

مهندس معماري خبير
ALLA EL HASSANE



الحسن علا
ARCHITECTE EXPERT

خبير مطلق لدى الماعز المغربية
ARCHITECTE EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية بفاس
المحكمة التجارية بمكناس

أر 36/2017

تقرير خبرة

ملف تنفيذي عدد: 23/2017/90
أمر رقم: 2017/583

الأطراف:

شركة وفا إيموبيلي

ضد

رشيد المعلمي و من معه

خبير محلف لدى المراكز المغربية

ARCHITECTE EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

10، شارع نهرو شقة رقم 3 - مكناس - تلفون و فاكس : 05 35 52 13 22 Email : alla_elhassane@hotmail.com

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بمكناس

ملف تنفيذي عدد: 23/2017/90

أمر رقم: 2017/583

مكناس في: 2017/05/22

تقرير خبرة

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بمكناس

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

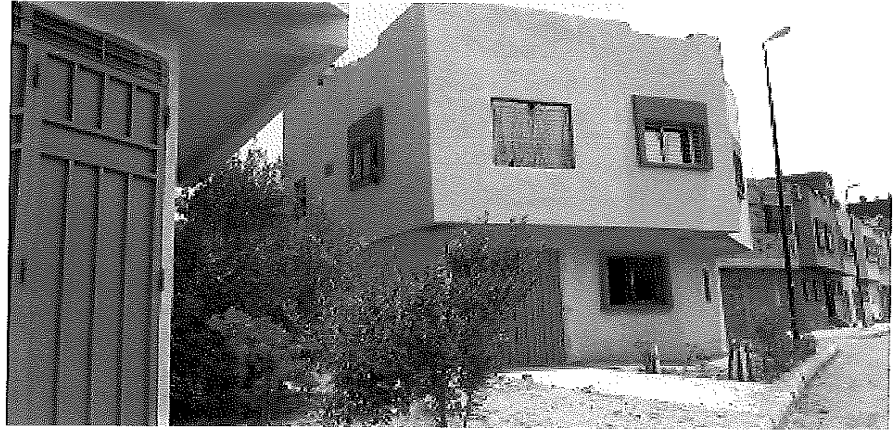
بناء على القرار الصادر عن محكماتكم الموقرة، والرامي إلى تعييننا للقيام بإنجاز تقرير خبرة للعقار المسمى " البساتين 7-81 " موضوع الرسم العقاري عدد 05/121803 موضوع الملف التنفيذي عدد 23/2017/90 لفائدة شركة وفا إيموبيلي في مواجهة رشيد المعلمي و من معه وذلك حسب تحديديكم للنقط الآتية :

الوقوف على العقار و التأكد منه، تحديد مشتملاته ومن يستغله ووجه الاستغلال والبحث هل هو مكري للأغيار وما هو ثمن الكراء وتحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني، ووضع تقرير في الموضوع مرفق بصور فوتوغرافية للعقار .

الوقوف على العقار ووصفه :

في يوم الاثنين 22 ماي 2017 توجهنا إلى العقار المطلوب معاينته لإنجاز تقرير الخبرة حسب النقط المشار إليها أعلاه :

- عنوان العقار: البقعة رقم 81 تجزئة المستفيدين البساتين 7 مكناس
- الملك المسمى " البساتين 7-81 " موضوع الرسم العقاري عدد 05/121803
- مساحة العقار 74 م²
- العقار عبارة عن منزل متكون من سفلي و طابق .
- السفلي : به مستودع و شقة متكونة من صالونين ، غرفة واحدة ، مطبخ ، حمام و مرحاض
- الطابق : به صالونين ، غرفتين ، مطبخ و حمام به مرحاض.
- المنزل له ثلاث واجهات
- غير قريب من المرافق الاجتماعية و الاقتصادية .
- جودة البناء جد متوسطة .
- أنجز بالمنزل الأشغال الكبرى فقط
- يستغله مالكيه



صورة المنزل موضوع المعاينة

قيمة العقار:

استنادا لما ذكر ، جودة بناء المنزل الجد متوسطة ، أنجز به الأشغال الكبرى فقط ، موقعه و اعتبارا لقيمة العقارات المماثلة و المجاورة و كذا الظروف الاقتصادية و خاصة منها الركود الذي يعرفه قطاع العقار حاليا نقيم المنزل موضوع المعاينة كالتالي :

قيمة الأرض

مساحة الأرضية : 74 م²

1.850,00 درهم للمتر مربع الواحد .

$$74 \text{ م}^2 \times 1.850,00 \text{ درهم} = \dots\dots\dots = 136.900,00 \text{ درهم}$$

قيمة البناء

- الأساسات :

$$74 \text{ م}^2 \times 450,00 \text{ درهم} = \dots\dots\dots = 33.300,00 \text{ درهم}$$

- السفلي و الطابق : الأشغال الكبرى فقط

$$74 \text{ م}^2 \times 900,00 \text{ درهم} \times 2 = \dots\dots\dots = 133.200,00 \text{ درهم}$$

$$\text{مجموع قيمة العقار} = \dots\dots\dots = 303.400,00 \text{ درهم}$$

اقتراح ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني :

$$303.400,00 \text{ درهم} \times 80 \% = 242.720,00 \text{ درهم}$$

هذا ما أسفرت عنه تحرياتنا و لمحكمتمكم الموقرة واسع النظر.

الخبير


مهندس بوماروق ملك