

الرقم 1

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

4691

ابراهيم ايت لحسن
الغوندافي
خبير مخلص مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 19-02-13 Marrakech , le :
المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستعجالي
الأوامر المدنية على طلب
ورد بتاريخ: 14 جويلية 2019

تقرير خبرة

19-02-13
14 جويلية 2019

Copie Conforme

القاضي المقرر:	- ملف أوامر عدد : 2018/8103/1384
السيد رئيس المحكمة التجارية الأستاذ محمد صابر	طالب الخبرة: البنك الشعبي لمراكش بني ملال في ش.م.ق في حق: السيدين فرونكو كامبرديلا و انطونينو اماتو

- القرار الأمر بالخبرة حدد مهمتنا في:
- + الانتقال إلى العقار الوارد مراجعه بالقرار الأمر بالخبرة
 - + تحديد مواصفاته و مزاياه
 - + تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة.

جانب السيد الرئيس:

تنفيذا للأمر الصادر في الملف المشار إليه طرته، يشرفني أن أضع رهن إشارتكم تقريراً للخبرة استناداً إلى العناصر التقنية و الموضوعية المتوصل إليها خلال مراحل المهمة و بناء على النقاط الواردة بالقرار الأمر بها.

I. الإجراءات الأولية:

بناء على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، فقد انتقلت إلى موضوع الخبرة صحبة السيد عبد الرزاق مساعد الأستاذة زينب العراقي و الذي زودني بنسخة من إشهاد الملكية، و بعد التعرف على موضوع الخبرة تبين أنه مغلق، و قد أخبرني الحارس الذي يعمل بعين المكان و المدعو السيد كريم الطعام وفق ذكره، أن الشقة التي نحن بصددھا مغلقة منذ مدة لا بأس بها، و هي غير مستغلة في الوقت الحالي وفق ما صرح بها الحارس و الذي ذكر أيضا أن أي من المالكين لم يحضر إلى موضوع الخبرة منذ مدة معتبرة، و بالتالي لم أتمكن من الدخول و معاينة موضوع الخبرة، لذلك فكل ما ساعتمده هو مشاهداتي الخارجية و ما ورد بإشهاد المحافظة العقارية و ما توصلت إليه من خلال التحريات التي قمت بها بالجهة.

تحديد و وصف موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة هو موضوع الصك العقاري عدد 43/49.513، و يكون الشقة المسماة "Mimosa 3" الكائنة بالطابق الأرضي للعمارة رقم 8 ضمن المجمع السكني المعروف باسم "دار الضمانة" قرب قنطرة تانسيفت بدائرة البور مدينة مراكش على طريق الدار البيضاء، و المقدرة مساحتها ب 131 سنتياري وفق ما ورد في إشهاد الملكية، و المملوكة للسيد فرونكو كامبرديلا و انطونينو أمارو وفق الإشهاد المذكور.

كما وضحت أعلاه لم أتمكن من الدخول إلى الشقة موضوع الخبرة، و بالتالي تعذر علي التعرف على مرافقھا، و لكن وفق ما ظهر من الخارج أستطيع أن أقول بأن بناءھا جيد و يتسم بالجمالية كما و تشتمل على حديقة، و كذلك الأمر بالنسبة للمجمع الذي ينتمي إليه موضوع الخبرة، حيث أنه مجهز تجهيزا لا بأس به.

أهمية الجهة:

و بالنسبة للجهة التي يقع بها موضوع الخبرة، فهي تعد من الجهات المستحدثة بمدينة مراكش، و التي بدأت تكتسب أهمية بالغة من حيث القيم المالية، و إذا أضفنا إلى ذلك أن موضوع الخبرة يقع ضمن مجمع سكني مجهز، حيث يشتمل على عدة مرافق يستفيد منها للقاطنين و زوارهم، كما أنه مؤمن الشيء الذي يوفر إحساسا بالرفاهية و الطمأنينة و الخصوصية، و لكل ذلك تأثيره عند تحديد الثمن الافتتاحي.

III. الثمن الافتتاحي:

إذا و اعتبارا لما سلف ذكره، و اعتمادا على عناصر المقاربة و المقارنة و أخذا بعين الاعتبار موقعه و وضعية سوق العقار، و اعتمادا على القيم المتداولة مع استبعاد عنصر المبالغة، و اعتبارا لكون الأمر يخص تحديد الثمن الافتتاحي الذي يخضع لعدة عوامل سلبية كنوعية السوق و نوعية المشتري، فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو 800.000,00 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 امتلاك عقار بمواصفات موضوع الخبرة ينصب على هذا النوع من العقارات.

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

صحبته:

- صور اخذت أثناء الوقوف بعين المكان

إبراهيم إيت تاحسن التندافي
مدير مكتب
المكتب المركزي لمراكش