

BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée

Auprès des Tribunaux

Ingénieur Géomètre Topographe

89 Rue Al Banafsaj, 1Etagé

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83

Siam

بوطيب سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم

مهندسة مساحية طبوغرافية

89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول

مرس السلطان، الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

تقرير خبرة

ملف رقم: 2018/8103/3870

أمر رقم : 3870

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/155

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ الحيلولي اعمر و نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه: المحامية بسمات - العراقي

المطلوب : السيد الصابري محمد

تاريخ: 2018/03/06

من : بوطيب سهام
خبيرة محلفة 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 2018/02/12 أمر
رقم 3870 ملف رقم 2018/8103/3870 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار
ذي الرسم العقاري عدد 45/29186 الملك المسمى " شباب د 15/8 " الكائن بحي الشباب عمارة 15
الطابق الأول القسمة المفرزة رقم 11-11a الشقة رقم 8 عين السبع الدار البيضاء، مع تحديد
مهمتي 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 لاتطلاق المزاد العلني مع
تعزير ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 06 مارس 2018 على الساعة العاشرة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدت العقار مغلقا و لا أحد بداخله رغم طرقي للباب عدة مرات كما أنني وجدت بابي السطح مغلقين و رغم عدم تمكني من معاينة العقار من الداخل فقد قمت بذلك من الخارج و كذا اعتمادا على التصميم الهندسي للعقار.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية عين السبع الحي المحمدي، ذي الصك العقاري عدد 45/29186 الملك المسمى " شباب د 15/8 " مساحته 104 متر مربع، المشتمل على شقة في إطار الملكية المشتركة توجد في الطابق الأول مساحتها 91 متر مربع و تتكون من " صالون، 3 غرف، بهو، مطبخ، حمام و مرحاض " و على ساحة بسطح العمارة مساحتها 13 متر مربع و هي توجد حاليا في ملك السيدة خديجة حسني بنسبة 2/1 و السيد محمد الصابري بنسبة 2/1.

يتواجد العقار في عمارة ذي 3 طوابق من الطراز المتوسط مع الإشارة إلى عدم توفر مصعد.



مدخل العمارة



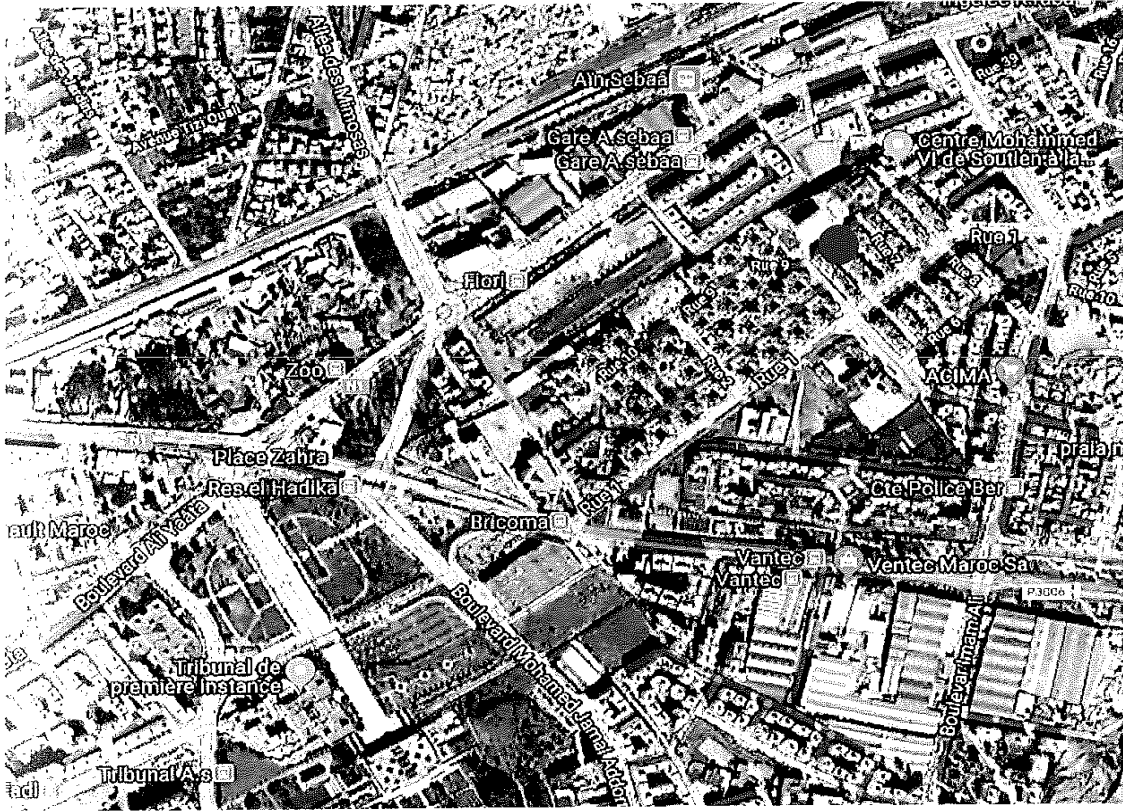
مدخل الشقة



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار بمركب سكني متوسط الطراز بعين السبع و يستفيد من موقع جغرافي جيد حيث يقع بالقرب من محطة القطار و من مرافق صناعية و تجارية حيوية كما يقع على بعد 220 متر تقريبا من طريق الرباط شمالا و على بعد 1.2 كلم من الطريق السيار جنوبا.

خريطة التوقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بحي الشباب عين السبع.
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء و نوعية طرازه المتوسط.
- وتمشيا مع الأسعار الراجحة 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 مراجعه أعلاه، والذي تبلغ مساحته 104 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

* قيمة الشقة بالطابق الأول مساحتها 91 متر مربع:

$$91 \text{ متر مربع} \times 8.000,00 \text{ درهم} = 728.000,00 \text{ درهم}$$

* قيمة الساحة بسطح العمارة مساحتها 13 متر مربع:

$$13 \text{ متر مربع} \times 2.000,00 \text{ درهم} = 26.000,00 \text{ درهم}$$

* قيمة العقار: 754.000,00 درهم

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

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدده بالمزاد العلني نحدد في نسبة 30% ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$527.800,00 \text{ درهم} = \frac{70 \times 754.000,00}{100}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 527.000,00 درهم
 "خمسة مائة و سبعة و عشرون ألف درهما"

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

إمضاء :

الخبرة بوطيب سهام

خبرية في الشؤون - إعلامية - سياسية - محكمة الإعدام
 89 نقله اليه من قبل إقامة الإعدام الطابق 10 من المبنى
 الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 / 06 61 48 92 20

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- نسخة من التصميم الهندسي للعقار