

ياسين المختار
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم
مسجل بالجدول الوطني

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2020/70
ملف عدد : 2020/8103/4377
امر رقم : 4377
امريتاريخ : 2020/02/10
ملف التنفيذ عدد : 2018/8516/1268
خبرة رقم : 423

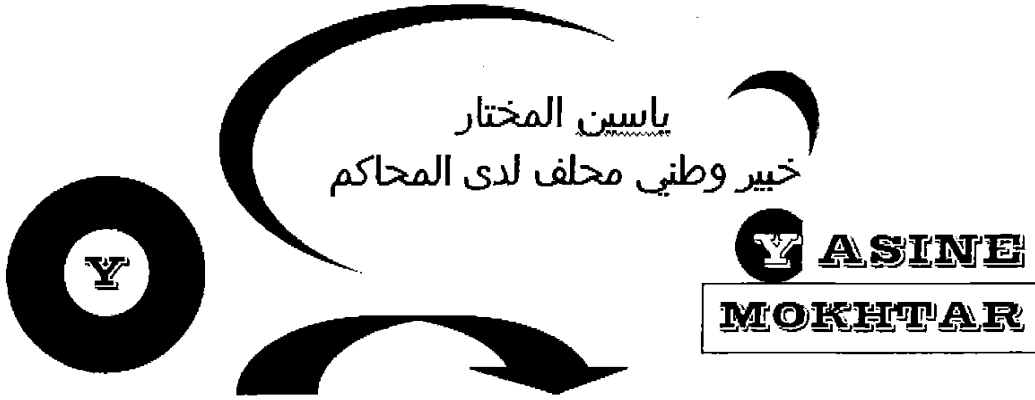
الطالب : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات-العراقي
المطلوب : ورثة رشدي عبد القادر

تقرير خبرة



10 زينة واد زم ، 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 : 2020/70
ملف عدد : 2020/8103/4377
امر رقم : 4377
امرتاريخ : 2020/02/10
ملف التنفيذ عدد : 2018/8516/1268
خبرة رقم : 423

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

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحکمتم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الاستبدال المرتبط بالامر الصادر بتاريخ 2020/02/10 والذي جاء بمنطوقه ما يلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 26967/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 26967/س للملك المسمى " الخروبة 3" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ،وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري ، قمت بالمطلوب كالتالي :

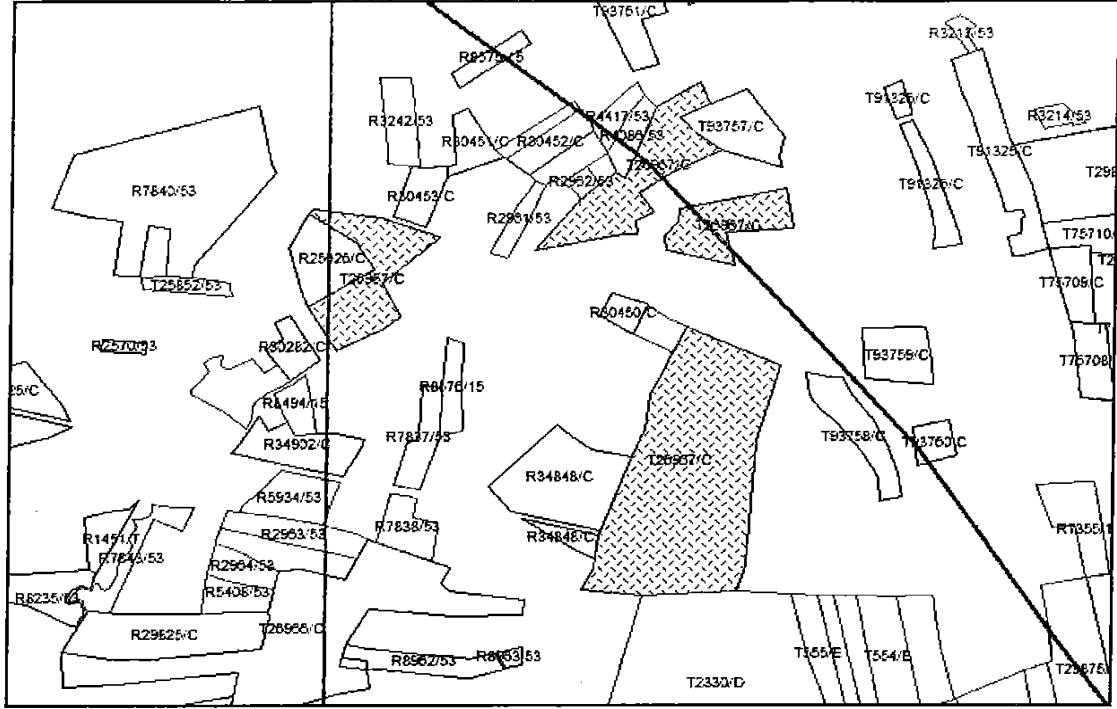
أ - الوصف الإجمالي للعقار:

يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 26967/س للملك المسمى " الخروبة 3" بقبيلة اولاد احريز ، اقليم برشيد وهو عبارة عن أربع بقع ارضية فلاحية منفصلة . تبلغ مساحتها الاجمالية حسب معطيات الرسم العقاري 21 هكتار 96 آر 70 سنتيوار

صورة جوية لموقع البقع الاربعة المكونة للعقار



صورة ثانية للموقع الطبوغرافى للبقع الأربعة المكونة للعقار



أحدى الأحداثيات للذهاب إلى العقار البقعة 1

B72 / 284281.20 , 307113.30

أحدى الأحداثيات للذهاب إلى العقار البقعة 2

B102 / 284117.30 , 308135.40

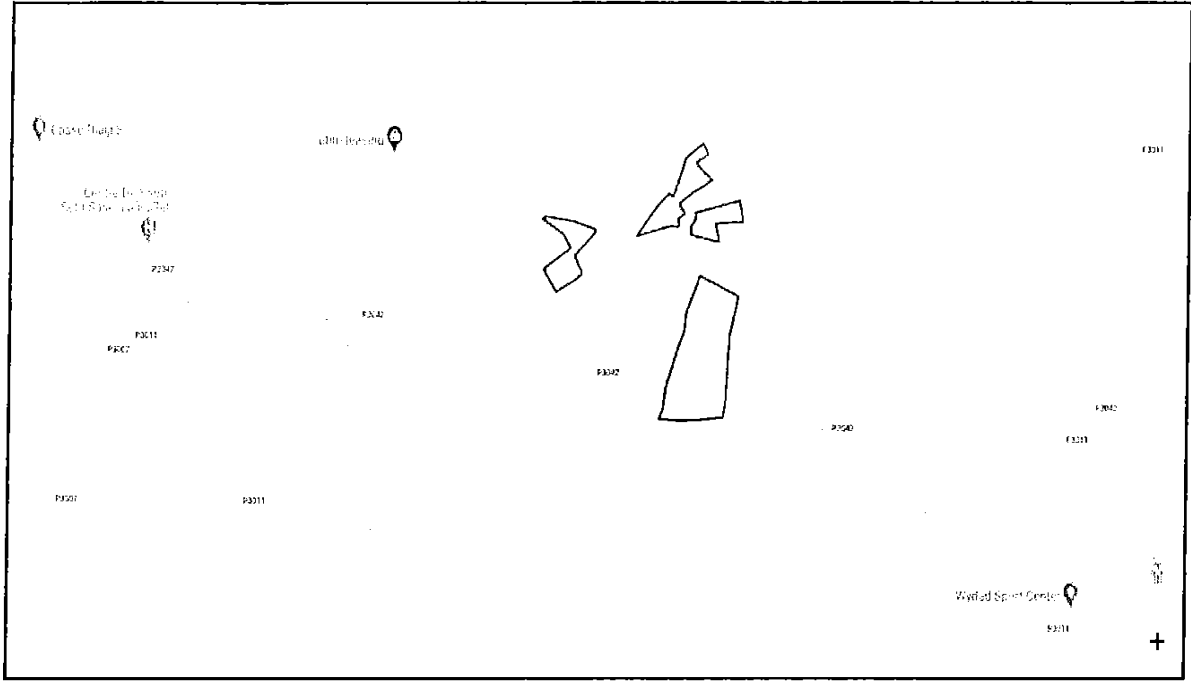
أحدى الأحداثيات للذهاب إلى العقار البقعة 3

B118 / 284163.70 , 307919.00

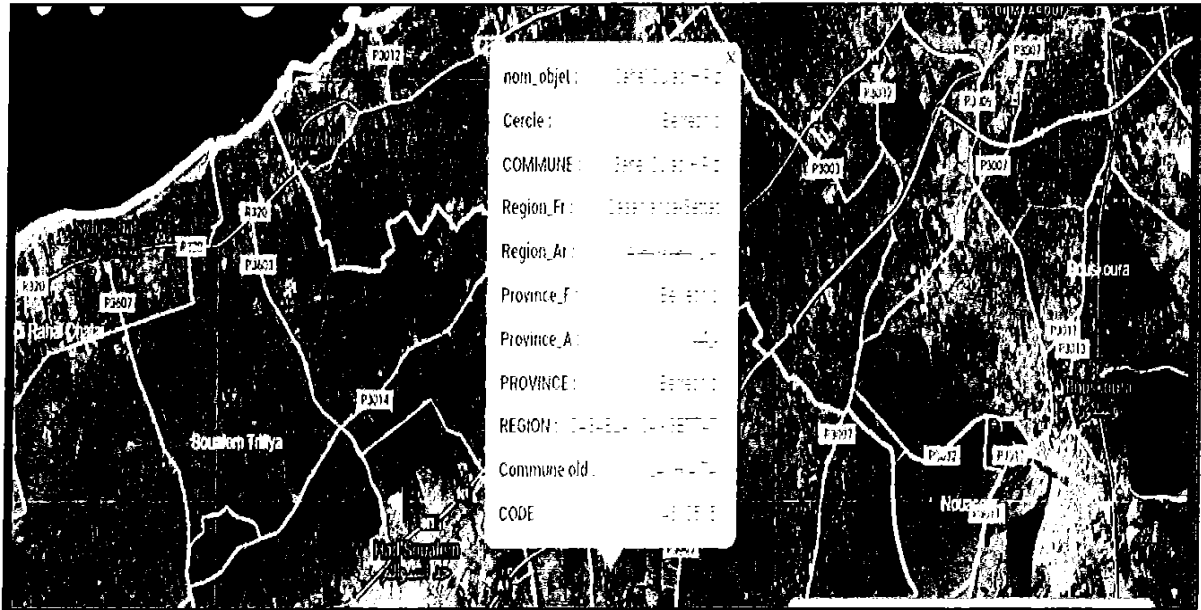
أحدى الأحداثيات للذهاب إلى العقار البقعة 4

B126 / 283706.60 , 307861.30

الموقع عبر الطرق الى البقع الاربعة المكونة للعقار



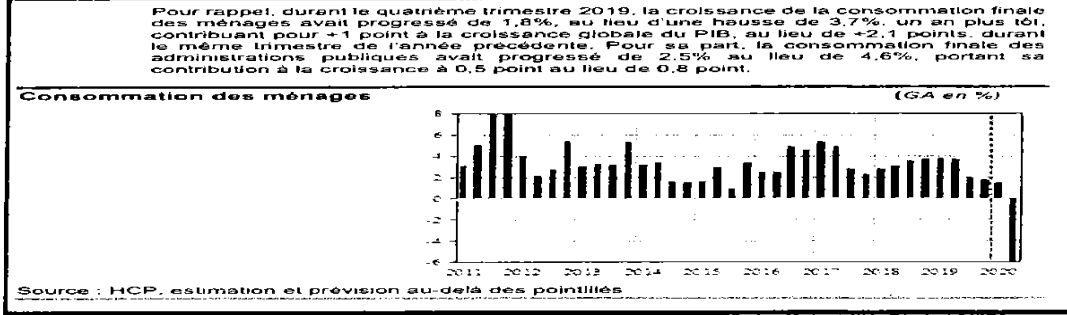
الانتماء الاداري للعقار



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 وبالاستئناس بالخبرة السابقة ، وبالاطلاع 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 ان الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكدته مذكرة 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 :

2 - **الثمن الافتتاحي :**
950.000,00 درهم .. × 21 هكتار 96 آر 70 سنتييار × 0.9 = 18.781.785,00 درهم .
1 هكتار 00 آر 00 سنتييار

احدد مانسبته 75% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
وحيث أن نسبة تملك المطلوب ضدهم التنفيذ ورثة رشدي عبد الرحيم تبلغ 283852800 من اصل 17244057600 (انظر شهادة الملكية واجب مورثهم رشدي عبد الرحيم).
بدلك احدد الثمن الافتتاحي لواجب المطلوب ضده التنفيذ كالتالي :

18.781.785,00 درهم × 75% × 283852800 من اصل 17244057600 = 231.873,88 درهم

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لواجب ورثة رشدي عبد القادر في العقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 26967/س للملك المسمى " الخروبة 3 " في مبلغ :

231.874,00 درهم

- مائتان وواحد وثلاثون ألف وثمانمائة واربعة وسبعون درهما - .

الإمضاء



المرفقات : نسخة من شهادة الملكية
- نسخة من خبرة سابقة
- نسخة من تصميم طبوغرافي