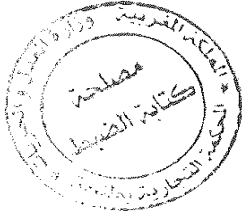


الحسن مسكين

خبير قضائي محلف لدى محكمة الاستئناف بطنجة
2 ، زنقة بلال الطابق الأرضي رقم 13 طنجة - المغرب
الهاتف : 06.61.29.07.80

3 0 أبريل 2018



المحكمة التجارية بطنجة

54465

ملف عدد : 2018/8103/638

تقرير خبرة

المهمة : تحديد الثمن الافتتاحي للعقار المحجوز حجزا تنفيذيا

موضوع ملف التنفيذ عدد : 2017/8516/98

نسخة

طنجة في 2018/04/03

إلى جناب السيدة رئيسة المحكمة التجارية بطنجة

ملف عدد : 2018/8103/638

صدر بتاريخ : 2018/02/27

الموضوع : تقرير خبرة

تبعا للامر الصادر من المحكمة التجارية بطنجة بتاريخ 2018/02/27 و القاضي بانتدائي خبيرا في الملف المشار إلى مراجعته أعلاه و القاضي بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع ملف التنفيذ عدد 2017/8516/98.

لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز سنتبع المنهجية التالية :

- 1- تحديد موقع العقار.
- 2- الانتقال الى موقع العقار.
- 3- تحديد ثمن العقار موضوع الخبرة.
- 4- الخلاصة.

1 - تحديد وضعية و موقع العقار

قبل الانتقال الى موقع العقار لمعاينته، و القيام بالاستقراءات اللازمة، قمت بمراجعة المصلحة الطبوغرافية بطنجة قصد الاطلاع على الوضعية الطبوغرافية للعقار، حيث اطلعت على التصميم الطبوغرافي للمنطقة لمعرفة موقع العقار ذي الرسم عدد 99050/06، حيث تبين لي أن العقار يقع بمجمع السكن الاقتصادي العرفان 1 ببوخالف طنجة ، وهو الان على اسم السيد نوفل الشعرة.

2 - الانتقال الى موقع العقار

قمت بالانتقال الى عنوان العقار "03L286" ذي الرسم العقاري عدد 99050/06، والذي تبلغ مساحته 53 متر مربع، و الكائن بمجمع السكن الاقتصادي العرفان 1 ببوخالف طنجة ، و تمكنت من الدخول إليه و القيام بالمعاينة الداخلية، فتبين لي أنه يقع بالطابق الارضي للعمارة رقم 286 ، و يحتوي على ثلاثة غرف ، صالون ، مطبخ ، ومرحاض ، و ذو واجهة واحدة تطل على الساحة الخلفية للعمارة، حيث لا تصله أشعة الشمس إلا نادرا.

3- تحديد ثمن العقار موضوع الخبرة:

بعد معينتي للعقار من الداخل و الخارج و موقعه ، و نظرا لكون أن العقار يقع بالمدار الحضري، و في منطقة مخصصة للسكن الاقتصادي ، و بعد أخذنا بالاعتبار الأثمنة المرجعية المقررة خلال سنة 2017 من طرف مصالح وزارة المالية ، كما لم يفتنا بالقيام في عين المكان باستفسارات واستقراءات حول حالة أسعار العقار في المنطقة وحولها .

4 - الخلاصة:

على ضوء المعطيات السابقة، واعتبارا لموقع العقار وبعد التحري حول حالة الأسعار في المنطقة فان الثمن الافتتاحي لبيع العقار "03L286" ذي الرسم العقاري عدد 99050 /06 موضوع ملف التنفيذ عدد 2017/8516/98 يصل إلي **4.200.00 درهم للمتر المربع الواحد.** أي أن مبلغ قيمة العقار موضوع الخبرة حسب سوق الأسعار حاليا هو:
4.200.00 درهم * 53 = 212.000.00 درهم.
أي : مائتين و اثنى عشر ألف درهم.

هذا هو استنتاجي في هذه الخبرة المنوطة بي من قبل هيئة محكمكم الموقرة، وفي الأخير أشير إلى أن لهيئة المحكمة كامل الصلاحيات في إعادة النظر في ما جاء في تقريرتي هذا وأنا رهن إشارة هيئة المحكمة لأي توضيح تراه ضروريا.

أملني سيدي الرئيس، أن أكون عند حسن ظنكم، وتقبلوا فائق التقدير و الاحترام، ودمتم في خدمة العدالة والسلام.

الحسن مسعود
مجلس العدل لمحكمة الاستئناف بطنجة
الطابق الأول رقم 14 - الطابق
الهاتف: 06 61 29 07 80

المرفقات:

1 : صور المعاينة.

3