

45080



مريم النحير
خبيرة محلقة لدى المحاكم
54 زنقة الفرات المعاريف
الهاتف 0661-436365 / 0661-04-71-16

ملف عدد : 2021/8103/22222

أمر رقم : 22222

ملف التنفيذ عدد : 2017/8516 /2238

القاضي المقرر : اعمر الحيلولي

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب

المحامي : بسمات - العراقي

المطلوب : ورثة السيد الضو عمر



تقرير خبرة قضائية





ملف عدد : 2021/8103/22222
أمر رقم : 22222
ملف التنفيذ عدد : 2017/8516/2238
القاضي المقرر : اعمرو الحيلولي
الطالب : القرض الفلاحي للمغرب
المحامي : بسمات - العراقي
المطلوب : ورثة السيد الضو عمر

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالبيضاء

سيدي الرئيس،

يسعدني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه طبقا لمقتضيات الفصل 148 من قانون المسطرة المدنية والمادة 20 من القانون رقم 95/53 المحدث للمحاكم التجارية و بناء على الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة و الرامي إلى إجراء خبرة على العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 6648 /32 ,الكائن بالدار البيضاء و الذي من خلاله اقررتم ما يلي:

➤ التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.

➤ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه.

➤ تحديد مدى أقدميته.

➤ ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكري للغير أو مغلق أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.

➤ تحديد القيمة الحقيقية للعقار.

➤ تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بالصور فوتوغرافية.

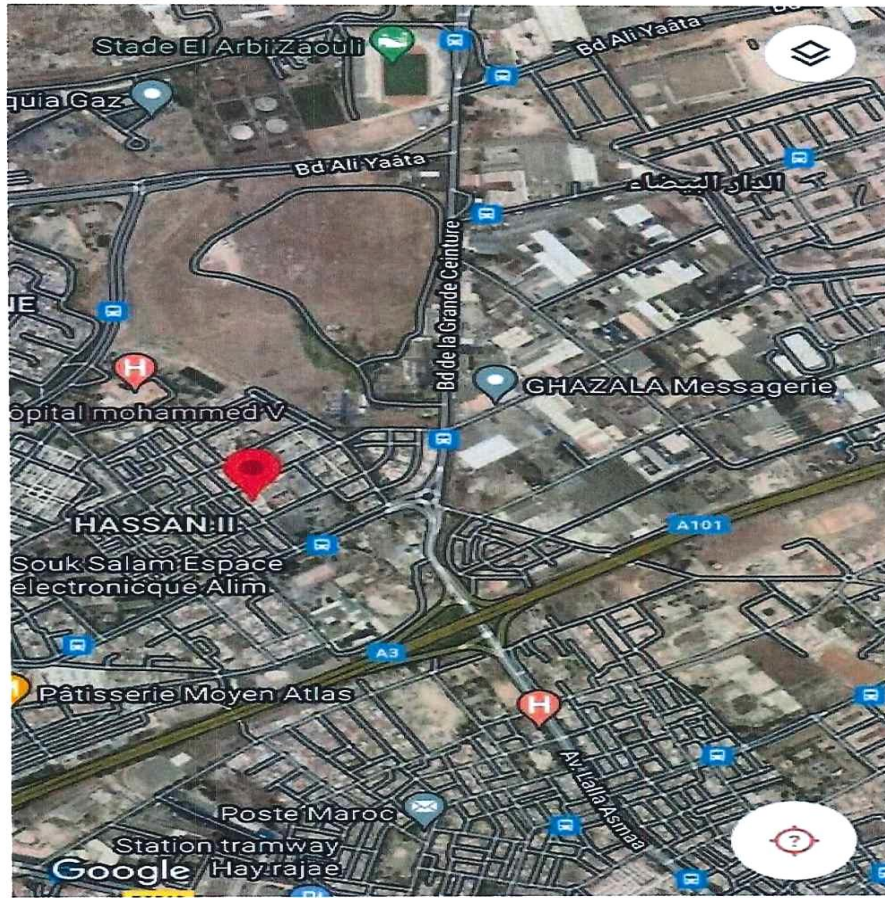
تمشيا مع تطبيق المقتضيات المنصوص عليها في ماهية الأمر القضائي المشار إلي مراجعه أعلاه وتنفيذا للبنود المنضمة للخبرة بقانون المسطرة المدنية خاصة المادة 148 و فور توصلي بطي المهمة المنوطة بي من المحكمة الموقرة , فقد انتقلت عين المكان يوم الأربعاء 2021/09/16 و تبين لنا ما يلي:



الموقع الجغرافي للملك موضوع الخبرة

العقار موضوع النزاع و المسمى " الموحدين 59 " باقامة الموحدين زنقة يعقوب المنصور نفسها زنقة 8 رقم 19, البقعة 50 الحي المحمدي عمالة عين السبع .

بالاعتماد على الرسم الخرائطي كوكل ماب , يقع الملك في منطقة مكتظة بالسكان استراتيجية, تعرف نشاطا يوميا بحكم قربها من وسط المدينة, معظم بنيتها عمودية ذات تصاميم هندسية مختلفة . كما تتوفر المنطقة على جميع وسائل النقل العمومي بما فيها الترامواي , وتعرف نشاطا اقتصاديا متنوعا .





البيانات الميدانية و التقنية المتعلقة بالعقار

المالك عبارة عن عمارة مكونة من طابق تحت أرضي , سفلي و ثلاث طوابق وسطح وتبلغ مساحتها 110 (سنتيار) وهي خاضعة لنظام الملكية المشتركة . بنيت العمارة في أواخر سنة 1994 وتبدو في حالة جيدة

عند وصولنا للملك موضوع الخبرة توصلنا مع السيد عادل الضو وهو أحد ورثة عمر الضو والذي لم يسمح لنا بالدخول من أجل المعاينة فاكثفينا بملاحظاتنا الخارجية والتي هي كالتالي:
الطابق السفلي به ثلاث محلات تجارية (كاراجات) كلها مكتراة
الطابق الأول يقطن به الوريث السيد عادل الضو
بالإضافة الى ثلاث طوابق, كل طابق به شقة وكل شقة تتكون من صالونين , ثلاث غرف وحمامين ومطبخ .

التمن الافتتاحي لبيع الملك موضوع الخبرة بالمزاد العلني ذي الرسم

إذا ما استندنا بدليل العقار التابع لمديرية الضرائب فالملك يقع منطقة ثمن الأرض هو 13000 ده للمتر و ثمن البناء 1500 ده باعتباره قديما :

$$1430000 = 110 * 13000$$

$$907500 = 5.5 - 1500 * 110$$

المجموع 2337500

, و بعد استفسار بعض السماسرة و الوكالات المختصة في مجال المعاملات العقارية كالبيع والشراء حددنا ثمن البيع الحالي في 4000000 درهم

$$3000000 = 0.75 * 4000000$$

نحدد الثمن الافتتاحي في ثلاث ملايين درهم
امضاء

الخبيرة القضائية

النحير مريم

Ennahir Maryem

خبيرة قضائية

الهندسة المدنية
Tél: 0661 04 71 16





