

Haj Abderrahmen EL MERNISSI

Expert Immobilier Assermenté

Près la cour d'Appel de Fès

Tel. : 06.63.12.27.42

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحاج محمد الرحمان المرنيسي

خبير عقاري
محلف لدى محكمة الاستئناف بفاس

الهاتف: 06.63.12.27.42

فاس في : 2017/06/15 : Fès le

تقرير الخبرة

المرجع:

ملف: المحرز التنفيذي

عدد: 2017/8501/1265

أمر: قضاة

عدد: 2017/8103/1150

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية

بفاس



لفائدة: شركة وفا إيموبيلي

ضد: السيد باسفاو عبد القادر

الموضوع:

أمر قضائي صادر عن المحكمة التجارية بفاس بتاريخ 2017/06/05 في ملف المحرز التنفيذي عدد 2017/8501/1265، وهو الأمر القاضي بانتدائي بصفتي خبيراً للقيام بالمأمورية المحددة في النقط التالية:

معاينة العقار المحجوز المتمثل في الملك المسمى "رياض 638" ذي الرسم العقاري عدد 07/156256، وبعد بيان مواصفات العقار وتحملاته تحديد قيمته التجارية الحالية وتحديد ثمن انطلاق المزاد.

الإجراءات الممهدة للخبرة:

بعد التوصل بالمأمورية قمت بزيارة المحافظة العقارية واطلعت على الرسم العقاري للملك وتعرفت من خلاله على موقع العقار وحالته.

الوقوف والمعاينة:

بتاريخ 2017/06/15 توجهت إلى مكان تواجد العقار وبعد التعرف عليه استخلصت ما يلي:

وصف العقار:

العقار في وضعيته الحالية هو عبارة عن بناية مشيدة فوق قطعة أرضية مساحتها 543 متر مربع، وتتكون من: طابق أرضي وطابقين آخرين علويين.
والبنائة تستغل كحمام للرجال والنساء ومرافق أخرى وهي مفصلة على الشكل التالي:
الطابق الأرضي لهذه البناية يتوفر على محل خاص بمسير الحمام، وتوجد بهذا الطابق درج تؤدي إلى أسفل تحت الطابق الأرضي حيث يوجد مستودع للملابس وحمام للرجال.

والطابق الأول فوق الأرضي يتكون من الجهة اليمنى من حمام للرجال ومستودع للملابس ومسجد صغير، وفي الجهة اليسرى من هذا الطابق هناك مستودع للملابس وحمام للنساء لم يتأت معاينته لوجود مستحقات به.

والطابق الثاني يشتمل في جهته اليمنى على دوش للرجال عبارة عن عدة بيوت مستقلة، وفي الجهة اليسرى لهذا الطابق هناك دوش للنساء لم يتأت معاينته لوجود مستحقات به.

وبالنسبة لسطح هذه البناية، فقد تبين أن يشتمل على بيتين ومطبخ بالسطح من جهة يمين الصاعد وكذا على بيت مقابل لمدخل هذا السطح ويشتمل السطح من جهة اليسار على بيتين اثنين.

كما تبين من المعاينة أن هذه البناية تشتمل على محل تحت أرضي خاصة بالحطب المتعلق بالحمام، ومحل آخر يستغل كمطحنة للدقيق، وبواجهة البناية، هناك أربع دكاكين.

أما البناء ككل، فقد تبين أنه متين ومن مستوى جيد ودرجة الصيانة ممتازة.

عنون العقار:

حي الرياض شارع البحر الأبيض المتوسط النرجس فاس.

حالة العقار:

تبين لي أن العقار يستغل من طرف مالكة السيد عبد القادر باسفاو .

التقويم:

اعتمادا على حالة العقار وموقعه ومساحته ودرجة رفاهيته، واعتمادا على السوق العقارية حددت القيمة الحالية للعقار أرضا وبناء بمبلغ إجمالي قدره: 6.000.000,00 درهم "ستة ملايين درهم".

ثمن انكساق المنزل:

أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي للمزاد هو: 5.500.000,00 درهم "خمسة ملايين وخمسمائة ألف درهم".

وللمحكمة الموقرة واسع النظر والسلام.

الإمضاء:

