

Mohamed AGARD

Expert Judiciaire en Immobilier

(٢٨٨٢)

محمد أكرد
خبير قضائي في الشؤون العقارية

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

مراكش في: 2019-10-05

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستئنافي:
الأوامر المبنية على طلبات:
ورد بتاريخ: 09-10-2019

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- المراجع عدد: 2019/9/25/6

- ملف عقود مختلفة عدد: 2019/8103/1536

- أمر عدد: 1536 صدر بتاريخ: 2019/9/9

- القاضي المقرر: د/ محمد صابر

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2019/09/25

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

- تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: عشرين يوما

- ملاحظات:

محكمة الاستئناف
بمراكش
الاستئناف
06 58 80 81 25
الهاتف

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

مراكش في: 2019-10-05

2019/9/25/6

خبرة

2019/8103/1536

1536 صادر بتاريخ 2019/9/9

د/ محمد صابر

المرجع:

الموضوع:

ملف عقود مختلفة عدد:

الأمر عدد:

القاضي المقرر:

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

سيدي الرئيس,

بناء على الأمر عدد 1536 الصادر بتاريخ 2019/09/09 عن محكماتكم الموقرة في القضية عدد 2019/8103/1536 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد: 04/196220 المسمى: "ديبب -20".

أتشرف بأن أعرض عليكم التقرير التالي:

المخبرة مع المحافظة:

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

- العقار يملكه لحد الآن: شركة بركان ش.م.م.

- مساحة العقار هي: 45.00 متر مربع

- عنوان العقار: زنقة خالد ابن الوليد, أمام عمارة الحمداني, جليز, مراكش

الانتقال إلى عين المكان:

انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان المشار إليه أعلاه, وبعدما تيقنت من موقع الشقة على أرض الواقع, وجدتها مغلقة, بعد ذلك قمت بالاتصال بحارس العمارة, وبعدما أخبرته عن مهمتي, أخبرني على أن مالكة الشقة غير موجودين بمدينة مراكش, بعد ذلك قمت بإنجاز المهمة المسندة إلي اعتمادا على معاينة الشقة من خارجها وعلى بعض المعلومات من السكان المجاورين وعلى بعض المعطيات من المصلحة التقنية بالمحافظة العقارية.

المعطيات:

إن العقار موضوع الخبرة هو عبارة عن شقة صغيرة, مساحتها 45.00 متر مربع, كلها مغطاة, متكونة من صالون يمكن استغلاله كمكتب إذا توفرت الإرادة لذلك.
بناء العمارة التي تتواجد بها الشقة جيد حيث أن مواد البناء المستعملة من النوع الممتاز.

موقع الشقة هام لتواجدها قرب شارع الحسن الثاني ذو الأهمية الاستراتيجية, حيث يعتبر من الشوارع الهامة حيث يربط بين مواقع وجهات حيوية بمدينة مراكش.
كما أن السومة الكرائية التي قد تنصب على الشقة يمكن تحديدها تقريبا في مبلغ 2500.00 درهم شهريا.

التجهيزات:

الشقة مجهزة بجميع التجهيزات الضرورية كالماء والكهرباء والواد الحار.
كما أن السومة الكرائية التي قد تنصب على الشقة يمكن تحديدها تقريبا في مبلغ: 1500.00 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 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 التي يمر منها حاليا العقار بصفة عامة.
- واستنادا كذلك على قناعاتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في الميدان التقني والعملي, أسفرت على معرفة القيمة المعقولة لهذا العقار, وبالتالي فإنني أقترح على جنابكم أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع الشقة موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد 04/196225 هو مبلغ: 382.500.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي, ولسيادتكم كامل النظر في هذا الموضوع.
وتقبلوا سيدي الرئيس, فائق احتراماتي وتقديراتي, والسلام.

إمضاء: محمد أكرد

محمد أكرد
مستشار مقبول في التقييمات العقارية,
خبير قضائي في الشؤون العقارية
33 زقاق بوشو الأمازيغية شارع مولاي عبد الله
الطابق 25 : 30 31 30 30 00

المرفقات:

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



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد :

- أ- أن الملك المسمى " ديبب-20 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/196220 المتكون من:
1-1- القسمة المفزة رقم 20، مساحتها 45 سنتييار المشتملة على LOCAL بالطابق الثالث
ب- 1000/35.18 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد M/14976
المتكون من العمارة الكائنة بمراكش جيليز زنقة خالد ابن الوليد
هو إلى حد الآن في اسم :

1- شركة بيكات ش.م.م (SOCIETE PICAT S.A.R.L)

- ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحويلات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا
لللائحة و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .
1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2009/11/05 (سجل : 277 عدد: 204) من الرتبة الأولى ، ضمانا
لسلف مبلغه سبعة ملايين و خمسمائة ألف درهم (7500000 دهم) على كافة الملك المذكور
من طرف:

شركة بيكات ش.م.م.

لفائدة:

البنك الشعبي لمراكش بني ملال

الشروط على الرهن:

-منع التفويت

-منع الرهن

- 2 - حجز تحفظي المقيد بتاريخ 2015/07/21 (سجل : 362 عدد: 237) ضمانا لدين قدره
37264688.92 دهم على كافة الملك المذكور
ضد :

شركة بيكات ش.م.م.

لفائدة:

البنك الشعبي لمراكش بني ملال

- 3 - إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2015/07/27 (سجل : 362 عدد: 620) ضمانا لدين قدره
37264688.92 دهم على كافة الملك المذكور

الرهن المعني:

277 عدد : 204 بتاريخ : 2009/11/05

ضد :

شركة بيكات ش.م.م.

لفائدة: