

72225

BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe****89 Rue Al Banafsaj, 1Etag****Mers Sultan, Casablanca****Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83****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: 2020/8103/5297**أمر رقم : 5297****ملف التنفيذ رقم : 2018/5816/307****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ الحيلولي اعمر نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: البنك الشعبي المركزي****النائب عنه: المحاميتان بسمات-العراقي**

الدار البيضاء في 2020/03/12

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 2020/02/17 أمر رقم 5297 ملف رقم 2020/8103/5297 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/104547 الملك المسمى " أنفا 10 " الكائن بتجزئة أنفا 3 البقعة رقم 10 قرب سيدي موسى الجديدة، مع تحديد مهمتي في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

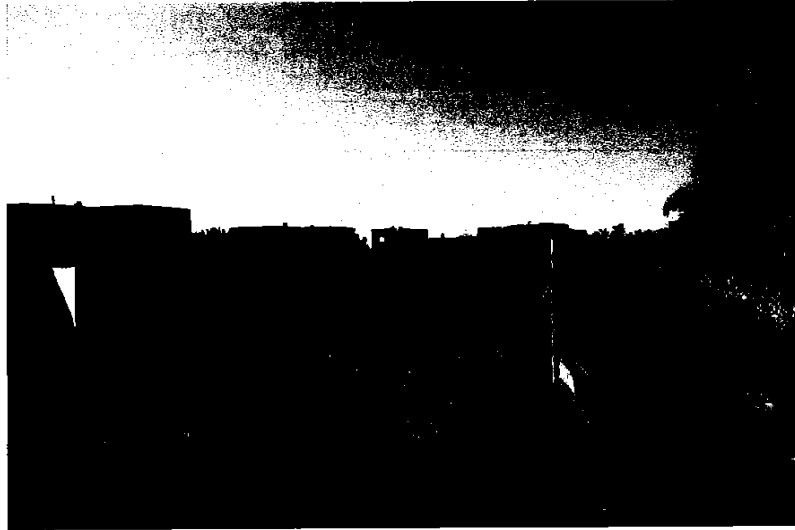
- ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:
- الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.
 - تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنسيق ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
 - تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد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

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 11 مارس 2020 على الساعة الثالثة و النصف زوالا انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدت العقار عبارة عن بقعة عارية، و حسب تصريح السيد إبراهيم أكرتال بصفته حارس أحد الفيلات المجاورة للعقار موضوع الخبرة فإن البقعة غير مستغلة منذ مدة طويلة. و بعين المكان قمت بمعاينة العقار و التحقق من موقعه و حدوده اعتمادا على الإحداثيات الجغرافية للرسم العقاري مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

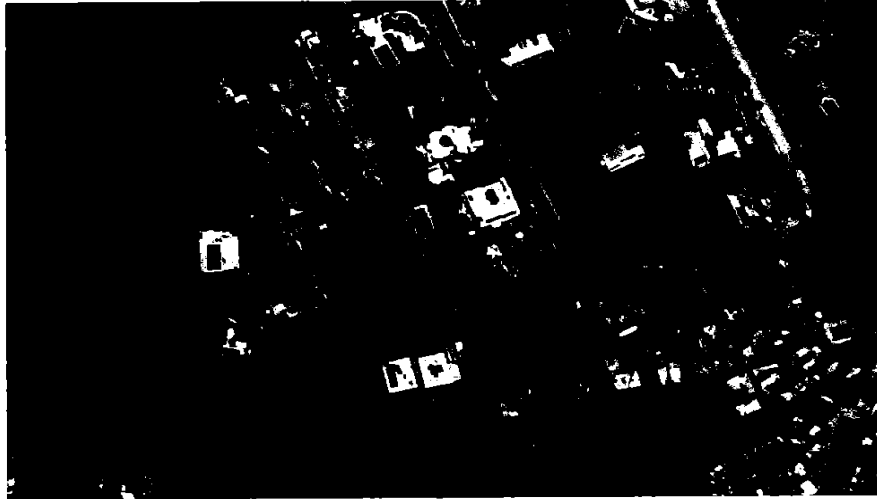
العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية الجديدة، ذي الصك العقاري عدد 08/104547 الملك المسمى " أنفا 10 " مساحته 20 آر و 03 سنتيار، يوجد حاليا في ملك السيد السيد ينوس المصطفى و هو عبارة عن بقعة عارية مخصصة لبناء فيلا ذات طابق أرضي و طابق علوي.



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار في تجزئة سكنية من الطراز الجديد حديثة التشييد، مخصصة لفيلات من طراز R+1 بالقرب من تجزئة نور كاليفورنيا، كما يقع العقار جنوب الطريق الوطنية رقم 1 بحوالي 800 متر و شرق شارع خليل جبران بحوالي 1 كلم.

خريطة التموقع



** رأي الخبيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بتجزئة أنفا الجديدة.
- ونظرا لكونه عبارة عن أرض عارية مخصصة لتشييد فيلا من طراز R+1.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشتملاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخبيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 2003 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالآتي :

* قيمة العقار :

$$2003 \text{ متر مربع} \times 3.000,00 \text{ درهم} = 6.009.000,00 \text{ درهم}$$

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

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

$$6.009.000,00 \text{ درهم} \times \frac{70}{100} = 4.206.300,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 4.206.000,00 درهم

" اربعة ملايين و مائتان و ستة ألف درهما "

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

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

[illegible]

المرفقات :

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