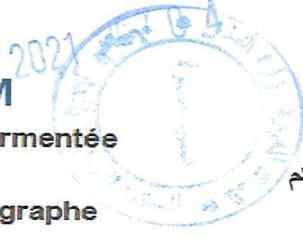


BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe****89 Rue Al Banafsaj, 1Etag****Mers Sultan, Casablanca****Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83**

19388

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: 2020/8103/28798**أمر رقم : 28798****ملف التنفيذ رقم : 2010/956****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ نكبي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: البنك الشعبي المركزي****النائب عنه: المحاميتان بسمات-العراقي****المطلوب: السيد لخلو عبد العالي**

الدار البيضاء في 2020/01/04

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 2020/12/08 أمر رقم 28798 ملف رقم 2020/8103/28798 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 34/11817 الملك المسمى " روم 30 " الكائن بإقامة أمينة الرقم 72 زاوية زنقة روم و شارع مولاي إدريس الأول الطابق الخامس الشقة رقم 24 الفداء مرس السلطان الدار البيضاء، 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 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 31 دجنبر 2020 على الساعة الثانية عشرة منتصف النهار انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي السيد عبد الكريم لحلو أخ السيد عبد العالي لحلو بطاقة تعريفه الوطنية رقم BJ104726 بتصريحه، و الذي بعد تعريفه بصفتي و موضوع مهمني صرح لي أن السيد عبد العالي لحلو يقيم في فرنسا و أن العقار مستقل حاليا للسكن من طرف ابنة أختهما.

كما سمح لي بالولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل مع أخذ صور فوتوغرافية تجدونها في المرفقات.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية الفداء مرس السلطان، ذي الرسم العقاري عدد 34/11817 الملك المسمى " روم 30 " القسمة المفزة رقم 36 مساحته 120 متر مربع، يوجد في ملك السيد عبد العالي لحلو، و هو عبارة عن شقة من الطراز المتوسط في إطار الملكية المشتركة توجد في الطابق الخامس، تطل واجهتها على شارع مولاي ادريس و تتكون من " صالون، بهو، شرفة، 2 غرف، حمام و مرحاض " مع الإشارة الى أن التصميم الهندسي يشير الى وجود 3 غرف.



مدخل العمارة



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار في إقامة سكنية من الطراز المتوسط ذات خمس طوابق علوية مشيدة منذ التسعينيات عند زاوية شارع مولاي إدريس الأول و زنقة روم، و كذلك على بعد 113 متر تقريبا شرق شارع 2 مارس.

خريطة التوقع



** رأي الخبيرة **

- . بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
 - . ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار بشارع مولاي إدريس الأول.
 - . ونظرا لكونه يتواجد في إقامة سكنية من الطراز المتوسط بالطابق الخامس.
 - . 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 120 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالآتي :

* قيمة العقار:

$$120 \text{ متر مربع} \times 14.000,00 \text{ درهم} = 1.680.000,00 \text{ درهم}$$

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

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

$$1.680.000,00 \text{ درهم} \times \frac{80}{100} = 1.344.000,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 1.344.000,00 درهم
" مليون و ثلاثة مائة و اربعة و اربعون ألف درهم "

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي و لمحمتكم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

بوطيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محللة لدى محكمة الإستئناف
مهندسة مساحية صوبوغرافية
89. زقة البنفسج إقامة البنفسج الطابق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 06 61 48 92 20 / 06 61 48 92 20

المرفقات :

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