

Page 52

الأستاذة نعيمة نوري خبيرة محلفة لدى المحاكم في الشؤون العقارية والتجارية

تقرير خبرة

2020 4000

رقم الملف الاصيلي : 2020/8103/5303

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/385

امر رقم : 5303

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

المطلوب : كوني عبد الاله

مرفوع الى السيد رئيس المحكمة

التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس ،

بناء على الامر الصادر عن المحكمة المؤجرة ، والقاضي بتعييني خبيرة؟ يشرفني ان اضع بين ايديكم التقرير التالي :

ماهية الأمر على الخيرة

التوجه الى العقار اعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكربى للغير او مغلقا او مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت اجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

القيام بالمهمة

فور توصلي بالمهمة المسندة الي من طرف المحكمة الموقرة توجهت صحبة مساعديني الى العقار عدد 22446/53 الملك المسمى "الساحل 1/196" المتكون من القيمة المفزة رقم 1 مساحتها 80 سنتييار المشتملة على متجر بالطابق الارضي مرتبط بالجزء الغير مشترك رقم 1 المتكون من سدة مساحته 60 متر مع 10.000/1322 من الاجزاء المشتركة 10.000/1762 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الاصلى عدد 53/14985 المتكون من العمارة الكائنة ب السوالم .

وثناء الوقوف عليه وجدت انه عبارة عن متجر كان يشتغل باسم شركة اورو ماتيريالكس الا انه اصبح الان وثناء المعاينة عبارة عن محل لبيع الخضار له بابان وبه سدة كبيرة وقد وجدنا اثناء المعاينة رجلين ولما سألتهم عن المحل اخبروني بانهم يستغلونه من المالك بدون مقابل.

شارع مرس السلطان رقم 118 الطابق الثالث مكتب 10

الهاتف 0522204387

موقع العقار : يقع العقار المذكور ب 196 تجزئة النهي الساحل حد السوالم عمالة برشيد.

تحديد القيمة الحقيقية للعقار

بعد الطواف بالمنطقة التي يتواجد بها العقار وبعد البحث الشخصي الذي قمت به مع بعض التجار وكذلك بعض المنعشين العقاريين يتبين لي ان قيمة المتر المربع في هذه المنطقة لا تقل عن 6000 درهم في الوقت الراهن اي :

$$6000 \text{ درهم} \times 80 \text{ م} = 480.000 \text{ درهم}$$

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المذكور بالمزاد العلني

- نظرا لموقع العقار قرب الطريق الرئيسية
 - نظرا لكونه هو المتجر الوحيد في المنطقة
- لذلك وجب تخفيض نسبته مئوية صغيرة لانطلاق بيعه بالمزاد العلني احدها في 10% اي

$$480.000 \text{ درهم} \times 0.90 = 432.000 \text{ درهم}$$

(اربعمائة واثنان وثلاثون الف درهم)

هذا ما آلت اليه مهمتي ويبقى النظر السديد للمحكمة الموقرة

المرفقات :

- صور

المستشار
خديجة وطوبال
الهاتف: 0522 834 287
البريد الإلكتروني: xdy@outlook.fr