

Maître AÂBID Lachen Belbachir

Expert National Judiciaire Assermenté près les Tribunaux du Maroc

Constatations Immobilières et Evaluation des Fonds de Commerce

Membre de la Confédération Internationale

des Associations d'Experts et de Conseils

Membre de l'Association des Experts Européens Agréés



الأستاذ أعييد لحسن بلبشير

خبير وطني قضائي محلف لدى المحاكم المغربية
عضو الكنفدرالية الدولية للخبراء والمستشارين
عضو جمعية الخبراء الأوروبيين المعتمدين
المعاينات العقارية
تحديد قيم المنقولات والعقارات والأصول التجارية
تحديد الكراء السكني والتجاري
الاستشارات والمحاسبة العقارية

تقرير خبرة عقارية

المرجع: 2016/90

مطابق الأوامر

عدد: 2016/933

تصدر بتاريخ: 2016/03/31

عنود مختلفة

إلى السيد:

المحترم رئيس المحكمة التجارية

باكادير

الموضوع: تحديد ثمن افتتاحي لبيع عقار.

لفائدة: القرض الفلاحي للمغرب نائبته ذ/ زينب العراقي محامية بهيئة
مراكش.
ضد: السيد وفا حسن بن الحسين.

جناب الرئيس المحترم،

تبعاً للانتداب القضائي الصادر بمقتضى الأمر المؤرخ في 2016/03/31
بالملف ذو المراجع طرته الذي عينت بمقتضاه خبيراً للقيام بإجراء خبرة
قضائية لتقويم العقار موضوع الحجز التنفيذي وبيعه في المزاد العلني وبعد
الإطلاع والقيام بالاجراءات اللازمة وتنفيذاً للأمر القضائي قمت بمايلي:

استدعاء الاطراف والانتقال الى عين المكان:

بعد الإطلاع على المسطرة المتخذة في الموضوع، شرعت باستدعاء
الاطراف طبقاً للقانون وذلك لحضور عمليات الخبرة بعين المكان ليوم
الاثنين 2016/6/2 على الساعة 11 صباحاً المقرر لإجراء المعاينة.
وبالتاريخ المحدد وجدت في انتظاري مساعد الاستاذة زينب العراقي
المحامية بهيئة مراكش السيد الازعر محمد بن عبد الجليل بطاقته
الوطنية عدد JB 35852 مصرحاً بتطبيق ما جاء في الأمر القضائي
القاضي ببيع المحجوز لفائدة الشركة المدعية ضماناً لاستخلاص دينها.

كما وجدنا المدعى عليه السيد وفا حسن بن الحسين الحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد jb 125908 الصالحة الى غاية 2019/5/13 طالبا من المحكمة الموقرة منحه اجلا لاداء الدين الذي بذمته وان نيته خالصة لاداء ما تبقى من الدين الذي هو جزء ضئيل بعدما ادى قسطا وافرا من القرض المسجل بشهادة المحافظة.

كما صرح بان الفيلا موضوع الحجز مكترية للسيد محمد حافظي ممثل شركة (Friche Sahara) بمبلغ قدره 2000.00 درهم شهريا مدليا بنسخة من عقد الكراء المرفق صحبته.

الوصف العام للعقار:

بعد طوافنا بالعقار المحجوز عليه المسمى "وفا 2" موضوع الصك العقاري عدد 09/91787 وهو عبارة عن فيلا مساحتها 306 متر مربع تقع بزقة المرينين رقم 20 حي تالبرجت بمدينة اكادير بالمكان المخصص للفيلات المسمى بالحي المختلط المشتملة على قاعة كبيرة ومطبخ ومرحاض ودوش وحديقة عند مدخل الفيلا ومن خلفها.

كما تشتمل على مستودع كبير للسيارات وتمتاز بتوفرها على الموقع القريب من كل المرافق الضرورية للحياة وبمنطقة خضراء. وقد شيبت بمواد صلبة ومقوية من اسمنت وحديد مسلح بناء على التصاميم المعمارية طبقا للشروط المعمول بها بعد الزلزال.

تحديد الثمن الافتتاحي:

اعتبارا لموقع العقار المحجوز عليه الذي هو عبارة عن فيلا متكون مما ذكر اعلاه.

وقد ادخل عليها المدعى عليه عدة تحسينات اضيفت عليها كثيرا من الرحابة والاناقة وزادت من قيمتها المالية لتوفرها على موقع استراتيجي هام وتواجدها داخل المدار الحضري قريبا من كل المرافق الضرورية للحياة، كما اضيف للبنية نوعا من الرحابة والتهوية والنور بالاضافة الى تصميمها المعماري الحديث.

واعتبارا لمساحتها البالغة 306 متر مربع ووضعيتها القانونية بحيث محصنة برسم عقاري عدد 09/91787.

ونظرا لكون هذه المنطقة تتوفر على كافة المرافق الضرورية للحياة ومجهزة بالتجهيزات الاساسية من ماء وانارة وقنوات الصرف الصحي وطرق معبدة.

واعتبارا لكون الامر يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي لتشجيع المتزايدين على تقديم العروض وبناء على هذه الاسس والعناصر والبحث الميداني بالناحية وبعد التحري الذي قمنا به.

واعتمادا على كل ما سبق بيانه وتوضيحه اعلاه خاصة مساحة الفيلا المقصودة وموقعها وشكلها الهندسي الذي ساعد على ادخال التغييرات المتميزة والمفيدة عليها من جهة، وحيث ان المطلوب في الخبرة هو تحديد ثمن افتتاعي يكون اساسا لانطلاق عملية البيع بالمزاد العلني من اجل فتح المجال امام اكبر عدد ممكن من المزايديين من جهة ثانية. لذلك فقد قمت على اساس ذلك كله بدراسة تقنية موضوعية ومستفسرا بعض القاطنين المجاورين، وقد توصلت الى تحديد الثمن الافتتاعي للبيع بواسطة المزاد العلني انطلاقا من مبلغ:

(اربعة ملايين ومائتان الف درهم) 4.200.000.00 درهم

وبهذا اكون قد قمت بالمهمة المنوطة بي
ولمحكمتم الموقرة واسع النظر./.
تحت جميع التحفظات.

الامضاء: الخبير الوطني اعيد لحسن



المرفقات:

- اشعارات بالتوصل
- تصريحات الاطراف الحاضرة
- نسخة من شهادة الملكية العقارية
- نسخة من شهادة خاصة بتقييد الرهن
- نسخة من عقد الكراء