

56079

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2017/57
ملف عدد : 2017/8103/30205
أمر رقم : 30205
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1844
أمر بتاريخ : 2011/11/08

طالب التنفيذ : شركة وفا ايموبيلي
ينوب عنه الأستاذة بسمات وشريكها
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : عدساوي صالح

نجيب قرموشي
خبير محلف لدى المحاكم
NAJIB OUARMOCHI
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

13، زنقة القائد احمد ، اقامة ويلي 11 ، الدار البيضاء، الهاتف 0661-198-606

الدار البيضاء في: 2017/12/14

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع : 2017/57
ملف عدد : 2017/8103/30205
أمر رقم : 30205
ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/1844
أمر بتاريخ : 2011/11/08

طالب التنفيذ : شركة وفا ايموبيلي
ينوب عنه الأستاذة بسمات وشريكتها
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : عدساوي صالح

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمتكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2017/11/08 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 18/42787 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكري للغير أو مغلقاً أو 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 النقاط الواردة بالأمر القضائي ؟

فور توصلني بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد العقاري 18/42787 للملك المسمى < هبة 2-18 > وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجه المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت الشقة مغلقة وبالمعاينة الخارجية وبالاستئناس بالخبرة السابقة ومعطيات الرسم العقاري قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار : يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 18/42787 للملك المسمى < هبة 2-18 > ، الطابق الارضي ، خريبكة .
وهو عبارة عن شقة بالطابق الارضي ، خاضع لنظام الملكية المشتركة ، يحمل الجزء المفرد رقم 2 ، تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 85 متر مربع .
وتشتمل كذلك على مانسبته 1000/204 من مجموع الاجزاء المشتركة للرسم العقاري الاصلي عدد 18/8557236660

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 ومستوى الأشغال الثانوية الخارجية للعقار حيث يتواجد العقار موضوع الخبرة ، واعتبارا للثمن المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ،
بذلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 7.000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد .
بذلك تكون القيمة الحقيقية للمحل التجاري كالتالي :

$$7.000,00 \text{ درهم} \times 85 \text{ متر مربع} = 595.000,00 \text{ درهم.}$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 75% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
 $595.000,00 \text{ درهم} \times 75\% = 446.250,00 \text{ درهم.}$

بذلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 18/42787 للملك المسمى < هبة 2-18 > في مبلغ **446.250,00 درهم** .
- أربعمائة وستة وأربعون ألف ومائتين وخمسون درهماً . -

الإمضاء

المرفقات :

- نسخة من شهادة الملكية