

53279

التحليل

البنك
أكادير
Tél Fax : 0528 22 34 00 - 06102 22 200

2019/11/12

محمد كاش الحسبي
مستشار قضائي
0637402917 / 0661271988 / 0628233400
Email: expert.burghandrohben@gmail.com



تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم توفيرها من قبل العميل ومقره بساحة العلويين الرباط.
يتمتع المحلل بدرجة عالية من الاستقلالية في إصداره للتقرير.
تم إعداد هذا التقرير في أكادير بتاريخ 12/11/2019 في الساعة 10:00 صباحاً.

سيدي الرئيس:

تبعا للأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ 2019/10/17. والرامي الى تحديد ثمن افتتاحي لبيع العقار المشار الى مراجع ملفه أعلاه أرفع الى حضرتكم نص التقرير الذي تم اعداده في هذا الشأن وذلك في الفقرات التالية:

1. مهمة الخبير

الاجراءات الاولية:

- 1-1. استدعاء اطراف النزاع ووكلائهم لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد ثمن افتتاحي جديد لإنطلاق المزاد العلني المتعلق بالعقار المحجوز المدعو مختار السوسي 2-47-3 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190809 , موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/2476 , الجاري في ملكية شركة بورفون , استنادا الى موقعه ومساحته ومشمولاته ووجه استغلاله والثمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة .

2. استدعاء أطراف الدعوى

في يوم 2019/10/24 تم توجيه استدعاءات لأطراف الدعوى ووكلائهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الإنتقال الى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 2019/10/30 على الساعة الخامسة بعد الزوال. الرسائل الموجهة الى الاطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثلها القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط ((عن طريق مفوض قضائي).
- الأستاذة بسمات والعراقي المحاميتان بهيئة البيضاء (عن طريق مفوض قضائي)..
- شركة بورفون في شخص ممثلها القانوني ، الكائن برقم 11 بلوك C2 حي الداخلة أكادير (عن طريق مفوض قضائي).

3. الانتقال الى عين المكان

في يوم 2019/10/30 على الساعة الخامسة بعد الزوال انتظرنا في مكتبنا حضور أطراف الدعوى فتبين إلينا غياب الجميع بعد ذلك انتقلنا إلى العقار المحجوز فبدأنا معاينته.

• وصف العقار:

يسمى الملك مختار السوسي 2-47-3 موضوع الرسم العقاري عدد 09/190809 و يتعلق الأمر بشقة بالطابق الأول بمساحة 82 متر مربع والمتكونة من القسمة المفرزة رقم 11-11a و موقف للسيارات بالطابق تحت أرضي بمساحة 8 متر مربع والمتكون من القسمة المفرزة رقم 11A ب 1000/88.06001 من الأجزاء المشتركة للملك الأصلي موضوع الرسم العقاري عدد 09/74352 والمتكون من عمارة تسمى - إقامة بولو 3 - كائنة بحي المختار السوسي أكادير , لها واجهتين واجهة أمامية مطلة على شارع رئيسي عرضه 45 متر , و واجهة جانبية مطلة على شارع رئيسي عرضه 30 متر, تحتوي على ثلاث طوابق علوية سكنية وطابق سفلي تجاري و طابق تحت أرضي وسطح حسب المعاينة الخارجية , حيث تعذر علينا الولوج إلى العقار موضوع الحجز لكون الباب الرئيسي للعمارة التي تحتوي على العقار المحجوز مقفل رغم عدة محاولات النقر على بابها الرئيسي , و تتوفر هذه المنطقة على جميع وسائل العيش الضرورية من ماء و كهرباء وواد حار وجميع مستلزمات الحياة الضرورية.

في يوم 2019/11/21 على الساعة الحادية عشرة و 40 دقيقة صباحا حضر إلى مكتبنا السيد عبد السلام ربيع حاملا معه بطاقة تعريفه الوطنية رقم JB 199107 بصفته احد أملاك بالعمارة المحجوز عليها حيث قدم إلينا بعد علمه بقيامنا بإنجاز المعاينة للعقار موضوع الدعوى ثم أدلى إلينا بصورة شمسية لعقد البيع للعقار المحجوز وصرح ان العقار موضوع الحجز يقطن به حاليا صاحب العقد المبرم.

• انظر الصور رقم 1 و 2 .

• انظر تموقع العقار على أرض الواقع

بوكاش الحسدسين
مهندسين معماريين - خبير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ السعودي الحسدسين أكادير
ت: 0637402947 / 0661611866 / 0528223400
Email: expert_bardabenechitane@gmail.com

4. تحديد ثمن افتتاحي جديد

بناء على صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع الحجز، فمساحة الرسم العقاري المحجوز عدد 09/190809 هي :
بالنسبة للشقة بالطابق الأول مساحتها هي 82 متر مربع.

بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي مساحته هي 8 متر مربع .
وبعد التحريات التي أجريناها حول الاسعار المتداولة في السوق العقاري لهذه المنطقة و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار المحجوز المذكورة أعلاه في الوصف ، وكذا بالنسبة للعقارات المجاورة والتي قمنا بالاستفسار والاخذ بالقياس عنها ، و استناداً الى موقعه ومساحته ومشمولاته حددت سعر المتر المربع في مبلغ :

8.000 درهم للمتر المربع الواحد بالنسبة للشقة بالطابق الأول.

5.000 درهم للمتر المربع الواحد بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي .

• بالنسبة للشقة بالطابق الأول :

$$82 \text{ م}^2 \times 8.000 \text{ درهم} = 656.000,00 \text{ درهم}$$

وبما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 %

كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

$$656.000,00 \text{ درهم} \times 25 \% = 164.000,00 \text{ درهم} , \text{ أي} :$$

$$656.000,00 \text{ درهم} - 164.000,00 \text{ درهم} =$$

$$492.000,00 \text{ درهم} , \text{ أي}$$

• بالنسبة لموقف السيارات بالطابق تحت أرضي :

$$8 \text{ م}^2 \times 5.000 \text{ درهم} = 40.000,00 \text{ درهم}$$

وبما أن الرسم العقاري يخضع للمزاد العلني و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 %

كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

$$40.000,00 \text{ درهم} \times 25 \% = 10.000,00 \text{ درهم} , \text{ أي} :$$

$$40.000,00 \text{ درهم} - 10.000,00 \text{ درهم} = 30.000,00 \text{ درهم} , \text{ أي}$$

الثمن اللائق للعقار المحجوز بأكمله هو:

$$492.000,00 \text{ درهم} + 30.000,00 \text{ درهم} =$$

522.000,00 درهم

وبهذا سيدي الرئيس اكون قد انجزت المهمة المسندة الي على وضوء المعاينة الميدانية واعتمادا على الوثائق المدلى بها والرأي السديد لمحکمتم الموقرة.

تحت جميع التحفظات

مهندس معماري - خبير قضائي
عبد الحفيظ الحشاش
رقم الشارع الشيخ السويحي الحشاش أكادير
0637402817 / 0637419667 / 05282234001-5
Email: expert.bargach.architecte@gmail.com

الخبير الحسين بركاش

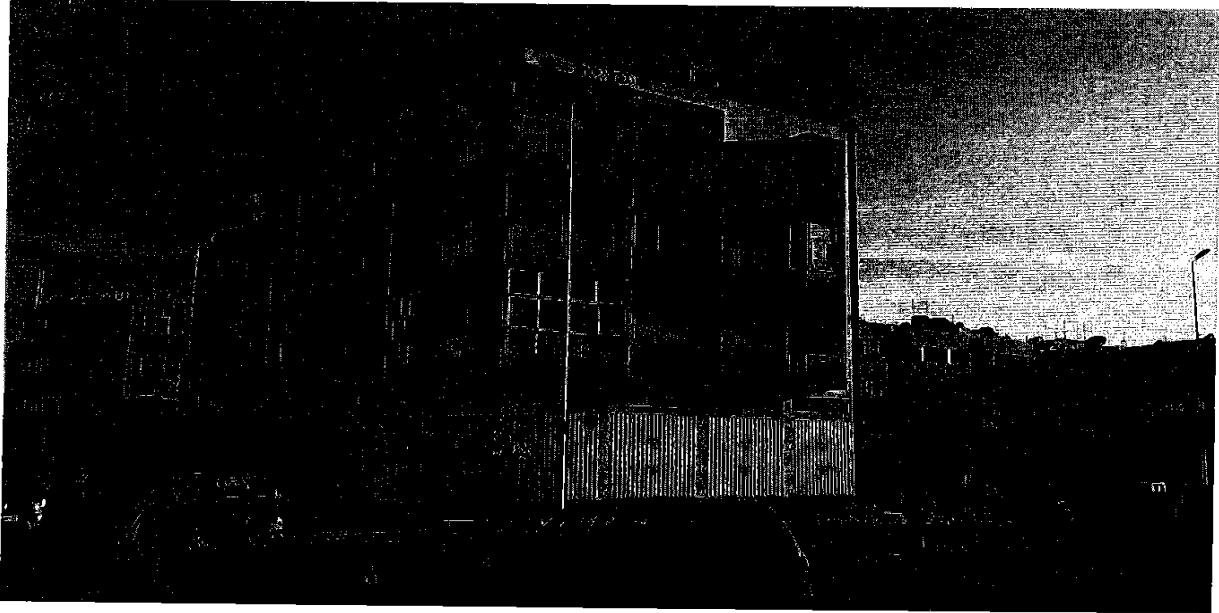
5. المرفقات

- الصور
- تموقع العقار على أرض الواقع
- الأمر بالقيام بالمهمة
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام.
- محضر تصريحات الأطراف.
- صورة شمسية لصورة شمسية لشهادة الملكية للعقار موضوع (الدعوى) .
- صورة شمسية لملف التنفيذ.
- صورة شمسية لعقد البيع للعقار المحجوز
- صورة شمسية لشهادة الملكية للعقار المحجوز

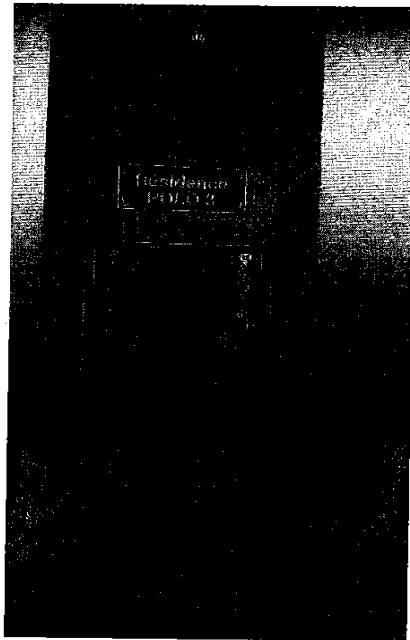
مركز الشحسسيين
مهندس معماري - خبير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ السليم بن عيسى
0637402917 / 066 511960 / 0528223400
Email: expod.bargach.architecte@gmail.com

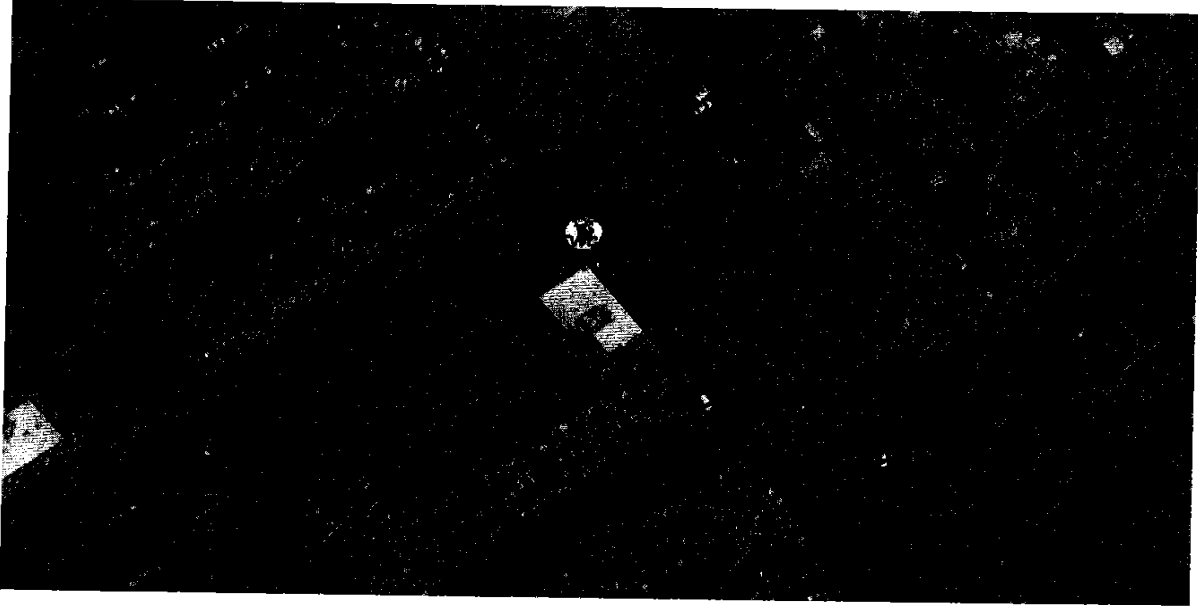
6. الصور

صورة رقم 1 العمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز



• صورة رقم 2 الباب الرئيسي للعمارة التي يتموقع بها العقار موضوع الحجز





برقاش المهندس
مهندس محمد علي خبير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ السويح احقاش اكادير
0637402917 / 0661514966 / 0528223400
Email: expert.balqach-architecte@gmail.com