

Mohamed AGARD

Expert Judiciaire en Immobilier

محمد أكرد

خبير قضائي في الشؤون العقارية

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

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعجالي
الأوامر المهنية على الملأ
ورد بتاريخ: 1.8 يونيو 2019

83092

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- المراجع عدد: 2019/04/26/38

- ملف عقود مختلفة عدد: 2019/8103/690

- أمر عدد: 690 صادر بتاريخ: 2019/04/04

- القاضي المقرر: د/ محمد صابر

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2019/04/26

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

- تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: عشرة أيام

- ملاحظات:

محمد أكرد
خبير قضائي في الشؤون العقارية
33 زنقة يوغوسلافيا, الطابق 2, الشقة 8, جليز, مراكش
الهاتف: 06 58 80 81 25

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

مراكش في: 2019-06-10

2019/04/26/38

المرجع:

خبرة

الموضوع:

2019/8103/690

ملف عدد:

2019/04/04/690

الأمر عدد:

د/ محمد صابر

القاضي المقرر:

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

سيدي الرئيس,

بناء على الأمر عدد 690 الصادر بتاريخ 2019-04-04 عن محكمكم الموقرة في القضية عدد 2019/8103/690 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد: 04/178265 المسمى: "رياض تاركة-52".

أتشرف بأن أعرض عليكم التقرير التالي:

المخبرة مع مصلحة المحافظة:

إثر توصلي بالأمر وبعدما اطلعت على ملف الصك العقاري المشار إليه أعلاه بالمحافظة العقارية المنارة بمراكش, تبين لي ما يلي:

- العقار يملكه لحد الآن: السيد الكطوي هشام بن محمد

- مساحته: 240.00 متر مربع.

- عنوان العقار: تجزئة الرياض رقم 52 حي تاركة مراكش

الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة:

انتقلت إلى العقار ذي الرسم العقاري عدد: 04/178265 الكائن بحي تركة إقامة رياض تركة-52, وبعدما تيقنت من موقع الفيلا, على أرض الواقع وجدت بها سيدة, وبعدما أخبرتها عن مهمتي رفضت الإدلاء بتعريفها وأخبرتني على أن مكثري الفيلا غير موجود حاليا, بعد ذلك قمت بإنجاز المهمة المسندة إلي اعتمادا على معاينة الفيلا من خارجها وعلى بعض التحريات بالمكتب المكلف بتسيير الإقامة حيث تمكنت بواسطتها إلى معرفة التركيبة الهندسية للفيلا ومشتملاتها.

المعطيات:

إن العقار موضوع الخبرة هو عبارة عن فيلا متوسطة, مساحته الأرضية هي 240.00 متر مربع, متكونة من: طابق سفلي وطابق علوي, موزعة كالآتي:

بناء الفيلا:

بناء الفيلا جيد وقد اعتمد لإنجازها على مواد ممتازة وإذا أردنا تصنيفها يمكن القول أنها من النوع الممتاز, الحالة التي عليها الفيلا حاليا جيدة.

التجهيزات:

الفيلا مجهزة بجميع التجهيزات الضرورية كالماء والكهرباء والواد الحار.

موقع العقار:

تتوفر الفيلا على موقع هام لتواجدها بحي تاركة منطقة مخصصة لإنجاز مشاريع سياحية ومحلات سكنية من النوع الممتاز.

تحديد الثمن الافتتاحي:

أسفرت عملية إخضاع المعطيات المذكورة أعلاه للدراسة والتحليل مع الأخذ بعين

الاعتبار العناصر التالية:

كما أن السومة الكرائية التي قد تنصب على العقار موضوع الخبرة يمكن تحديدها تقريبا في مبلغ: 9000.00 درهم.

- موقع العقار ومساحته.

- نوعية البناء مع التجهيزات.

- جودة المحيط الذي يتواجد فيه العقار.

- جودة وفعالية تهيئة هذا العقار.

- جودة المواصلات التي تربط العقار في المنطقة وعلى صعيد المدينة.

- مراكز المقارنة.

- إضافة كذلك إلى الظروف الاقتصادية الصعبة التي يمر منها حاليا العقار بصفة عامة.

- واستنادا كذلك على قناعاتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في الميدان التقني والعملية,

أسفرت على معرفة القيمة المعقولة لهذا العقار, وبالتالي فإني أقترح على جنابكم أن يكون

الثمن الافتتاحي لبيع الفيلا موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد 04/178265 هو مبلغ:

1.700.000.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي, ولسيادتكم كامل النظر في هذا الموضوع.

وتقبلوا سيدي الرئيس, فائق احترامي وتقديراتي, والسلام.

امضاء: محمد أكراد

محمد أكراد
مستشار متصرف في التجهيزات المعمارية
33 زنتار برغوسلافي ب.د. 2 في الشؤون العقارية
الهاتف: 06 58 80 81 55
الفاكس: 06 58 80 81 55

المرفقات:

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



Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى "رياض تاركة-52" ، ذي الرسم العقاري عدد 04/178265 الكائن بمراكش المنارة مساحته 2 أر 40 سنتييار المتكون من فيلا من طابق ارضي وطابق أول، هو في إسم:

1- هشام كطهيوبي بن محمد (HICHAM GATHIOUI BEN MOHAMMED)

- و أنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد لحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/03/06 (سجل : 308 عدد: 1678) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مليون درهم (1000000 درهم) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على كافة الملك المذكور + ض ق م من طرف:

هشام كطهيوبي بن محمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/04/19 (سجل : 326 عدد: 1211) من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه مائتين و عشرون ألف درهم (220000 درهم) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على كافة الملك المذكور + ض ق م من طرف:

هشام كطهيوبي بن محمد (المذكور(ة) أعلاه)

لفائدة:

التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

3 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2014/05/22 (سجل : 343 عدد: 2768) ضمانا لدين قدره 9500000 درهم على كافة الملك المذكور

ضد :

هشام كطهيوبي بن محمد

لفائدة:

-البنك الشعبي لمراكش بني ملال

رسم عقاري عدد : 04/178265 الصفحة (2/1)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش المنارة

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :

Scanned by CamScanner