

5842

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

المحكمة الابتدائية بمراكش
ملف عقود مختلفة عدد : 2020/1109/2749
أمر قضائي صادر بتاريخ 2020/06/30

خبرة عقارية تقويمية حول

الصك عدد 04/194774

الطالبة : شركة وفا امو بليي

شتتبر 2020

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

مراكش في

إلى السيد :
رئيس المحكمة الابتدائية
بمراكش

المرجع : ملف عقود مختلفة عدد 2020/1109/2749
أمر صادر بتاريخ 2020/06/30
الموضوع : خبرة عقارية لتقويم الصك عدد 04/194774.

تبعاً للأمر القضائي الصادر بتاريخ 2020/06/30 عن المحكمة الابتدائية بمراكش بملف
عقود مختلفة عدد 2020/1109/2749، موضوع ملف الإنذار العقاري عدد
2020/6153/1231، لطالبتة شركة "وفا إيموبيلي"، والقاضي بإجراء خبرة عقارية تقويمية
على الصك عدد 04/194774 المملوك للسيد إدريس الحنافي، وذلك من أجل تحديد الثمن
الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

وتبعاً لانتدائي للقيام بهذه المهمة، فإنني أضع بين أيديكم مجموع ما توصلت إليه في هذا
التقرير والذي يوبت فقراته كما التالية:

I / المعاينة الميدانية للعقار.

II / موقع العقار ومميزاته.

III / الثمن الافتتاحي للعقار.



I / المعاينة الميدانية للعقار:

انطلاقاً من التصميم العقاري للصك عدد 04/194774 موضوع الخبرة، وعملاً بحساب المساحات والتحديدات المضمنة به، فقد تم تحديد موقع العقار بالنسبة للخريطة العقارية والموقعية، وتمت معاينته بعد ذلك بتاريخ السبت 11 يوليوز 2020.

II / موقع العقار ومميزاته:

- *- يقع العقار المعائن موضوع الصك العقاري عدد 04/194774 بعمالة مراكش، دائرة سعادة، جماعة السعادة، بالمجمع السكني والتجاري المسمى "أبواب مراكش م س 4"، العمارة رقم A189، الشقة رقم 3.
- *- العقار يتابع حالياً في ملكية السيد "إدريس الحنافي" والذي اقتنى الملك سنة 2010.
- *- العقار يقع بمنطقة حديثة البناء في إطار البرنامج السكني الاجتماعي، مساحته النهائية هي 57 متر مربع.

- *- يشتمل العقار على صالون بقياس (4.42 x 3.22)، غرفة بقياس (2.88 x 3.02) وأخرى بقياس (3.04 x 2.88)، مطبخ بملحق لتصيبين، دورة للمياه، محل استحمام وفسحة للجلوس (Hall).

III / الثمن الافتتاحي للعقار:

- *- انطلاقاً من المعاينة الميدانية للعقار، موضوع الخبرة، ذي الصك عدد 04/194774 ، بتاريخ 11 يوليوز 2020.
- *- اعتماداً على طبيعة التهيئة المتواضعة والمتوسطة للعقار.

*- بلحاظ الموقع الجغرافي للإقامة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة.

*- اعتمادا على طبيعة المساحة التي يتميز بها العقار (57 متر مربع).

*- بلحاظ التحسينات المضافة على عقار النزاع.

*- استئناسا بدليل الأثمان المعمول به لدى المديرية الجهوية للضرائب بمراكش، والذي بوب

المنطقة هناك تحت خانة MA-ME4 وقدر ثمن المتر المربع المغطى بـ 6000 درهم.

*- بلحاظ التحريات التي قمنا بها بالمنطقة ولدى بعض الوكالات العقارية والبيوعات التي تمت

على يد بعض الوسطاء العقاريين.

*- بلحاظ المنافسة ووفرة المنتج العقاري الاجتماعي والاقتصادي بهذه المنطقة، والسوق

العقارية المنكمشة نسبيا.

*- باعتبار أيضا الخبرات التقويمية المنجزة لعقارات مماثلة موقعا ومساحة وتخصيصا عمرانيا

ونخص بالذكر ملف عدد 2018/1109/6506 وملف عدد 2018/1109/6505.

*- باعتبار النقاط السالفة الذكر، فإننا نقدر الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني هو :

على أساس 5400 درهم للمتر المربع .

درهم 307 800 = درهم 5400 × 57 متر مربع

(ثلاثمائة وسبعة آلاف وثمانمائة درهم).

وبهذا أختتم تقريرتي ولمحمتكم الموقرة واسع النظر.

والسلام

المرفقات :

I/ نسخة شهادة الملكية.

(نسخة التصحيح)

إمضاء :

خالد تاديست

مهندس طبغرافي

خبير قضائي