

مراكش في 2019/09/13

الحسيني محمد

خبير قضائي
المعاينات العقارية

5211

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

المراجع : خ.ق.

الموضوع : تقرير خبرة

ملف ع.م : 2019/1109/3330

ملف إ عقاري : 2019/6153/1643

سيدي الرئيس ؛

بناء على الأمر الصادر بتاريخ : 2019/6/3 عن جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في القضية عدد : 2019/1109/3330 (ع.م) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمني قصد الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد : 43/26200، الكائن بعمالة مراكش مقاطعة النخيل ، المكان المدعو "الجنانات" دوار سيدي يحيى في إطار ملف الإنذار العقاري عدد : 2019/6153/1643، لتحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني في إطار الملف التنفيذي عدد : 2018/6107/320 ، 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 2019/9/13 على الساعة الرابعة والنصف بعد الزوال، انتقلت رفقة مساعد الأستاذة زينب العراقي الذي يتوفر على جهاز G.P.S تمكنت بواسطته إلى معرفة موقع العقار، فوجدته مغلقا وأن صاحبه تتواجد خارج التراب الوطني. مع الإشارة أنني أنجزت المهمة المسندة إلي اعتمادا على شهادة التمليك وعلى معلومات تلقيتها من مكتب جمعية الملاكين (Syndic) ومن مكتب البيع .

مواصفات العقار :

موضوع الخبرة يكون العقار المسمى OGAOGMEUR 9/13 موضوع الرسم العقاري عدد : 43/26200 الكائن بالعمارة رقم BA9 الطابق الأول المتكون من :

- القسمة المفرزة رقم 129 مساحتها 75م² وهي عبارة عن شقة بالطابق الأول من العمارة BA9 الكائنة بعمالة مراكش مقاطعة النخيل المكان المدعو الجنانات دوار سيدي يحيى.

- 10000/558 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/19 من الأجزاء المشتركة في الإقامة موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 43/25361.

- بناء العقار جيد وقد اعتمد لإنجاز أشغاله الأولية والنهائية على مواد وتجهيزات ترفيهية.
- يتوفر العقار على التجهيزات الضرورية والطرق الخارجية كما يتوفر على موقع مخصص لإنجاز إقامات من النوع الترفيهي وإنجاز مشاريع سياحية وترفيهية .
- العقار تجري ملكيته في اسم السيدة قصلاني نادية ولا يترتب عليه أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة .
- الرهن الرسمي من الدرجة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 1.000.000,00 درهم من طرف : السيدة قصلاني نادية.
- لفائدة : التجاري وفا بنك الممثلة من طرف وفاء عقار .
- **ملاحظة :** الحصة المشتركة لهذا الملك مثقلة بارتفاق مرور لفائدة الرسمين العقاريين : 43/25360 و M/11645.

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 الرسم العقاري عدد : 43/26200، الكائن بعمالة مراكش مقاطعة النخيل ، المكان المدعو "الجنانات" دوار سيدي يحيى عن طريق المزاد العلني محدد في مبلغ : 1.200.000.00 درهم .

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

الإمضاء :

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