

77751

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف رقم : 2019/8103/38239

أمر رقم : 38239

بتاريخ : 2019/12/23

تنفيذ رقم : 2019/8516/2786

د/ مونيير نكبي

الطالب : البنك الشعبي المركزي

ضد : معداني حنان

لحسن سمير

Lahcen SAMIR

مهندس طبوغرافي - مساح

INGENIEUR GEOMETRE-TOPOGRAPHE

خبير قضائي محلف

Expert Judiciaire Assermenté près les Tribunaux

29, Boulevard Lalla Yacout, 2^{ème} étage
CASABLANCA

29، شارع لالا ياقوت، الطابق 2
الدار البيضاء

Tél. 05-22-22-18-98

LAHCEN SAMIR

INGENIEUR GEOMETRE-TOPOGRAPHE

**EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE PRES
LES TRIBUNAUX DU MAROC**

لحسن سمير

مهندس طوبوغرافي - مساح

**خبير قضائي محلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية**

الدار البيضاء في 03 مارس 2020

ملف رقم : 2019/8103/38239

أمر رقم : 38239

بتاريخ : 2019/12/23

ملف التنفيذ : 2019/8516/2786

ذ/ مونيير نكبي

الطالب : البنك الشعبي المركزي

ضد : معداني حنان

تقرير خبرة

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

بناء على الأمر الصادر بتاريخ 2019/12/23 عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء في القضية المشار إليها طرته القاضي بتعييني للتوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد: 73/2546 ، تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني.

الانتقال إلى عين المكان /

يوم الجمعة 24 يناير 2020 على الساعة العاشرة صباحا ، وقفت على العقار موضوع

الدعوى، ذلك قصد القيام بالمهمة المسندة إلي من طرف المحكمة، فوجدته مغلقا.

وصف العقار/

بعد معاينة العقار من الخارج، وبعد الاطلاع على شهادة الملكية من المحافظة العقارية و التصميم الطبوغرافي للرسم العقاري بالمصلحة الطبوغرافية التابعة لوكالة المحافظة العقارية، تبين لي أن العقار عبارة عن شقة بالطابق الاول، مكونة من صالون، غرفتين، مطبخ، وسط الدار، حمام وساحة غير مسقفة، بالملكية المشتركة، موضوع الرسم العقاري عدد: 73/2546 الملك المسمى " إقامة الشرف 21 " القسمة المفترزة رقم: 25 مساحتها 113 متر مربع بما في ذلك الساحة الغير مسقفة، أي البناء المسقف مساحته 80 متر مربع والساحة الغير مسقفة مساحتها 33 متر مربع، مستخرجة من الملك ذي الرسم العقاري الأصلي عدد: 18699 س ، بناؤها متوسط.

يوجد العقار بزقة البشير الإبراهيمي ، زاوية زقة ليورن ، عمارة الشرف 3 ، الطابق الأول ، الشقة 4 ، حي لاجيرون (La Gironde) ، الدار البيضاء.

تحديد قيمة العقار حسب الأبحاث بعين المكان/

بعد الأبحاث التي قمت بها لدى الأوساط العقارية والتجارية بعين المكان، وبعد الأخذ بعين الاعتبار موقع العقار والمواد المستعملة في البناء، تبين لي أن المتر المربع الواحد بما في ذلك الأرض والبناء بالملكية المشتركة يتراوح ما بين 8.000.00 درهم و 10.000.00 درهم معدله 9.000.00 درهم والساحة الغير مسقفة حوالي 4.500.00 درهم.

البناء المسقف: 9.000.00 درهم م × 80 م = 720.000.00 درهم

الساحة الغير مسقفة: 4.500.00 درهم م × 33 م = 148.500.00 درهم

المجموع = 868.500.00 درهم

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني/

أقترح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع العقار في نسبة 80 % من قيمته ، أي:

868.500.00 درهم م × 80 % = 694.800.00 درهم

(ستمائة وأربعة وتسعون ألف وثمانمائة درهم).

وبناء على التوجيه الصادر بتاريخ 2020/02/20 عن المحكمة بإرجاع المهمة باعتماد

المرجع الضريبي.

تحديد قيمة العقار حسب المرجع الضريبي/

بعد الاطلاع على جدول المرجع الضريبي لمدينة الدار البيضاء، تبين لي ان قيمة المتر المربع

للشقة بزقة ليورن تحت رمز CC-MS5 للشقة المستعملة (2^{ème} main) تساوي 10.500.00 درهم

والساحة الغير مسقفة حوالي 5.250.00 درهم.

البناء المسقف: 10.500.00 درهم م × 80 م = 840.000.00 درهم

الساحة الغير مسقفة: 5.250.00 درهم م × 33 م = 173.250.00 درهم

المجموع = 1.013.250.00 درهم

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني /

أقترح الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع العقار في نسبة 80 % من قيمته ، أي:

$$1.013.250.00 \text{ درهم} \times 80 \% = 810.600.00 \text{ درهم}$$

(ثمانمائة وعشرة الاف وستمائة درهم).

بهذا أكون قد أنهيت مهمتي تحت جميع التحفظات./.

المرفقات/

- صور فوتوغرافية لمدخل وواجهة العقار.
- صورة من التصميم الطبوغرافي للرسم العقاري وجدول المساحات.
- صورة من تصميم موقع العقار .
- صور من الجدول الضريبي.