

23 Avril 2018
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: 2018/8103/8893

أمر رقم : 8893

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/708

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ يوسف خالد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: القرض الفلاحي للمغرب

النائب عنه: المحامية بسمات - العراقي

المطلوب : امسيك ليلى

تاريخ: 2018/04/23

الدار البيضاء في 2018/04/23

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 2018/03/30 أمر
رقم 8893 ملف رقم 2018/8516/708 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار
ذي الرسم العقاري عدد D2/12852 الملك المسمى " دار التيجاني البوصيري " الكائن بشارع
ادريس الحرثي رقم 948 ابن امسيك، الدار البيضاء، 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 المزاد العلني مع
تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 17 ابريل 2018 على الساعة الثانية عشرة منتصف النهار انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي مكثري بعض مرافق العقار و الذين بعد تعريفهم بصفتي و موضوع مهمتي سمحوا لي بالتواصل هاتفيا مع السيدة أسماء امسيك ابنة ليلي امسيك حيث صرحت لي أنها في طور تسوية وضعية الدين مع البنك لكنها لم تدل لي بأي وثيقة بخصوص تلك التسوية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية الفداء سيدي عثمان، ذي الصك العقاري عدد D2/12852 الملك المسمى " دار التيجاني البوصيري " مساحته 96 متر مربع، يوجد في ملك السيدة ليلي امسيك. العقار عبارة عن بناية متوسطة الطراز تطل على شارع ادريس الحرثي تتوفر على طابقين علويين يحمل مدخلهما الرقم 948 و مرافقها كالتالي:

- الطابق الأرضي:

عبارة عن وكالة بنكية للقرض الفلاحي تكتري الطابق الأرضي بسومة شهرية 4174,50 درهم بتصريح مسؤول إداري في البنك.

- الطابق الأول يشتمل على شقتين:

- * الشقة على اليمين مكررة لكارتني لعربي كانت مغلقة لحظة المعاينة و تشتمل حسب تصريح الحاضرين على 2 غرف، مطبخ، بهو و مرحاض و هي مكررة بسومة شهرية 300 درهم.
- * الشقة على اليسار مكررة للصويدي محمد و تشتمل على نفس مرافق الشقة المشار إليها أعلاه.

- الطابق الثاني يشتمل على شقتين:

- * الشقة على اليمين مكررة للضباشي و تشتمل على نفس مرافق الشقة المشار إليها أعلاه و قد كانت مغلقة لحظة المعاينة.
- * الشقة على اليسار مكررة لابن طوير و تشتمل على نفس مرافق الشقة المشار إليها أعلاه و قد كانت مغلقة لحظة المعاينة.

- السطح: عبارة عن ساحة.



(تجدون باقي الصور في المرفقات)

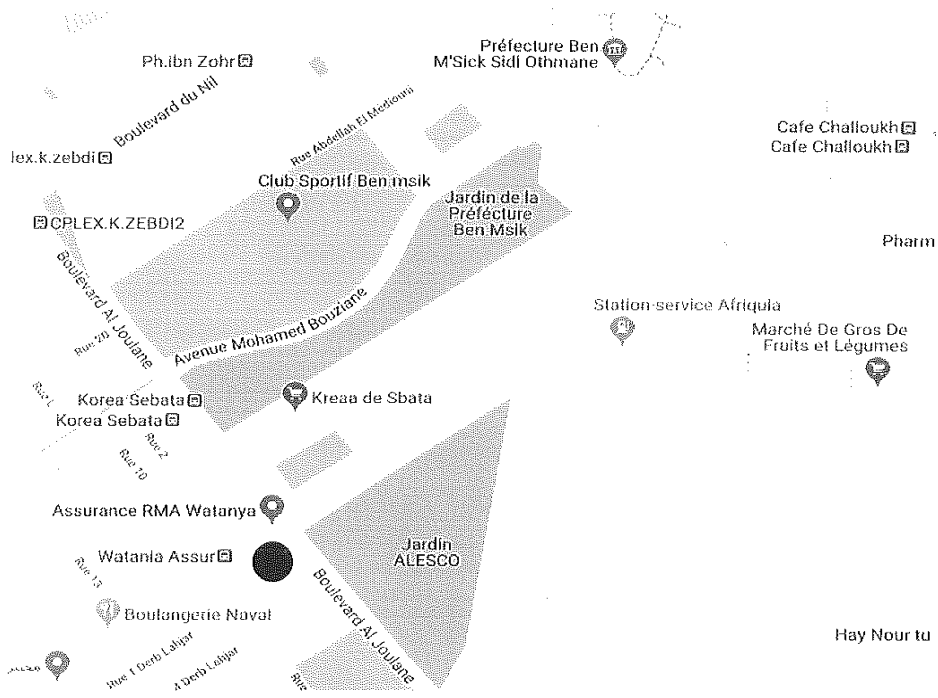
** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار بشارع ادريس الحرثي على بعد 42 متر تقريبا من شارع الجولان شرقا كما يستفيد من قربه من مرافق حيوية مثل حديقة اليسكو، عمالة بن مسيك و سوق الجملة كما يقع في منطقة مخصصة لتشييد بنايات R+3 و بالتالي يمكنه استقبال طابق علوي ثالث.

خريطة التموقع



خريطة الموقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بشارع ادريس الحرثي ابن امسيك الدار البيضاء.
- ونظرا لنوعية المواد المستعملة في البناء و نوعية طرازه المتوسط.
- ونظرا لكون جميع مرافق العقار مكررة للغير.
- وتمشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

**** اقتراح الخبرة ****

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 96 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالاتي :

*** قيمة الأرض:**

$$96 \text{ متر مربع} \times 10.000,00 \text{ درهم} = 960.000,00 \text{ درهم}$$

*** قيمة البناء:**

$$576.000,00 \text{ درهم}$$

$$1.536.000,00 \text{ درهم}$$

*** 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.

$$\frac{1.536.000,00 \text{ درهم} \times 70}{100} = 1.075.200,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 1.075.000,00 درهم
"مليون و خمسة و سبعون ألف درهما"

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

إمضاء :

الخبرة بوطيب سهام

الخبرة في الشؤون العقارية - مسطرة لدى محكمة الاستئناف
بمحافظة القاهرة - مصر
البريد الإلكتروني: الخبرة@alshorouk.com
البريد الإلكتروني: الخبرة@alshorouk.com
الهاتف: 05 22 22 67 63 61 68 92 20

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- صور فوتوغرافية