

699  
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 الأحياس  
شارع علال الفاسي - مراكش  
الهاتف : 0524 33 19 19  
المحمول : 0663 67 31 79

المحكمة الابتدائية بمراكش  
ملف عقود مختلفة عدد : 2018/1109/3480  
أمر صادر بتاريخ 2018/05/29



تقرير - خبرة - تقويمية

12 2 OCT 2018 !

الطالبة : شركة وفا إي موبيلي.

تاديست خالد  
مهندس مساح طبغرافي  
خبير قضائي  
شارع علال الفاسي مركب الأحياس مدخل 2 ساحة 9 مراكش  
الهاتف : 0524 33 19 19 - المحمول : 0663 67 31 79

أكتوبر 2018

مراكش في .....

إلى السيد :  
رئيس المحكمة الابتدائية  
بمراكش

**المرجع :** ملف عقود مختلفة عدد 2018/1109/3480.

أمر صادر بتاريخ 2018/05/29.

**الموضوع:** خبرة تقويمية للصك عدد 24872/م.

أصدر السيد "رشيد قافو" نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمدينة مراكش، أمراً قضائياً بالملف الموماً إليه مرجعاً من أجل تعيين خبير مختص قصد تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار المملوك للسيد "عبلا الرحموني"، موضوع الرسم العقاري عدد 24872/م.

وتبعا لانتدابي للقيام بهذه الخبرة، فإنني أوافيكم بهذا التقرير والذي بوبت فقراته

كمايلي:

**I / المعاينة الميدانية والإحاطة بالمدعى فيه وذكر خصائصه ومميزاته.**

**II / تحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.**

نادي هيبست خالد  
مهندس مساح طبغرافي  
خبير قضائي  
سارغ غلال القاسي مركز الاحساس مدخل 2 سف 9 مراكش  
الهاتف: 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79



## I / المعاينة الميدانية والإحاطة بالمدعى فيه وذكر خصائصه ومميزاته:

-\* - بتاريخ الخميس 27 شتنبر 2018 وعلى الساعة الخامسة مساء، إنتقلنا إلى العقار موضوع الصك العقاري عدد 24872/م، المتواجد حسب البحث الذي أجريناه، بـ "مقاطعة المنارة، الحي الحسني بلوك رقم 01 الدار رقم 23"، ووجدنا السيد "عبلا الرحموني" نفسه ساكنا بالعقار ومستغلا له.

-\* - وقمنا بمعاينة العقار بمعيته وطفنا بغرفه واطلعنا على تهيئته، كما اطلعنا على الوثائق العقارية والهندسية المتعلقة به (شهادة الملكية، التصميم الهندسي ولائحة إحداثياته وعلاماته الطبوغرافية).

-\* - يتعلق الأمر ببنائة للأغراض السكنية بطابق سفلي وآخرين علويين وسطح.

-\* - الطابق السفلي يتكون من شقة منفردة مكتراة على طريقة الرهن بمساحة 59 متر مربع.

-\* - الطابق العلوي يشتمل أيضا على شقة صغيرة منفردة مكتراة على طريقة الرهن.

-\* - أما الطابق الثاني فيشغله صاحب العقار ويشتمل على شقة صغيرة ملحقة بالسطح.

-\* - العقار يقع بمنطقة سكنية حيوية، شعبية المستوى.

**قاديست خالد**  
مهندس مساح طبغرافي  
خبير قضائي  
سارع علال الناسي مركز الاحساس بتدخل 2 على 9 مركز  
الهاتف: 0524 33 19 19 - الممول 0663 67 31 79

\*- العقار يفتقر التهيئة الداخلية بحيث أن معظم غرفه مازالت بدون طلاء وجبص وبدون زليج.

## II/ تحديد الثمن الإفتاحي لبيعه بالمزاد العلني:

\*- إنطلاقا من المعاينة الميدانية للعقار موضوع النزاع.

\*- وبحسب موقع العقار وتواجده بمنطقة سكنية بامتياز.

\*- وحيث أن العقار يتوفر على ثلاثة واجهات، إثنان رئيسيتان وواحدة ثانوية.

\*- وحيث أن العقار يطل على ساحة عمومية كبيرة نسبيا، لوقوف السيارات.

\*- وحيث أن العقار مازال بدون تهيئة داخلية حقيقية.

\*- وبلحاظ الأثمان المعمول بها بدليل المديرية الجهوية للضرائب والتي بويت العقار

تحت خانة MA-ME7 وجعلت المتر المربع عاريا بـ 5000 درهم وثمان المتر المربع

مغطى بـ 2000 درهم.

\*- وبلحاظ أيضا التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة بالسوق والتي تتراوح لمثل هذه

المنتوجات العقارية ما بين 650000 و 750000 درهم، حسب الحالة العمرانية والموقع

الجغرافي.

**ناديست خالد**  
مهندس مساح طبغرافي  
خبير قضائي  
سارغ علال الفاسي مركز الاحاس مدخل 9 س 9 مركز  
الهاتف: 0524 33 19 19 - المحمول: 0663 67 31 79

-\*- فإننا نقدر ثمن العقار موضوع النزاع كما يلي:

- الأرض عارية: درهم 295 000 = درهم 5 000 × متر مربع 59 (1)

- الطابق السفلي: درهم 118 000 = درهم 2 000 × متر مربع 59 (2)

- الطابق الأول: درهم 98 000 = درهم 2 000 × متر مربع 49 (3)

- الطابق الثاني: درهم 98 000 = درهم 2 000 × متر مربع 49 (4)

-\*- وهكذا يكون الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني هو:

درهم 609 000 = (1) + (2) + (3) + (4)

وبالحروف: ستمائة وتسعة آلاف درهم

وبهذا أختتم تقريرتي ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

والسلام.

قاديبيست خالد  
مهندس مساح طبغرافي  
خبير قضائي  
سارع علال الثاني، سوق الإحساس، مدخل 2، سفة 9، مركش  
الهاتف: 0524 33 19 19 - التحويل: 0663 67 31 79