

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

47965

أبراهيم أيت لحسن
الغوندافي
خبير محلف مقبول أمام
محكمة الاستئناف بمراكش

Marrakech , le : 17-11-14 في: 17-11-14

المحكمة التجارية بمراكش
القسم الاستئنافي
الأوامر القضائية
ورد بتاريخ 15/11/2017

تقرير خبرة

Copie Conforme

- ملف أو امر عدد : 2017/8103/1498	
أطراف النزاع: شركة وفا اموبيلي بوصفها ممثلة التجاري وفا بنك في ش.م.ق	المحكمة التجارية بمراكش

أبراهيم أيت لحسن
الغوندافي
خبير محلف
أمام محكمة الاستئناف بمراكش

القرار الأمر بالخبرة حدد مهمتي في:

- تحديد الثمن الافتتاحي للصك العقاري عدد 35/8.349

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

✉ 26, AVENUE ALLAL FASSI, IMM MOUTASSALI, 3 G, Apt 25 ☎ 30.63.32 : ☎ 075-95-99-51

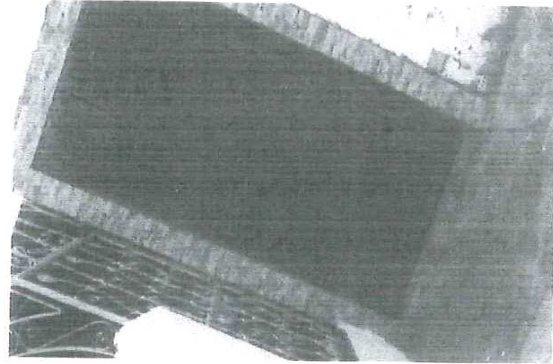
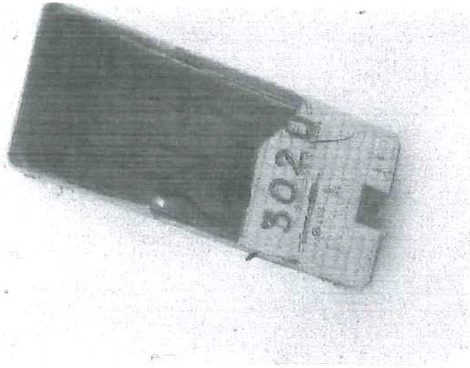
بناءا على القرار الصادر في الملف المشار إليه طرته، القاضي بتحديد الثمن الافتتاحي للعقار الذي سيأتي بيانه فقد انتقلت إلى عين المكان إلى عين المكان بمدينة الصويرة حيث وجدت موضوع الخبرة مغلقا، و بالتالي فكل ما ساعتمده هو عنصري المقارنة و المقاربة و المعلومات الواردة بإشهاد الملكية، و مواصفات موضوع الخبرة كما يبدو من الخارج و طبيعة الجهة التي ينتمي إليها، مع الاستئناس بالمعلومات التي حصلت عليها عند التحري بمحيط موضوع الخبرة.

تحديد موضوع الخبرة:

العقار الذي نحن بصدد هو موضوع الصك العقاري 35/8349 المملوك للسيد الزيزي عادل، و المسمى "موكادور - س- 20" الكائن بدوار الغزوة بعيدا عن وسط مدينة الصويرة بحوالي 9 كلم، و هو عبارة عن منزل مساحته تناهز 53 م² وفق إشهاد الملكية.

وصف موضوع الخبرة:

كما ورد أعلاه فموضوع الخبرة عبارة عن منزل، يتكون من طابقين سفلي و طابق علوي، وفق ما شاهدته لدى وقوفي بعين المكان، علما أنني وجدت موضوع الخبرة مغلق و يبدو من حاله انه لم يفتح منذ مدة، إضافة إلى أن عداد الكهرباء منزوع من مكانه، كما هو مبين في الصور أدناه.



إذا و اعتبارا لما سبق توضيحه، لم أتمكن من الدخول إليه و معاينته، و قد سألت عددا من الجيران و عون السلطة عن موضوع الخبرة و كلهم أكد أنه مغلق و لا يأتي إليه احد. إذا و اعتمادا على ما عاينته كل ما يمكن قوله هو ان موضوع الخبرة عبارة عن منزل يقع بالغزوة وسط منطقة شعبية أهلة بالسكان، و هذا النوع من العقارات يجلب اهتمام شريحة معتبرة من الراغبين في اقتناء سكن، و لكل ذلك اعتباره عند تحديد الثمن الافتتاحي.

تحديد الثمن الافتتاحي:

إذا و اعتبارا لما سلف ذكره، و حيث أني لم أتمكن من الدخول إلى موضوع الخبرة و معاينة مرافقه عن كثب، و اعتمادا على عناصر المقاربة و المقارنة و أخذا بعين الاعتبار موقعه، و اعتمادا على القيم المتداولة مع استبعاد عنصر المبالغة، و اعتبارا لكون الأمر يخص تحديد الثمن الافتتاحي الذي يخضع لعدة عوامل سلبية كنوعية السوق و نوعية المشتري، فان الثمن الافتتاحي لموضوع الخبرة هو 290.000,00 درهم مع إمكانية تصاعد هذا الرقم إذا تم الإشهار على نطاق واسع.

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

[Handwritten signature]