

EL FERDAOUS YOUSSEF

EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE

AGREE PRES LES TRIBUNAUX

56109

الفردوس يوسف

خبير قضائي محلف

مقبول لدى المحاكم



المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2017/8103/30204.

ملف التنفيذ عدد : 2017/8516/1850.

رقم ملف الخبرة : 1969.

الطالب : شركة وفا إيموبيلي.

المطلوب : السيد الغزلاني عبد الهادي.

تقرير خبرة

الدار البيضاء في : 2017/11/29.

ملف عدد : 2017/8103/30204 - إلى سيادة -
ملف التنفيذ عدد : 2017/8516/1850 رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.
رقم ملف الخبرة : 1969.
الطالب : شركة وفا إيموبيلي.
المطلوب : السيد الغزلاني عبد الهادي.

سيادة الرئيس ؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 08 نونبر 2017 ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 47/55582 الكائن بالدار البيضاء وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

الخبرة :

- بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة في إطار الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية.
- وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.
- وبعد الاطلاع على ملف العقار.

17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماناف) الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87

توجهت لزيارة الشقة يومه الثلاثاء 28 نونبر 2017 صباحا، وبعد الوقوف عليها تبين أنها مغلق وصرح الجيران أنها تستغل من طرف مالكتها.
واكتفيت بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف العقاري، وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين ما يلي :

وصف العقار موضوع الخبرة من خلال بيانات الملف العقاري :

شقة معدة للسكن في إطار التشريع المتعلق بنظام الملكية المشتركة، تقع بالطابق الرابع، الرقم 17، مجموعة إقامات المستقبل، المجموعة السكنية رقم 46 (GH46)، العمارة A415، سيدي معروف اولاد حدو، عمالة مقاطعات عين الشق-الدار البيضاء، موضوع الملك المسمى "17A415"، رسمه العقاري عدد 47/55582، الخاص بالجزء المفرز رقم 219، مساحته 47 م².

وجزاء 10000/492 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 47/54047 المتكون من العمارة الكائنة بالعنوان السالف الذكر.

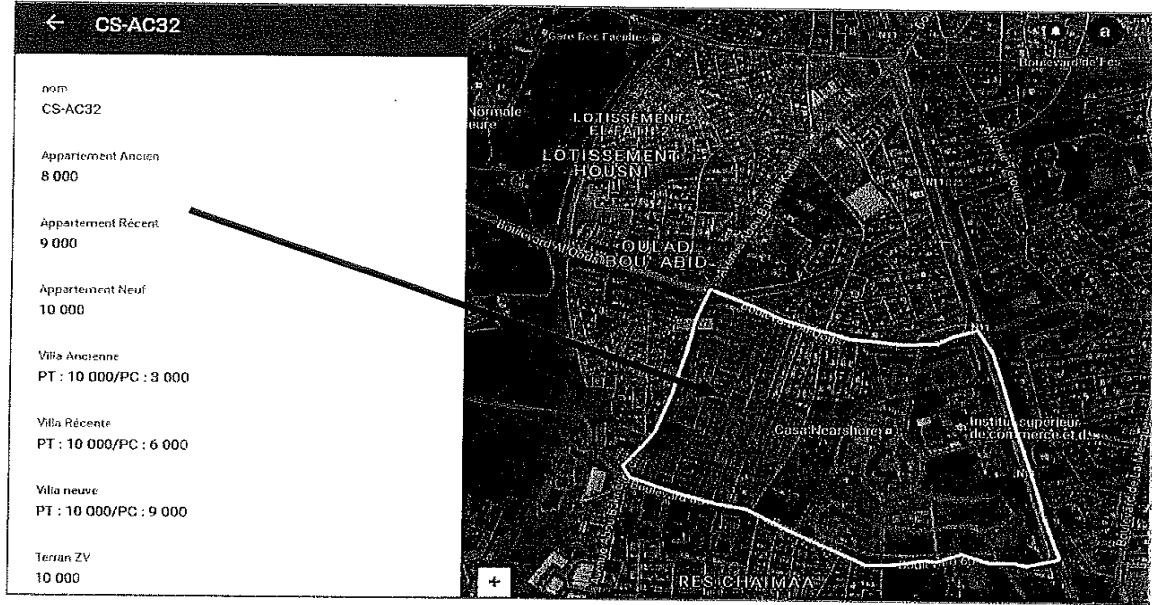
يوجد الشقة في اسم السيد عبدالعالي الغزلاني بصفة منفردة.
تتكون الشقة حسب واقع الشقق المماثلة بنفس الإقامة وعقد البيع المقرون بالرهن المؤرخ في 10 و 11 نونبر 2007 من صالون وغرفتين ومطبخ وحمام.
يوجد العقار في منطقة تتوفر على المرافق الضرورية، بالقرب مركز "كازا نيرشور" ومن ملتقى محج أبو بكر القاديري وشارع القدس، غير بعيد من مقر عمالة مقاطعات عين الشق.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

نظرا للمنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الخبرة.
وبعد البحث الذي قمت به.
ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة والمماثلة خلال الشهور والسنين الأخيرة.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار ومشتملاته ومدى أقدمية العمارة التي ينتمي إليها ومزاياه موقعا وبيئة والظروف الاقتصادية ووضعية السوق العقارية.

وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته من طرف إدارة الضرائب في إطار المعاملات العقارية (المنطقة المشار إليها في الخريطة بالرمز CS-AC32).



أقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة على أساس مبلغ 7.500,00 درهم للمتر المربع.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$7.500,00 \text{ درهم} \times 47 \text{ م}^2 = 352.500,00 \text{ درهم.}$$

اقتراح الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح خصم نسبة 05 % من القيمة كما يلي :

$$352.500,00 \text{ درهم} \times 0,95 = 334.875,00 \text{ درهم.}$$

(ثلاثمائة وأربعة وثلاثون ألف وثمانمائة وخمسة وسبعون درهم).

بهذا أنهي مهمتي والمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء يوسف الفردوس.