

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**

69682

بوطيب سهام**خبيرة في الشؤون العقارية محقة لدى المحاكم****مهندسة مساحية طبوغرافية****89 زقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول****مرس السلطان، الدار البيضاء****الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20**

تقرير خبرة

ملف رقم: 2019/8103/120**أمر رقم : 120****ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/2504****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ نكبي مونيير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: البنك الشعبي المركزي****النائب عنه: المحامية بسمات-العراقي****المطلوب : السيدة الغازي نادية****تاريخ: 2019/02/05**

من : بوطيب سهام
خبيرة محلفة 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 2019/01/02 أمر
رقم 120 ملف رقم 2019/8103/120 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار
ذي الرسم العقاري عدد 4703/47 الملك المسمى " أرض عبد الكريم " الكائن بشارع فاس كاريان
شامة رقم 63 عين الشق، قيادة نواحي بوسكورة الدار البيضاء، مع تحديد مهمتي في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

— 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 المزاد العلني مع

تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 31 يناير 2019 على الساعة الحادية عشرة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي السيد توفيق بتصريحه الذي صرح لي أيضا أنه يستغل الطابق الأرضي للبنية رفقة والدته و زوجته، و أن الأرض مع البنية قد بيعت 3 مرات للغير كما صرح لي أن أخواه يستغلان غرفتين في السطح. الواجهة الخلفية للبنية مستغلة من طرف سيدة تدعى فاطمة رفقة أبنائها يوسف و عبد الإله.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية النواصر، لكن تصميمه الهندسي يتواجد في مصلحة المسح بعين الشق، ذي الصك العقاري عدد 4703/47 الملك المسمى " أرض عبد الكريم " مساحته 1034 متر مربع، يوجد في ملك السيدة الغازي نادية و المشتمل على أرض بها بنية قديمة التشييد ذات طابق أرضي و سطح و باقي المساحة عبارة عن أرض عارية و تفصيل ذلك:

- طابق أرضي به 3 غرف.
- سطح به غرفتين.
- 8 غرف عشوائية من طراز دور الصفيح في الساحة أمام البنية.
- 3 غرف عشوائية من طراز دور الصفيح في الساحة خلف البنية.



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار وسط دور للصفائح بالقرب من فيلات و تجزئات سكنية لبنانيات ذات 4 طوابق علوية، كما يستفيد العقار من موقع جيد حيث أنه يقع جنوب شارع فاس على بعد 440 متر تقريبا، شرق شارع تدارت على بعد 700 متر تقريبا، غرب شارع أولاد حدو على بعد 440 متر تقريبا و شمال شارع القدس على بعد 552 متر تقريبا، لكن رغم قرب هذه المحاور الطرقية إلا أن العقار لا تصل اليه أي طريق معبدة.

و حسب مخطط التهيئة الحضرية فإن العقار يتواجد في المنطقة C-C4 المخصصة لتشييد بنايات ذات 4 طوابق علوية مع مساحة أدنى محددة في 5000 متر مربع.



خريطة التوقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بكاريان شامة و لا تصل اليه أي طريق معبدة.
- ونظرا لكنه يتواجد حسب مخطط التهيئة الحضرية في منطقة مخصصة لتشييد بنايات ذات 4 طوابق علوية مع مساحة أدنى 5000 متر مربع، مع العلم أن مساحة العقار هي 1034 متر مربع.
- ونظرا لنوعية طرازه العشوائي و كونه مستغل من طرف الغير.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشملاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 1034 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

*** قيمة العقار:**

1034 متر مربع x 7.000,00 درهم = 7.238.000,00 درهم

*** تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:**

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصددده بالمزاد العلني نحدد في نسبة 25% ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$5.428.500,00 \text{ درهم} = \frac{75 \times 7.238.000,00}{100}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 5.428.000,00 درهم
 "خمسة ملايين و أربعة مائة و ثمانية و عشرون ألف درهما"

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

امضاء :

الخبرة بوطيب سهام

1. 1000 2. 1000 3. 1000 4. 1000 5. 1000 6. 1000 7. 1000 8. 1000 9. 1000 10. 1000 11. 1000 12. 1000 13. 1000 14. 1000 15. 1000 16. 1000 17. 1000 18. 1000 19. 1000 20. 1000 21. 1000 22. 1000 23. 1000 24. 1000 25. 1000 26. 1000 27. 1000 28. 1000 29. 1000 30. 1000 31. 1000 32. 1000 33. 1000 34. 1000 35. 1000 36. 1000 37. 1000 38. 1000 39. 1000 40. 1000 41. 1000 42. 1000 43. 1000 44. 1000 45. 1000 46. 1000 47. 1000 48. 1000 49. 1000 50. 1000 51. 1000 52. 1000 53. 1000 54. 1000 55. 1000 56. 1000 57. 1000 58. 1000 59. 1000 60. 1000 61. 1000 62. 1000 63. 1000 64. 1000 65. 1000 66. 1000 67. 1000 68. 1000 69. 1000 70. 1000 71. 1000 72. 1000 73. 1000 74. 1000 75. 1000 76. 1000 77. 1000 78. 1000 79. 1000 80. 1000 81. 1000 82. 1000 83. 1000 84. 1000 85. 1000 86. 1000 87. 1000 88. 1000 89. 1000 90. 1000 91. 1000 92. 1000 93. 1000 94. 1000 95. 1000 96. 1000 97. 1000 98. 1000 99. 1000 100. 1000

المرفقات :

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