

50515

مكتب الخبرة والدراسات الهندسية

محمد العلمي

113 , شارع هريس سلطان - الدار البيضاء

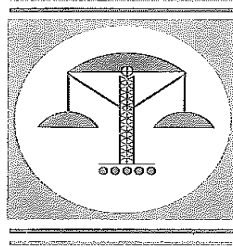
الهاتف : (+212) 5 22 26 80 92 / (+212) 5 22 26 80 30

الفاكس : (+212) 5 22 26 88 01

البريد الإلكتروني : (+212) 6 61 77 43 48

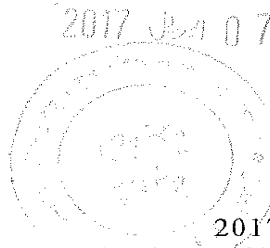
البريد الإلكتروني : alami.partners@gmail.com

الويب : www.alami-and-partners.com



- مهندس معماري وحضري (باريس)
- دبلوم جامعي في الهندسة المدنية (ستراسبورغ)
- دبلوم أوروبي في وقاية منشآت المقاولات (فيرنو)
- معتمد، المركز الأوروبي متوسطي للوساطة والتحكيم
- خبير لدى المحاكم (الجدول الوطني)

إلى فضيلة السيد
رئيس المحكمة التجارية
الدار البيضاء



التاريخ : 30 مارس 2017
المرجع : ملف رقم 2017/8103/6167
الموضوع : خبرة المحكمة التجارية
القاضي : الأستاذ خالد بوسفي
بين : البنك الشعبي المركزي
وبين : شركة سيتي كوربوراسيون

بشرفتي أن أرفع إليكم تقرير المتعلق بالقضية المشار إليها أعلاه والتي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيها.

المهمة المطلوبة من الخبير:

- التوجه إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته.
- ذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

(Signature)

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد مساحته
الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته
وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو
مشغولا من طرف المنفذ عليه

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة وتحديد موقعه:

بتاريخ: **28 مارس 2017** انتقلنا إلى العقار موضوع الرسم العقاري **32/17843** والكائن ب: الدار البيضاء، عمالة سيدي البرنوصي، زناتة الحي الصناعي الشرقي - (انظر رفقته خريطة الموقع).
والعقار موضوع الخبرة عبارة عن بناية من طابق ارضي وطابقين علويين مسجلة كأرض عارية بمصلحة المحافظة العقارية.

تحديد مساحة العقار موضوع الخبرة:

قمنا بالاطلاع على وثيقة المعلومات بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية والتي من خلالها تبين إلينا ما يلي:

- العقار مملوك من طرف شركة LA STE NOUVELLE CITY WASH
- مساحته الاجمالية 1381 متر مربع.

ذكر تحملاته:

1. الرهون:

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/10/10 سجل 64 عدد 765 لفائدة البنك الشعبي المركزي بمبلغ قدره - 5 000 000 درهم.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/11/04 سجل 64 عدد 1558 لفائدة البنك الشعبي المركزي بمبلغ قدره - 2 500 000 درهم.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/03/25 سجل 66 عدد 1665 لفائدة البنك الشعبي المركزي بمبلغ قدره - 2 400 000 درهم.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2011/03/31 سجل 66 عدد 1892 لفائدة البنك الشعبي المركزي بمبلغ قدره - 3 400 000 درهم.
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/06/06 سجل 74 عدد 1897 لفائدة البنك الشعبي المركزي بمبلغ قدره - 7 900 000 درهم.

2. الحجوزات:

- حجز مقيد بتاريخ 2017/03/27 سجل 88 عدد 1985 ضمانا لمبلغ قدره - 920 000 درهم.
- حجز مقيد بتاريخ 2014/03/28 سجل 88 عدد 2161 ضمانا لمبلغ قدره - 480 000 درهم.
- حجز مقيد بتاريخ 2014/03/28 سجل 88 عدد 2162 ضمانا لمبلغ قدره - 600 000 درهم.
- حجز مقيد بتاريخ 2014/04/14 سجل 89 عدد 1160 ضمانا لمبلغ قدره - 500 000 درهم.
- حجز مقيد بتاريخ 2014/09/19 سجل 95 عدد 53 ضمانا لمبلغ قدره - 84 946 050 درهم.
- حجز تحفظي بتاريخ 2017/03/20 سجل 115 عدد 1880 لفائدة شركة افريقيا لتوزيع المحروقات
- حجز تحفظي بتاريخ 2016/05/04 سجل 109 عدد 901 لفائدة إدارة الجمارك المباشرة وغير المباشرة
- حجز تحفظي بتاريخ 2015/04/01 سجل 100 عدد 1791

3. الإنذارات:

- انذار عقاري بتاريخ 2015/01/09
- انذار عقاري بتاريخ 2015/01/21 سجل 98 عدد 2062 لفائدة البنك الشعبي المركزي بمبلغ قدره - 7 205 000 درهم.

التنصيب إذا ما كان العقار مكرى للغير أو مغلق أو مشغول من طرف المنفذ عليه:

عند زيارتنا للعقار موضوع الخبرة وجدناه مستغل من طرف شركة:
LA STE NOUVELLE CITY WASH.

تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

بزيارتنا للعقار والمحيط القريب منه وباطلاعنا على وثيقة المعلومات بمصلحة المحافظة على الأملاك العقارية واعتمادا على مستوى الحي فإن الثمن الافتتاحي لانطلاق البيع هي كالتالي:

- الملك المسمى : نزهة 2
- رسم عقاري عدد : 32/17843

1- تحديد الثمن الحقيقي للعقار وقت إجراء الخبرة:

المجموع (بالدرهم)	سعر المتر المربع (بالدرهم)	مساحة العقار (متر مربع)	
3 176 300,-	2 300,-	1381	القيمة التقديرية السوقية للأرض
3 000 000,-	1 500,-	2000*	القيمة التقديرية السوقية للبنىات (بالضالة)
650 000,-	650,-	1000*	القيمة التقديرية السوقية للبنىات (الطابق الثاني بالسقيفة من الألمنيوم)
6 826 300,-			المجموع

* تقريبا (لعدم وجود تصميم هندسي يشمل البنىات)

تنبيه:

العقار موضوع الخبرة مسجل كأرض عارية بمصلحة المحافظة العقارية والمسح العقاري أي ان البنىات لم يشملها أي تحيين (غير مسجلة) مما يتناقض مع ما تمت معانيته بالواقع الشيء الذي ينقص من قيمة العقار (ضرورة تحمل تكاليف التحيين من تصميم طوبوغرافي وتسجيل، ... وهذا في الحالة الإيجابية أي ان البنىات المنجزة لها تصاميم مرخصة ومطابقة لما هو منجز).

وبالتالي واعتمادا على المعطيات السالفة الذكر فإن الثمن السوقي للعقار وقت إجراء الخبرة سيطبق عليه تخفيض بنسبة 20% ليصبح:

$$6\,826\,300,- \times 80\% = 5\,461\,040,- \text{ dhs}$$

أي: خمسة ملايين وأربع مائة وواحد وستون ألف وأربعون درهماً.

2- تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني:

وبالتالي واعتمادا على المعطيات السالفة الذكر فان الخبير يحدد:

➤ الثمن الافتتاحي للبيع في المزاد العلني في مبلغ: -، 4 500 000 درهم.
أي: أربعة ملايين وخمسمائة ألف درهم.

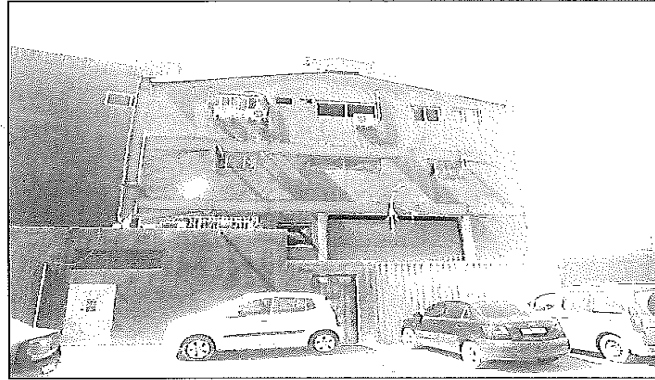
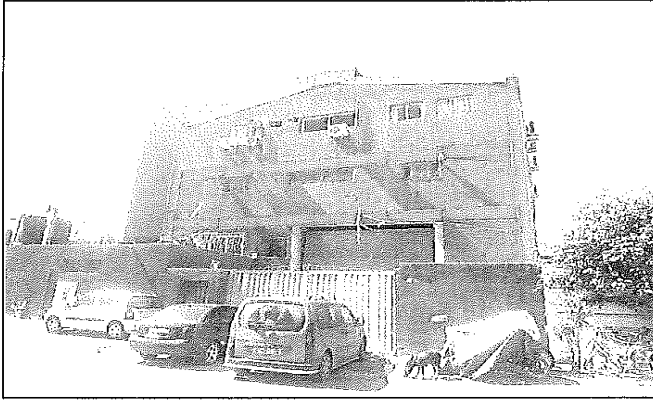
هذا ما وصل إليه اجتهادنا، وبهذا تكون قد انتهت مهمتنا، والله أعلم.

والسلام
محمد العلمي
خبير محلف لدى المحاكم

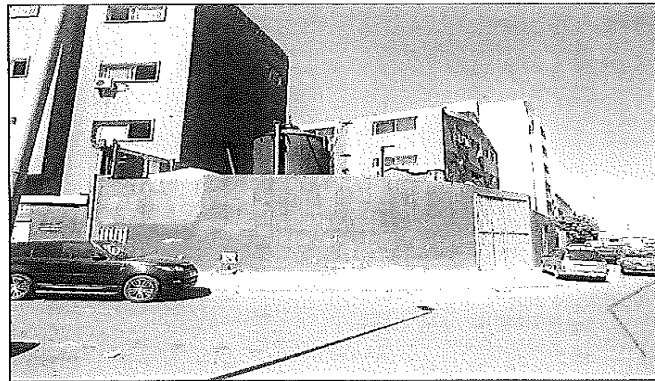
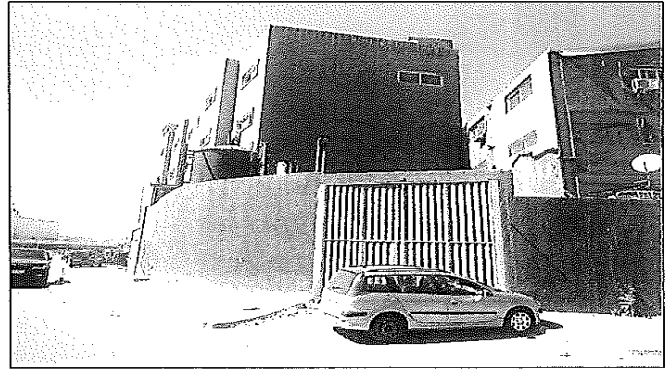


المرفقات

- صور العقار موضوع الخبرة
- خريطة الموقع
- نسخة من تصميم المسح العقاري



العقار موضوع الخبرة



المحيط القريب

[Signature]



Propriété dite: NAZIHA 2

Située à Casablanca, préfecture de Sidi EL Bernoussi - Znata quartier industriel Est
 Titre: 17843/32

Echelle: 1/500^{es}

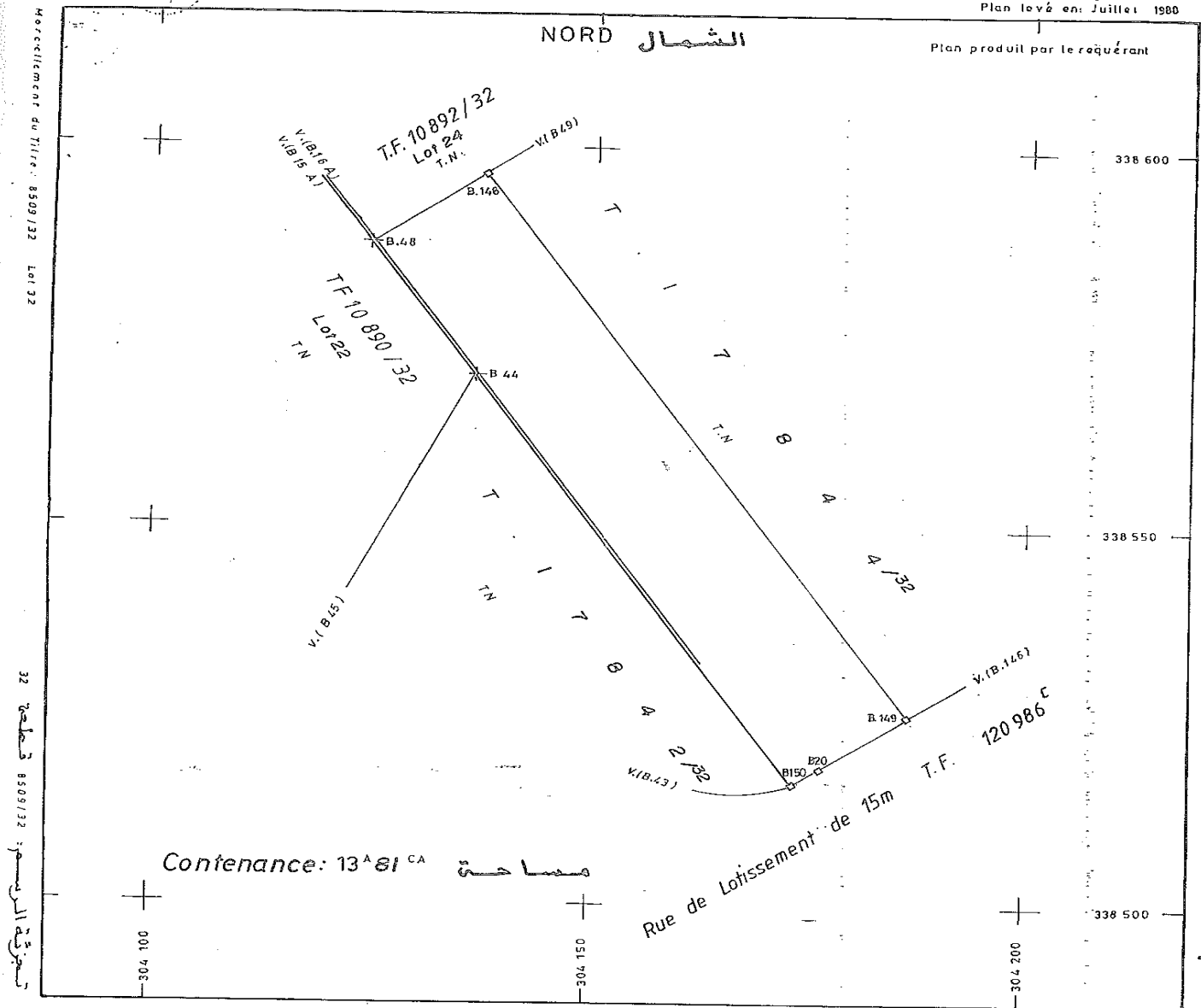
Plan levé en: Juillet 1980

Plan produit par le requérant

NORD الشمال

حدود المالك
 Limite de la propriété

الكائن : بالدار البيضاء عمالة سبيدي الموضعي: زناتة الحي الصناعي الشرقي
 17843/32
 رسم



DIVISION DU CADASTRE 93-133

GEOMETRE: LOUBINOX
 DESSINATEUR: CHEMLALI

MAPPE DE REPERAGE AU: 1/1250 25 17 P7 BCD/3
 CARTE TOPOGRAPHIQUE AU: 1:50.000 CASABLANCA 5