

BENABAD Mustapha
Expert Assermenté Prés les Tribunaux
Affaires Immobilières,
Commerciale et location

48908

بنعباد مصطفى
خبير محلف لدى المحاكم
المعانيات العقارية و تقويمات الكراء
السكني والتجاري

بسم الله الرحمن الرحيم

مراكش في 08/10/2018

المملكة المغربية، وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية، مراكش
الاسم الاستعجالي
الأمر المنيب على
ورد بتاريخ: 09 أكتوبر 2018

الخبير مصطفى بنعباد
خبير محلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية والتجارية والكراء
17، تجزئة سليمة رقم 15، شارع الأمير مولاي عبد الله - مراكش

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

تقرير الخبرة

المرجع : المحكمة التجارية بمراكش
ملف عقود مختلفة عدد : 2018/8103/645
أمر الملف : 645
صدر بتاريخ : 2018/04/05
طلب إجراء الخبرة : السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش

17، تجزئة سليمة رقم 15، شارع الأمير مولاي عبد الله ; المسيرة 1 ب 489 - مراكش
الهاتف _06.61.43.53.61_06.71.08.74.74 ; البريد
الالكتروني:marrakech40@hotmail.Com

سيدي الرئيس

بناء على طلب سيادتكم بإجراء خبرة متعلقة بملف حجز عقاري عدد 2018/8103/645 وحسب مهام الخبير المحددة في منطوق الحكم كما يلي:

✓ الانتقال إلى العقار ذي الصك عدد 04/121176 لتحديد الثمن افتتاحي جديد للبيع بالمزاد العلني مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة مرفقا مقاله بصورة تقرير الخبرة وصور إعلانات قضائية وصورة شهادة الملكية.

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

- I. الاطلاع على شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش.
- II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشتملات العقار المعني بالأمر.
- III. تحديد ثمن افتتاحي جديد لبيع العقار بالمزاد العلني.

العرض:

I. طلب شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة من الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش.

قبل الانتقال إلى عين المكان قمنا بدراسة شهادة ملكية العقار موضوع الخبرة بملف رقم 2018/8103/645، وذلك من أجل تحديد ثمن افتتاحي جديد للعقار ذي الرسم العقاري عدد 04/121176 بالوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية بمراكش وذلك من أجل معرفة الوضعية الراهنة للعقار.

- وجدنا على أن العقار ملك تحت اسم «اكادال 4-1» ذي الرسم العقاري عدد 04/121176 الكائن بمراكش المنارة بلدية المشور مساحته 2 هكتار 7 ار 68 سنتيوار هو في اسم:

الخبير
في
17،
مراكش

شركة غويلي (S.A.R.L) (société ghouili).

II. الانتقال إلى عين المكان وتحديد موقع ومشتملات العقار

لقد قمنا بالانتقال إلى موقع العقار موضوع الخبرة ذو الرسم العقاري 04/121176 بتاريخ 2018/09/28 المتواجد بمراكش المنارة بلدية المشور اكدال بين شارع محمد السادس والمركز التجاري المزار حيث وجدت به حارس الورش وبعد ما اخبرته عن مهمتي أخبرني على ان صاحب المشروع غير موجود حاليا وليس له ترخيص لمساعدتي في مهنتي.

بعد ذلك قمت بالطواف بالعقار من الخارج ومعاينة البناية المشيدة حيث تبين انه على شكل مركب سياحي في طريق الإنجاز ويتكون من

-السقف التحتي مع السفلي للحديقة

- طابق علوي وسفلي للحديقة والسفلي للطابق الأول لمجموع المركب

- تهيئة ارض المسبح

- الطابق السفلي والتحتي لمجموع المركب

- الطابق العلوي التحتي الأرضي والسفلي للطابق الأول لمجموع المركب

- وكذلك اشغال الخرسة بالنسبة للمسبح وجميع مرافقه والمتوقفة حاليا

وان المركب مجهز بجميع التجهيزات الأساسية التي يتطلبها مشروع مركب سياحي وان المساحة الاجمالية

للعقار هي 2 هكتار و7 ار 68 سنتيار

وانه يوجد في موقع ذا أهمية كبرى من الناحية السياحية والتجارية.



الحير مصطفى بنعباد
مستشار عقاري
في الشؤون العقارية والتجارية
17، تونسة سلمة، شارع 17

صورة خارجية لموقع العقار موضوع الخبرة

.III اقتراح ثمن افتتاحي للعقار موضوع الخبرة للبيع بالمزاد العلني

ولتحديد ثمن افتتاحي جديد للبيع بالمزاد العلني المذكور، قمت بالتحريات اللازمة بالمنطقة والأخذ بعين الاعتبار الخبرات السابقة وكذلك الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد اكراد الأخذ بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية التي يمر منها حاليا سوق العقار بصفة عامة التي يمر منها حاليا سوق العقار بصفة عامة التي يمر منها حاليا سوق العقار بصفة عامة في 103840000 درهم

(مائة و ثلاثة مليون و ثمانمائة و اربعون الف درهم)

وبذلك أكون قد انتهيت المهمة التي كلفت بها ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

إمضاء الخبير القضائي

الخبير مصطفى بنعباد
خبير محلف لدى المحاكم
في الشؤون العقارية والمخيرية والكراء
17، شارع سليمان، شارع الأمير مولاي عبد الله، مراكش