

53245



المهندس بزرطبيب

مهندس مقبول من طرف الدولة
خبير محلف في الشؤون العقارية لدى المحاكم
8، شارع الزرقطوني الطابق الأول
0522/26/17/15 * 0522/26/42/90 : ☎

0522/27/28/96 : 📠

Email : cabboutayeb@hotmail.com

تقرير خبرة

تاريخ : 2016/09/05

مرجع الخبر : 34

ملف رقم : 2016/4/22416

ملف التنفيذ رقم : 2016/665

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ عمرو الحيلولي نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب : البنك الشعبي - أسفي

النائبة عنه : الأستاذة بسمات الفاسي وأسماء العراقي المحاميتين بهيئة الدار البيضاء

المطلوبة : السيدة خديجة سري

من : المياود بوطيب
خبير محلف 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 2016/09/05
أمر رقم 2016/22416 منف رقم 2016/4/22416 والذي تم بموجبه تعييني خبيرا لإجراء خبرة
على العقار ذي الرسم العقاري عدد 08/115030 الملك المسمى " الأندلس 20 " الكائن بالرقم 21
تجزئة الأندلس الجديدة مع تحديد مهمتي فيما يلي :

MAHMOUD BOUTAYEB
INGENIEUR GEOMETRE TOPOGRAPHIQUE
Inscrit au Tableau d'Ordre N° 18
Expert Assermenté Prés de la Cour d'Appel
Bd. Zerktouni - Casablanca
Tél: 022.26.1735 - 022.26.4222

** مهمة الخبير **

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 المزداد العنفي مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى عين المكان **

بتاريخ 05 أكتوبر 2016 على الساعة العاشرة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار
موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه وجدته مغلقا، وبعين المكان وجدت في استقبالني سيدة تقطن
بالجوار عرفتني بصفتي وموضوع مهمتي، صرحت لي بأن المنفذ عليها السيدة سري خديجة لا
تتواجد بالعقار موضوع البيع منذ مدة فقامت حينذاك بمعاينته من الخارج وكذا اعتمادا على دراسة
التصميم الهندسي للعقار.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية الجديدة، ذي الصك العقاري عدد 08/115030 الملك المسمى " الأندلس 20"، مساحته 289 متر مربع، و هو في ملك السيدة خديجة سري، الواقع بالرقم 21 تجزئة الأندلس الجديدة وهو عبارة حسب معاينتي من الخارج واعتمادا على دراسة التصميم الهندسي للعقار عن فيلا تتواجد بمنطقة مخصصة للفيلات تتكون من ثلاث مستويات " دهليز + طابق أرضي + طابق أولي وحديقة".

** رأي الخبير **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار بالرقم 21 تجزئة الأندلس الجديدة.
- وتمشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخبير **

بعد التحريات وكذا الدراسات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع والذي تبلغ مساحته 289 متر مربع نحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

* قيمة العقار :

— قيمة الأرض

289 متر مربع x 5.000,00 درهم = 1.445.000,00 درهم

— قيمة البناء

= 752.100,00 درهم

= 2.197.100,00 درهم

— المجموع

" مليونين ومائة وسبعة وتسعون ألف ومائة درهما "

Miloud BOUTAYE,
INGENIEUR GEOMETRE TOPOGRAPHE,
inscrit au Tableau d'Ordre N° 18
Ex Off. Assesment Près de la Cour d'Appel
3. Bd. Zerktouni - Casablanca
Tel: 022.26.77.15 - 022.26.42.90
Fax: 022.27.42.56

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدده بالمزاد العلني نحدد في نسبة 20 % ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا الشأن وتفصيل ذلك.

$$\text{2.197.100,00 درهم} \times \frac{80}{100} = \text{1.757.680,00 درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ **1.757.680,00 درهم**
" مليون وسبعمائة وسبعة وخمسون ألف وستمائة وثمانون درهماً "

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

إمضاء :

الخبير الميلود بوطيب

Miloud BOUTAYEB
INGÉNIEUR GÉOMÈTRE TOPOGRAPHE
inscrit au Tableau d'Ordre N° 14
5, rue Assermenté Près de la Cour d'Appel
B. Bd. Zerktouni - Casablanca
Tél. 022 26.17.15 - 022.28.42.90
Fax : 022.27.42.66

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- نسخة من أمر باستبدال خبير
- نسخة من التصميم الهندسي للعقار
- صور للعقار موضوع الخبرة