

المساحة 1000 م²
الطابق الرابع

تقرير خبرة

٢٨٥٥٣

الادريسي مجيب امحمد
خبير محلف لدى المحاكم

الهاتف 05-22-94-66-24

الى فضيلة السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

ملف تجاري

عدد 2019/8103/3508

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب ينوب عنه الأستاذين بسامات الفاسي فهري و أسماء العراقي
المطلوب : السيدة السعدية لطفي

سيدي الرئيس :بناء على المهمة المسندة الي من طرف محكمتكم الموقرة بمقتضى الحكم التجاري عدد 2019/8103/3508 الصادر بتاريخ 2020/02/03 عن المحكمة الابتدائية التجارية بالبيضاء .

ماهية الحكم التمهيدى القاضي باجراء الخبرة :

- التوجه الى الصك العقاري عدد 01/43972
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدميته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه ، و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية
- القيام بالمهمة :** اثر توصلي بالمهمة ، توجهت يومه الخميس 2020/03/12 على الساعة الواحدة و النصف زوالا ، الى المصلحة الطبوغرافية انفا التابعة لعين المكان قصد معرفة تواجد عنوان الشقة موضوع المهمة ، حينها انتقلت على الساعة الثانية زوالا الى العنوان الذي تم ارشاده الكائن ب 447 شارع الزرقطوني الطابق الرابع بالبيضاء، و عند وقوفي بعين المكان ، وجدت بالشقة صهر المنفذ عليها بذكره السيد سعيد كنون، وطنيته عدد B78006، و بعدما عرفته بنفسى و بالمهمة الموكلة من طرف المحكمة الموقرة ، ساعدني بالولوج الى الشقة لمعاينتها .
- اذ ذلك شرعت في انجاز مهمتي متلقيا منه التصريح التالي : سأخبر المنفذ عليها بزيارتك لحل المشكل

رأى الخبير

- بناء على المهمة المسندة الي من طرف المحكمة و المنصوص عليها أعلاه
- و بناء على الزيارة التي قمت بها للمصلحة الطبوغرافية التابعة لعين المكان
- و بناء على الزيارة التي قمت بها لعين المكان
- و بناء على تصريحات المتواجد بالشقة أثناء انجاز المهمة

وصف المحل : يتعلق الأمر بشقة معدة للسكن و مستغلة من طرف ابنة المنفذ عليها ، توجد بالعنوان الانف الذكر ، ذي الرسم العقاري عدد 01/43972 للملك المسمى "سامي" مساحته 86 مترا مربعا ، تبعا لصورة شهادة الملكية المشتركة المدلى بها بملف المحكمة، توجد بشارع الزرقطوني رقم 447 بالطابق الرابع بالبيضاء، بعمارة متوسطة البناء بها مصعد معطل أثناء انجاز المهمة .

و يتألف المحل من المرافق التالية: صالون-03 غرف - بهو - مطبخ - حمام - مرحاض و بالكون.

تقدير القيمة الحالية للشقة

- نظرا للموقع الذي تتواجد به الشقة موضوع الطلب
- و بناء على الأعراف المعمول بها في بيع العقارات بالمزاد العلني
- و حيث أن مساحة الشقة تبلغ 86 مترا مربعا
- و لمعرفة قيمة الشقة تبعا للظروف الاقتصادية الراهنة ،
- اضطررت الى الاستعانة ببعض مسيري الوكالات العقارية و بعض الجوار حول الثمن الحالي للعقارات المماثلة بنفس الإقامة أثناء انجاز المهمة .
- أفادوني أن قيمة المتر المربع من أرض و بناء الشقة "الملكية المشتركة" يقدر في مبلغ 12.000.00 درهم و عليه تكون قيمة الشقة كما يلي :
- $12.000.00 \text{ درهم} \times 86 \text{ م} = 1.032.000.00 \text{ درهم}$

و في حالة بيع الشقة بالمزاد العلني ، نخفض نسبة 20% ما يجب أن يكون عليه التخفيض ، و قدر ذلك:

$$1.032.000.00 \text{ درهم} \times 80\% = 825.600.00 \text{ درهم}$$

و بذلك تكون مهمتي قد انتهت و الرأي السديد للمحكمة الموقرة التي تبقى لها الكلمة الأخيرة في الفصل و القول .

الامضاء

تحت جميع التحفظات

المرفقات : صور فوتوغرافية لموقع العمارة