

48908

المملكة المغربية وزارة العدل
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعجالي
الأوامر المبنية على طلب
ورد بتاريخ: 21 شتنبر 2021

حسن قطاس
خبير قضائي في المعايينات العقارية
17 درب العرصة سيدي ايوب
مراكش
الهاتف: 06 05 17 28 56

حسن قطاس
خبير قضائي في المعايينات العقارية
مراكش

مراكش في 20 شتنبر 2021

تقرير خبرة

نسخة
طلب الاصل

م ا ف : اوامر

رقم : 2021/8103/616

صدر بتاريخ : 28 ابريل 2021

من طرف : المحكمة التجارية بمراكش

برئاسة : الاستاذ محمد صابر رئيس المحكمة

بناء : على طلب البنك المغربي للتجارة و الصناعة

بواسطة : الاستاذتين بسمات الفاسي الفهري و اسماء العراقي

المحاميتان بهيئة الدار البيضاء

مراكش في 20 شتنبر 2021

السيد المحترم رئيس المحكمة التجارية بمراكش

تقرير خبرة

المرجع
ملف: اوامر
رقم: 2021/8103/616
صدر: 2021/04/28

بناء على الامر الصادر عن محكمتم الموقرة بتاريخ 28 ابريل 2021 ملف اوامر رقم 2021/8103/616 المشار إليه بالمرجع طرته بناء على طلب البنك المغربي للتجارة و الصناعة في شخص ممثله القانوني النائب عنه الاستاذتان بسمات الفاسي الفهري و اسماء العراقي المحاميتان بهيئة الدار البيضاء القاضي بتعييني لاجراء خبرة على موضوع الطلب فيما يلي:
- الانتقال الى العقار المدعو " اكدال 4- أ " موضوع الرسم العقاري عدد 04/121176 الكائن بمراكش في اطار ملف الانذار العقاري عدد 2014/15 و تحديد ثمن افتتاحي جديد مع الاخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة حيث تم تحديد الثمن الافتتاحي في مبلغ 103.840.000,00 درهم، و تحذر بيع العقار رغم عرضه للبيع عدة مرات.

أتشرف أن أعرض على أنظاركم ما يلي:

المستندات و الوثائق:

ان مضمون الملف يفتقر للوثائق الخاصة بالعقار و المتمثلة في التصاميم و كناش التحملات، و ان ما تم التوصل اليه هو ما ورد من بيانات بمقال نائبة العارض و المتمثلة في: ملكية العقار الصادرة عن محافظة مراكش المنارة، خبرة سابقة في الموضوع.
انه انطلاقا من هذه البيانات و من خلال المعاينة تبين ما يلي:

موقع العقار:

يقع بالقريبة السياحية اكدال بمراكش، جوار المنتجع السياحي آدم بارك و موكادو، غير بعيد عن المركز التجاري مزار و حدائق اكدال و مضمار السباق للرياضة الميكانيكية مولاي الحسن، حوالي 15 دقيقة ركوبا من ساحة جامع الفناء نحو طريق اوريقة مرورا عبر شارع محمد السادس، تابع لتراب بلدية المشور.

مواصفات العقار

- ان مساحة العقار تعادل 2 هكتارات 7 أَر 68 سنتيوار، جزء منها يشتمل على بناية عمودية متعددة الطوابق في طور الانجاز، اشغال متوقفة، غير تامة، معرضة للعوامل الطبيعية، و المحيط مهمل(الصورة رفقته).

- ان نمط البناء يستفاد منه انه يتعلق باحداث منتجع سياحي من الدرجة الجيدة مقارنة بالمثمل بالجوار.

التمن الانطلاقي المقترح

بعد الاطلاع على الخبرة السالفة الذكر المنجزة موضوع طلب التخفيض، نلاحظ ان التمن الافتتاحي المقترح ارضا و بناء بهذه الخبرة يعادل حوالي 5.000 درهم للمتر المربع.
انه حسب المعطيات المتوفرة ، نجد ان كلفة البناء بالعقار اعتبارا لنوعيته من حيث ما اعد اليه كمنتجع سياحي، نجد ان هذه الكلفة تضاعف كلفة البناء المعتاد، و ان كلفة هذا الاخير لا تقل عن 2.000 درهم للمتر المربع المغطى. و نجد ان كلفة الارض تعادل حوالي 3.000 درهم للمتر المربع.
انه انطلاقا من هذه الارقام، و بتقسيم الانصبة ما بين الارض و الاشغال الكبرى كارضية لتحديد التمن الانطلاقي المأمور باقتراحه، نلاحظ ان قيمة الارض تعادل حوالي 62.304.000 درهم، و ان كلفة البناء تعادل حوالي 35.000.000 درهم، أي ما مجموعه: 97.304.000,00 درهم.
انه اعتبارا لما من شأنه ان يترتب سلبا فيما يتعلق بقيمة العقار القابلة للتحقيق في ظروف عادية للبيع كانحطاط في هذه القيمة بسبب البيع القسري، و اعتبارا لعامل قدم البناء، فان التمن الانطلاقي للبيع المقترح اعتبارا لكل ما ذكر هو **85.000.000,00 . خمسة وثمانون مليون درهم.**

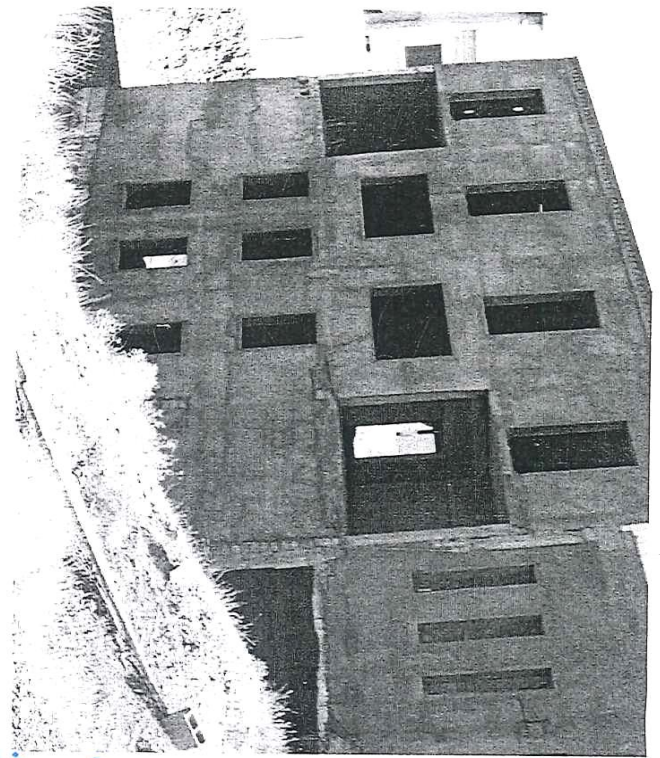
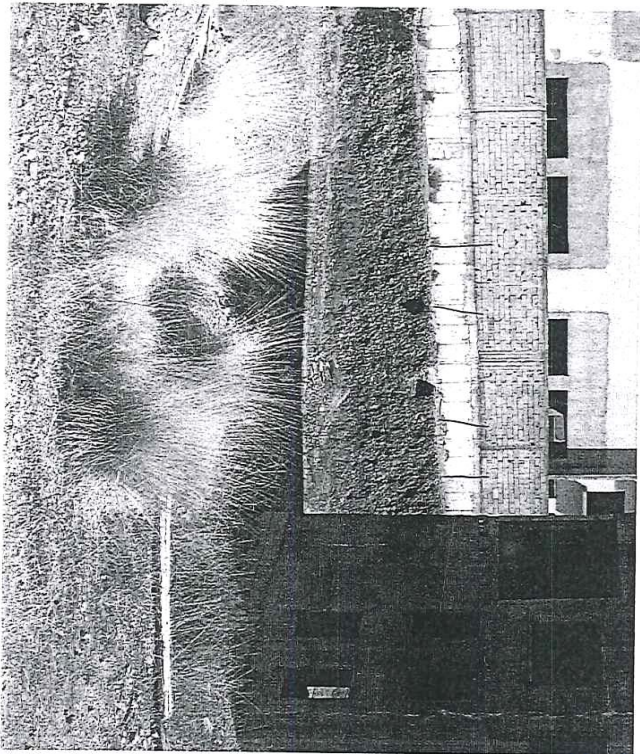
و به أنهي مهمتي، و لمحمتكم الموقرة واسع النظر.

الإمضاء و الطابع

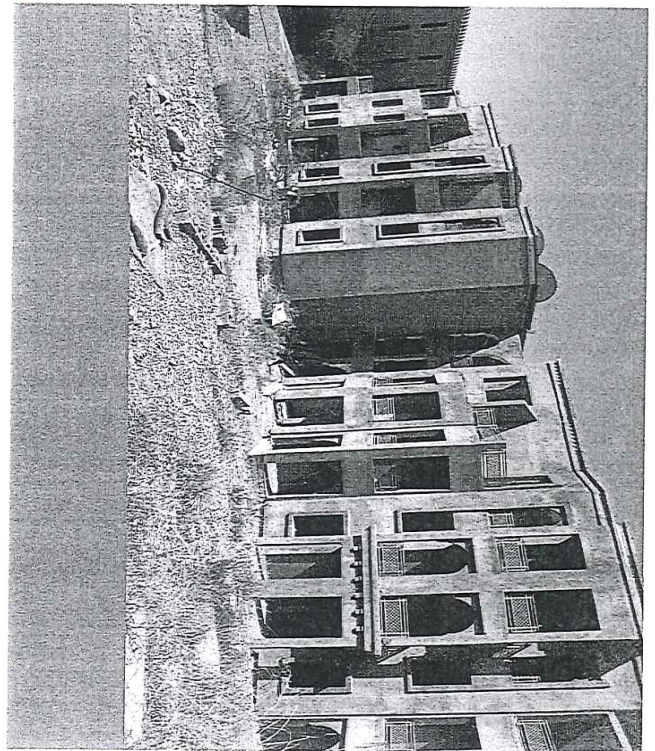
حسن فطاس
خبير قضائي في المعايير العقارية
مراكش

المرفقات:

- صور فتوغرافية للبناية



حسن فطاس
خير قضاني في المعاينات العقارية
مراكش



Handwritten signature in blue ink.