53922

Haj Abderrahmen EL MERNISSI

Expert Immobilier Assermenté
Près la cour d'Appel de Fès

Tel. : 06.63.12.27.42

بسم الله الرحمن الرحيم

الحاج عبد الرحمان المرنيسي

خبير عقاري
محلف لدى محكمة الاستيناف بفاس

الهاتف: 06.63.12.27.42

Fès le : 2017/11/12 فاس في :

تقـــرير الخبـــرة

المرجع:

ملـف: الحجز العقاري

عدد: 2017/8516/306

إلى السيد رئيس المحكمة التجارية

بفـــــاس

لفائـــدة: البنك الشعبي

ضـــد: شركة الحليب المركزية للشمال

الموضوع:

أمر بتعيين خبير صادر عن المحكمة التجارية بفاس بتاريخ 2017/11/08 في ملف الحجز العقاري عدد 2017/8516/306 وهو الأمر القاضي بانتدابي بصفتي خبيرا للقيام بالمأمورية المحددة في النقط التالية:

معاينة العقار المحجوز المتمثل في الملك المسمى "الفاسية"، ذي الرسم العقاري عدد F/28259 وبعد بيان مواصفات العقار وتحملاته تحديد قيمته التجارية الحالية وتحديد ثمن انطلاق المزاد.

الإجراءات الأولية:

بعد التوصل بالمأمورية زرت إدارة المحافظة العقارية واطلعت على الرسم العقاري وتعرفت من خلاله على موقع العقار وتحملاته والحالة التي هو عليها واستخلصت ما يلي:

وصف العقار:

هو عبارة عن: أرض مساحتها 1هـ و97 آر و9 سنتيار أي ما يعادل 19790 متر مربع.

وتوجد داخل الأرض المذكورة بناية من طابقين يغطي حوالي ثلثي مساحة الأرض والبناية تشتمل على قاعة كبيرة تستعمل كمعمل للحليب أما الطابق العلوي فتوجد به مكاتب التسيير، وتوجد داخل قاعة المعمل بعض الآلات التي تستعمل في صناعة الحليب ومشتقاته.

موقع العقار: يوجد العقار بحي بنسودة وسط أحياء سكنية حديثة وقديمة.

حالة العقار وتحملاته: تبين لي العقار مثقل بعدة رهون من طرف أبناك وشركات ومصلحة الضرائب.

تقدير قيمة العقار الحالية:

اعتمادا على مساحة العقار وحالته الراهنة.

واعتمادا على موقعه ودرجة رفاهيته.

وباعتبار كون العقار يوجد وسط أحياء سكنية ويمكن استعماله كتجزئة سكنية في حالة الاستغناء عن المعمل الحالي.

واعتمادا على السوق العقارية السائدة وحالة العرض والطلب.

فإنني أحدد القيمة الإجمالية الحالية للعقار بمبلغ: 49.475.000 درهم "تسعة وأربعون مليون وأربعمائة وخمسة وسبعون ألف درهم" أي من حساب 2.500 درهم للمتر المربع أرضا وبناء.

ثمن انطلاق المزاد:

أما فيما يخص ثمن انطلاق المزاد لبيع العقار فأحدد بمبلغ: 39.580.000 درهم "تسعة وثلاثون مليون وخمسمائة وثمانون ألف درهم" من حساب 2.000 درهم للمتر المربع.

تلكم كانت خلاصة ما توصلت إليه في هذه النازلة.

وللمحكمة الموقرة واسع النظر والسلام.

الإمضـــاء: