

MOHAMMED ACHICH

Expert Assermenté Agrée près les Tribunaux de Casablanca
Licencié en droit de l'université Mohammed V
Conseiller Foncier, commercial et fiscal
Tél : 05 37 610 650
Gsm : 06 61 895 264
E-mail : mohammedachich@gmail.com

53826

محمد عشيح

خبير محلف مقبول لدى محاكم الدار البيضاء
حاصل على الإجازة في الحقوق من جامعة محمد الخامس
الاستشارة و الخدمات في الشؤون العقارية والتجارية والضرائب

151 جلد 2021



القاضي : الحيلولي أمرو

2021/8103/283 ○ ملف رقم :

283 ○ أمر رقم :

2017 /8516 /723 ○ ملف التنفيذ عدد

26 ○ رقم ملف الخبرة

الطالب

○ القرض الفلاحي للمغرب

المطلوب:

○ نادية صنبوي

تقرير خبرة

تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

تقرير خبرة من أجل تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

القاضي : الأستاذ الحيلولي امرو

- ملف رقم : 2021/8103/283
- أمر رقم : 283
- ملف التنفيذ عدد : 2017 /8516 /530
- رقم ملف الخبرة : 26

الطالب

○ القرض الفلاحي للمغرب

المطلوب:

○ صئبي نادية

سيدي الرئيس ،

بناء على القرار الصادر في الملف المبين في المرجع أعلاه الذي تم بمقتضاه تعييني خبيرا في النازلة وذلك من أجل القيام بالمهمة التالية:

1. وصف العقار ذي الرسم العقاري عدد : 170514/12 الكائن بالدار البيضاء.
2. تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

يشرفني أن أقدم إلى محكمكم الموقرة تقرير في الموضوع ،معتمدا على التصميم التالي:

1. الإطلاع على ملف العقار في المحافظة العقارية بالدار البيضاء التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.
2. الإطلاع على الملف التقني للعقار وتحديد موقعه لدى مصلحة المسح العقاري المختصة .
3. الإنتقال لعين المكان لمعاينة العقار موضوع الخبرة .
4. التحريات في المنطقة عن الأثمنة المتداولة لعقارات مماثلة.
5. اعتماد معايير التقويم التقنية والتجارية المتداولة في سوق العقار بالمنطقة.

الانتقال إلى المحافظة العقارية

بمجرد تسلمي للمهمة انتقلت إلى المحافظة العقارية الدار البيضاء سيدي عثمان للإطلاع على ملف العقار المذكور أعلاه ، وتبين لي ما يلي:
أن الملك المسمى " سجاد 10 " ذي الرسم العقاري عدد 170514/12 عبارة عن شقة مساحتها الإجمالية 45 متر مربع مشتملة على صالون وغرفة ومطبخ وحمام وبهو بالطابق الرابع من عمارة مكونة من طابق أرضي وأربع طوابق علوية هو الآن في ملكية السيدة نادية صنبي.

الانتقال إلى عين المكان ومعاينة العقار

انتقلت إلى عنوان العقار بحي الهدى شارع مقداد الحريزي العمارة 282 سباتة بن مسيك الدار البيضاء الشقة رقم 7 الطابق الرابع.
لم أجد أحدا بالشقة ، أثناء المعاينة ، ولكن الجيران أكدوا لي بأن الشقة مكرية للغير.
ومن خلال التصميم المودع بملف الرسم العقاري تبين بأن مساحتها الشقة الإجمالية هي 45 متر مربع وتشتمل على صالون وغرفة ومطبخ وحمام وبهو. الحالة العامة للشقة متوسطة.

تقدير قيمة العقار

أسفرت تحرياتي بالحي لدى المهنيين وغيرهم عن ثمن يمكن اعتماده لشقة مماثلة .
فوجدت أن ثمن الشقق المماثلة في الحي لا يتجاوز 00، 200 000 درهم ، نظرا لسوء حال الحي والعمارة.

تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

- ❖ اعتبارا لخصوصيات الشقة وموقعها ومحيطها وقدمها،
- ❖ وباعتماد المعيار التجاري المتداول في سوق العقار بالمنطقة.

فإني أقدر الثمن الإجمالي للعقار ، الملك المسمى "سجاد 10 " ذي الرسم العقاري عدد 170514 /12 مساحته 45 متر مربع المشتمل على شقة بالطابق الرابع من العمارة رقم 282 سباتة الدار البيضاء بمبلغ قدره :
..... 00. 200 000 درهم
وبخصم 30، 00 % من القيمة الصافية بما فيه نسبة الإندثار % 10 المتعلقة بقدم المرافق .. 00. 60 000 درهم
أحدد الثمن الإفتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني في..... 00. 140 000 درهم
وبذلك تكون مهمتي قد انتهت ، وللمحكمة الموقرة النظر السديد في الموضوع.
حرر بالدار البيضاء في 12 فبراير 2021

الإمضاء :

محمد عشيش

المرفقات :

صور