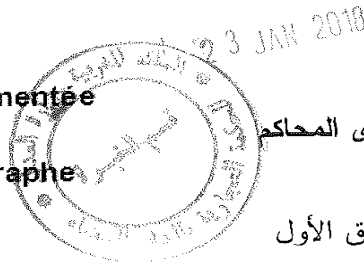


BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe****89 Rue Al Banafsaj, 1Etag****Mers Sultan, Casablanca****Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83****بوطيب سهام****خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم****مهندسة مساحية طبوغرافية****89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول****مرس السلطان، الدار البيضاء****الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20**

تقرير خبرة

ملف رقم: 2018/8103/509**أمر رقم : 509****ملف التنفيذ رقم: 2017/8516/2210****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ يوسف خالد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: القرض الفلاحي للمغرب****النائب عنه: المحامية بسمات - العراقي****المطلوب : السيد فتاح منير****تاريخ: 2018/01/23**

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 2018/01/05 أمر رقم
509 ملف رقم 2018/8103/509 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي
الرسم العقاري عدد 53/15589 الملك المسمى " الأمل 3 " القسمة المفززة رقم 5-5a الكائن بحي
الهدى زنقة الفول الرقم 36 الطابق الأول، برشيد، 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 لانطلاق المزداد العلني مع

تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 22 يناير 2017 على الساعة الثانية زوالا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، حيث وجدت في استقبالي زوجة السيد فتاح منير التي بعد تعريفها بصفتي و موضوع مهمني صرحت لي أنهم يستغلون العقار حاليا للسكن و أن السيد فتاح منير يتواجد خارج العقار لحظة مروري لكنها لم تسمح لي بالولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل. رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقد قمت بذلك من الخارج و كذا اعتمادا على التصميم الهندسي مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية برشيد، ذي الصك العقاري عدد 53/15589 الملك المسمى " الأمل 3 " القسمة المفزة رقم 5-5a مساحته 72 متر مربع، يوجد في ملك السيد فتاح منير و المشتمل على شقة في إطار الملكية المشتركة توجد في الطابق الأول و تتكون اعتمادا على التصميم الهندسي من " صالون، غرفة، مطبخ، مرحاض، بهو و شرفتان " يتواجد العقار ببنائة ذي طابقين من الطراز المتوسط مع الإشارة أنها لا تتوفر على مصعد.



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار بحي الهدى ببنائة سكنية متوسطة الطراز، شمال مدينة برشيد على بعد 285 متر تقريبا من طريق خريكة شرقا و على بعد 225 متر تقريبا من شارع مراكش جنوبا.

خريطة التموقع



خريطة التموقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بحي الهدى برشيد.
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء و نوعية طرازه المتوسط.
- وتمشيا مع الأسعار الراجعة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية 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 مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 72 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

* قيمة العقار:

$$72 \text{ متر مربع} \times 4.500,00 \text{ درهم} = 324.000,00 \text{ درهم}$$

*** 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 الشأن وتفصيل ذلك.

$$\text{324.000,00 درهم} \times \frac{80}{100} = \text{259.200,00 درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 259.000,00 درهم
"مائتان و تسعة و خمسون ألف درهما"

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

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

المرفقات :

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

الخبيرة بوطيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - محلفة لدى محكمة الإستئناف
بمحافظة القاهرة
رقعة المرفسج إقامة المرفسج الخليلي الأبراهيمي
الدار البيضاء الهاتف 20 92 48 61 06 / 83 22 22 22