

50690

BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée

Auprès des Tribunaux

Ingénieur Géomètre Topographe

89 Rue Al Banafsaj, 1Etage

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83



بوسيط سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلقة لدى المحاكم

مهندسة مساحية طبوغرافية

89 زنفة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول

مرس السلطان، الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

تقرير خبرة

ملف رقم: 2017/8103/15580

أمر رقم : 15580

ملف التنفيذ رقم: 2014/1090

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ خالد يوسفى نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب : البنك الشعبى المركزى

النائب عنه : المحامية بسمات - العراقى

المطلوب : السيد الزاهرى يوسف

تاريخ: 2017/07/04

من : بوطيب سهام
خبيرة محلقة لدى محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/05/29 أمر رقم 15580 ملف رقم 2017/8103/15580 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 49/17559 الملك المسمى " I4-108-26 " القسمة المفرزة رقم 29 الكائن ببلدية أهل الغلام تجزئة الأزهر عمارة 51 طرونش I4 الطابق الأرضي الشقة رقم 29، سيدي البرنوصي الدار البيضاء، مع تحديد مهمني في ما يلي :

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على مايلي :

- الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.
- تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 03 يوليو 2017 على الساعة الثانية زوالا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدت العقار مغلقا و لا أحد بداخله و قد تحققت من أقوال الجيران أن مالكة السيد يوسف الزاهري يقيم حاليا بإسبانيا و أن العقار مكرى للغير و قد طالبوا بالإفراغ عن طريق المحكمة لأن مكثري العقار يستغله لإيداع السمك مما سبب تضررا لساكنة العمارة بسبب رائحة السمك.

رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقد قمت بذلك من الخارج مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية سيدي البرنوصي، ذي الصك العقاري عدد 49/17559 الملك المسمى " I4-108-26 " القسمة المفرزة رقم 29 مساحته 88 متر مربع هو حاليا في ملك السيد يوسف الزاهري و يشتمل على شقة في إطار الملكية المشتركة توجد في الطابق الأرضي مساحتها 88 متر مربع و تتكون من " صالون، غرفتين، مطبخ، مرحاض و ساحة بالواجهة الخلفية"

مع الإشارة أن العقار ليست له واجهة تطل على زنقة أو شارع كما أن البناية التي يتواجد فيها لا تتوفر على مصعد و لا تستفيد من خدمات حارس.

الملك المسمى " 14-108-26 "

الرسم العقاري عدد 49/17559



مدخل العمارة



مدخل الشقة

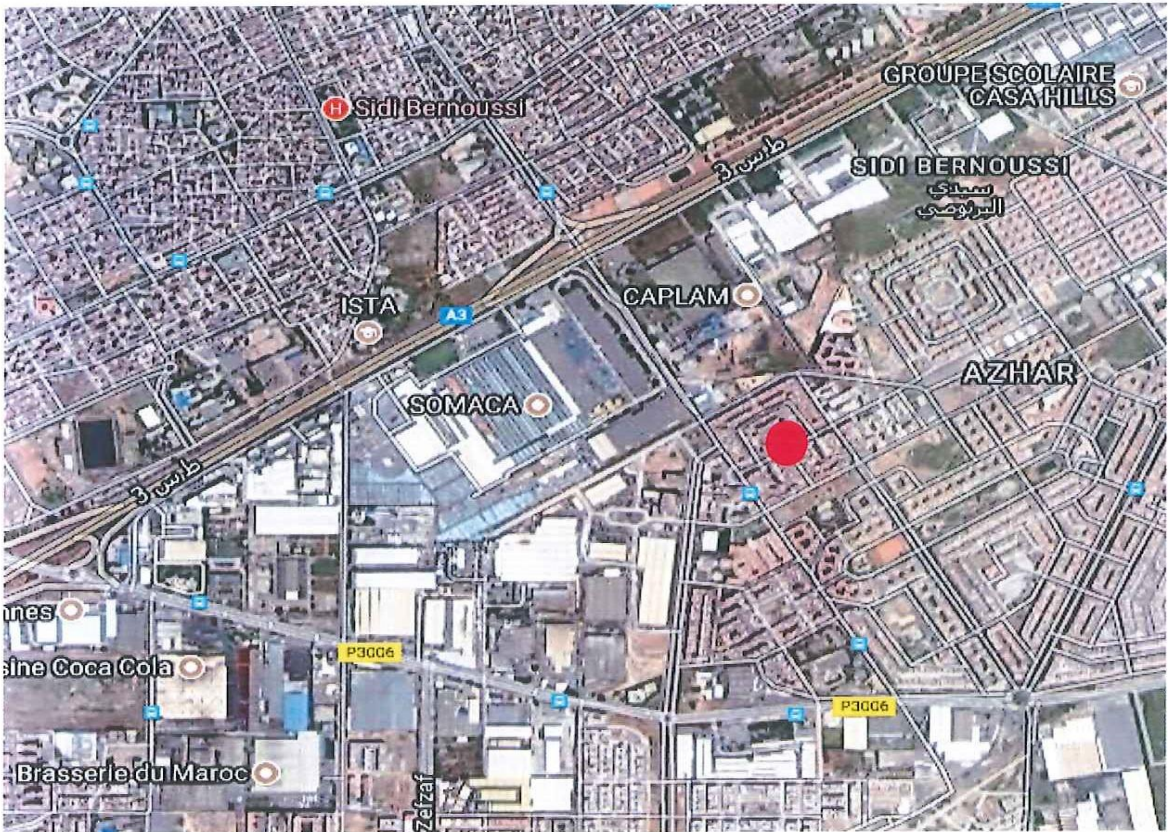
** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار بحي الأزهر سيدي البرنوصي بالمركب السكني الأزهر ذي الطراز المتوسط، بين شارع التضامن شرقا و شارع مبارك بن بوبكر حمادي غربا. كما أنه قريب من المرافق الحيوية: مدارس، مرافق صناعية مثل صوماكا إضافة إلى أنه يقع على بعد:

-617 متر تقريبا من الطريق السيار شمالا

-640 متر تقريبا من شارع أهل الغلام جنوبا

خريطة التموقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بحي الأزهر سيدي البرنوصي الدار البيضاء.
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء و نوعية طرازه المتوسط.
- وتمشيا مع الأسعار الراجعة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية، ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 88 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

* قيمة العقار :

88 متر مربع x 5.000,00 درهم = 440.000,00 درهم

*** تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :**

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدده بالمزاد العلني نحدد في نسبة 25% ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا الشأن وتفصيل ذلك.

$$\text{330.000,00 درهم} = \frac{440.000,00 \text{ درهم} \times 75}{100}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 330.000,00 درهم
"ثلاثة مائة و ثلاثون ألف درهما"

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي ولمحمتكم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

بوطيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محل العمل لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مساحية جيوجرافية
89، رنقة البنفسج إقامة البنفسج المنارة بطنول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 20 48 92 61 06 83 67 22 22 05

المرفقات :

• نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة