



بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

76365

المملكة المغربية
وزارة العدل و الحريات
محكمة الاستئناف التجارية
الدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

ملف عدد : 2020/8103/23165
أمر رقم : 23165
ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/1753
القاضي المقرر : الأستاذ/ نكبي مونيير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة
التجارية بالدار البيضاء

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76

الدار البيضاء في 2020/12/15

محكمة الاستئناف التجارية

بالدار البيضاء

المحكمة التجارية

بالدار البيضاء

• ملف عدد : 2020/8103/23165

• أمر رقم : 23165

• ملف التنفيذ رقم : 2019/8516/1753

• القاضي المقرر : الأستاذ/ نكبي مونيير.

تقرير خبرة قضائية مرفوع إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء

- الطالب : القرض الفلاحي في شخص ممثلها القانوني المحامي ذة /بسمات-العراقي.
- المطلوب : السيدة أبو الفرح نفيسة ومن معها.

سيدي الرئيس:

يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بعده تقرير المتعلق بالملف المشار إلى مراجعته أعلاه والذي سبق لكم أن عينتموني خبيراً فيه.

1- مأمورية الخبرة:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 15/38985 الكائن ب:

مجمع الخير، زنقة 12، عمارة رقم 232، الطابق الأول، سطات.

التوجه إلى العقار أعلاه وتحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر احتمالاته وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقاً أو مشغولاً من طرف المنفذ عليه، وعلى ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية للعقار وقت إجراء الخبرة وتحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء

خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76

2- الانتقال إلى العقار ومعاينته:

سعيًا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد 15/38985، قصد الوصول إليه ببسر، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بسطات، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال استخراج الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

في يوم الثلاثاء 2020/12/15 على الساعة 10:30 صباحًا، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدى زيارتنا لعين المكان لم نجد أجدا بالشقة، فبعد التحريات التي قمنا بها وتصريحات الجار القاطن بالطابق الأول فان أصحاب الشقة يقطنون خارج المغرب، مما تعذر علينا معاينة الشقة من الداخل.

3- نتائج المعاينة:

يتعلق الأمر ب شقة تتواجد ب مجمع الخير، زنقة 12، عمارة رقم 232، الطابق الأول، سطات، الرسم العقاري عدد 15/38985، مساحة الشقة حسب شهادة الملكية 74.00 متر مربع. تشتمل الشقة موضوع الخبرة حسب التصميم الطبوغرافي على:

الطابق الأرضي:

- بهو الاستقبال.
- صالون.
- غرفتين احدهما بشرفة.
- مطبخ.
- حمام.

للإشارة الشقة مطلة على الواجهة الامامية والساحة الخلفية للعمارة.

يوجد العقار ذي الرسم العقاري عدد **15/38985** بمجمع الخير، تعتبر هذه المنطقة من الأحياء المتوسطة بيئة وموقعا كما أنها تقع في الجهة الجنوبية لمدينة سطات وهي من المناطق الجديدة، تجزئة في طور التوسع، من مميزات الشقة موضوع الخبرة أنها في موقع قريب من المحلات التجارية والسوق والمدارس.

لا تبعد عن مدرسة سيدي عبد الكريم الا بحوالي 50.00 متر، اعدادية مولاي عبد الله بحوالي 550.00 متر، مستشفى الحسن الثاني ب 1.3 كيلومتر تقريبا، بالإضافة إلى العديد من الاسواق، المقاهي والمطاعم، والمستشفيات الخاصة وبالنسبة لمرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتحسينات للعمارة لابس بها.

4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة:

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة، قصد التأكد أكثر عن الأثمنة المتعلقة بالعقارات المجاورة والمماثلة للرسم العقاري وعلى الأسس المعتمدة في تحديد ثمن العقار سواء ما تعلق منها بمواصفات ومميزات العقار، كموقعه ومساحته ونوعية بناءه ومشتملاته، ارتأينا من خلال هذه المعطيات: تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 15/38985، في القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة كالتالي:

74,00 متر مربع x 4.500,00 درهم = 333.000.00 درهم.

(ثلاثمائة وثلاثة وثلاثون ألف درهم).

5- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار لانطلاق المزاد العلني وقت إجراء الخبرة :

مراعاة لترك هامش خاص للمزايدات العلنية، واعتبارا لمواصفات ومميزات العقار ومستقبله فإنني أحدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني لهذا العقار في مبلغ:

333.000,00 درهم - 30 % = 233.100,00 درهم.

(مائتان وثلاثة وثلاثون ألف ومائة درهما).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي وللمحكمة الموقرة واسع النظر.

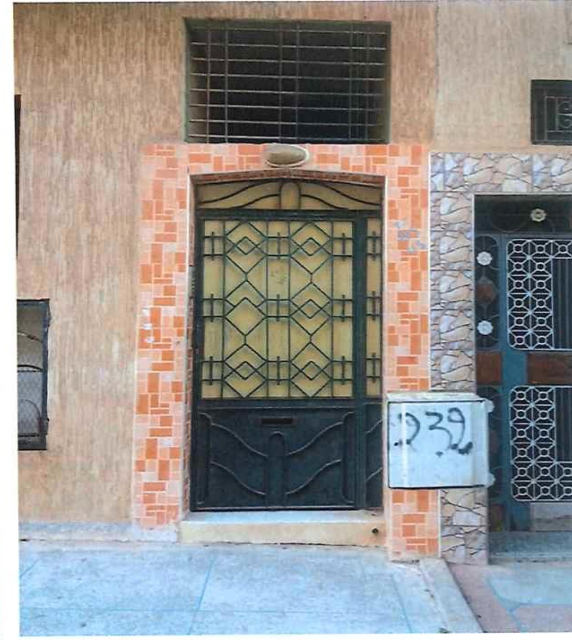
تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

بنكيران محمد
مهندس معماري
خبير محلف لدى المحاكم
394 شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
المحمول : 06 67 31 46 76

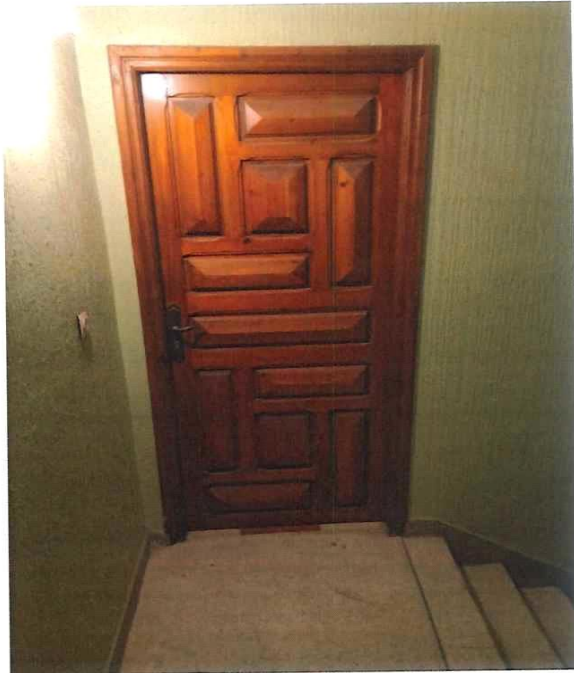
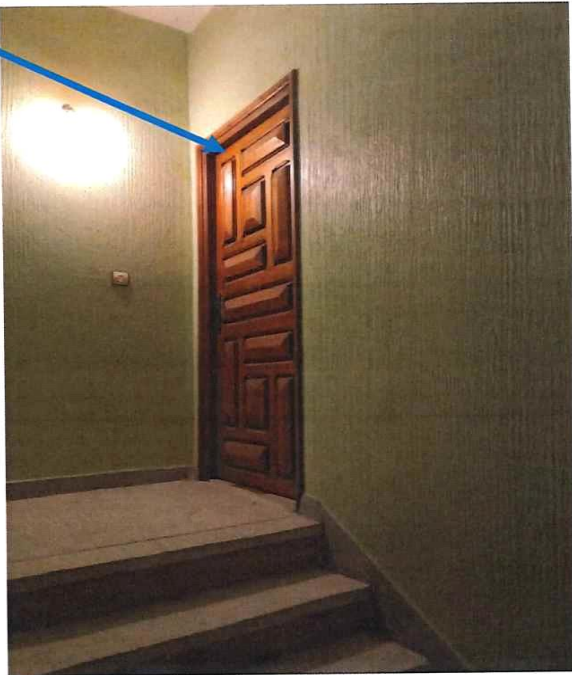
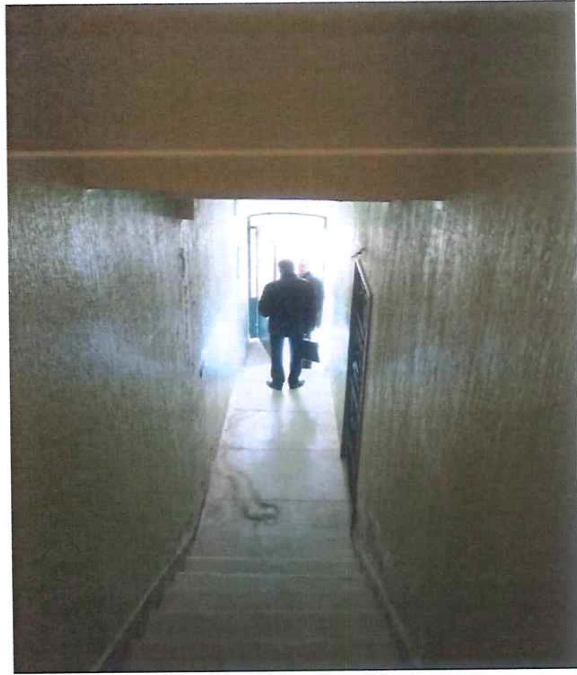
المرفقات :

- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.
- تصميم طوبوغرافي.



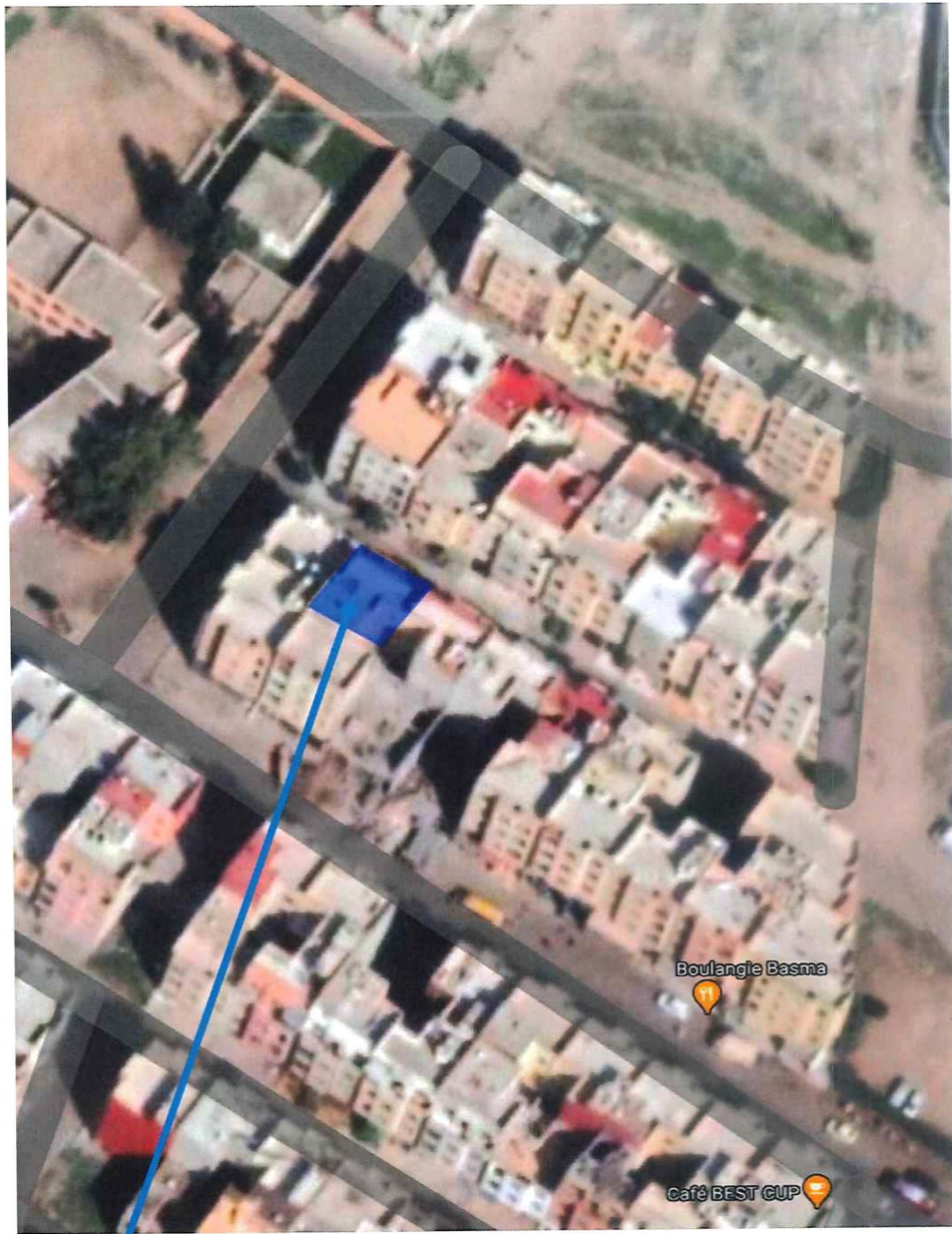
صور فوتوغرافية 2/1

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76



صور فوتوغرافية 2/2

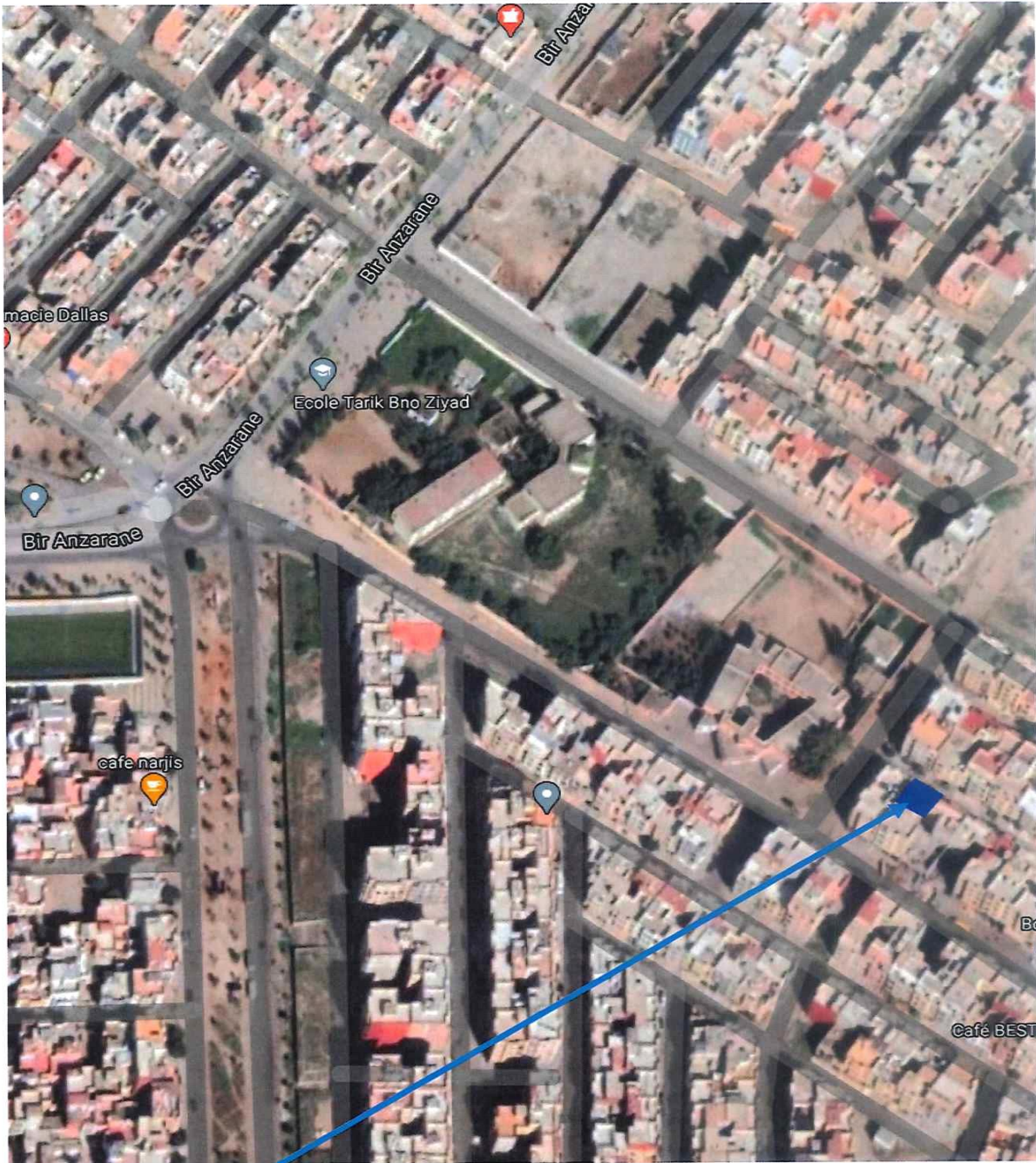
394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76



الموقع

الرسم العقاري عدد 15/38985

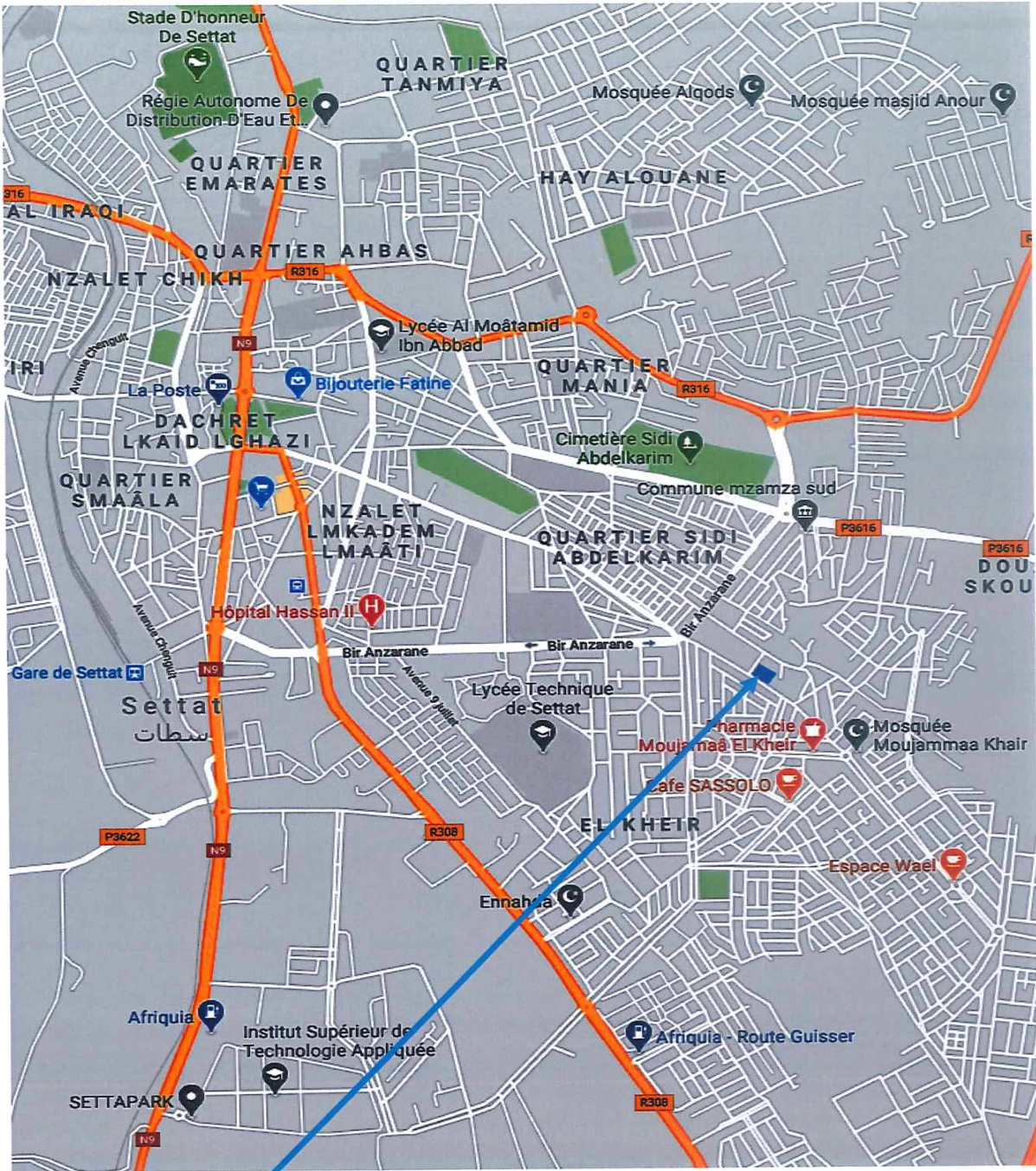
394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76



الموقع

الرسم العقاري عدد 15/38985

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76



الموقع

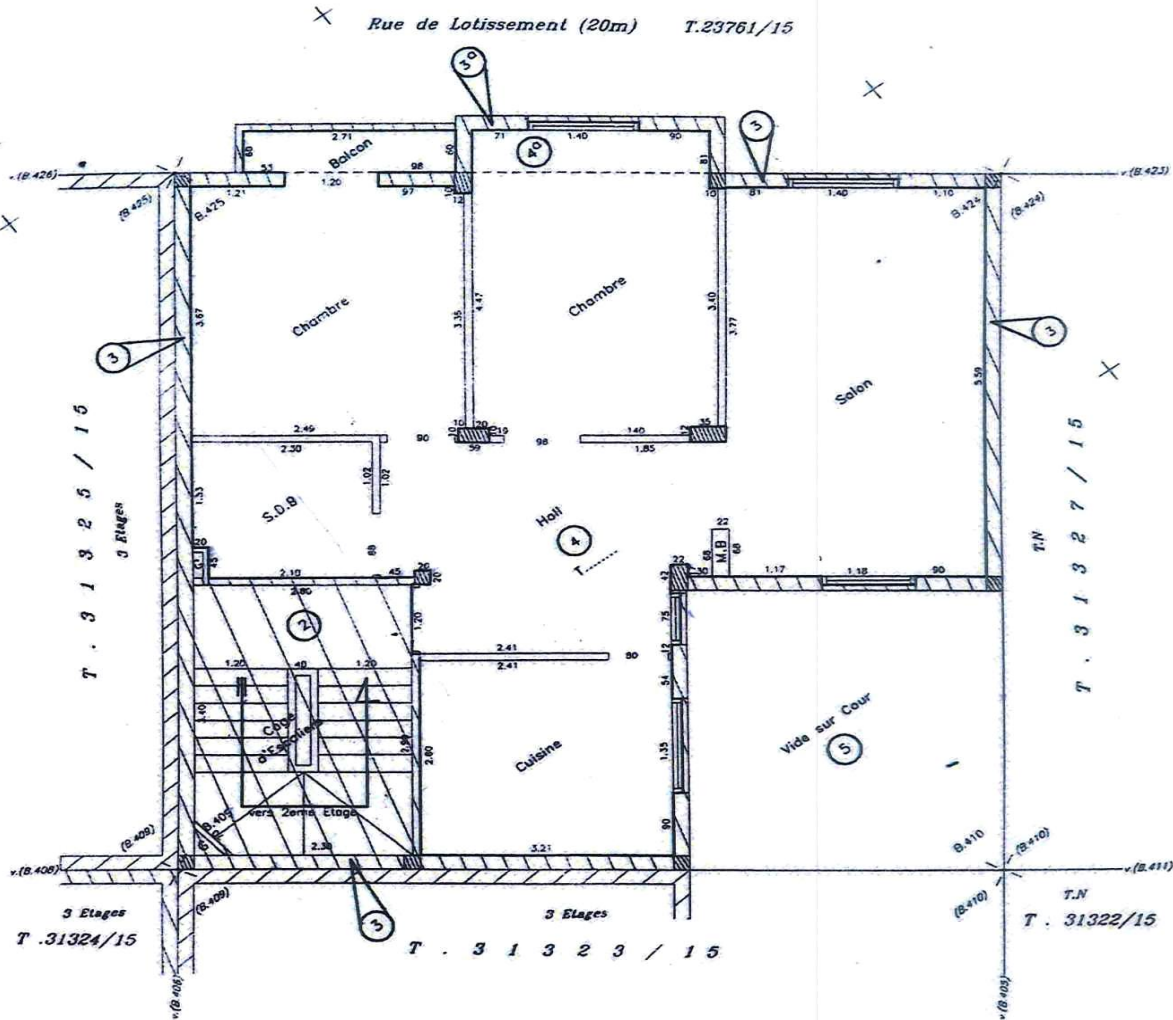
الرسم العقاري عدد 15/38985

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76

10

الملك المسمى : مجمع الخير 232

الكائن : بمدينة سطات تجزئة مجمع الخير



تصميم هندسي طوبوغرافي.

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2020/51 الهاتف 06.67.31.46.76

