

53245

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2019/136
ملف عدد: 2019/8103/22519
أمر رقم: 22519
ملف التنفيذ رقم: 2019/8516/130
أمر بتاريخ: 2019/07/25

طالب التنفيذ : البنك الشعبي الجديدة - اسفي
ينوب عنه الأستاذة بسمات- العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : فكري محمد

ياسين المختار
خبير محلف لدى المحاكم
YASSINE MOKHTAR
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

10، زنفة واد زم، شارع الحسن الثاني، الدار البيضاء. الهاتف 0648-94-92-52

الدار البيضاء في: 2019/12/26

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع: 2019/136
ملف عدد: 2019/8103/22519
أمر رقم: 22519
ملف التنفيذ رقم: 2019/8516/130
أمر بتاريخ: 2019/07/25

طالب التنفيذ: البنك الشعبي الجديدة - اسفي
ينوب عنه الأستاذة بسمات- العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ: فكري محمد

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

بشرفني أن ارفع إلى جنابكم تقريري المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحکمکم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2019/07/25 والذي جاء بمنطوقه مايلي
ماهية الأمر على الخبير؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33/793 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى اقدميته وذكر حملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا 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 33/793 للملك المسمى " دار فكري " وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة ، وبالمعاينة الخارجية ومعطيات الرسم العقاري قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - **الوصف الإجمالي للعقار:** يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 33/793 للملك المسمى " دار فكري " بتجزئة بين المدن ، الزنقة 11 ، لا تحمل اي رقم ، ويتبع الترتيب للعقارات المجاورة فهي ذات الترتيب الرقمي رقم 102 ، وتتواجد بزواوية الزنقة ، (وهي القطعة رقم 523 من تجزئة بين المدن) ، عمالة الفداء درب السلطان ، الدار البيضاء .

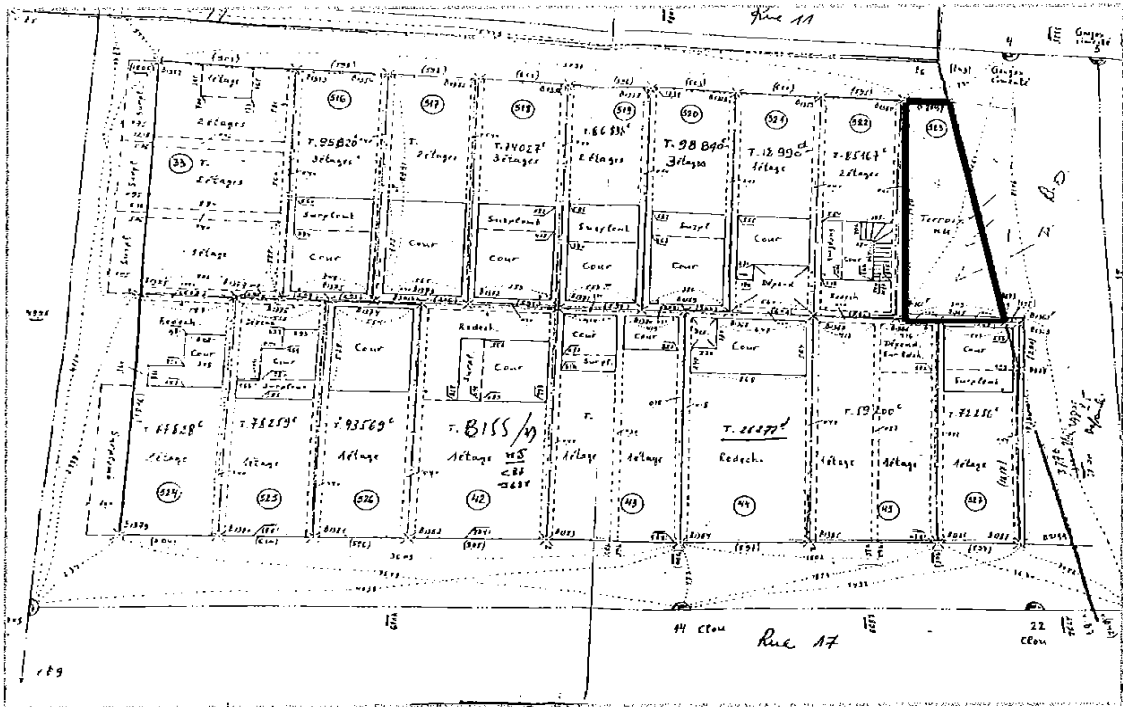
وهو عبارة عن دار سكنية ذات طابق سفلي .

تبلغ مساحة العقار الأرضية 106 متر مربع تقريبا مع كامل التحفظات بسبب العمليات الطبوغرافية اللاحقة - انظر شهادة الملكية رفقته - .

إحدى الإحداثيات للعقار

X=295 268.17 – Y=331 200.56

ونظرا لعدم توفر التصميم الطبوغرافي للعقار ، اضطررت إلى الاطلاع على باقي بقع التجزئة القريبة ، وحصلت بالتالي على مقتطف من تصميم رفع جيوديزي ، ووقفت بالتالي على تموقع العقار موضوع الخبرة كالتالي :



الموقع الجوي للعقار



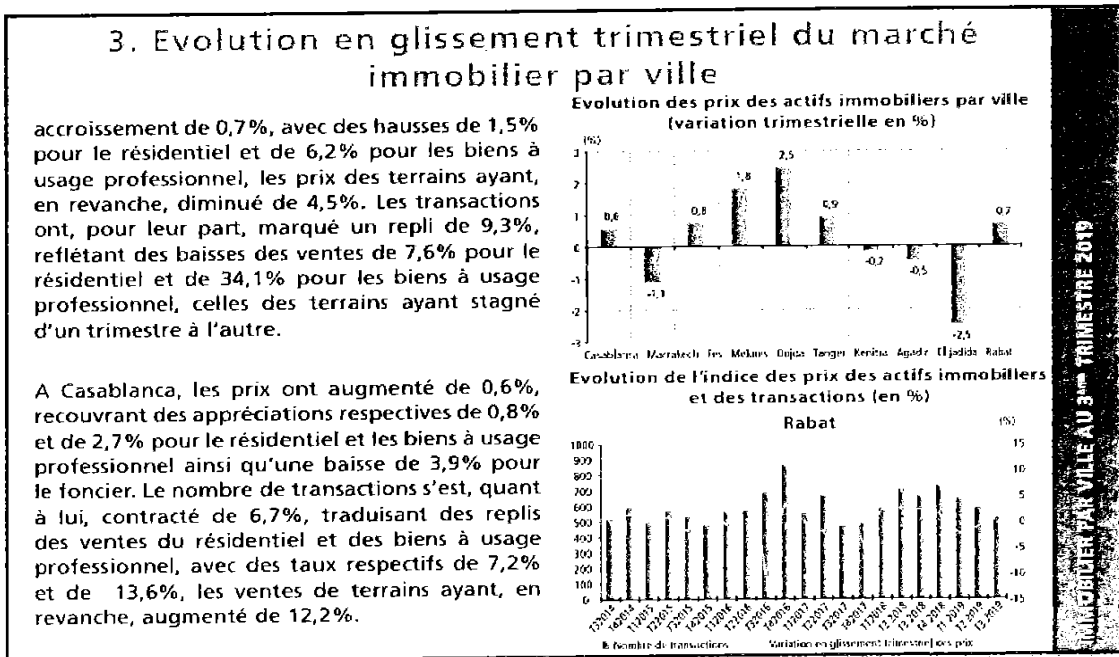
ب - تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة :

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 للائتمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار معطيات الاستقرار الذي يعرفه مستوى أثمان العقارات حاليا ، وبناءا على قاعدة المقارنة بالمثل ، وبالإستئناس بالسعر المرجعي لإدارة الضرائب كالتالي CC-AF3 :



وبالنظر الى المعطيات الميدانية للسوق العقاري .
وبالنظر الى مؤشرات الائتمان وتطورها بمدينة الدار البيضاء .
مقتطف لمؤشر اثمان العقارات IPAI



Evolution de l'IPAI dans quelques grandes villes

Ville	2017	2018	Ville	2017	2018		
Agadir	Appartement	-1,3	5,4	Marrakech	Appartement	-0,4	4,2
	Maison	2,1	-2,9		Maison	3,5	22,7
	Villa	-10,6	-25,0		Villa	-2,3	7,7
	Terrain urbain	-1,3	14,1		Terrain urbain	-1,5	-3,4
	Local commercial	-2,5	7,3		Local commercial	-3,6	21,5
	Bureau	-28,1	-62,9		Bureau	-	-
	Global	-0,5	2,7		Global	-1,1	4,9
Casablanca	Appartement	0,6	-7,0	Meknès	Appartement	3,3	5,8
	Maison	-3,2	-7,3		Maison	4,2	-6,3
	Villa	9,7	-14,6		Villa	6,3	-12,5
	Terrain urbain	-3,9	12,2		Terrain urbain	1,6	-0,7
	Local commercial	1,2	-9,4		Local commercial	-4,1	36,7
	Bureau	9,1	-40,4		Bureau	-	-
	Global	0,6	-6,7		Global	1,8	5,5

IR VILLE AU 3^{ème} TRIMESTRE 2019

بدلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار كالتالي :
 قيمة الارض : 12.000,00 درهم × 106 متر مربع = 1.270.000,00 درهم
 قيمة البناء : 2.000,00 درهم × 106 متر مربع × 0.7 للاقدمية = 148.400,00 درهم
 المجموع 1.418.400,00 درهم

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 70% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :
 1.418.400,00 درهم × 70% = 992.880,00 درهم .

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد عدد
 33/793 للملك المسمى " دار فكري " في مبلغ **992.880,00 درهم** .
 - تسعمائة واثنان وتسعون ألف وثمانمائة وثمانون درهم - .

الإمضاء

YASSINE AGHAYE
 AGENT IMMOBILIER - EXPERT
 19, Avenue de l'Étoile P. Morandi,
 ORSA - 35005 22 77 57 74

المرفقات : نسخة من شهادة الملكية .

- صورة للعقار .
- تصميم المنطقة
- تصميم رفع جيوديزي للمنطقة .