

الخبير المحلف لدى المحاكم

عبد القادر سفيان

تقرير خبرة

ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/5864 بتاريخ 2019/10/08

عن ملف تنفيذي عدد 2019/6153/3118

1 158 شارع عبد الكريم الخطابي – رقم 2 جيليز - مراكش
الهاتف : 0524201878 – المحمول 0660154007 -Email :abdelkader.soufiane87@gmail.com

عبد القادر سفيان
خبير قضائي محلف
لدى المحاكم

Abdelkader SOUFIANE
EXPERT JUDICIAIRE
ASSERMENTE AUPRES DES
TRIBUNAUX

ملف عدد	2019/1109/505	محكمة الابتدائية بمراكش
تاريخ الحكم:	**2020/01/21**	
بأمر من نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش	ذ/رشيد قافو	

تقرير الخبرة

الموضوع : تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار صك عدد **43/44480** (ارض عارية)المحجوز في اطار الملف التنفيذي

عدد**6153/3118/ 2019** الكائن باملكيس كولف الباشا مدينا 1و2 M36 مقاطعة النخيل مراكش

اطراف الملف : ملف عقود مختلفة

صاحبة الطلب شركة وفا امو بليي
تنوب عنها ذة/ زينب العراقي محامية بهيئة مراكش

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

المرجع ملف عدد : 2019/1109/5864

الامر الصادر بالخبرة عن : الأستاذ رشيد قافو نائب رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش

الموضوع : العقار صك عدد 43/44480المحجوز في اطار الملف التنفيذي عدد 2019/6153/3118

الكائن باملكيس كولف الباشا مدينا 1و2 M36 مقاطعة النخيل مراكش

سيدي الرئيس,

اتشرف بكل احترام و تقدير بان اضع بين ايديكم هذا التقرير المتضمن لما اسفرت عليه عملية الخبرة التي قمت بإنجازها في الملف المذكور اعلاه بناءا على الامر الصادر عن محكمتكم الموقرة بتاريخ 2019/10/08 والقاضي بإنجاز خبرة عقارية,

أصدرت المحكمة الابتدائية بمراكش حكما تمهيديا بالملف المومأ إليه مرجعا، يقضي بإنجاز خبرة عقارية

وتبعا لانتدابي للقيام بهذه المهمة فإنني أقدم بين أيديكم هذا التقرير –الخبرة، والذي بوبت فقراته كما يلي :

1- احترام تحديد المهام من طرف المحكمة الموقرة إلى النقط التالية.
2- الانتقال الى العقار موضوع الخبرة والتعرف عليه.
3- المعاينة الميدانية وتحديد ثمنه

انطلاقا من الامر الصادر عن محكمتكم الموقرة ، فقد تم تحديد موعد إجراءات الخبرة يومه 2019/09/25 على الساعة العاشرة صباحا بعين المكان وتبعا لذلك تم استدعاء الطرف طالب التنفيذ ووكيله طبقا لمقتضيات الفصل 63 من قانون المسطرة المدنية وبالطريقة النظامية التالية :

بتاريخ الخبرة يومه 2020/02/27 تم الانتقال إلى العقارصك عدد 43/44480 موضوع الحجز التنفيذي عدد 2019/6153/3118على الساعة الرابعة بعد الزوال و **الكائن باملكيس كولف الباشا مدينا 1و2 M36 مقاطعة النخيل مراكش**

موضوع الخبرة العقارية لمالكه حسب شهادة الملكية السيد محمد صابر ملياني.

3 **158 شارع عبد الكريم الخطابي – رقم 2 جيليز - مراكش**
الهاتف : 0524201878 – المحمول 0660154007 -Email :abdelkader.soufiane87@gmail.com

العقار موضوع الخبرة (حجز عقاري)

العقار عبارة عن ارض عارية غير مبنية بها ثلاث واجهات مجهزة بالماء و التطهير و الكهرباء توجد داخل المركب السكني السياحي املكيس مقاطعة النخيل بسيدي يوسف بن علي مساحته حسب المعاينة و شهادة الملكية هي 842 سنتيار.

النتيجة

انطلاقا من موقع العقار وطبيعته و حداثته والبنايات المشيدة وطريقة البناء والمواد المستعملة في ذلك واعتمادا على القيمة الحقيقية للعقارات بنفس المنطقة وبعد دراسة سوق العقار بهذه المنطقة وحسب المرجع الاقليمي لمدينة مراكش لتحديد سومة العقار حسب الاحياء وخصوصا الارباح العقارية المشار اليها في المادة 65-II من المدونة الصادرة في الجريدة الرسمية عدد 6766 صفحة 1796 و نظرا لركوض الاثمنة التي تعرفها العقارات المماثلة بمنطقة النخيل بمدينة مراكش و تراجع قيمة عملية الشراء المتداولة عند وكلاء العقار فان قيمة العقار موضوع الحجز التنفيذي سيتم تحديده كما يلي :

ارض مبنية	
العامل*المساحة	القيمة
3200.00*842	2694400.00

هذا وبعد تقويم العقار حسابيا فان تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز في اطار الملف التنفيذي عدد **2019/6153/3118** يكون في 2694400.00 درهم أي مليونين و ست مئة و اربعة و تسعون الف و اربع مئة درهم.

هذا ما توصلت اليه في هذه المهمة و لكم سيدي الرئيس المحترم واسع النظر وسديد الرأي

الخبير المحلف

عبدالقادر سفيان

عبد القادر سفيان
مهندس دولة
خبير قضائي محلف لدى المحاكم

4 158 شارع عبد الكريم الخطابي – رقم 2 جيليز - مراكش
الهاتف : 0524201878 – المحمول 0660154007 -Email :abdelkader.soufiane87@gmail.com

المرفقات

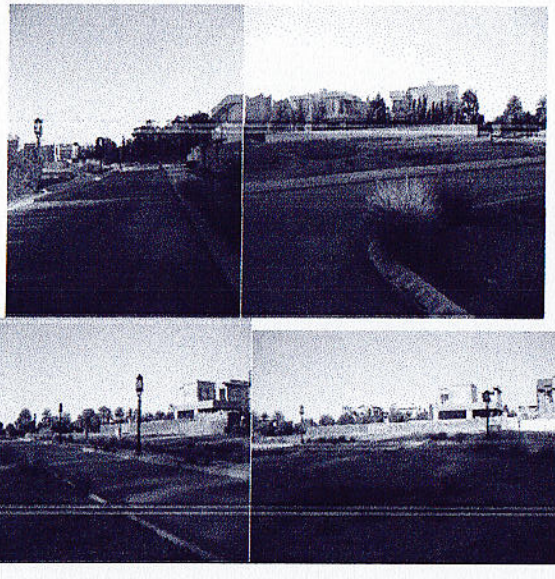
صور فتوغرافية للأرض العارية

5 158 شارع عبد الكريم الخطابي – رقم 2 جيليز - مراكش
الهاتف : 0524201878 – المحمول 0660154007 -Email :abdelkader.soufiane87@gmail.com

صور فتوغرافية للعقار

الكائن باملكيس كولف الباشا مدينا 1و2 M36 مقاطعة النخيل مراكش

صك عقاري عدد 43/44480-حجز تنفيذي عدد 2019/6153/3118

الرؤية الخارجية لاقامة املكيس	الرؤية الداخلية لاقامة املكيس
	

6 158 شارع عبد الكريم الخطابي – رقم 2 جيليز - مراكش
الهاتف : 0524201878 – المحمول 0660154007 -Email :abdelkader.soufiane87@gmail.com