

48046

BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée

Auprès des Tribunaux

Ingénieur Géomètre Topographe

89 Rue Al Banafsaj, 1Etage

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83

بوطيب سهام

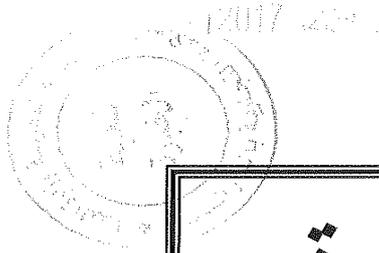
خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم

مهندسة مساحية طوبوغرافية

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: 2017/8103/20071

أمر رقم : 20071

ملف التنفيذ رقم: 2013/278

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ الحيلولي اعمر ونائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه: المحامية بسمات - العراقي

المطلوب : عمر العلوي الإسماعيلي - سعيد العلوي الإسماعيلي

تاريخ: 2017/09/29

الدار البيضاء في 2017/09/29

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 2017/07/17 أمر رقم 20071 منف رقم 2017/8103/20071 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 32/18048 الملك المسمى " مبمكي 2 " القسمة المفرزة رقم 6-6a الكائن بزنقة الرقيب لبيتان محمد إقامة الحياة رقم 13 حي المحطة، 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 المزداد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 29 سبتمبر 2017 على الساعة العاشرة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي موظفا في شركة Jumia المتخصصة في بيع منتجات عبر الإنترنت.

بعد تعريفه بصفتي و موضوع مهمني صرح لي أن نشاطهم المهني في المحل حديث العهد منذ 3 أشهر كما أنني تواصلت هاتفيا مع السيد سعيد ريار مسير شركة Futurama التي تخصص المحل لصالح شركة Jumia و الذي صرح لي أن شركته تكتري المحل من المالكين الأصليين وفق عقد كراء لم يدل به كما أنه لم يصرح لي بالسومة الكرائية الشهرية للمحل.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية عين السبع، ذي الصك العقاري عدد 32/18048 الملك المسمى " مبمكي 2 " القسمة المفرزة رقم 6-6a مساحته 259 متر مربع، يوجد في ملك السيدان سعيد العلوي الإسماعلي و عمر العلوي الإسماعلي و المشتمل على محل تجاري بالطابق الأرضي مستغل على شكل مستودع و مساحته حسب التصميم الهندسي للرسم العقاري هي 128 متر مربع و سدة مساحتها حسب التصميم الهندسي للرسم العقاري هي 131 متر مربع.

يتواجد المحل التجاري في بناية من 5 طوابق متوسطة الطراز كما تشتمل على حمام تركي "حمام ساراجيلو" و محل تجاري مغلق يحمل لافتة إخبارية « LA CAVALINA ».

" مبكي 2 "

الرسم العقاري عدد 32/18048



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بحي المحطة الدار البيضاء.
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء، حالة صيانتها و نوعية طرازه المتوسط.
- ونظرا لكون المحل التجاري مكرى لشركة.
- وتمشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية، و أخذاً بعين الاعتبار تعذر بيعه رغم تقديم عروض في المحكمة، 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 259 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة في قيمة

710.000,00 درهم

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

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

$$497.000,00 \text{ درهم} = \frac{710.000,00 \text{ درهم} \times 70}{100}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ **497.000,00 درهم**
"أربعة مائة و سبعة و تسعون ألف درهما"

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

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام


الخبيرة بوطيب سهام
مقر العمل: شارع الملك فيصل، حي الميراث، الرياض 11564
الهاتف: 011 4771 1111

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبيرة
- نسخة من التصميمين الهندسيين للرسم العقاري