

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

المرجع : 2018/24
ملف عدد : 2018/8103/851
أمر رقم : 851
ملف التنفيذ رقم : 2017/2238
أمر بتاريخ : 2018/01/10

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي
ينوب عنه الأستاذان بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : الضو عمر

نجيب قرموشي
خبير محلف لدى المحاكم
NAJIB QUARMOCHI
Expert Assermenté Près Les Tribunaux

13، زنقة القائد احمد ، اقامة ويلي 11 ، الدار البيضاء. الهاتف 0661-198-606

الدار البيضاء في: 2018/01/31

إلى جناب السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

المرجع : 2018/24
ملف عدد : 2018/8103/851
أمر رقم : 851
ملف التنفيذ رقم : 2017/2238
أمر بتاريخ : 2018/01/10

طالب التنفيذ : القرض الفلاحي
ينوب عنه الأستاذان بسمات - العراقي
- المحاميتان بهيئة الدار البيضاء -
المطلوب ضده التنفيذ : الضو عمر

سيدي ، فضيلة الرئيس المحترم ،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقريرتي المتعلق بالقضية الموما إليها طرته والتي سبق لمحكمة الموقرة أن انتدبتني خبيراً فيها بمقتضى الأمر الصادر بتاريخ 2018/01/10 والذي جاء بمنطوقه مايلي :

ماهية الأمر على الخبير ؟

التوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 6648/32 وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما اذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً 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 ، قصد الاطلاع على الرسم عدد 6648/32 للملك المسمى < الموحدين 59 > وذلك للوقوف على المعطيات التقنية للعقار ، وتحديد تموقعه بالاطلاع على مربع تواجد المحدد على تصميم المنطقة ، وبعد ذلك انتقلت مباشرة إلى العقار موضوع الخبرة حيث وجدت إحدى السيدات التي لم تسمح لنا بالدخول وبالمعاينة الخارجية ومعطيات الرسم العقاري قمت بالمطلوب كالتالي :

أ - الوصف الإجمالي للعقار : يوجد العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري 6648/32 للملك المسمى < الموحدين 59 > بالزنقة 8 ، الرقم 19 - البقعة 50 - الموحدين ، الحي المحمدي وهي عبارة عن عمارة متكونة من تحت سفلي ، سفلي ، 3 طوابق علوية . تبلغ المساحة الأرضية للعقار حسب معطيات الرسم العقاري 110 متر مربع - SROT

QUARMOCHI Najib
ARCHITECTE
39, RUE DU 6 Novembre
(Ex. Rue Ledru Rollin)
Tél. 47.04.45 - CASABLANCA 20.000

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 .
بدلك فاني احدد الثمن الحقيقي للعقار كالتالي :

بدلك تكون القيمة الحقيقية للعقار كالتالي :

قيمة الأرض: 27.000,00 درهم $\times$ 110 متر مربع = 2.970.000,00 درهم.

قيمة البناء: 3.000,00 درهم $\times$ 110 متر مربع $\times$ 5 = 1.650.000,00 درهم.

المجموع 4.620.000,00 درهم .

2 - الثمن الافتتاحي :

احدد مانسبته 80% من الثمن الحقيقي كثمن افتتاحي كالتالي :

4.620.000,00 درهم $\times$ 80% = 3.696.000,00 درهم .

بدلك احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم عدد 6648/32 للملك المسمى <الموحدين 59> في مبلغ **3.696.000,00 درهم** .
- ثلاثة ملايين وستمائة وستة وتسعون ألف درهم - .

الإمضاء

المرفقات :

- صورة لواجهة العمارة .

ARMOCHI Najib
ARCHITECTE
Rue du 6 Novembre
(ex. Rue Ledru Rollin)
Tél 01 47 04 45 - CASABLANCA 20.000

