

مستشار محقق خبير قضائي لدى المحاكم في الشؤون العقارية مقيد بالجدول الوطني  
مقبول لدى المجلس الأعلى  
\* العنوان إقامة " بدر " عمارة " ب " الطابق الأول رقم 4 شارع المقاومة حي المحيط الرباط  
\* الهاتف 0537-724-035 المحمول 0661-144-414 الفاكس 0537-705-841  
Email [mhd.maarouf@gmail.com](mailto:mhd.maarouf@gmail.com)

محمد معروف

52760

المحكمة التجارية بالرباط

ملف حجز تنفيذي عدد : 2016 / 28.297 :  
المنفذ لـ : شركة وفا إيموبيلي  
المنفذ عليه : شركة نانولايت  
المقـرر : الأستاذ محمد ملجاوي  
المرجع : 2017 / 75 :



نظير

تقرير خبرة

## تقرير خبرة

بناء على الحكم الصادر بتاريخ 07 أكتوبر 2017 عن المحكمة التجارية بالرباط و المبلغ بتاريخ 19 أكتوبر 2017 و القاضي بإجراء خبرة في الملف الحجز التنفيذي عدد 2016/28/297 في النقط التالية :

**المهمة:** - الاطلاع على الرسم العقاري و معرفة هل هناك تحملات عليه و نوعها و الخروج إلى عين المكان المتواجد به العقار و وصفه بدقة و موقعه بالضبط و التأكد منه و تحديد مشتملاته و هل وقع فيه تغيير من وقت الرهن إلى يوم الخبرة و من يشغله و ما هو وجه الاستغلال و البحث هل هو مكري للغير و ما هو ثمن الكراء - تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني بناء على موقعه و مشتملاته بالمقارنة مع أثمان العقارات المجاورة و مراعاة الظروف الاقتصادية العامة.

### نتائج العمليات :

1 - تم الانتقال إلى عين المكان يوم السبت 21 أكتوبر 2017 على الساعة العاشرة و النصف صباحا فوجد المحل مقفلا

### 2 - الوقوف على عين المكان و وصفه :

يتعلق الأمر بمحل تجاري بالطابق الارضي لعمارة من طابق ارضي و اربع طبقات علوية يقع بالمنطقة المسماة " طريق الفوارات " بجوار حي النصر تمارة

بحكم أن المحل وجد مغلقا بعد التردد عليه عدة مرات مما تعذر معه الدخول إلى عين المكان و وصفه و حتى لا يقع أي تأخير في إنجاز هذه المهمة تم الانتقال إلى المحافظة العقارية بتمارة لمعرفة الوضعية القانونية و التقنية للعقار فتم التوصل إلى النتائج التالية  
الملك المسمى " النصر 4-73 " البالغ مساحته 69 م<sup>2</sup> موضوع الرسم العقاري عدد 38 / 72 683 دي القسمة المفرزة عدد 7 المشتمل على متجر بالطابق الأرضي و الذي هو في ملك شركة نانولايت  
و هذا العقار لا يوجد به أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري ما عدا :  
\*التحميلات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي عدد 38/ 54 730 طبقا لقانون النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري  
\*الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/05/29 سجل 90 عدد 2594 من الرتبة الأولى  
ضمانا لسلف قدره 3 000 000 درهم لفائدة التجاري وفا بنك

### 3 - تحديد القيمة الحالية للعقار

اعتبارا لموقع المحل و شكل بنائه ستحدد قيمة رأسماله الثابت على أساس الثمن الفردي للمتر المربع المغطى " أرض + بناء " .

حسب المعلومات المستقصة من مصلحتي المحافظة العقارية والتسجيل وكذا من المصالح المختصة في المعاملات العقارية بتمارة فإن هذا العقار يقع بالوسط الحضري لمدينة تمارة بمنطقة مخصصة لبناء عمارات من طابق ارضي و أربع طبقات علوية حيث أن الطابق الأرضي مخصص لأغراض تجارية بقيمة تتراوح ما بين 9 000 درهم و 11 000 درهم أي بمعدل 10 000 درهم/م<sup>2</sup>

لتكون القيمة التجارية الحالية للمتجر هي : 10 000 درهم × 69 م<sup>2</sup> = 690 000 درهم

6 - تحديد نقطة انطلاق البيع بالمزاد العلني :

ستخفص القيمة المتوصل إليها بنسبة 20 % لتكون نقطة انطلاق البيع بالمزاد العلني هي :  
690 000 درهم × 0.80 = 552 000 درهم

7 - الخلاصة :

اعتبارا لما سبق ذكره فإن المحل التجاري موضوع الرسم العقاري عدد 38 / 72 683 قد حددت قيمته التجارية الحالية في مبلغ و أن نقطة انطلاق بيعه بالمزاد العلني هي  
690 000 درهم =  
552 000 درهم =

و بهذا أكون قد أنهيت مهمتي  
و أنجزت تقريري و أمضيته بمكتبي  
بتاريخ : 23 أكتوبر 2017  
في أصل و ثلاثة نسخ

