

80281

فست

عبدلّٰى العربي أبو الدهاج
الخبير القضائي
محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية
والمعاشيات وتقويمات الكراء السكني والتجاري
الهاتف: المحمول 06 61 97 66 06

الدار البيضاء في 09 / 09 / 2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تقرير خبرة في شأن تحديد الثمن الافتتاحي
لعرض عقار على البيع بالمزاد العلني

محكمة الاستئناف التجارية الدار البيضاء

الرئيس المقرر الأستاذ عمرو الحيلولي

ملف المقالات المختلفة رقم 2020/8103/12054

أمر رقم 12054 / 2020

ملف التنفيذ رقم 2020/8516/ 808

رقم ملف الخبرة 925

لفائدة : البنك الشعبي المركزي

في مواجهة : بركي سميرة

المرجع : 2020/3

مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

سیدی رئیس المحترم

يطيب للمضي أسفله مولاي العربي أبو الدهاج الخبير القضائي المحلف لدى المحاكم في
الشؤون العقارية والمعاشيات وتقويمات الكراء السكني والتجاري أن يذكر فضيلتكم أنه سبق لكم
تعييني خبيرا في القضية المشار إليها أعلاه ويسرني أن ارفع إليكم بعده بتقرير في الموضوع.

ماهية القرار الخبرة

على الخبير التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 46 / 2941 الملك المدعو
" سينايا 5 " الكائن ب 4 زاوية زنقة عنابة وزنقة عمر الكندي بوركون الطابق الثاني الدار
البيضاء.

وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحه وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملا ته وذلك بالتنصيص ما إذا
كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا 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 بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء .

وفور توصلي بالأمر القضائي سارعت إلى المحكمة للاطلاع على الوثائق المتعلقة بالملف
التنفيذي المشار إليه أعلاه و الاطلاع على مواصفات العقار ومن تمه تم الانتقال للملك المسمى
" سينايا 5 " الكائن ب 4 زاوية زنقة عنابة وزنقة عمر الكندي حي بوركون الطابق الثاني الدار

البيضاء موضوع الحجز التنفيذي عدد 2020/8516/808 .



تنفيذا لذلك ونظرا للحالة التي تكتسبها القضية وعملا بمقتضيات الفصل 148 من ق . م . م ودون استدعاء طرفي النزاع بتاريخ 04/09/2020 انتقلت إلى عين المكان فوجدت المحل مغلقا لحظة تواجدها بمقره وبعد الطواف به واستفسار حارس العمارة أكد لنا أن المنفذ عليه يشغل العقار وفي ضل تعدرنا للولوج داخل العقار الذي كان مغلقا لحظة تواجدها بمقره وأكد لنا أنه محل سكني فقد قررنا استكمال تقرير الخبرة على أساس المعايير الجاري بها العمل وحيث أن المحل وجد مغلقا لمعاينة المنشآت السكنية الداخلية قررنا الاكتفاء بالمعاينة الخارجية .

الوصف الإجمالي للعقار

يستفاد من المعاينة والبحث الذي قمت به في عين المكان وما أسفرت عليه نتيجة التحريات التي أجريتها في الموضوع أن العقار موضوع التفويت عبارة عن شقة بالطابق الثاني مساحتها 87 م . م مملوك للسيدة بركي سميرة في إطار الملكية المشتركة من السكن الممتاز من حيث الموقع و الشكل الهندسي .

كما يجدر التذكير بأن تحديد قيمة العقارات بصفة عامة تخضع لمعايير دقيقة تتم دراسته بالنسبة لكل عقار على حدة وذلك لكل هذه المعايير تختلف تأثيرها من عقار إلى آخر حتى ولو كانت تتواجد بنفس المنطقة وحتى إن وجدت جنبا إلى جنب .

تحديد الثمن الانطلاقي لبيع العقار بالمزاد العلني استنادا على مراكز المقارنات

لتحديد قيمة العقار المذكور قمنا من جهة بالبحث عن أثمان السوق العقاري بالمنطقة ومن جهة أخرى درسنا جميع العناصر المتعلقة بالموقع - بالتوجيه - بالشكل - بالمساحة - وبالحالة واستنادا أيضا على مراكز المقارنات المتعلقة بأثمان المتر المربع الحالي بتلك المنطقة . وأخيرا بناء على ما سبق ذكره وكذلك الاستنتاجات التي وصل إليها الخبير تاريخ إنجاز الخبرة وانطلاقا من كل المعايير الموضوعية كمساحة الشقة وشكلها الهندسي والمساحة المؤدية إليها وهل قريبة من المرافق التجارية والمصالح الإدارية وهل تتوفر على مادتي الماء والكهرباء والتي تمت المعاينة خارجيا بناء على الدراسة الموضوعية المحيطة بالعقار واعتبارا لأقدمية العقار أو جدته وانطلاقة العمران بالمنطقة - وتوفر شروط بنيته التحتية من عددها فكانت نتيجة خبرتنا كما يلي.

رأي الخبير

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة الموقرة .
وبناء على زيارتي للملك المدعو " سينايا 5 " الكائن بزاوية زنقة عنابة وزنقة عمر الكندي
بوركون الطابق الثاني الدار البيضاء. موضوع الحجز التنفيذي عدد 2020/808 .
وبناء على البحث الشخصي الذي قمت به لمعرفة قيمة الأرض وبالضبط بعين المكان واستشارة
ذوي الخبرة في السوق العقاري بالمنطقة و الأثمنة المتداولة لاقتناء عقارات مماثلة بحيث اتصلت
ببعض الوكالات العقارية التقليدية المتمركزة بالمنطقة و مراعاتاً للظروف الاقتصادية وما يعرفه
الميدان العقاري من عدم استقرار الأثمنة.
ونتيجة للبحث والتحري بالسوق العقاري تبين لنا أن قيمة المتر الواحد بالمنطقة يتراوح بين
11000 درهم فأكثر وعليه فإنني اقترح قيمة المتر المربع بالمنطقة وقت إجراء الخبرة .
11000 درهم × م.م 87 = 957.000 درهم
التمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني مع خصم نسبة 20 % من هذه القيمة .
957.000 درهم × 0.80 = 765.600 درهم .
سبع مائة وخمسة وستون ألفاً وستمائة درهم.
وبهذه النقطة تكون مهمتي قد انتهت والرأي السديد للمحكمة الموقرة في القول والفصل .

تحت جميع التحفظات

الخبير القضائي مولاي العربي أبو الدهاج

مولاي العربي أبو الدهاج
الخبير القضائي
محلف لدى المحاكم في الشؤون العقارية
و المصالحات و تقويمات الكراء السكني و التجارية
الهاتف المحمول : 61 97 66 06

المرفقات

صورة فتوغرافية للعقار موضوع التفويت



