

مراكش في : 2017/05/02

المملكة المغربية وزارة العدل والمهريات
المحكمة التجارية بـ
أشرف الاستعجابي
الأوامر الميثية عالي طلب
وراء بتاريخ:

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

تقرير خبرة

مصطفى بنعباد
خبير محلف لدى المحاكم

المرجع : المحكمة التجارية بمراكش
ملف حجز عقاري عدد : 2017/8103/275.
أمر رقم : 275
صدر بتاريخ : 2017/02/14
طلب إجراء الخبرة : السيد محمد صابر، رئيس المحكمة التجارية بمراكش.

سيدي الرئيس،

بناء على طلب سيادتكم بإجراء خبرة متعلقة بملف حجز عقاري عدد 2017/8103/275، وحسب مهام الخبير المحددة في منطوق الحكم كما يلي :

- الانتقال إلى العقار ذي الصك عدد 04/48980 وتحديد ثمن افتتاحي جديد مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة.

من أجل ذلك كله، فإنه لي الشرف أن أعرض على هيئة محكمتمكم الموقرة ما يلي:

I. الإطلاع على ملف العقار موضوع الخبرة الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية

والمسح العقاري والخرائطية بمراكش.

II. الانتقال إلى عين المكان و تحديد موقع ومشمات العقار المعني بالأمر.

III. تحديد ثمن افتتاحي جديد لبيع العقار بالمزاد العلني.

العرض

I. الإطلاع على ملف العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري

والخرائطية بمراكش

قبل الانتقال إلى عين المكان قمنا بالإطلاع على ملف العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 04/48980 ، بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش، وذلك من أجل معرفة الوضعية الراهنة للعقار.

وجدنا على أن العقار ملك تحت اسم "حي المسيرة 1" وهو عبارة عن فيلا مساحتها 5 آر و40

سنتيار وهي في ملك السيد لحسن وشري، وتشتمل على :

قبو يشتمل على بهو، ثلاثة صالونات، مطبخ، مرحاض ومرآب.

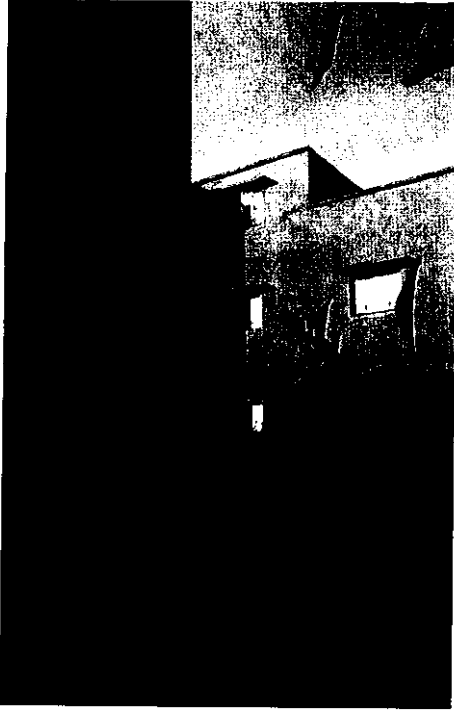
طابق سفلي يشتمل على صالونين، غرفتين وحمام.

طابق علوي يشتمل على بهو، خمس غرف وحمامين.

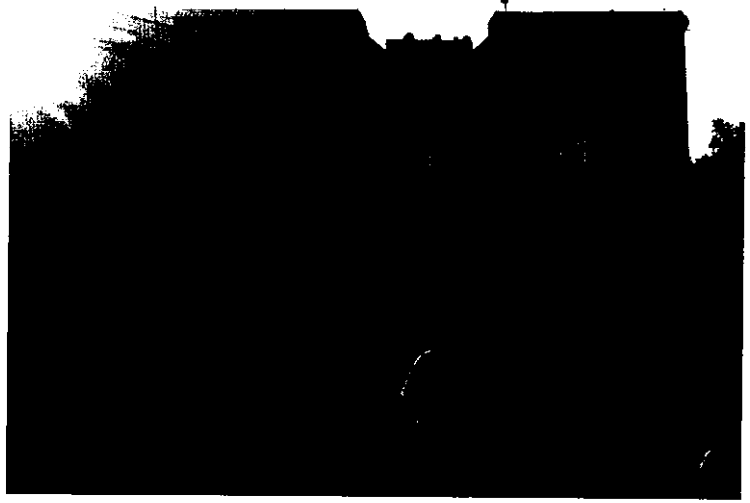
II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشمات العقار:

لقد قمنا بالانتقال إلى موقع العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري عدد 04/56321، عدة مرات منذ أن تسلمنا الأمر بالقيام بانجاز تقرير خبرة بخصوص العقار موضوع الخبرة، ذلك ولحدود يوم 2017/04/25 على الساعة الواحدة زوالا، حيث تمكنا من ملاحظة أن العقار عبارة عن فيلا تحمل اسم "حي مسيرة 1" مساحتها 540 متر مربع، تتكون من قبو، طابق سفلي وآخر علوي. وتوجد بحي سكني وتجاري يدعى حي المسيرة 1 د 32 المدينة الجديدة مراكش. وهي في حالة جيدة من حيث البناء والتزويج إذ تم بناؤه بالطرق العصرية باستخدام الاسمنت المسلح والأجر والخرسانة. (أنظر لطفًا الصورة المرفقة)

خبركم بطلب لسيدي الرئيس
بشأن ملف العقار ذي الصك
عدد 04/48980



صورة من داخل العقار موضوع الخبرة



صورة لواجهة العقار موضوع الخبرة

قمنا بطرق باب العقار فوجدنا سيدة تعتمره أفادت لنا أنها ابنة صاحب الفيلا السيد لحسن وشري.

III. اقتراح ثمن افتتاحي جديد للعقار موضوع الخبرة للبيع بالمزاد العلني :

قبل تحديد الثمن الافتتاحي الجديد للبيع بالمزاد العلني للعقار المذكور، قمنا باستشارة كل من له علاقة بمجال العقار بالمنطقة والجوار، وبعد دراسة وتحليل المعطيات المستقاة من خلال البحث في سوق العقار. وأخذنا بعين الاعتبار مساحة العقار وموقعه الجغرافي وكذا بالأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة. وعلى ضوء ذلك قمنا بتحديد الثمن الإجمالي للعقار في :

1.300.000,00 درهم

وبخصم 10% من مجموع ثمن العقار:

$$1.300.000,00 \times 10\% = 130.000,00 \text{ Dhs}$$

يكون الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني هو :

$$1.300.000,00 - 130.000,00 = 1.170.000,00$$

(مليون ومائة وسبعون ألف درهم)

وبذلك أكون قد أنهيت المهمة التي كلفت بها ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

امضاء الخبير القضائي
مصطفى بنعباد
خبير محلف لدى المحاكم