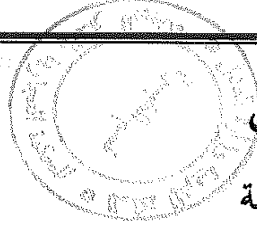


نسخة



الميلود بوطيب

مهندس مقبول من طرف الدولة
في المسح و الطوبوغرافيا
تقييم و تقدير
و خبير محلف في الشؤون العقارية
مقبول لدى المحاكم



تقرير خبرة

المحكمة التجارية بالدار البيضاء الكبرى

القاضي المقرر: الأستاذ خالد يوسف

2017/68	: <u>مرجع الخبر</u>	2017/8103/30728	: <u>ملف عدد</u>
2017/11/13	: <u>صادر بتاريخ</u>	30728	: <u>أمر رقم</u>
		2077	: <u>خبرة عدد</u>
		2016/130	: <u>ملف التنفيذ رقم</u>
			: <u>طالب التنفيذ</u>
			: <u>النائب عنه</u>
			: <u>المطلوب ضده</u>

البنك المغربي للتجارة و الصناعة، في شخص ممثله القانوني

الأستاذتان بسمات - العراقي، المحاميتان بهيئة الدار البيضاء

السيد عبد الكريم منيضة و من معه

الميلود بوطيب
مهندس مقبول من طرف الدولة
خبير محلف في الشؤون العقارية لدى المحاكم
8, شارع الزرقطوني، إقامة نادية، الطابق الأول
الهاتف: 0522 26 42 90 — 0522 26 17 15
الفاكس: 0522 27 28 96
البريد الإلكتروني: cabboutayeb@gmail.com

الدار البيضاء في، 2017/12/12

من: الميلود بوطيب

خبير محلف في الشؤون العقارية

مقبول لدى المحاكم

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس،

بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء، تحت رقم 30728، بتاريخ 2017/11/13، في الملف رقم 2017/8103/30728، موضوع ملف التنفيذ رقم 2016/130، والقاضي بإجراء خبرة عقارية، وذلك بتحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة، و تحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني، المسمى ب "رحال 2"، ذي الرسم العقاري عدد 64/2843، الكائن بإقامة أحلام الرقم 308 حي النسيم الألفة الدار البيضاء، مع تحديد مهمتي فيما يلي:

--- مهمة الخبير و سير الإجراءات ---

تتحدد مهمة الخبير وفق ما جاء في الأمر الصادر عن محكمتم الموقرة فيما يلي:

- التوجه إلى العقار المشار إليه أعلاه.
- تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها، و موقعه، و مدى أقدميته، و ذكر تحملاته، و ذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير، أو مغلقا، أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- و على ضوء ذلك، تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة.
- و تحديد الثمن الإفتتاحي لإطلاق المزاد العلني.
- مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.
- وضع تقرير مفصل في الموضوع.
- الرجوع إلى مأمور التنفيذ في حالة تعذر القيام بالمهمة لسبب من الأسباب، بما في ذلك وجود المحل مغلقا.

الميلود بوطيب
خبير محلف في الشؤون العقارية
مقبول لدى المحاكم
08 22 29 12 30 07 08 22 29 12 30 07

- و لا يوجد أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري موضوع التنفيذ.

--- رأي الخبير ---

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية، و القاضي بتعييني خبيراً في القضية المشار إليها أعلاه.
- و بناء على انتقالي للعقار موضوع التنفيذ، و معاينته من الخارج و الطواف بأرجائه، و كذا اعتماداً على دراسة التصميم التجزيئي للعقار.
- و نظراً للموقع الذي يتواجد به العقار الكائن بإقامة أحلام الرقم 308 حي النسيم الألفة الدار البيضاء.
- و تماشياً مع الأسعار الرائجة في الأونة الأخيرة بالسوق العقارية في تلك المنطقة، ارتأيت تحديد قيمة العقار وقت إجراء الخبرة، و الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني، موضوع ملف التنفيذ رقم 2016/130، المشار إلى رسمه ومشتملاته أعلاه، فيما يلي:

--- اقتراح الخبير ---

بعد التحريات و الدراسات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع ملف التنفيذ رقم 2016/130، و البيع بالمزاد العلني، ذي الرسم العقاري عدد 64/2843، و الذي تبلغ مساحته 02 أر 59 سنتيوار، بالتفصيل كالاتي:

1. قيمة العقار اعتماداً على معدل المتر المربع:

259 متر مربع × 7.000,00 درهم = 1.813.000,00 درهم

إذن فالقيمة التجارية للعقار وقت إجراء الخبرة أهددها في مبلغ 1.813.000,00 (واحد مليون ثمانمائة و ثلاثة عشرة ألف درهم).

2. تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

$$1.813.000,00 \text{ درهم} \times 80 = 1.450.400,00 \text{ درهم}$$

100

المستشار
مهندس
خبير محلف في الشؤون
للبيع بالمزاد العلني
08 22 22 22 22

و بالتالي، فالثمن الإفتتاحي لبيع العقار، موضوع الخبرة، بالمزاد العلني أحده في مبلغ **1.450.400,00** درهم (واحد مليون أربعمائة وخمسون ألف و أربعمائة درهم).
بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي، و لمحمتكم الموقرة الرأي السيد.

إمضاء:
الخبير الميلود بوطيب

المعهد الوطني للتقييم
مجلس مقبول من طرف الدولة
خبرته في الشؤون العقارية
8 شارع الخليل في الدار البيضاء
الطابق 18
الهاتف: 33 77 28 28 28
الفاكس: 33 77 28 28 28

--- المرفقات ---

1. أصل الأمر الصادر و المحفوظ بكتابة ضبط المحكمة التجارية بالدار البيضاء.
2. صورة شمسية من شهادة الملكية المشتركة للعقار موضوع الخبرة.
3. صورة شمسية من جدول أحجام العقار موضوع الخبرة.
4. صورة شمسية من نظام الملكية المشتركة.
5. صور للعقار موضوع الخبرة بواسطة الأقمار الاصطناعية GPS.
6. صور للعقار موضوع الخبرة.
7. صورة من التصميم التجزيئي للطابق الأرضي موضوع الخبرة.
8. صورة من التصميم التجزيئي للطابق تحت الأرضي موضوع الخبرة.