

TADDIST KHALID

Ingénieur Géomètre Topographe
Expert Judiciaire
Apt.9, Imm.2, Complexe des Habous,
Avenue Allal El Fassi
Marrakech
Tel : 0524 33 19 19
GSM : 0663 67 31 79



تاديست خالد

مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
شقة 9، عمارة 2، مركب الأحباس
شارع علال الفاسي - مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19
المحمول : 0663 67 31 79

5669

المحكمة الابتدائية بمدينة مراكش

ملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/4483

ملف تنفيذي عدد 2019/6153/3220

خبرة عقارية تقويمية تتعلق بالصك
العقاري عدد 04/193988

طالبة الإجراء : شركة وفا اموبيلي
في شخص ممثلها القانوني

تاديست خالد

مهندس مساح طبغرافي

خبير قضائي

شارع علال الفاسي مركب الأحباس مدخل 2 عمارة 9 مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19 - المحمول : 0663 67 31 79

نونبر 2020

إلى السيد : رئيس المحكمة الابتدائية
بمدينة مراكش

المرجع : ملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/4483

أمر صادر بتاريخ 2020/10/09

ملف تنفيذي عدد 2019/6153/3220

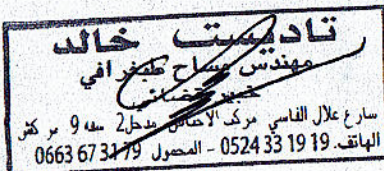
الموضوع : خبرة عقارية تقويمية للصك عدد 04/193988

بناء على الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2020/10/09 عن السيد جواد الرجواني
نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمدينة مراكش، والقاضي بانتداب خبير مختص في الشؤون
العقارية تكون مهمته الانتقال إلى العقار موضوع الصك العقاري عدد 04/193988،
موضوع الملف التنفيذي عدد 2019/6153/3220، قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه
بالمزاد العلني .

وتبعا لانتدابي للقيام بهذه المهمة، فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير والذي بوبت
فقراته حسب المطلوب إنجازها كما يلي :

I / المعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتعلقة بالصك عدد 04/193988 .

II / تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .



I / المعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتعلقة بالصك عدد 04/193988 .

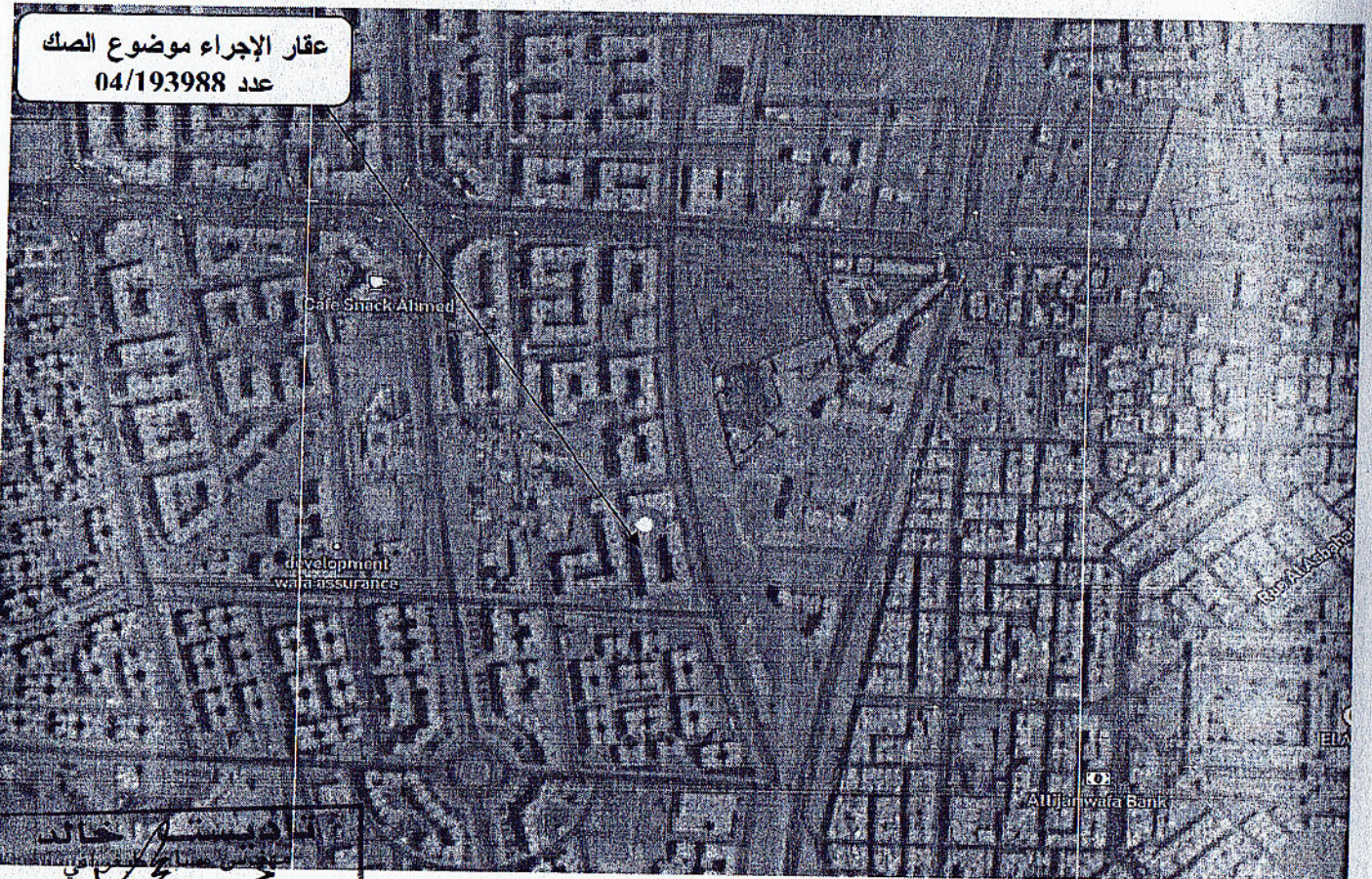
*- بتاريخ الثلاثاء 17 نونبر 2020، على الساعة الحادية عشر صباحا، وانطلاقا من مجموع المعلومات الجغرافية والموقعية المتوفرة من خلال شهادة الملكية للصك العقاري عدد 04/193988 والتصميم الهندسي ولائحة الإحداثيات الرقمية للعلامات الطبوغرافية لعقار المعاينة، تم ضبط موقع وعنوان العقار وتم الانتقال إليه.

*- يقع عقار المعاينة، موضوع الصك عدد 04/193988، عمالة مراكش الجماعة

الترابية السعادة " أبواب مراكش عمارة رقم 79 الطابق الأرضي شقة رقم 3 " .

مقتطع الخريطة الجوية يبين أيضا موقع العقار بالنسبة لباقي المعالم الحضرية

والسكنية للمنطقة.



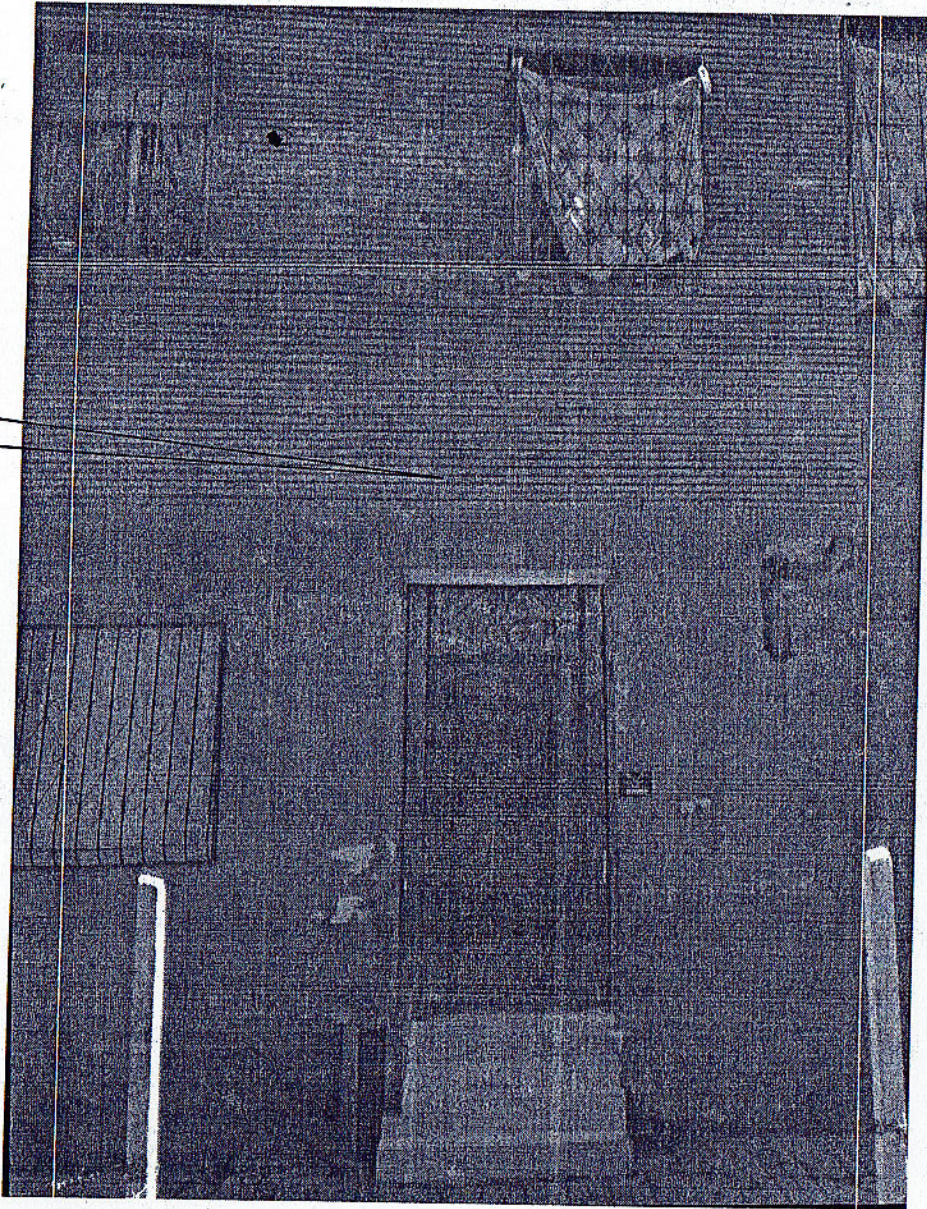
سارح علال الفاسي موكد المسجل عدولة سنة 9 ر.ت.
الهاتف: 0524 33 19 19 - المصور 0663 67 31 79

-*- يتعلق الأمر بشقة للأغراض السكنية، بمساحة صغيرة، حد أدنى، تقدر

بـ 52 متر مربع، محفظة تحت الصك العقاري عدد 04/193988، خاضعة لنظام الملكية

المشتركة للصك العقاري الأم عدد 04/182613 بنسبة 10000/53 من الأجزاء المشتركة

بالإقامة .



واجهة العمارة
المحتضنة للشقة

قاديبيسي خالد

مهندس مساح جغرافي

خبير قضائي

مارع غلال الفاسي مركز الاحساس مدخل 2، ص 9، كثر.
الهاتف: 0624 33 19 19 - المصنوع 0663 67 31 79

*- تتكون الشقة من صالون، غرفتين للنوم، مطبخ، حمام، دورة للمياه وبهو صغير .

*- للشقة واجهة وحيدة رئيسية بطول 9 أمتار تقريبا تطل على ممر الإقامة .

*- العمارة المحتضنة للشقة بناؤها حديث، بتهيئة ومواد بناء جد متوسطة ومتواضعة بما فيها الشقة أيضا .

II/ تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

للحديث عن الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني، لا بد من الحديث عن عناصر

ومقومات وخصائص العقار والمنطقة :

(1) موقع العقار بوسط كثيف سكانيا وحيوي تجاريا وخدماتيا، قريب من مركز المدينة وبتجزئة سكنية عصرية حديثة جد متوسطة .

(2) موقع العقار بالنسبة للعمارة، الطابق الأرضي (سهلة الولوج) .

(3) مساحة العقار صغيرة (52 متر مربع) بتهيئة ومواد بناء جد متوسطة وبعمران حديث.

(4) دليل الأثمنة المعمول به لدى المديرية الجهوية للضرائب بمدينة مراكش والذي بوب

العقار تحت الخانة MA-ME4 وجعل المتر الواحد ب 5 000 درهم .

(5) التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة لمثل هذه العقارات بمنطقة الشقة والتي تتراوح ما

بين 230000 درهم و 280000 درهم حسب المنتوجات العقارية المعروضة بالمنطقة.

(6) تجدر الإشارة أن الشقة شاغرة حاليا. وأنها لم تعرف أي إصلاحات منذ شرائها حسب

التحريات الميدانية التي قمنا بها وحسب تصريحات الذين صدقناهم بعين المكان .