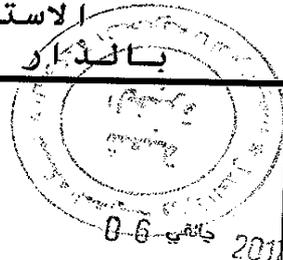


BADAoui HAJJAJ MOHAMED
EXPERT JUDICIAIRE NATIONAL
ASSERMENTE AUX AFFAIRES
IMMOBILIERES AGREE AUPRES
LA COUR D'APPEL DE
CASABLANCA

53967

بداوي حجاج محمد
خبير قضائي وطني
مخلف في الميدان العقاري
مقبول لدى محكمة
الاستئناف
بالدار البيضاء



تقرير خبرة
RAPPORT D'EXPERTISE

بداوي حجاج محمد
خبير قضائي
BADAoui HAJJAJ
MOHAMED
EXPERT JUDICIAIRE

RESIDENCE AL MOUAHIDINE IMM IBN TOUMERT A, N° 3 HAY MOHAMMADI, CASABLANCA
TEL : 022.35.94.38 FAX : 022.35.05.03 CNSS N° 1599755
Décision N° 7589 - Autorisation N° 2552 - Patente N° 31836564

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بداوي حجاج محمد
خبير قضائي
إقامة الموحدين عمارة ابن تومرت
رقم 3 شارع الحزام الكبير
الحي المحمدي - الدار البيضاء
الهاتف : 0522.35.94.38

المحكمة التجارية بالدار البيضاء
ملف رقم : 2016/8103/32525
أمر رقم : 32525
ملف التنفيذ رقم : 2016/1186
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
المحامي : بسمات وشريكها، المحامية بهيئة الدار البيضاء
المطلوب : السيدة كرميطي هدى
المقرر : اذ. الحيلولي اعمر، نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الدار البيضاء في : 4 يناير 2017

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سلام تام بوجود مولانا الإمام المنصور بالله

سيدي الرئيس،

بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة في الملف المشار إليه أعلاه والقاضي بتعييني بصفتي خبيراً قضائياً في الميدان العقاري ذلك لإنجاز الأمورية الآتية :

- التوجه إلى العقار موضوع الملف المشار إليه أعلاه، تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها، وموقعه، ومدى أقدميته، وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

الإيجاز :

1 - التوجه إلى العقار موضوع الخبرة :

بعد أن توصلت بالأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة في الملف المشار إليه أعلاه، انتقلت يومه الثلاثاء 3 يناير 2017 على الساعة الواحدة والنصف زوالاً، إلى عين العقار الكائن بالدار البيضاء عمالة مقاطعات النواصر الجماعة القروية لدار بوعزة المجموعة السكنية حي السلام عمارة L080 الطابق الأول شقة رقم 7، وبعد أن طرقت باب الشقة، لم أجد أحداً بداخلها وأعدت زيارتها ولم أجد أحداً، وباستفسار حارس السيارات والدراجات المتواجد بجانب العمارة، صرح لي بأن السيدة هدى كرميطي تسكن العقار مع عائلتها، بعد ذلك، توجهت نحو المحافظة العقارية بالحي الحسني، حيث طلبت ملف الرسم العقاري عدد 63/12.867 الخاص بالعقار موضوع الخبرة، وبعد فحصه ودراسته تبين إلي ما يلي :

2- وصف العقار :

يتعلق الأمر بالملك المدعو " 07L080 " ذي الرسم العقاري عدد 63/12.867، المشتمل على شقة بالملكية المشتركة بالطابق الأول تحمل رقم 7، مساحتها 50 متر مربع، المشتملة على غرفتين، مطبخ وشرفة، حمام ومرحاض،

3- بيان موقع العقار :

العقار موضوع الخبرة يوجد بحي السلام الالفة غير بعيد عن الحي الحسني، وهو يعد من الأحياء الأهلة بالسكان بالنظر إلى توفره على عدة إقامات سكنية من النوع المتوسط كما توجد بالقرب منه إقامات خاصة بالفيلات وهو حي يتوفر على جميع المتطلبات الضرورية والحيوية .

5- البحث عن أئمة العقارات المجاورة :

قمت ببحث دقيق سواء عند تواجدي بالمنطقة من خلال استعائتي بمكاتب البيع المفتوحة بالمنطقة الخاصة ببعض المنعشين والمستثمرين العقاريين، وكذا برأي مكاتب وكلاء الأعمال وأرباب الحرف العاملين بالمنطقة ككل، للعثور على بعض عناصر المقارنة للأئمة التي تروج بالسوق العقاري بالمنطقة، وقد تبين إلي من خلال ذلك أن البيوعات بالمنطقة قد أصبحت نادرة بالنظر إلى ما يعرفه سوق العقار من ركود، وأن الأئمة لازالت مستقرة وتعرف أحيانا انخفاضاً ضئيلاً في ثمن البيع والشراء، وذلك حسب المناطق وشكل العقار ككل ومساحته، وبناء على ذلك، ونظراً لما قمت به من تحريات، ونظراً لكون العقار له بناء متوسط ومساحة اقتصادية، فإن أئمة العقارات المماثلة للعقار موضوع هذه الخبرة تتراوح ما بين 5000 و 6000 درهم للمتر المربع بما في ذلك الأرض والبناء، لذا ومن أجله، فإني قومت له 5000 درهم للمتر المربع

6 - هكذا يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

5000 درهم X 50 م.م = 250.000 درهم

- التخليص من القيمة الإجمالية للعقار :

حيث أن العقار متوسط البناء ونظرا لموقعه ومساحته الاقتصادية، ونظرا لكون العقار سيباع بالمزاد العلني، فإني خفضت من الثمن المحصل عليه نسبة 10 %

هكذا تكون :

$$250.000 \text{ درهم} \times \frac{90}{100} = 225.000 \text{ درهم}$$

7 - الخلاصة :

بناء على الأمر الصادر عن محكمتم الموقرة، والقاضي بتعييني بصفتي خبيرا محلفا في الشؤون العقارية وذلك لإنجاز الأمورية طبق ما نص عليه الملف المشار إليه أعلاه، فإني قومت قيمة العقار الذي أمرت بتحديد ثمنه الحقيقي وقت إجراء الخبرة، وذلك حسب اجتهادي وخبرتي وبناء على التحريات والبحوث التي قمت بها؛ في مبلغ **225.000 درهم**

((مائتان وخمسة وعشرون ألف درهم))

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، و لمحكمتم الموقرة، واسع النظر

- تحت جميع التحفظات -

حجاج بداوي محمد

خبير محلف