

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



الأستاذ أعييد 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

تقرير خبرة عقارية



نسخة طبق الأصل

المرجع: 2017/48

ملف: الاوامر

عدد: 2017/1549

ملف التنفيذ عدد: 2017/717

صدر بتاريخ 2017/4/4

السيد رئيس المحكمة الابتدائية

باكادير

10 5 JUIL 2017
سلم لخاصة

لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب نائبته ذ/ زينب العراقي محامية بهياة
مراكش.

ضد: السيدة زعيم سعاد

جناب الرئيس المحترم،

بناء على الامر القضائي الصادر عن المحكمة الموقرة والمسجل بكتابة
الضبط بتاريخ 2017/4/4 تحت عدد 2017/1549 الذي عينت بمقتضاه
خبيرا للقيام بانجاز خبرة قضائية لتقويم العقار موضوع الحجز التنفيذي
وبيعه بالمزاد العلني وبعد الاطلاع والقيام بالاجراءات اللازمة وتنفيذا
للامر القضائي قمت بمايلي:

القيام بالمهمة

بمجرد توصلي بالقرار شرعت بتنفيذه حيث انتقلت الى عين المكان
بتاريخ 31 ماي 2017 على الساعة الثانية والنصف بعد الزوال.
وعند وصولي الى عين المكان والبحث عن الشقة عاينت العقار المحجوز
عليه وهو عبارة شقة بالطابق الاول خاضعة لنظام الملكية المشتركة
البالغ مساحتها 82 م.م المحصنة برسم عقاري عدد 09/168014 الكائنة
بحي السلام بلوك A6 رقم 85 بمدينة اكادير.
وقد صرح لنا حارس العمارة بان الشقة موضوع الحجز مغلقة منذ مدة
ولم يشاهد اي احد يزورها.

كما ان الشقة توجد بعمارة حديثة العهد بالبنيان حسب التصميم المعماري الحديث العهد المطبق على الاحياء الجديدة بمدينة اكادير وبالخصوص حي السلام.

وبما اننا لم نتمكن من الدخول الى الشقة المحجوز عليها لمعرفة عدد المرافق لكنها تقع بعمارة ذات جودة عالية البنيان. مشيدة ب مواد صلبة ومقوية من اسمنت وحديد مسلح حسب التصميم المعماري الذي طبق على مدينة اكادير بعد احداث الزلزال. كما ان الشقة المحجوز عليها مجهزة بالتجهيزات الاساسية من ماء وانارة وقنوات الصرف الصحي وطرق معبدة.

تحديد الثمن الافتتاحي

بناء على المعطيات والبيانات المشار اليها اعلاه. واعتبارا لموقع العقار كونه محصنا برسم عقاري عدد 09/168014 البالغ مساحته 82 م.م. واعتبارا للثامن التي تعرفها السوق العقارية الخاصة بالمحلات السكنية من نوع المحجوز عليه.

ونظرا لكون العقار حديث العهد بالبنيان وتواجهه بمنطقة أهلة بالاسكان. ونظرا للركود الذي تعرفه اثمثة العقارات في المدة الاخيرة. ونظرا للوضعية الاقتصادية التي يمر بها الرواج التجاري في المعاملات العقارية بسبب قلة السيولة المالية في الظروف الحالية. ومراعاة لكل هذه العناصر مجتمعة بعيدا عن المضاربات العقارية وبعد مقارنة العقار المعني بالاخري المجاورة والمشابهة وبنفس المميزات وحتى يتسنى تحفيز المتزايدين بالمزاد العلني.

واعتمادا لكون الامر يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي لتشجيع المتزايدين على تقديم العروض وبناء على هذه الاسس والعناصر والبحث الميداني بالناحية وبعد التحري الذي قمنا به.

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:

600.000.00 درهم (ستمائة الف درهم)

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

الامضاء: الخبير الوطني اعيد لحسن



المرفقات:

- انذار بمثابة حجز عقاري
- شهادة الملكية العقارية