

مراكش في 28/02/2020

الحصيني محمد

خبير قضائي

المعاينات العقارية

إلى
جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

المراجع : خ.ق.

الموضوع : تقرير خبرة

ملف ع.م : 2019/1109/7515

ملف إ. عقاري : 2019/6153/4063

سيدي الرئيس ؛

بناء على الأمر الصادر بتاريخ : 2019/12/12 عن جناب السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في القضية عدد : 2019/1109/7515 (ع.م) الرامي إلى تعييني قصد تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار الكائن بمراكش المنارة تجزئة تاركة أبواب مراكش، موضوع الرسم العقاري عدد: 04/197323 وملف الإنذار العقاري عدد : 2016/6153/4063، 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 28 فبراير 2020 على الساعة الحادية عشرة صباحا، وقفت على عين المكان موضوع الخبرة فوجدته مقلقا مع الإشارة سيدي الرئيس، أنني أنجزت المهمة المسندة إلي اعتمادا على تصريحات المسؤولة عن مكتب البيع وعلى شهادة الملكية وعلى الإنذار العقاري .

مواصفات العقار :

- موضوع الخبرة يكون العقار المسمى "15A091" الكائن بمراكش المنارة تاركة أبواب مراكش موضوع الرسم العقاري عدد : 04/197323 المتكون من :
- القسمة المفرزة رقم 84، وهي عبارة عن شقة بالطابق الثاني من العمارة 91، مساحتها 66م² موزعة بين : صالون ، غرفتين، مطبخ وغرفة المياه .
- 10000/443 من الأجزاء المشتركة في العمارة .
- و 10000/55 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد : 04/192974 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المنارة تجزئة تاركة.

- بناء العقار أسمنتي وقد اعتمد لإنجازه على مواد وتجهيزات اقتصادية.
- يتوفر العقار على التجهيزات الضرورية كما يتوفر على موقع لا بأس به داخل التجزئة .
- العقار تجري ملكيته في اسم السيد هشام فرحاوي ولا يترتب عليه أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري باستثناء :
- التحملات والشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة.
- 1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/12/02 من الرتبة الأولى، ضمانا لسلف مبلغه مائتين ألف درهم : 200.000 درهم على كافة الملك المذكور .
من طرف : هشام فرحاوي
لفائدة : التجاري وفا بنك الممثلة من طرف وفا عقار
- 2- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/12/02 من الرتبة الثانية ، ضمانا لسلف مبلغه مائة ألف درهم (100.000 درهم) على كافة الملك المذكور .
من طرف : هشام فرحاوي
لفائدة : التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء
- 3- إنذار عقاري المقيد بتاريخ 2019/06/28 ، ضمانا لدين قدره : 168.893.01 درهم على كافة الملك المذكور .
ضد : هشام فرحاوي
لفائدة : التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء

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 "15A091" الكائن بمراكش المنارة تاركة أبواب مراكش موضوع الرسم العقاري عدد : 04/197323 عن طريق المزاد العلني محدد في مبلغ : 200.000.00 درهم .

وبهذا أكون قد أنهيت مهمتي وقدمت هذا التقرير و لمحكمتم 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 66 96