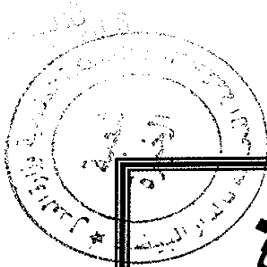


47919

BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe****89 Rue Al Banafsaj, 1Etagé****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: 2016/4/13948**أمر رقم : 2016/13948****مرجع الخبر: 29****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ خالد يوسف نائبا رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: البنك المغربي للتجارة و الصناعة****النائب عنه: المحامية بسمات و شريكها****المطلوب : السيد سعد سفيان****تاريخ: 2016/06/06**

بسم الله الرحمن الرحيم
خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مساحية طبوغرافية
89. زنقة البنفسج، إقامة البنفسج الطابق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 06 61 48 92 20 / 05 22 22 67 83

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 2016/05/23 أمر رقم
2016/13948 ملف رقم 2016/4/13948 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على
العقار ذي الرسم العقاري عدد 69888/س الملك المسمى "فيلا موحى" الكائن بشارع أطلانتيد رقم
102 حي ليكريط 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 2 يونيو 2016 على الساعة الرابعة زوالا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي السيدة رجاء سقاط مكترية الصيدلية، عرفتھا بصفتي وموضوع مهمتي، أذنت لي حينذاك بالولوج إلى العقار قصد معاينته من الداخل مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية عين الشق، ذي الصك العقاري عدد 69888/س الملك المسمى "فيلا موحى" مساحته 514 متر مربع، يوجد حاليا في ملك السيد سعد سفيان، و هو يشتمل على:

- صيدلية تتواجد على اليسار بالواجهة المطلة على شارع أطلانتيد، ذي طابقين سفلي و تحت أرضي مساحتها 20 متر مربع تقريبا و هي مكررة للسيدة رجاء سقاط منذ عام 2006 بسومة كرائية قدرها 1400 درهم مع تسبيق قدره 1.240.000 درهم (تجدون نسخة من عقد الكراء في المرفقات)

- أرض عارية بها حفرة كبيرة مساحتها 494 متر مربع تقريبا كانت تتواجد بها (فيلا R+1 مساحتها 162 متر مربع، مرفق مساحته 33 متر مربع و مرآب مساحته 22 متر مربع) تم هدمهم من طرف السيد سعد سفيان عام 2013 حسب أقوال السيدة رجاء سقاط، مع الإشارة أن الطابق السفلي للفيلا كان مكرى لها.

صيدلية

أرض عارية



أرض عارية



*** بيان موقع العقار ***

يتواجد العقار بحي ليكريط شارع أطلنتيد، و هو حي سكني هادئ يتكون في مجمله من فيلات ذي

طابق علوي ويستفيد من موقع جغرافي استراتيجي:

-على بعد 171 متر من الطريق السيار شمالا

—على بعد 480 متر من طريق تدارت غربا

-على بعد 340 متر من شارع المنظر العام جنوباً

خريطة التموّج



**** رأي الخبيرة ****

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بشارع أطلنتيد حي ليكريط الدار البيضاء
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

**** اقتراح الخبيرة ****

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 514 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

*** قيمة العقار :**

514 متر مربع x 9.000,00 درهم = 4.626.000,00 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.

$$\frac{4.626.000,00 \text{ درهم} \times 80}{100} = 3.700.800,00 \text{ درهم}$$

"ثلاثة ملايين و سبعة مائة ألف و ثمان مائة درهما"

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 3.700.800,00 درهم

"ثلاثة ملايين و سبعة مائة ألف و ثمان مائة درهما"

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

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

بوطيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - مقيمة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مساحية جيوجرافية
89. زلفة البنفسج إقامة البنفسج الطابق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 05 22 22 67 83 / 06 61 48 92 20

المرفقات :

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