

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية

بمراكش

المرجع: خ.ق.
الموضوع: تقرير خبرة
ملاع مختلفة: 2015/462

سيدي الرئيس،

بناء على الأمر الصادر بتاريخ 10-06-2016 عن جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بمراكش في القضية عدد 2015/462 (ح.ع) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمتي كالآتي:
- الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/136726، الكائن بزقة ابن عائشة عمارة الحديقة رقم B.15. جليز، مراكش.

- تحديد عنوان العقار ومساحته الحقيقية بدقة بعد مخابراتها مع مصلحة المحافظة على الأملاك العقارية ولمعرفة ما إذا كانت البناءات الموجودة بالعقار مسجلة بالمحافظة أم لا.
- تحديد التكاليف والتحملات المنصبة على العقار.

- تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار عن طريق المزاد العلني.
أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير للخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه.

الانتقال إلى عين المكان:

في يوم الجمعة وبتاريخ 17 يونيو 2016 على الساعة الحادية عشرة صباحا، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة فوجدته مغلقا، مع الإشارة سيدي الرئيس أنني أنجزت المهمة المسندة إلي من طرف محكمكم الموقرة، بعد أن تلقيت من ممثل جمعية الملاكين ومن مكتب البيع لبعض المعلومات تخص الشقة، وبعد أن اطلعت على الملف العقاري، كما علمت من حارس العمارة أن المالكة للشقة تقطن بالخارج، إضافة إلى القيام بمعية المسؤولة عن مكتب البيع بمعاينة شقة مماثلة للشقة موضوع الخبرة.

مواصفات العقار:

موضوع الخبرة يكون العقار المسمى : "الحديقة ب 15" الكائن بزقة ابن عائشة عمارة الحديقة رقم ب 15 جليز، مراكش، موضوع الرسم العقاري عدد 04/136726 المتكون من:

- أ- القسم المفرزة رقم 47-47A, مساحتها 2م90, المشتملة على شقة بالطابق الخامس بالعمارة الكائنة بزنفة ابن عائشة عمارة الحديقة الطابق الخامس رقم ب 15 جليز, مراكش, موضوع الرسم العقاري عدد 04/136726 موزعة بين: صالون, غرفتين, مطبخ, حمام, غرفة المياه بمرحاض.

- 2- القسم المفرزة رقم 47A, مساحتها 2م13, المشتملة على موقف للسيارات بالطابق تحت سطح الأرض من العمارة رقم B.

- ب- 10000/529 من الأجزاء المشتركة في العمارة و10000/33 من أرض الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد M/444 من الإقامة المسماة الحديقة. (مع الإشارة أن البنائيات المذكورة مسجلة بالمحافظة على الأملاك العقارية).

- بناء العقار حديث العهد وجيد وقد اعتمد لإنجازه على مواد وتجهيزات اقتصادية من النوع الممتاز.

- يتوفر العقار على التجهيزات الضرورية, كما تتوفر الإقامة التي تتواجد بها الشقة على فضاء ومسبحين وأيضا على موقع جيوغرافي هام بمدينة مراكش.

- الشقة تجري ملكيتها في اسم السيدة ليلي ابن سليمان وهي فارغة ولا يترتب عليها أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء.

- الشروط والتحملات المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور أعلاه.

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 05-11-2008 (سجل 264 عدد 1473/ من الرتبة الأولى, ضمانا لسلف مبلغه 980.000.00 درهم لفائدة البنك الشعبي لمراكش بني ملال.

تحديد الثمن الافتتاحي:

نظرا للعناصر المذكورة المكونة للعقار موضوع الخبرة أقصد مساحته مع موقعه ونوعية البناء مع التجهيزات, واعتمادا على بعض عناصر المقارنة بنفس المنطقة, أخذا بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية والركود الذي يعرفه سوق العقار ببلادنا, فإنني أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار المسمى "الحديقة ب 15" الكائن بزنفة ابن عائشة عمارة الحديقة الطابق الخامس, جليز, مراكش, موضوع الرسم العقاري عدد 04/136726 بما في ذلك الشقة وموقع السيارة والأجزاء المشتركة, محدد في مبلغ: 600.000.00 درهم.

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي, وقدمت هذا التقرير,
ولمحكممكم 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 88 98