

BOUTAYEB SIHAM

Experte Immobilière Assermentée

Auprès des Tribunaux

Ingénieur Géomètre Topographe

89 Rue Al Banafsaj, 1Etag

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83



54460

بوطيب سهام

خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم

مهندسة مساحية طبوغرافية

89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول

مرس السلطان، الدار البيضاء

الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20

تقرير خبرة

ملف رقم: 2018/8103/13714

أمر رقم : 13714

ملف التنفيذ رقم : 2017/8516/227

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ يوسف خالد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: البنك الشعبي المركزي

النائب عنه: المحامية بسمات-العراقي

المطلوب : شركة صوماطام الجديدة

تاريخ: 2018/06/13

الدار البيضاء في 2018/06/13

من : بوطيب سهام
خبيرة محلفة لدى محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/05/21 أمر رقم 13714 ملف رقم 2018/8103/13714 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 23086/س الملك المسمى " صوماطام 1 " الكائن بزنقة تيريات عين البرجة الصخور السوداء الدار البيضاء، مع تحديد مهمني في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على ما يلي:

- الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.
- تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 08 يونيو 2018 على الساعة الثانية عشرة و النصف زوالا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت في استقبالي السيد الزغاري محمد المسؤول عن العمال بتصريحه و الذي بعد تعريفه بصفتي و موضوع مهمني صرح لي أن مدير الشركة السيد جطو في طور تسوية الدين مع البنك. و قد سمح لي بمعاينة العقار من الداخل و أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية عين السبع الحي المحمدي، ذي الصك العقاري عدد 23086/س الملك المسمى " صوماطام 1 " مساحته 55 آر 13 سنتيار، يوجد في ملك شركة صوماطام الجديدة و هو عبارة عن وحدة صناعية متخصصة في إنتاج و دبغ الجلد تبدو من خلال معاينتي أن نشاطها الصناعي في حالة جيدة و غير متوقف و تشتمل على جزئين:

- الجزء الأول عبارة عن بناية ادارية ذي طابق أرضي و طابق علوي تشتمل على مكاتب.
- الجزء الثاني عبارة عن معمل به اوراش لانتاج الجلد ذي طابق أرضي و طابقين علويين.



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار بالمنطقة الصناعية عين البرجة الصخور السوداء بالقرب من محطة القطار المسافرين كما يقع شمال شارع ابن تاشفين عبي بعد 533 متر تقريبا و شرق زنقة الوداية على بعد 135 متر تقريبا.

خريطة التموقع



** رأي الخيرة **

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بالحي الصناعي عين البرجة الصخور السوداء.
- ونظرا لكون العقار عبارة عن وحدة صناعية لشركة صوماطام الجديدة أسست فيه أصلا تجاريا.
- وتمشيا مع الأسعار الرائجة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشملاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعه أعلاه، والذي تبلغ مساحته 55 آر 13 سنتيار أحدد قيمة العقار بما في ذلك الأرض و البناء في تلك الجهة كالاتي :

* قيمة العقار:

5513 متر مربع x 8.500,00 درهم = 46.860.500,00 درهم

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدهه بالمزاد العلني نحدد في نسبة %25 ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$\frac{46.860.500,00 \text{ درهم} \times 75}{100} = 35.145.375,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أعدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 35.145.000,00 درهم
"خمسة و ثلاثون مليون و مائة و خمسة و اربعون الف درهما"

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي ولمحمتكم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

إسمو بوطيب سهام
خبيرة في الشؤون العقارية - مخلقة لدى محكمة الاستئناف
مهاتمة مساحية طابو شراعية
89 رتبة المنتسح إقامة المنتسح الطابق الأول حرس السلطان
الشارع البغداد الهادي 20 92 28 61 70 رة 22 67 05 05

المرفقات :

- نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة
- نسخة من التصميم الهندسي للرسم العقاري