

42690
EL MADANI EL KELTOUMI

EXPERT ASSERMENTE AUPRES LES TRIBUNAUX.

المعاني الكلتومي
خبير محلف لدى المحاكم
2، زنقة أبو بكر البقلاوي وزاوية زنقة الجزائر العاصمة الطابق 3، البيضاء، 0522.48.45.64

تقرير خبرة

مرجعي: 2012/ 12

ملف رقم : 2012/4/ 23588

ملف، تنفيذ رقم: 2011/988

القاضي المقرر: الاستاذة نورة صنصلي

الط. الب: البنك الشعبي المركزي

تتوب عنه الاستاذة : بسمات وشريكاتها

المطال: ب: نبراص رشيد

الدار البيضاء في : 2012 / 03 / 06

تقرير خبرة مرفوع

إلى السيد رئيس

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

ملف رقم : 2012/4/ 23588

ملف تنفيذ رقم : 2011/988

القاضي المقرر : الاستاذة نورة صنصلي

الطالب : البنك الشعبي المركزي

تنوب عنه الاستاذة : بسمات وشريكاتها

المطلوب : نبراص رشيد

سيدي فضيلة الرئيس المحترم،

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم تقرير المتعلق بالقضية الموما إليها طرته، والتي سبق
لمحكمتم الموقرة أن انتدبتني خبيرا فيها بمقتضى الأمر باستبدال الصادر بتاريخ
2012/02/17 ، والذي جاء بمنطوقه ما يلي:

ماهية الأمر؟

- الانتقال إلى الملك المسمى "نبراص 3" موضوع الرسم العقاري عدد C/121316،
الكائن بشارع الفوارات الحي المحمدي ، الدار البيضاء.
- وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك
بالتنصيص ما اذا كان مكرى للتغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه،
- وعلى ضوء ذلك تحديد قيمة المتر المربع ثم الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء
الخبرة لاعتماده في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك
بصورة فوتوغرافية عند الاقتضاء.

الجواب على النقاط الواردة بالأمر:

أ) الانتقال إلى عين المكان:

- بعد التوصل بالمهمة، انتقلنا إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/121316،
الكائن ب : شارع الفوارات الحي المحمدي ، الدار البيضاء.
- حيث وجدنا بعض المكترين خاصة بالطابق الأول والذين صرحوا لنا أن جل مرافق
العقار مكررة للغير.

ب) - الوصف الاجمالي للعقار:
العقار موضوع الرسم العقاري عدد C/121316 ، للملك المسمى " نبراص 3"
مساحته 310,00 متر مربع. عبارة عن دار سكنية مكونة من:
- سفلي: به محل معد للتجارة يحمل اسم سناك الشاطئ مغلق وقت المعاينة.
محل اخر عبارة عن مقهى لا تحمل أي اسم مستغل من طرف الغير.

- الطابق الاول : به شقتان
- الطابق الثاني : به شقتان
- الطابق الثالث : به شقتان
- الطابق الرابع : به شقتان
- السطح: به شقتين + فضاء فارغ.
- الكل مكرى للغير.

وبعد الاطلاع على الرسم العقاري بالمحافظة العقارية تبين ما يلي أن العقاره:
- رهن رسمي مقيد تاريخ 2009/03/26 ضمانا لسلف قدره 10.000.000,00 درهم
- حجز مقيد بتاريخ 2011/09/07 ضمانا لسلف 10.000.000,00 درهم.
- حجز مقيد بتاريخ 2012/01/12 سجل 72 عدد 803.
الكل لفائدة البنك الشعبي المركزي ضد رشيد نبراص .

ج) تحديد القيمة الحقيقية للعقار
بعد المعاينة الميدانية للعقار موضوع الخبرة، وبعد البحث الشخصي الذي قمت به لدى
بعض الوكالات العقارية وبعض المنعشين بالمنطقة مع الاخذ بعين الاعتبار موقع العقار،
ومساحته، وطبيعته ومستوى الاشغال الثانوية.

فإننا نحدد قيمة المتر المربع أرضا وبناء في مبلغ 8000, 00 درهم .

وحيث أن مساحة العقار تبلغ: 310,00 متر مربع .

وبالتالي تكون قيمة العقار محددة كما يلي :

310,00 متر مربع × 8000,00 درهم = 2.480.000,00 درهم .

(*) تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالميزاد العلني:

الثمن الافتتاحي يعادل 80% من الثمن الحقيقي:

2.480.000,00 درهم × 80% = 1.984.000,00 درهم .
بذلك يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالميزاد العلني هو مبلغ:

1.984.000,00 درهم .

و يبقى لمحكمة الموقرة واسد النظر للبث في الموضوع.

امضاء: الخبير المدني الكتومي.

المحامي الكتومي

2 رتبة أبي بكر البغلاني زاوية زنفه الجزائر

العاصمة الطابق الثالث رقم 9

الهاتف 022 48.45.61



المرفقات:
- ما يفيد الاطلاع على الملف العقاري
- نسخة من بطاقة العقار