

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

مراكش في: 2020-02-26

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعمالي
الأوامر المدنية على طلب 05/2020
ورد بتاريخ:

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

- المراجع عدد: 2020/2/25/20

- ملف عقود مختلفة عدد: 2019/8103/1972

- أمر عدد: 1972 صدر بتاريخ: 2019/11/05

- القاضي المقرر: د/ فوزية الزواكي

- تاريخ التبليغ بالمهمة: 2020/02/25

..... تاريخ تقديم طلب مهلة أولى:

..... تاريخ تقديم طلب مهلة ثانية:

..... تاريخ إيداع التقرير:

- مهلة الإنجاز: أسبوع

..... ملاحظات:

مستشار مقبول في التهيئات العمرانية
خبير قضائي في الشؤون العقارية
33 زنقة يوغوسلافيا، الطابق 2، شقة 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: 2020/02/26

2020/02/25/20

المرجع:

تقرير خبرة

الموضوع:

2019/8103/1972

ملف عقود مختلفة عدد:

1972 صادر بتاريخ 2019/11/05

الأمر عدد:

د فوزية الزواكي

القاضي المقرر:

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

سيدي الرئيس,

بناء على الأمر عدد 1972 الصادر بتاريخ 2019/10/05 عن محكمكم الموقرة في القضية عدد 2019/8103/1972 الرامي إلى تعييني لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة ذي الصك العقاري عدد 22/7632 المسمى: "سمر".

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 بإقليم ابن جرير, تبين لي ما يلي:

- العقار يملكه لحد الآن: السيد عبد الغني الوجداني

- مساحة العقار هي: 4 هكتارات حسب شهادة المحافظة.

- عنوان العقار: دوار أولاد بودان فرقة عريب, دائرة سيدي بوعثمان إقليم

الرحامنة.

الانتقال إلى عين المكان:

انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة الكائن بالعنوان المذكور أعلاه, وبعدهما تيقنت من الدعوى وكذا شهادة المحافظة, تمكنت من معرفة الجهة وموقع البقعة الأرضية موضوع الخبرة, بعد ذلك قمت بجولة استطلاعية على العقار المذكور أعلاه من أجل أخذ جميع المعلومات الضرورية التي ستساعدني في مهمتي.

المعطيات:

إن العقار موضوع الخبرة هو عبارة عن قطعة أرضية واحدة, بورية لا أشجار بها ولا مغروسات, ولا تتوفر على تجهيزات أو منشآت, مساحتها الإجمالية أربعة (4) هكتارات.

إن العقار موضوع الخبرة بدأ يكتسب أهمية تتزايد مع الوقت باعتبار قربيه من المجال الحضري لمدينة مراكش الشيء الذي من شأنه رفع القيمة المالية لموضوع الخبرة إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني ووقع الإشهار على نطاق واسع.

تحديد الثمن الافتتاحي:

أسفرت عملية إخضاع المعطيات المذكورة أعلاه للدراسة والتحليل مع الأخذ بعين

الاعتبار العناصر التالية:

- Situation du foncier - موقع العقار ومساحته.
- Qualité de l'environnement du foncier - نوعية البناء مع التجهيزات
- Qualité et efficacité des aménagements du foncier - جودة وفعالية تهيئة هذا العقار
- Qualité des liaisons - جودة المواصلات التي تربط العقار في المنطقة وعلى صعيد المدينة
- qui desservent le foncier au niveau du quartier comme au niveau de la ville
- Postes de comparaison - مراكز المقارنة
- Dispositions du plan d'aménagement concernant ce foncier - ترتيبات تصميم التهيئة في شأن هذا العقار
- 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 الصك العقاري عدد 22/7632 هو مبلغ: 1.110.000.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير،
ولمحتكم الموقرة واسع النظر، والسلام.

إمضاء:

مستشار مقبول في التهيئات العمرانية
خير فضاني في الشؤون العقارية
33 زنتة، يوغوسلافيا، ط. 2 ش. 8، جليز مراكش
الهاتف: 06 58 80 81 25

المرفقات:

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



شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بين جرير الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى "سمر" ، ذي الترميم العقاري عند 22/7632 الكائن بإقليم قلعة السراغنة دائرة وقبيلة الرحامنة فرقة اعريب 1 توار أولاد بونن مساحته 4 هكتار تقريبا مع كامل التحفظات بسبب العمليات الطبوغرافية اللاحقة المتكون من أرض فلاحية، هو في إسم:

1- عبد الغني توجدي بين المحجوب

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

1 - الرهن الرسمي المعقد بتاريخ 2005/11/25 (سجل : 38 عند: 196) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف منتهه مليونان درهم (2000000 درهم) بفائدة معنليا 8 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

عبد الغني توجدي بين المحجوب (المذكور(ة) أعلاه) كقيل شركة اطلبير عادل
لقائمة:

التحاري وفينك ممته من طرف وفا إيومبيلي

الشروط على شرن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

-منع التقويت

-منع الترميم

-منع الكراء

-منع التقسيم

-التكث وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بين جرير في: 2012/04/16 على الساعة 9 و 46 دقيقة و 54 ثانية

الوكالة المغربية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية
مصلحة المحافظة العقارية
بمساحة 4 هكتار تقريبا
تحت إسم: عبد الغني توجدي بين جرير

سجل المداخل :

رقم : 2064

مدفوع : 75 درهم

بتاريخ : 2012/04/16

مكتب الشهادة : غفار عبد الرزاق

بمساحة 4 هكتار تقريبا

18 FEB 2016