56122

MOHAMMED ACHICH

Expert Assermenté Agrée près les Tribunaux de Casablanca
Licencié en droit de l'université Mohammed V
Conseiller Foncier, commercial et fiscal
Tél : 05 37 610 650
Gsm : 06 61 895 264
E-mail : mohammedachich@gmail.com

21 MARS 2018

محمد عشيش

خبير محلف مقبول لدى محاكم الدار البيضاء
حاصل على الإجازة في الحقوق من جامعة محمد الخامس
الاستشارة و الخدمات في الشؤون العقارية والتجارية والضرائب

القاضي المقرر: الأستاذ يوسفي خالد
المدعي : البنك المغربي للتجارة والصناعة
المدعى عليه:شرحبيل عزوز

- **ملف رقم : 2018/8103/4182**
- **أمر رقم : 4182**
- **ملف التنفيذ عدد : 2018/8516/152**
- **ملف الخبرة رقم 492**

تقرير خبرة

تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

Rue Canisares , Kissariat 15 Ramadan-Ben Jdia à Casablanca
Bd. Hassan 1er Résidence AL FADILA N°2 Témara

MOHAMMED ACHICH

Expert Assermenté Agrée près les Tribunaux de Casablanca
Licencié en droit de l'université Mohammed V
Conseiller Foncier, commercial et fiscal
Tél : 05 37 610 650
Gsm : 06 61 895 264
E-mail : mohammedachich@gmail.com

محمد عشيش

خبير محلف مقبول لدى محاكم الدار البيضاء
حاصل على الإجازة في الحقوق من جامعة محمد الخامس
الاستشارة و الخدمات في الشؤون العقارية والتجارية والضرائب

تقـــريـــر خبـــرة من أجل
تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع عقار بالمزاد العلني

القاضي المقرر: الأستاذ يوسفي خالد
المدعي : البنك المغربي للتجارة والصناعة
المدعى عليه:شرحبيل عزوز

- **ملف رقم : 2018/8103/4182**
- **أمر رقم : 4182**
- **ملف التنفيد عدد : 2018/8516/152**
- **ملف الخبرة رقم 492**

سيدي الرئيس ،

بناء على القرار الصادر في الملف المبين في المرجع أعلاه الذي تم بمقتضاه تعييني خبيرا في النازلة وذلك من أجل القيام بالمهمة التالية:

1. وصف العقار ذي الرسم العقاري عدد : 08/152241 الكائن بالجديدة.
2. تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني.

يشرفني أن أقدم إلـى محكمتكم الموقرة تقريري في الموضوع ،معتمدا على التصميم التالي:

1. الإطلاع على ملف العقار في المحافظة العقارية بالجديدة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها.
2. الإطلاع على الملف التقني للعقار وتحديد موقعه لدى مصلحة المسح العقاري .
3. الإنتقال لعين المكان لمعاينة العقار موضوع الخبرة .
4. التحريات في المنطقة عن الأثمنة المتداولة لعقارات مماثلة.
5. اعتماد معايير التقويم التقنية والتجارية المتداولة في سوق العقار بالحي.

الإنتقال إلى المحافظة العقارية

بمجرد تسلمي للمهمة انتقلت إلى المحافظة العقارية بالجديدة للإطلاع على ملف العقار المذكور أعلاه حيث تبين لي مايلي:

- أن الملك المسمى " هيبة 6" ذي الرسم العقاري عدد 08/152241 متكون من:
- القسمة المفرزة عدد 6-6 أ مشتملة على شقة بالطابق الثاني مساحتها 62 م 2 .
- و 10000/1567 من الأجزاء المشتركة من العمارة ذات الرسم العقاري عدد 08/96864.

Rue Canisares , Kissariat 15 Ramadan-Ben Jdia à Casablanca
Bd. Hassan 1er Résidence AL FADILA N°2 Témara

- العقا رفي ملكية السيد عزوز شحربيل الذي اشتراه بتاريخ 2014/12/02 بمبلغ 00. 000 400 درهم .

معاينة العقار

انتقلت إلى العقار الكائن بتجزئة لباطية بمحاداة شارع مولاي رشيد وأمام شركة بفايزر بعمالة الجديدة الشقة رقم 6 بالطابق الثاني من العمارة رقم 45 .
وعاينت بأن العقار يوجد وسط مجموعة سكنية من النوع المتوسط كما يظهر ذلك من خلال مواد البناء التي تم بها بناء العمارات. كما أن مدخل العمارة جد حسن وتبدو عليه العناية.
الشقة تسكنها امرأة عجوز وابنتها وولدها. الذي عرفته بصفتي وبالمهمة المنوطة بي. وتبين لي من تصريحات الإبنة بأن أختهم في فرنسا اكترت لهم الشقة على سبيل الرهن ، كما أنها هي التي دفعت الرهن وتحملت مصاريف الكراء. وليس للإبنة أي فكرة عن مبلغ الرهن ولا قية الكراء,
عاينت بأن الحالة العامة للشقة جيدة .

تقدير قيمة العقار

المعيار التجاري : باللجوء إلى المهنيين ، فإن سوق العقار راكد والأثمنة غير مشجعةحيث لا تتجاوز 00. 000 420 درهم لشقق مماثلة في الحي.
المعيار المالي باعتماد تقويم مصلحة الضرائب:
بحسب قرار وزير الإقتصاد والمالية رقم 17-527 المؤرخ في 13 مارس 2017 الذي يحدد معامل إعادة تقويم العقارات . فإنه يحدد هذا المعامل بالنسبة لعقارات مشتراة سنة 2014 في 1.032 .
وعليه فإن القيمة المالية للشقة موضوع الخبرة هو :..... 00. 800 412 درهم

القيمة الحسابية للشقة هو متوسط مجموع المعيار التجاري والمعيار المالي .....00. 400 416 درهم
المعيار المادي الجوهري: يجب خصم 10 % لكون الشقة مكرية برهن تصبح قيمة الشقة .... 00. 760 374 درهم

تحديد الثمن الإفتتاحي لانطلاق المزاد العلني

❖ اعتبارا لخصوصيات الشقة باعتماد المعيار الموضوعي الجوهري .
فإني أقدر الثمن الإجمالي للشقة ذي الرسم العقاري عدد : 08/152241 الكائن بتجزئة لباطية بالجديدة،
بمبلغ إجمالي قدره ..... 00. 760 374 درهم
وبخصم 20 % من القيمة الصافية ..... 00. 952 74 درهم
أحدد الثمن الإفتتاحي لإنطلاق البيع بالمزاد العلني في.....00،808 299 درهم

وبذلك تكون مهمتي قد انتهت ، وللمحكمة الموقرة النظر السديد في الموضوع.
حـرر بالدار البيضاء في 20 مارس2018

الإمضاء :
محمد عـشـيـش

المرفقات :
❖ صور
❖ تصميم

Rue Canisares , Kissariat 15 Ramadan-Ben Jdia à Casablanca
Bd. Hassan 1er Résidence AL FADILA N°2 Témara