

3238
مجلس القضاة

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

محمد عشيح

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

القاضي : الأستاذ خالد يوسف

المدعى : البنك الشعبي المركزي

المدعى عليه : محمد أمين بورحيل

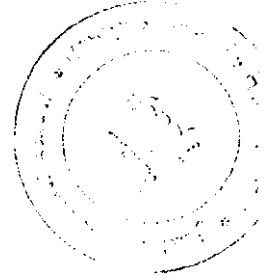
○ ملف رقم : 2016/4/27088

○ أمر رقم : 2016/ 27088

○ ملف التنفيذ عدد : 2016 /896

تقرير خبرة

تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني



تقرير خبرة من أجل تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

القاضي : الأستاذ خالد يوسف

المدعي : البنك الشعبي المركزي

المدعي عليه : محمد أمين بورحيل

○ ملف رقم : 2016/4/27088

○ أمر رقم : 2016/ 27088

○ ملف التنفيذ عدد : 2016 /896

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 : 53/45821 الملك المسمى "بدر 1/79" الكائن بالدروة.
2. تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

يشرفني أن أقدم إلى محمكتكم الموقرة تقرير في الموضوع ، وهو كما يلي:

الإنتقال إلى المحافظة العقارية

انتقلت بمجرد تسلمي للمهمة إلى مصلحة المسح العقاري التابع للمحافظة العقارية لبرشيد من أجل الإطلاع على ملف الرسم العقاري . ومن خلاله حددت موقعه بتجزئة بدر الرقم 79 الطابق الأرضي بالدروة.

انتقلت عندها إلى المحافظة العقارية حيث تبين لي منه بأن الشقة بالطابق السفلي . وتبلغ مساحتها 130 متر مربع وتشتمل على صالون وحجرتين وغرفة الإقامة ومطبخ وحمام وبهو و ساحة لنشر الغسيل ومرآب . كما أن العقار يوجد في ملك:

- محمد أمين بورحيل حيث اشتراه سنة 2011 بمبلغ 560 000.00 درهم

وصف العقار

انتقلت بعدها إلى العقار الكائن بتجزئة بدر الرقم 79 الطابق الأرضي بالدروة.

العقار عبارة عن شقة بالطابق الأرضي بعمارة ذات طابقين وطابق أرضي . العمارة من النوع المتوسط. وحالتها العامة متوسطة. وتوجد بحي من النوع المتوسط.

ولقد وجدت السيدة مريم الشخي التي عرفتها بهويتي والمهمة التي أتيت من أجلها . ودعتني من أجل معاينة الشقة التي وجدتها مطابقة لما جاء في الرسم العقاري. وحالتها الداخلية جيدة. إلا من عيب واحد هو أن الشمس لا تدخل للشقة لكونها متجهة نحو الشمال الغربي. من جهة أخرى، صرحت لي بأنها طليقة السيد محمد أمين بورحيل منذ سنتين وأنها أم لطفلين. كما أنها تقطن بالشقة ولم تغادرها رغم انفصالها عن طليقتها.

تقدير قيمة العقار

وتحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني

- ❖ اعتبارا لخصوصيات الشقة وموقعها ومحيطها.
- ❖ بعد القيام بتحرياتي حول ثمن الشقق المماثلة بالحي حيث أن قيمتها التجارية لا تتعدى الآن 560 000 .00 درهم نظرا لوفرة العرض الذي يظهر من اللافتات المعلقة على شرفات الشقق .
- ❖ أما قيمتها المالية فأخذا بمعيار مصلحة المالية نجد أن قيمتها الآن هي 589 120 .00 درهم
- ❖ وبهذا يكون متوسط ثمنها هو 560 000 .00 - 589 120 .00 = 574 560 .00 = 2/ 1 115 250 .00
- ❖ ونظرا للبرودة التي تعم الشقة وما يترتب عن ذلك من سلبيات سواء على مكونات الشقة ولا على صحة المستغلين ، فيجب خصم نسبة 5% . ليصبح الثمن هو 545 832 .00 درهم.

فإني أقدر الثمن الإجمالي للشقة ذات الرسم العقاري عدد : : 53/45821 الملك المسمى "بدر 1/79" الكائن بتجزئة بدر الرقم 79 بالدروة. في مبلغ إجمالي قدره00، 545 832 درهم

وبخصم 20% من القيمة الصافية الذي هو40، 109 166 درهم

أحدد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني في.....20، 436 665 درهم

وبذلك تكون مهستي قد انتهت ، وللمحكمة الموقرة النظر السديد في الموضوع.

حرر بالدار البيضاء في 9 يناير 2017

الإمضاء :

محمد عشيش

محمد عشيش
محلف في المعاينات العقارية
ملازم لدى محاكم الدار البيضاء

المرفقات :

صور