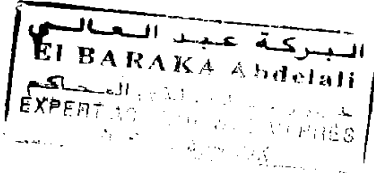


53968

EL Baraka Abdel Ali
Expert Assermenté
auprès des tribunaux

البركة عبد العلي
خبير وطني محلف لدى المحاكم
59 شارع الحسن الثاني

الدار البيضاء في : 2020-04-29



تقرير خبرة
مرفوع

إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

ملف عدد : 2020/8103/5861
حكم عدد : 5861
ملف التنفيذ رقم :
2016/1197
مواصلة التنفيذ رقم :
2018/8516/1272



الطرف الطالب : القرض الفلاحي
ذة/ بسمات- ذة/ العراقي

الطرف المطلوب : السيدة النكراني عز الدين

سيدي الرئيس:

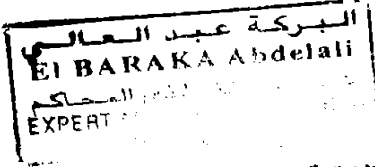
بناء على الأمر الصادر في الملف المشار إلى مراجعته بالهامش أعلاه والقاضي بتعييني خبيرا في هذه النازلة من أجل القيام بالمهمة التالية :

- التوجه إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد 53/17021 الكائن ببرشيد ، 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 القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية .

يشرفني أن أوفيكم بتقرير الخبرة المتضمن لمختلف الاجراءات التي قمت بها والنتائج التي توصلت إليها في إطار قياسي بمهمتي وفق منطوق حكم المحكمة الموقرة .

الوضعية القانونية للعقار :

- العقار هو عبارة عن شقة سكنية في إطار الملكية المشتركة بالطابق الثالث ذي الرسم العقاري عدد 53/17021 للملك المسمى " الأمل 4/6 " مساحته 95 سنتيارا للقسم المفرزة رقم 8-8 أ ، و 10000/1911 من الأجزاء المشتركة في الرسم العقاري الأصلي عدد 53/2881 .
- الشقة في ملكية عز الدين النكراوي منفردا .
- رهن رسمي مقيد بتاريخ 2011-10-19 (سجل : 53 عدد : 752) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف قدره (473.000 درهم) على كافة الملك لفائدة القرض الفلاحي للمغرب .
- رهن رسمي مقيد بتاريخ 2011-10-19 (سجل : 53 عدد : 753) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف قدره (120.000 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة القرض الفلاحي للمغرب .



الانتقال إلى عين المكان :

بتاريخ 2020-04-28 على الساعة 13:00 بعد الظهر كنت بالشقة موضوع الخبرة وهناك وجدت السيدة عائشة جيلالي بذكرها وأخبرتني أنها تتواجد بالشقة المملوكة للطرف المطلوب على وجه الكراء ورهن قيمته (160.000 درهم) .

نتائج المعاينة

- العقار هو عبارة عن شقة سكنية في إطار الملكية المشتركة بالطابق الثالث بالعمارة الكائنة بحي الأمل 2 العمارة رقم 6 الطابق الثالث مدينة برشيد وبالضبط مواجهة مع المحطة الطرقية وجوار مقهى "زينيت" .
- الشقة تتواجد وحدها بالطابق الثالث وبعمارة مكونة من طابق سفلي وأربعة طوابق علوية وسطح وعلى واجهة شارع رئيسي وبمنطقة سكنية تتوارف بها محلات تجارية والمرافق الاجتماعية وخلاصة القول فهي منطقة مقبولة في سوق العقار .

- الشقة حسب تصريح السيدة أنها تتكون من صالون وثلاثة غرف ومطبخ وحمام بيئتها الداخلية لائقة تتوفر على التهوية والإنارة الطبيعية لوجود نافذة وشرفتين تطلان على الشارع الرئيسي .
- بناء الشقة والعمارة ككل متين الأركان صلب البنيان حسن البناء ، أما تجهيزاتها البنائية عادية .

الثمن الأساسي للشقة

- بناء على مواصفات ومميزات الشقة السالفة الذكر .
- وبناء على القيمة التجارية المتداولة بالمنطقة للشقق المماثلة.
- فإني أحدد الثمن الأساسي للشقة ذي الرسم العقاري عدد 53/17021 مساحتها تبلغ 95 م م في مبلغ قدره :

$$95 \text{ م م} \times 4700 \text{ درهم} = 446.500,00 \text{ درهم}$$

الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

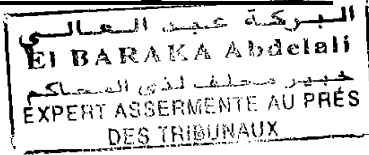
- بناء لما هو معروف في بيع العقارات بالمزاد العلني بتخفيض من قيمته الحقيقية لترك هامش المزايدات العلنية .
- وبناء على كون تم تعيين توراخي لبيع الشقة بالمزاد العلني : 2019-11-19 و 2019-12-31 و 2020-02-1 وعدم تقديم عروض .
- فإني أحدد الثمن الافتتاحي لبيع الشقة بالمزاد العلني في مبلغ قدره :

$$446.500,00 \text{ درهم} \times 0,70 = 312.550,00 \text{ درهم}$$

أي 313.000,00 درهم

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر .

تحت جميع التحفظات



المرفقات :

- صورة جوية للمنطقة .
- صور فوتوغرافية