

القسم الإحصائي  
الأوامر المصدرة  
18 مارس 2021

حسن فطاس  
خبير قضائي في المعاينات العقارية  
17 درب العرصة سيدي أيوب  
مراكش  
الهاتف: 06 05 17 28 56

حسن فطاس  
خبير قضائي في المعاينات العقارية  
مراكش

مراكش في 18 مارس 2021

## تقرير خبرة

نلسن  
ليبت 4/4

ملف: اوامر

رقم: 2020/8103/1339

صدر بتاريخ: 1 دجنبر 2020

من طرف: المحكمة التجارية بمراكش

برئاسة: الأستاذ محمد صابر بصفته رئيس المحكمة

بناءً: على طلب القرض الفلاحي للمغرب

بواسطة: نائبته الاستاذة زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش

7

حسن فطاس  
خبير قضائي بمراكش

حسن فطاس  
خبير قضائي في التمتعيات العقارية  
مراكش

مراكش في 18 مارس 2021

السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بمراكش

## تقرير خبرة

المرجع  
ملف: اوامر

رقم: 2020/8103/1339

صدر: 2020/12/01

بناء على الامر الصادر عن محكمتم الموقرة بتاريخ 1 دجنبر 2020 ملف اوامر رقم  
2020/8103/1339 المشار إليه بالمرجع طرته

بطلب من القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني

بواسطة نائبته الاستاذة زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش

القاضي بتعييني للانتقال الى العقار المدعو "20A057" المملوك للسيد عبد العزيز حماني كفيل شركة اس م ج

بريبا موضوع الرسم العقاري عدد 04/157872 الكائن بمراكش المنارة المحاميد في اطار ملف الحجز

اللتنفيذي عدد 2020/168 و تحديد موقعه و بيان عنوانه مع وصفه و معرفة ما اذا كان شاغرا او مشغولا و من

يشغله و باية صفة و أي مستند و مطالبته بالادلاء بصورة من عقد الكراء ان وجد او باي توصيل من الكراء

يتوفر عليه مع تحديد الثمن الانطلاقي للبيع بالمزاد العلني.

أتشرف أن أعرض على أنظاركم ما يلي:

### معاينة العقار

بعد الاطلاع على المعطيات المتوفرة المتمثلة في مقال الشركة العارضة و في شهادة ملكية العقار، و في

خريطته العقارية الصادرة عن المحافظة العقارية، و بعد عدة محاولات، كان آخرها يوم 17 مارس 2021 على

الساعة 11 صباحا، تم الوقوف بعين المكان رفقة ممثل نائبة العارض في شخص السيد يوسف، و تبين ما يلي:

عنوان العقار: ان العقار موضوع التقييم المدعو "20A057" المملوك للسيد عبد العزيز حماني موضوع

الرسم العقاري عدد 04/157872 يقع بمراكش حي المحاميد اقامة برج الزيتون المجموعة 8 العمارة 57

الطابق 4 رقم 20.

**وصف العقار:** انه عبارة عن شقة معدة كسكني، مساحتها من القسمة المفرزة 57 متر مربع، و هيكلها الانشائي اقتصادي الدرجة، بيئة السكن عادية، محيطها مزود بالمرافق الاساسية للحياة اليومية المعيشية، سالك التنقل و الحركة.

**من يشغل العقار:** وجدت بعين المكان سيدة تسمى خدوج ابجاو، بطاقتها الوطنية عدد E782700 صرحت انها تعتمر هذه الشقة عن طريق الكراء، و ادلت في هذا الشأن بعقد كراء مبرم بينها و بين شقيقة صاحب الملك السيدة امينة حماني. رفقته صورة من هذا العقد.

### التمن الانطلاقي للبيع المقترح

لوحظ من خلال مواصفات العقار السالفة الذكر موقعا و مساحة و بنيانا و خدمات ان القيمة السوقية الافتراضية القابلة للتحقيق و التي على اساسها يمكن ان يتم تفويت هذا النوع من العقارات في ظروف عادية للبيع تعادل حوالي 5.000 درهم للمتر المربع بخصوص الاجزاء الخاصة: ما يعادل حوالي 285.000 درهم. انه على ضوء المعطيات المذكورة بعقد الكراء المشار اليه اعلاه من حيث الوجيبة الكرائية التي تبلغ 1.500 درهم في الشهر، نجد حسابيا انطلاقا من هذه الوجيبة الكرائية و بدلالة مع اسعار الاستثمار المتعامل بها في حدود 5 في المائة ان قيمة العقار المبنية على المرودية تعادل حوالي 360.000 درهم. انه بدلالة مع المعايير الضريبية المعتمدة بخصوص المعاملات التجارية في ميدان العقار، من شان قيمة العقار موضوع التقييم ان تعادل حوالي 315.000 درهم.

انه استنادا على هذه البيانات، و اعتبارا لما يمكن ان يتولد سلبا كانحطاط في القيمة نتيجة طريقة البيع في حدود 10 % ، فان التمن الانطلاقي المقترح هو: 280.000,00 درهم. مانتان و ثمانون الف درهم. و به انهي مهمتي، و لمحكمتمكم الموقرة واسع النظر.

الإمضاء و الطابع

المرفقات: صورة من عقد الكراء المدلى به

شركة عقارات  
شعبتني قضائني في النعاينات العقارية  
مراكش



