

53280

حسن قطاس

خبير قضائي في المعاينات العقارية

17 درب العرصة سيدي أيوب

مراكش

06 05 17 28 56

المملكة المغربية وزارة العدل

المحكمة التجارية بمراكش

القسم الاستعمالي
الأوامر المبنية على طلب 201 بتقويم 2021

ورث بتاريخ

حسن قطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
مراكش

مراكش في 3 شتبر 2021

تقرير خبرةنسخة
طحاوي 104

مـلفـاء: اوامر

رقم: 2021/8103/631

صدر بتاريخ: 3 ماي 2021

من طرف: المحكمة التجارية بمراكش

برئاسة: الأستاذ محمد صابر رئيس المحكمة

بناءً على طلب القرض الفلاحي للمغرب و من معه

بواسطة: الاستاذتين اسماء العراقي و بسمات القاسي الفهري

المحاميتين بهيئة الدار البيضاء

17

السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بمراكش

المرجع

ملف: اوامر

رقم: 2021/8103/631

صدر: 2019/11/05

تقرير خبرة

بناء على الامر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 3 ماي 2021 ملف اوامر رقم 2021/8103/631 المشار إليه بالمرجع طرته

بناء على طلب القرض الفلاحي للمغرب و صندوق الضمان المركزي في شخص ممثليهما القانونيين

النائب عنهما الاستاذتين اسماء العراقي و بسمات الفاسي الفهري المحاميتان بهيئة الدار البيضاء

القاضي بتعيني لاجراء خبرة ثانية على العقار موضوع الطلب فيما يلي:

- الانتقال إلى العقار المدعو " زاي 320 " المملوك لشركة تيشكا فريكو موضوع الرسم العقاري عدد 04/55985 الكائن ب 302 الحي الصناعي سيدي غانم مراكش في اطار ملف الحجز التنفيذي عدد 2016/225، و تحديد ثمن افتتاحي جديد مع الاخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة حيث تم تحديد الثمن الافتتاحي للبيع في مبلغ 5.000.000,00 درهم.

أتشرف أن أعرض على أنظاركم ما يلي:

المعاينة

يتواجد العقار رقم 04/55985 موضوع الخبرة بالحي الصناعي الجديد سيدي غانم رقم 302 مراكش حيث يستغل كوحدة صناعية حسب ما لوحظ اثناء الوقوف بعين المكان تحت اسم " تيشكا فريكو " كما سم تجاري مبين على واجهة العقار الرئيسية. (الصورة رفقته).

انه تعذر معاينة هذا العقار من الداخل لعدم وجود من يجيب اثناء الوقوف بعين المكان. لكن تبين من خلال مواصفاته الخارجية انه عبارة عن وحدة صناعية كما اشرت اليه اعلاه، و انه يتوفر على بناية عمودية من طابق سفلي و طابقين علويين و سطح، و انه حسب المعطيات المتوفرة الصادرة عن المحافظة العقارية مراكش المنارة، يشغل هذا العقار مساحة ارضية قدرت ب 1120 متر مربع، مجهزة.

ان طبيعة المنطقة تكتسي طابعا صناعيا، و يستفاد من البناية المتواجدة بالعقار من حيث النمط المعماري و من التجهيز أن العقار موضوع الطلب يستغل في غذا الميدان.

التمن الانطلاقي المقترح

بعد الاطلاع على الخبرة السابقة المنجزة في الموضوع حيث تم تحديد التمن الافتتاحي للبيع في مبلغ 5.000.000 درهم، نجد لو اعتمدنا فقط قيمة الارض ان قيمة المتر المربع قدرت بحوالي: 4.464 درهم. انه حسب العروض للعقارات المماثلة، نجد ان هذه القيمة تعادل حوالي 5.000 درهم للمتر المربع. و انه بتقسيم الانصبه ما بين الارض و البناء، نجد ان قيمة الارض لا تقل عن 3.500 درهم للمتر المربع، حوالي 4.000.000 درهم، و ذلك باعتبار ان قيمة البناء الذاتية تعادل حوالي 1.000.000 درهم. و انه استنادا على هذه البيانات، و كون ان البناء ليس حديث العهد و معرض للتقادم مما سيؤثر على قيمته الذاتية المشار اليها اعلاه، و اعتبارا لاهمية الارض نظرا لطابع الندرة بعين المكان من حيث الموقع و الشكل و نوعية الاستغلال، اقترح ان يشمل التخفيض البناء، و الابقاء على قيمة الارض المقترحة، نسبة معامل انحطاط القيمة المقترح حوالي 15 في المائة.

انه على ضوء هذه البيانات، اقترح كتمن انطلاقي جديد لافتتاح سمسرة البيع مبلغ 4.850.000 درهم..
اربعة ملايين و ثمانمائة و خمسون الف درهم.

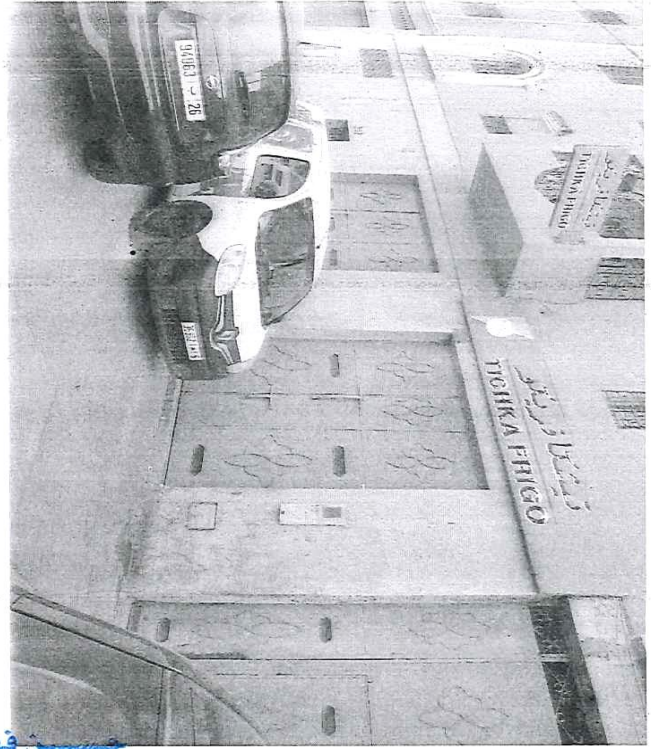
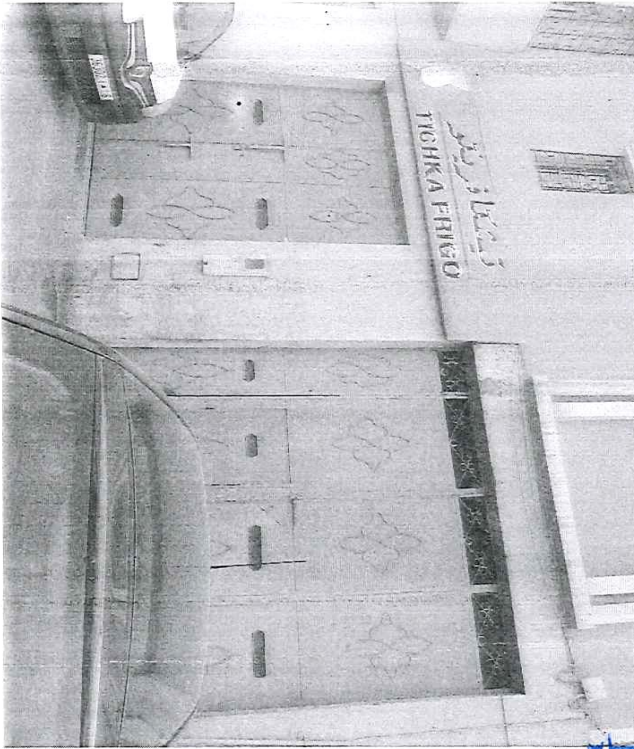
و به أنهي مهمتي، و لمحمتكم الموقرة واسع النظر.

الإمضاء و الطابع

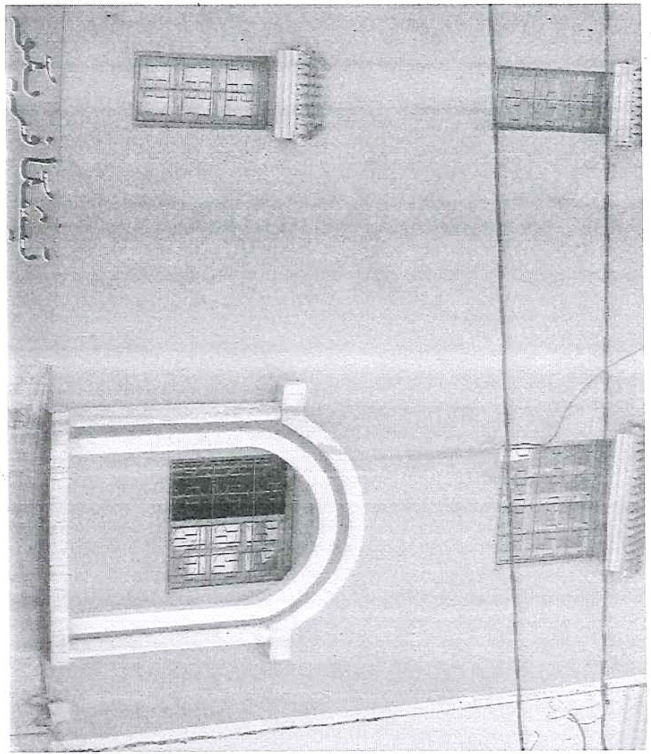
حسن قطاس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
مراكش

المرفقات:

- صور فتوي غرافية للبناءية



حسن قطامس
خبير قضائي في المعاينات العقارية
مراكش



Handwritten signature in blue ink.