

55972

ياسين المختار
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم
مسجل بالجدول الوطني

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2020/90
ملف عدد : 2020/8103/14520
امر رقم : 14520
امرتاريخ : 2020/08/04
ملف التنفيذ عدد : 2020/8516/771

الطالب : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات-العراقي
المطلوب : ورقة رشدي عبد الرحيم

تقرير خبرة



10 زينة وادرم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

Email : casaexpertise7@gmail.com

الهاتف 0648-949-252



الدار البيضاء في: 2020/08/10

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع : 2020/90
ملف عدد : 2020/8103/14520
امر رقم : 14520
امرتاريخ : 2020/08/04
ملف التنفيذ عدد : 2020/8516/771

الطالب : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات- العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطالب : ورثة رشدي عبد الرحيم

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الاستبدال المرتبط بالأمر الصادر بتاريخ 2020/08/04 والذي جاء بمنطوقه ما يلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 26966/س وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى 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 مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية عند الاقتضاء .

الجواب على النقط الواردة بالأمر القضائي ؟

فور توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 26966/س للملك المسمى " الخروبة " وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري ، قمت بالمطلوب كالتالي :

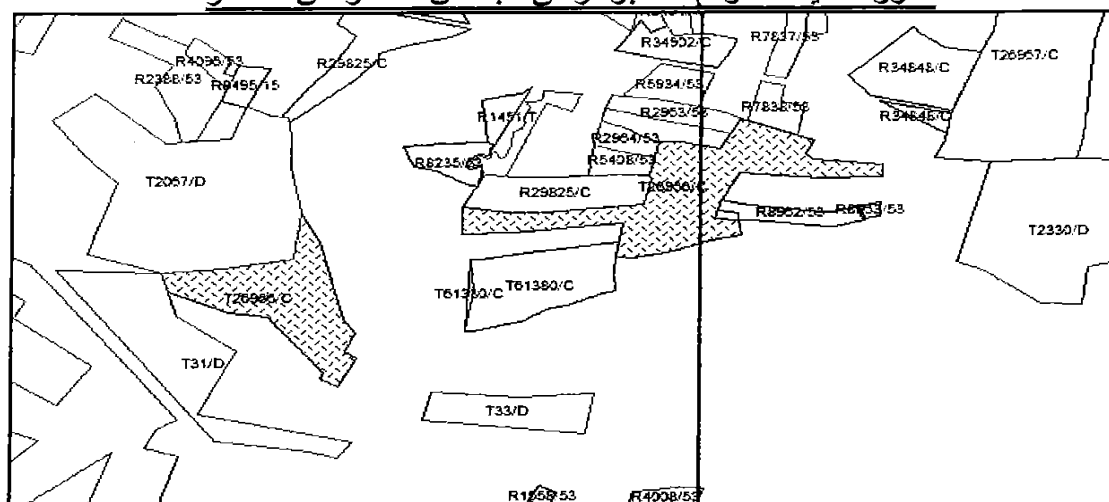
أ - الوصف الإجمالي للعقار :

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 26966/س للملك المسمى " الخروبة " بقبيلة اولاد احريز ، اقليم برشيد وهو عبارة عن بقتان فلاختان منفصلتان . تبلغ مساحتهما الاجمالية حسب معطيات الرسم العقاري 18 هكتار 03 آر .

صورة جوية لموقع البقع الاربعة المكونة للعقار



صورة ثانية للموقع الطبوغرافي للبقعتان المكونتان العقار



لائحة احداثيات العقار

احدى الاحداثيات للذهاب الى العقار البقعة 1

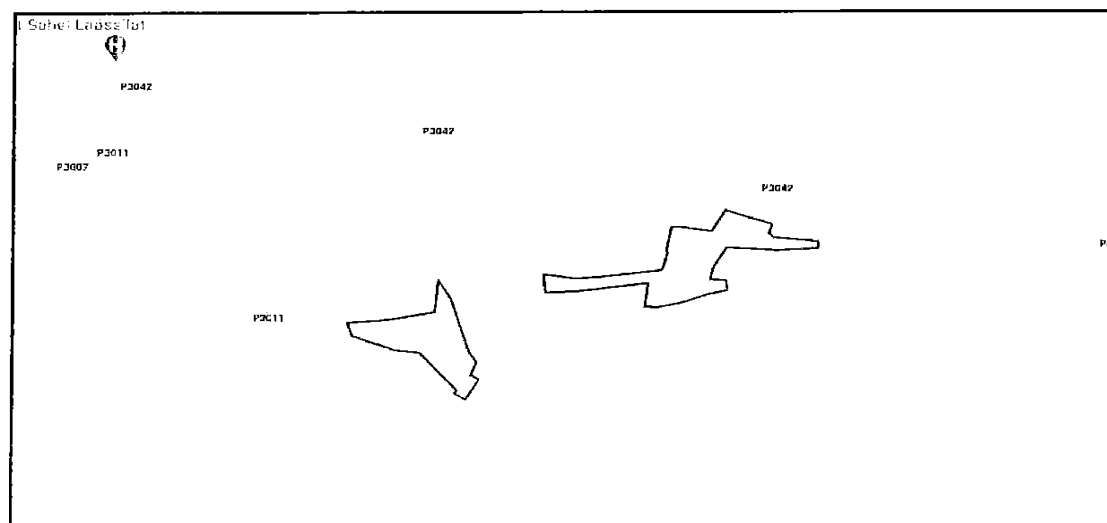
B21 / 282659.90 , 306973.50

احدى الاحداثيات للذهاب الى العقار البقعة 2

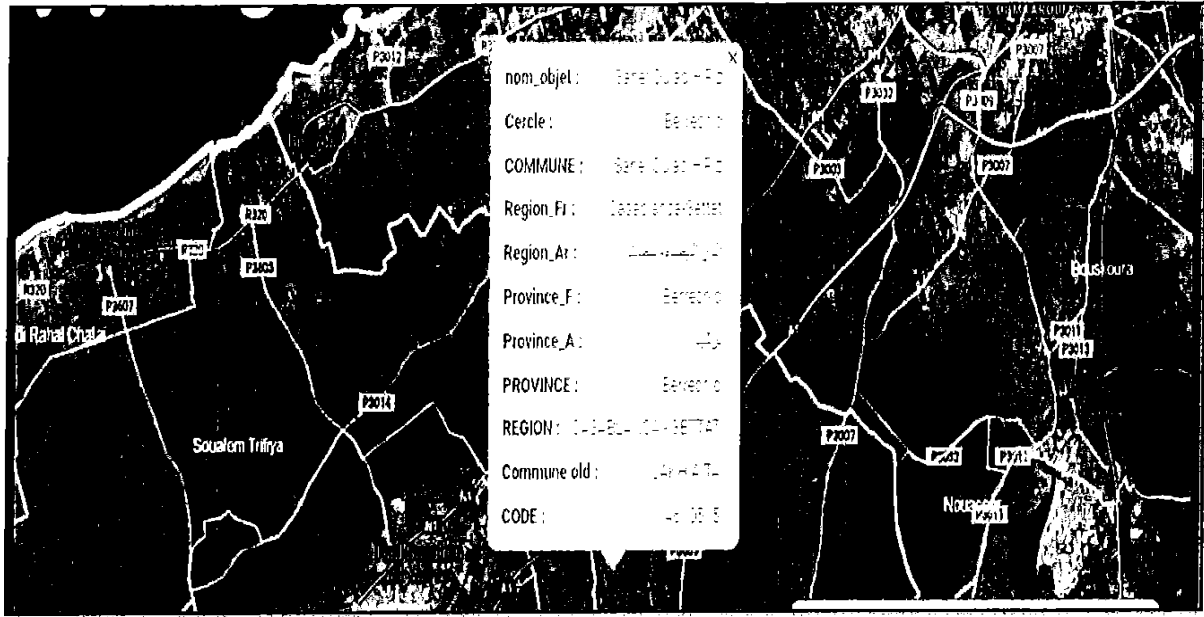
B40 / 283376.50 , 306993.90

011 1000000 00 0070000 10

الموقع عبر الطرق الى البقعتان المكونتان للعقار



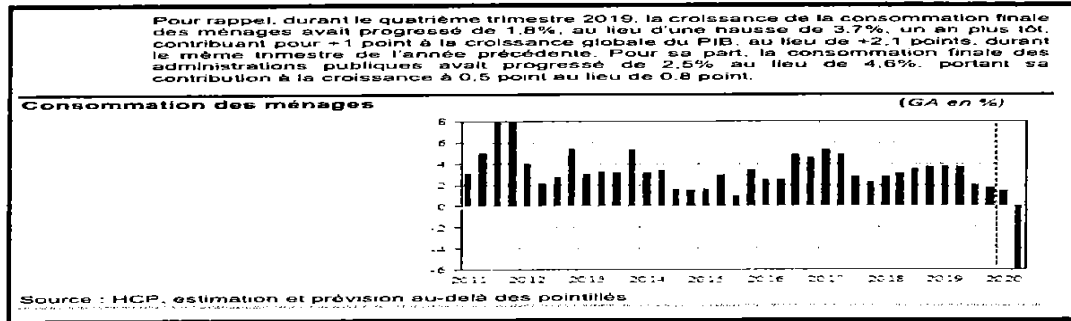
الانتماء الإداري للعقار



ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

1- تحديد الثمن الحقيقي : اعتبارا للتحريات الشخصية التي قمت بها بين أوساط الوكالات العقارية بالمنطقة ، وأخذا بعين الاعتبار عامل الموقع حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للأثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبالإطلاع على عروض أثمان للبيع بنفس المنطقة ، يتبين أن الأثمان تتراوح ما بين 1.000.000,00 و 900.000,00 درهم للهكتار الواحد أي بمعدل 950.000,00 درهم للهكتار الواحد .

وحيث أن الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكدته مذكرات المندوبية السامية للتخطيط حول الوضعية الاقتصادية خلال الفصل الأول من سنة 2020 والتي تتميز بنسبة تضخم ضعيفة ، وطلب داخلي في تباطؤ.



كما أن هناك دراسات عقارية تمت في نفس الإطار أقرت بوجود انخفاض في الأثمنة لانخفاض الطلب على شراء العقار بنسبة 10 في المائة .

بدلك تكون القيمة الحقيقية للعقار التالي :

950.000,00 درهم .. $19 \times \frac{03 \text{ آر 00 سنتيـار}}{1 \text{ هكتار 00 آر 00 سنتيـار}} \times 0.9 = 16.270.650,00$ درهم .

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مائسبته 75% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
وحيث أن نسبة تملك المطلوب ضدهم التنفيذ رشدي عبد الرحيم ومن معه تبلغ
188606880000/8796480000 (انظر شهادة الملكية رفقته).
بدلك احدد الثمن الافتتاحي لواجب المطلوب ضده التنفيذ كالتالي :

16.270.650,00 درهم $\times 75\% \times 188606880000/8796480000 = 569.137,96$ درهم

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لواجب رشدي عبد الرحيم ومن معه في العقار
موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 26966/س للملك المسمى " الخروبة " في مبلغ :
569.138,00 درهم

- خمسمائة وتسعة وستون الف ومائة وثمانية وثلاثون درهما - .

الإمضاء



المرفقات : نسخة من شهادة الملكية