

50594
BRAHIM AIT LAHCEN
EL GOUNDAFI
Expert Assermente près la cour
d'appel de Marrakech

ابراهيم ايت لحسن
الغوندافي
خبير محلف مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

مراكش، في: 17-10-04 ، le : Marrakech

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

ملف أوامر عدد: 17/8103/1301

طالب الخبرة: - البنك المغربي للتجارة و الصناعة في ش.م.ق

جناب السيد رئيس
المحكمة التجارية بمراكش

أتشرف فأقدم لكم ما يلي:

بناءً على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، القاضي بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار التي سيأتي بيانه، فقد انتقلت إلى مكان تواجد موضوع الخبرة صحبة السيد حميد مساعد الأستاذة بسمات حيث حدد موضوع الخبرة، و قد وجدت سيدة صرحت أنها تعمل مع سنديك العمارة حيث يقع موضوع الخبرة، و تدعى أم كلثوم المناف حسب ذكرها، و بعد سؤالها عن الشقة موضوع الخبرة ذكرت أنها مغلقة منذ مدة لا بأس بها و أن أحدا لا يأتي إليها، و اضافت أن مالكة لا يؤدي واجب السنديك.

إذا و اعتبارا لما فصل أعلاه، و حيث أن موضوع الخبرة مغلق و بالتالي لم أتمكن من الدخول إليه، فإني سأعتمد عنصرى المقارنة و المقاربة و طبيعة الجهة التي ينتمى إليها موضوع الخبرة، و ما ورد في إشهاد الملكية، إضافة إلى ما ذكرته السيدة التي وجدتها بعين المكان.

تحديد موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة الذي نحن بصددده هو الشقة المملوكة للسيد خيار فتحي و المسماة "لاس توريس دو ماجوريل 184"، و الذي ينصب عليه الصك العقاري عدد 04/184.387، الكائنة بالطابق الخامس ضمن عمارة لاس توريس دو ماجوريل الكائنة بملتقى شارع الأمير مولاي عبد الله و شارع يعقوب المنصور، و هما شارعان مهمان نظرا لارتباطهما بعدة جهات رئيسية بمدينة مراكش، يضاف إلى ذلك القرب من حدائق ماجوريل الشيء الذي يضيف أهمية على موضوع الخبرة.

وصف موضوع الخبرة:

هو عبارة عن شقة بالطابق الخامس بالعنوان المفصل أعلاه، مساحتها 102 م² وفق المعلومات المحصل عليها من المحافظة العقارية، و بالطبع فهي تضم عدة مرافق، و قد ذكرت السيدة التي وجدتها بعين المكان أنها تتكون من بهو و غرفتين و صالة و مطبخ و حمام، علما أنني لم أتمكن من الدخول إليها كما سبق توضيحه، إلا أنه من الواضح أن الشقة ككل تدرج ضمن البنايات الممتازة حسب حسب ما يترأى خارجها و مقارنة مع مثيلاتها، يضاف إلى ذلك أن العمارة التي ينتمى إليها موضوع الخبرة هي من النوع الممتاز، و تجهيزاتها ممتازة أذكر منها المصعد كما أن لموقعها أهمية.

إن الشقة موضوع الخبرة مغلقة كما أوضحت أعلاه، و لا يبدو انها مكررة للغير وفق تصريح السيدة التي وجدتها بعين المكان، و القيمة الكرائية التقديرية التي يمكن أن تنصب على موضوع الخبرة هي 4.000,00 درهم.

أهمية الجهة:

ذكرنا أن موضوع الخبرة يقع ضمن عمارة لاس توريس دو ماجوريل القريبة من حدائق ماجوريل، و هذه العمارة بناؤها جيد، فهي مبلطة بالرخام و الزليج كما أنها مجهزة تجهيزا جيدا، كما تتوفر على مصعد.

و بالنسبة لموقعها فهو جيد، حيث أن الجهة الذي تنتمي إليه تعتبر من الجهات المهمة باعتبارها شريانا متصل بعدة جهات و كذلك لقربها من المراكز المهمة بمدينة مراكش، كما أن تواجد حدائق ماجوريل يضيفي قيمة سياحية على الجهة ككل، الشيء الذي يسمح لها باستقطاب اهتمام الأجانب على وجه الخصوص، و لكل ذلك له تأثير على القيم المالية المراد تحديدها.

الآمن الافتتاحي:

إذا و اعتبارا لما سلف ذكره، و اعتمادا على عناصر المقاربة و المقارنة و أخذ بعين الاعتبار موقعه، و اعتبارا لوضعية سوق العقار، و اعتمادا على القيم المتداولة مع استبعاد عنصر المبالغة، و اعتبارا لكون الأمر يخص تحديد الآمن الافتتاحي الذي يخضع لعدة عوامل سلبية كنوعية السوق و نوعية المشتري، فإن الآمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو **918.000,00 درهم**. و لولا الظرفية الاقتصادية الراهنة لاكتسب موضوع الخبرة قيمة أكبر، إلا أن ذلك لا يمنع 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 أنهى مهمتي و أقدم هذا التقرير لمحكمكم الموقرة التي لها واسع النظر

