

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

مراكش في: 2020-09-28

المملكة المغربية وزارة العدل والشؤون
المحكمة التجارية بمراكش

القسم الاستعجالي:
الأوامر المبنية على طلب:

ورد بتاريخ: 19 أكتوبر 2020

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

- أمر: صدر بتاريخ: 2019/10/22

- القاضي المقرر: د/ محمد صابر

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2020/09/02

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

- تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: عشرة أيام

- ملاحظات:

محمد أكراد
خبير قضائي في الشؤون العقارية
الطابق 2، زنقة يوغوسلافيا، مراكش
الهاتف: 06 58 80 81 25

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: 2020-09-28

20/9/21/2

تقرير خبرة

20/8103/730

730 صادر بتاريخ 20/7/21

د محمد صابر

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

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

سيدي الرئيس,

بناء على الأمر عدد 730 الصادر بتاريخ 2020/07/21 عن محكمكم الموقرة في القضية عدد 2020/8103/730 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد: 04/103204 المسمى: "ر أ ب ما 9-85".

أتشرف بأن أعرض على أنظار محكمكم الموقرة ما يلي:

المخابرة مع المحافظة:

إثر توصلي بالأمر وبعدهما 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, وبعدهما 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 بالطابق الأول, متكونة 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:

- نظرا لمشمتملات الشقة كما جاء وصفها.
- اعتبارا للأثمنة الكرائية المعمول 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
- مراكز المقارنة
- الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر منها حاليا العقار بصفة عامة.
- قناعاتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في الميدان التقني والعملي, أسفرت على معرفة القيمة المعقولة حاليا لهذا العقار, كل ذلك ساعدني 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,
ولمحتكم الموقرة واسع النظر, والسلام.

إمضاء:

محمد أكرد

المرفقات:

2

- تقرير خبرة:

1

- صورة من شهادة المحافظة

محمد أكرد
مستشار في التقييم العقاري
الجمعية المغربية للتقييم العقاري
الطريق 06 58 80 80 80



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كايزر الممضى أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/103204 هي كالآتي

بيانات الملك

الملك المسمى "راتما 9-85" ذي الرسم العقاري عدد 04/103204 الملتحق عن المساحة المحررة رقم 5، مساحتها 1 ار 76 اعتبار المساحة على طبق الخطة الأولى وبتاريخ 1000/5267 من اجراء المشاركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأضنى عدد 04/54282 الملتحق من العمارة الثانية بمراكش المسارة حطير

بيانات المالك

1- أحمد شوبن بن العربي (AHMED CHOUIRE BEN ARBI)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى الملك

لا يوجد احد الا ان يشهد بحق عيني او تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ما عدا - التحملات و الشروط المصنوع عليها بنظام الملكية المشتركة العقيد بالرسم العقاري الأضنى المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاص لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري.

1 - الرهن الرسمي العقيد بتاريخ 2000/12/20 (سجل : 190 عدد : 1715) من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه سبعمائة الف درهم (700000 دها) بمائدة معدتها 12 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

أحمد شوبن بن العربي
لعائدة

الصيدوق الوطني للفرض الملتحق (CNCA)

2 - الرهن الرسمي العقيد بتاريخ 2001/06/15 (سجل : 193 عدد : 1708) من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة وخمسة الف درهم (505000 دها) بمائدة معدتها 12.5 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

أحمد شوبن بن العربي