

53965

ملف عدد : 2017/8103/20072

تقرير خبرة

01 AOÛT 2017

المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

نسخة
COPIE

احمد سعيد يوس
خبير قضائي مسجل بالجدول الوطني

ملف رقم : 2017/8103/20072

أمر رقم : 20072

ملف التنفيذ : 2016/1138

بتاريخ : 2017/07/17

ذ/ المقرر : الحيلولي اعمر

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب
نائب عنها الأستاذتان: بسمات وأسماء العراقي محاميتان بهيئة الدار البيضاء.

ضد.

المطلوب: شتوف حسن.

العنوان : تجزئة وفيق إقامة نسرين عمارة رقم 24
الطابق الثالث الشقة رقم 11 برشيد

الرسم العقاري عدد: 53/9167
المسمى " نسرين 11/24 "

الدار البيضاء في: 2017/08/29

نسخة
COPIE

إلى
السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

تقرير خبرة

السيد الرئيس المحترم،

بناء على الأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة في الملف رقم : 2017/ 8103/20072
أمر رقم 20072 الرامي إلى إجراء خبرة يتوخى منها ما يلي:

- أولا : التوجه إلى العقار عنوانه برشيد
ثانيا : تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما
إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
ثالثا : تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة.
رابعا : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية .

تنفيذ المهام

بناء على المهمة المسندة لي من طرف محكماتكم الموقرة، يشرفني أن أقدم لكم تقريرا
شاملا و مفصلا يضم مجمل الأبحاث التقنية و العملية التي قمت بانجازها و هي
كالتالي :

تحديد موقعه و بيان مساحته:

من أجل تحديد موقعه وبيان مساحته الحقيقية انتقلت إلى الوكالة الوطنية للمحافظة
العقارية و المسح العقاري و الخرائطية (ANCFCC) بمدينة برشيد و ذلك قصد
الإطلاع على الرسم العقاري و أخذ الإحداثيات للتنقل إليه عبر جهاز (GPS).

نسخة
COPIE

أولاً: التوجه إلى العقار موضوع الخبرة.

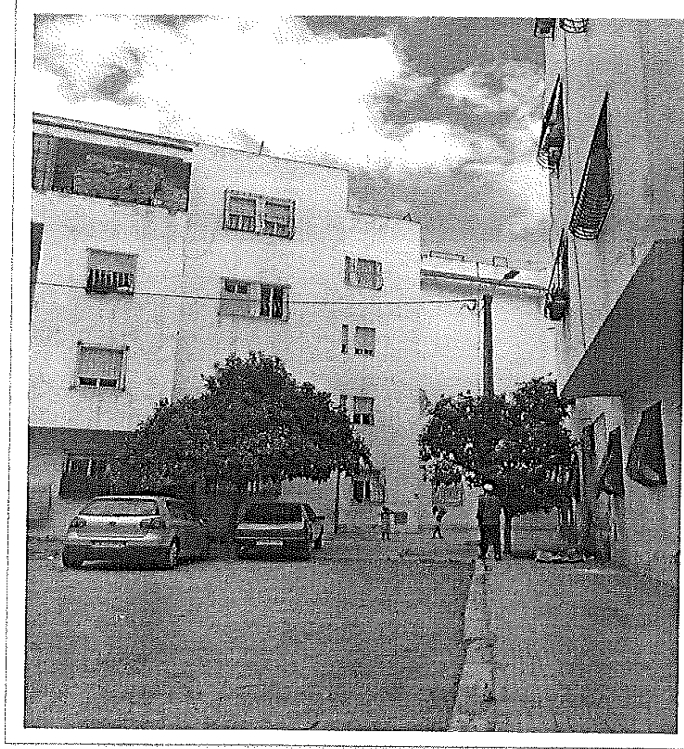
- بتاريخ 2017/08/29 انتقلت إلى معاينة العقار موضوع الخبرة. و من خلال الإحداثيات تعرفت على عنوان العقار الذي هو : تجزئة وفيق إقامة نسرين عمارة 24 الطابق الثالث رقم الشقة 11 برشيد. وجدت الشقة مغلقة وأخبرني أحد الجيران أن السيد شنتوف حسن غادر المدينة ولم يعد يسكن بالشقة موضوع الخبرة لأنه أكرأها للغير.

ثانياً: تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقة مشغولاً من طرف المنفذ عليه.

إن الملك الذي نحن بصدد المسمى " نسرين 11/24 " موضوع الرسم العقاري عدد 15/9167 مساحته 59 سنتييار حسب شهادة الملكية المؤرخة 2017/02/15

* المنطقة: يوجد العقار موضوع الخبرة بتجزئة وفيق بمدينة برشيد.

* طبيعته: إن العقار موضوع الخبرة عبارة عن شقة من النوع الاقتصادي.



يمكن تحديد قيمة الشقة موضوع الخبرة ، مراعيًا في ذلك قيمة الأرض و البناء وموقعه في هذه المنطقة مع مقارنتها بمماثلاتها في نفس الجهة. و نظرا لحالتها، ومواصفاتها وظروف استعمالها وتبعًا للبحث الذي أجريناه بعين المكان من جهة، حول التغييرات التي عرفتتها المنطقة و من جهة حول الظروف الاقتصادية والعقاري.

وتبعًا للبحث الذي أجريناه بالمنطقة وما هو متداول فعليًا في السوق العقاري. و كما يحدده المنعشون العقاريين بالمنطقة ثمنها ما بين 3.000,00 درهم و 3.500,00 درهم للمتر المربع.

بحيث أن ثمن الشقق بالمنطقة يتراوح بين قيمتين متقاربتين حسب الطلب و العرض فإننا أخذنا متوسط السوق العقارية الذي هو: 3.250,00 درهم للمتر المربع. ليصبح الثمن الإجمالي للعقار : 191.700,00 درهم (مائة و واحد و تسعون ألف و سبعمائة درهم).

رابعًا : تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

* فقد قدرنا قيمة الشقة المشار إليها، كما توصلنا لتقويم عقاري جدي في ثمن قدرناه على ما هو متداول فعليًا في السوق العقاري. وبهذا فقد توصلنا حسب رأينا لتحديد الثمن الافتتاحي للسمسرة، لقيمة العقار ذي رسم عقاري عدد 53/9167 مساحتها 59 سنتياري في مبلغ: 153.400,00 درهم (مائة و ثلاثة و خمسون ألف و أربع مائة درهم) ليرتفع المزاد حسب الطلب.

الخلاصة و النتيجة:

أنا الموقع أسفله احمد سعيد يوس خبير قضائي مسجل بالجدول الوطني في الشؤون العقارية

بناء على طلب الصادر من محكماتكم الموقرة الرامي إلى إجراء خبرة لتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني وبناء على الأبحاث الشخصية التي قمت بإجرائها و ما دلت عليه مكاتب المنعشين العقاريين بمدينة برشيد. وحددنا حسب رأينا قيمة العقار ذي الرسم عدد: 53/9167 المسمى " نسرين 11/24 " في :

قيمة العقار : 191.700,00 درهم (مائة و واحد و تسعون ألف و سبعمائة درهم).

انطلاق المزاد في: 153.400,00 درهم (مائة و ثلاثة و خمسون ألف و أربع مائة درهم)

و يبقى للمحكمة الموقرة واسع النظر و الرأي السديد و الأخير لاتخاذهما.

وبهذا تكون مهمتنا قد انتهت
تحت جميع التحفظات الفعلية و القانونية