

3795



بركاشن الحسين

مهندس معماري

خبير محلف لدى المحاكم

مبنى كمال شارع الشيخ السعدي شقة 3 احشاش- أكادير

تلف فاكس : 0528 22 34 00 - 0610 40 27 20 - 0637 40 29 17 الهاتف : وزارة الملاحقة الحضرية بالرباط - الهاتف :

أكادير في : 2020/03/09

بركاشن الحسين
مهندس معماري - خبير محلف
رقم 3 شارع الشيخ السعدي احشاش أكادير
هاتف : 0637 40 29 17 / 066151 6888 / 0528223400
E-mail: expert.bargach.architecte@gmail.com

تقرير
مرفوع إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بأكادير

محكمة : المحكمة التجارية بأكادير.
القاضي المقرر : الأستاذ عبد اللطيف المحمدي.
رقم الملف : 2019/8103/3140
تاريخ : 2019/10/18
المدعى : القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثلة القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط.
التائب عنه : الأستاذة زينب العراقي المحامية ببيضا مراكش
المدعى عليه : الحسين الفانز كفييل شركة سوس اتقان الرباط، الكائن بزنقة 85 رقم 7 ليلاك بوركان أكادير.
ملف : اوامر مبنية

سيدي الرئيس:

تبعاً للأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2019/10/18.. والرامي الى تحديد ثمن افتتاحي جديد لبيع العقار المشار الى مراجعته أعلاه أرفع الى حضرتكم نص التقرير الذي تم اعداده في هذا الشأن وذلك في الفقرات التالية:

مهمة الخبر

الاجراءات الاولية:

- 1-1. استدعاء اطراف النزاع وكلائهم لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد ثمن افتتاحي لإنطلاق المزاد العلني المتعلق بالعقار المدعو - فيصل - موضوع الرسم العقاري عدد 09/23662 موضوع ملف التنفيذ عدد 2018/1070 الجاري في ملكية السيد الحسين الفائز كفيل شركة سوس اتقان البناء استنادا الى موقعه ومساحته ومشمولاته ووجه استغلاله والتمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة. .

1. استدعاء أطراف الدعوى

في يوم 2019/12/17 تم توجيه استدعاءات لأطراف الدعوى ووكلائهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الانتقال الى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 2020/01/03 على الساعة الخامسة بعد الزوال. الرسائل الموجهة الى الاطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره بساحة العلويين الرباط (عن طريق كاتب دفاعه).
- السيد، الحسين الفائز كفيل شركة سوس اتقان البناء، الكائن برزقة 85 رقم 7 ليرك بوركان اكادير (عن طريق عون قضائي)
- الأستاذة زينب العراقي المحامية بهيئة مراكش (عن طريق كاتبها).

2. الانتقال الى عين المكان

في يوم 2020/01/03 على الساعة الخامسة بعد الزوال انتظرنا في مكتبنا حضور أطراف النزاع فتبين إلينا غياب الجميع , بعد ذلك انتقلنا إلى العقار المحجوز لإجراء المعاينة . فور وصولنا إلى العقار موضوع الحجز قمنا بالنقر على بابه الرئيسي فلم يجب أحد لكن بعد ستفسار الجيران تبين إلينا أن العقار مهجور ولا يقطن به أحد . وصف العقار:

يسمى الملك- فيصل -عدد رسمه العقاري هو 09/23662 مساحته 100 متر مربع تقريبا , وهو عبارة عن منزل يتكون من طابق سفلي و طابق علوي وسطح في طور الأشغال الكبرى , المنزل ذو واجهة واحدة مطلة على ممر , الملك كائن بحي لمزال الجماعة الحضرية لأيت ملول عمالة إنزكان أيت ملول .

• أنظر الصور رقم 1 و 2 .

بشارة الحسين
مهندس معماري - شيفير قضاوي
رقم 3 شارع الشيخ السعدي إحصاش أكادير
ش: 0528223400 / 0661511966 / 0637402917
Email: expert.bargach.architect@gmail.com

3. تحديد الثمن الافتتاحي

بناء على شهادة الملكية ، فمساحة الرسم العقاري عدد 09/23662 موضوع الحجز هي 100 متر مربع .
و بعد التحريات التي اجريناها حول الاسعار المتداولة في السوق العقاري لهذه المنطقة و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار
موضوع الحجز المذكورة أعلاه في الوصف ، وكذا بالنسبة للعقارات المجاورة والتي قمنا بالاستفسار والاخذ بالقياس عنها ، و
استنادا الى موقعه ومساحته ومشمولاته ووجه استغلاله والثمن الذي بيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة
لإجراء الخبرة ، إضافة إلى ارتفاع العرض وانخفاض الطلب بالسوق العقاري في الفترة الحالية مما أدى إلى ركوض العقار ، حددت
سعر المتر المربع للعقار بأكمله أرضا وبنيا في مبلغ :

4000 درهم للمتر المربع الواحد.

100 م² x 4000 درهم = 400.000,00 درهم

وبما أن الرسم العقاري يخضع للبيع بالمزاد العلني و تبعا للمعطيات والمواصفات للعقار موضوع الحجز المذكورة أعلاه

، فقد حددت 25 % كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

400.000,00 درهم x 25 % = 100.000,00 درهم ، أي :

400.000,00 درهم - 100.000,00 درهم = 300.000,00 درهم ، أي

الثمن الافتتاحي اللائق للبيع بالمزاد العلني هو :

300.000,00 درهم

وبهذا سيدي الرئيس اكون قد انجزت المهمة المسندة الي على ضوء المعاينة الميدانية واعتمادا على الوثائق التي بحوزتي والراي
السديد لمحکمتمک الموقرة.

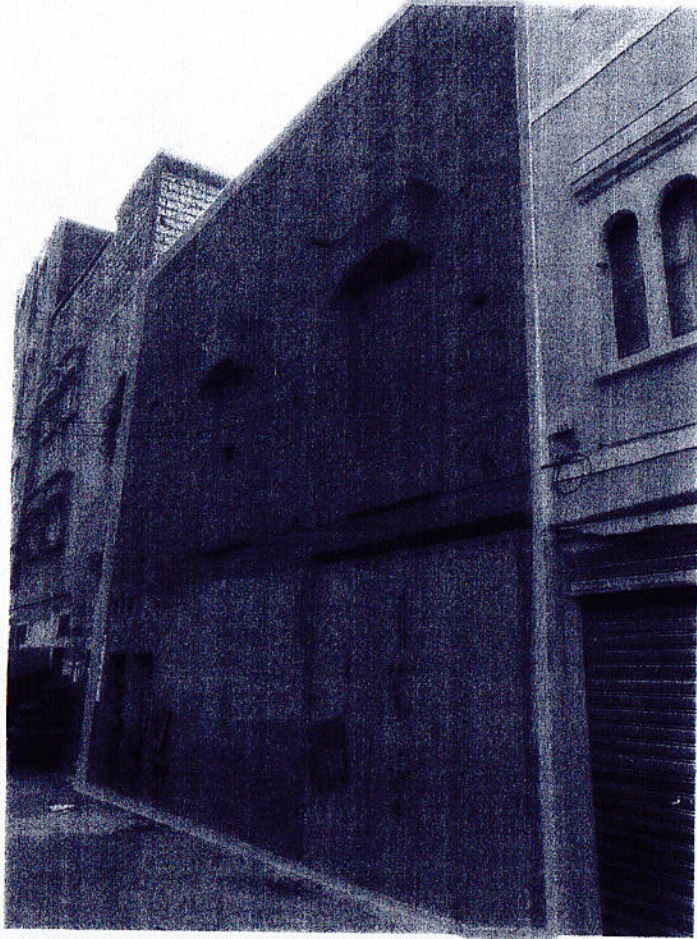
تحت جميع التحفظات

الخبير الحسين بركاش

عبد الحاشي الحسين
مهندس مسجل في - خبير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ السدي احشاش أكادير
ش: 0637402917 / 06661511666 / 0528223400
Email: expert.bargach.arenitacta@gmail.com

4 المرفقات

- الصور رقم 1 و 2
- الأمر بالقيام بالمهمة
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام.
- ملف التنفيذ عدد 2018/1070
- شهادة الملكية للعقار موضوع الحجز



صورة رقم 2

