



بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله وحده

تقرير خبرة قضائية

مرفوعة الى السيد رئيس المحكمة الابتدائية - ابنزكان

الموضوع : تحديد ثمن افتتاحي لبيع عقار

سبدي الرئيس :

يشرفني ان اضع بين ايديكم تقرير خبرة تتعلق بالملف ذي المراجع جانبه مستوفيا في بياناته تفاصيل الإجراءات القائمة، بناء على المعلومات التي توصلت اليها من المهمة الموكولة الي والتي تمكنت من تحديدها بفضل جل التحريات الميدانية والجهود المتواصلة.

تمهيد :

تبعاً للأمر القضائي رقم 2020/1109/1874 المؤرخ بتاريخ 2020/08/11 بانتدائي لإجراء خبرة عقارية، أنتهي فيها بتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز للبيع بالمزاد العلني والمتعلق بالعقار ذي الرسم العقاري عدد 60/31325 المتعلق بالملك المسمى " اركانة 15-77-IC-E " .

صلاح الدين الوثيق

مهندس دولة في الهندسة

المدنية

خبير عقاري محلف

لدى المحكمة الابتدائية بإبنزكان

أمر رقم :

2020/1109/1874

المدعي :

شركة وفا امويلي

الناجبة عنها الاستاذة :

زينب العراقي الحسيني

بهيبة مراکش

المدعي عليه :

لمسن حاجي

إجراءات عملية الخبرة :

1 : الانتقال الى عين المكان :

تطبيقا للمقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي الموماً الى مراجعه أعلاه، وفور توصلي بطي المهمة للخبرة المنوطة بي من طرف المحكمة الموقرة، فقد انتقلت الى عين المكان موضوع الطلب يوم 2020/09/14، على الساعة الرابعة زوالاً ، حيث تمكنت من معرفة موقع العقار بواسطة آلة الموقع الطبوغرافية GPS، بعدما قمت بأخذ التصميم الطبوغرافي للملك المتواجد به العقار موضوع الخبرة، والعمل بالإطلاع على نقط الإحداثيات -Calcul des contenances- المحصل عليها عبر البوابة الالكترونية لمصلحة المسح الطبوغرافي التابعة للمحافظة العقارية لشوكة أيت باها ، حيث وجدت العقار موضوع الطلب، فأخذت صوراً لذلك.

2 : الوصف الإجمالي للعقار :

بعد الوقوف بعين المكان موضوع الخبرة والطواف بكافة أرجائه والجنبات الخارجية له، فقد تبين لي بأن الملك المسمى (اركانة 15-IC77-E) موضوع الرسم العقاري عدد 60/31325 يتواجد بتجزئة أركانة الجماعة الحضرية لأيت ملول اقامة « DAROUNE A » والذي هو عبارة عن شقة بالطابق الثالث من الأجزاء المشتركة في العمارة موضوع الرسم العقاري المشترك عدد 60/14876.

وابان وصولنا الى عين المكان طرقتنا باب الإقامة « DAROUNE A » لتجيبنا زوجة المدعى عليه التي عرفناها بصفتنا وقامت بالاتصال بزوجها ليلتحق بنا بعد مدة وجيزة. التقينا بالمدعى عليه لحسن حاجي الذي عرفناه بصفتنا وأخذنا صورة لبطاقة تعريفه الوطنية رقم (V 64214) الساكن ببلوك C رقم 77 تجزئة أركانة أيت ملول(أنظر المرفقات) ، استفسرناه عن الشقة حيث أدلى لنا بأن مساحتها هي 68 متر مربع ، تحتوي على غرفتان ،صالون ،مطبخ وحمامين ،يسكنها رفقة زوجته وولديه وأفادنا بفاتورة الكهرباء لشهر شتنبر الحالي تحمل اسمه (أنظر المرفقات) وأنه اشترى الشقة بمبلغ 450 000,00 درهم .

3 : الحقوق العينية و التحملات :

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/05/21 (سجل : 46 عدد : 1856) من الرتبة الاولى ، ضمانا لسلف مبلغه أربعمائة وخمسون ألف درهم (450 000,00 دهم) بفائدة معدلها 5,95 % سنويا على كافة الملك المذكور.

من طرف :

✓ لعسن حاجي

لفائدة :

✓ التجاري وفا بنك الممثل من طرف وفا عقار ()

صلاح الدين الوثيق

مهندس دولة في الهندسة المدنية

خبير عقاري محلته

لدى المحكمة الابتدائية بإنزكان

امر رقم :

2020/1109/1874

المدعى :

شركة وفا اموبيلي

النايبة عنهما الاستاذة

زينب العراقي الحسيني

بصيفة مراکش

المدعى عليه :

لعسن حاجي

الشروط على الرهن :

- ✓ منع التفويت ؛
- ✓ منع الرهن ؛
- ✓ منع الكراء ؛
- ✓ منع التقسيم ؛
- ✓ الكل وفق الشروط و الإلتزامات المنصوص عليها في العقد.

4 : تحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي للبيع بالمزاد العلني

أخذا بعين الاعتبار لمشمولات الشقة وكذلك العناصر المستخلصة من التحريات الميدانية حول ملاسبات الأثمنة المتداولة بمنطقة تواجد هذه الشقة مع استعمال معامل إعادة التقويم وماله من ارتباط بالظرفية الاقتصادية الحالية التي يعرفها الميدان العقاري بصفة عامة وبعيدا عن المضاربات، فقد توصلت الى أن ثمن المتر المربع الواحد بالمقارنة مع عقارات مماثلة لنفس العقار يتراوح ما بين 6 500,00 درهم و 7 000,00 درهم أي بمعدل 6 750,00 درهم للمتر المربع الواحد وتبعا للاستنتاجات السالفة الذكر فسأقوم باعتماد معدل الأثمان أعلاه وهو 6 750,00 درهم للمتر مربع في تحديد قيمته الحالية وبالتالي فإنني أحدد القيمة التجارية الوقتية للعقار موضوع الطلب :

المساحة الإجمالية x ثمن المتر المربع = القيمة التجارية الوقتية للعقار.

$$68 \text{ m}^2 \times 6\,750 \text{ Dhs/m}^2 = 459\,000,00 \text{ Dhs}$$

لذا فإنني أقترح ثمنا افتتاحيا لبيع العقار بيعا قضائيا أحده في مبلغ : 459 000,00 درهم (أربع مائة وتسعة وخمسون ألف درهم) .

وبهذا أكون قد أدت المهمة المنوطة بي حسب اجتهادي وللمحكمة المحترمة واسع النظر.

المرفقات :

- 1- صورة لشهادة الملكية للملك العقاري عدد 60/31325؛
- 2- صورة لشهادة خاصة بتقييد الرهن؛
- 3- صورة للبطاقة الوطنية للمدعى عليه؛
- 4- صور فتوغرافية للملك؛
- 5- صورة لفاتورة الكهرباء لشهر غشت؛
- 6- صورة لمحضر أداء اليمين.

صلاح الدين الوهبي
خبير محلف في الشؤون العقارية
إقامة النزهة 3 عمارة 8 الرقم 116
امسرات - أكلدور 06 61 30 79 67

صلاح الدين الوهبي

مهندس دولة في الهندسة

المدنية

خبير عقاري محلف

لدى المحكمة الابتدائية بإنزكان

امر رقم :

2020/1109/846

المدعى :

شركة وفا امبولي

النايبة عن الاستاذة

زينب العراقي الحسيني

بهيئة مواكش

المدعى عليه :

لعسن حاجي