

51041



متقى عبد القادر
خبير محلف لدى المحاكم

MOUTTAQUI ABDELKADER
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

2015 9619 14

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

ملف عدد : 2015/4/9619

أمر رقم : 2015/9619

ملف التنفيذ رقم : 2015/298

امر بتاريخ : 2015/04/14

طالب التنفيذ : البنك الشعبي المركزي

تنوب عنه الأستاذة بسمات وشريكتها

- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -

المطلوب ضده التنفيذ : شركة موديرن كونتراكتين

الدار البيضاء في: 2015/04/07

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

ملف عدد: 2015/4/9619

أمر رقم: 2015/9619

ملف التنفيذ رقم: 2015/298

أمر بتاريخ: 2015/04/14

طالب التنفيذ: البنك الشعبي المركزي

تنوب عنه الأستاذة بسمات وشريكتها
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -

المطلوب ضده التنفيذ: شركة موديرن كونتراكتين

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،
يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمةكم
الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2015/04/14 والذي جاء بمنطوقه
مايلي : ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 45/48857 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها
وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته 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 توصلي بالمهمة القضائية انتقلت إلى مصالح المحافظة العقارية خاصة مصلحة المسح
العقاري ، قصد الاطلاع على الرسم العقاري موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 45/48857 للملك
المسمى < 08 | 078 > وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وبعد اطلاعي على الملف
، وتحديد موقعه بالاطلاع على مربع تواجده المحدد على تصميم المنطقة انتقلت مباشرة إلى العقار
موضوع الخبرة حيث وجدت المحل مغلقا ، وبالمعاينة الخارجية ومعطيات الرسم العقاري قمت
بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار: يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد عدد
45/48857 للملك المسمى < 08 | 078 > بإقامة البدر ، العمارة 104 الطابق الثاني عين السبع
، الدار البيضاء .

وهو عبارة عن شقة بالطابق الثاني ، خاضعة لنظام الملكية المشتركة ، تبلغ مساحتها حسب
معطيات الرسم العقاري 57,00 متر مربع .

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 ، واعتبارا
للاثمان المتداولة بالسوق حاليا ، وأخذا بعين الاعتبار ارتفاع مستوى أثمان العقارات حاليا ، وذلك

بالمقارنة بالعقارات المماثلة من الناحية العملية والمردودية ، ، فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار في مبلغ 10000,00 درهم للمتر المربع المغطى الواحد

وحيث أن مساحة الشقة بالإضافة إلى البروز تبلغ 57,00 متر مربع ..

بدلك تكون القيمة الحقيقية للشقة كالتالي :

$$57,00 \times 10.000,00 = 570.000,00 \text{ درهم.}$$

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 90% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

$$570.000,00 \text{ درهم} \times 90\% = 513.000,00 \text{ درهم.}$$

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 45/48857 للملك المسمى < 08 ا 078 > في مبلغ **513.000,00 درهم.-** خمسمائة وثلاثة عشر ألف درهم -.

وبهذا اكون قد أنهيت المهمة المسندة

الى من طرف محكماتكم الموقرة

والتي يبقى لها واسع النظر في الموضوع

تحت جميع التحفظات