

51877

BRAHIM AIT LAHCEN
EL GOUNDAFI
 Expert Assermente près la cour
 d'appel de Marrakech

ابراهيم ايت لحسن
 الكندافي
 خبير معتمد مقبول أمام
 محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 16-02-03 : Marrakech , le

تقرير خبرة

المملكة المغربية وزارة العدل والحريات
 المحكمة التجارية بمراكش
 القسم الإستعجالي :
 الأوامر المبنية على طلب:
 ورد بتاريخ: 09 جويلية 2016

ابراهيم ايت لحسن الكندافي
 خبير معتمد مقبول أمام
 محكمة الاستئناف بمراكش

نسخة طبق الأصل

المحكمة التجارية بمراكش
 ملف ع.م عدد: 15/8103/1923

طالب الخبرة: - البنك الشعبي لمراكش بني ملال في ش.م.ق

جناب السيد رئيس
 المحكمة التجارية بمراكش

أتشرف فأقدم لكم ما يلي:

بناء على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، القاضي بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار الذي سيأتي بيانه، فقد انتقلت الى مكان تواجده عدة مرات و كنت أجده مغلقا، و في المرة الأخيرة وجدت شخصا ذكر أنه مكلف بالعمارة و يدعى مصطفى شهاب وفق ما صرح به، و قد أكد لي أن موضوع الخبرة شاغر، و حيث أنني لم أتمكن من الدخول الى موضوع الخبرة فإنني سأعتمد عنصري المقارنة و المقاربة و مواصفات العمارة التي ينتمي إليها موضوع الخبرة و ما صرح به من وجدته هناك، و كذا نوع الجهة التي يقع بها موضوع الخبرة.

وصف موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة هو المشار الى عنوانه بالقرار الأمر بها، و هو العقار المسمى "دبيب 5" موضوع الصك العقاري عدد 04/196.210، و يقع بالطابق الأرضي ضمن العمارة الكائنة بزقة خالد بن الوليد المتصلة مباشرة بشارع الحسن الثاني الذي يعد من أهم الشوارع الرئيسية بحي جليز، مساحته 9 سنتياري وفق إشهاد الملكية، وهو مغلق منذ مدة كما تبين من التحريات التي قمت بها.

أشرت إلى أن موضوع الخبرة مغلق و لم أتمكن من الدخول إليه، غير أن نوعية البناء و أسلوب الإنشاء يسمح باعتماد عناصر المقارنة، حيث إن موضوع الخبرة يندرج ضمن البناءات الجيدة، حيث أن وضعية العمارة جيدة، و اعتبارا للجهة التي يقع بها موضوع الخبرة قريبا من شارع الحسن الثاني ذو الأهمية الإستراتيجية حيث يعتبر شريانا أساسيا يربط بين مواقع و جهات حيوية بمدينة مراكش، مما يضفي أهمية بالغة على موضوع الخبرة، حيث أن المجال المحيط يعتبر بيئة خصبة بالنسبة للراغبين في الاستثمار.

إذا و اعتبارا لما سلف ذكره، و حيث أنني لم أتمكن من الدخول إلى موضوع الخبرة و معاينته عن كثب، و اعتمادا على عناصر المقاربة و المقارنة و أخذا بعين الاعتبار موقعه الاستراتيجي الهام، خاصة و أن الطلب يفوق العرض في محيط موضوع الخبرة، و اعتمادا على القيم المتداولة مع استبعاد عنصر المبالغة فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو **120.000,00 درهم/ مائة و عشرون ألف درهم**. مع إمكانية تصاعد هذا الرقم إذا توفرت العناصر المناسبة و وقع الإشهار على نطاق واسع خاصة و أن اهتمام شريحة واسعة من الراغبين في الاستثمار ينصب على هذا النوع من العقارات.

و بهذا انهي مهمتي و أقدم هذا التقرير لمحكمكم الموقرة التي لها واسع النظر

أمام محكمة الاستئناف
بمراكش
المرجع: 05.24.30.63.32
المرجع: 06-75-95-99-51