

**Maître AÂBID Lachen Belbachir**

Expert National Judiciaire Assermenté près les Tribunaux du Maroc

Constatations Immobilières et Evaluation des Fonds de Commerce

Membre de la Confédération Internationale

des Associations d'Experts et de Conseils

Membre de l'Association des Experts Européens Agréés



78260

**الاستاذ اعبيد لحسن بلبشير**

خبير وطني قضائي محلف لدى المحاكم المغربية

عضو الكنفدرالية الدولية للخبراء والمستشارين

عضو جمعية الخبراء الأوروبيين المعتمدين

المعايير العقارية

تحديد قيم المنقولات و العقارات و الأصول التجارية

تحديد الكراء السكني و التجاري

الاستشارات و المحاسبة العقارية

نسخة طبق الأصل

**تقرير خبرة عقارية**

03 يونيو 2019

المرجع: 2019/41

ملف: الاوامر

عدد: 2019/2596

صدر بتاريخ: 2019/5/24

**الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية****باكادير**

**لفائدة:** البنك الشعبي للوسط الجنوبي نائبته ذ/ بسمات والعراقي محاميتان  
بهياة الدار البيضاء.  
**ضد:** السيد سكريا عدنان.

**جناب الرئيس المحترم،**

بناء على الامر القضائي الصادر عن المحكمة الموقرة بتاريخ 2019/5/24 تحت عدد 2019/2596 القاضي بتعييني خبيرا للقيام بانجاز خبرة عقارية لتقويم العقار موضوع الحجز التنفيذي وتحديد ثمنه الافتتاحي وبيعه بواسطة المزاد العلني وبعد الاطلاع والقيام بالاجراءات اللازمة وتنفيذا للامر القضائي قمت بمايلي:

**القيام بالمهمة**

بمجرد توصلني بالامر القضائي وبعد الاطلاع على مستندات الملف شرعت بالقيام بالمهمة حيث انتقلت الى عين المكان بتاريخ 31 ماي 2019 على الساعة الحادية عشرة صباحا المقرر لاجراء المعاينة.

حيث انتقلت الى عين المكان رفقة السيد الازعر محمد بن عبد الجليل الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد JB 35852 بصفته مساعدا للاستاذه بسمات وشريكها الذي ادلني على موقع المحجوز عليه مطالبا بتقويم العقار موضوع الحجز قصد بيعه بالمزاد العلني لاستخلاص الدين الذي بذمة المدعى عليه لفائدة المؤسسة البنكية.

وبعد الطواف بالعقار المدعو "حداوي 65" الكائن بحي الداخلة الطابق الرابع عمارة الذهب مدخل c بلوك c رقم 406 بمدينة اكادير.

وهو عبارة عن شقة سكنية بالطابق الرابع البالغ مساحتها 86 م.م محصنة برسم عقاري 09/150088 في ملكية المدعى عليه.  
ان العقار مشيد بمواد صلبة ومقوية من اسمنت وحديد مسلح حسب التصاميم المعمارية المطبقة على المنطقة ومجهز بجميع التجهيزات الاساسية من ماء وانارة وقنوات الصرف الصحي وطرق معبدة.

### تحديد الثمن الافتتاحي

اعتبارا لموقع العقار الذي هو عبارة عن شقة متكونة مما ذكر اعلاه.  
واعتبارا لمساحتها البالغة 86 متر مربع ووضعيتها القانونية محصنة برسم عقاري عدد 09/150088 .

ونظرا للظروف التي يمر منها قطاع العقار حاليا بسبب تطبيق ائمة من طرف المصالح الضريبية على كل منطقة سواء كانت تجارية او سكنية او صناعية الشئ الذي جعل الطلب على شراء العقارات غير مشجع بسبب هذه الوضعية.

ونظرا لما لدينا من خبرة في كل صنف من المعاملات المعروضة للبيع او التي تجري عليها مسطرة التفويت في المزاد العلني لاستخلاص الديون التي بذمة مالكيها.

ومراعاة لكل هذه العناصر مجتمعة بعيدا عن المضاربات العقارية وبعد مقارنة العقار المعني بالآخرى المجاورة والمشابهة وبنفس المميزات وحتى يتسنى تحفيز المتزايدين بالمزاد العلني.

واعتبارا لكون الامر يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي لتشجيع المتزايدين على تقديم العروض وبناء على هذه الاسس والعناصر والبحث الميداني بالناحية. لذلك فقد قمت على اساس ذلك كله بدراسة تقنية موضوعية مستفسرا بعض القاطنين المجاورين.

وبعد البحث الذي قمنا به لدى مختلف المصالح ذات الصلة والمهتمين بالمجال العقاري بعين المكان.

لذلك ومن اجله،

فانني احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق عملية البيع بواسطة المزاد العلني ابتداء من مبلغ:

**(خمسمائة الف درهم) 500.000.00 درهم**

وبهذا اكون قد قمت بالمهمة المنوطة بي  
ولمحكمتم الموقرة واسع النظر./.  
تحت جميع التحفظات.

الامضاء: الخبير الوطني اعبيد احسن



المرفقات:

تصريح مساعد الاستاذة بسمات  
شهادة الملكية المشتركة