

8633



المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2018/54
ملف ع : 2018/8103/5410
أمر رقم : 5410
ملف التنفيذ رقم : 2018/1389
أمر بتاريخ : 2018/02/26

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : المذكوري محمد

نجيب قرموشى
خبير محلف لدى المحاكم
NAJIB QUARMOCHI
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

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

الدار البيضاء في: 2018/03/26

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2018/54
ملف عدد: 2018/8103/5410
أمر رقم: 5410
ملف التنفيذ رقم: 2018/1389
أمر بتاريخ: 2018/02/26

طالب التنفيذ: القرض الفلاحي للمغرب
ينوب عنه الأستاذة بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: المدكوري محمد

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمكم الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2018/02/26 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 01/51928 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى 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 توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 01/51928 لملك المسمى < حسن 9 > وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت حارس العمارة ، ووجدت الشقة مغلقة وبالمعاينة الخارجية ومعطيات الرسم العقاري قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 01/51928 لملك المسمى < حسن 9 > بالرقم 33 زاوية زنقة كولميمة وزنقة ركراكة بالعمارة رقم 86 ، الطابق الارضي ، فرح السلام ، المجموعة 39B ، الحي الحسني ، الدار البيضاء . وهو عبارة عن شقة فيما بين الطابقين - بالميزانين - ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، تبلغ مساحتها حسب معطيات الرسم العقاري 62 متر مربع .

ويشتمل كذلك على ما نسبته 10000/193 من مجموع الأجزاء المشتركة للرسم العقاري الأصلي عدد 1/45993

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 للاثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبلاستئناس بمرجع الاثمان الصادر عن ادارة الضرائب .
بدلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 10.000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد .
بدلك تكون القيمة الحقيقية للمحل التجاري كالتالي :

$$10.000,00 \text{ درهم} \times 62 \text{ متر مربع} = 620.000,00 \text{ درهم}.$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 85% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
 $620.000,00 \text{ درهم} \times 85\% = 527.000,00 \text{ درهم}.$

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم 01/51928 للملك المسمى < حسن 9 > في مبلغ **527.000,00 درهم**
- خمسمائة وسبعة وعشرون ألف درهم -.

الإمضاء

QUARMOCHI Najib
ARCHITECTE
39, Rue du 6 Novembre
(Ex. Rue Ledru Rollin)
Tél 47.04.45 - CASABLANCA 20.000

المرفقات : صورتين لباب الشقة والعمارة