

**CHAMI SAMIR**

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

Expert près les Tribunaux



79408  
شامي سمير  
مهندس معماري  
خبير لدى المحاكم

## تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة: 2020/8103/12066

ملف التنفيذ رقم : 2020/8516/777 - رقم ملف الخبرة : 956

القاضي المقرر: أذ / الحيلولي اعمر

بناء على القرار الذي تم بموجبه تعييني خبيرا في الملف المشار إلى مراجعته طرته،

يشرفني أن أقدم إلى المحكمة الموقرة تقريرا في الموضوع.

الطالب : البنك المغربي للتجارة و الصناعة BMCI جاعلين محل المخابرة بمكتب

الأستاذة بسمات و شريكتها العراقي - بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب : السيد العرفاوي سفيان

مهمة الخبير :

- 1/ التوجه إلى العقار
- 2/ تحديد مساحته الحقيقية و موقعه و مدى أقدميته.
- 3/ ذكر التحملات و ذلك بالتنصيص- هل العقار مكري للغير أو مغلقا، أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- 4/ تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار
- 5/ إعداد تقرير في الموضوع

- التوجه إلى العقار قصد معاينته :

يوجد العقار بالمنطقة الصناعية لعين السبع البرنوصي - بجوار شارع موريتانيا -  
البقعة مبنية و تحتوي على سفلي و طابقين مخصصة للصناعة .

فبعد استشارة حارس المصنع ، فقد نفى معرفة و وجود صاحبه. فرفض بتزويدنا بأية  
معلومة تتعلق بالعقار.

- فالعقار مشغولا من طرف المنفذ عليه.

- بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة "المحافظة العقارية لسبيدي البرنوصي"

يمكن استخلاص العناصر التالية : الملك المسمى : " فيليب 21/2 " - مساحته 614 م<sup>2</sup>

\* الرسم العقاري رقم 32/16617 - المالك السيد : سفيان العرفاوي -

قدميته نحدده في 10 سنوات تقريبا

1 / الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/11/26 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه  
4 990 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد : سفيان العرفاوي كفيل شركة  
عبيدا الاشغال التجهيز و البناء "ساتريكون - ش.م.م SATRECONS" لفائدة البنك المغربي  
للتجارة و الصناعة BMCI .

2 / الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/03/06 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه  
4 800 000 درهم على كافة الملك المذكور من طرف السيد : سفيان العرفاوي كفيل شركة  
عبيدا الاشغال التجهيز و البناء "ساتريكون - ش.م.م" لفائدة البنك المغربي للتجارة  
و الصناعة BMCI .

3/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2019/12/20 ضمانا لدين قدره 4 595 107 ضد السيد : سفيان  
العرفاوي لفائدة البنك المغربي للتجارة و الصناعة BMCI .

4/ حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2020/3/13 ضمانا لدين قدره 14 489 807 ضد السيد : سفيان  
العرفاوي لفائدة البنك المغربي للتجارة و الصناعة BMCI .

5/ ائذار عقاري بمثابة حجز عقاري بتاريخ 2020/07/06 بأدائه ما للطلب عليه و قدره  
9 790 000.00 درهم

- تحديد قيمة العقار و الثمن الحقيقي :

على حسب ما شاهدناه في هذه المنطقة الذي يوجد فيه هذا العقار ، حيث يحتوي على  
المعطيات الآتية :

\* موقع العقار يوجد في حي الصناعي بامتياز بجوار محلات للمخزن (DEPOT) في الشارع الكبير شارع موريتانيا.

\* العقار مبني بعلو طابقين فوق السفلي .

\* ثم الأخذ بعين الاعتبار الأقدمية للعقار البنايات ، ثم الركود الذي يعرفه مجال العقار في المدينة ، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر ثم المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

\* ثمن الأرض الفارغة بالمتر المربع يتراوح ما بين 4000 و 5000 درهم

\* 4000 درهم X 614 = 2 456 000 درهم

\* ثمن البنايات المشيدة : 921 م<sup>2</sup> X 2300 = 2 118 300 درهم

\* فنحدد ثمن الأرض و البنايات في : 4 574 300 درهم

ملاحظة :

على حسب المقاييس الجاري به العمل ، يمكن التخفيض بعشرين في المائة ( 20% ) في تحديد الثمن الافتتاحي قبل انطلاق المزاد العلني الذي هو : 3 660 000 درهما تقريبا (ثلاث ملايين و ستة مائة و ستين ألف درهم تقريبا)

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.

و تفضلوا سيدي الرئيس ، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

المرفقات :

\* 3 صور تبين واجهة العقار -

\* صورة تحدد موقع العقار

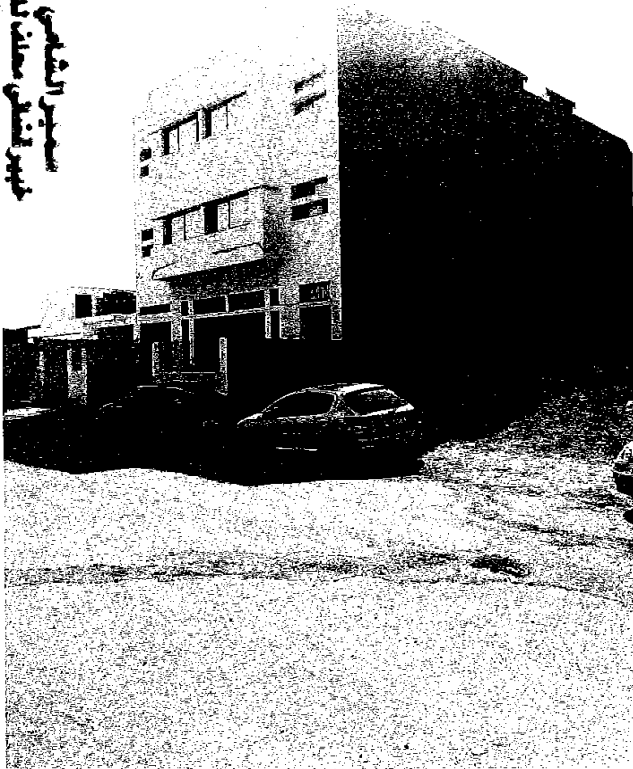
سمير الشامي  
خبير قضائي محلف لدى  
المحاكم المغربية

تحت جميع التحفظات

/مضاء : شامي سمير



سمير الشامي  
طهر قضاي محلف لدى  
المحاكم المصرية



سمير الشامي  
طهر قضاي محلف لدى  
المحاكم المصرية

