

مهندس معماري خبير
ALLA EL HASSANE

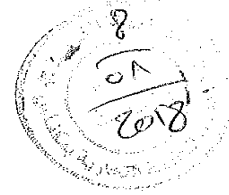


الحسن علا
ARCHITECTE EXPERT

خبير محلف لدى المحاكم المغربية
ARCHITECTE EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

53536

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية بفاس
المحكمة التجارية بمكناس



تقرير خبرة

ملف رقم: 8103/2017/1730
أمر رقم: 2017/1730

الأطراف:

شركة وفا إيموبيلي

ضد

مصطفى بنزبير - فتحة جديدة

Email : alla_elhassane@hotmail.com 10 شارع نهرو شقة رقم 3 - مكناس - تلفون و فاكس : 05 35 52 13 22

خبير محلف لدى المحاكم المغربية

ARCHITECTE EXPERT ASSERMENTE AUPRES DES TRIBUNAUX DU MAROC

Email : alla_elhassane@hotmail.com 05 35 52 13 22 : تلفون وفاكس - مكناس - 3 - شارع نهرو شقة رقم 10

المملكة المغربية

وزارة العدل

المحكمة التجارية بمكناس

ملف عدد: 23/2017/1730

امر رقم: 2017/1730

مكناس في: 2018/01/05

تقرير خبرة

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بمكناس

سلام تام بوجود مولانا الإمام،

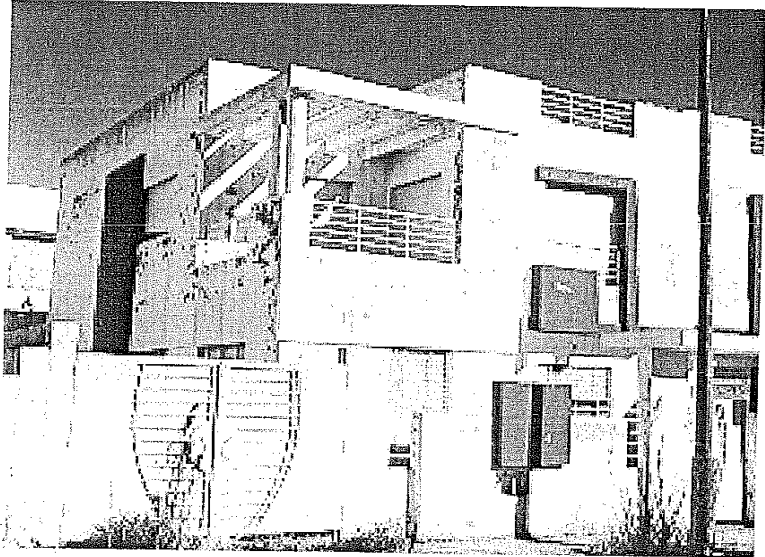
بناء على القرار الصادر عن محكمتكم الموقرة، والرامي إلى تعييننا للقيام بإنجاز تقرير خبرة للعقار المسمى " تولال س-1-61" موضوع الرسم العقاري عدد 59/38278 موضوع الملف عدد 23/2017/1730 لفائدة شركة وفا إيموبيلي في مواجهة مصطفى بنزبير و فتيحة جليلة وذلك حسب تحديدكم للنقط الآتية :

الوقوف على العقار و التأكد منه، تحديد مشتملاته ومن يستغله ووجه الاستغلال والبحث هل هو مكري للأغيار وما هو ثمن الكراء وتحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني، مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في الخبرة السابقة المنجزة من طرف خالد الطالب الذي حدد فيها مبلغ لا يتناسب مع القيمة الحقيقية للعقار .

الوقوف على العقار ووصفه :

في يوم الجمعة 5 يناير 2018 توجهنا إلى العقار المطلوب معاينته لإنجاز تقرير الخبرة حسب النقط المشار إليها أعلاه :

- عنوان العقار: فيلا الضحى رقم 61 فرقة أيت عبة سكتور 1 مكناس
- الملك المسمى " تولال س-1-61 " موضوع الرسم العقاري عدد 59/38278
- مساحة العقار 260 م² تقريبا
- العقار عبارة عن فيلا توأم متكونة من سفلي و طابق .
- السفلي به : مطبخ و فضاء الاستقبال و حمام
- الطابق الأول به : غرف النوم و حمام
- الفيلا تدخل ضمن مشروع الضحى ، نصف منتهية الأشغال .
- لا توجد قرب جميع المرافق الاجتماعية و الاقتصادية .
- لا بأس بها من حيث جودة بناء الأشغال الكبرى .
- غير مسكونة حاليا ولم تسكن بعد .



صورة الفيلا موضوع المعاينة

قيمة العقار:

اعتبارا لما جاء في الخبرة السابقة المنجزة الذي حدد فيها السيد الخبير ثمن انطلاقي في 1.000.000,00 درهم .

و اعتبارا لموقع الفيلا و قيمة العقارات المماثلة و المجاورة و كذا الركود الذي يعرفه قطاع العقار من حيث العرض و الطلب نحدد قيمة العقار كالتالي :

مساحة العقار 260 م² تقريبا

- قيمة البقعة الأرضية مجهزة..... = 450.00,00 درهم

- قيمة بناية الفيلا المتكونة من سفلي وطابق

نصف منتهية الأشغال = 450.000,00 درهم

مجموع قيمة العقار = = 900.000,00 درهم

اقتراح ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني:

$$900.000,00 \text{ درهم} \times 85 \% = 765.000,00 \text{ درهم}$$

هذا ما أسفرت عنه تحرياتي و لمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

الخبير

علاء الأحسن
مهندس معماري خبير
مستشار المحاكم المغربية
الشارع: 2-13-52-55
الهاتف: 55-52-13-28