

33, زنقة يوغوسلافيا، الطابق 2، الشقة 8، جليز، مراكش، الهاتف: 06 58.80.81.25

مراكش في: 28-09-2020

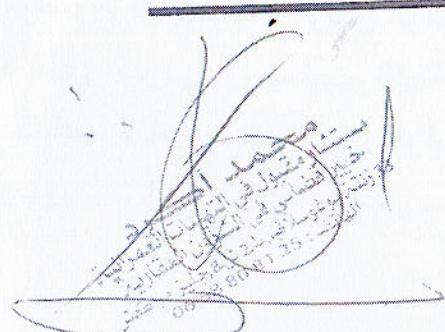
المملكة المغربية وزارة العدل والجهات  
المحكمة التجارية بمراكش

القسم الاستعجالي:  
الأوامر المهنية على طلب:  
ورد بتاريخ: 2020 / 09 / 19

## تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- المرجع عدد:	20/9/21/2
- ملف عقود مختلفة عدد:	20/8103/730
- رقم ملف الخبرة:	730 صادر بتاريخ 20/7/21
- صدر بتاريخ:	2019/10/22
- القاضي المقرر:	د/ محمد صابر



- تاريخ التبليغ بال مهمة: 2020/09/02

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

- تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: عشرة أيام

- ملاحظات:

33, زنقة يوغوسلافيا، الطابق 2، الشقة 8، جليز، مراكش، الهاتف: 06 58.80.81.25

GSM : 06 58.80.81.25

Email : Mohamedagard46@gmail.com

مراكش في: 28-09-2020

20/9/21/2

المرجع:  
الموضوع:  
ملف عقود مختلفة عدد:  
الأملاك:  
القاضي المقرر:

تقرير خبرة

20/8103/730

730 صادر بتاريخ 21/7/20

د محمد صابر

إلى جنابه السيد رئيس المحكمة التجارية  
بمراكش

سيدي الرئيس،

بناء على الأمر عدد 730 الصادر بتاريخ 21/07/2020 عن محكمتكم المؤقرة في القضية عدد 8103/730/2020 الرامي إلى تعيني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد: 04/103204 المسما: "ر أب ما 85-9".

أشرف بأن أعرض على أنظار محكمتكم المؤقرة ما يلي:

المخابرة مع المحافظة:

إن توصلني بالأمر وبعدما اطلعت على ملف الصك العقاري المشار إليه أعلاه بالمحافظة العقارية مراكش المنارة، تبين لي ما يلي:

- العقار يملكه لحد الآن: السيد أحمد شوبي بن العربي

- مساحة العقار هي: 126.00 متر مربع حسب شهادة المحافظة المرفقة

- عنوان العقار: شارع علال الفاسي عمارة رقم 85 الشقة رقم 1 الطابق الأول

الانتقال إلى عين المكان:

انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان المشار إليه، وبعدما تيقنت من موقع الشقة موضوع الخبرة على أرض الواقع، فوجدت الشقة مغلقة، بعد ذلك قمت بالاتصال بحارس العمارة الذي أخبرني أن صاحب الشقة المذكورة أعلاه غير موجودة حاليا، كما أن الشقة كانت تستغل كمكتب للتأمين سابقا، بعد ذلك قمت بإنجاز المهمة المسندة إلي اعتمادا على معاينة الشقة من خارجها، كما أخذت بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة.

## المعطيات:

إن العقار موضوع الخبرة هو عبارة عن شقة كبيرة، مساحتها 126.00 متر مربع، الموجودة بالطريق الأول، مكونة من عدة غرف مع جميع التجهيزات الضرورية، كما تتوفر الشقة على موقع استراتيجي بشارع الأمير مولاي عبد الله، منطقة مخصصة لإنجاز مشاريع سياحية ومحلات تجارية وسكنية مع المرافق الاجتماعية.

بناء العمارة التي تتواجد بها الشقة موضوع الخبرة جيد وقد اعتمد في بنائها على مواد وتجهيزات مقبولة من الناحية التقنية حسب القوانين الجاري بها العمل.

### تحديد القيمة الكرائية الشهرية للعقار:

- نظر المشتملات الشقة كما جاء وصفها.
- اعتبار للأئمه الكرائية المعتمد بها حاليا في هذه المنطقة والجوار،
- ونظرا لكل ما ذكر أعلاه فإن السومة الكرائية الشهرية لهذا العقار يمكن تحديدها في قيمة: 4.000.00 درهم.

### تحديد الثمن الافتتاحي:

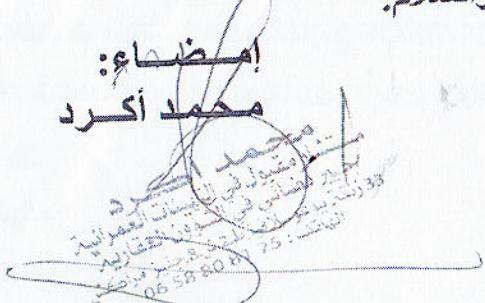
أسفرت عملية إخضاع المعطيات المذكورة أعلاه للدراسة والتحليل مع الأخذ بعين الاعتبار العناصر التالية:

- موقع العقار ومساحته.
- نوعية البناء مع التجهيزات
- جودة المواصلات التي تربط العقار في المنطقة وعلى صعيد المدينة qui desservent le foncier au niveau du quartier comme au niveau de la ville
- مراكز المقارنة
- الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر منها حاليا العقار بصفة عامة.
- قناعتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في الميدان التقني والعملي، أسفرت على معرفة القيمة المعقولة حاليا لهذا العقار، كل ذلك ساعدنـي بأن أقترح على جنابكم أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع الشقة، موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد: 04/103204 هو مبلغ: 820.000.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير،  
ولمحكم الموقرة واسع النظر، والسلام.

امضياء:

محمد أكرد



المرفقات:

- 2 - تقرير خبرة:
- 1 - صورة من شهادة المحافظة



## شهادة الملكية المشتركة

إن المذكور على الأدنى العشاري بمراكش ذاير الشخصي أعلاه يشهد أن بساط الملكية العادلة و  
المأثورة للرسم العقاري، عدد ٠٤/١٠٣٢٠٤ هي ملك

السيد المصطفى بن عيسى، رقم ٨٦-٢٥-٢١ الرسم العقاري عدد ٠٤/١٠٣٧٥٤، عن  
العنوان المذكور رقم ٩٦، شارع ١٢٦، قصبة الباشية، على مصب نهر النيل، وذلك  
بموجب العدد ١٠٠٠/٥٢٦٧، عن الأحراء العقارية في الملاحة، وفقاً للرسم العقاري، الأعلى، عدد ٥٤٤٢٥، المنسب إلى العقارية الأولى  
بمراكش، الصنارة، حي

أحمد شوين بن العربي (AHMED CHOUINE BEN ARBI)

### بيان الملكية والتحفظ العقاري والتقييد على العقار رقم ٠٤/١٠٣٢٠٤

ن يشهد لهذا أن أي شخص لحق علني أو ندخل عقاري على الرسم العقاري المذكور فيما  
- التحفيظ والشروط العينية عليها نظام الملكية المشتركة المذكورة بموجب الرسم العقاري المذكور  
عليه القانون والنظام الشائع لهذا الملك موضوع بـ الرسم العقاري

١ - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ ٢٠٠٠/١٢/٢٠ (سجل: ١٩٠، عدد ١٧١٥) من جهة الأولى، صاحب المأثر  
عليه سمعانة الف درهم (٧٠٥٠٠٠) ده، بفائدة قدرها ٦٪ سنوياً على ملكه الملك المذكور  
عن طريق

أحمد شوين بن العربي  
لعنة

الصادق الوطني للضرائب (CNCA)

٢ - الرهن الرئيسي المقيد بتاريخ ٢٠٠١/٠٦/١٥ (سجل: ١٩٣، عدد ١٧٠٨) من جهة الثانية، صاحب المأثر  
عليه فمساندة وتحته الف درهم (٥٠٥٠٠٠) ده، بفائدة قدرها ٦٪ سنوياً على ملكه الملك  
المذكور  
عن طريق

أحمد شوين بن العربي