

بنكيران محمد مهندس معماري خبير محلف لدى المحاكم



53997

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

ملف عدد : 2018/8103/19258
أمر رقم : 19285
ملف التنفيذ رقم : 2016/8516/1258 مواصلة التنفيذ عدد 2018/8516/1276
القاضي المقرر : ذ/ يوسف خالد.

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

الدار البيضاء في 2018/01/26

محكمة الاستئناف التجارية
بالدار البيضاء
المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

ملف عدد : 2018/8103/19258
أمر رقم : 19285
ملف التنفيذ رقم : 2016/8516/1258 مواصلة التنفيذ عدد 2018/8516/1276
القاضي المقرر : ذ/ يوسف خالد.

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

- الطالب القرض الفلاحي للمغرب.
النائب عنه ذة/ بسمات-العراقي.
 - المطلوب : السيدة الربيعي فوزية.
سيدي الرئيس :
يشرفني أن أرفع إلى جنابكم بعده تقرير المتعلق بالملف المشار إلى
مراجعته أعلاه و الذي سبق لكم أن عينتموني خبيرا فيه.
- 1- مأمورية الخبرة :

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد: 25/21399 الكائن ب:
حي القدس, الزنقة 4, بلوك B, عمارة سبتي, إقامة القدس, الطابق السفلي,
شقة رقم 2, ابن سليمان.

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

2- الانتقال إلى العقار و معاينته:

سعيا مني للتعرف على موقع العقار ذي الرسم العقاري عدد 25/21399، قصد الوصول إليه بيسر ، فاني توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية لمدينة ابن سليمان، وتعرفت على موقع هذا الرسم من خلال الخرائط الطبوغرافية لهذه المصلحة، كما عملت على استخراج نسخة من هذا التصميم الطبوغرافي لهذا الرسم العقاري، وهذا ما ساعدني على الوصول إلى عين المكان، حيث يتواجد العقار المتعلق بالرسم العقاري المذكور.

في يوم الأربعاء 2018/10/17 على الساعة 10:45 صباحا، انتقلت إلى عين المكان الذي يوجد فيه العقار موضوع الخبرة المشار إلى عنوانه أعلاه. ولدى وقوفنا بعين المكان لم نجد أحدا بالشقة موضوع الخبرة فذهبنا إلى حارس العمارة الذي لم نجده بدوره ووجدنا ابنه الذي رفض الإدلاء بأي بطاقة تعريف و قد أخبرنا بأن الشقة موضوع الخبرة هي في ملكية السيدة فوزية الربيعي، التي تسكن خارج الوطن و أنها مكترية حاليا كما رفض الإدلاء بأية معلومات تخص المكترية للشقة.

نتائج المعاينة

يتعلق الأمر بشقة تتواجد ب حي القدس, الزنقة 4, بلوك B, عمارة سبتي, إقامة القدس, الطابق السفلي, شقة رقم 2, ابن سليمان. العمارة ذات ثلاث طوابق عليا و طابق أرضي, مساحة الشقة حسب التصميم الطبوغرافي, بعد مسحها 56.00 متر مربع تشتمل على بهو, صالون, غرفة, حمام, مطبخ و فناء, .

تتواجد الشقة وسط مدينة ابن سليمان تتميز بكونها داخل إقامة محروسة. تعتبر هذه المنطقة من الأحياء المشيدة حديثا وتطل الإقامة على واجهت واحدة زنقة رقم 4, كما تتميز بجوارها لمسجد القدس و الذي لا يبعد عنها إلا ب 180 متر تقريبا, و تبعد عن المركز التجاري BIM بحوالي 20 متر تقريبا, ولا تبعد عن سوق ابن سليمان إلا ب 550 متر, المدرسة الابتدائية لالة حسناء ب 400 متر تقريبا, كما تبعد عن منتزه ابن سليمان ب 700 متر تقريبا, كما تبعد عن الجماعة الحضرية الزيايدة ب 210 متر, بالإضافة إلى العديد من المتاجر, الأبنك, المقاهي, المطاعم, وبالنسبة لمرافق العمران ككل بخصوص الصيانة والتحسينات لأبأس بها.

3- تحديد الثمن الحقيقي للعقار المذكور وقت إجراء الخبرة :

بناء على التحريات الميدانية والاتصالات المباشرة مع مجموعة من الوكالات العقارية المعروفة بهذه المنطقة منطقة حي القدس بمدينة ابن سليمان, 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 و مساحته و نوعية بناءه و مشتملاته ،
ارتأينا من خلال هذه المعطيات :

تحديد الثمن الحقيقي للعقار ذي الرسم العقاري عدد 25/21399، وذلك وقت
إجراء الخبرة. وبذلك تكون القيمة التجارية كالتالي :
260.000 ,00 درهم
(مائتان و ستون ألف درهما).

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

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

260.000,00 درهم - 15 % = 221.000,00 درهم.
(مائتان و احدى و عشرون ألف درهما).

وهذا ما انتهيت إليه في تقريرتي و للمحكمة الموقرة واسع النظر.

تحت جميع التحفظات.

الإمضاء.

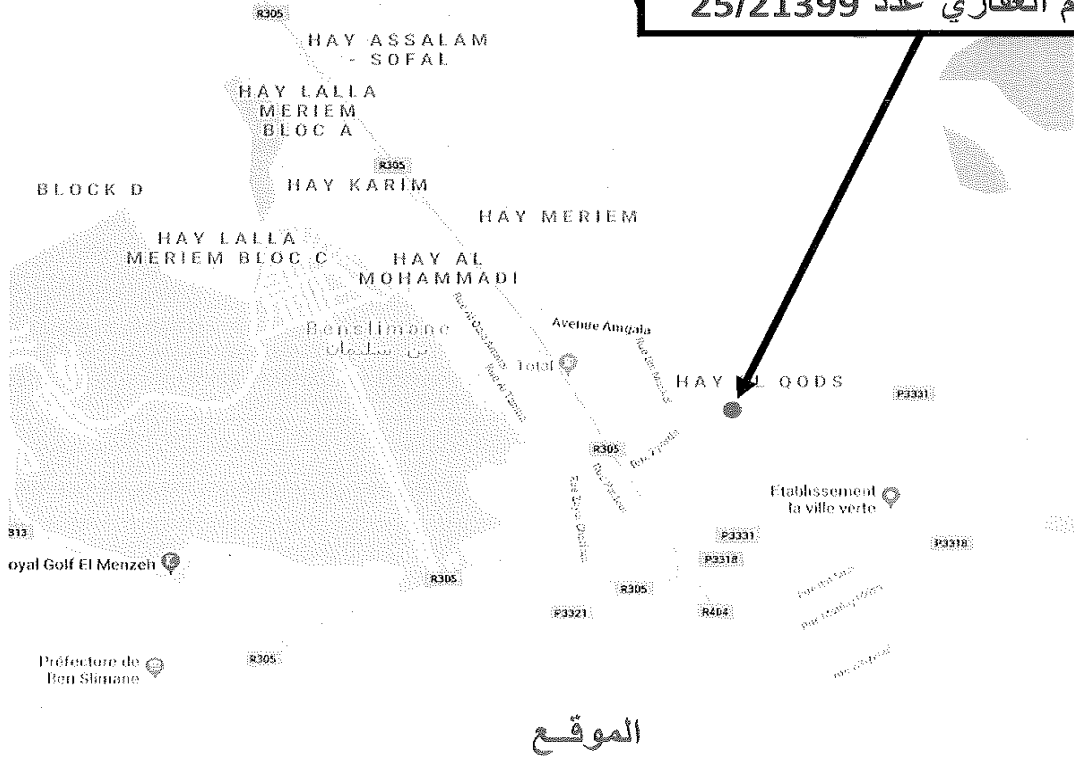
بنكيران محمد
مهندس معماري خبير محلف
بمواصفات ومميزات العقار ذي الرسم العقاري عدد 25/21399، وذلك وقت إجراء الخبرة.
المسؤول : 06 67 31 46 76

المرفقات :

- تصميم هندسي طبوغرافي.
- صور فوتوغرافية.
- خريطة الموقع.



الرسم العقاري عدد 25/21399



الموقع

394, شارع الزرقطوني, شقة 8, الدار البيضاء
خ 2018/36 الهاتف 06.67.31.46.76

