

CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

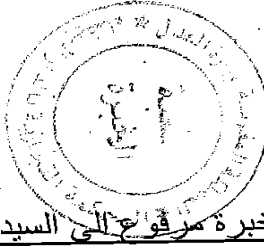
Expert près les Tribunaux

**شامي سمير**

مهندس معماري

خبير لدى المحاكم

01 يونيو 2020

تقرير خبرة مرفوع إلى السيد رئيس المحكمة التجاريةبالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2020/8103/5850

ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/1076 - خبرة رقم : 9024

القاضي المقرر : أذ / نكبي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.
بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيراً في الملف المشار إلى مراجعته طرته،
يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريراً في الموضوع.

الطالب : البنك الشعبي المركزي جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات
و العراقي - بهيئة الدار البيضاء.
المطلوب : السيد دحمانى مصطفى

مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقاً،
أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

التوجه الى العقار قصد معاينته :

ذهبت الى العقار الموجود بالعنوان التالي :

يحتوي العقار على شقة في الطابق الاول مع موقف للسيارات (20 م²) و محل " بوكس " في الطابق تحت السفلي . زنقة الحسيمة و شارع فاس - حي " كاليفورنيا " داخل إقامة تسمى " حدائق كاليفورنيا " عمارة رقم ب - الدار البيضاء .

الإقامة تحتوي على خمس عمارات ذات أربع طوابق و كل طابق يحتوي على 4 شقق .

فأقدمية العقار نحدده في 15 سنوات تقريبا .

فعند زيارتنا للعقار لم نجد أحدا . فإنن الشقة مغلقة عند الزيارة .

بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة " المحافظـة العقارية للبيضاء

عين الشق "

يمكن استخلاص العناصر التالي :

* الملك المسمى : " فضل الله ب/ 27 " - مساحة العقار : 141 م²

* الرسم العقاري رقم 47/50783 - الرسم الأصلي 47/50182

1 / الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2006/06/27 من الرتبة الاولى ضمانا لسلف مبلغه 800 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد دحماني مصطفى لفائدة البنك الشعبي للدار البيضاء .

2 / الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2006/07/22 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 250 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد دحماني مصطفى لفائدة البنك الشعبي للدار البيضاء .

3 / الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/01/14 من الرتبة الثالثة ضمانا لسلف مبلغه 500 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد دحماني مصطفى لفائدة البنك الشعبي للدار البيضاء .

تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في المنطقة ، الموقع الذي يوجد فيه هذا العقار و نوعيته السكن في منطقة راقية مع الأخذ بعين الاعتبار أقدمية العقار 15 سنة و الحالة التي توجد بها من ناحية صباغة الواجهات قديمة ، و بعض الإطلاع على الاثمنة المروجة في الجوار ، من طرف الوكالات العقارية و مرجع لمصلحة الضرائب، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

- فثمن العقار نحدده كالتالي :

* فقيمة الشقة نحددها في : 15500 000 درهم X 141 م² = 2 185 500 درهم

- قيمة موقف السيارات و البوكس = 90 000 درهم

- المجموع = 2 275 500 درهم

ملاحظة :

على حسب المقاييس الجاري بها العمل ، ، يمكن التخفيض بخمسة عشرة بالمائة (15%)

في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو : 1 900 000.00 درهما تقريبا (مليون وتسعة مائة ألف درهما تقريبا)

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.

و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

مرفقات :

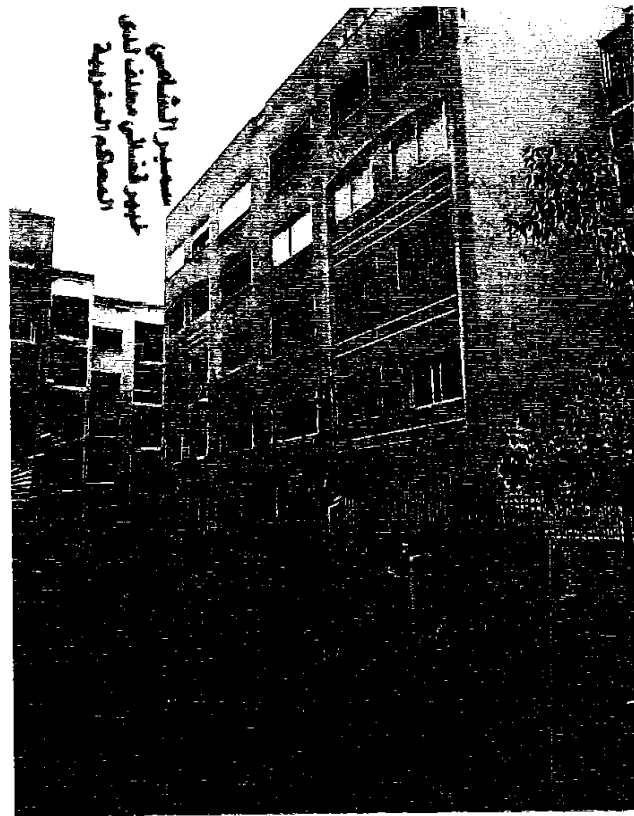
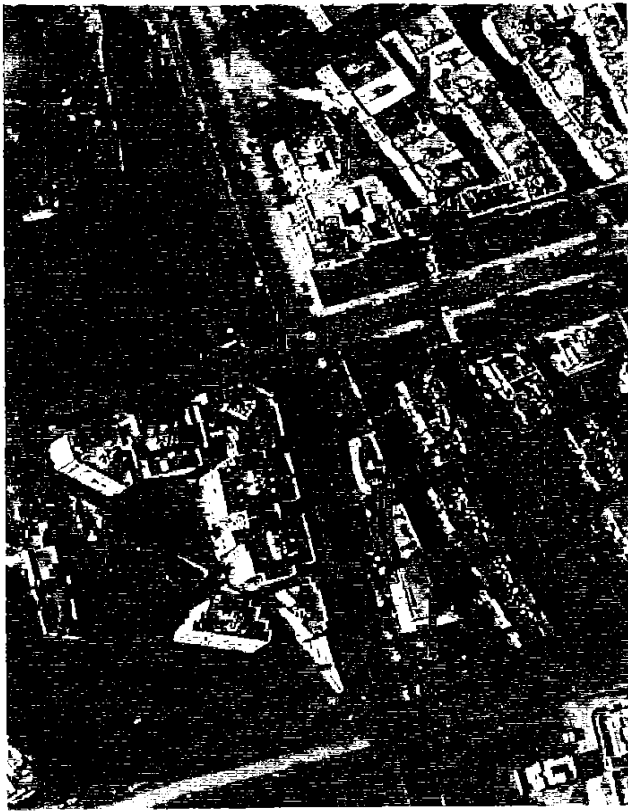
- 1 صورة تحدد موقع العقار عبر صورة طبوغرافية

- 3 صور توضح الواجهة الأمامية للعمارة داخل الإقامة -

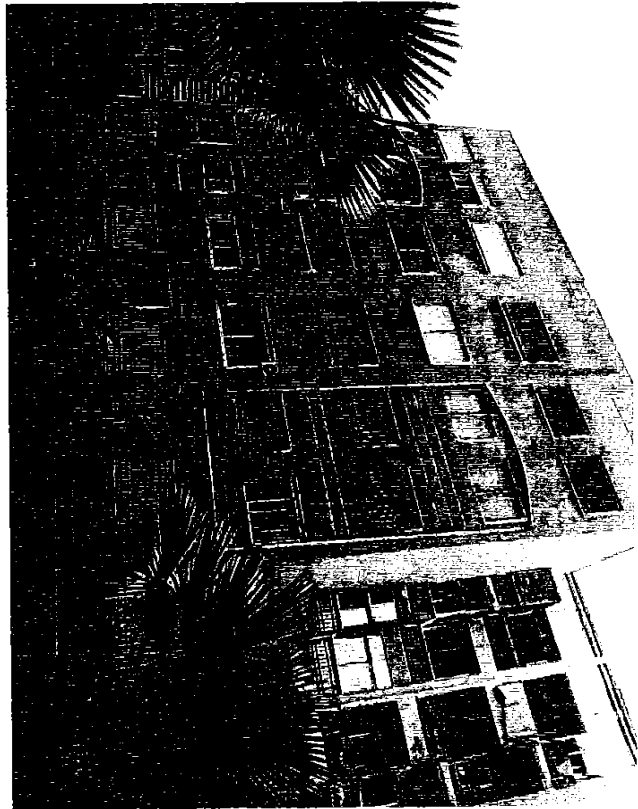
تحت جميع التحفظات

سمير الشامي
خبير قضائي محلف لدى
المحاكم المغربية

إمضاء : الخبير سمير شامي



مبنى القضاة
في مدينة القاهرة
التي كانت مقر المحكمة
الاستئنافية



مبنى القضاة
في مدينة القاهرة
التي كانت مقر المحكمة
الاستئنافية