

مراكش في 2020/12/31

الحصيني محمد
خبير قضائي
المعاينات العقارية

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

المراجع: خ.ق.
الموضوع: تقرير خبرة
ملف ع.م: 2019/1109/3911
ملف أ. عقاري: 2019/6153/2060

سيدي الرئيس؛

بناء على الأمر الصادر بتاريخ: 2019/7/2 عن جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في القضية عدد: 2019/1109/3911 (ع.م) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمتي قصد تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المسمى "سلامة 5-13" الكائن بمراكش مقاطعة المنارة المحاميد تجزئة سلامة GH5، موضوع الرسم العقاري عدد: 04/241043 وملف الإنذار العقاري عدد: 2019/6153/2010، 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 الجمعة وبتاريخ 2020/01/31 على الساعة الخامسة والنصف، انتقلت إلى العقار موضوع الخبرة رفقة مساعد الأستاذة زينب العراقي النائبة عن الشركة طالبة الإجراء، الذي يتوفر على جهاز G.P.S وجدته مغلقا وهو مشغل (حسب تصريحات المسؤولة عن مكتب البيع) من طرف السيد عبد الفتاح السفيناني مع الإشارة أنني أنجزت المهمة اعتمادا على شهادة الملكية.

مواصفات العقار:

موضوع الخبرة يكون العقار المسمى "سلامة 5-13" الكائن بمراكش مقاطعة المنارة المحاميد تجزئة سلامة GH5، موضوع الرسم العقاري عدد: 04/241043 المتكون من:
أ- القسمة المفرزة رقم 17، مساحتها 53م² الذي هو عبارة عن شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 2. موزعة بين صالون، غرفتين، مطبخ، غرفة المياه بها مرحاض.

1000/71 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/303 من الأجزاء المشتركة في الإقامة موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 04/240285 من الإقامة الكائنة بعمالة مراكش مقاطعة المنارة المحاميد تجزئة سلامة GH5 .

- بناء العقار أسمنتي وقد اعتمد لإنجازه على مواد وتجهيزات اقتصادية .

- يتوفر العقار على التجهيزات الضرورية كما يتوفر على موقع لا بأس به بالتجزئة المذكورة .

- العقار تجري ملكيته في اسم عبد الفتاح السفياني وهو مشغل من طرفه ولا يترتب عليه أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :

- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/06/09 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه (220.000.00 درهم) على كافة الملك المذكور مع زيادة الضريبة على القيمة المضافة.

من طرف : عبد الفتاح السفياني بن احمد

لفائدة : التجاري وفنا بنك الممثلة من طرف وفا عقار .

2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/06/09 من الرتبة الثانية، ضمانا لسلف مبلغه (46371.09 درهم) على كافة الملك المذكور .

من طرف : عبد الفتاح السفياني بن احمد

لفائدة : الدولة .

تحديد الثمن الافتتاحي :

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 بنفس المنطقة أخذا بعين الاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية والركود الذي يعرفه سوق العقار ببلادنا ، فإني أقترح أن يكون الثمن الافتتاحي لبيع العقار موضوع الخبرة المسمى "سلامة 5-13" الكائن بمراكش مقاطعة المنارة المحاميد تجزئة سلامة GH5، موضوع الرسم العقاري عدد : 04/241043، عن طريق المزاد العلني محددًا في مبلغ : 200.000.00 درهم.

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

الإمضاء :

الحصيني محمد

خير فضائي محمد
خبير فني في الشؤون العقارية
رقم 3 تجزئة كريمة شارع الأمير مولاي عبد الله مراكش
الهاتف : 06 63 24 66 96