

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 والعقارات والأصول التجارية

تحديد الكراء السكني والتجاري

الاستشارات والمحاسبة العقارية

تقرير خبرة عقارية

مرجع: 2015/149

ملف: الاوامر

عدد: 2015/187

صدر بتاريخ: 2015/9/17

عقود مختلفة

نسخة طبق الأصل

مرفوعة الى السيد رئيس المحكمة التجارية**- باكادير -****الموضوع: تحديد ثمن افتتاحي لبيع عقار.**

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

ضد: السيد هيبية ابراهيم.

جناب الرئيس المحترم:

تبعاً للانتداب القضائي الصادر بمقتضى الامر المؤرخ في 2015/9/17 بالملف

ذو المراجع طرته القاضي بتعييني للقيام بانجاز خبرة قضائية لتقويم العقار

موضوع الحجز التنفيذي وبيعه في المزاد العلني وبعد الاطلاع والقيام

بالاجراءات اللازمة وتنفيذا للامر القضائي قمت بمايلي:

اولا: استدعاء الاطراف ونوابهم:

بعد الاطلاع على المسطرة في القضية، قمت باستدعاء الاطراف طبقا للقانون

وذلك لحضور عمليات الخبرة بعين المكان لتاريخ 2015/10/24 على الساعة

12 زوالا.

ونظرا لكوني لم اعثر على موقع المحجوز عليه حيث وجدت صعوبة في

التعرف عليه رغم البحث الشئ الذي جعلني استعين باحد التقنيين المختصين

التابع للمصلحة التقنية بالمحافظة العقارية باكادير لمعرفة عين المكان باستعمال

ما يسمى بالة (GPS) لضبط الموقع موضوع الدعوى حسب الوثيقة التقنية

المرفوعة صحبته.

ثانيا: الانتقال الى العقار المحجوز:

وفي الموعد المحدد بالاستدعاءات وبعد عثورنا على العقار المحجوز عليه قمت

بالطواف به ومعاينة محتوياته وتطبيق الصك العقاري عليه.

حيث وجدنا زوجة المدعى عليه المسماة العداوي فاطمة التي صرحت بان زوجها غائب.

ثالثا: الوصف العام للعقار:

يتعلق الامر بالعقار المحجوز عليه المسمى " هيبه " ذي الرسم العقاري عدد 09/81973 الكائن بالجماعة الحضرية الدشيرة الجهادية عمالة انزكان ايت ملول المملوك للمدعى عليه وهو عبارة عن بناية متكونة من طابق سفلي به قاعة وغرفتين ومطبخ ومرحاض ومستودع للسيارات. اما الطابق الاقوي يشتمل على نفس المواصفات بني بمواد صلبة ومقوية من اسمنت وحديد مساحته 62 متر مربع.

الثنى الافتتاحي لبيع العقار

بناء على ما ذكر، وما تسجله سوق العقار بالناحية من اثمان، واعتبارا لكون العقار محصنا بالرسم العقاري وهو عبارة عن بناية سكنية. واعتبارا لمساحته البالغة 62 متر مربع ووضعيته القانونية بحيث محصن برسم عقاري المشار اليه اعلاه.

ومراعاة للمواد المستعملة في بناء العقار والصيانة حيث ان المنطقة المتواجد بها العقار تنعدم بها الاراضي البيضاء الصالحة للبناء.

ونظرا لكون هذه المنطقة تتوفر على كافة المرافق الضرورية للحياة ومجهزة بالتجهيزات الضرورية من ماء وانارة وقنوات الصرف الصحي. ونظرا للركود الذي تعرفه اثمان العقارات في المدة الاخيرة.

ونظرا للوضعية الاقتصادية التي يمر بها الرواج التجاري في المعاملات العقارية منذ سنة 2013 بسبب قلة السيولة المالية في هذا الشأن.

ومراعاة لكل هذه العناصر مجتمعة بعيدا عن المضاربات العقارية وبعد مقارنة العقار المعني بالآخرى 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.

فانني اقوم الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز عليه ابتداء من منطلق:

خمسمائة الف درهم 500.000.00 درهم

وعليه اكون قد انهيت مهمتي التي كلفت بها راجيا ان اكون قد وفقت

ولمحكمتمكم الموقرة واسع النظر والسلام.

تحت جميع التحفظات./.



المرفقات:

- اشعار بالتوصل
- محضر الحجز العقاري
- الوثيقة التقنية لمعرفة موقع المحجوز عليه