



بركاش الحسين

مهندس معماري

محير مخلف لدى المحاكم

مول كمال شارع الشيخ السعدي شقة 3 احشاش - أكادير

Tél_Fax : 0528 22 34 00 - 0610 40 27 20 - 0637 40 29 17
وزارة العدلية المختصة بالمحاكم - تارجت - الهاتف.

أكادير في: 2020/02/15

بركاش الحسين
مهندس معماري محير قضائي
رقم 3 شارع الشيخ السعدي / حشيش أكادير
0637402917 / 0661511966 / 0628223400
Email: expert.burkash.architecte@gmail.com

تفصيل

مرفوع إلى السيد
رئيس المحكمة التجارية
بأكادير

محكمة

القاضي المقرر

الأستاذ عبد اللطيف المحمدى.

رقم الملف: 2019/8103/3375

تاريخ

2019/11/13.

المدعي

: القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره بساحة العلوين الرباط.

النائب عنه

الأستاذة زينب العراقي المحامية بنيابة مراكش

المدعي عليه

: العلام رضوان كفيل شركة اولاد عائشة ، الكائن بقرب مدرسة ماريا حي إلخ أكادير

ملف . اوامر منتهية

سيدي الرئيس:
تبعا للأمر الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ 13/11/2019. والرامي إلى تحديد ثمن افتتاحي في العقار المشار إلى مراجعيه أعلاه أرفع إلى حضرتكم نص التقرير الذي تم إعداده في هذا الشأن وذلك في الفقرات التالية:

1. مهمة الخبرير

لإجراءات الأولية:

- 1-1. استدعاء أطراف النزاع وكلائهم لحضور انجاز الخبرة .
- 1-2. تحديد ثمن افتتاحي لإطلاق المزاد العلني المتعلق بالعقار المدعي -المنطقة الصناعية لأيت ملول 790 - موضوع الرسم العقاري عدد 09/85320 موضوع ملف التنفيذ عدد 798/2018 الجاري في ملكية السيد لعلام رضوان كفيل شركة اولاد عائشة استناداً إلى موقعه ومساحته ومشتملاته ووجه استغلاله والثمن الذي يبيعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة.

2. استدعاء أطراف الدعوى

في يوم 24/12/2019 تم توجيهه استدعاءات لأطراف الدعوى وكلائهم بطريقة قانونية من أجل طلب الحضور إلى مكتبنا ثم الإنقال إلى العقار المحجوز لإجراء المعاينة وذلك في يوم 03/01/2020 على الساعة الخامسة بعد الزوال.

الرسائل الموجهة إلى الأطراف:

- القرض الفلاحي للمغرب في شخص ممثله القانوني الكائن مقره بساحة العلوين الرباط (عن طريق كاتب دفاعه).
- الأستاذة زينب العراقي المحامية ب الهيئة مراكش (عن طريق كاتبها).
- لعلام رضوان كفيل شركة اولاد عائشة ، الكائن بقرب مدرسة ماريا حي إلیخ اکادیر . (عن طريق عون قضائي).

3. الانتقال إلى عين المكان

في يوم 03/01/2020 على الساعة الخامسة بعد الزوال انتظرنا في مكتبنا حضور أطراف النزاع فتبين إلينا غياب الجميع .
بعدها انتقلنا إلى العقار المحجوز فبدأنا بمعاينته من الخارج حيث تعذر علينا الدخول وذلك لكوننا وجدناه مهجور وبعد استفسار بعض الجيران تبين أنه حالياً مغلق وتوقف عن مزاولة نشاطه.

وصف العقار:

- يسمى الملك - المنطقة الصناعية لأيت ملول 790 - موضوع الرسم العقاري عدد 09/85320 يتموقع بالجماعة الحضرية لأيت ملول عمالة إنزكان أيت ملول، مساحته هي 2549 متر مربع وهو عبارة عن أرض بها مستودع (dépot) به بناءات متكونة من بناءات سكنية بعضها متكونة من طابق سفلي وأخرى من طابق سفلي وعلوي.
- الملك يحتوي على واجهة واحدة عرضها 40 متر تطل على شارع معبد عرضه 12 متر.

- انظر الصور رقم 1 و 2 .
- انظر تموقع العقار على أرض الواقع.



تحديد الثمن الافتتاحي

.4

بناء على شهادة الملكية للعقار موضوع الحجز، فمساحة الرسم العقاري عدد 09/85320 موضوع الحجز هي 2549 متر مربع. وبعد التحريات التي اجريناها حول الاسعار المتداولة في السوق العقاري لهذه المنطقة و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقارات موضوع الحجز المذكورة أعلاه في الوصف ، وكذا بالنسبة للعقارات المجاورة والتي قمنا بالاستفسار والأخذ بالقياس عنها، استناداً إلى موقعه ومساحته ومستملاته ووجه استغلاله، والثمن الذي يبعت به عقارات مماثلة خلال السنة السابقة لإجراء الخبرة، حددت سعر المتر المربع في مبلغ

2.300,00 درهم.

$$2549 \text{ م}^2 \times 2.300,00 \text{ درهم} = 5.862.700,00 \text{ درهم}$$

وبما أن الرسم العقاري يخضع للبيع بالملاء العلني و تبعاً للمعطيات والمواصفات للعقار موضوع الحجز المذكورة أعلاه ، فقد حددت 25 % كنسبة يجب إسقاطها من المبلغ :

$$1.465.675,00 \text{ درهم} \times 25 \% = 36.666,88 \text{ درهم} \text{ أي :}$$

$$5.862.700,00 - 1.465.675,00 = 4.397.025,00 \text{ درهم} \text{ أي إذن} \\ \text{الثمن الافتتاحي اللائق للبيع بالملاء العلني هو:}$$

4.397.025,00 درهم .

وبهذا سيدى الرئيس اكون قد انجزت المهمة المسندة الي على ضوء المعاينة الميدانية واعتماداً على الوثائق التي بحوزتي والرأي السديد لمحكمتكم الموقرة.

تحت جميع التحفظات

الخير الحسين بركاش

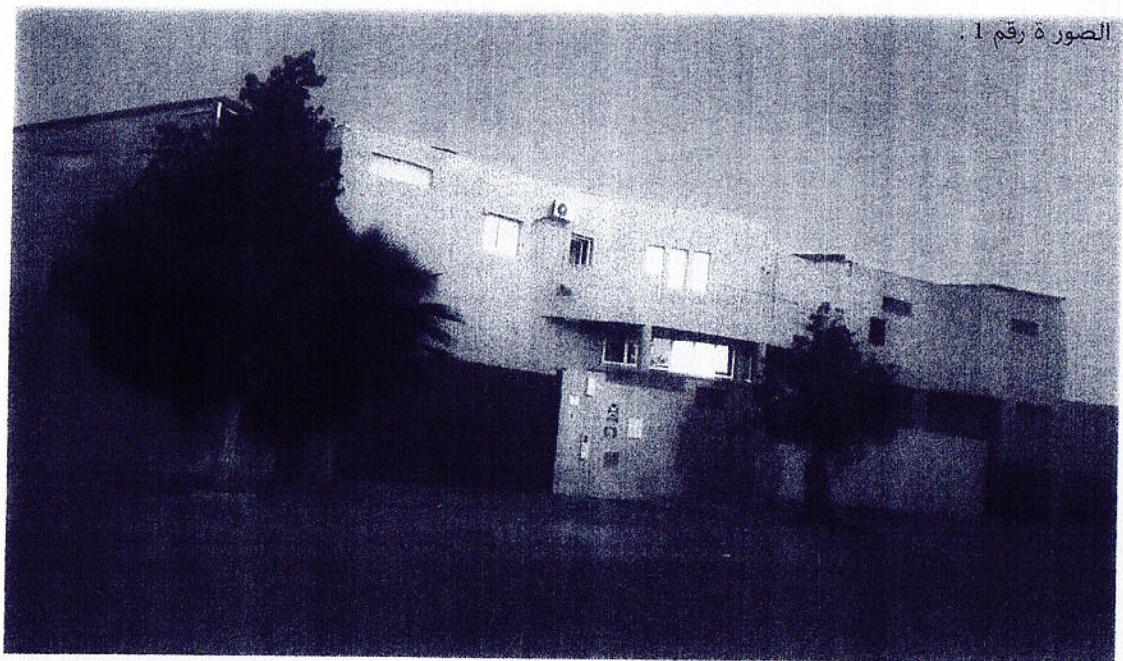
بركاش الحسين
مهندس معماري - مهندس قضاي
رقم 3 شارع الشجاعي امباش اكادير
0637402917 / 0691511966 / 0528223400
Email: expertbargach.architect@gmail.com

المرفقات

.5

- الصور رقم 1 و 2 .
- تموقع العقار على أرض الواقع .
- الأمر بالقيام بال مهمة .
- الرسائل الموجهة للأطراف مع الاشعار بالاستلام .
- صورة شمسية لشهادة الملكية .
- صورة شمسية لملف التنفيذ عدد 2018/798

الصورة رقم ١ .



مكتب العقاري
للملايين - خبير العقارات
رقم ٣ شارع المليون
جدة ٢٣٥٦٧
هاتف: ٠٥٦٣٧٤٠٣٩٢
فاكس: ٠٥٦٨٢٢٣٤٠٠
البريد الإلكتروني: info@realtyformillions.com

الصورة رقم ٢ .



مكتب العقاري
للملايين - خبير العقارات
رقم ٣ شارع المليون
جدة ٢٣٥٦٧
هاتف: ٠٥٦٣٧٤٠٣٩٢
فاكس: ٠٥٦٨٢٢٣٤٠٠
البريد الإلكتروني: info@realtyformillions.com

موقع العقار على أرض الواقع .

