

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

51877

ابراهيم ايت لعسن
الغوندافي
خبير معتمد مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 16-02-03

تقرير خبرة

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

ابراهيم ايت لعسن
خبير معتمد
أمام محكمة الاستئناف بمراكش

نسخة طبق الأصل

المحكمة التجارية بمراكش
ملف ع.م عدد: 15/8103/1925

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 أن موضوع الخبرة مغلق، و حيث أنني لم أتمكن من الدخول إلى موضوع الخبرة فإني سأعتمد عنصري المقارنة و المقاربة و مواصفات العمارة التي ينتمي إليها موضوع الخبرة و ما صرح به السيد شهاب السالف ذكره، و كذا المعلومات الواردة بإشهاد الملكية، ونوع الجهة التي يقع بها موضوع الخبرة.

وصف موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة هو المشار إلى عنوانه بالقرار الأمر بها، و هو الملك المسمى "دييب 3" موضوع الصك العقاري عدد 04/196.209، و يقع بالطابق الأرضي ضمن العمارة الكائنة بزقة خالد بن الوليد المتصلة مباشرة بشارع الحسن الثاني الذي يعد من أهم الشوارع الرئيسية بحي جليز، و المساحة المكونة له تنحصر في 38 م² تقريبا وفق اشهاد الملكية، و هو مغلق و لم يتم استغلاله منذ بناءه كما تبين من التحريات التي قمت بها، و هو ما أكده المكلف بالعمارة.

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 حيث تقع الشقة موضوع الخبرة قريبة 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 الاستثمارات.

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 ما ورد في إشهاد المحافظة العقارية 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 فان الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو:

342.000,00 درهم/ثلاثمائة و اثني و أربعين 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 لمحکمتم الموقرة التي لها و اسمع النظر

أبراهيم التلمساني
أمام محكمة الإستئناف - مراكش