

مراكش في 2018/11/19

الحصيني محمد

خبير قضائي

المعاينات العقارية

إلى  
جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية  
بمراكش

4702

المراجع : خ.ق.

الموضوع : تقرير خبرة

ملف ع.م : 2018/1109/3505

ملف إ.ع : 2018/6153/2140

سيدي الرئيس ؛

بناء على الأمر الصادر بتاريخ : 2018/5/31 عن جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في القضية عدد : 2018/1109/3505 (ع.م) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمتي للانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 04/208958، الكائن بمراكش تاركة، و ملف الإنذار العقاري عدد : 2018/6153/2140 لتحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه عن طريق المزاد العلني، أتشرف بكل تقدير واحترام أن أرفع إلى جنابكم تقرير الخبرة التي عينت من طرفكم لإنجازها طبقا لما ينص عليه منطوق الأمر المشار إليه أعلاه.

### الانتقال إلى عين المكان :

في يوم الاثنين وبتاريخ 2018/11/19 على الساعة الحادية عشرة صباحا، وقفت على العقار موضوع الخبرة، فوجدت الشقة مغلقة وأمام هذه الوضعية أشير أنني أنجزت مهمتي، اعتمادا على معلومات تلقيتها من مكتب شركة الضحى حول مشتريات الشقة ومن يملكها وعلى تصريحات حارس العمارة بخصوص من يعتمر الشقة وعلى شهادة الملكية بخصوص مساحة الشقة والحقوق والشروط المترتبة عليها .

### مواصفات العقار :

موضوع الخبرة يكون العقار المدعو 19A211 موضوع الرسم العقاري عدد : 04/208958 ، الكائن بمراكش تاركة أبواب مراكش عمارة 211 الطابق الثالث الشقة رقم 19 المتكون من :

- 1- القسمة المفروزة رقم 126 مساحتها 57م<sup>2</sup> وهي عبارة عن شقة بالطابق الثالث رقم 19 من العمارة رقم 211 .
- 2- 10000/418 من الأجزاء المشتركة في العمارة و10000/75 من الأجزاء المشتركة في الإقامة موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 205974 الكائنة بمراكش تاركة.

- بناء الشقة اسمنتي وقد اعتمد لإنجازه على مواد وتجهيزات اقتصادية.

- تتوفر الشقة على التجهيزات الضرورية، كما تتوفر موقع لا بأس به داخل التجزئة .
- كما يتوفر العقار على موقع لا بأس به بالتجزئة المذكورة .
- العقار تجري ملكيته في اسم السيد محمد خروبي وهو مشغل من طرفه ولا يترتب عليه أي تقييد بحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور.
- الرهن الرسمي من الرتبة الأولى المقيد بتاريخ 2017/7/25 ضمانا لسلف مبلغه 250.000.00 درهم على كافة العقار المذكور من طرف محمد خروبي لفائدة التجاري وفا بنك الممثل من طرف عقار الوفاء.

### تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :

نظرا للعناصر المذكورة المكونة للعقار موضوع الخبرة، أقصد مساحته مع موقعه ونوعية البناء مع التجهيزات واعتمادا على بعض التحريات تمكنت بواسطتها إلى معرفة قيمة العقارات المماثلة وبنفس المنطقة أخذا بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية والركود الذي يعرفه سوق العقار بمدينة مراكش، فإني أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة المدعو 19A211 موضوع الرسم العقاري عدد : 04/208958 ، الكائن بمراكش تاركة أبواب مراكش عمارة 211 الطابق الثالث الشقة رقم 19 ، محددًا في مبلغ : 200.000.00 درهم.

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

### الإمضاء :

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