

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



المملكة المغربية
وزارة العدل والحريات
محكمة الاستئناف التجارية
الدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

55248

- ملف عدد : 2022/8103/373
- أمر رقم : 373
- ملف التنفيذ رقم : 2018/8516/69
- القاضي المقرر : ذ/ نكي مونير.

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

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

حسب معطيات شهادة الملكية ومعطيات مصلحة الطوبوغرافيا مساحة الشقة 289,00 متر مربع تضم حديقة خاصة مساحتها 197,00 متر مربع.
الشقة مطلة على زاوية زنقة ابن كتير وزنقة الجنيد، من مميزات الشقة حديقة خاصة، مما يوفر لها الإضاءة والتهوية على طول اليوم، كما لا حرضا أن صاحب الشقة أضاف بابين مطلين على الزقاق بالإضافة للباب الرسمي داخل سلالم العمارة.



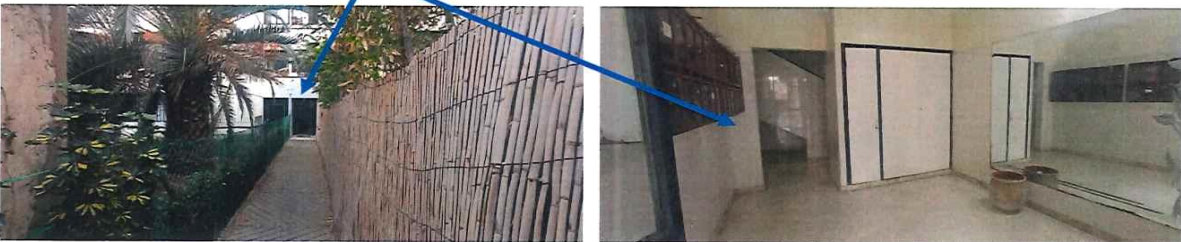
394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2022/10 الهاتف 05.22.26.37.18 / 06.67.31.46.76

4



مدخل العمارة من داخل الإقامة قدوما من مراب السيارات

باب الشقة موضوع الخبرة داخل العمارة



بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

من مميزات الإقامة جميع الساكنة تتوفر على مكان لركن السيارات اما أمام الإقامة بزقاق ابن كثير أو بالطابق الأرضي كراج مسقف ومدخل خاص أو بالطابق تحت أرضي.



امكان ركن السيارات اما
أمام الإقامة بالزقاق

تتواجد الشقة موضوع الخبرة بحي المعاريف، وهو حي سكني أعيد بناؤه حديثا حيث كانت أغلب البقع فيه عبارة عن فيلات أو مصانع، يتميز هذا الحي بهدوئه وبقربه من وسط مدينة الدار البيضاء.

ملاحظة: لا حضنا بالوقوف بعين المكان نسبة من ملاك الشقق بالطابق الأرضي ثم استغلال عقاراتهم كمكاتب أو عيادات طبية أو مدارس خصوصية للأطفال خاصة المماثلة للشقة موضوع الخبرة لتوفرهم على حديقة خاصة مطلة على الزقاق وهذه ميزة للعقار.

من مميزات هذه العقار موقعه في منطقة جد مطلوبة، سهل الولوج، إقامة بمواصفات ومكونات متوسطة الجودة بنية في بداية الثمانينات القرن الماضي، حاليا الإقامة محاطة بالعديد من المشاريع السكنية عالية الجودة، ملعب محمد الخامس بحوالي 850.00 متر، تبعد عن ثانوية غاندي بحوالي 450.00 متر، سوق ممتاز كارفور شارع يعقوب المنصور

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2022/10 الهاتف 05.22.26.37.18 / 06.67.31.46.76

6

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم

بحوالي 400.00 متر، بالإضافة إلى العديد من الأبنك، المقاهي والمطاعم الراقية، والمستشفيات الخاصة وبالنسبة لمرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتحسينات للعمارة لا بأس بها.

4- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة:

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة المعاريف، قصد التأكد أكثر من 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 ومشمولاته، ارتأينا من خلال هذه المعطيات:

تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد **34/420**، في القيمة التجارية وقت إجراء الخبرة بثمن الاجمالي كالتالي:

1.800.000,00 درهم.
(مليون وثمانمائة 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:

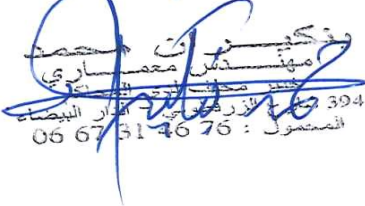
1.800.000,00 درهم - **20%** = **1.440.000,00** درهم.

(مليون وأربعمائة وأربعون ألف درهم).

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
المصمور : 06 67 31 46 76

المرفقات:

- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



صور فوتوغرافية 2/1

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2022/10 الهاتف 05.22.26.37.18 / 06.67.31.46.76

8

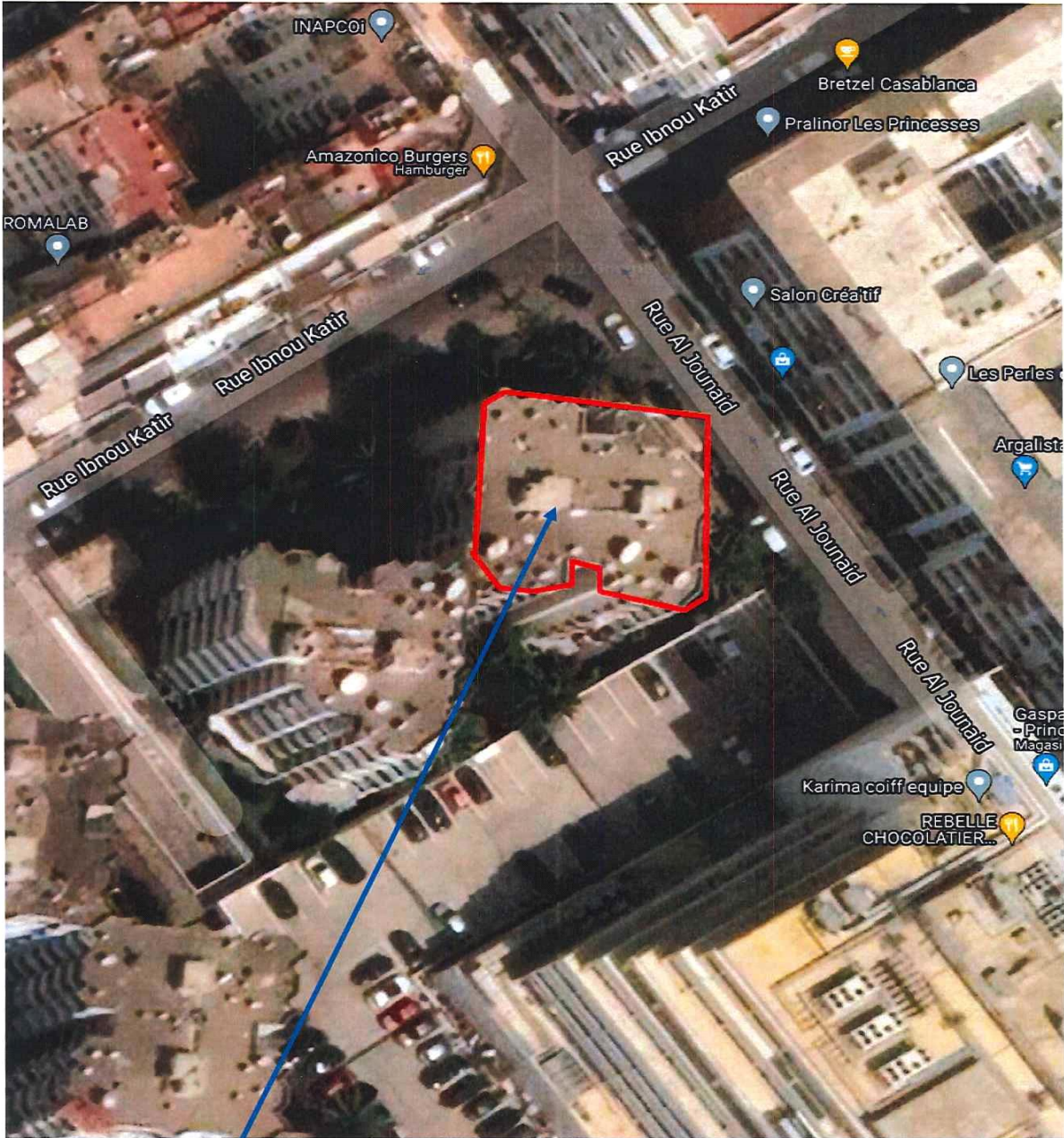
بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



صور فوتوغرافية 2/2

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2022/10 الهاتف 06.67.31.46.76 / 05.22.26.37.18

9

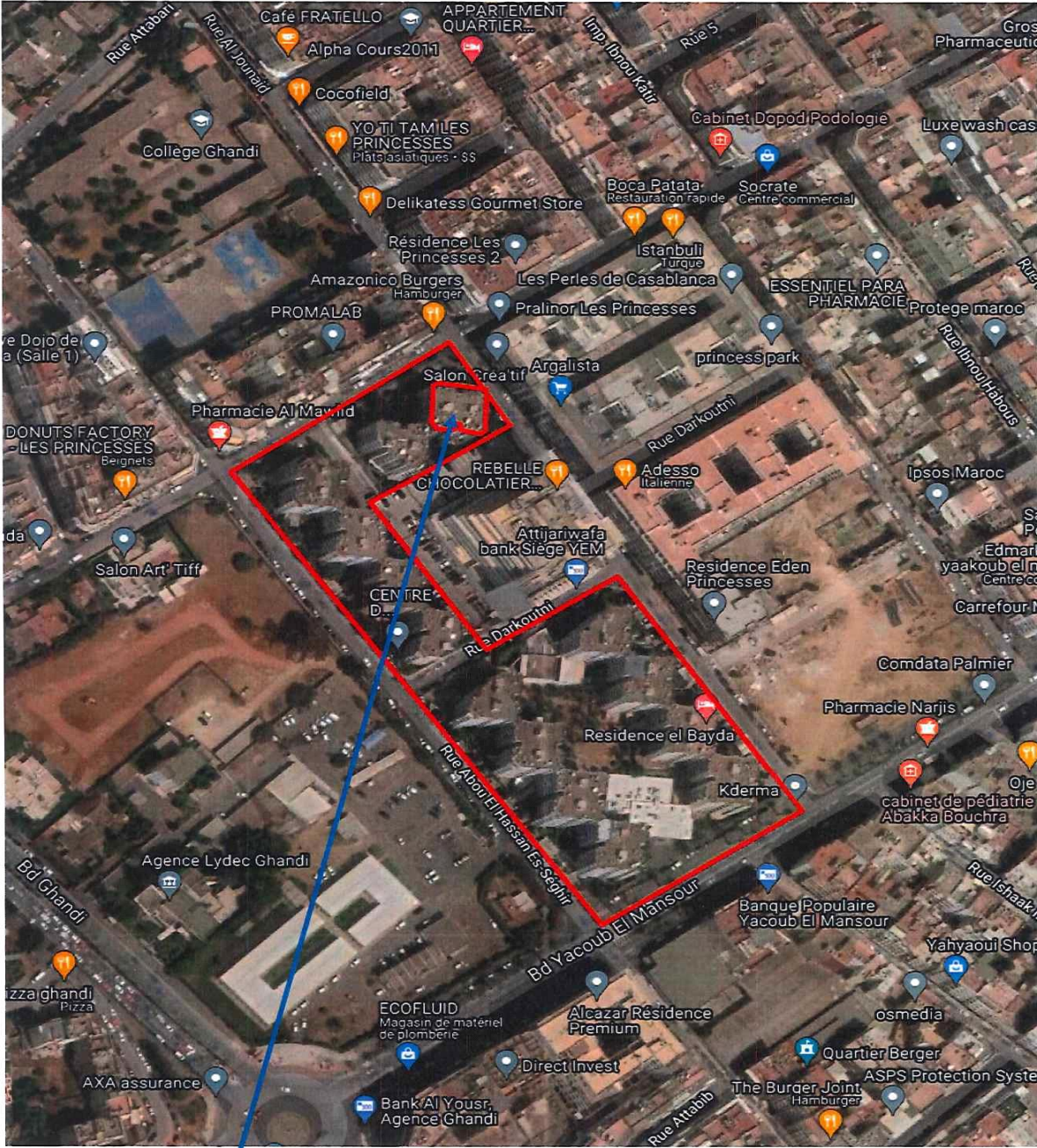


الموقع

رسم عقاري عدد: 420/34

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2022/10 الهاتف 05.22.26.37.18 / 06.67.31.46.76

10



الموقع

رسم عقاري عدد: 420/34

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
05.22.26.37.18 / 06.67.31.46.76 الهاتف 2022/10 خ



الموقع

رسم عقاري عدد: 420/34

394، شارع الزرقطوني، شقة 8، الدار البيضاء
خ 2022/10 الهاتف 05.22.26.37.18 / 06.67.31.46.76