

52753

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

ابراهيم ايت لاهسن
الخندافي
خبير معتمد مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش



القاضي المقرر :	- ملف أوامر عدد : 2024/8103/531
السيد رئيس المحكمة الابتدائية التجارية	- ملف تنفيذي عدد : 2016/45
الأستاذ عبد اللطيف المحمدي	طالب الخبرة : البنك الشعبي لمراكش بني ملال في ش.م.ق فسي حق : الاتحاد الوطني للتعاونيات الفلاحية المغربية

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

جناب السيد الرئيس:

يشرفني أن أضع رهن إشارتكم تقريراً للخبرة استناداً إلى العناصر التقنية و الموضوعية المتوصل إليها خلال مراحل المهمة و بناء على النقط الواردة بالقرار الأمر بها.

II. الاجراءات الاولى:

بناءاً على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، القاضي بمعاينة و تقويم العقار التي سيأتي بيانه، فقد انتقلت إلى عين المكان، و بعد القيام بالإجراءات الضرورية ظهر ما يلي:

تحديد موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة الذي نحن بصدده هو موضوع الصك العقاري عدد 04/91302 و المنصب على منزل رقم 197 الكائن بحي المصمودي مساحته 300 م² تقريباً، و يملكه الاتحاد الوطني للتعاونيات الفلاحية المغربية وفق ذات إشهاد الملكية.

وصف موضوع الخبرة:

أثناء الوقوف بعين المكان وجدت بموضوع الخبرة شخصاً ذكر انه يدعى السيد مولاي عبد الله زربا وفق ذكره، و صرح انه يشغل الطابق التحت الأرضي و الطابق الأرضي لموضوع الخبرة على سبيل الكراء من الجهة المالكة منذ سنة 2003 بسومة كرائية شهرية حددتها في 2.000,00 درهم، أما الطابق العلوي فيستغل من طرف الغير، و بعد أن عرفته بطبيعة مهمتي ذكر أن موضوع الخبرة يشتمل على ثلاث طوابق و سطح:

- الطابق التحت الأرضي: به غرفتين، صالون، مطبخ، مرحاض، و باحة خلفية La cour
- الطابق الارضي: الذي يضم صالون، ثلاث غرف، مطبخ و مرحاض.
- الطابق العلوي
- السطح

تجدر الإشارة إلى أنني لم أتمكن من الدخول إلى المنزل، و المرافق الواردة أعلاه حددها من وجدته بموضوع الخبرة و لم يتسنى لي التأكد منها.

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 بناءها جيد، بمدخلها حديقة (انظر لطفا الصورة صحبته)، أما الجهة التي يقع بها موضوع الخبرة "حي المصمودي بجهة تاركة" فإنها من المناطق المهمة، و التي تستقطب اهتمام شريحة واسعة من الراغبين في اقتناء سكن جيد، قريب من المراكز الرئيسية بمدينة مراكش.

تحديد الثمن الافتتاحي

اعتبارا لمواصفات و وضعية موضوع الخبرة المفصلة أعلاه، فإن الثمن الافتتاحي الذي يمكن أن ينصب على الصك العقاري الذي نحن بصددده هو **1,740.000,00 درهم** علما أنني قد سلكت جانب الاعتدال عند التحديد و أخذت بعين الاعتبار وضعية السوق العقاري بالجهة، و لولا الظرفية الاقتصادية الراهنة لاستحق موضوع الخبرة قيمة مادية أكبر، خاصة و أن الأمر يتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي الذي يخضع لعدة اكراهات، لكن ذلك لا يمنع إمكانية تصاعد القيمة المالية لموضوع الخبرة إن تم الإشهار على نطاق واسع.

و بهذا أنهى المهمة المأمور بها و أقدم هذا التقرير لمحکمکم الموقرة التي لها واسع النظر.

صحبه:

- صورة التقطتها أثناء الوقوف بعين المكان

