

مراكش في 2019/2/13

الحصيني محمد
خبير قضائي
المعاينات العقارية

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة التجارية
بمراكش

المعانة المغربية وزارة العدل والحريات
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعمالي
الأوامر المدنية تولى طلبه
ورد بتاريخ

المراجع : خ.ق.
الموضوع : تقرير خبرة
ملف أوامر : 2018/8103/2184
ملف إ. عقاري : 2014/548

سيدي الرئيس ؛

بناء على الأمر رقم 2184 الصادر بتاريخ : 2018/12/17 عن جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش في القضية عدد : 2018/8103/2184 (أوامر) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمني قصد الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 04/105676 ، الكائن بمراكش حي المسيرة 1 حرف د عمارة 58 ، لتحديد ثمن افتتاحي جديد لبيعها عن طريق المزاد مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة.

أتشرف بكل تقدير واحترام أن نرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه.

الانتقال إلى عين المكان :

في يوم الأربعاء وبتاريخ 13 فبراير 2019 على الساعة التاسعة ووقفت بباب الشقة فوجدته مغلق وقد علمت من حارس العمارة السيد امبارك الوالي ومن ممثل جمعية الملاكين السيد لحليج عبد الرحيم أن صاحب الشقتين ذات الأرقام 17-18 المندمجتين في بعضهما ، أجنبي الجنسية يدعى اندريو كزافيي، ويتواجد خارج التراب الوطني، هذا وأشير أنني أنجزت المهمة المسندة إلي من طرف محكمتم الموقرة اعتمادا على تصريحات الشخصين المذكورين بخصوص مشتملات الشقة وأثمنة الشقق المتداولة بنفس العمارة وعلى شهادة الملكية بخصوص المساحة والتقييدات المترتبة على الرسم العقاري المذكور أعلاه .

مواصفات العقار :

موضوع الخبرة يكون العقار المسمى البشير 30 الكائن بمراكش حي المسيرة 1 حرف د عمارة 58 الطابق الخامس، موضوع الرسم العقاري عدد : 04/105676 المتكون من :

- القسمة المفرزة رقم 41-41A وهي عبارة عن شقة بالطابق الخامس مساحتها 82م² (مدمجة مع شقة بجوارها تجري ملكيتها في اسم نفس المالك).
- 1000/37-72 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 04/49018.

- بناء العقار الذي تتواجد به الشقة اسمنتي وحديث العهد وقد اعتمد لإنجازه على مواد وتجهيزات محلية جيدة .
- العقار يتوفر على جميع التجهيزات الضرورية إضافة إلى مصعد كهربائي كما يتوفر على موقع سكني وتجاري بأحد الشوارع الكبيرة بحي المسيرة .
- الشقة تجري ملكيتها في اسم السيد اندريو كزافيي ولا يترتب عليها أي تقييد بحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي .
- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/5/18 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 877.000.00 درهم على كافة الملك المذكور .
- من طرف السيد اندريو كزافيي لفائدة البنك المغربي للتجارة والصناعة .

تحديد الثمن الافتتاحي :

نظرا للعناصر المذكورة المكونة للشقة موضوع الخبرة أقصد مساحتها مع موقعها ونوعية البناء مع التجهيزات واعتمادا على بعض التحريات التي قمت بها والتي تمكنت بواسطتها إلى معرفة قيمة الشقق المماثلة أخذا بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية والركود الذي يعرفه سوق العقار بمدينة مراكش ، فإني أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع الشقة الكائنة بحي المسيرة 1 حرف د عمارة 58 الطابق الخامس عن طريق المزاد العلني محدد في مبلغ 380.000.00 درهم (ثلاثمائة وثمانون ألف درهم).

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير و لمحکمتم الموقرة واسع النظر .

الإمضاء :

الحصيني محمد

الحصيني محمد

خبير قضائي محلف في الشؤون العقارية
رقم 3، تجزئة كريمة، شارع الأمير مولاي عبد الله مراكش
الهاتف : 06 63 24 66 96