

EL FERDAOUS YOUSSEF

EXPERT JUDICIAIRE ASSERMENTE

AGREE PRES LES TRIBUNAUX



الفردوس يوسف
خبير قضائي محلف
مقبول لدى المحاكم

المحكمة : الابتدائية التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم : 2019/8103/17177.

رقم ملف الخبرة : 1613.

ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/393.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

المطلوب : شركة سكاى وان.

نسخة

23 AOUT 2019

تقرير خبرة





الدار البيضاء في: 07 غشت 2019.

- إلى سيادة -

رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء.

ملف رقم : 2019/8103/17177.

رقم ملف الخبرة : 1613.

ملف التنفيذ عدد : 2019/8516/393.

الطالب : البنك الشعبي المركزي.

المطلوب : شركة سكاى وان.

سيادة الرئيس؛

يشرفني أن أرفع إليكم تقريرى المتعلق بالقضية المشار إلى مراجعها أعلاه بناء على أمركم

الصادر بتاريخ 18 يونيو 2019؛

ماهية الأمر القضائي:

التوجه إلى العقار محل التنفيذ ذي الرسم العقاري عدد 64/6183 الكائن بالدار البيضاء،



وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته، وذكر

تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان

مكري 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 بصور فوتوغرافية.

الخبرة :

بناء على المهمة المسندة إلي من طرف المحكمة.

وبعد الإطلاع على وثائق الملف ومستنداته.

وبعد الاطلاع على ملف العقار واستحضار نسخة من تصميمه الطبوغرافي.
وبعد زيارته بعنوانه المتواجد برقم 167 شارع يعقوب المنصور، زاوية زنقة بولعمان، حي
بوسيجور، عمالة مقاطعات الحي الحسني، مقاطعة الحي الحسني-الدار البيضاء،

تبين ما يلي :

وصف العقار موضوع الخبرة :

يشتمل العقار على متجر بالطابق الأرضي وسدة ما بين الطابقين (الأنتروصول) في إطار



التشريع المتعلق بنظام
الملكية المشتركة رقم
00-18، مستخرجين من
الطابق السفلي من العمارة
المتواجدة بالعنوان الكائن
بشارع يعقوب المنصور،
زاوية زنقة بولعمان وزاوية
زنقة الياسمين (بجوار مدار

غاندي)، حي بوسيجور، عمالة مقاطعات الحي الحسني-الدار البيضاء، موضوع الملك
المسمى "ديار ولماس 2"، ذي الرسم العقاري عدد 64/6183، الخاص بالجزء المبرز
رقم 6-6A من نظام الملكية المشتركة، مساحته وفق شهادة الملكية المشتركة 110 م².



وجزاء 10000/411 من
الأجزاء المشتركة من الملك
المسمى "أنتومموري"،
موضوع الرسم العقاري الأصلي
عدد 14323/س المتكون من
العمارة الكائنة بالدار البيضاء
بوسيجور بالعنوان السالف
الذكر.

يوجد العقار في اسم شركة "سكاي وان"-ش.م.م بصفة منفردة.

يستفاد من التصاميم الطبوغرافية للتقسيم المشهود بمطابقتها لعين الأمكنة بتاريخ 29 أبريل 2009 وجداول المساحات الملحقة بها، لكل من الطابق الأرضي والطابق بين الطابقين (الطابق المسروق) من العمارة المشتركة أن :

لـ الجزء المفرز رقم 6 ؛ من نظام الملكية المشتركة، مساحته 76 م²، يشتمل على متجر-Magasin مع مرحاض بالطابق الأرضي.

لـ الجزء المفرز 6A ؛ من نظام الملكية المشتركة، مساحته 34 م² ، يشتمل على سدة بالطابق بين الطابقين (الأنتروصول).

يستغل العقار على وجه الكراء من طرف شركة "كروب 5 أنفو" بمشاهدة قدرها 15.000,00 درهم حسب عقد الكراء المؤرخ في 2018/01/01 المدلى بصورة منه من طرف المستخدمة المتواجدة به أثناء زيارته.

ينتمي العقار لعمارة تتكون من طابق تحت الأرضي الثاني وطابق تحت الأرضي الأول وطابق أرضي وخمسة طوابق علوية وسطح، بنائها حديث ويمتاز بالصيانة اللازمة.

اقتراح قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة :

نظرا للمنطقة التي يوجد بها العقار موضوع الخبرة.

وبعد البحث الذي قمت به.

ومن خلال الأثمان التي يتم بها تفويت العقارات المجاورة والمماثلة خلال الشهور والسنين

الأخيرة.

ومع الأخذ بعين الاعتبار مساحة العقار والغرض المعد له ومزاياه موقعا وبيئة والظروف

الاقتصادية ووضع السوق العقارية.

وبعد الإطلاع على السعر المرجعي المحدد لمنطقته من طرف إدارة الضرائب في إطار

المعاملات العقارية.

Zone	Préfecture/Province	Arrondissement/Commune	Famille des consistances	Consistance	Affectation	Superficie /étages	Valeur en DH/m ²
CS-HH4	Préfecture d'Arrondissement de Hay Hassani	Arrondissement HAY HASSANI	Immeubles construits	Construction à usage commercial		*****	20000

أقترح تحديد قيمته بتاريخ إنجاز الخبرة حسب التفصيل التالي :

قيمة المتجر بالطابق الأرضي :

$$= 2.052.000,00 \text{ درهم.}$$

$$(27.000,00 \text{ درهم} \times 76 \text{ م}^2)$$

قيمة السدة بين الطابقين :

$$= 688.500,00 \text{ درهم.}$$

$$(27.000,00 \text{ درهم} \times 75\% \times 34 \text{ م}^2)$$

مجموع قيمة العقار بتاريخ إنجاز الخبرة = 2.740.500,00 درهم.

تحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني :

لأجل انطلاق البيع بالمزاد العلني، أقترح تخفيض نسبة 10 % من القيمة كما يلي :

$$= 2.466.450,00 \text{ درهم.}$$

$$\text{أو} = 2.460.000,00 \text{ درهم.}$$

$$\frac{2.740.500,00 \text{ درهم} \times 90}{100}$$

100

(مليونان وأربعمائة وستون ألف درهم.)

بهذا أنهي مهمتي وللمحكمة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات

إمضاء الخبير.

المرفقات :

- صورة عقد الكراء مدلى بها.

حذر بالنواصر في: 2019/01/17 على الساعة 13 و 21 دقيقة و 36 ثانية

عن المطاف و بأمر منه



سجل المداخل:

رقم : 597

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/01/08

طالب الشهادة : د. زينب العراقي

الصفحة (2/2)

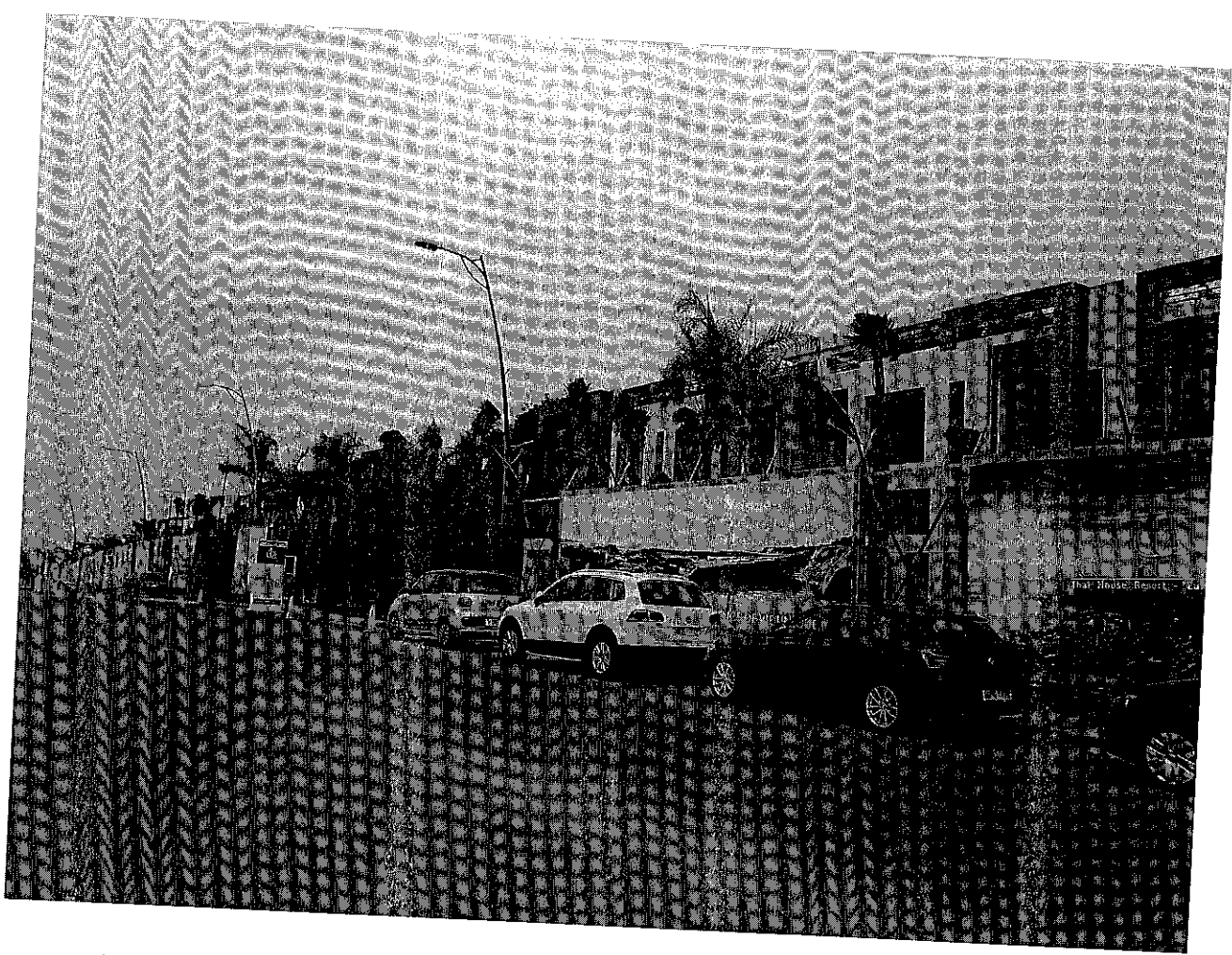
رسم عقارى عدد : 63/23901

Service de la Conservation Foncière de CONSERVATION FONCIERE CASA NOUACER

مصلحة المحافظة العقارية لمحافظة البيضاء النواصر

تجزئة الأندلس بوسكورة عمالة النواصر الهاتف : 060102762 . الفاكس : 065104825

Lotissement Al Andalous Bouskoura Province Nouacer Tel : 060102762 . Fax : 065104825



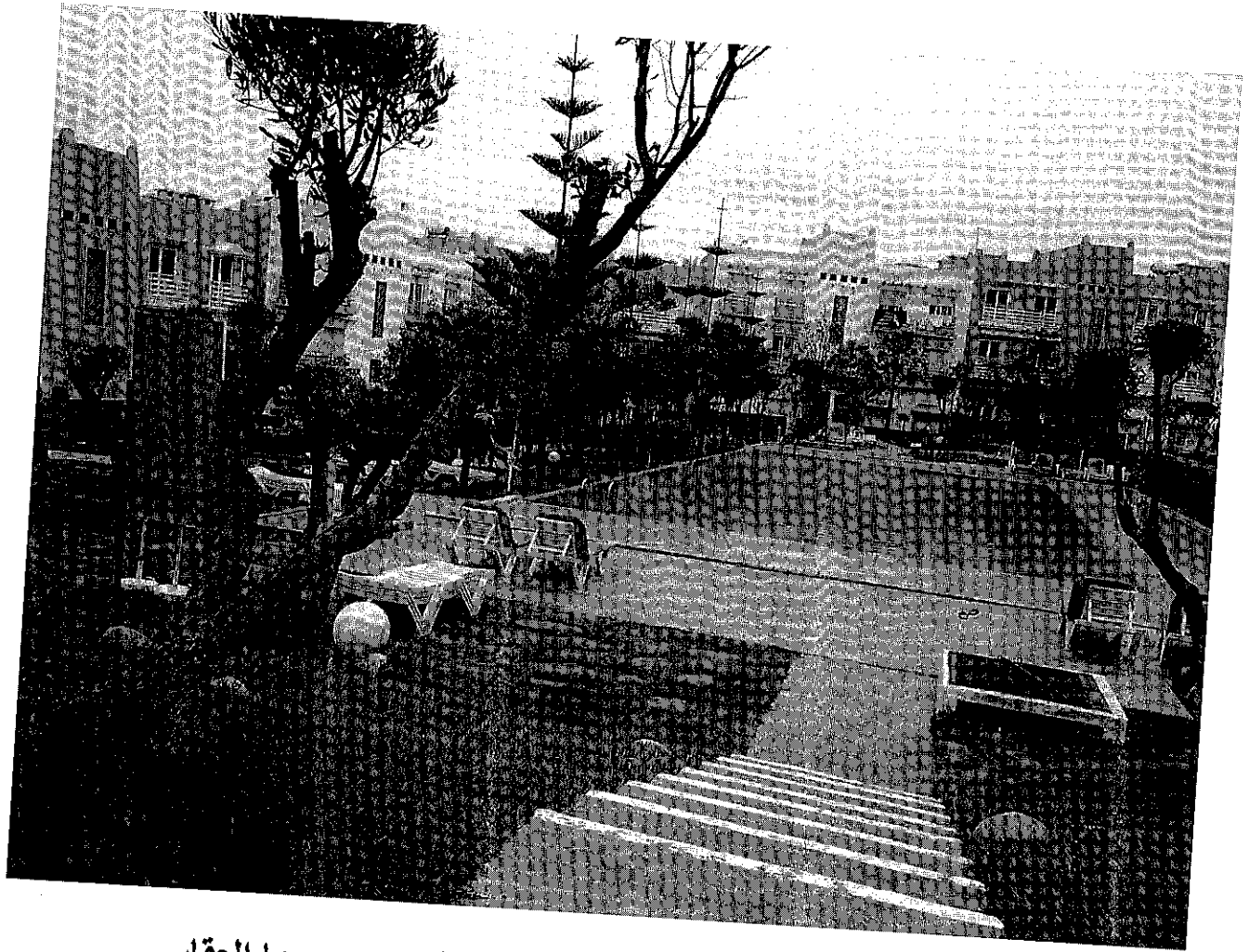
نظرة عن موقع الإقامة " Melrose Beach " التي يوجد بها العقار ذي الرسم العقاري عدد
63/23901 قرب شاطئ طماريس





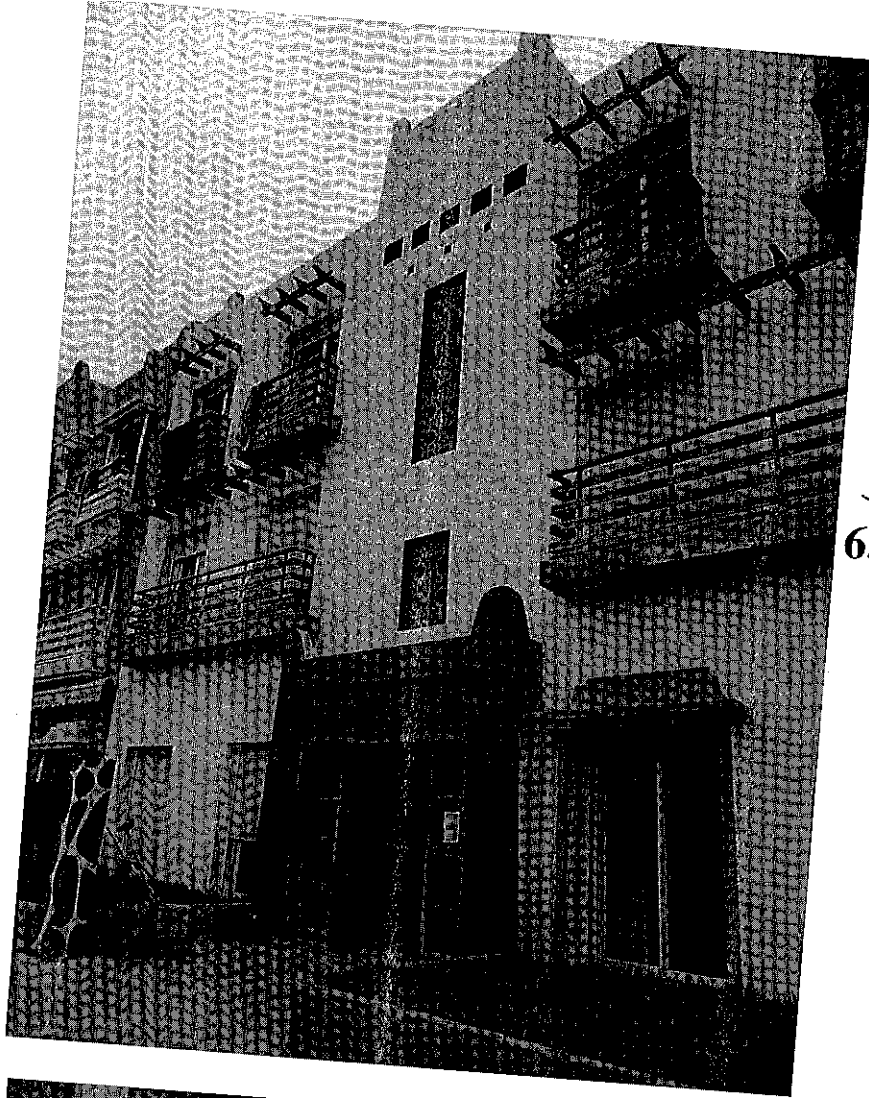
مدخل إقامة تسمى " Résidence Melrose Beach " التي يوجد بها العقار
ذي الرسم العقار عدد 63/23901





نظرة عن داخل الإقامة " Melrose Beach " التي يوجد بها العقار
ذي الرسم العقاري عدد 63/23901





واجهه العمارة التي يوجد بها العقار
ذي الرسم العقاري عدد 63/23901



واجهه العقار ذي الرسم العقاري عدد 63/23901 بالطابق الأول للعمارة

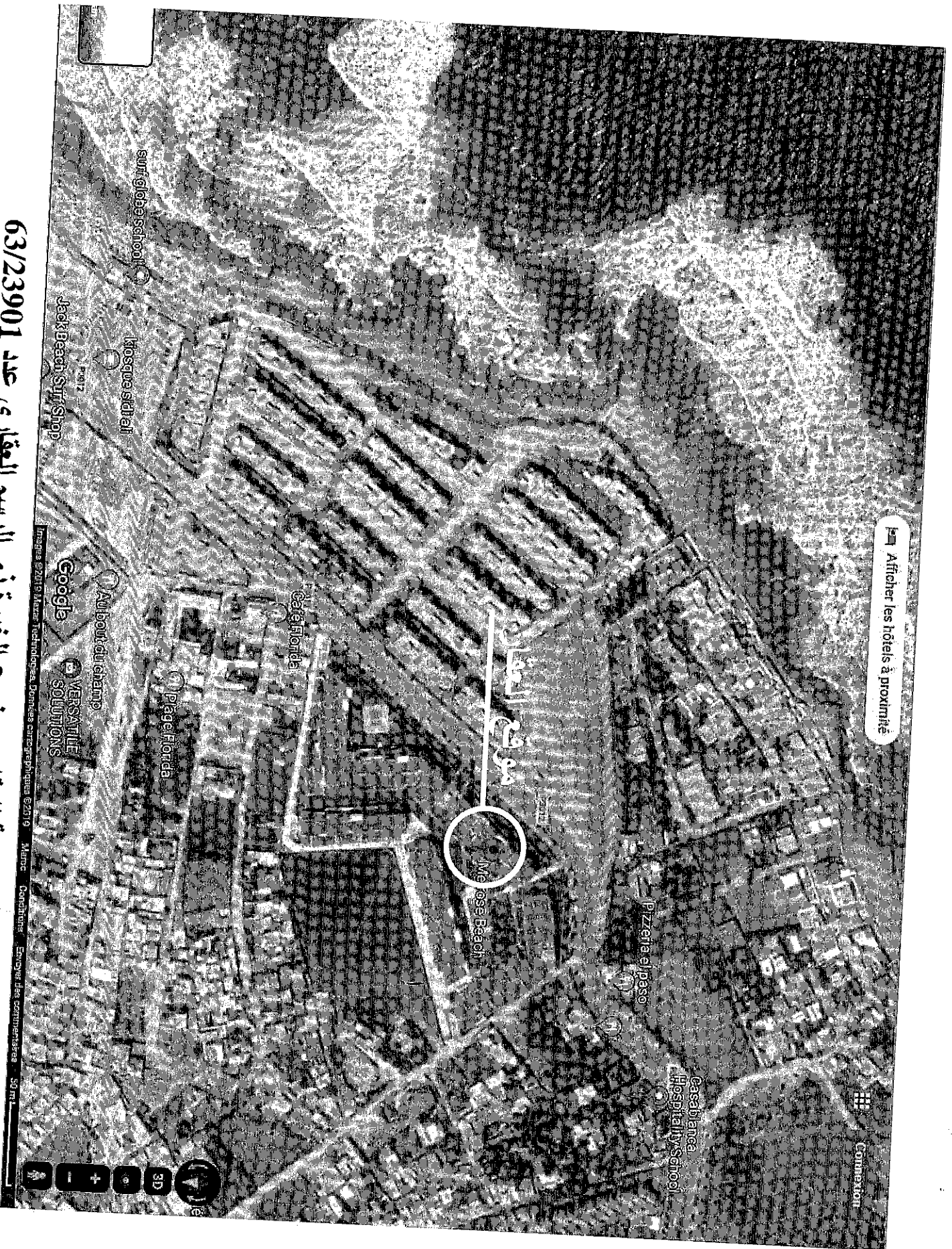


باب العمارة التي توجد بها الشقة ذي الرسم العقاري عدد 63/23901



باب الشقة رقم B42

Afficher les hôtels à proximité



موقع العقار

Meosa Beach

Pizzeria el paso

Casablanca
Hospitally School

Café Florida

Prácticas Florida

surr globe school

Kosque sidral

Jack Beach Surf Shop

Aubout du camp

VERSANTIL SOLUTIONS

Google

Comexion

3D

الصورة الفضائية للمقر موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 63/23901