

# نشرة الصحافة



اليوم: الأثنين

التاريخ: ٢٨-١١-٢٠٢٢



# فروقات المزادات العقارية... رغبة مشتر أم خلل في التقييم؟

## تفاوت بين الأسعار الابتدائية والنهائية يصل إلى 100%

سند الشمري

عادت خلال الفترة الماضية مطالبات اتحاد وسطاء العقار عبر تقديمه مقترحاً لوزارة التجارة والصناعة لإعادة دمج مهنة التقييم العقاري مع الوساطة العقارية، مؤكداً أن عملية الفصل كان لها أثر سلبي على أداء قطاع التقييم.

شهدت السنة الحالية إقامة العديد من المزادات العقارية، سواء التجارية التي تسعى إلى تحقيق الربح من وراء البيع أو المزادات التي تقيمها وزارة العدل، والتي تسعى من خلالها إلى تنفيذ الأحكام الصادرة بحق العقارات المطروحة وفك النزاعات القضائية حولها. وتتم الاستعانة قبل بدء المزادات بخبراء التقييم العقاري، لوضع سعر ابتدائي للعقارات المعروضة للبيع، وعادة لا تختلف أسعار العقارات المعروضة في المزاد عن الأسعار السوقية، حيث يتم تكديف الأسعار وفقاً للمستويات السعرية المتوافرة في السوق. لكن العديد من العقارات المطروحة في المزادات العقارية شهدت تفاوتاً كبيراً بين الأسعار الابتدائية والنهائية تتراوح نسبته بين 50 و100 بالمئة، وخصوصاً في مزادات وزارة العدل، والسؤال هنا: ما فائدة التقييم مادام هذا التفاوت في الأسعار موجوداً؟

لا شك في أن لرغبة المشتري دوراً كبيراً في رفع سعر العقار، أو المواصفات المميزة للعقار، لكن وصول الفروقات السعرية إلى نسب مرتفعة يعني أن هناك خللاً في التقييم العقاري، إذ تم بيع مجمع تجاري في أحد مزادات العدل بسعر 197 مليون دينار، بزيادة نسبتها 68 بالمئة عن السعر الابتدائي البالغ 117 مليوناً. وإيضاً تم بيع عقار سكني واقع في منطقة الصباحية بسعر 293 ألف دينار بارتفاع 542 في المئة، عن السعر الابتدائي البالغ 190 ألفاً، كما شهد أحد المزادات بيع أرض سكنية بغارق

يصل إلى أكثر من 70 بالمئة عن السعر الابتدائي، وهناك العديد من الأمثلة على ذلك. ويشير العديد من العقاريين إلى أن هناك تفاوتاً كبيراً في أسعار العقارات بين جهة مقيمة وأخرى تصل إلى 25 بالمئة، ومن المفترض ألا تتجاوز ما نسبته 5 بالمئة، إذ إن هذا يدل على عدم وجود معايير موحدة وواضحة لتقييم العقارات.

هذا التفاوت يتطلب تدخلاً سريعاً من الجهات المعنية ووضع اشتراطات وضوابط لإظهار القيمة الحقيقية للعقار، ومن بين الخطوات إنشاء معاهد متخصصة لتدريب وتعليم الأساسيات والمعايير العممية لعملية التقييم، وهذا ما فعلته العديد من دول المنطقة، وعلى سبيل المثال المملكة العربية السعودية، حيث قامت بإنشاء هيئة للمقيمين المعتمدين، إضافة إلى معهد وأكاديمية لتخريج مقيمي العقار.

ويعتبر قطاع التقييم العقاري من أهم القطاعات، نظراً إلى أثرها وارتباطها بالقرائن المالية للشركات، وبناء عليه تستطيع الشركات والمؤسسات المالكة للعقارات في تلميع وتنظيف ميزانياتها أو تضليل مساهميها أو الحصول على المزيد من التمويلات والتسهيلات المصرفية.

ويرتبط تاريخ التقييم العقاري في الكويت بالسوق العقاري، إذ إنه في السابق كان السمسار هو من يقوم بالتقييم، وذلك بحكم خبرته واحتكاكه في السوق بشكل مباشر. وبعد ذلك، وفي عام 2010 قامت وزارة التجارة



اليوم	التاريخ	الصفحة	العدد
الأثنين	٢٨-١١-٢٠٢٢	٢٥	٥١٩٥



«الباب المفتوح سياستنا بدءاً من مكتب النائب العام»

مصدر رفيع لـ «الراي»:

# النيابة «تعين وتعاون» وليست عصا تضرب الناس



- إجراءات تسهيلية على الصحفيين والإعلاميين عند استدعائهم للتحقيق
- وقف استدعاء الإعلاميين عبر المباحث الجنائية قادم
- تخصيص قاعة لانتظار الصحفيين والسماح بدخولهم مواقف النيابة
- تدشين حسابات النيابة الإلكترونية تأكيد لنهج الشفافية الذي تتبعه



المستشار سعد المفران

بدأ به من اتباع النيابة العامة بدءاً من مكتب النائب العام وكل المدراء لسياسة الباب المفتوح، والاستماع إلى الملاحظات من الجميع، وقال: نحن في النيابة (نعين وتعاون) ونرحب بالتعامل مع الجميع بما يسهم في نشر العدالة.

ذات طابع مختلف تماماً. ولفت إلى أن تدشين النيابة العامة حساباتها الرسمية على مواقع التواصل الاجتماعي يأتي في إطار الشفافية التي تنتهجها النيابة في عملها. وختم المصدر بالتأكيد على ما

وقال: ويضاف إلى ما سبق السماح للإعلاميين بدخول مواقف النيابة، وتخصيص قاعة جديدة للانتظار مزودة بالخدمات اللازمة بدلاً من أماكن الانتظار المشتركة التي قد يصارف وجود متهمين ومحتجزين مخورين في قضايا

للتحقيق، وإبرز ما يتم اتخاذه حالياً من إجراءات أن يكون استدعائهم عبر النيابة وليس عبر المباحث الجنائية كما يحدث أحياناً، وبالتالي عدم إخضاعهم إلى التحقيق في المباحث والإكتفاء بهذا في النيابة.

عن التعامل مع قضايا أخرى بسبب طبيعته الخاصة المختلفة. ومن هذا المنطلق، وبتوجيهات من النائب العام المستشار سعد الصفران لقررت النيابة العامة التيسير على الصحفيين والإعلاميين عند استدعائهم

إجراءات تسهيلية اتخذتها النيابة العامة في تعاملها مع قضايا الإعلام والإعلاميين خصوصاً وأن المشروع كان قد خض هذا القطاع بقانون خاص للإعلام. وبين المصدر أن التعامل مع الإعلام يجب أن يكون مختلفاً

«النيابة ما هي عصا تطلق الناس. النيابة تخدم كل الناس وتنتشر العدالة بينهم. والقانون يحكمنا جميعاً». بهذه الكلمات استهل مصدر مسؤول رفيع في النيابة العامة تصريحه لـ «الراي» كاشفاً عن

اليوم	التاريخ	الصفحة	العدد
الأثنين	٢٨-١١-٢٠٢٢	١	١٥٦٣٢



فاطمة الربيعية

## "استئناف" الأسرة تلزم أباً أهمل ابنته المعاقة بنفقة نوعية كاملة

شديد فإن والدها امتنع عن الإنفاق عليها وتوفير احتياجاتها من مسكن وراتب وسيارة وخادمة. وقدمت المحامية مستندات تؤكد صحة دعاوها واستجابت لها المحكمة بالزام المدعي بالمبالغ التي سبق ذكرها.

وتتلخص الدعوى المرفوعة من المحامية فاطمة الربيعية بصفتها وكيلة عن المدعية أن الأخيرة خالة الابنة وبعد وفاة شقيقتها والدة الابنة انتقلت الحضانة للجدة، وبعد وفاة الجدة تحصلت المدعية على حكم حضانة، ورغم أن الابنة تعاني من عجز فكري

■ قضت محكمة استئناف الأسرة بالزام مواطن بدفع 5000 دينار ثمن سيارة بواقع 500 دينار شهرياً، ونفقة نوعية 100 دينار للحاضنة، و150 ديناراً أجرة سكن، و800 دينار تدفع مرة واحدة لتأثيث مسكن لابنته ذات الإعاقة الفكرية.

اليوم	التاريخ	الصفحة	العدد
الأثنين	٢٨-١١-٢٠٢٢	٤	١٩١١٦

## حبس أب لامتناعه عن استخراج مستندات لابنه



حوراء الحبيب

■ كتب - جابر الحمود:

الرسمية الخاصة به من بطاقة مدنية وجواز سفر. وأكدت المحامية الحبيب ان هذا الحكم يأتي انطلاقاً من توجه الكويت من حماية الطفل وحماية حقوقه، وبالتالي فإن تعسف أي أب في استخراج المستندات الرسمية للابن يعتبر امراً مجرمًا، فلا يجوز عدم تسجيل الطفل وعرقلة أحقية الأم في إصدار حكم الحضانة واستخراج الحكم في ولايتها باستخراج المستندات الرسمية. وخلصت المحامية الى ان التهمة ثابتة على الأب في عدم استخراج المستندات الرسمية، حيث ان الطفل لم يتم تسجيله او تسميته حتى.

قضت محكمة الجناح بحبس "أب" لمدة 3 أشهر وكفالة 100 دينار لوقف التنفيذ، وإحالة الدعوى للمحكمة المدنية، وذلك لامتناعه عن استخراج مستندات رسمية لابنه. وحضرت دفاع أم الطفل، المحامية حوراء الحبيب أمام المحكمة وترافعت شفاهة، واستندت إلى مواد قانون حماية الطفل، ومنها حقه بأن تكون لديه مستندات، ويتم تسجيله في جهات الدولة، وإصدار الأوراق

اليوم	التاريخ	الصفحة	العدد
الأثنين	٢٨-١١-٢٠٢٢	٤	١٩١١٦



# الوفيات

## الوفيات

● شفيقة عبدالحسين محمود حسين، أرملة/ علي أبوالقاسم  
عبدالرسول، 78 عاماً، (شيعة)، رجال: مسجد الإمام الحسن، بيان،  
تلفون: 99109908، نساء: بيان، ق11، الشارع الأول، ج5، م33، تلفون:  
.96933358، 99250099

● عبدالرحمن صالح سالم العازمي، 22 عاماً، (شيعة)، رجال:  
مقبرة صبحان، تلفون: 99418469، نساء: صباح السالم، ق4، ش31، م39،  
تلفون: 51122125

● نورة حمد علي الوازع، 87 عاماً، (تشيعة التاسعة من صباح  
اليوم)، العزاء في المقبرة، تلفون رجال: 99761111، 66713333، تلفون  
نساء: 99067171

«إنَّا لله وإنا إليه راجعون»