

MOHAMMED ACHICH

Expert Assermenté Agrée près les Tribunaux de Casablanca
Licencié en droit de l'université Mohammed V
Conseiller Foncier, commercial et fiscal
Tél : 05 37 610 650
Gsm : 06 61 895 264
E-mail : mohammedachich@gmail.com



56019

محمد عشيح

خبير محلف مقبول لدى محاكم الدار البيضاء
حاصل على الإجازة في الحقوق من جامعة محمد الخامس
الاستشارة و الخدمات في الشؤون العقارية والتجارية والضرائب

28 يونيو 2021

القاضي : الأستاذ منير نكبي

ملف رقم : 2021/8103/19371
أمر رقم : 19371
ملف التنفيذ عدد : 2018 /8516 /101
رقم ملف الخبرة : 1362

الطالب

القرض الفلاحي للمغرب

المطلوب:

عبد الصمد نوني

تقرير خبرة

تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

تقرير خبرة من أجل تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

القاضي : الأستاذ منير نكبي

- ملف رقم : 2021/8103/19371
- أمر رقم : 19371
- ملف التنفيذ عدد : 2018 /8516 /101
- رقم ملف الخبرة : 1362

الطالب

- القرض الفلاحي للمغرب

المطلوب:

- عبد الصمد نوني

سيدي الرئيس ،

بناء على القرار الصادر في الملف المبين في المرجع أعلاه الذي تم بمقتضاه تعييني خبيرا في النازلة وذلك من أجل القيام بالمهمة التالية:

1. وصف العقار ذي الرسم العقاري عدد : 78989 /01 الكائن بالدار البيضاء.
2. تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

يشرفني أن أقدم إلى محكماتكم الموقرة تقرير في الموضوع معتمدا على التصميم التالي:

1. الإطلاع على ملف العقار في المحافظة العقارية التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.
2. الإطلاع على الملف التقني للعقار وتحديد موقعه لدى مصلحة المسح العقاري المختصة .
3. الإنتقال لعين المكان لمعاينة العقار موضوع الخبرة .
4. التحريات في المنطقة عن الأثمنة المتداولة لعقارات مماثلة.
5. اعتماد معايير التقويم التقنية والتجارية المتداولة في سوق العقار بالمنطقة.

الانتقال إلى المحافظة العقارية

بمجرد تسلمي للمهمة انتقلت إلى المحافظة العقارية للإطلاع على ملف العقار المذكور أعلاه ، وتبين لي ما يلي:
أن الملك المسمى " وليلي 3 " ذي الرسم العقاري عدد 78989/01 – متكون من:
القسم المرفزة رقم 10، مساحتها **142 متر مربع** وهو عبارة عن شقة بالطابق الأول .
و 10000/362 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 01/73231 .

الانتقال إلى عين المكان ومعاينة العقار

انتقلت إلى عنوان العقار الكائن بحي راسين ، إقامة وليلي ، زاوية زنقة ابن مالك وزنقة ايسلي بالدار البيضاء.
يوجد العقار بالطابق الأول من عمارة مكونة من خمس طوابق وطابق أرضي ، وهو عبارة على شقة . وكانت مغلقة وقت المعاينة . كما أن حارس العمارة في عطلة العيد.
وبالرجوع إلى الملف التقني بمصلحة الكداستر تبين بأن مساحتها تبلغ 142 متر مربع وتشتمل على بهو وصالون وثلاث غرف وحمامين ومطبخ ومدخنة وشرفة .
الحالة الخارجية للعمارة جيدة.

تقدير قيمة العقار

أسفرت تحرياتي بالحي لدى المهنيين وغيرهم عن ثمن يمكن اعتماده لشقة مماثلة .
فوجدت أن ثمن الشقق المماثلة في الحي المعروضة للبيع لا يتعدى 10 000 .00 درهم للمتر المربع نظرا لتدهور الأثمان في الحي ووجود شقق حديثة البناء بحي مماثل يتم عرضهم بـ 18 000 .00 درهم للمتر المربع .

تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني

❖ اعتبارا لخصوصيات الشقة وموقعها ومحيطها ،
❖ وباعتماد المعيار التجاري المتداول في سوق العقار بالمنطقة.
❖ ونظرا لعمر الشقة وما يلحق بعض مرافقها للعطل لقدمها مثل المواسير وشبكة الكهرباء والصباغة والتجهيزات الحائطية الخاصة بالمطبخ .
فإني أقدر الثمن الإجمالي للملك المسمى " وليلي 3 " ذي الرسم العقاري عدد 78989/01 مساحته **142 متر مربع** المشتمل على شقة بالطابق الأول من العمارة بمبلغ قدره 10 000 .00 درهم للمتر المربع، أي:
142 متر مربع * 10 000 .00 درهم /المتر المربع 1 420 000 .00 درهم
وبخصم 20 % من القيمة الصافية 284 000 .00 درهم
أحدد الثمن الإفتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني في **1 136 000 .00 درهم**
وبذلك تكون مهمتي قد انتهت ، وللمحكمة الموقرة النظر السديد في الموضوع.
حرر بالدار البيضاء في 19 يوليوز 2021

الإمضاء :

محمد عيش

محمد عيش
خبير ملك في المعاينات العقارية
مقبول لدى محاكم الدار البيضاء

المرفقات :

صور