

ABDELOUAHED ELMOURABET
EXPERT DANS LES AFFAIRES
IMMOBILIERS ET CIVILES.



عبد الواحد السرايط

خبير منتدب لدى المحاكم في الشؤون العقارية وتقويم المقاولات
والأصول التجارية والأموال.

الهاتف النقال: 0664074773

شارع موريطانيا إقامة السعادة رقم 6 تطوان .

ملحظة الاستئناف بفاس

الملحظة التجارية بطنجة

نسخة طبق الأصل

17 مارس 2021



بناوب السيد الرئيس المحترم

تقرير خبرة

الطالب:

■ القرض العقاري والسياحي
ينوب عنه ذ / بسمات وشريكته بهيئة الدار البيضاء

المطلوب:

■ شركة هوم بيش

ملف: افتتاحي

شعبة الأوامر المدنية

على طلب

رقم: 2020/8103/3013

أمر عدد: 3013

صدر في : 2020/12/03

إنه وانطلاقا من الأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة ، والقاضي بتعييني خبيرا في الملف

هامشه ، لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الملف التنفيذ عدد 2018/8516/180.

وبمجرد توصلنا بالأمر المذكور أعلاه ، أدت أمام هيئتك الموقرة اليمين القانونية كما هو

ثابت بمحضر أداء اليمين.



انتقلت بتاريخ: 2021/02/01 إلى الملك المسمى "سفري فيلاج" ذي الرسم العقاري عدد 06/78315 الكائن بولاية طنجة مدينة اصيلة حي الخندقيين.

العقار عبارة عن قطعة أرضية مساحتها 5 هكتار 76 آر 59 سنيتار بني عليها مركب سياحي وبعد الولوج إلى داخل المركب تبين أن هذا الأخير عبارة عن إقامة سياحية تتكون من مجموعة من العمارات المستقلة عبارة عن بلوكات عددها 8 تشتمل على 364 شقة مختلفة المساحة يرافقها الامتيازات من مساح و عددها اثنين ومطعم ومقهى ومواقف للسيارات إضافة إلى مساحة خضراء غير مكتملة البناء مجموع المساحة المبنية هي 31.304 متر مربع مفصلة على الشكل التالي:

البلوك A1: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وثلاث طوابق علوية ما مجموعه 56 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 2: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 3: تشتمل على 32 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 4: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة البناء.

البلوك A2: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وثلاث طوابق علوية ما مجموعه 56 شقة:



العمارة رقم 1: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 2: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة البناء

العمارة رقم 3: تشتمل على 32 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 4: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة البناء.

البلوك A3: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وثلاث طوابق علوية ما مجموعه 56 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 2: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة البناء

العمارة رقم 3: تشتمل على 32 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 4: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة البناء.

البلوك A4: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وثلاث طوابق علوية بمجموع 56 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 2: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة البناء

العمارة رقم 3: تشتمل على 32 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 4: تشتمل على 8 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة البناء.

البلوك B1 : يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وطابقين علويين ما مجموعه 42 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 6 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة البناء.

العمارة رقم 2: تشتمل على 6 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة الأشغال

العمارة رقم 3: تشتمل على 24 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 4: تشتمل على 6 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة الأشغال.

البلوك B2: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وطابقين علويين ما مجموعه 42 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 6 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 2: تشتمل على 6 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة الأشغال

العمارة رقم 3: تشتمل على 24 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 4: تشتمل على 6 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة الأشغال.

البلوك C1: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وطابق أول ما مجموعه 28 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 4 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 2: تشتمل على 4 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة الأشغال

العمارة رقم 3: تشتمل على 16 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 4: تشتمل على 4 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة الأشغال.

البلوك C2: يشتمل على أربع عمارات تشتمل كل واحدة منها على طابق أرضي وطابق أول ما مجموعه 28 شقة:

العمارة رقم 1: تشتمل على 4 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 65 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 2: تشتمل على 4 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 67 متر مربع وغير تامة الأشغال

العمارة رقم 3: تشتمل على 16 شقة 8 شقق بكل طابق مساحة كل واحدة منها 88 متر مربع وغير تامة الأشغال.

العمارة رقم 4: تشتمل على 4 شقق شقتين بكل طابق مساحة كل واحدة منها 118 متر مربع وغير تامة الأشغال.

إنه ومن خلال ما سبقت الإشارة إليه وبعد الوقوف والطواف الشامل على مرافق العقار موضوع الرسم العقاري عدد 06/78315 تبين أن مساحته حسب الوارد بشهادة الملكية 5 هكتار 76 آر 59 سنتيار شيد عليها مركب سياحي (هوم بيتش)، المساحة المبنية المعدة للبيع تقدر ب 70 %.

وعليه وانطلاقا مما ذكر أعلاه، واعتبارا لموقع العقار وأيضا للظروف الاقتصادية العامة، وللقيم المعمول بها في سوق العقارات في مثل هذه المعطيات السالفة الذكر وبعد قيامنا بجميع العمليات العقارية اللازمة والتقنية التفقدية الضرورية والأخذ بعين الاعتبار المدة التي توقف فيها المشروع وهي 5 سنوات ما جعل المركب في حالة محملة بعض الشيء وأخذ بعض الصور الفوتوغرافية بعين المكان لتحديد الثمن الافتتاحي المناسب.



أقترح تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الملف التنفيذي عدد 2018/8516/180
في مبلغ إجمالي وقدره 139.950.000.00 درهم (مائة وتسعة وثلاثون مليون وتسعمائة
وخمسين ألف درهم).

هذه هي النتيجة التي أسفرت عنها هذه الخبرة ولحكمتكم الموقرة واسع النظر

توقيع الخبير المنتدب عبد الواحد المرابط

المرفقات: صور فوتوغرافية



