

CHAMI SAMIR

Architecte D.E.S.A.

Urbaniste

Expert près les Tribunaux



شاهي سمير

مهندس معماري

خبير لدى المحاكم

تقرير خبرة مرفوع الى السيد رئيس المحكمة التجارية

بالدار البيضاء -

رقم الملف بالمحكمة : 2019/8103/8932

ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/688 - رقم الخبرة : 827

القاضي المقرر: أذ / نكبي مونير

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 الشعبي المركزي" جاعلين محل المخابرة بمكتب الأستاذة بسمات و العراقي - بهيئة الدار البيضاء.

المطلوب : شركة "كوميطالو" الحي الصناعي بالجديدة

مهمة الخبير :

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

التوجه الى العقار قصد معاينته :

ذهبت الى العقار الموجود بالعنوان التالي :

الحي الصناعي - رقم البقعة 293 - مدينة الجديدة

بعد التعرف على موقع العقار الذي يوجد في المنطقة الصناعية لمدينة الجديدة التي تبعد على مدينة الدار البيضاء بحوالي 100 كلم، في جنوبها كما توضح صورة الموقع في المرفقات، تم الاتصال بمدير المؤسسة الصناعية السيد مصطفى يونس .

و بعد تقديمنا و التعريف بالمهمة التي سوف نقوم بها، توضح بالملحوس أن المعمل يحتوي على 3 بقع أرضية كل بقعة تحتوي على رسم عقاري خاص بها.

و المعمل الذي يصنع أسقف و جدران من حديد (Charpente métallique) توجد بنايته فوق بقعتان رقم 292 ذو الرسم العقاري رقم 08/63665 ، و البقعة الثانية رقم 293 ذو الرسم العقاري رقم 08/63666 .

و نلاحظ أن الرسم العقاري رقم 08/63666 ، الثاني هو الذي تم فيه الرهن كلها و هو الذي يهم الخبرة.

فإن العقار مشغولا من طرف المنفذ عليه.

فقمنا بجولة داخل المصنع و لاحظنا أنه في حالة جيدة و ينقسم الى قسمين :

* المصنع المبني بالحديد (ATELIER) ثم ادارة المعمل (Direction Administration) المبنية بالأسمنت المسلح .

بعد الإطلاع على الملف العقاري في مصلحة "المحافظة العقارية للجديدة :

يمكن استخلاص العناصر التالية :

الملاك المسمى : " الحي الصناعي 293 " مساحة العقار : 5238 م²

* الرسم العقاري رقم 08/63666 -

1/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/02/15 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه
10 958 000

على كافة الملك المذكور من طرف شركة "كوميطالو COMETALAUX"

لفائدة البنك الشعبي المركزي .

2/ الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/02/15 من الرتبة الثانية ضمانا لسلف مبلغه 2 000 000 على كافة الملك المذكور

من طرف شركة "كوميطالو" لفائدة البنك الشعبي للمركزي .

2/ الإنذار العقاري بمثابة حجز عقاري بتاريخ 2019/03/20 ضمانا لسلف مبلغه 12 958 000.00 درهم على كافة الملك المذكور

تحديد قيمة المتر المربع و ثمن الحقيقي للعقار :

على حسب ما شاهدناه في المنطقة ، الموقع الذي يوجد فيه هذا العقار في المنطقة الصناعية جنوب مدينة الجديدة ، و بعض الإطلاع على الأئمة المروجة في الجوار، و من طرف الوكالات العقارية (مصلحة الضرائب لا تعطي أي معلومة حول الأئمة)، يمكن أن نركز بالأساس على العناصر و المعطيات للبناء الجاري بها العمل في الوقت الراهن.

- فنحدد ثمن البناء للمصنع في : 3 300 000 (البنية الحديدية Charpente métallique) +
530 000 (بناية الأرض sol bétonné) + 77000 (بناية السور mur cloture)+

800 000 (بناية الإدارة Direction Administration)

قيمة مجموع البناية = 4 707 000 درهم

* ثمن الأرض : تتراوح الأئمة ما بين 800 و 1000 درهم /م² -

فنحدد ثمن الأرض في 900 X 5238 م² = 4 714 200 درهم

ثمن مجموع العقار كله : 9 421 200 درهم

ملاحظة :

كما ذكرناه سابقا فإن تقرير الخبرة ينحصر فقط على البقعة الأرضية المعنية بالأمر في المقال ذو الرسم العقاري 08/63666 .

و طبقا للمقاييس الجاري بها العمل ، ، يمكن التخفيض بخمسة و عشرين بالمائة

(25%) في تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الذي هو: 7 066 000.00

درهما تقريبا (سبعة ملايين و وستة وستين ألف درهما)

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي، وللمحكمة المحترمة واسع النظر في الموضوع.
و تفضلوا سيدي الرئيس، بقبول فائق التقدير والاحترام و السلام.

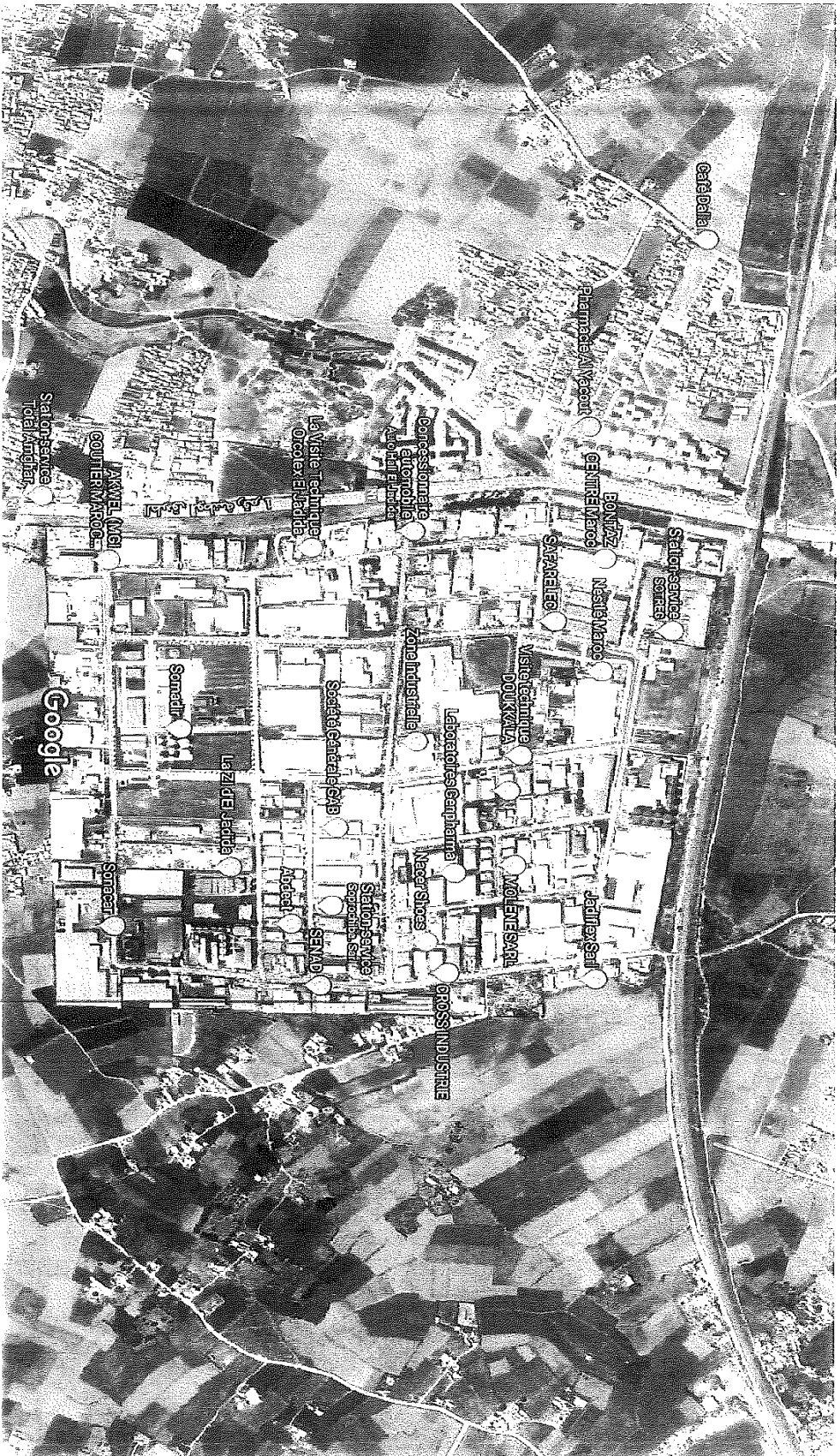
مرقات :

- تحديد موقع العقار عبر صورة طبوغرافية (localisation par photo satellite)
- 4 صور توضح واجهة المعمل و داخله (Façade et atelier)-

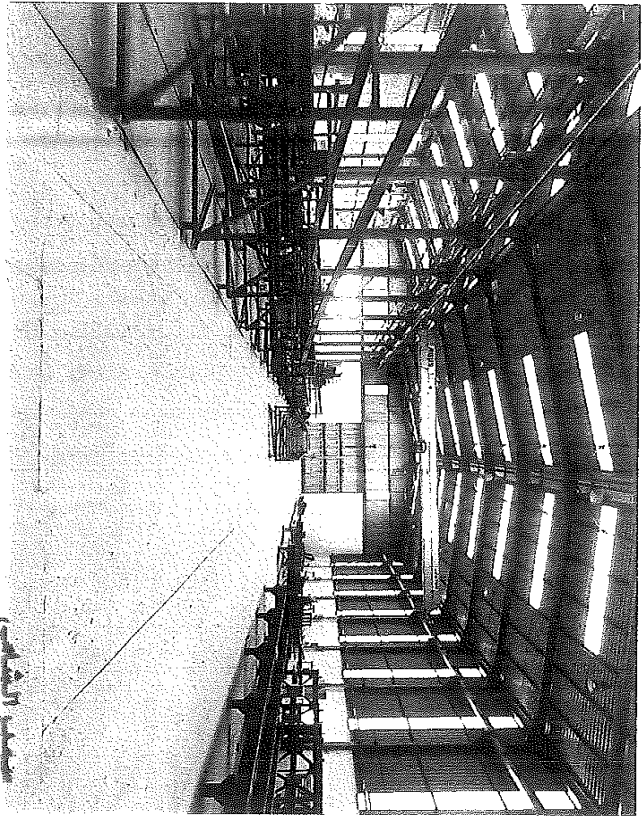
تحت جميع التحفظات

إمضاء : الخبير سمير شامي

سمير الشامي
خبير قضائي معارف لدى
المحاكم المغربية



Images © 2019 CNES, Airbus, DigitalGlobe, Données cartographiques © 2019 Google 200 m
 Google
 2019



البنية التحتية
للصناعة في المنطقة
الطبيعية



البنية التحتية
للصناعة في المنطقة
الطبيعية

