

EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



80584

الفرديوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

نسخة
1 يناير 2021

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد : 2020/8103/25173.

رقم ملف الخبرة : 2100.

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1350.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

المطلوب : السيدة إيمان بالخياطومن معها.

تقرير خبرة



17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كوماناف) الدار البيضاء، الهاتف: 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87



الدار البيضاء في: 05 يناير 2021.

ملف عدد : 2020/8103/25173 - إلى سيادة -
رقم ملف الخبرة : 2100.
ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/1350.
الطالب : البنك الشعبي المركزي.
المطلوب : السيدة إيمان بالخياط ومن معها.

سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 11 نونبر 2020 ؛

ماهية الأمر القضائي :

التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 01/104193 الكائن بالدار البيضاء،



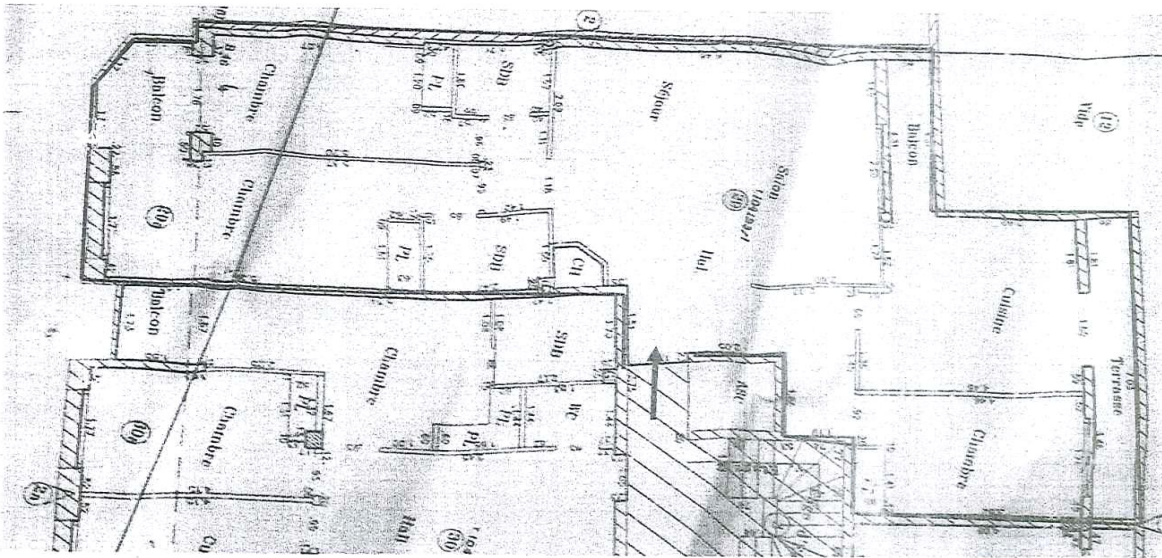
وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق

17 شارع باستور (قرب محكمة الاستئناف كورماناف) الدار البيضاء، الهاتف : 06.61.13.54.26، الفاكس : 05.22.31.97.87

25"، الخاص بالجزء المفرز رقم 29-29ء من نظام الملكية المشتركة، مساحته 136 م²، في اسم السيدين عبدالصاقي أيت عبدالله بن محمد و إيمان بالخياط بنت محمد مناصفة بينهما. وجزء 10000/423 من الأجزاء المشتركة من الملك المسمى "ID 1 Habita E 80"، موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 01/45899 المتكون من العمارة الكائنة بالدار البيضاء حي بوركون بالعنوان السالف الذكر. تتواجد الشقة في منطقة عمرانية متقدمة تتوفر على جميع المرافق الضرورية العامة والخاصة، بجوار زنقة كلميمة، عند الملتقى بشارع بوردو.

مشمات العقار :

يشتمل العقار على شقة معدة للسكن بالطابق السادس من العمارة، تتكون حسب تصميمها الطبوغرافي من بهو وصالون وسيجور وشرفتين وثلاث غرف بخزائن حائطية ومطبخ مع سطح وشرفة على فناء العمارة، وشرفة مطلة على زنقة كلميمة.



تحملات العقار وما إذا كان مكرى للغير أو مشغولا من طرف المنفذ عليه :

أثناء زيارة الشقة رفضت من تتواجد بها ذكر اسمها والإدلاء بهويتها الوطنية، كما رفضت الجواب عن السؤال حول سند تواجدها بالشقة وعلاقتها بالمالكين، وأغلقت الباب دون الإدلاء بأبيية معلومات.

مدى أقدمية بناء العقار :

بناء العقار تم منذ ما يزيد عن 10 سنوات.

(Plan certifié conforme à l'état de lieux en Septembre 2006)



أقتراح قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :
 نظرا للمنطقة التي توجد بها الشقة
 موضوع الخبرة.

وبعد البحث الذي قمت به.
 ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت
 الشقق المجاورة أو التي تقع في المناطق
 المماثلة خلال السنين والشهور الأخيرة.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحتها ومشمولاتها ومدى أقدميتها ومزاياها موقعا وبيئة والظروف
 الاقتصادية ووضع السوق العقارية.

وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقتها من طرف إدارة الضرائب في إطار
 المعاملات العقارية.

Zone	Préfecture/Province	Arrondissement/Commune	Famille des constructions	Consistance	Affectation	Superficie / Etages	Valeur en DH/m ²
CC-SB20	Préfecture des Arrondissements de Casa-Anfa	Arrondissement SIDI BELYDJT	immeubles construits	Appartement (Habitation)		14000

أقتراح تحديد قيمة المتر المربع الذي ينبغي اعتماده في تحديد قيمتها بتاريخ إنجاز الخبرة في
 مبلغ 14.500,00 درهم.

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$14.500,00 \text{ درهم} \times 136 \text{ م}^2 = 1.972.000,00 \text{ درهم.}$$

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقتراح تخفيض نسبة 10 % من القيمة :

$$1.972.000,00 \text{ درهم} \times 90 = 1.774.800,00 \text{ درهم.}$$

$$\text{أو} = 1.775.000,00 \text{ درهم.}$$

(مليون وسبعمائة وخمسة وسبعون ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي والمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء يوسف الفردوس.