

5966

**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



5966

**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

**المحكمة الابتدائية بمدينة مراكش**  
**ملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/4275**  
**ملف تنفيذي عدد 2020/6153/2130**

**خبرة عقارية تقويمية تتعلق بالصك**  
**العقاري عدد 43/30249**

**طالبة الإجراء : شركة وفا اموبيلي**  
**في شخص ممثلها القانوني**

**تاديست خالد**  
مهندس مساح طبغرافي  
خبير قضائي  
شارع علال الفاسي - مركب الأحباس عمارة 2 شقة 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 2020/1109/4275

أمر صادر بتاريخ 2020/10/01

ملف تنفيذي عدد 2020/6153/2130

**الموضوع** : خبرة عقارية تقويمية

بناء على الأمر القضائي الصادر بتاريخ 2020/10/01 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 43/30249 ، موضوع الملف التنفيذي عدد 2020/6153/2130، قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

وتبعا لانتدابي للقيام بهذه المهمة، فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير والذي بوبت

فقراته حسب المطلوب إنجازه كما يلي :

I / المعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتعلقة بالصك عدد 43/30249 .

II / تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

تأهيب خالد  
مهندس مساح طينغرافي  
خبير عقاري  
- عمار الناسي برك الأندلس منطقة 9 مركز  
الهاتف 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79

I / المعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتعلقة بالصك عدد 43/30249 .

-\*- بتاريخ الإثنين 16 نونبر 2020 ، على الساعة الحادية عشر صباحا، وانطلاقا من

مجموع المعلومات الجغرافية والموقعية المتوفرة من خلال شهادة الملكية للصك العقاري

عدد 43/30249 والتصميم الهندسي ولائحة الإحداثيات الرقمية للعلامات الطبوغرافية

لعقار المعاينة، تم ضبط موقع وعنوان العقار وتم الانتقال إليه.

-\*- يقع عقار المعاينة، موضوع الصك عدد 43/30249، بعمالة مراكش جماعة حربيل

المدينة الجديدة تمنصورت "السعادة 3 العمارة رقم 123 الطابق الأول الشقة رقم 4".

مقتطع الخريطة الجوية يبين أيضا موقع العقار بالنسبة لباقي المعالم الحضرية

والسكنية للمنطقة.

عقار الإجراء موضوع الصك  
عدد 43/30249

ناديستي خالد  
مهندس مساح طبوغرافي

خبير قضائي

ب.م.ل.الفاشي مركز الأبحاث مدخل 2 طابق 9 .  
الهاتف 0524 33 19 19 - المصون 0663 67 31 79

-\* - يتعلق الأمر بشقة للأغراض السكنية ، بمساحة صغيرة حد أدنى تقدر ب 47 متر مربع، محفظة تحت الصك العقاري عدد 43/30249، خاضعة لنظام الملكية المشتركة للصك العقاري الأم عدد 43/29812 بنسبة 10000/6 من الأجزاء المشتركة بالإقامة .

الشقة موضوع  
المعابنة

واجهة العمارة  
المحتضنة لشقة

تمت خالدا

مهندس مساح طبغرافي

خبير قضائي

سارع علال القاسي مركز الاحساس بـ 2 بـ 9 م كتر  
الهاتف: 0524 33 19 19 - المحمور 0663 67 31 79



-\* - تقع الشقة بالطابق الأول وتطل على الواجهة الأمامية للعمارة بتهيئة حضرية  
عصرية حديثة متوسطة .

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

## II / تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني .

-\* - للحديث عن الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني، لابد من الحديث عن عناصر  
ومقومات وخصائص العقار والمنطقة :

1) موقع العقار بوسط كثيف سكاني وحيوي تجاريا وخدماتيا، قريب من مركز المدينة  
وبتجزئة سكنية عصرية حديثة، ومواد بناء الشقة وتهيئتها الداخلية والخارجية جد متوسطة  
ومتواضعة .

2) موقع العقار بالنسبة للعمارة، تقع الشقة بالطابق الأول ( سهلة الولوج ) .

3) مساحة الشقة صغيرة ( 47 متر مربع ) بتهيئة متوسطة وبعمران حديث .

4) التحريات الميدانية والأثمنة المتداولة لمثل هذه العقارات بمنطقة الشقة والتي

تقدر ب 20000 ألف درهم تقريبا حسب المنتوجات العقارية المعروضة بالمنطقة .

5) إستئناسا بمجموعة من الخبرات التقويمية التي تمت على عقارات بنفس خصائص عقار

الإجراء موقعا وتخصيصا عمرانيا ونخص بالذكر ملف عقود مختلفة بالمحكمة الابتدائية

عدد 2019/1109/5862، بخصوص تقويم الصك عدد 04/23893 بمساحة 50 متر مربع

تاديسب خالد

مهندس مساح وبلعرافي

خبير قضائي

سارعلال الناسي مركز الاحاس بدار 2 سة 9 ر كش  
الهاتف. 052433 1919 - الموصول 0663 67 31 79

عبارة عن شقة متوسطة التهيئة وقدر الثمن الإفتتاحي ب 200000 ألف درهم، وملف آخر  
بالمحكمة التجارية يحمل الرقم 2015/246 والذي خلص إلى تقويم عقار عبارة عن شقة  
سكنية بمساحة 61 متر مربع خاضعة لنظام الملكية المشتركة بثمن قدر ب 130000 ألف  
درهم .

باعتبار النقاط السالفة الذكر، فإننا نقدر الثمن الإفتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني هو :

**170 000 درهم**  
**وبالحروف مئة وسبعون ألف درهم**

-\*- تجدر الإشارة إلى أن الشقة موضوع المعاينة شاغرة حاليا حسب تصريحات الذين  
وجدناهم بعين المكان.

وبهذا أختم تقريرتي ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

والسلام

المرفقات :

وثيقة رقم 1 : شهادة الملكية المشتركة للسك العقاري عدد 43/29812 .

وثيقة رقم 2 : التصميم الهندسي للسك العقاري 43/30249 .

امضاء :

خالد تاديست

مهندس طبوغرافي  
مختبر قضاة

سارع علال الفاسي مركز الاحساس مدخل 2 ساحة 9 بركة  
الهاتف: 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79