

50860

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



تقرير خبرة

مأفف : عقود مختلفة

رقم : 8103/2015/679

تاريخ صدوره : 2015/05/21

المقرر : الأستاذ. عبد الرحيم برجلي

وجدة
فاس : المحكمة التجارية :
محكمة الاستئناف :

كمال أبو رشيد خبير قضائي حلف (الشعبة العقارية)
شارع بكاي لهبيل عمارة بوعزة رقم 4 الطابق الأول - بركان -
الهاتف 10 - 20 - 61 - 0536

بركان في : 26 أكتوبر 2015

بناء على الأمر الصادر عن السيد رئيس المحكمة التجارية بوجدة ، والمتمثل في ملف عقود مختلفة عدد 8103/2015/679 الصادر بتاريخ 2015/05/21 الذي عينت بمقتضاه لإنجاز المأمورية الواردة في الأمر المذكور .

تعا لما ذكر ، قمت بالإجراءات التالية

أولا : الانتقال الى عين المكان

على الساعة الثالثة والنصف مساء من يوم الثلاثاء 20 أكتوبر 2015 انتقلت إلى حيث يوجد الرسم العقاري عدد 02/48890 الملك المسمى " الفتح 22 " ، وبعين المكان وجدت السيد الرزقي عبدالله الذي عرفته بالمهمة التي حلت من أجلها وفتح لي باب البناية ودخلت لمعاينتها من جميع الجوانب .

ثانيا : وصف البناية

تتربع البناية موضوع الخبرة على مساحة إجمالية تبلغ 260 مترمربع ، وتتوفر على واجهتين ويشتمل على :
طابق سفلي به شقتين وحديقة تمتد على طول الواجهتين ، كل شقة تتألف من صالون وغرفتين ثم مطبخ وحمام مشترك بمرحاض .

الطابق الأول :

يصعد إليه بواسطة سلم درج مكسو بالرخام الأسود يتألف هو الآخر من شقتين تم إنجازهما على غرار الطابق السفلي .

السطح :

به سكنى صغيرة للحارس على محيط المساحة الفارغة شيد جدار .
الحالة العامة للبناية ممتازة للغاية بحيث يتضح أن الأرض مفروشة بالزليج الجيد ، السقوف زينت بالجص العصري ، طاولة تشغيل المطابخ ملبس بالرخام ، الحمامات جدرانها ملبسة بالفيانص إلى حد السقف ، كما وضعت بداخله تجهيزات من النوع الجيد ، الأبواب صنعت من الخشب الجيد (BOIS DUR) ، النوافذ من الألومنيوم ، الستائر تصعد بواسطة محركات كهربائية ، المطابخ والغرف مجهزة بخزانات حائطية ، وبصفة عامة فإن درجة رفاهية البناية ممتازة شكلها الهندسي جيد للغاية بحيث تتوفر على كافة التقنيات المطلوبة في ميدان التعمير .

موقع العقار

يوجد العقار موضوع الخبرة في تجزئة سكنية عصرية تتوفر على كافة الشروط الضرورية الخاضعة لقوانين التعمير ، البنايات المجاورة تنجز بطريقة قانونية وبترخيص من المصالح التقنية التابعة لبلدية السعيدية .

ثانيا : تحديد قيمة انطلاق بيع العقار

تبعاً للدراسة التي أجريتها على الرسم العقاري عدد 02/48890 الواقع بمدينة السعيدية وبعد الوقوف عليه اتضح لي أن به بناية شيدت سنة 2015 لها طابع تجاري نظراً لأن مالكيها يقوم بكرائها للمصطافين نظراً لأنها تتوفر على تجهيزات عصرية ممتازة تتمثل في الأثاث والمكيفات الهوائية ، هذا وبناء على الموقع الذي يوجد فيه ودرجة رفاهية البناية التي يمكن تصنيفها من درجة ممتازة ، ونظراً لتوفر البناية على أربعة شقق سكنية تتربع على مساحة 260 متر مربع بطابق سفلي وآخر علوي ، هذا وارتكازاً على القيمة الرائجة بالنسبة للأماكن المجاورة الموجودة في نفس الموقع يمكن لي حصر قيمة انطلاق بيع العقار بما عليه من بنايات في مبلغ إجمالي قدره :

5.000.000 درهم

خمسة ملايين درهم .

وبهذا يكون قد تم العمل الذي كلفت به ، وللمحكمة الموقرة سديد النظر والسلام . / .

- الإمضاء -

كمال أبو رشيد
خبير لدى المحاكم - الشعبة العقارية
شارع البكاى لهيل عمار بوعزة للطابق الأول
الهاتف : 36 61 20 10
بوكا

المرفقات

* صور فتوغرافية للبناية موضوع الخبرة .









