

51943

ادريس حسنين

خبير ملحق في الشؤون العقارية
لدى محكمة الاستئناف بالرباط

تقرير خبرة عقارية

إلى

السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بالرباط

ملف مختلف عدد : 2017-1-751

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب تنويج عنهما الأستاذة بسامات وشريكتها محامية بالدا والبيضاء

المطلوب : السيد غازي محمد القادر

بسم الله الرحمن الرحيم

ادريس حسني
خبير محلف في الشؤون العقارية
لدى محكمة الاستئناف بالرباط

الرباط في 19 أبريل 2017

تقرير خبرة عقارية

ملف مختلف عدد : 2017-1-751

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب تنوب عنها الأستاذة بسمات وشريكتها محامية بالدار البيضاء

المطلوب : السيد غازي عبدالقادر

إلى السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بالرباط

جناب السيد الرئيس ،

يشرفني أن أرفع إليكم بكل احترام تقريرتي الذي أنجزته بناء على منطوق أمركم الصادر في ملف النازلة المشار إليه طرته .

تفاصيل الإجراءات التي قمت بها

اشعار جميع الأطراف :

تنفيذا لمضمون الأمر الصادر في الملف المشار إلى مراجعه طرته، بادرت بإشعار طرفي النازلة بموعد تنقلي إلى عين المكان، حيث وجهت لهما في هذا الصدد رسالتين مؤرختين في 7 أبريل 2017، إلى الطرف الطالب القرض الفلاحي للمغرب بواسطة محاميته الأستاذة بسمات وشريكتها ، وبواسطة البريد المضمون مع الإشعار بالتوصل إلى الطرف المطلوب، حددت لهما فيهما يوم الثلاثاء 18 أبريل 2017 على الساعة العاشرة صباحا (10) كموعدا للقيام بمهمتي، وطلبت منهما الحضور في الموعد المحدد بالمكان موضوع النزاع، وذلك قصد إبداء موقفهما وملاحظتهما في موضوع الخبرة التي سأنجزها في التاريخ المذكور.

الخروج إلى عين المكان الموجود به العقار:

انتقلت في الموعد المحدد إلى العقار المملوك على الشياخ للسيد الغازي عبدالقادر الملك المسمى "فدان حسين" موضوع الرسم العقاري عدد R/15126 الكائن بدائرة الرماني جماعة زحليكة قبيلة النغامشة ، دوار أيت قدور، وبحضور السيد المحجوب بنطالب من مكتب الأستاذة بسمات وشريكتها المحامية بالدار البيضاء النائبة عن القرض الفلاحي للمغرب، قمت بمعاينة العقار برفقته، وبعد أن تعرفت على موقعه ومشملاته، تبين إلي أنه عبارة عن أرض فلاحية بورية مرتفعة على شكل جبل صالحة للرعي ، وهي إلى تاريخ الخبرة خالية من البناء، مساحتها

الجمالية حسب بيانات الرسم العقاري 66 هكتار و 24 آر، يملكها 66 شريك وحصص المدعى
د. أيه السيد عبدالقادر غازي بن قدور فيها = 6328800/1135899 مشاعة التي تقابل مساحة
11 هكتار و 88 آر و 15 سنتياري، وهي مقسمة بين الشركاء قسمة استغلالية حسب تصريح أحد
المستغلين للعقار المسمى بوعدة الساكن بالدوار المتواجد بالرسم العقاري المعني بالخبرة .

تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

لتحديد ثمن انطلاق بيع العقار بالمزاد العلني فقد أخذت بعين الاعتبار العوامل والمعطيات
التالية:

◀ موقع العقار وخصوصيته ومساحته، ومشمولاته، وكونه محفظ.

◀ حالته وكون ملكيته مشاعة بين عدة شركاء.

◀ الأثمنة الجاري بها العمل في السوق العقاري وفي هذه المنطقة .

◀ الخبرة التي سبق إنجازها على نفس العقار من طرف الخبير السيد المختار موقيس .

◀ فبناء على البحث الذي قمت به في هذه الناحية على ضوء الظروف الاقتصادية العامة
الحالية، التي تتسم بتراجع في أثمنة العقارات، ونظرا لكون الأمر يتعلق بتخفيض الثمن الذي سبق
أن حدده الخبير السيد المختار موقيس في مبلغ 100.000 درهم كثمن انطلاق البيع بالمزاد
لمجموع المساحة التي ترجع للمدعى عليه، فإنني أقترح تخفيض ثمن انطلاق بيع هذا العقار
بالمزاد بنسبة 30% من الثمن المشار إليه أعلاه نظرا للتحملات التي ستكون على كاهل المشتري
ولاستقطاب المتزادين وفتح باب المنافسة بينهم، مع الإشارة هنا إلى أن الثمن الحقيقي للعقار
يخضع لعامل العرض والطلب، وكذا الزمن الذي ستتم فيه عملية البيع فنستنتج مايلي :

$$100.000,00 \text{ درهم} - 30\% = 70.000,00 \text{ درهم}$$

(سبعمائة ألف درهم)

هذا ما أمكنني التوصل إليه واستنتجته من الأبحاث والدراسات التي قمت بها.

وتقبلوا سيدي الرئيس كل عبارات التقدير والإحترام.

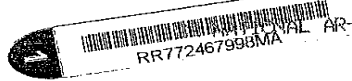
تحت جميع التحفظات القانونية
الخبير: إدريس حسنين

تظهير

المرفقات:

وصل إرسال الإشعار الموجه للمطلوب
صورة للجهة التي ترجع للمدعى عليه في مجموع الرسم العقاري

N° 517



المملكة المغربية 30
بريد المغرب
قطب البريد
إيصال بعبئة مسجلة
أو مصرح بقيمتها

Récépissé d'un envoi recommandé
ou avec valeur déclarée
AFFRANCHISSEMENT

لصيقة 510 Etiquette

القيمة المصرح بها Valeur déclarée	قيمة التحويل Contre remboursement	الوزن Poids	نوع البعثة Nature de l'envoi	توقيع الموظف Signature de l'agent
10-04-2017	RABAT AL MADINA CD 20	35.30		10808
Montant total affranchissement HT	(96347)			المبلغ الإجمالي بالدرهم
Montant TVA (Taux : 20 %)				مبلغ الضريبة على القيمة المضافة (رسم 20 %)
Montant à payer TTC				المبلغ الواجب أدائه بالدرهم

يملأ المرسل هذا الإطار بدون تشطيب أو تعديل
Partie à remplir par l'expéditeur sans rature ni surcharge

المُرسل إليه (الاسم والعنوان) : جامعة الرباط
بناية: بينوا إسمكم وعنوانكم على البعثة حتى لا تحال على مصلحة المهملات في حالة عدم توزيعها.

ATTENTION : Pour éviter en cas de non distribution, la transmission de votre envoi au service des rebus, indiquez vos noms et adresses sur l'objet.

