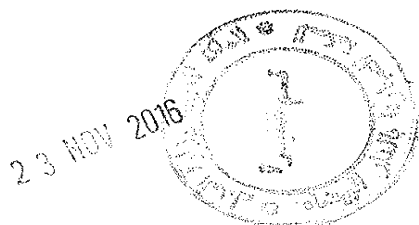


31842



نسخة

حريان بلاستيكي

محمد مكي بلاستيكي

محمود مكي

مير قحاي مكي

تقرير الخبرة

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم: 2016/4/27769

القاضي المقرر: ذ/ خالد يوسف

الطالب: البنك المغربي للتجارة والصناعة

المحامي: ذة/ بسمات و شريكها

المطلوب: السيدة سعيدة زهير

مرجعنا : 2016/129

(1) الوقوف على عين المكان:

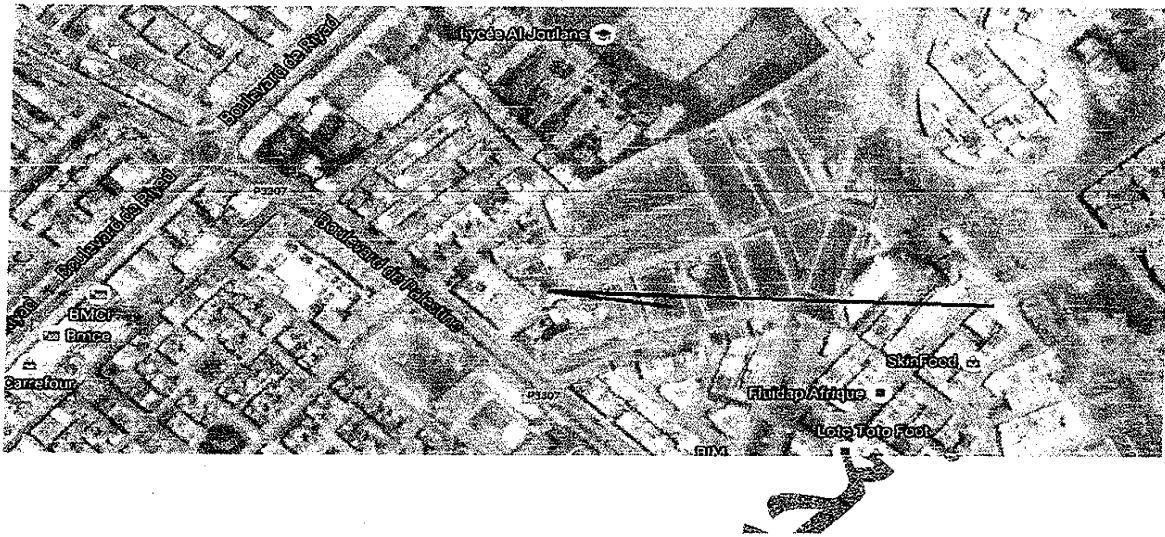
❖ بعين المكان وقفنا على العقار المسمى " أرض عبد المومن الرحالي 1 " موضوع الرسم العقاري عدد 26/10294 يومه الخميس 10 نومبر 2016 على الساعة الثانية و النصف زوالا الكائن بتجزئة عبد المومن عبر شارع فلسطين عمالة المحمدية زناتة.

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

(2) الاتصال مع الإدارات المحلية (المحافظة العقارية و المسح العقاري):

❖ العقار المسمى " أرض عبد المومن الرحالي 1 " موضوع الرسم العقاري عدد 26/10294 عبارة عن أرض طرية مساحتها 989 متر مربع من جهة أي شمالا و جنوبا تتكون حسب تصميم مصلحة المسح العقاري من مستودع ، ساحة ، مباني على طابق سفلي و الكل على شكل عشوائي وحين تواجدنا بعين المكان وجدنا العقار مقفل و يتضح أنه محيط بتجزئة مهمة تتكون من بقع صغيرة لا تفوق 120 متر مربع و يتضح أن الأرض قد تعبرها طريق معبدة بجراء توسيع التجزئة.

ملف رقم 2016/4/27769



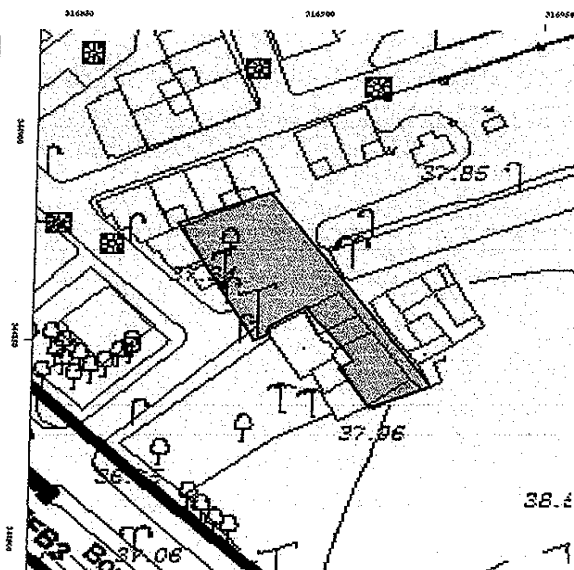
MUNICIPALITE: MOHAMMEDIA
ZONE: E **SECTEUR:** E2
ACTIVITES:

ACTIVITES AUTORISEES	HABITATIONS MULTIFAMILIAIRES - IMMEUBLES COLLECTIFS A L'ALIGNEMENT LOGEMENT - COMMERCE - ARTISANA - BUREAUX - HOTELIERIE - SERVICES DE PROXIMITE - EQUIPEMENT PUBLIC OU PRIVE
ACTIVITES INTERDITES	INDUSTRIE, LEVÉE, DÉCHETS DE 3 ^{ème} CATEGORIE - ENTREPOTS 1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} CATEGORIE DÉPÔTS NON COUVERTS DE MATÉRIEL D'OC COMPOSÉS D'UNE SEULE CARRÉE - CARAVANING - CARRÉE

REGLES URBANISTIQUES

CLD	7.7 (20 PAS DE L'UNISSEMENT)
CLD	8475 - 42% (20 PAS DE L'UNISSEMENT)
MINIMUM PARCELLAIRE	100 m AVEC FACADE DE 8 m
HAUTEUR MAXIMALE	[R+2] 11,50 m
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES	ALIGNEMENT
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX UNITES SEPARATIVES	4.28 Lm/2m de LATERAL ET FOND DE PARCELLE

Éditée le 15/11/2016 à 11:43. Échelle: 1/10000



NB: Cette note est fournie à titre strictement indicatif et ne remplace nullement la note de renseignement officiellement délivrée par l'agence urbaine.

(3) المقارنة الميدانية للعقار:

وقصد التعرف على الثمن الحقيقي للعقار، فقد أجرينا بحث ميداني بالمنطقة كما اتصلنا ببعض المنعشين العقاريين و الوكالات العقارية ، و قد علم لدينا أن المنطقة التي يقع بها العقار تنقسم بطابع السكن المتوسط خصوصا أن البقع ثمنها حسب السوق تبتدأ من 9000 درهم للمتر المربع .
هذا و قد علم لدينا أيضا أن قيمة الشقق تتراوح ما بين 5000 و 6000 درهم للمتر المربع. والمنطقة التي ينتمي لها العقار MO-A5-8 تشير إلى ثمن 9000 درهم للمتر المربع لأراضي مجزئة .

(4) تحديد القيمة الحقيقية للعقار المحجوز:

استنادا إلى المعاينة الميدانية و موقع العقار حسبما وقع توضيحه أعلاه فقد حددنا بعد الاطلاع على عناصر المقارنة مستأنستين بقيمة البيوعات المماثلة لسبعين المكان إلى الآتي:

قيمة الرسم العقاري عدد 26/10294 4 153 800 درهم
(أربعة ملايين و مائة و ثلاثة و خمسون ألف و ثمانمائة درهم)

(5) تحديد ثمن انطلاق بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني:

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

$$3\ 115\ 350 \text{ درهم} = 4\ 153\ 800 \times 75\%$$

(ثلاثة ملايين ومائة وخمسة عشرة ألف و ثلاثمائة وخمسون درهماً)

هذا ما وجبه القضاء به
و لم يمتنعهم الموقرة واسع النظر
حذر التقرير في ثلاث نسخ يومه
الإثنين 21 نونبر 2016 .

بالتقاضي محمد حكيم
قضاء
08.12.2016

