

53570/16



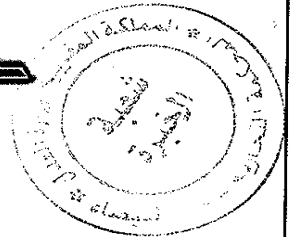
نسخة

حوراث ولاءي

محمد حبيب ولاءي

محمدي حماري

هيو قحاي حماري



13 أكتوبر 2016

تقرير الخبرة

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم: 2016/4/24822

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

الطالب: شركة وفا إموبيلي

المحامي: ذن/ بسمات و شريكها

المطلوب: عبد الرحيم حديدو و ولطفي حديدو

مرجعنا : 2016/120

المرجع على حكي الدعوى

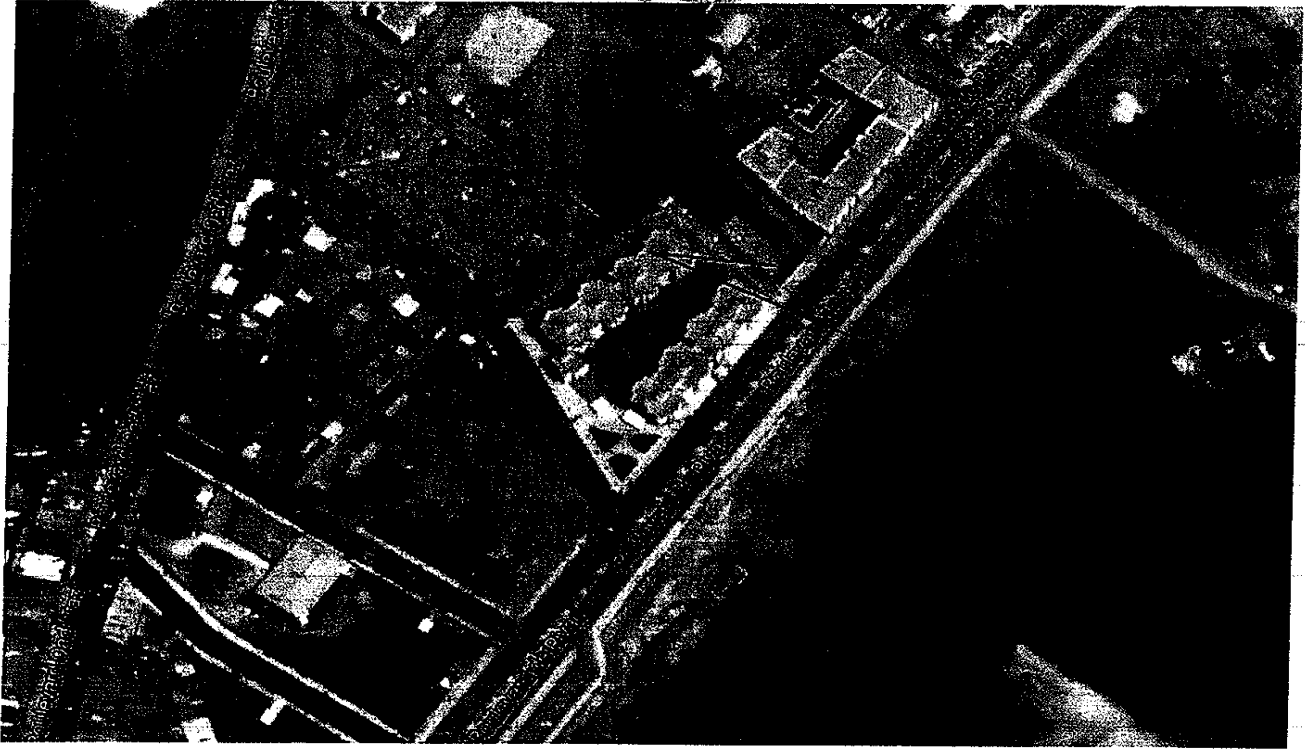
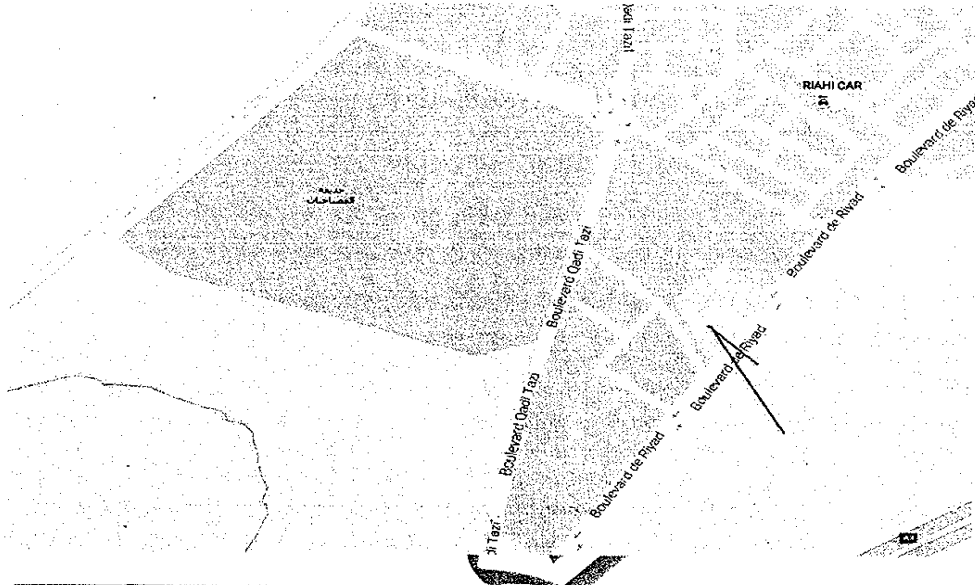
❖ بعين المكان وقفنا على العقار المسمى " التوام 17 " موضوع الرسم العقاري عدد 53/36905 يومه الأربعاء 12 أكتوبر 2016 على الساعة الواحدة و النصف زوالا الكائن بشارع الرياض قرب شارع القاضي التازي مركب الإقامات حدائق الورد المجموعة السكنية 1 عمارة المحلة.

❖ فقد قررنا نحن محمد حكيم بلقاضي خبير قضائي محلف ، استكمال فقرات تقرير الخبرة على أساس المعايير الجاري بها العمل.

2) الاتصال مع الإدارات المختصة (المحافظة العقارية و المندوب العقاري)

❖ العقار المسمى " التوام 17 " موضوع الرسم العقاري عدد 53/36905 عبارة عن شقة تتكون من صالون، وهو، غرفتين، مرحاضين ، مطبخ و شرفتين مساحتها 84 متر ضمن الملكية المشتركة في عمارة ذات ثلاث طوابق وحين تواجدنا بعين المكان وجدنا العقار السيد شرادو محمد بطاقته الوطنية 36544 BE مع زوجته و ابنه و بعد أن عرفناه عن صفتنا و مهمتنا سمح لنا بالولوج إلى الشقة حيث صرح لنا أنه يكتري الشقة من المنفذ عليهم مند يوليوز 2015 و بسومة كرائية قيمتها 2800 درهم في الشهر حسب تصريحاته دون الإدلاء لنا بأية وثيقة تأكد ذلك.

المحكمة التجارية بالدار البيضاء
ملف رقم 2016/4/24822



3. العقارات العقارية

وقصد التعرف على الثمن الحقيقي للعقار، فقد أجرينا بحث ميداني بالمنطقة كما اتصلنا ببعض المتعشين العقاريين والوكالات العقارية ، و قد علم لدينا أن المنطقة التي يقع بها العقار تتسم بطابع السكن المتوسط .
هذا وقد علم لدينا أيضا أن قيمة الشقق تتراوح ما بين 7500 و 8500 درهم للمتر المربع.



Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de Mohammedia

Référentiel des Prix des Transactions Immobilières de Mohammedia

6.1. Référentiel des prix des transactions immobilières de la 1^{ère} Annexe Administrative

Zone	Type de bien	Etat	Prix d/m ²
	Appartement		8 500
	Appartement		7 000
	Appartement		7 500

7.1. Tableau des délimitations des Zones : La 1^{ère} Annexe Administrative :

Zone	Prix d/m ²
MO-A1.1	Résidence les Jardins des Palmes (Sd Road)
MO-A1.2	El wanda du n°1 au n°190
MO-A1.5	Gadid, Résidence 1 (Zone délimitée par Bd Moukharrouj / Bd la Résidence / Bd Casr Tadj)
MO-A1.7	Bd la Résidence / Bd Casr Tadj / Bd Moukharrouj

4) تحديد القيمة الحقيقية للعقار المحجور

استنادا إلى المعاينة الميدانية و موقع العقار حسبها وقع توضيحه
أعلام فقد حددنا بعد الاطلاع على عناصر المقارنة
مستأنستين بقيمة البيوعات المماثلة له بعين المكان إلى
الآتي:

قيمة الرسم العقاري عدد 53/36905 714 000 درهم
(سبعائة وأربعة عشرة ألف درهم)

5) تقدير القيمة الحقيقية للعقار المحجور

هذا الثمن يمثل قيمة خفض نسبة 25 % من القيمة الحقيقية :

$$714\ 000 \times 75\ \% = 535\ 500 \text{ درهم}$$

(خمسمائة وخمسة وثلاثون ألف وخمسمائة درهم)

مطأ ما وجب القيام به

و لمحتكم بمدة المودعة وأمع النظر

حرر التقرير في ثلاث نسخ يومه

الخميس 13 أكتوبر 2016 .

أنا في محمد حكيم

محلف

مقرية

05.22.36.72.19

