

بسم الله الرحمن الرحيم

2017/02/21

54015

أحمد المصباحي

خبير قضائي محلف

لدى محكمة الاستئناف بفاس

فرع المعايذات العقارية

هاتف : 05 35 62 25 98

تقرير خبرة

مرجع المحكمة

ملف حجز عقاري عدد :

2016/8516/324

قاضي التنفيذ الأستاذ :

أحمد الدحماني

بفاس

السيدة رئيسة المحكمة التجارية

بمقتضى أمر بتعيين خبير الصادر بتاريخ 18 يناير 2017 في ملف حجز عقاري عدد 2016/8516/324 القاضي بإجراء خبرة عقارية عين للقيام بها الموقع أسفله و حدد مهمته في :

- بيان مواصفات العقار و تحملاته.
- تحديد قيمته العقارية و ثمن انطلاق المزاد للملك المسمى "أمل 9" موضوع الرسم العقاري عدد 07/125392 الكائن بالطابق الأول شقة 4 إقامة المنار رقم 4 شارع ابن الخطيب فاس
- لفائدة : شركة وفايموبيلي
- ينوب عنها : الأستاذان بسمات و شريكتهما المحاميتان بالبيضاء
- ضد : نبيل زيتوني بن محمد

* القيام بالمهمة *

بناء على توصلي بالأمورية بتاريخ 2017/02/15 انتقلت في التاريخ أعلاه حيث يوجد العقار المحجوز بالعنوان أعلاه، و هناك وجدت زوجة المحجوز عليه التي عرفت على صفتي و موضوع مهمتي فأذنت لي بالدخول بعد اتصالها هاتفيا بزوجها إلى الشقة موضوع الإجراء ثم تابعت عملي على النحو التالي:

أولا: الوصف

عبارة عن شقة سكنية تحمل رقم 4 بالطابق الأول إقامة المنار رقم 4 شارع ابن الخطيب جوار مسجد بنموسى بفاسل طريق فاس، أرضها مفروشة بالزليج الأبيض المحلي الحديث أسوارها الداخلية بها طلاء الصباغة تجهيزات البناء الداخلية متوسطة الأهمية.

ثانيا: المشتملات.

تشتمل الشقة على قاعتين مفتوحتين، و بهو، و ثلاثة غرف، و مطبخ، و رشاش و بروز، و مرحاض، و زينة بسيطة من الجبس بسقف القاعتين.

ثالثا: المساحة.

أشارت شهادة الملكية المشتركة إليها بوضوح أن مساحتها الإجمالية بلغت 158 متر مربع منها 11 متر عبارة عن بروز.

رابعا: التقييم.

حيث يتعلق الأمر بشقة سكنية متميزة بطابعها الاجتماعي بالعنوان أعلاه عند بداية شارع ابن الخطيب طريق ايموزار فاس و باعتبار موضوع المأمورية المتعلق بتحديد القيمة العقارية للعقار المحجوز و ثمن انطلاق المزاد.

و باعتبار موقع العقار و شكل بنائه، و قدمه، و درجة صيانه، و تجهيزاته الداخلية، يستغله المحجوز عليه شخصا بالسكنى، و مساحته الإجمالية البالغة 158 متر مربع.

و بناء على البحث الميداني الذي قمت به و أقوم به عادة في نطاق مهمتي لمعرفة الأثمنة المتداولة بهاته الجهة.

ونتيجة للبحث و التحري بالسوق العقاري الذي يعرف تراجعاً في الثمن و هي وضعية راکدة و للمقارنة النسبية.

أحدد قيمة الشقة 4 الطابق الأول إقامة المنار 4 شارع ابن الخطيب فاس موضوع الرسم العقاري عدد 07/125392 الملك المسمى "أمل 9" البالغة مساحتها الإجمالية 158 متر مربع

في: 790 000 درهم

سبعمئة و تسعين ألف درهم

و ثمن انطلاق المزاد في 711 000 درهم

سبعمئة و أحد عشر ألف درهم



هذا ما آلت إليه مهمتي و اجتهادي تبعا للمقاييس التي اتخذتها أساسا لخبرتي، و الله الموفق للصواب