

EL FERDAOUS YOUSSEF
EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE
AGREE PRES LES TRIBUNAUX



الفردوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

المحكمة : التجارية بالدار البيضاء.

ملف عدد: 2020/8103/9963.

رقم ملف الخبرة: 947.

ملف التنفيذ عدد : 2020/8516/662.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

المطلوب : السيد خويا احمد زهير.

نسخة

تقرير خبرة



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

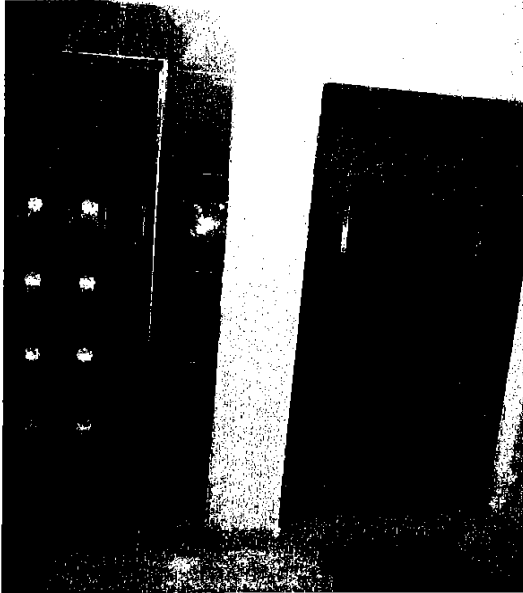


الدار البيضاء في : 05 غشت 2020.

ملف عدد: 2020/8103/9963. - إلى سيادة -
رقم ملف الخبرة: 947.
ملف التنفيذ عدد: 2020/8516/662.
الطالب: البنك الشعبي المركزي.
المطلوب: السيد خويا احمد زهير.

سيادة الرئيس؛
يشرفني أن أرفع إليكم تقريرتي المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعتها أعلاه بناء على أمركم الصادر بتاريخ 25 يونيو 2020 ؛

ماهية الأمر القضائي :



التوجه إلى العقار موضوع التنفيذ ذي الرسم
العقاري عدد 26/37485 الكائن بالمحمدية،
وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه
ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما
إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من
طرف المنفذ عليه وعلى ضوء ذلك تحديد الثمن
الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن
الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك
بصورة فوتوغرافية.

* * *

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

الخبيرة:

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة.

وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

وبعد الاطلاع على ملف العقار واستحضار نظير تصميمه الطبوغرافي.

انتقلت لزيارته يوم الأربعاء 05 غشت 2020 وبعد الوقوف عليه على الساعة الثانية عشرة

زوالا، وجدت الشقة مغلقة، وصرح

الجيران أن الغير يتردد عليها بين الحين

والآخر ولا يعرفون ما إن كان الأمر

يتعلق بمالكها أو غيره.

حيث لم أتمكن من الدخول لمعاينة مرافق

العقار لكونه مغلق أثناء زيارته، اكتفيت

بالمعاينة من الخارج وبيانات الملف

العقاري وشرعت في تنفيذ مهمتي وتبين

ما يلي :

وصف العقار موضوع الخبرة من خلال

المعاينة من الخارج وبيانات الملف

العقاري :

يشتمل العقار الملك المسمى " بيتي 1-

22"، موضوع الرسم العقاري عدد 26/37485، الخاص بالجزء المفرز رقم 30-30 أ من

نظام الملكية المشتركة، مساحته 57 م²، المشتمل على شقة معدة للسكن بالطابق الأول من

العمارة رقم 03، تجزئة بيتي، المجموعة السكنية رقم 01 (GH.1)، جماعة بني يخلف، عمالة

المحمدية، في اسم السيد زهير خويا احمد بصفة منفردة.

وجزاء 1450/391 من أرض العمارة، و 10000/629 من الأجزاء المشتركة في العمارة من

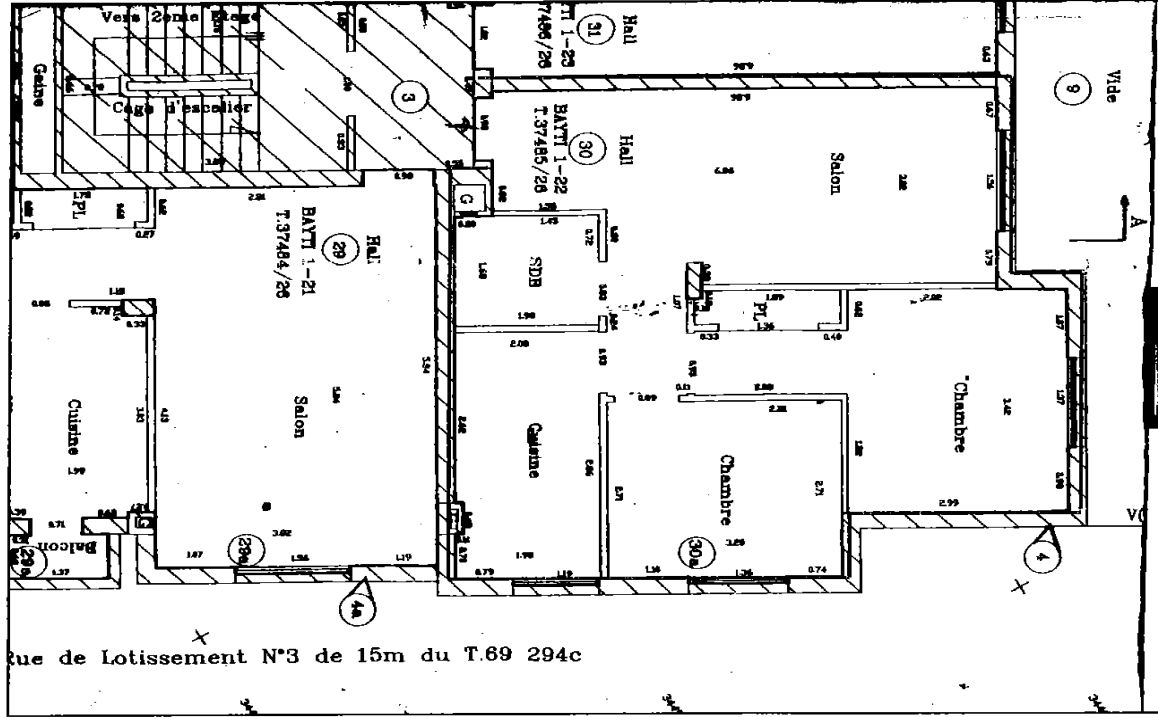
الملك المسمى "بيتتي جي-أش 1" موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 26/37391

المتكون من الإقامة الكائنة بجماعة بني يخلف، عمالة المحمدية بالعنوان السالف الذكر.



مشماتات العقار :

يشتمل العقار على شقة معدة للسكن بالطابق الأول من العمارة، تتكون حسب تصميمها الطبوغرافي من بهو وصالون وغرفتين ومطبخ وحمام مع مرحاض مشتركين وممر به خزانة حائطية (بلاكار).



مدى أقدمية بناء العقار :

تنتمي الشقة لعمارة تتكون من طابق سفلي وثلاثة طوابق علوية وسطح، بمعدل أربع شقق اقتصادية في كل طابق، بنائها يعود لنحو 10 سنوات ؛

(Plan certifié conforme à l'état de lieux en **Septembre 2010**)

موقع العقار :

يقع العقار بجماعة بني يخلف، يسار مدخل هذه الجماعة بالنسبة للقادم من مدينة المحمدية عبر شارع سبتة (طريق اللويزية) أو للقادم من محطة الأداء اللويزية عبر الطريق السيار، يوجد العقار في منطقة مخصصة للسكن الإقتصادي، بجوار أحياء عشوائية، مقابل مدرسة للا عائشة، غير بعيد من مقبرة اللويزية غربا وسوق الأحد شرقا.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

نظرا للمنطقة التي ينتمي إليها العقار موضوع الخبرة.



وبعد البحث الذي قمت به.

ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة أو التي تقع في المناطق المماثلة خلال السنين والشهور الأخيرة.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار ومشتملاته ومدى أقدمية بناءه ومزاياه موقعا وبيئة

والظروف الاقتصادية ووضعية السوق العقارية.

أقترح تحديد قيمة المتر المربع الذي ينبغي اعتماده في تحديد قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة في مبلغ 6.000,00 درهم.

مجموع قيمة الشقة بتاريخ إنجاز الخبرة :

$$6.000,00 \text{ درهم} \times 57 \text{ م}^2 = 342.000,00 \text{ درهم.}$$

اقتراح قيمة انطلاق البيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني أقترح تخفيض نسبة 15 % من القيمة :

$$342.000,00 \text{ درهم} \times 0,85 = 290.700,00 \text{ درهم.}$$

$$\text{أو} = 290.000,00 \text{ درهم.}$$

(مائتان وتسعون ألف درهم).

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

إمضاء الخبير

يوسف الفردوس.