

54722

BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe**

89 Rue Al Banafsaj, 1Etagé

Mers Sultan, Casablanca

Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83

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

29 JUL 2020

**تقرير خبرة**

ملف رقم: 2020/8103/6538

أمر رقم : 6538

ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/25

المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الأستاذ نكبي مونير نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

الطالب: البنك الشعبي المركزي

النائب عنه: المحاميتان بسمات الفاسي فهري و أسماء العراقي الحسيني

المطلوب : شركة أكسموس

الدار البيضاء في 28/07/2020

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 27/02/2020 أمر رقم 6538 ملف رقم 2020/8103/6538 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار ذي الرسم العقاري عدد 53/30937 الملك المسمى " دار النواله " الكائن بدوار كريكيح جماعة سيدي المكي إقليم برشيد، مع تحديد مهمتي 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 23 يوليو 2020 على الساعة الحادية عشرة صباحا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان وجدت العقار مغلقا رغم طريقي للباب عدة مرات، و حسب تصريح بعض حراس الشركات المجاورة للعقار موضوع الخبرة، فإن الشركة مالكة العقار متخصصة في إنتاج مادة البونج و هي متوقفة عن الأشغال منذ مدة طويلة. و رغم عدم تمكني من الولوج إلى العقار من أجل معاينته من الداخل فقامت بذلك من الخارج اعتمادا على الإحداثيات الجغرافية لحدوده مع أخذ صور فوتوغرافية.

** وصف العقار **

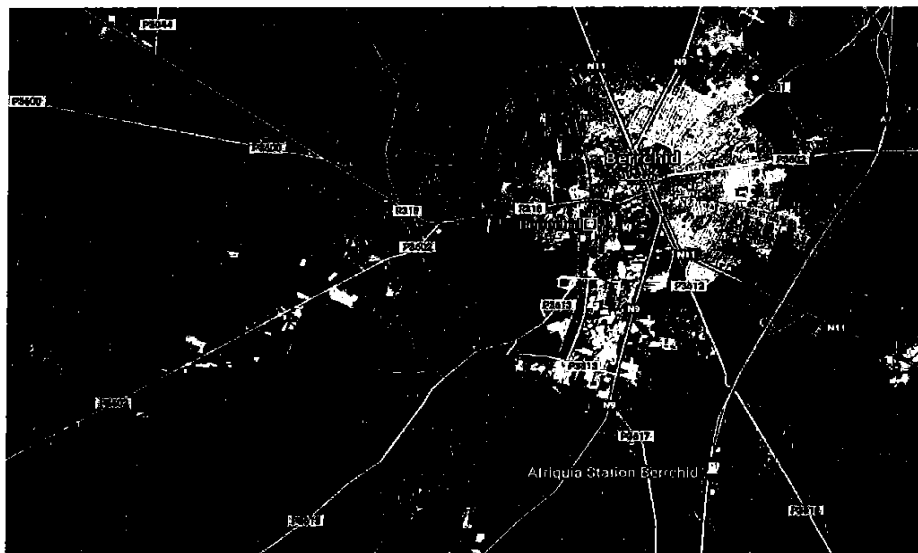
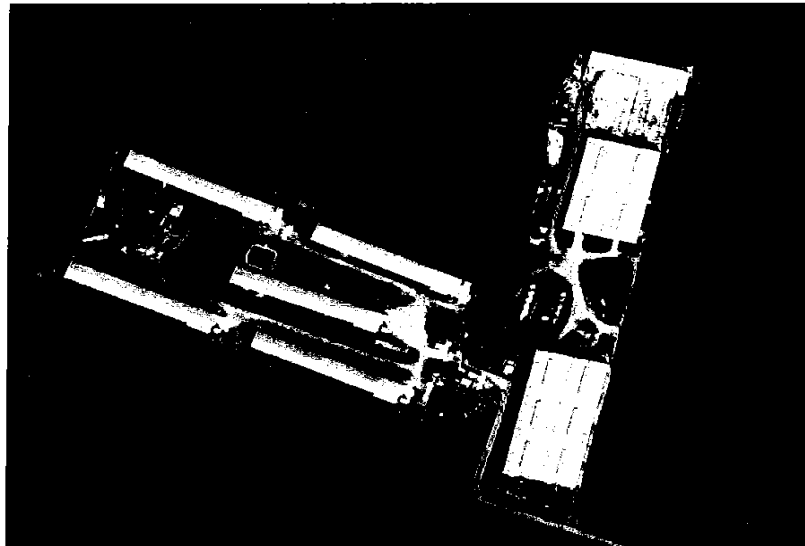
العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية برشيد، ذي الصك العقاري عدد 53/30937 الملك المسمى " دار النواله " مساحته 2 هكتار 61 آر 63 سنتيار، يوجد في ملك شركة أكسموس و المشتمل على وحدة صناعية متخصصة في إنتاج مادة البونج تشتمل على بابين منفصلين يطلان على ممر عرضه 4 متر، و هي محاطة بأشجار كما تشتمل على 5 مستودعات مسقفة بالزئك و مشيدة على مساحة إجمالية قدرها 8020 متر مربع .



*** بيان موقع العقار ***

يتواجد العقار في منطقة فلاحية بجماعة سيدي المكي في طور التحول إلى منطقة صناعية حيث يقع بالقرب من وحدات صناعية متفرقة و يحادي في جهته الغربية وحدة صناعية لإنتاج الدواجن، و بالنسبة لموقعه الجغرافي فهو يتواجد جنوب غرب مدينة برشيد على بعد 6 كلم تقريبا و غرب الطريق الجهوية رقم P3602 على بعد 700 متر تقريبا.

خريطة التوقع



** رأي الخيرة **

. بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
. ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بجماعة سيدي المكي برشيد و الذي هو في طور التحول من منطقة فلاحية إلى منطقة صناعية.
. ونظرا لكون العقار عبارة عن وحدة صناعية متخصصة في إنتاج مادة البونج.
. وتمشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشتملاته أعلاه فيما يلي :

** اقتراح الخيرة **

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 26163 متر مربع أحدد قيمة العقار في تلك الجهة كالآتي :

* قيمة الأرض:

$$26163 \text{ متر مربع} \times 200,00 \text{ درهم} = 5.232.600,00 \text{ درهم}$$

$$= 9.000.000,00 \text{ درهم} \quad \text{* قيمة البناء:}$$

$$= 14.232.600,00 \text{ درهم} \quad \text{* قيمة العقار:}$$

* تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصدد المزااد العلني نحدد في نسبة 40% ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$14.232.600,00 \text{ درهم} \times \frac{60}{100} = 8.539.560,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 8.539.000,00 درهم

"ثمانية ملايين و خمسة مائة و تسعة و ثلاثون ألف درهما "

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

إمضاء :

الخبيزة بوطيب سهام

يسوع طوبى بهام

خبيرة في الشؤون العقارية / محلفة لدى محكمة الاستئناف
مهندسة مساحية / طبوغرافية
89. زحلة البنفسج إقامة البنفسج الطابق الأول مرس السلطان
الدار البيضاء الهاتف 20 92 48 61 06 / 83 67 22 05

المرفقات :

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

