

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

مراكش في: 2015-02-26

المرجع: 2015/02/17/45

الموضوع: خبرة

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعماري
الأوامر العينية على طلب
ورد بتاريخ 2015

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- ملف عقود مختلفة عدد: 2015/8103/45

- أمر عدد: 45 صدر بتاريخ: 08/01/2015

- القاضي المقرر: د/ محمد صابر

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2015/02/17

- تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

- تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

- تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: عشرة أيام

محمد أكراد
خبير قضائي في الشؤون العقارية
الزقة 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: 2015-02-26

2015/02/17/45

المرجع:

خبرة

الموضوع:

2015/8103/45

ملف عقود مختلفة عدد:

45 صادر بتاريخ 2015/01/08

أمر عدد:

/5

القاضي المقرر:

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

سيدي الرئيس،

بناء على الأمر عدد 45 الصادر بتاريخ 2015/01/08 عن جناب محكماتكم الموقرة في القضية عدد: 2015/8103/45 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة.

أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم التقرير التالي:

التنقل إلى عين المكان:

إثر توصلي بالأمر وبعد الاطلاع على وثائق الملف موضوع الصك العقاري عدد 04/44148 والبحث في مصالح المحافظة العقارية والطوبوغرافية من أجل ضبط موقع وعنوان العقار المذكور أعلاه، انتقلت إلى عين المكان الكائن بحي المحمدي أسيف. وبعدما تيقنت من موقع العقار -وكان حينها- مغلقا، قمت بإنجاز المهمة المسندة إلي اعتمادا على معاينته المنزل من الخارج وعلى بعض التحريات من بعض سكان المجاورين له وعلى الوثائق التي اطلعت عليها في مصلحة المحافظة العقارية والتي مكنتني من معرفة مساحة العقار ومشمولاته.

الاستنتاجات:

موضوع الخبرة هو عبارة عن فيلا متوسطة متكونة من طابق تحت الأرض (sous-sol) وطابق سفلي وطابقين علويين، مساحة الأرض هي 200.00 متر مربع حسب شهادة المحافظة العقارية المرفقة، بناية الفيلا موزعة كالآتي حسب ما توصلت إليه:

- مستوى القبو (sous sol): به عدة غرف الخاصة بتسيير المنزل.

- المستوى العلوي: صالون وبعض الغرف الخاصة بالضيوف.

- مستوى الطابق العلوي: به غرف النوم مجهزة بالحمامات.

- مستوى الطابق الثاني: به بناية في شكل شقة خاصة مجهزة.

المساحة الإجمالية المغطاة هي 420.00 متر مربع تقريبا.
بناء الفيلا جيد وقد اعتمد لإنجازها على مواد ممتازة, هذا وإذا أردنا تصنيفها يمكن القول
أنها من النوع الممتاز.
تتوفر الفيلا على جميع التجهيزات الضرورية إضافة إلى آلة تكييف الهواء, ولها حديقة
محيط بها في الواجهة الرئيسية وفي الجهة الخلفية كما تتوفر على موقع سكني هادئ في منطقة
مخصصة لإنجاز مشاريع ومحلات سكنية من النوع المتوسط.

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 بالمدينة.
- مراكز المقارنة.
- الظروف الاقتصادية التي يمر منها حاليا العقار بصفة عامة.
- قناعاتي الشخصية الناجمة عن الخبرة في الم يدان التقني والعملي, كل ذلك أسفر على
معرفة القيمة المعقولة لهذا العقار, وساعدني بأن أقترح على جنابكم أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع
الشقة موضوع الصك العقاري عدد 04/44148 هو مبلغ: 1.650.000.00 درهم.

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

وتقبلوا سيدي الرئيس, فائق احتراماتي وتقديراتي,

والسلام

إمضاء: محمد أكراد

المرفقات:

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