في المملكة المتحدة والكومنولث، الضرر اللاحق بالأرض الباقية من جرّاء فصلها عن الجزء المنزوع.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) --- unimproved value يجرّد كل التحسينات، بما فيها تهيئة الأرض؛ أما site value فيُبقي أشغال الموقع غير الظاهرة --- ولذلك يكون site value أعلى الاثنين في العادة.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) --- تعلّق المالك الشخصي أو الوجداني بالعقار، وهو مستبعد من التعويض في معظم الأنظمة.

strata title; unit entitlement; cross-lease --- أنظمة الملكية المقسّمة في الكومنولث: يجمع strata title بين ملكية الوحدة والأجزاء المشتركة؛ وunit entitlement حصة الوحدة في التصويت والمساهمات؛ وcross-lease (نيوزيلندا) ملكية مطلقة مشتركة تُستأجر فيها المساكن من الشركاء.

unexhausted improvements --- المباني والأشغال والمزروعات التي لم تستنفد قيمتها النافعة بعد --- وهي الباقي القابل للتعويض حيث لا تُدفع قيمة الأرض ذاتها. والمصطلح خاص بالأنظمة التشريعية الأفريقية التي تؤول فيها الأرض إلى الدولة ولا يُعوَّض إلا عما أضافه الحائز: وLand Use Act 1978 النيجيري، المادة 29(4)، أوضح أمثلتها، إذ يقصر التعويض عن الأرض المبنية على التحسينات بكلفة الإحلال مخصومًا منها الإهلاك، مع أجرة سنة عن الأرض ذاتها.

usufruct; perpetual usufruct --- حق مدني في استعمال مال الغير واستغلال ثماره من غير تملّكه؛ وصوره الدائمة أو الطويلة على أراضي الدولة قريبة وظيفيًا من إجارة أرض طويلة --- وهو أصل مستهلَك يُقيَّم على المدة الباقية.

vacant possession --- في نقل الملكية في القانون العام، تسليم العقار خاليًا من الشاغلين.

valorized; indexed --- محدَّث بحسب التضخم إلى تاريخ لاحق؛ والاستعمال مألوف في الأنظمة المدنية التي خبرت التضخم، ولا سيما في أمريكا اللاتينية.

valuation date; material date --- التاريخ الذي يتكلم عنه الرأي في القيمة --- ويحدده كل قانون على نحو مختلف (الإخطار، المرسوم، الجرد، الجلسة، الحكم).

References

Consolidated references for the issue • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Fall 2026

Headnote

This department records the legal instruments, secondary sources and databases consulted for this issue, together with the cases on which the comparative pieces rest, *as cited*: entries reproduce the citation, the source actually consulted, and every source-quality qualifier the citing file carries. It is not a complete list of the decisions the installments report. That list is the Table of Authorities, which is generated from the installments themselves and names every case and instrument in the issue; each decision's source is given in the installment, at the point where the decision is reported. A case that an installment reports with "citation pending" or "identified, not verified" appears here with exactly that standing; this list does not launder a marked source into an unmarked one, and it adds no authority that the citing text does not claim. Items that an installment mentions without any name or citation (one-line "carried forward" leads from the editor's materials) are not given entries; each installment's coverage note remains the record of those.

As-consulted dates. URLs and consolidated texts were consulted for this issue between June and September 2026; the synthesis department's last verification pass over its cited sources was completed on 31 August 2026, the Latin America installment's editor-lead verification on 1 September 2026, the Portuguese *mais-valia* verification on 2 September 2026, and the Malaysia, Caribbean (C8), eleven-EU-member-addition, South Caucasus, and Ecuador/Southern-Cone/Guyana/Thailand verification passes on 2 September 2026. Where a file states a per-item consultation date, the entry repeats it.

Legend (markers follow the synthesis department's scheme): [P] primary official source; [M] consolidated unofficial mirror; [T] marked transcription (Wikisource, the department's corrected transcription, or a machine transcription of an official scan); [C] commentary or official summaries; † entry does not rest on a primary source. Verbal flags carried from the source files — *press-sourced*, *citation pending*, *identified, not verified*, *not read in the original*, *unverified against the official text*, *URL not captured at press*, *archived (Wayback)* — are reproduced within the entries. Arabic and Cyrillic titles are romanized exactly as the source files romanize them; CJK strings are carried where the files carry them.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). Source — Mandell Pinder LLP, case summary (commentary; read in English): [C] `https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] `https://www.courtsnb-coursnb.ca/content/dam/courts/pdf/appeal-appel/decisions/2025/12/2025-12-11-j.d.irving-limited-et-al-v-wolastoqey-nation-2025-nbca-129.pdf`

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs 43.^{1}–43.^{3} and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible

with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes…*, 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation);

Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 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 — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C] `https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872`; `https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003`

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi`

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/`

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the instalment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/779532`; `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional; *per commentary, the provision remains unamended.* Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https:`

//hhq.com.my. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary):

[C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis

of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575`

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662`

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment 25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and

EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

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

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*ta'wid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [C]† `https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/`; `https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [C] https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-signed-into-law/; https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

فهرس المصادر القانونية: الأحكام

404 ,403 pair, judicial-review planning Bay Aqua
Pty Consulting Australis v Ltd Pty Finance Aquamore 570 Valuers, Castles t/a Ltd
Mass.), (D. Trucking Lightspeed v Trucking Aquidneck 575 ,358
Infrastructure Rail Network v Limited Archyield 410 Limited,
550 ,549 case, Asoke Ashton
(DRAT Agrawal Kalpana Ku. v SBI Officer, Authorised 539 Allahabad),
409 Ltd, Co RTM E Court Cresta v Ltd Freeholds Avon

403 Cuffy, v Babij
the of Director v. Ltd Co Public Cyprus of Bank and (Paphos) Surveys and Lands of Department 447 others,
357 Jain, v. Montreal of Bank
408 Council, Borough Burnley v PLC Scotland of Bank
537 Telangana, of State v Reddy Ram Barla
Officer), (Valuation Prescott Bob v Ltd Power Farm Bay 413
475 ,(2025 August 8) 116/24 W 101 BayObLG
419 Ltd, Construction Ardmore v Ltd Trading BDW
Karnataka, of Government v Vaz Joseph Francis Bernard 535 ,127 ,8
461 ,(2026 January 20) 50/25 B II BFH
460 ,(2026 May 20) 27/24 R II and 26/24 R II BFH
461 ,(2026 March 11) 6/23 R II BFH
461 ,(2025 October 7) 26/24 R IX BFH
457 ,286 Ib 114 BGE
457 ,326 II 122 BGE
457 ,455 II 122 BGE
457 ,431 II 125 BGE
457 ,728 II 131 BGE
457 ,218 II 132 BGE
413 Hitchings, Amanda v Limited BNPPDS(J)
5879 CTS Apartments Plaza Ocean for Corporate Body 569 Valuer-General, v
569 Wales, South New of Valuer-General v Boensch
574 Committee, Management Hospital Friern v Bolam
573 ,358 ,562 Civ EWCA [2025] Jones v Bratt
347 America, of Bank v. Braxton
Corporation, Sewerage and Water v Turnquest Braynen 401
510 (Israel), 1790/24 BRM
511 (Israel), 1975/24 BRM
511 (Israel), 4507/24 BRM
511 (Israel), 7560/22 BRM
Property Portfolio v Limited) (Bicester Homes Brooke 414 Limited, Partners
403 Watson-Copeland, v Brooks-Mullings
409 Ridley, v Brown
417 Re, Limited, Enterprises BS
352 Metrolinx, v. Ltd. Ontario 1255870
,775 ONCA 2024 LP, H Ontario v Inc. Ontario 1785192 360
385 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331,
351 Region, York v. Ltd. Ontario 2090396
351 Limited, Bradwick 55 v Ltd. Ontario 2225064

416 CD, v AB
494 ,39342/14 no. Azerbaijan, v Others and Abdullayeva
352 States, United v. Ablan
ECLI:NL:RVS:2025:516, ,2025 February 12 ABRvS 477
528 Kgwele, v Bank Absa
353 Mexico, v. Group Business Access
Ingresos de General Direccion v S.A. State, Real Adama 366 (Panama),
522 Ors, 2 & State Oyo of Governor Executive v Adebo
(Libya), 44 year judicial of 55 no. appeal Administrative 508
Hippersley at Leaseholders Long v Ltd 5 Land Adriatic 420 ,419 Point,
(Thailand), litigation Ruamrudee Soi / Bangkok Aetas 550
c/ Estado del Bienes de Administracion de Agencia 373 ocupantes,
,(2025 June 27 (CNCAF, State Argentine v Agrometal 391
527 Ethiopia, v Akgun
522 SC.733/2017), Nigeria, of Court (Supreme Alawiye
575 ,(2289-22 Cir. (4th LLC Mortgage, Rocket v Alig
494 ,67879/12 no. Azerbaijan, v Others and Aliyeva
359 Allen, v. Allen
412 LLP, Shoosmiths v Hitchings Amanda
383 Cedres, c/ Ambrosi
354 ,2060/2021 revision en directo Amparo
355 ,520/2025 revision en Amparo
354 ,5934/2025 Revision en Amparo
No. B. digerleri, ve Ceylan Aynur Mahkemesi, Anayasa 514 ,2020/36883
502 (Turkiye), E.2024/135 Mahkemesi, Anayasa
(Turkiye), K.2026/38 E.2025/190, Mahkemesi, Anayasa 502
No. B. Durmus, Hasan Mahkemesi, Anayasa 502 ,2019/19126
No. B. digerleri, ve Alpay Hurmet Mahkemesi, Anayasa 501 ,2020/27651
E. HD, .11 Mahkemesi Adliye Bolge Antalya 515 ,2025/1196 K. ,2022/1836
Liza Diane v Culligan David Anthony 416 Rosemin-Culligan,
349 Centre, Truck Antrim
531 Ltd, Industries Britind v Ltd Insurance APA
413 Formela-Osbourne, Lucy of appeal The

467 ,729.18-23 n. ,2025 April 30 civ., 3e Cass.
426 ,427.22-23 n. ,2025 March 6 civ., 3e Cass.
478 ,861.23-23 n. ,2026 January 8 civ., 3e Cass.
426 ,726.22-24 n. ,2026 January 8 civ., 3e Cass.
425 ,637.12-24 n. ,2025 October 9 civ., 3e Cass.
426 ,001.70-25 n. ,2025 March 20 avis, civ., 3e Cass.
432 ,(2025 June 16) 16036 n. I, civ. Cass.
433 ,21545/2025 n. I, civ. Cass.
432 ,(2026 July 2) 22638 n. I, civ. Cass.
432 ,(2025 August 17) 23429 n. I, civ. Cass.
432 ,(2025 February 22) 4673 n. I, civ. Cass.
432 ,(2025 February 24) 4781 n. I, civ. Cass.
432 ,(2025 August 2) 22345 n. Cass.
432 ,(2025 September 26) 26240 n. Cass.
462 ,(2025 July 17) 19815 n. ord. Cass.
462 ,(2025 August 3) 22357 n. ord. Cass.
475 ,(2026 June 18) 20552 n. ord. I, Sez. Cass.
473 ,(2025 April 24) 10757 n. ord. II, Sez. Cass.
478 ,(2026 May 6) 12966 n. ord. II, Sez. Cass.
471 ,(2025 November 3) 28890 n. ord. II, Sez. Cass.
473 ,(2025 December 9) 32056 n. ord. II, Sez. Cass.
477 ,(2025 March 25) 7855 n. ord. II, Sez. Cass.
473 ,(2025 May 9) 12258 n. sent. II, Sez. Cass.
471 ,(2025 September 15) 25244 n. sent. II, Sez. Cass.
477 ,(2025 March 18) 7216 n. III, Sez. Cass.
466 ,19046/2026 n. ord. III, Sez. Cass.
466 ,(2025 July 25) 21444 n. ord. III, Sez. Cass.
468 ,(2026 July 1) 22597 n. ord. III, Sez. Cass.
466 ,(2026 March 3) 4815 n. ord. III, Sez. Cass.
477 ,(2025 January 10) 631 n. ord. III, Sez. Cass.
462 ,17841/2025 n. ord. V, Sez. Cass.
462 ,(2025 July 24) 21014 n. ord. V, Sez. Cass.
477 ,(2026 April 30) 11959 n. sent. SS.UU., Cass.
409 Ltd, Cakes Park v Ltd Property Caterpillar
Proprietors, The v Ltd Development Shores Cayman 401 ,79 No. Plan Strata
425 ,501042 n. ,2025 July 22 CE
462 ,493692 n. ,2025 March 14 ch., 8e CE,
462 ,476249 n. ,2025 April 2 ch., 9e CE,
for State of Secretary v Limited Operations UK Cemex 407 Transport,
Nos. Court, District Jakarta Central and 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST Sultan), (Hotel 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST 543
400 ,396 Fourworld, v Ltd Changyou.com
413 England, for Tribunal Valuation v Haley Chris
Cyprus of Republic v. Ltd Karmiotis Christodoulos 447 Culture), and Education of (Ministry
566 Council, Regional Coast Sunshine v Clark
Ecuador del Minera Nacional Empresa v Codelco 391 EP), (Enami
384 ,(2025 December (Uruguay, strip coastal Colonia
Northern for Valuation of Commissioner v Byrne Colum 413 Ireland,
462 ,442.13-25 n. ,2026 May 6 Com.,
416 CL, v BS
2024 May 27 of orders interim-relief Bundesfinanzhof, 460 ,(79/23 B II ,78/23 B (II
,2024 May 27 of orders interim-relief Bundesfinanzhof, 93
R (II 2025 November 12 of judgments Bundesfinanzhof, 459 ,(31/24 R II ,25/24 R II ,3/25
93 ,2025 November 12 of judgments Bundesfinanzhof,
457 ,156/2025 1C Bundesgericht
457 ,115 ,224/2025 1C Bundesgericht
457 ,275/2025 1C Bundesgericht
458 ,302/2023 1C Bundesgericht
457 ,469/2024 1C Bundesgericht
472 ,304/2024 5A Bundesgericht
474 ,523/2024 5A Bundesgericht
472 ,54/2024 5A Bundesgericht
467 ,607/2024 5A Bundesgericht
472 ,680/2024 5A Bundesgericht
467 ,782/2025 5A Bundesgericht
467 ,955/2025 5A Bundesgericht
464 ,210/2025 9C Bundesgericht
464 ,271/2025 9C Bundesgericht
474 ,554/2024 9C Bundesgericht
464 ,606/2024 9C Bundesgericht
458 A-3959/2022, Bundesverwaltungsgericht
422 ,(2026 March 26) 25.3 C 10 BVerwG
423 ,(2025 July 23) 24.21 A 11 BVerwG
423 ,(2025 January 15) 24.5 A 11 BVerwG
423 ,25.6 C 8 / 23.12 C 8 BVerwG

372 (Colombia), 2023 of C-020
372 ,2002 of C-1074
510 (Israel), 3290/23 CA
509 (Israel), 3554/21 CA
509 (Israel), 4288/20 CA
509 (Israel), 935/24 CA
Insurance, Property-Owners v. II Enterprises Cantina 361
358 Direct, Capital
Thompson-Hall, John Aaron v Williams Edward Carl 418
Commission, Land National v Co Development Carlisle 524
376 Sinangoe), de Cofan (A'i 00130-2025-21333 Case
488 Georgia), of Court (Supreme bs-1267(k-25) Case
473 ,501.16-23 n. ,2025 October 1 civ., 1re Cass.
471 ,552.12-24 n. ,2025 June 12 civ., 1re Cass.
473 ,130.22-23 n. ,2026 January 14 civ., 1re Cass.
471 ,796.12-24 n. ,2026 January 14 civ., 1re Cass.
468 ,696.17-23 n. ,2025 March 19 civ., 1re Cass.
478 ,812.23-21 n. ,2025 March 20 civ., 2e Cass.
425 ,458.16-24 n. ,2026 March 12 civ., 3e Cass.
426 ,112.11-24 n. ,2025 November 13 civ., 3e Cass.
425 ,040.15-24 n. ,2025 October 23 civ., 3e Cass.
478 ,274.20-23 n. ,2025 June 26 civ., 3e Cass.
478 ,076.21-23 n. ,2025 March 27 civ., 3e Cass.

515 ,2025/2494 K. ,2024/2649 E. Daire, .4 Danistay
K. ,2024/6 E. Kurulu, Daireleri Dava Vergi Danistay 511 ,2025/1
Borough Metropolitan Stockport v Cochrane David 408 Council,
Electricity Grid National v another and Miller David 408 Plc, Midlands) (East Distribution
2026 Ltd, Mill Global S.V. v Commissioner Deputy 536 ,138 INSC
419 Authority, Coal The v Limited Scotland Diageo
377 ,376 ,OP/26-26-1 Dictamen
(Supreme Khan Ali Qaisar v Swabi Collector District 537 ,127 ,8 Pakistan), of Court
403 Seymour, v Dixon
503 ,2026 May Cassation, of Court Dubai
544 Estate), (Semantan Enclave Duta
Main and Transport of Department v Ltd Pty B DZY 567 Roads,

Metro Sydney v Ltd Pty Corporation Arnott Eddie The 566 ,(4 (No
521 Unlimited, Nigeria Producing Mobil v Ors & Edu
Partners And Ridge v Limited (PCC) Funding Eiger 414 LLP,
546 Malaysia), Appeal, of (Court EkoCheras
Mikhail v Kroupeeva Gennadievna Elena 416 Kroupeev, Viacheslavovich
388 (Chile), desistimiento Catemu Embalse
of Republic v SA Holding Renovacion y Energia 364 (ICSID), Guatemala
575 (Kenya), Wahome v Ltd (Kenya) Bank Equity
576 (Kenya), auction Consolidated Njuca / Bank Equity
529 Ltd, Metrocosmo v Bank Equity
353 Mexico, v. L1bre and Holdings ES
360 Commissioner, v. LLC Holding NPA ES
South New of General Valuer v Ltd Pty Court Esperia 569 Wales,
412 Johnson, Nicola v Limited UK Rooms Espresso
of General Attorney v QC Lake Bernice Dame of Estate 395 Anguilla,
v another and (deceased) Logan Daniel of Estate 411 Infrastructure, for Department
359 Commissioner, v. Kalikow of Estate
568 Attorney-General, v Ruru of Estate
v Tanner Gertrud late the for Estate the for Executors 417 HMRC, for Commissioners The
Deceased Elborne Vivienne Leslie Mrs of Executors The 417 HMRC, for Commissioners The v
396 Cimex, Corporacion v. Mobil Exxon

359 J.H., v. F.H.
Bridging Venus v Ltd UK Developers Property Fairmont 414 Ltd,
,2026 August Pakistan, of Court Constitutional Federal 538

475 ,041.24-23 n. ,2025 May 7 Com.,
461 ,540.13-24 n. ,2025 July 9 Com.,
412 McAteer, v Valuation of Commissioner
Enterprises JBG v Limited House Conditioning The 414 Limited,
426 QPC, 1206-2026 decision constitutionnel, Conseil
June 20 Plenum, Azerbaijan, of Court Constitutional 495 ,2025
495 ,1/2/1901 Georgia, of Court Constitutional
104 89heonma107, Korea, of Court Constitutional
396 Ltd, Tomza Gas v Supplies of Controller
House Ludgate v Powell Ltd; House Ludgate v Cooper 418 Ltd,
389 (Colombia), 1915/25 Auto Constitucional, Corte
372 (Colombia), 2025 of C-266 Constitucional, Corte
432 ,37/2025 n. Costituzionale Corte
432 ,293/2010 n. sentenza Costituzionale, Corte
431 ,91 ,348/2007 n. sentenza Costituzionale, Corte
7 reported (Chile, interest and reajustes Suprema, Corte 388 ,(2025 October
569 Valuer-General, v Ltd Pty Cost
no. decision Marrakech, de administrative d'appel Cour 506 ,126 ,2009 February 11 ,61
arret Casablanca, de commerce de d'appel Cour 512 ,5750/2025
arret Casablanca, de commerce de d'appel Cour 506 ,6421/2025
arret Casablanca, de commerce de d'appel Cour 506 ,6760/2025
arret Casablanca, de commerce de d'appel Cour 515 ,7139/2025
arret Casablanca, de commerce de d'appel Cour 515 ,7145/2025
476 ATA/233/2026, Geneve de justice de Cour
458 ATA/342/2026, Geneve de justice de Cour
517 ,2026 March (Qatar), Appeal of Court
546 ,2026 May 15 Malaysia, of Appeal of Court
judicial of 32277 no. appeal (Egypt), Cassation of Court 504 ,8 ,95 year
,12330/12331 nos. decision Iraq, of Cassation of Court 516
,93 ,9 General), (Attorney Canada v Tribes Cowichan 350 ,349
Corporate Hunza v Ltd Company Food Edge Creative 568 Ltd, Trustee
Ardmore v Ltd Regeneration Nicholson Crest 419 Ltd, Construction
455 another, and Sheehan v another and Crowley
576 Ltd, Finance Mutual v Co Brick Cuckmere
BCCA 2025 Baytalan, v Inc. (1996) Development Culos 360 ,265
402 Hall, v Cunningham
451 ,482/2024 no. Decision Constituţională, Curtea

416 Culligan, A v Culligan D
511 ,2025/1758 K. ,2023/7804 E. Daire, .3 Danistay

463 ECLI:NL:HR:2025:507, ,2025 April 4 HR
463 ECLI:NL:HR:2026:1338, ,2026 August 7 HR
November 28) HR-2365-2025-S and HR-2364-2025-S 434 ,(2025
Ltd, Pty Lending DCF v Ltd Pty Productions Joe Hungry 570
Mahkemesi, (Anayasa others and Alpay Hurmet 501 Turkiye),

IBBI/Valuation/Disc./29/2025, Order Disciplinary IBBI 539
Valuation International Collins v Limited Manager ICG 414 LLP, UK
530 Gichuru, Njeri Ann of Estate re In
403 Gibbs, of Estate re In
358 Fiechtner, of Marriage re In
,(2 (No Ltd Pty Holdings Group Azzurri of matter the In 571
571 Ltd, Pty Storage Gerringong of matter the In
571 Ltd, Pty Property Place Lamrock of matter the In
571 ,(2 (No Ltd Pty Lanmar of matter the In
BC 1365651 v. Corp. Management Mortgage Instafund 357 Ltd.,
418 Limited, Homes Persimmon v Mallas Ioannis
359 Dougall, v. Iredale
494 ,9504/14 no. Azerbaijan, v Islamzade
,2023/1944 E. HD, .11 Mahkemesi Adliye Bolge Izmir 514 ,2025/1104 K.

351 ,350 ,93 Nation, Wolastoqey v Limited Irving, J.D.
402 Graham, v Ltd (Oxford) Pye JA
540 Ltd, Pvt Equifin Atlas v Shroff Kakubhai Jackie
416 Hodgson, Joyce v Hodgson Alexandra Jane
569 Valuer-General, v Jensen
415 LLP, Mitchell Irwin v Gordeno Mark Jeremy
Borough Metropolitan Wigan v Sateeshkumar Jethiga 418 Council,
417 Taylor, Lee James v Taylor Mark Joseph
354 ,94 (11a.), 177/2025 1a./J. Jurisprudencia

of Republic v Associates & Cassidy Kappes, and Kappes 364 (ICSID), Guatemala
Valuer v Limited Pty (35 (No. Properties Karimbla 569 Wales, South New of General
465 ,160/19718/23 VS KAS
465 ,260/3920/24 VS KAS
465 ,340/10747/23 VS KAS
852/2a-6/24, sprava sud, administratyvnyi Kasatsiinyi 459
470 ,148/2868/25 VS KCS
474 ,351/1781/20 VS KCS
467 ,759/1579/24 VS KCS
472 ,761/9885/21 VS KCS
403 Mustafa, v Keating-Smith
523 Ltd, Igainya v KeNHA
418 Hunt, Gerald Stuart v Harrison-Ellis James Kevin

Panel General Iraq, of Cassation of Court Federal 516 ,2024 December 30 of decision
510 (Iraq), 6123 Decision Cassation, of Court Federal
v Asli (Orang 2026 June 16 Malaysia, of Court Federal 547 Agrobest),
461 ,3093/24 K 3 Berlin-Brandenburg FG
461 ,978/22 K 4 Munchen FG
494 ,12748/13 no. Azerbaijan, v Niyal Firm
357 Letterio, v. Corp. Financial National First
547 Malaysia), Court, (High Kepong Residence, First
528 Mochesane, v Bank FirstRand
360 LLC, Sagland, v. Flouret
Armenian Kevork Surp Sulumanastir the of Foundation Nunyan Sahakyan the and Samatya in Church ,123 Turkiye, v School and Cemetery Armenian 500
398 Inc., Croix, St. of Bank v Frongillo
362 Co., Insurance FM Affiliated v. Health FutureCare

352 States, United v. Warehouse Automotive Galt
418 Limited, (SWA) HB v Wilson Owen Gareth
417 Kyte, Stephen v Stevens Gary
531 KPLC, v Gatonye
522 LPELR-83358(SC), (2026) Dandada v Gawa
509 Israel), Court, District (Central expropriation Gedera
488 ,487 (IV), Russia v. Georgia
361 Wawanesa, v. Gharibian
v Ltd Pty 1 No Luddenham Property Goldmate 567 ,565 ,349 NSW, for Transport
v Ltd Pty 1 No Luddenham Property Goldmate 85 NSW, for Transport
418 Cucknell, Alan v Baker Victor Graham
530 CC, Productions Beanstalk and Ferrier v Gray
347 litigation, easement conservation Rock Green

409 Levy, v Hamer
359 Handschu, v. Handschu
568 ,536 Rajasthan, of State v Sodhi Singh Harinder
Sandwell v another and Samra Singh Harnek 408 Council, Borough Metropolitan
396 Caribbean, Royal v. Corp. Docks Havana
,2025 May 27 's-Hertogenbosch Hof 473 ECLI:NL:GHSHE:2025:1481,
,2025 October 8 's-Hertogenbosch Hof 461 ECLI:NL:GHSHE:2025:2768,
,2025 March 11 Amsterdam Hof 466 ECLI:NL:GHAMS:2025:618,
,2026 March 24 Arnhem-Leeuwarden Hof 468 ECLI:NL:GHARL:2026:1789,
,2026 August 25 Arnhem-Leeuwarden Hof 473 ECLI:NL:GHARL:2026:5491,
352 Energy, WBI v. Hoffmann
529 Kimeriah, v Co Finance Housing
463 ECLI:NL:HR:2026:234, ,2026 February 13 HR
427 ECLI:NL:HR:2025:757, ,2025 May 16 HR
427 ECLI:NL:HR:2025:1567, ,2025 October 17 HR

v Reform Land and Development Rural of Minister 520 Shah,
PLC, UK Insurance AXA v Limited Management Mode 418
392 Uruguay, v Ports Neltume / Montecon
547 Malaysia), Court, (High Suites Sovo Monteno
571 Revenue, State of Commissioner Chief v Morgan
,523 (Kenya), Commission Land National v Msangha 524
502 Turkiye), Mahkemesi, (Anayasa Bulut Muammer
Commission Land National v others 55 & Mulu 523 (Kenya),
524 NLC, v Mungai

520 SANRAL, v Ltd (Pty) Fund Income Property NAD
Ltd, Kenya Ecobank v Ltd Services Machinery Nakuru 575
YLR 2025 respondents, v Authority Highway National 538 ,178
528 Others, and Pitt v Nedbank
413 HMRC, for Commissioners The v Limited Nellsar
537 ,291 INSC 2026 Singh, Tarsem v NHAI
416 AD, v NI
Learning, Early and Education for Minister v Nicolaou 566
531 Sons, and Mehta SS v Njuguna
of Borough London The v Limited Road Station Nofax 408 Barnet,
450 ,(2025 October 29) 18/22 OSK I NSA
450 ,(2026 January 30) 358/23 OSK I NSA
450 ,(2025 April 28) 760/22 OSK I NSA
462 ,(2025 March 25) 912/22 FSK II NSA
469 ,349/25 GSK II NSA
469 ,715/23 GSK II NSA
462 ,116 ,(2026 April 10) 560/24 FSK III NSA
358 Hall, v. Nussbaum

576 (Nigeria), Onyemere v Ohahuna
522 ,163 (2024 (Pt. NWLR 1 (2026) Udeh v Okoro
477 ,(2025 August 28) 86/24 U 10 Brandenburg OLG
477 ,(2025 November 24) 46/25 U 11 Brandenburg OLG
,(2025 November 12) 34/25 UF 13 Brandenburg OLG 470
,(2025 November 10) e 1573/24 U 33 Munchen OLG 473
477 ,(2025 May 21) 57/24 U 5 Saarbrucken OLG
538 ,237 INSC 2026 Sukumar, V. v Sekar Sakthi Om
361 Mutual, Brotherhood v. Church One
418 Morris-Garner, v Ltd (Support) Step One
of Attorney-General and Nasco v community Onigbanko 521 Federation, the
530 Odebero, v Opondo
423 ,(2026 (July Hambach Tagebau Munster, OVG
566 Metro, Sydney v 67754 Plan Strata - Owners The
Water Hunter v 16460 No Plan Strata - Owners The 572 Corporation,
476 ,915/373/20 VS KGS
467 ,916/302/16 VS KGS
524 NLC, v Kiema
524 KeNHA, v Kigathi
418 Fritchley, Anthony Keith v Crossland Kirsty
434 (Finland), 2025:19 KKO
361 Co., Insurance Cincinnati v. Koffler
358 Mortgage, Kokanee
482 22-P/2026, Postanovlenie Sud, Konstitutsionnyi
483 48-P/2026, Postanovlenie Sud, Konstitutsionnyi
350 (City), Toronto v Kosicki

Appeal, of (Court Cyberjaya @ Villa Lakefront 546 Malaysia),
for State of Secretary v Ltd Mandeville) (Stoke Landlink 407 Transport,
416 Key, Duncan Richard v Key Lillian Laura
359 Ledingham, v. Ledingham
402 Ltd, (BVI) Properties Leisure
524 NLC, v Lenjo
City the for Board Appeal Valuation v Ltd Group Liberty 528 Johannesburg, of
568 Martelli, v Liow
356 Windham, of Town v. LLC View Loch
,(2025 November 10 (CNCiv., Registro v Sanchez Lopez 391
,183 Sentencia SCJ, (Uruguay Erosur / Eucaliptus Los 383 ,(2026 March 18
Daerah Tanah Pentadbir v Bhd Sdn Synergy Loyal 546 Laut, Timur
412 Officer), (Valuation Dyer Lucy
386 Peru, of Republic v Corp. Gold Lupaka

Nellore Collector, District v Ltd Mills Paper Circar M/s 536 District,
527 (ICSID), Angola v Machado
,32277/95 Tan al-Ammah, al-Hayah al-Naqd, Mahkamat 505
505 ,35856/93 Tan al-Naqd, Mahkamat
494 ,22252/16 no. Azerbaijan, v Mammadov
494 ,493 Azerbaijan, v. Mammadov and Mammadova
536 ,900 INSC 2025 Maharashtra, of State v Manohar
416 Michael, Stalo v Michael Mario
355 ,157/2026 expediente Matamoros
417 Fisher, Edward William v Fisher John Matthew
Government Local Housing, for Minister v McDonald 456 Heritage, and
Wolverhampton v Khan Ahmed Alikhan Mehrunnisa 408 Council, City
573 Parker, & Strutt v plc Moore Merivale
for Valuation of Commissioner v McCoy Michael 413 Ireland, Northern
447 Attorney-General, v. Michaelides
412 Infrastructure, for Department v Millar
397 Officer, Valuation Chief v Ltd Enterprise Miller

(Europe) Resorts Diamond v Ltd Title Villas Regency 402 Ltd,
568 Ltd, North Omana v Reid
361 ENMAX, v. Development Remington
551 Bhd, Sdn Co and Azmi v Bhd Bank RHB
413 Hitchings, Amanda v Harnoczi Akos Richard
412 Moore, J v Limited Holdings Dyas Robert
for Transport v Ltd Pty Creek Badgerys Jones Roberts 566 NSW,
359 Court), Land (Massachusetts Robinson
and Transport of Department Executive, Chief v Robke 567 Roads, Main
Environment The v another and Brookhouse Roger 407 Agency,
387 (Chile), 2024-141.15 Rol
387 (Chile), 2025-007.29 Rol
415 Jones, Lawson Nigel v Bratt Phillip Rowland
London v Ltd Insurance Alliance and Sun Royal 408 (LC), 197 UKUT [2026] Harrow of Borough
2026 Ltd., B.C. 1308879 v Ltd. Enterprises RStyle 360 ,168 BCCA
436 ,(2025 December 11) RvVb-A-0327-2526

Sewerage, Vancouver Greater v. Ltd. Sawmills R & S 352
529 C, A H v M L S
(Costa 2026-03364 Resolucion Constitucional, Sala 365 Rica),
524 NLC, v Salim
539 Gera, Sanjeev v Gera Sangeeta
(NCLAT), Agarwal Deshraj Rajan v Shetty R. Santosh 540
466 ,(2026 March 19) 248/2026 Tarragona SAP
501 ,500 ,123 Turkey, v Dilaver and Sarica
(case 2025 December 10 of judgment tiesa, Satversmes 441 ,(0103-21-2024 No.
No. (case 2018 April 12 of judgment tiesa, Satversmes 442 ,(01-17-2017
No. (case 2023 May 2 of judgment tiesa, Satversmes 442 ,(01-02-2022
373 (Argentina), 795.73 I. SCBA
356 (11a.), 15/2025 2a./J. SCJN
379 0228/2026-S3, SCP
379 1096/2025-S3, SCP
379 1307/2025-S2, SCP
573 Colleys), (t/a Scotland of Bank v Scullion
City Birmingham v Transport for State of Secretary 408 University,
Limited, Park Curzon v Transport for State of Secretary 408
Lewis John v Transport for State of Secretary 408 Trust, Pensions Partnership
352 (City), Edmonton v. Ltd. Creative Selenium
of Government v Bhd Sdn (1952) Estate Semantan 544 Malaysia,
356 County, Roberts v. Pallansch
389 (Argentina), Scurzi c/ Pasquali
418 Jones, Hazelle v Davies Paul
365 (Panama), 90 Ejecutivo Decreto v PCCP
524 KeNHA, v Ltd Communications Pentagon
(2d Republic Argentine v Inversora Energia Petersen 373 Cir.),
Transportation, of Department Pennsylvania v. Pignetti 351
520 Others, and Jacobs v Others and Poti
549 case, Villa Nature Prime
v India of Authority Highways National Director, Project 535 ,9 ,480 INSC 2026 Ltd, Remidis Alfa
528 Municipality, Local Lesedi v Ltd (Pty) Park Property
Rios Ocho Carib v 73 No. Plan Strata Proprietors 398 Ltd, Apartments
Olympic National Armenian v General Prosecutor 491 (Armenia), Committee
456 Council, County Meath v Ltd Meath East Protect
Apostol Pablo San Pesquera c/ Negro Rio de Provincia 374 ,(2025 June 2 (Viedma,
s/ S.C.C. Hermanos Audero c/ Fe Santa de Provincia 373 (Argentina), expropiacion
357 ,351 County, Isabella v. Pung
(DRAT Mill Flour Roller Prabal v Bank National Punjab 539 Allahabad),

The v Limited Birmingham Gate Park City Quintain 408 Transport, for State of Secretary
377 (Ecuador), expropriations Puente Quinto

Ltd Fund Authorised Income Freehold Time (ARC R Housing, for State of Secretary v others) and 420 ,407 Government, Local and Communities
396 Ombudsman, v Ltd) Co Utilities (Caribbean R
351 Rabinowitz,
360 ,21 ONCA 2026 Inc., Ontario 2528061 v Rabinowitz
516 judgment, one-day Khaimah Al Ras
547 Malaysia), Appeal, of (Court Rawang
,2025 January 15 Gelderland Rb. 471 ECLI:NL:RBGEL:2025:977,
,2025 June 19 Gelderland Rb. 471 ECLI:NL:RBGEL:2025:4713,
,2025 August 22 Gelderland Rb. 466 ECLI:NL:RBGEL:2025:7093,
,2026 April 8 Oost-Brabant Rb. 427 ECLI:NL:RBOBR:2026:2233,
,2025 December 3 Rotterdam Rb. 427 ECLI:NL:RBROT:2025:14756,
,2025 July 16 Zeeland-West-Brabant Rb. 468 ECLI:NL:RBZWB:2025:5805,
Zeeland-West-Brabant, Rb. 427 ECLI:NL:RBZWB:2025:6581,
371 ,(865 (Tema 144.922 RE
418 ,415 Zhang, Jun v Limited BA Regal

Grand Taiwan, of Court Administrative Supreme 556 ,1 da 109 ruling Chamber,
10 No. Decision Plenum Azerbaijan, of Court Supreme 497 ,2026 July 7 of
497 as-2025-1068, Georgia, of Court Supreme
488 as-2024-1172, Georgia, of Court Supreme
497 as-2025-1464, Georgia, of Court Supreme
488 as-2025-366, Georgia, of Court Supreme
489 as-2026-43, Georgia, of Court Supreme
488 as-2025-455, Georgia, of Court Supreme
496 as-2025-572, Georgia, of Court Supreme
488 as-2024-746, Georgia, of Court Supreme
489 bs-380(k-26), Georgia, of Court Supreme
495 bs-98(2k-24), Georgia, of Court Supreme
3020 No. decision Indonesia, of Court Supreme 544 K/Pdt/2014,
104 ,2002 June 11 Japan, of Court Supreme
557 ,2022 April 19 Japan, of Court Supreme
17 Bench, Petty Second Japan, of Court Supreme 558 ,(177 No. (Gyo-Hi) 5 (Reiwa 2025 February
August 28 Bench, Petty Second Japan, of Court Supreme 562 ,2026
,2025 August 14 Korea, of Court Supreme 556 2022Da228230,
,2025 August 14 Korea, of Court Supreme 561 2024Da301832,
2025Seu595, ,2025 August 14 Korea, of Court Supreme 560
2025Du35499, ,2026 April 2 Korea, of Court Supreme 559
2025Du30615, ,2026 May 20 Korea, of Court Supreme 559
,2025 November 20 Korea, of Court Supreme 556 2024Du66167,
2024Du44167, ,2025 June 26 Korea, of Court Supreme 556
2024Du44754, ,2025 May 29 Korea, of Court Supreme 556
2024Du61780, ,2026 April 30 Korea, of Court Supreme 559
August late Division, First Korea, of Court Supreme 561 ,2026
551 ,1319/2568 Thailand of Court Supreme
552 ,9091/2568 Thailand of Court Supreme
2567 1781/B.E. decision Thailand, of Court Supreme 550 ,(2024)
2566 4655/B.E. decision Thailand, of Court Supreme 550 ,(2023)
530 Holdings, Hotel Ensemble v 328 Swanvest
445 (Greece), 1034/2025 Epikrateias tis Symvoulio

487 Russia, and Georgia v. Others and Taganova
566 Council, City Blacktown v Ltd Pty Ridge Tallawong
of Government County v Ltd Magadi Chemicals Tata 528 Kajiado,
Hulu Daerah Tanah Pentadbir v Bhd Sdn Jaya Semenyih 545 Langat,
(Wa) 6 (Reiwa 2025 September 26 Court, District Sendai 561 ,(115 No.
558 case, pharmacy Sendai
376 ,IN/25-21-116 Sentencia
376 ,EP/26-25-1532 Sentencia
376 ,IN/26-22-92 Sentencia
561 2025Nu8146, ,2026 January 23 Court, High Seoul
2023Na2060019, ,2025 November 5 Court, High Seoul 559
547 ,2026 August 24 Court, High Seremban
419 ,409 Ltd, Freeholders FSV v Ltd 1 SGL
352 Norfolk, of City v. Morgan Sharon
400 ,(2021 of 128 (FSD Corporation Sina
414 LLP, Eve Gerald v Ltd Skykomish
568 Brown, v Smallfield
573 Bush, S Eric v Smith
471 ,(2025 January 8) 1690/24 CSK I SN
471 ,(2025 December 18) 645/25 CSK I SN
478 ,(2025 August 20) 1055/24 CSKP II SN
473 ,(2025 March 7) 2054/22 CSKP II SN
473 ,(2025 March 5) 2142/22 CSKP II SN
478 ,(2025 December 5) 767/24 CSKP II SN
International Caribbean First v Board Security Social 404 ,398 Ltd, (Barbados) Bank
York v Corp Management Asset Australia South 574 Ltd, Montague
463 ,(2025 February 12) 5BEBRG.01868/22 proc. STA,
Wakefield, & Cushman v Investors Mortgage StanCorp 574
528 Mabasa, v Bank Standard
v Ltd Pty Properties Sydney Entertainment Star The 572 Ltd, Pty Group Buildcorp
352 Inc., Associates, Krismic v. State
371 (Brazil), Ava-Guarani / Itaipu STF,
430 ,0T8PNF.P1.S1.1522/23 proc. ,2026 April 16 STJ
n. Jurisprudencia de Uniformizacao de Acordao STJ, 470 ,9/2025
September 18) 6T8STS-A.P1.S1.53/24 proc. STJ, 470 ,(2025
430 (Maia), 3T8MAI.P1.S1.6520/18 proc. STJ,
400 Estates), Side (Country 608 No. Plan Strata
472 ,(2025 July 17) 1157/2025 STS
479 ,(2025 January 30) 161/2025 STS
479 ,(2025 March 25) 493/2025 STS
471 ,(2026 May 27) 646/2026 STS
471 ,(2026 May 4) 667/2026 STS
463 ,(2025 June 24) 813/2025 STS
428 ,49/2024 rec. ,2025 February 6 3a, Sala STS,
464 ,(2025 May 30) 568/2025 Leon y Castilla STSJ
January 29) 27/2026 Valenciana Comunidad STSJ 428 ,(2026
536 Gujarat, of State v Gamit Singabhai Sumitraben
en Amparo Nacion, la de Justicia de Corte Suprema 355 (Mexico), 546/2025 Revision

/ Campos de (Pina 2026 July 2 Leon, y Castilla TSJ 428 AVE),
(Kenya), Commission Land National v Ltd Creek Tudor 524 ,523
491 Armenia, v LLC Caucasus Trans Tufenkian
403 Receivership), (In Ltd Harbour Morgan's v Tyndall

417 Dormer, Lloyd v Rued Ulrich
of Court (Supreme 02/2026 No ruling Unification 494 ,493 Azerbaijan),
,347 Mortgage, Rocket v Cheroutes and States United 574
Appraisal Maverick Mortgage, Rocket v. States United 357 Solidifi, and
566 Council, City Blacktown v Ltd Pty 72 UPG

Pty Court Esperia v Wales South New of General Valuer 569 Ltd,
569 Ltd, Pty Gympie Calardu v Valuer-General
439 ,(2025 October 7) 1783/2025 E VfGH
423 ,(2026 March 17) 146.26 ZB 8 Munchen VGH
351 inc., Quebec 1242-9379 c. Sept-Iles de Ville
484 305-ES24-1910, RF VS
484 305-ES24-23344, RF VS
483 305-ES26-4150, RF VS
483 307-ES25-13338, RF VS
483 78-KG26-8-K3, RF VS
353 Mexico, v. Materials Vulcan

456 Ltd, Estate Barne v Wachman
571 Wagner, v Wagner
530 Wairima, v Wairima
569 Valuer-General, v Ltd Pty Road Walker
,2024-215.11 Rol Quilicura, SERVIU v Chile Walmart 387
572 Vanifatova, v Wang
ICSID Republic, Argentine v S.p.A. Webuild 374 ARB/15/39,
412 Officer), (Valuation Johnson Nicola v Xiaoli Wei
566 ,(2 (No Council City Blacktown v Wenkart
361 HOA, Master Portofino v. Surplus Westchester
399 Ramlal, v Wheatley
The v Ltd (Dumbarton) Son & Thompson William 410 Ministers, Scottish
521 Ors, & Works of Controller v Estate WinHomes
for State of Secretary v Ltd Dogs Trained WKD 407 Transport,
418 Park, Wrotham
469 ,117/25 SA/Wa VI Warszawa WSA
469 ,3134/24 SA/Wa VI Warszawa WSA

380 Kasek, Xakmok
supervision), (IACtHR Axa Yakye and Kasek Xakmok 381

380 Axa, Yakye

January 16) 8BEBRG.01427/11 proc. Norte, TCA 462 ,(2025
,(2025 November 27) 1BECTB.507/10 proc. Sul, TCA 463
Daerah dan Tanah Pentadbir v Bhd Sdn Sejati Tegas 546 Langat, Hulu
dwelling of expropriation Court, District Aviv Tel 509 (Israel),
566 Metro, Sydney v Ltd Pty 8 No. CFT Ltd; Pty Telado
416 SF, v TF
558 ,2025 January 17 Court, District Tokyo
562 ,2026 June 17 Court, District Tokyo
558 ,2025 June 19 Court, High Tokyo
530 CMM, v TOL
Valuer-General v Ltd Pty Company Aluminium Tomago 569 ,(2 (No Wales South New of
530 Chepngetich, v Tonui
488 (ECtHR), Georgia v Others and Tordia
The v Limited Wharf George St One Tower The 413 HMRC, for Commissioners
476 ,(2025 October 28) 5T8TND.C1.235/22 proc. TRC,
465 ,9TBSCD.C1.489/04 proc. TRC,
474 ,(2026 January 29) 5T8STB.E1.4114/21 proc. TRE,
431 ,(2025 May 8) 8T8VFL.G1.222/20 proc. TRG,
474 ,(2025 March 6) 1T8VCT.G1.2781/22 proc. TRG,
Development Village Stratford v LLP Homes Triathlon 419 Partnership,
458 AC.0236.2024, Vaud de cantonal Tribunal
479 ,61 15 C1 Valais du cantonal Tribunal
479 ,21 24 C1 Valais du cantonal Tribunal
(Peru), PI/TC-2025-00004 Exp. Constitucional, Tribunal 386
(Peru), AA-2024-01350 Exp. Constitucional, Tribunal 386
13 announced judgment plenary Constitucional, Tribunal 463 referencia), de (valor 2026 February
27 of acordao Benguela, de Relacao da Tribunal 526 (Angola), 2025 November
393 C4366, No. conflits des Tribunal
February 13) 2-3T8VFX-A.L1.2428/21 proc. TRL, 474 ,(2025
,(2025 March 25) 7-9T8PDL-F.L1.312/15 proc. TRL, 465
,(2025 January 30) 2-3T8RGR-B.L1.480/22 proc. TRL, 474
476 ,(2025 March 11) 2T8SNT.L1.6949/22 proc. TRL,
530 Titus, v Trompell
,(2025 February 10) 6T8GDM.P1.1036/22 proc. TRP, 430
,(2025 February 25) 4T8PRT.P1.13716/23 proc. TRP, 467
431 ,(2025 June 4) 7T8ESP.P1.210/21 proc. TRP,
476 ,(2025 March 6) 3T8AVR.P1.743/22 proc. TRP,
,(2025 December 12) 9T8VCD.P1.799/24 proc. TRP, 476
465 ,(2025 April 10) 9T8ADG-D.P1.835/24 proc. TRP,

,2025/2631 K. ,2024/2600 E. Dairesi, Hukuk .1 Yargitay
514
,2026/4585 K. ,2025/4955 E. Dairesi, Hukuk .2 Yargitay
513
K., 2021/861 E., 2020/4695 Dairesi, Hukuk .5 Yargitay
501 ,321 ,127 ,123 ,8
K. ,2025/1626 E. Dairesi, Hukuk .5 Yargitay
502 ,2025/12197
K. ,2025/17115 E. Dairesi, Hukuk .5 Yargitay
502 ,2026/8129
Nacion, la de Justicia de Corte (Suprema Balam Yum
355 Mexico),

of Council Borough The v others and Quyoom Zafar
408 Middlesbrough,
350 Dydzak, v Inc. Zardev

no. Decision HP Justiţie, şi Casaţie de Curte Înalta
451 ,78/2021

فهرس المصادر القانونية: التشريعات

557 (Japan), outline reform tax 2026

512 Arabia), (Saudi Law Valuers Accredited
Act Interest Public in Immovables of Acquisition 439 (Estonia),
Procedure) (Authorisation Land of Acquisition 409 ,1947 Act (Scotland)
(Amendment) Purposes Public for Lands of Acquisition 384 (Guyana), 2024 Act
(Guyana), Act Purposes Public for Lands of Acquisition 384 ,324 ,323 ,321 ,320
319 (Czechia), Sb. 151/1997 Act
322 ,321 ,319 (Czechia), Sb. 184/2006 Act
324 ,323 ,321 ,319 (Slovakia), z. Z. 282/2015 Act
451 (Hungary), 2007 of CXXIII Act
450 ,91 (Czechia), Sb. 151/1997 No. Act
450 ,91 ,84 (Czechia), Sb. 184/2006 No. Act
453 (Slovakia), z. Z. 282/2015 No. Act
453 (Slovakia), z. Z. 382/2004 No. Act
etc. Land for Compensation and of Acquisition on Act 563 Korea), (South Projects Works Public for
Immovable of Acquisition and Expropriation on Act ,321 ,320 (Thailand), (2019) 2562 B.E. Property 548 ,547 ,324 ,323
of Determination and Expropriation on Act 454 (Croatia), Compensation
562 ,92 (Japan), Leases Building and Land on Act
556 (Taiwan), Act Litigation Administrative
324 ,323 ,321 ,319 (Latvia), Law Alienation
Act Areas Archaeological and Monuments Ancient 410 ,1979

544 (Indonesia), 4/2026 Regulation Provincial Bali
544 ,543 ,127 ,125 ,94 (Indonesia), Law Agrarian Basic
,324 ,322 ,106 ,104 ,102 ,8 (Germany), Baugesetzbuch 422
460 ,125 ,93 ,8 (Germany), Bewertungsgesetz
549 (Thailand), (1979) 2522 B.E. Act Control Building
420 ,419 Wales), and (England 2022 Act Safety Building
414 ,2026 Act (Scotland) Levy Safety Building
438 (Austria), 1971 Bundesstraßengesetz

320 (Ukraine), 600/2023 Resolution Ministers of Cabinet
March 18 of 352 No. Resolution Ministers of Cabinet 458 (Ukraine), 2026
April 21 of 381 No. Resolution Ministers of Cabinet 458 (Ukraine), 2023
May 30 of 600 No. Resolution Ministers of Cabinet 458 (Ukraine), 2023
,92 (Ukraine), 600 No. Resolution Ministers of Cabinet 93
2020 February 18 of 103 No. Regulation Cabinet 442 (Latvia),

442 (Latvia), Law Cadastre
396 Rights, of Bill Islands Cayman
396 ,2009 Order Constitution Islands Cayman
550 ,549 (Thailand), Code Commercial and Civil
493 ,492 (Azerbaijan), Code Civil
504 (Egypt), Code Civil
379 (Paraguay), Code Civil
443 Lithuania, of Code Civil
350 (Quebec), Quebec of Code Civil
420 ,1991 Act Subsidence Mining Coal
,104 ,102 ,91 ,85 (France), l'expropriation de Code 425 ,424 ,323--321
publique d'utilite cause pour l'expropriation de Code 393 (France),
,321 ,319 ,104 (Portugal), Expropriações das Código 324 ,322
375 (Ecuador), Administrativo Organico Codigo
375 ,324 (Ecuador), COGEP
(South Act Protection Lease Building Commercial 561 Korea),
1962 Law Property of Acquisition Compulsory 446 (Cyprus),
Way The Scotland: in Reform Purchase Compulsory 409 Government), (Scottish Forward
354 (Mexico), Constitucion
379 (Paraguay), Nacional Constitucion
377 (Bolivia), Estado del Politica Constitucion
489 Armenia, of Constitution
492 Azerbaijan, of Constitution
434 Belgium, of Constitution
446 Cyprus, of Constitution
374 Ecuador, of Constitution
486 Georgia, of Constitution
444 Greece, of Constitution
384 Guyana, of Constitution
436 Luxembourg, of Constitution
448 Malta, of Constitution
538 Pakistan, of Constitution
519 Africa, South of Constitution
2560 B.E. Thailand of Kingdom the of Constitution 548 ,(2017)
452 Bulgaria, of Republic the of Constitution
105 (Taiwan), China of Republic the of Constitution
501 Turkiye, of Republic the of Constitution
381 Uruguay, of Constitution
Claims International an establishing Convention 459 Ukraine, for Commission
375 (Ecuador), COOTAD
544 (Malaysia), Act Judicature of Courts
409 ,2026 Act Court Land Scottish and Crofting
568 (NZ), Act Assets Forest Crown
429 (Portugal), Expropriações das Código

393 (Suriname), Grondwet
460 (Germany), Grundgesetz
433 ,318 (Denmark), Grundlov
433 (Norway), Grunnlova

448 (Malta), Ordinance (Decontrol) Housing

390 ,(2025) desapropriacao para norma IBAPE-SP
372 (Colombia), 2025 de 2226 Resolucion IDU
,422 (Germany), Immobilienwertermittlungsverordnung 424
Law Mortgage) and (Transfer Property Immovable 447 (Cyprus), 9/1965
398 Nevis), and Kitts (Saint Act Tax Income
125 (Korea), Act Tax Gift and Inheritance

460 (Germany), 2024 Jahressteuergesetz
105 (China), 77 No. [2011] Jianfang

324 ,323 ,321 ,319 (Estonia), KAHOS

547 (Sabah), 2026 Enactment Title) (Subsidiary Land
1991 Act Compensation) Terms (Just Acquisition Land 565 (NSW),
(Malta), Ordinance Purposes) (Public Acquisition Land 448
538 ,127 (Pakistan), 1894 Act Acquisition Land
545 (Malaysia), 1960 Act Acquisition Land
104 (China), Law Administration Land
550 (Thailand), (2000) 2543 B.E. Act Allocation Land
411 ,1982 Order Ireland) (Northern Compensation Land
,1973 and 1963 Acts (Scotland) Compensation Land 410 ,409
322 (Korea), Act Compensation Land
Act (Compensation) Values Development Land 412 ,411 ,1965 Ireland) (Northern
324 ,323 ,320 ,104 ,103 (Japan), Act Expropriation Land
,323 ,321 ,105 ,103 (Taiwan), Act Expropriation Land 556
Purposes) Public for (Acquisition Ordinance Land 508 (Israel),
410 ,2003 Act (Scotland) Reform Land
410 ,2025 Act (Scotland) Reform Land
409 Wales), and (England 2002 Act Registration Land
350 ,349 ,9 Columbia), (British Act Title Land
531 ,520 ,319 ,128 ,7 (Nigeria), 1978 Act Use Land
568 (Qld), 2010 Act Valuation Land
567 (NZ), 1948 Act Proceedings Valuation Land
522 ,91 (Kenya), 2019 Act (Amendment) Value Land
(Ireland), 1984 Act (Amendment) Tenant and Landlord 455 ,92
1978 Act (2 (No. Rents) (Ground Tenant and Landlord 455 ,92 (Ireland),
409 Wales), and (England 1954 Act Tenant and Landlord
409 Wales), and (England 1987 Act Tenant and Landlord
(Northern Act Compensation and Tribunal Lands 411 ,1964 Ireland)

321 ,319 (Slovakia), z. Z. 492/2004 Decree
504 (Egypt), 2004 of 2048 No. Decree
451 (Czechia), 441/2013 No. Decree
z. Z. 492/2004 No. Justice of Ministry the of Decree 453 (Slovakia),
508 (Tunisia), 2022 of 65-2022 No. Decree-Law
505 ,103 (Kuwait), 1964 of 33 No. Decree-Law
366 (Guatemala), 2026-18 Decreto
383 (Uruguay), 334/025 Decreto
387 (Chile), 186.2 Ley Decreto
526 (Angola), 147/25 Presidencial Decreto
376 (Ecuador), 616 Supremo Decreto
324 ,103 (Brazil), 365/1941.3 Decreto-Lei
382 (Uruguay), 247.10 Decreto-Ley
.Wo/2.0515 Mo.Tho. circular Lands of Department 550 (Thailand), 10722
(Ireland), guidelines Apartments for Standards Design 456
431 ,318 ,91 (Italy), 327/2001 DPR
386 (Peru), EF-2026-135 DS
(Belgium), d'expropriation procédure la à relatif Décret 435

324 ,322 ,319 (Austria), EisbEG
(Austria), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz 438
Act Tax Gift and Inheritance the of Decree Enforcement 559 Korea), (South
380 ,324 (Paraguay), Agrario Estatuto
407 ,396 ,124 Rights, Human on Convention European
508 (Algeria), 1993 of 186-93 No. Decree Executive
519 ,320 ,7 Africa), (South 2024 of 13 Act Expropriation
348 (Quebec), 1973 of Act Expropriation
519 Africa), (South 1975 of Act Expropriation
,104 ,103 ,8 (Turkiye), 2942 No. Law Expropriation 501 ,500 ,324 ,322 ,127
2497 B.E. Act Property Immovable of Expropriation 548 (Thailand), (1954)
2530 B.E. Act Property Immovable of Expropriation 548 ,547 (Thailand), (1987)
349 ,322 ,91 ,84 ,8 (Ontario), Act Expropriations
424 ,318 ,91 ,89 ,7 (Sweden), Expropriationslagen

536 (India), 1948 Act Factories
574 B4-12-3.1, Guide Selling Mae Fannie
370 (Brazil), Constitution Federal
546 (Malaysia), Constitution Federal
435 (Belgium), 1962 July 26 of law Federal
Kh/12/2026 Decision Authority Services Financial 515 (Oman),
106 ,102 (Germany), Flurbereinigungsgesetz
396 Islands), (Cayman Act Information of Freedom

(Armenia), 2026 of 882-N No Decision Government 491 ,490
448 ,324 ,322 ,321 ,319 (Malta), Act Lands Government

373 (Argentina), 091.17 Ley
378 ,323 ,320 (Bolivia), 1715 Ley
382 (Uruguay), 355.19 Ley
382 (Uruguay), 924.19 Ley
383 ,382 (Uruguay), 996.19 Ley
382 (Uruguay), 446.20 Ley
372 ,322 ,321 ,319 ,91 ,89 ,84 (Argentina), 499.21 Ley
373 (Argentina), 928.23 Ley
373 (Argentina), 453.27 Ley
381 ,324 ,323 ,321 ,320 (Uruguay), 958.3 Ley
378 (Bolivia), 3545 Ley
366 (Panama), 2023 de 415 Ley
577 (Panama), 2025 de 468 Ley
378 (Bolivia), 482 Ley
379 (Paraguay), 5389 Ley
324 ,323 ,320 (Paraguay), 5389/2015 Ley
382 (Uruguay), 012.7 Ley
380 (Paraguay), 7424 Ley
382 (Uruguay), 722.9 Ley
353 ,319 (Mexico), Expropiacion de Ley
322 ,321 ,102 (Spain), Forzosa Expropiación de Ley
364 Rica), (Costa Expropiaciones de Ley
428 (Spain), Forzosa Expropiación de Ley
377 (Bolivia), 1884 December 30 of Ley
438 ,115 (Austria), Liegenschaftsbewertungsgesetz
402 (Jamaica), Act Actions of Limitation
Republic (Democratic 2025 December 30 of 25/062 Loi 525 Congo), the of
348 ,8 (Quebec), l'expropriation concernant Loi
,324 ,322 ,320 ,319 (Luxembourg), 1979 mars 15 du Loi 436
375 ,323 ,321 (Ecuador), LOOTUGS
375 ,324--320 (Ecuador), LOSNCP
433 ,318 ,94 ,91 ,7 (Finland), Lunastuslaki

535 (India), Reckoner Ready Maharashtra

547 (Malaysia), Code Land National
circular basic valuation property Agency Tax National 557 ,125 (Japan),
(British Act Regulation Holding Land Non-Belongers 397 Islands), Virgin
Unoccupied for (Liability Rates Non-Domestic 414 ,2026 Act (Scotland) Properties)

426 ,319 (Netherlands), Omgevingswet
376 (Loja), 2021-038 Ordenanza
376 (Loja), 2022-045 Ordenanza
486 (Georgia), 1997 of 1054 No Law Organic

411 ,2011 Ireland) (Northern Act Planning
456 (Ireland), 2000 Act Development and Planning
528 (Ethiopia), 1161/2019 Proclamation
527 (Ethiopia), 721/2011 Proclamation
568 (NZ), Act Law Property
389 (Colombia), Justo Avaluo Ley de Proyecto
568 ,567 (NZ), 1981 Act Works Public
323 ,322 ,103 (Egypt), 10/1990 Law
448 (Cyprus), 110(I)/2025 Law
324 ,322 ,321 ,319 (Cyprus), 15/1962 Law
324 ,323 ,320 (Georgia), 2349/1999 Law
483 (Russia), 237-FZ Law
432 (Italy), 244/2007 Law
451 (Romania), 255/2010 Law
444 ,324 ,322 ,321 ,319 (Greece), 2882/2001 Law
320 (Ukraine), 2923-IX Law
451 (Romania), 33/1994 Law
431 (Italy), 359/1992 Law
371 (Colombia), 1997 of 388 Law
444 (Greece), 4070/2012 Law
445 (Greece), 653/1977 Law
128 Congo), the of Republic (Democratic 021-73 Law
the of Republic (Democratic 1973 of 021-73 Law 525 Congo),
the of Republic (Democratic 1977 of 001-77 Law 525 Congo),
321 ,319 (Qatar), 8/2022 Law
the of Republic (Democratic 1980 of 008-80 Law 525 Congo),
324 (Algeria), 11-91 Law
324 ,322--320 (Azerbaijan), 987-IIIQ Law
324 ,322--320 (Armenia), HO-185-N Law
489 (Armenia), 2006 of HO-185-N Law
491 ,(2026 February 11 (Armenia, HO-28-N Law
496 ,(2026 June 18 (Armenia, HO-286-N Law
488 ,486 (Georgia), 1999 of 2349 No Law
492 (Azerbaijan), 2010 of 987-IIIQ No Law
505 (Kuwait), 2023 of 126 No. Law
507 (Qatar), 1988 of 13 No. Law
505 (Kuwait), 2006 of 2 No. Law
508 (Tunisia), 2016 of 53-2016 No. Law
505 (Kuwait), 2023 of 25 No. Law
458 ,93 (Ukraine), 2923-IX No. Law
452 (Moldova), 1999 of 488-XIV No. Law
500 (Turkiye), 2016 of 6745 No. Law
507 ,103 ,94 ,91 ,89 (Qatar), 2022 of 8 No. Law
508 (Algeria), 1991 of 11-91 No. Law
103 (Algeria), 11-91 No. Law
planning land-use on 2018 April 17 of Law 437 (Luxembourg),
by Investment and Ownership Estate Real of Law 513 Arabia), (Saudi Non-Saudis
Business and Property of Valuation Compulsory on Law 443 (Lithuania),
442 (Lithuania), Land on Law
487 (Georgia), Territories Occupied on Law
Necessary Property Immovable of Alienation the on Law 441 (Latvia), Needs Public for
490 (Armenia), Activity Valuation on Law
319 (Austria), LBG
and (England 2024 Act Reform Freehold and Leasehold 455 ,407 ,406 ,320 ,92 Wales),
526 (Angola), 1/21 Lei

324 ,323 ,321 ,319 (Croatia), izvlaštenju o Zakon
454 (Croatia), nekretnina vrijednosti procjeni o Zakon
321 ,103 (Russia), Kodeks Zemelny
324 ,323 ,321 ,319 (Lithuania), įstatymas Žemės
452 ,321 (Slovenia), ZUreP-3

507 (Qatar), 28/2025 al-Wuzara Majlis Qarar

536 (India), 1998 Act Stamp Rajasthan
412 ,411 ,1977 Order Ireland) (Northern Rates
457 ,456 (Switzerland), Raumplanungsgesetz
428 (Spain), 1492/2011 Decreto Real
428 ,103 (Spain), 7/2015 Legislativo Decreto Real
504 (Jordan), 2019 of 13 No. Law Property Real
350 (Ontario), Act Limitations Property Real
402 Islands), (Cayman Act Land Registered
402 (Jamaica), Act Titles of Registration
378 (Bolivia), 1879 April 4 of Reglamento
324 ,323 ,320 (Bolivia), 1879-4-4 of Reglamento
527 (Ethiopia), 472/2020 Regulation
Value Market of Assessment the Governing Regulations (Taiwan), Compensation Expropriation Land for 557 ,105
105 (Korea), Act Gains Development of Restitution
Land in Transparency and Compensation Fair to Right Act Resettlement and Rehabilitation Acquisition, 535 ,127 (India), 2013
389 (Peru), EF/15-2025-514 RM
511 (Oman), 56/2025 Decree Royal
503 ,122 (Oman), 71/2023 Decree Royal
513 (Oman), 79/2025 Decree Royal

442 (Latvia), Satversme
512 Rulebook, (SAMA) Bank Central Saudi
398 Nevis), and Kitts (Saint Act Security Social
441 (Latvia), likums stāšanās Spēkā
437 (Austria), Staatsgrundgesetz
323 (China), 590 Decree Council State
105 ,104 (China), 590 No. Decree Council State
385 (Guyana), Act Resumption Lands State
400 Islands), (Cayman Act Registration Titles Strata

of Impact the Reducing for Measures Temporary Act (COVID-19) 2019 Disease Coronavirus 546 (Malaysia), 2020
398 Nevis), and Kitts (Saint Act Registration by Title
104 ,103 (Korea), Beop Bosang Toji
409 ,1997 Act (Scotland) Planning Country and Town
en affaires des droit du l'harmonisation à relatif Traité 127 ,124 (OHADA), Afrique
410 ,2007 Act (Scotland) Works and Transport
456 Union, European the of Functioning the on Treaty
(Pakistan), Amendment Constitutional Twenty-seventh 105

,85 ,7 (Poland), nieruchomościami gospodarce o Ustawa 323 ,319 ,105 ,91
,116 (Poland), nieruchomościami gospodarce o Ustawa 449

433 ,319 (Norway), Vederlagslova
398 Code, Islands Virgin
435 ,322 ,318 (Belgium), Onteigeningsdecreet Vlaams

359 opinion, price broker
419 ,414 remediation, building-safety
452 Bulgaria,
361 property, personal business

,431 ,389 ,383 ,380 ,375 ,366 ,353 ,318 value, cadastral
510 ,491 ,482 ,442
487 cadastre,
356 California,
362 ,347 ,93 Canada,
455 ,434 rate, capitalization
357 catastro,
400 ,399 Islands, Cayman
389 ,387 Chile,
323 ,103 China,
355 co-ownership,
371 Colombia,
549 property, common
536 ,488 ,387 ,365 ,356 sales, comparable
535 ,69 selection, comparable
526 interest, compensable
371 compensation,
508 ,453 ,452 kind, in compensation
395 acquisition, compulsory
411 ,410 purchase, compulsory
409 (Scotland), reform purchase compulsory
525 perpetuelle, concession
60 condition,
60 ,54 score, condition
68 ,52 ,14 expectation, conditional
52 (CEF), function
53 set, conditioning
318 conferral,
396 property, confiscated
386 confiscatory,
69 confounder,
356 Connecticut,
510 ,386 loss, consequential
356 easement, conservation
523 conveyance,
521 ,392 ,366 ,7 approach, cost
407 ,391 cure, to cost
367 ,364 Rica, Costa
352 costs,
84 counterfactual,
504 ,503 ,501 ,451 ,445 ,123 Cassation, of Court
454 ,319 Croatia,
568 cross-lease,
64 cross-validation,
396 Cuba,
446 ,319 Cyprus,
450 ,319 ,91 ,84 Czechia,
407 A1P1,
353 ,350 ,349 ,9 title, Aboriginal
386 access,
379 prescription, acquisitive
22 adjustment,
387 grid, adjustment
526 value, administrative
395 evidence, valuation of admissibility
409 ,402 ,350 possession, adverse
509 lease, agricultural
361 ,357 ,352 Alberta,
508 ,324 ,103 Algeria,
102 alignment,
385 ,376 Rights, Human on Convention American
354 amparo,
526 Angola,
395 Anguilla,
388 value, rental annual
361 award, appraisal
574 ,357 bias, appraisal
362 clause, appraisal
400 rights, appraisal
574 independence, appraiser
114 value, to approach
391 ,372 ,319 ,89 ,84 Argentina,
360 price, arm's-length
491 ,489 ,320 Armenia,
500 ,493 ,486 ,1 Protocol of 1 Article
387 assemblage,
557 ,548 ,114 value, assessed
546 ,545 assessors,
565 Australia,
437 ,319 Austria,
61 regression, auxiliary
576 hipotecario, avaluo
494 ,492 ,320 Azerbaijan,

401 ,397 Bahamas,
402 Barbados,
114 ,105 ,89 ,14 ,7 value, of basis
434 ,318 Belgium,
396 Belize,
,440 ,437 ,429 ,382 ,375 ,323 ,318 ,103 ,85 betterment,
548 ,547 ,487 ,457 ,454 ,446 ,445
509 levy, betterment
358 Bolam,
377 ,320 Bolivia,
358 bracket,
574 negligence), (valuer bracket
76 ,16 requirement, bracketing
390 ,371 ,370 ,324 ,103 Brazil,
357 ,352 ,349 ,9 Columbia, British
397 Islands, Virgin British

352 costs, expropriation
351 decree, expropriation
359 dominio, de extincion
354 assumption, extraordinary

364 ,351 ,114 value, market fair
400 value, fair
349 simple, fee
433 ,318 ,91 ,7 Finland,
352 flooding,
361 Florida,
352 easement, flowage
389 sale, forced
573 value, forced-sale
538 ,528 ,506 ,495 ,398 ,366 foreclosure,
513 ownership, foreign
358 reliance, foreseeable
354 forfeiture,
562 interest, fractional
424 ,321 ,102 ,91 ,85 France,
393 Guiana, French
444 ,426 compensation, full

547 ,545 ,499 ,317 ,104 gazette,
495 ,488 ,486 ,320 Georgia,
461 ,422 ,322 ,125 ,102 ,93 ,8 Germany,
413 concern, going
396 goodwill,
444 ,319 Greece,
455 rent, ground
366 ,364 Guatemala,
390 ,388 ,384 ,320 Guyana,

543 ,125 bangunan, guna hak
544 pakai, hak
543 pengelolaan, hak
372 ,349 ,318 ,122 ,85 compensation, of head
13 regression, hedonic
360 property, heirs
396 Helms-Burton,
,505 ,434 ,430 ,423 ,351 ,348 ,90 use, best and highest
569 ,536
512 calendar, Hijri
23 function, hinge
424 ,410 ,406 ,104 value, hope
451 ,105 Hungary,
361 hurricane,

353 ICSID,
75 ,14 identification,
76 parameters, causal of
13 price, implicit
370 improvements,
413 ,356 ,355 approach, income
351 INDAABIN,
402 ,349 ,9 indefeasibility,
402 exception, fraud

356 center, data
358 value, of date
318 date-fixing,
572 deceit,
549 land, expropriated of dedication
420 ,406 rate, deferment
537 ,535 ,527 compensation, in delay
525 ,128 Congo, the of Republic Democratic
433 ,318 Denmark,
558 ,366 depreciation,
361 delay, development
537 ,351 potential, development
318 device,
515 value, in diminution
361 loss, physical direct
104 ,15 pair, directional
357 disclaimer,
364 flow, cash discounted
90 discretion,
318 disregard,
492 ,407 ,384 ,349 disturbance,
523 allowance, disturbance
124 ,102 doctrine,

402 ,376 easement,
123 ECtHR,
374 ,320 Ecuador,
505 ,504 ,322 ,125 ,103 ,8 Egypt,
355--353 ejido,
,348 ,347 ,317 ,122 ,102 ,90 ,84 ,14 domain, eminent
518 ,498 ,485 ,370 ,363
402 encroachment,
68 ,14 endogeneity,
70 ,69 error, measurement
68 variables, omitted
69 selection,
69 self-selection,
69 simultaneity,
455 ,405 ,92 enfranchisement,
412 ,407 ,406 ,320 ,92 Wales, and England
359 equalization,
390 distribution, equitable
398 redemption, of equity
567 ,447 reinstatement, equivalent
53 ,14 estimand,
439 ,319 Estonia,
527 Ethiopia,
486 Rights, Human on Convention European
500 ,487 Rights, Human of Court European
,487 ,454--451 ,400 ,382 ,378 ,365 ,348 evidence, expert
510 ,506 ,504 ,503
399 valuer, expert
,363 ,347 ,317 ,122 ,102 ,90 ,89 ,84 ,14 expropriation,
,554 ,547 ,541 ,537 ,535 ,534 ,518 ,498 ,485 ,370
564 ,556
500 facto, de

402 ,350 period, limitation
54 projection, linear
114 value, liquidation
442 ,319 Lithuania,
387 profits, lost
410 lotting,
380 ,371 cesante, lucro
436 ,319 Luxembourg,

544 Malaysia,
448 ,319 Malta,
456 mandamus,
361 mistake, manifest
415 ,358 error, of margin
76 adjustment, conditions market
,397 ,384 ,380 ,378 ,353 ,348 ,318 ,115 ,7 value, market
,454 ,453 ,449 ,448 ,446 ,439 ,438 ,431 ,422 ,401
,545 ,537 ,526 ,521 ,520 ,508 ,505 ,492 ,489 ,486
573 ,567 ,556 ,548
354 ,350 marketability,
407 ,406 value, marriage
22 MARS,
362 Maryland,
511 ,482 ,459 ,442 appraisal, mass
359 Massachusetts,
456 Enteignung, materielle
317 measure,
572 ,562 damages, of measure
69 mediator,
545 ,544 ,401 profits, mesne
362 ,361 ,359--356 ,353 ,351 ,319 ,105 ,94 Mexico,
361 Michigan,
356 Minnesota,
571 ,416 discount, minority
364 mitigation,
422 conformity, model
452 Moldova,
356 Montana,
515 ,512 ,506 ,126 Morocco,
357 sale, mortgagee
576 sale, on duty mortgagee's
76 multicollinearity,
536 mutation,

352 Act, Gas Natural
358 negligence,
418 damages, negotiating
468 ,426 ,319 Netherlands,
353 Brunswick, New
352 Jersey, New
566 ,85 Wales, South New
361--359 York, New
567 Zealand, New
520 ,319 ,128 ,7 Nigeria,
519 compensation, nil
352 NITU,

386 ,373 indexation,
535 ,127 ,8 India,
359 Indiana,
114 value, of indication
396 taking, indirect
543 ,125 ,94 Indonesia,
352 property, industrial
373 settlements, informal
399 land, inherited
,447 ,411 ,385 ,349 ,324 ,320 ,85 affection, injurious
545 ,523 ,493 ,449
317 ,125 ,89 ,14 (legal), instrument
70 ,69 variables, instrumental
115 value, insurable
561 ,531 ,479 appraisal, insurance
401 property, intangible
356 value, intangible
573 use, intended
575 ,357 user, intended
546 ,501 ,500 ,456 ,352 ,351 ,123 condemnation, inverse
114 value, investment
516 ,510 Iraq,
455 ,92 Ireland,
509 ,508 Israel,
431 ,318 ,91 Italy,

357 Jalisco,
402 ,398 ,395 Jamaica,
557 ,320 ,125 ,103 ,92 Japan,
504 Jordan,
124 ,94 sense), (civil-law jurisprudence
354 jurisprudencia,
522 ,351 ,348 compensation, just
487 satisfaction, just
428 ,386 ,380 ,378 ,365 ,364 ,321 ,320 justiprecio,

524 ,522 ,91 Kenya,
322 ,125 ,103 Korea,
505 ,103 Kuwait,

523 Tribunal, Acquisition Land
410 reform, land
522 index, value land
323 right, land-use
556 ,426 ,423 ,351 parcel, larger
13 variable, latent
380 latifundio,
441 ,319 Latvia,
561 premium, lease
352 interest, leasehold
124 transplants, legal
125 line, Dutch
125 line, French
125 line, German
573 ,570 ,414 appraisal, lending
508 Libya,

566 ,556 influence, project
89 rights, property
459 tax, property
356 proportionality,
384 domain, public
401 ,396 Rico, Puerto
360 lien, purchaser's
89 ,14 valuation, of purpose

507 ,319 ,103 ,89 Qatar,
359 QTIP,
417 quasi-partnership,
351 ,348 ,8 Quebec,

580 R-1,
581 R-10,
581 R-11,
581 R-12,
581 R-13,
581 R-14,
581 R-15,
581 R-16,
581 R-17,
581 R-18,
581 R-19,
580 R-2,
581 R-20,
581 R-21,
582 R-22,
582 R-23,
580 R-3,
580 R-4,
580 R-5,
580 R-6,
581 R-7,
581 R-8,
581 R-9,
352 rails-to-trails,
77 ,75 deficiency, rank
22 rate,
528 ,412 rating,
413 revaluation, rating
567 valuation, rating
402 ratio,
396 down, read
501 value, real
566 ,510 ,428 ,408 use, future probable reasonably
124 reception,
402 register, the of rectification
538 (land-acquisition), reference
357 refinance,
505 registration,
354 protection, registry
68 ,61 ,14 regressor,
573 reliance,
60 remodel,
544 arrangement, nominee
414 rates, non-domestic
527 non-retroactivity,
411 Ireland, Northern
433 ,319 Norway,
406 rent, capped notional
357 Leon, Nuevo
396 expropriation, nuisance

418 obiter,
124 OHADA,
361 Ohio,
513 ,511 ,503 ,122 Oman,
68 ,14 bias, variable omitted
62 bias, of direction
62 statistics, fit from detectable not
318 ratchet, one-way
359 ,357 ,352 ,351 ,349 ,322 ,91 ,84 ,8 Ontario,
89 ontology,
356 Oregon,
357 appraisal, origination
70 error, measurement outcome-dependent

77 ,70 ,62 ,54 ,15 dataset, Pacifica
62 sales, paired
537 ,127 ,105 ,8 Pakistan,
367--365 Panama,
379 ,320 Paraguay,
75 parameter,
,423 ,380 ,378 ,376 ,352 ,351 ,323 ,85 taking, partial
,449 ,446 ,445 ,443 ,441 ,440 ,438 ,437 ,435 ,430
548 ,493 ,490 ,455 ,454
400 ,359 partition,
359 interest, partnership
358 registration, perito
390 peritos,
389 ,386 Peru,
469 ,449 ,319 ,105 ,91 ,85 ,7 Poland,
429 ,319 ,104 Portugal,
352 date, possession
370 interest, possessory
398 sale, of power
371 precatorio,
356 predial,
53 interval, prediction
535 notification, preliminary
428 afeccion, de premio
114 value, of premise
401 PREPA,
525 ,504 ,380 ,355 ,8 prescription,
504 acquisitive,
525 ,508 compensation, prior
522 interests, of priority
394 Council, Privy
551 ,513 ,496 ,470--468 liability, professional
360 interest, profits

450 ,438 ,385 ,372 ,322 value, special-affection
356 property, special-purpose
360 performance, specific
536 ,397 duty, stamp
92 right, purchase statutory
398 redemption, statutory
397 sale, tax statutory
455 ,406 formula, valuation statutory
572 ,562 ,458 ,418 stigma,
400 title, strata
68 error, structural
419 subsidence,
364 cost, sunk
561 sunlight,
393 Suriname,
351 proceeds, surplus
434 ,424 ,318 ,89 ,7 Sweden,
457 ,456 Switzerland,

562 ,556 ,321 ,125 ,103 Taiwan,
357 foreclosure, tax
397 ,351 sale, tax
557 valuation, tax
505 ,503 seizure, temporary
15 divergence, terminology
106 eras, calendar
104 pair, directional
105 names, institution
102 equivalent, missing
105 referent, different word, same
547 ,320 Thailand,
63 ,61 ,14 formula, Theil's
94 validity, title
401 trademark,
366 tax, transfer
521 trespass,
399 Tobago, and Trinidad
508 Tunisia,
103 Türkiye,
511 ,501 ,500 ,321 ,122 ,8 Turkiye,

458 ,317 ,92 Ukraine,
521 ,520 ,319 ,128 ,7 improvements, unexhausted
383 indexadas, unidades
382 reajustables, unidades
351 use, unified
396 Act, Relocation Uniform
568 value, unimproved
400 entitlement, unit
572 title, unit
513 ,503 Emirates, Arab United
347 States, United
398 Islands, Virgin States United
381 ,320 Uruguay,
392 ,114 value, use
318 use-restriction,
561 valuation, rental
362 ,114 cost, replacement
509 housing, replacement
449 value, replacement
373 judicata, res
54 Approach, Constraint Residual
492 price, restoration
418 covenant, restrictive
544 valuation, retrospective
377 reversion,
356 appraisal, review
399 RICS,
419 refusal, first of right
522 ,520 ,319 ,128 occupancy, of right
90 Right-of-Way,
493 rem, in rights
418 light, of rights
451 Romania,
482 ,321 ,103 Russia,

574 cap, SAAMCO
398 Nevis, and Kitts Saint
415 back, rent and sale
356 evidence, sale
557 comparison, sales
61 ,53 grid, comparison sales
387 critica, sana
359 Saskatchewan,
512 ,511 Arabia, Saudi
410 monument, scheduled
102 ,14 scheme,
86 ,84 boundary,
,380 ,375 ,372 ,349 ,322 ,102 ,84 ,14 disregard, scheme
,440 ,437 ,435 ,431 ,429 ,427 ,425 ,408 ,385 ,383
,545 ,508 ,493 ,490 ,487 ,454--451 ,444 ,441
567 ,565
352 taking, the of scheme
409 Scotland,
23 rate, secant
400 ,238 section
398 lending, secured
482 organization, self-regulatory
487 ,382 ,375 ,323 ,318 ,104 ,85 set-off,
,432 ,430 ,426 ,411 ,395 ,384 ,320 ,104 ,85 severance,
,545 ,523 ,502 ,493 ,490 ,449 ,446 ,445 ,438 ,437
556
400 merger, short-form
568 value, site
453 ,319 Slovakia,
452 ,321 Slovenia,
353 housing, social
519 ,320 ,125 ,7 Africa, South
356 Dakota, South
396 immunity, sovereign
479 ,463 ,428 ,321 ,102 Spain,
508 value, special

76 USPAP,
450 ,438 usufruct,

546 possession, vacant
357 catastral, valor
372 objetivo, valor
105 ,7 approach, valuation
,372 ,364 ,359 ,320 ,126 ,123 ,106 ,85 ,8 date, valuation
,440 ,438 ,437 ,429 ,428 ,424 ,412 ,384 ,382 ,375
,482 ,462 ,454 ,452 ,450 ,448 ,446 ,444 ,443 ,441
,515 ,513 ,508--504 ,501 ,500 ,492 ,490 ,486
560 ,548 ,545 ,544 ,536 ,535 ,527--524
22 contribution, value
104 ,84 effect, value
84 depreciation,
84 enhancement,
348 owner, the to value
512 accreditation, valuer
573 negligence, valuer
23 graph, variable
115 Verkehrswert,
352 Virginia,

92 compensation, war-damage
458 compensation, wartime
116 odtworzeniowa, wartość
358 Washington,
361 wildfire,
359 Wyoming,