

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

ابراهيم ايت لحسن
الغندافي
خبير محلف مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

Marrakech , le : 14-03-25 في: مراكش،

تقرير خبرة

المحكمة التجارية بمراكش

ملف ع.م عدد: 2013/3/1745

نسخة طبق الأصل

ابراهيم ايت لحسن الغندافي
خبير محلف
محكمة الاستئناف بمراكش

طالب الخبرة: - البنك الشعبي لمراكش بني ملال 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 الذي سيأتي بيانه، فقد انتقلت إلى مكان تواجدها عدة مرات و لم أستدل عليه، و في المرة الأخيرة اصطحبت عوناً قضائياً يعرف موضوع الخبرة، و لدى وقوفنا بعين المكان وجدنا موضوع الخبرة مغلقاً و بعد التحريات أكد الجيران أن الشقة موضوع الخبرة مغلقة باستمرار، و حيث أنني لم أتمكن من الدخول الى موضوع الخبرة فإني سأعتمد عنصري المقارنة و المقاربة و موصفات العمارة التي يتواجد بها موضوع الخبرة، و نوعية الجهة التي يقع بها موضوع الخبرة.

وصف موضوع الخبرة:

موضوع الخبرة هو المشار إلى عنوانه بالقرار الأمر بها، و هو عبارة عن شقة تقع بالطابق الخامس ضمن عملية يانيس بكدية العبيد شارع عبد الكريم الخطابي، مساحتها تناهز 72 م² وفق المعلومات التي حصلت عليها من دائرة المحافظة العقارية.

كما أن موضوع الخبرة يقع بأحد الشوارع الرئيسية بالمدينة الجديدة بمراكش (شارع عبد الكريم الخطابي جليز كدية العبيد)، و هذه الجهة أصبحت الآن تكون حيا سكنيا له أهمية لا بأس بها، و بالتالي فإن العديد من الراغبين في تملك عقارات سكنية في قلب مدينة مراكش و قريبة من جميع مرافقها الحيوية، و لهذا أهميته عند تحديد الثمن الافتتاحي.

تحديد الثمن الافتتاحي:

أشرت الى أن موضوع الخبرة مغلق و لم أتمكن من الدخول اليه، غير أن نوعية البناء و أسلوب بناءه يسمح باعتماد عناصر المقارنة، ذلك أن موضوع الخبرة يندرج ضمن البناءات السكنية العادية، و اعتبارا لكون موضوع الخبرة يقع بالطابق الخامس، و اعتبارا لاستحالة الدخول الى داخل موضوع الخبرة كما سبق ذكره، و اعتمادا على القيم المتداولة مع استبعاد عنصر المبالغة، و اعتبارا لكون الأمر يخص تحديد الثمن الافتتاحي الذي يخضع لعدة عوامل سلبية أي نوعية السوق و نوعية المشتري، فإن الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو: 396.000,00 درهم / ثلاثمائة وستة و تسعون ألف درهم.

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

صحبته:

- الورقة الصادرة عن المحافظة العقارية.

ابراهيم ايت لحسن الشنافي
خبير محلف
مأمور محكمة الاستئناف بمراكش