

**أحمد سجاد**  
خبير محلف

إقامة فضاء باب غاندي زاوية شارع يعقوب المنصور وشارع غاندي الطابق الثاني الدار البيضاء  
الهاتف : 0522255017 / 0522255018 الهاتف المحمول : 0661090105  
البريد الإلكتروني : [asajid49@gmail.com](mailto:asajid49@gmail.com)

الدار البيضاء في 12 نوفمبر 2020

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

|                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| ملف الخبرة رقم         | 1307 :               |
| ملف التنفيذ            | 885/8516/2020 :      |
| ملف رقم                | 18466/8103/2020 :    |
| أمر بإجراء خبرة بتاريخ | 21 سبتمبر 2020 :     |
| القاضي المقرر          | الأستاذ مونير نكبي : |

|            |                   |
|------------|-------------------|
| الطالب     | وفا ايموبيلي :    |
| ضد المطلوب | السيد أيوب مومن : |

بناء على الأمر بتعييني خبيرا في ملف القضية المشار إلى مراجعه أعلاه الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 21 سبتمبر 2020 يشرفني أن أرفع إليكم تقريرا عن الخبرة التي أنجزتها والمحددة مهمتها في ما يلي :

- التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 54660/58
- 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
- تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

**التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 54660/58 :**

تنفيذا لأمر المحكمة انتقلت يومه إلى العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 54660/58 الكائن بمدينة آسفي، حي اجنان، شارع العرعار، إقامة صافية، الطابق الثالث.

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 :

يوجد العقار موضوع الرسم العقاري عدد 54660/58 للملك المسمى " صافية " بالعنوان أعلاه وهو عبارة عن شقة توجد بالطابق الثالث لعمارة مكونة من طابق سفلي وثلاث طوابق، مساحة الشقة 58 متر مربع حسب شهادة الملكية تشتمل على 1 صالون و2 غرفتين و1 مطبخ وحمام وبيت الغسيل وشرفة.

يوجد العقار حاليا في ملكية السيد أيوب مومن وهو مثقل ب :

- رهن رسمي من الرتبة الأولى على كافة الملك مقيد بتاريخ 26/02/2018 (سجل 101، عدد 2418) ضمانا لسلف مبلغه 280.000 درهم لفائدة التجاري بنك

تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني :

وإذا أخذنا بعين الاعتبار موقع العقار وقدمه والحالة التي يوجد عليها الآن وكذلك الأثمان المتداولة حاليا بالنسبة لعقارات مماثلة في المنطقة والتي تتراوح ما بين 3.500 درهم و4.500 درهم أو أكثر للمتر المربع حسب المساحة والموقع وقدم البناية، فإنني سأحدد ثمن المتر المربع بالنسبة للعقار موضوع الخبرة فيما قدره 4.000 درهم/م<sup>2</sup> (مع الإشارة إلى أن الثمن الضريبي المرجعي بالنسبة للشقق في تلك المنطقة SF-BD4 المعتمد في احتساب الضرائب المترتبة عن الأرباح العقارية محدد في مبلغ 3.500 درهم/م<sup>2</sup> تخصم منه نسبة تتعلق بقدوم العقار) وبناء على ذلك سأحدد ثمنه الحقيقي على الشكل التالي :

4.000 درهم × 58 متر مربع = 232.000 درهم

باعتبار ما ذكر أعلاه، فإنني سأحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لبيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 54660/58 في مبلغ 200.000 درهم

وأكون بذلك قد أنجزت مهمتي والمحكمة واسع النظر.

