

52753

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

ابراهيم ايت لعسن  
الكندافي  
خبير محلف مقبول امام  
محكمة الاستئناف بمراكش

Marrakech , le : 2016-10-11 في مراكش،

## تقرير خبرة

Copie Conforme

المحكمة التجارية بمراكش  
ملف تنفيذ عدد: 2016/45

طالب الخبرة: السيد رئيس مصلحة كتابة الضبط

جناب السيد رئيس  
المحكمة التجارية بمراكش

أتشرف فأقدم لكم ما يلي:

بناء على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، و القاضي بإجراء خبرة حول العقار الذي سيأتي بيانه و تحديد الثمن الافتتاحي فقد انتقلت إلى مكان الخبرة عدة مرات و كنت أجده مغلقا و في المرة الأخيرة انتقلت صحبة السيد مساعد الأستاذة بسمات، وقد وجدنا السيد المغموري محمد، و بعد أن عرفته بطبيعة مهمني لم يسمح لي بالدخول إلى موضوع الخبرة، و عندما حاولت الحصول عن معلومات تخص موضوع الخبرة، ذكر أن الفيلا موضوع الخبرة مكررة لشخص يدعى عبد الله زاراب حسب ذكره، و رفض التصريح بالقيمة الكرائية، و أضاف أن كل ما يخص العقار الذي نحن بصدده موجود بالملف بالمحكمة.

26 شارع علال الفاسي ، عمارة المتسلي، الطابق الثالث، شقة 25 مراكش-32:024.30.63.32 • 075-95-99-51

26, AVENUE ALLAL FASSI, IMM MOUTASSALI,3 G,Apt 25 مراكش-32:024.30.63.32 • 075-95-99-51

إذا و اعتبارا لكل ما فصل أعلاه، فكل ما ساعتمده هو مشاهداتي و التحريات التي قمت بها في المرات التي انتقلت فيها إلى عين المكان، إضافة إلى ما صرح به السيد المغموري محمد، و كذلك ما ورد في الوثيقة الصادرة عن المحافظة العقارية حيث تبين ما يلي:

### وصف موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة هو موضوع الصك العقاري عدد 04/91.302، و هو عبارة عن فيلا تدعى "المصمودي 197" تقع بتجزئة المصمودي عمالة مراكش المنارة، مساحتها تناهز 300 م<sup>2</sup> تقريبا، وفق المعلومات التي حصلت عليها من المحافظة العقارية (أنظر لطف المرفقات).

لدى الوقوف بعين المكان و بعد معاينة موضوع الخبرة من الخارج حيث لم أتمكن من الدخول إليه كما أوضحت أعلاه، تبين أنه عبارة عن فيلا بنائها جيد، و قد أنشأت على الطراز العصري و هي تتشكل من عدة طوابق، حيث ذكر السيد المغموري أن موضوع الخبرة يتكون من الطابق الأرضي و سفلي و علوي وهي محاطة بحديقة.

و حيث أنني لم أتمكن من الدخول الى موضوع الخبرة كما وضحت سابقا، و بناء على عصري المقارنة و المقاربة و اعتبارا لوضعية الفيلا و أسلوب بنائها الذي ظهر أثناء الوقوف خارجها، أستطيع أن أقول أن موضوع الخبرة يندرج ضمن السكن الجيد، و عموما فموضوع الخبرة يعد من البنايات التي ينصب عليها اهتمام العديد من الراغبين في اقتناء سكن بموصفات لا بأس بها.

أما الجهة التي يقع بها موضوع الخبرة فإنها من الجهات التي لها أهمية لا بأس بها باعتبار أنها من الأحياء السكنية التي تعرف إقبالا عليها باعتبار قربها من المراكز الرئيسية بمدينة مراكش.

### الثمن الافتتاحي:

إذا و اعتبارا لما سلف ذكره، و حيث أن موضوع الخبرة مكرى للغير كما ذكر من وجدته هناك، و الذي رفض التصريح بالقيمة الكرائية المعتمدة فإني أقول بأن السومة الكرائية التي يمكن أن تنصب على موضوع الخبرة هي 5.000,00 درهم.

و لأنني لم أتمكن من الدخول إلى موضوع الخبرة و معاينته عن كثب، فسأعتمد على عناصر المقاربة و المقارنة، و ما صرح به السيد المغموري محمد، و ما ورد في الوثيقة الصادرة عن المحافظة العقارية مع الأخذ بعين الاعتبار موقعه، مع اعتماد القيم المتداولة و استبعاد عنصر المبالغة فان الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو: **2.000.000,00 درهم**. مع إمكانية تصاعد هذا الرقم إذا توفرت العناصر المناسبة و وقع الإشهار على نطاق واسع.

**صحبته:**

- الوثيقة الصادرة عن المحافظة العقارية

نورالدين بن عبد الله  
مدير  
المحافظة العقارية