

البيضاء، في 2018/03/19

الباхи ادريس
خبير ملحف
ملف الخبرة

عدد 2018/2438

إلى فضيلة المحترم السيد رئيس المحكمة
 التجارية بالبيضاء

ملف رقم 2018/8103/5428
ملف التنفيذ 2010/244
بين القرض الفلاحي للمغرب
ذة بسمات - العراقي
و بين ورثة كبوس

عن إذن المحكمة الموقرة

وبناء على الأمر الموما إليه بالمرجع أعلاه و الرامي إلى التوجه إلى العقار أعلاه و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحهـا و موقعهـا و مدى أقدميتهـ و ذكر تحملاتهـ و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاـ أو مشغولاـ من طرف المنفذ عليهـ . و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقة وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لإنطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتografieـ.

وبناء عليه توجهت يومه إلى العقار المسمى "دار شماني" DAR CHAMANY ذي الصك عدد C/104746 المتواجد بعين السبع. وللوصول إليه المرور بشارع شفشاون إلى نهاية الشارع ثم أخذ الطريق على اليمين إلى نهاية ارباع سكناء إلى الوصول إلى محج مغلق على اليمين و هذا المحج لا يحمل أي اسم فوجدت الباب مغلقاـ . غير أن هذا العقار عبارة عن فيلا تتوفر على ثلاث أبواب كلها مغلقةـ . فانتظرت طويلاـ إلى حين أتت سيدة عبر المحجـ . فعرفتها عن مهمتي فصرحت بأن هذه الفيلا هي على ملكية زوجها احمد و إخوانه و اسمها أمينة زوجة احمدـ . فطلبت منها الدخول معاينة الفيلا فسمحت لي بذلك بعد إدن زوجهاـ .

المعانة والوصف

إن العقار موضوع الخبرة عبارة عن فيلا مساحة أرضيتها تبلغ 341 سنتيمتر و تتكون من سطليـ و مستويـين و سطـحـ.

- السطـليـ يحتـويـ علىـ ثـلـاثـ غـرـفـ وـ غـرـفـةـ صـغـيرـةـ وـ مـطـبـخـ وـ حـمـامـ.
- الـمستـوىـ الأولـ يـحتـويـ علىـ ثـلـاثـ غـرـفـ وـ حـمـامـ وـ مـرـحـاضـ.
- الـمستـوىـ الثانيـ يـحتـويـ علىـ أـرـبـعـ غـرـفـ وـ حـمـامـ وـ مـرـحـاضـ.
- السـطـحـ يـحتـويـ علىـ غـرـفـةـ وـ حـمـامـ.

حـالـةـ الـبـنـاءـ

عن هذا الـبابـ فإنـ الـحـالـةـ الـعـامـةـ لـلـبـنـاءـ رـعـيـتـ فـيـهـ هـنـدـسـةـ مـعـمـارـيـةـ مـمـيـزةـ نـسـبـيـاـ بـمـاـ فـيـ

الباхи ادريس
خبير ملحف
الرقم: 55879/17/2438

الموقع

تتوارد الفيلا ضمن الشطر المكون لمجموعة الفيلات بتلك المنطقة. غير أن الفيلا موضوع الخبرة تتوارد في محرج مغلق قليل الحركة الديموغرافية الشيء الذي يرفع من قيمة العقار بتلك المنطقة.

تحديد القيمة الحالية

استناداً للمعطيات السالفة الذكر فإنني أحدد قيمة الأرض في مبلغ 10000 درهماً وقيمة البناء في مبلغ 5000 درهماً للمتر المربع الواحد ذلك ما مجموعه:

$$8.525.000 = (3 \times 341 \times 5000) + (341 \times 10000)$$

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد

بناء على الأمر الموما اليه بالمرجع اعلاه.
و بناء على الوقوف على عين المكان والمعاينة
و استناداً للمعطيات السالفة الذكر
فإنني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني في المبلغ التالي مع خصم نسبة 20% في المائة تكون بمثابة انطلاق المزاد العلني القضائي الآتي:

$$6.820.000 = \frac{80 \times 8.525.000}{100}$$

ستة ملايين و ثمانمائة و عشرون ألف درهم

مراعياً في ذلك التكاليف والمصاريف القضائية والتوثيقية ورسوم التسجيل والتحفيظ التي يتحملها الراسي عليه المزاد.

هذا ما وقع الوقوف عليه
و استناداً في إطار أعمال الخبرة
ويبقى الرأي السديد لفضيلتكم
امضاء الخبرير

المرفقات:

- صور فوتografية

الخبراء للمعلومات العقارية
العنوان: شارع العروبة ٢٣٦
البلد: مصر
التاريخ: ٠٥.٠٢.٢٠١٨