

ياسين المختار
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم
مسجل بالجدول الوطني

10 AOUT 2020

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

53982

المرجع : 2020/72
ملف عدد : 2020/8103/5858
امر رقم : 5858
امرتاريخ : 2020/02/21
ملف التنفيذ عدد : مواصلة 2016/1136 مواصلة
التنفيذ 2018/8516/2065
خبرة رقم : 548

الطالب : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات-العراقي
المطلوب : باخماج يوسف

تقرير خبرة



10 زنقة واد زم ، شارع الحسن الثاني ، الدار البيضاء

Email : casaexpertise7@gmail.com هاتف 0648-949-252



ياسين المختار
خير وطني محلف لدى المحاكم

Y ASINE
MOKHTAR

الدار البيضاء في: 2020/08/10

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع : 2020/72
ملف عدد : 2020/8103/5858
امر رقم : 5858
امرتاريخ : 2020/02/21
ملف التنفيذ عدد : مواصلة 2016/1136 مواصلة
التنفيذ 2018/8516/2065
خبرة رقم : 548

الطالب : القرض الفلاحي المغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات- العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطاب : وب: باخماج يوسف

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكتكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الامر بالاستبدال الصادر بتاريخ 2020/02/21 والذي جاء بمنطوقه ما يلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 53/47920 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقاً او 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 توصلني بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد **53/47920** للملك المسمى " بدر 3/62" وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجهه المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد الاطلاع على الملف وكذا على معطيات الرسم العقاري ، قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار:

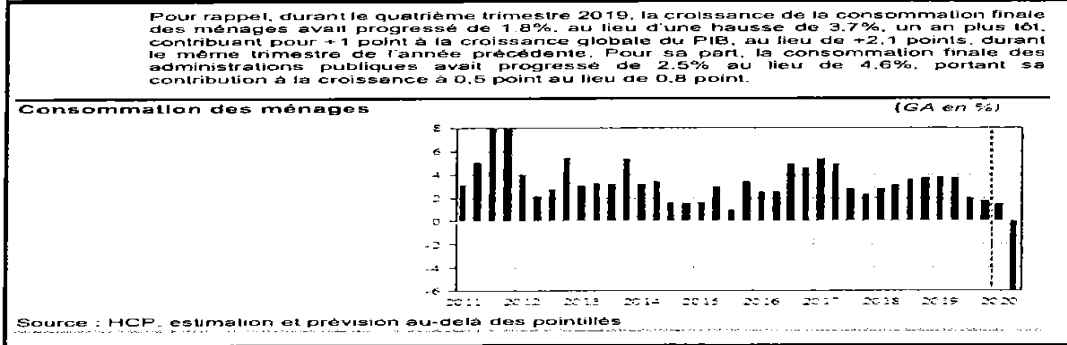
يتواجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد **53/47920** للملك المسمى " بدر 3/62" تجزئة بتجزئة بدر ، البقعة 62 ، الشقة رقم 2 الطابق الارضي ، الدروة ، اقليم برشيد . وهو عبارة عن شقة بالطابق الارضي ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، ذات الجزء المفرز رقم 3 تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 48متر مربع وتشتمل كذلك على ما نسبته 826 من أصل 10000 من الأجزاء المشتركة في العمارة موضوع الرسم العقاري الاصلي عدد **53/38986**

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 للثمن المتداول بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار المعطيات الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبالاستئناس بتقرير خبرة سابق ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثّل وبالاطلاع على عروض أثمان للبيع لشقق بنفس المنطقة ، يتبين أن أثمان الشقق بالمنطقة تتراوح ما بين 5.000,00 درهم و4.000,00 درهم للمتر المربع المغطى أي بمعدل **4.500,00 درهم** .

وحيث ان الوضعية الراهنة تعرف انكماشاً اقتصادياً خاصة للطلب بفعل تدهور القدرة الشرائية ، هو ما تؤكده 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 :

4.500,00 درهم . x 48 متر مربع x 0.9 = 194.400,00 درهم .

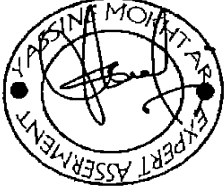
2 - الثلث الافتتاحي :

احدد مانسبته 85% من الثمن الحقيقي كثلث افتتاحي كالتالي :

194.400,00 درهم . $\times 85\% =$ **165.240,00** درهم .

بذلك احدد الثلث الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد
53/47920 للملك المسمى " بدر 3/62 " مبلغ :
165.240,00 درهم ..
- مائة وخمسة وستون ألف ومائتان وأربعون درهماً -.

الإمضاء



المرفقات : نسخة من شهادة الملكية
نسخة من تقرير خبرة سابق