

مراكش في 2019/05/29

الحصيني محمد
خبير قضائي
المعاينات العقارية

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

المراجع : خ.ق.
الموضوع : تقرير خبرة
ملف ع.م : 2019/1109/717
ملف إ. عقاري : 2019/6153/91

سيدي الرئيس ؛

بناء على الأمر الصادر بتاريخ : 2019/02/24 عن جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في القضية عدد : 2019/1109/717 (ع.م) الرامي إلى تعييني مع تحديد مهمني قصد تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المملوك للسيدة أسماء ماروني المسمى "السعادة 1.5/85" ، موضوع الرسم العقاري عدد: 43/32903 في إطار ملف الإنذار العقاري عدد 2019/6153/91، 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 الأربعاء 2019/5/29 على الساعة الحادية عشرة والنصف صباحا ووقت بباب العقار فوجدته مغلقا وأمام هذه الوضعية أشير سيدي الرئيس أنني أنجزت المهمة المسندة إلي اعتمادا على تصريحات بعض الجيران بخصوص مشتملات الشقة ومن يعتمرها وعلى شهادة الملكية بخصوص مكوناتها ومساحتها والتحملات والتقييدات المنصبة عليها .

مواصفات العقار :

موضوع الخبرة يكون العقار المدعو "السعادة 1.5/85" الكائن بالمدينة الجديدة تامنصورت ، تجزئة السعادة، عمارة رقم 85 الطابق الأول الشقة رقم 5، موضوع الرسم العقاري عدد : 43/32903 المتكون من :

1- القسمة المفزة رقم 684 مساحتها 49م² وهي عبارة عن شقة بالطابق الأول من العمارة رقم 5 موزعة بين : صالون ، غرفتين ، مطبخ ، وغرفة المياه بها مرحاض .

2- 10000/603 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/10 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 43/29814 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المدينة الجديدة تامنصورت .

- بناء العقار إسمنتي وإذا أردنا تصنيفه يمكن القول أنه من النوع الاقتصادي العادي .

- تتوفر الشقة على التجهيزات الضرورية كما تتوفر على موقع بسيط بالمنطقة .

- الشقة تجري ملكيتها في اسم السيدة أسماء ماروني ، وهي مشغلة من طرفها ولا يترتب عليها أي تقييد بحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :

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

- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/08/06 من الرتبة الأولى ضمانا لسلف مبلغه 200.000.00 درهم على كافة الملك موضوع الخبرة من طرف السيدة أسماء ماروني لفائدة التجاري وفا بنك الممثلة من طرف وفا عقار .

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار:

نظرا للعناصر المذكورة المكونة للشقة موضوع الخبرة ، أقصد مساحتها مع موقعها 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 المدعو "السعادة 1.5/85" الكائن بالمدينة الجديدة تامنصورت ، تجزئة السعادة، عمارة رقم 85 الطابق الأول الشقة رقم 5 ، موضوع الرسم العقاري عدد : 43/32903 عن طريق المزاد العلني محدد في مبلغ : 120.000.000 درهم .
وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير و لمحمتكم الموقرة واسع النظر .

الإمضاء :

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