

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف

مهندس دولة

مدير مكتب للدراسات التقنية

مدير شركة متخصصة في التقويمات العقارية

شارع مولاي عبد الله، إقامة تاماريس

ب الطابق الأول رقم 1، مراكش

الهاتف/ فاكس: 0524 43 02 79

الهاتف : 06 00 06 06 18

# تقرير خبرة قضائية

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الاستئناف بمراكش  
مهندس دولة  
خبير عقاري

نسخة طبق الأصل

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2019/1109/4598

بتاريخ : 2019/08/01

القاضي المقرر: ذ. محمد بن لكزولي



مراكش في: 2019/10/24

**معاد الورزازي**  
مهندس دولة خبير قضائي محلف  
مدير مكتب للدراسات التقنية  
مدير شركة متخصصة في الدراسات و التقويمات العقارية  
شارع مولاي عبد الله، إقامة تاماريس ب،  
رقم 1، مراكش  
☎: 0524 43 02 79  
المحمول: 0661 20 32 28

المحكمة الابتدائية بمراكش  
ملف عقود مختلفة عدد: 2019/1109/4598  
بتاريخ: 2019/08/01  
القاضي المقرر: ذ. محمد بن لكزولي

إلى جناب السيد المحترم  
رئيس المحكمة الابتدائية  
مراكش

بناء على الحكم الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في الملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/4598، الصادر بتاريخ 2019/08/01، و تعييني أنا الموقع أسفله معاد الورزازي كخبير قضائي في هذا الملف لإنجاز هذه الخبرة، و قد حددت المحكمة الموقرة مهمتي في:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/152515 الكائن بمراكش جليز تجزئة ياسمين، موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2019/6153/2183، قصد تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

و بناء على الأمر السالف الذكر يشرفني أن أتقدم إلى جنابكم بحصيلة ما قمت به من أعمال وفق الأمر المسطر من طرف محكمتم الموقرة والتي هي كالتالي:

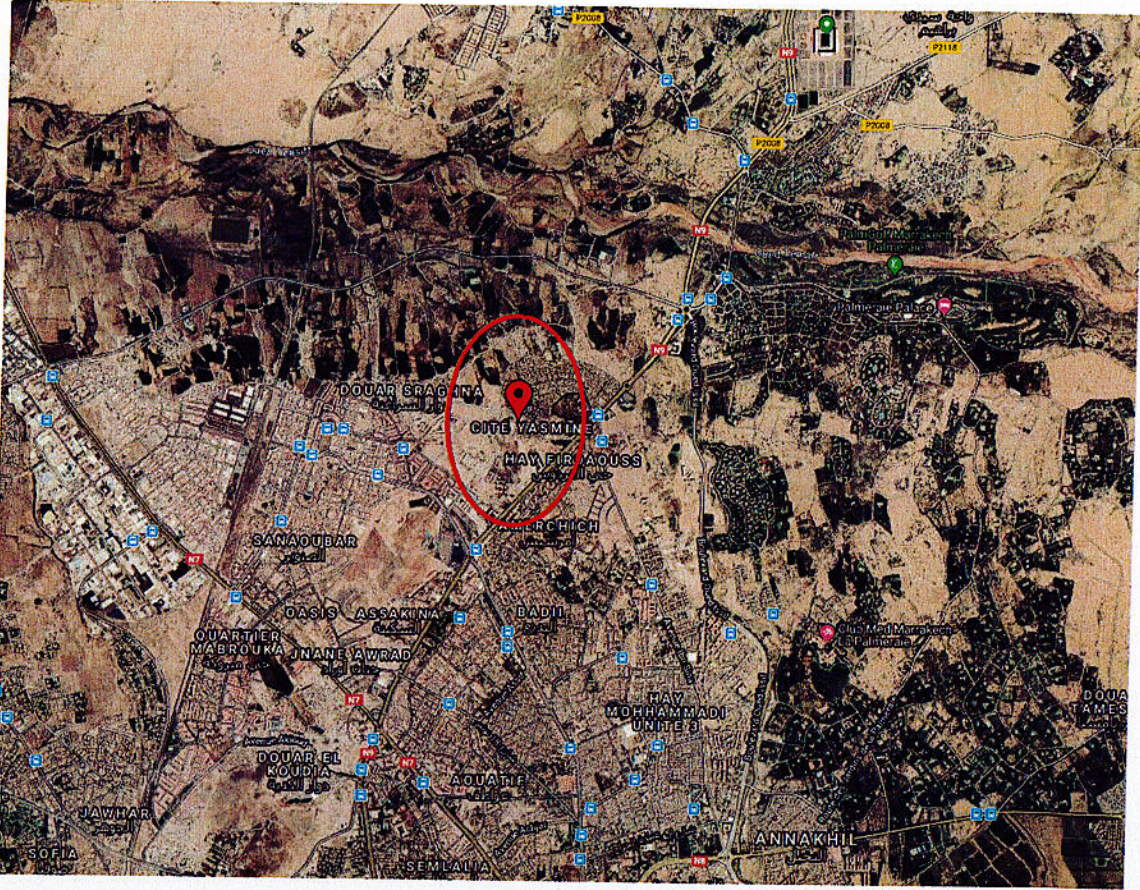
- الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة.
- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة.

**معاد الورزازي**  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الاستئناف بمراكش  
مهندس دولة  
خبير عقاري



## الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2019/10/24 على الساعة العاشرة صباحا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بمراكش جليز تجزئة ياسمين موضوع الرسم العقاري عدد 04/152515.



صورة عبر القمر الاصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/152515

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "ياسمين-3" ذي الرسم العقاري عدد 04/152515، هو عبارة عن أرض بها بناءات من طابقين سفلي و آخر علوي مع سطح مساحته 02 أ و 54 سنتيار حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش كليز بتاريخ 2019/06/17.

**معاد الورزازي**  
خبير قضائي معتمد  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولتي  
خبير عقاري

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- سمير البداد بن طاهر SAMIR EL BEDDAD BEN TAHAR.

حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/152515، هو عبارة عن أرض بها بناءات من نوع فيلا تتكون من طابقين سفلي و آخر علوي مع سطح.





صورة عبر القمر الاصطناعي للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/152515

يقع العقار موضوع الخبرة داخل تجزئة سكنية متجانسة و محاطة.

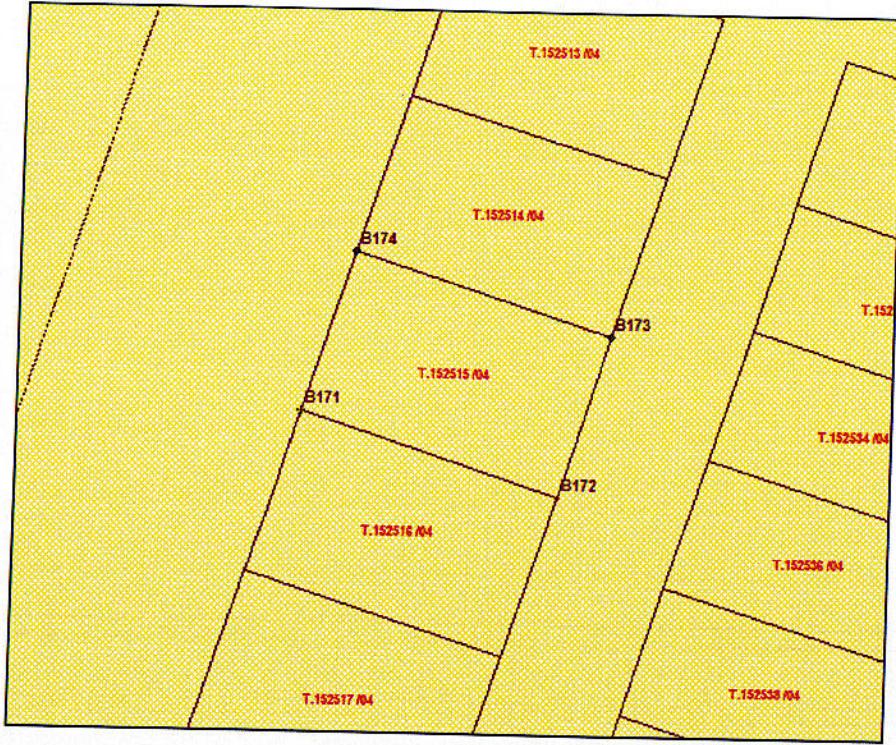
**معاد الوردآزي**

خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولتي  
خبير عقاري



## Fiche Signalitique

Propriété numéro: T152515/04



Type:

Consistance:

Surface Calculée: 253.524 m2

Surface Adoptée: 253.524 m2

### Liste des bornes (4)

Num	X	Y
B173	252 666,55	123 466,68
B172	252 662,7	123 454,73
B171	252 643,44	123 460,95
B174	252 647,21	123 472,83

مقتطف من الخريطة الطوبوغرافية تبين العقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/152515

**مهنا الورقاري**

خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولتي  
خبير عقاري



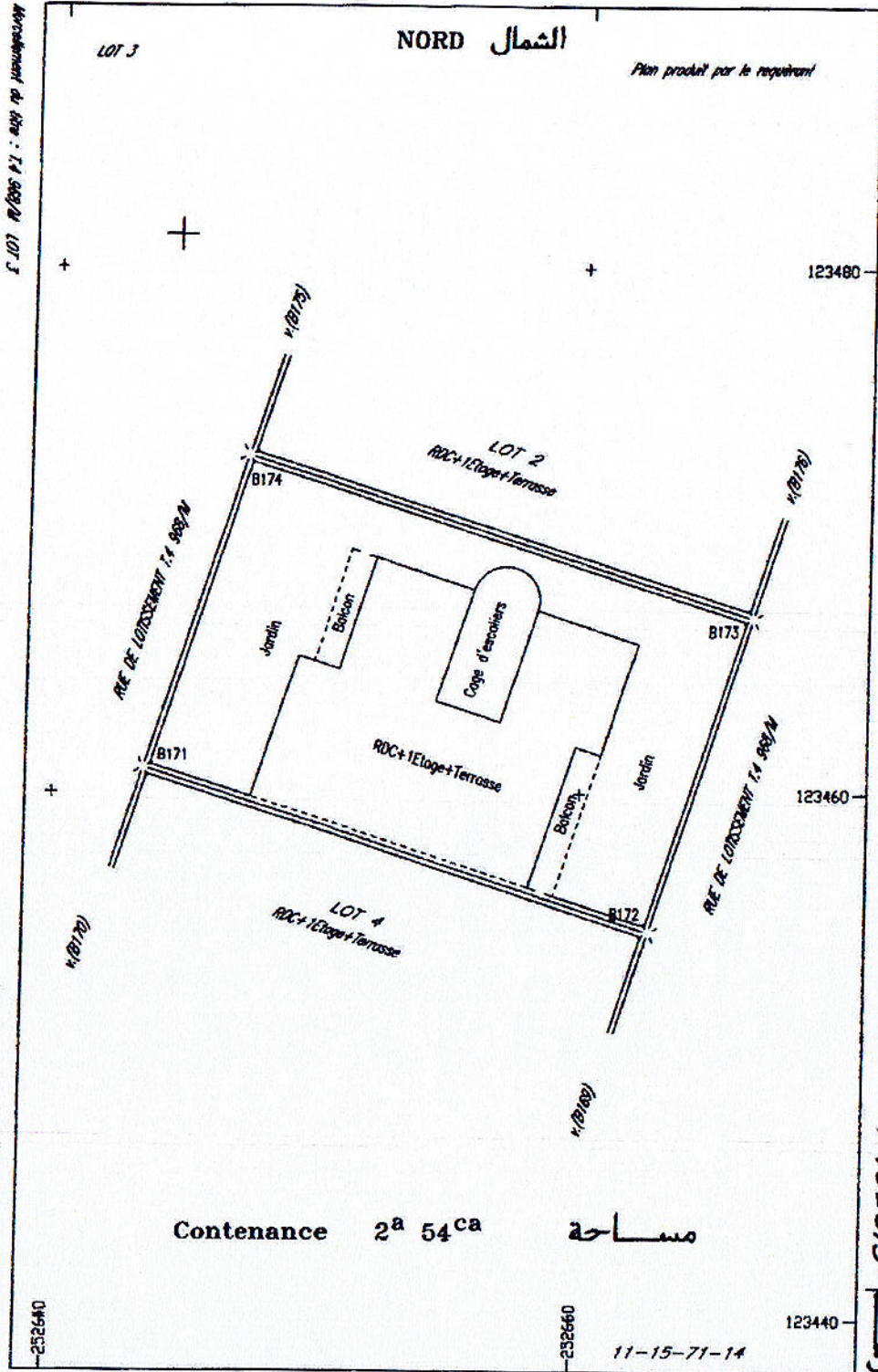
### Propriété dite : YASSMINE 3

Située à : Ville de Marrakech, Arrondissement Gueliz, Lotissement Yasmine  
Titre : 152515/04

Echelle : 1/200

Plan levé en : Janvier 2007

----- Limite de la propriété



المالك المسمى : ياسمين 3  
 المالكين : مدينة مراكش مقاطعة جليل تهرود ياسمين  
 رقم : 152515/04

DIVISION  
DU CADASTRE

Plan établi par : PROMO-CONSEIL  
 Géomètre : M. SAGUI  
 Dessinateur : Automatique Z.

MAPPE DE REPERAGE au 1/1000 - 11.15.71 - A  
 CARTE Plan de Marrakech au 1/10 000



تصميم طوبوغرافي للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/152515

مهاد الورداني  
 خبير قضائي بحلف  
 لدى المحكمة الابتدائية بمراكش  
 مهني في دولتي

الصادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش	بتاريخ 2019/08/01	ملف عقود مختلفة رقم 2019/1109/4598
-------------------------------------	-------------------	------------------------------------





صور شمسية تبين العقار موضوع الخبرة و  
المنطقة التي يتواجد بها



## تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة

خلال الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة، بالتاريخ المذكور أعلاه، تمكنت من القيام بمعايينة المدعى فيه من أجل تحديد ثمن افتتاحي له، وذلك وفقا للأمر القضائي، و هكذا يمكن إبراز نتائج هذه المعايينة على الشكل الآتي:

العقار موضوع الخبرة، هو عبارة عن أرض بها بناءات من طابقين سفلي و آخر علوي مع سطح.

### ❖ تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار:

نظرا لكل ما سلف ذكره، و كذلك لكون العقار محفظ، فقد حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني اعتمادا على الطريقتين التاليتين:

### ✓ الطريقة الاولى لتقييم العقار: الدراسة الميدانية الخاصة بالسوق:

يتم تحديد القيمة السوقية للعقارات من خلال تحليل لنتيجة مقارنة الأسعار الخاصة بالمترب، في الحالات المماثلة المسجلة، والتي تتميز بنفس الخصائص التي يمكن مقارنتها، كالمساحة و الموقع و درجة التصنيف.

مهنا السورقاري

خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولتي  
10-7-شماري

الصادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش

بتاريخ 2019/08/01

ملف عقود مختلفة رقم 2019/1109/4598



ثم يتم بعد ذلك إجراء أبحاث ميدانية بالمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة، و ذلك بهدف التعرف على ديناميات السوق من حيث العرض و الطلب.

و جدير بالذكر أن نأخذ بعين الاعتبار الركود الاقتصادي الذي تعرفه مدينة مراكش و المناطق المجاورة، هذه السنين الأخيرة في ميدان العقار.

هذه الدراسة هدفها كذلك جمع معطيات خاصة بالمعاملات العقارية المماثلة للحالة التي نحن بصددنا.

هذه المعلومات و الأرقام يمكن الحصول عليها عموما من:

- المصالح الخاصة بوزارة المالية، الإدارة العامة للضرائب و خصوصا دفتر مرجع الأئمة.
- مصالح التسجيل و المحافظة العقارية و المسح العقاري.
- الموثقون على مستوى المدينة.
- الفاعلون العقاريون.
- المصالح الخاصة بالمجلس البلدي.

نستنتج من خلال ما سلف ذكره، و بعد إنجاز كل هذه الأعمال، أن القيمة الحالية للعقار أخذا بعين الاعتبار مكوناته و موقعه و كذا حالة البناية، هي كالتالي:

**2 200 000.00 درهم (وعاء عقاري مع البنايات)**

✓ الطريقة الثانية لتقييم العقار: حسب القائمة المرجعية لأئمة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب

أما بالنسبة للقائمة المرجعية لأئمة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المتعلقة بمدينة مراكش و حسب الخريطة أسفله يتبين أن العقار موضوع الخبرة يتموقع بالمنطقة المسماة MA-GZ5 و التي تتميز بالقيمة التالية:

▪ فيلا حديثة (Villa Récente):

4 000.00 درهم للمتر مربع (بالنسبة للوعاء عقاري).

4 000.00 درهم للمتر مربع مغطى (بالنسبة للبنايات مجهزة)

أي:

254 متر مربع x 4 000.00 = 1 016 000.00 درهم

250 متر مربع x 4 000.00 = 1 000 000.00 درهم (مع احتساب الأساسات و المسبح)

**معاد الورداني**  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولي  
خبير عقاري



nom  
MA-GZ5

description

description: Appartement ancien:

Appartement récent: 11000

Appartement neuf: 12000

Appartement sécurisé:

Villa ancienne: PT:4000 / PC:3000

Villa récente: PT:4000 / PC:4000

Villa neuve: PT:4000 / PC:5000

Villa sécurisée: Neuf: PT:5000 / PC:5000 Récent

PT:5000 / PC:4000

Malson ancienne:

Malson récente:

Malson neuve:

Terrain Z1:

Terrain ZV: 4000

Terrain ZM:

Riad ancien:

Riad récent:

Riad neuf:

Appartement ancien:

Appartement récent: 11000

Appartement neuf: 12000

Appartement sécurisé:

Villa ancienne: PT:4000 / PC:3000

Villa récente: PT:4000 / PC:4000

Villa neuve: PT:4000 / PC:5000

Villa sécurisée: Neuf: PT:5000 / PC:5000 Récent

PT:5000 / PC:4000

Malson ancienne:

Malson récente:

Malson neuve:

Terrain Z1:

Terrain ZV: 4000



## مقتطف من خريطة الأثمنة المتعلقة بالعقارات بمدينة مراكش المنجزة من طرف المصالح الخاصة للإدارة العامة للضرائب.

و بالتالي فالقيمة الإجمالية للعقار حسب القائمة المرجعية لأثمنة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المتعلقة بمدينة مراكش تبلغ: **2 016 000.00 درهم.**

### استنتاج:

نستخلص من خلال الطريقتين أعلاه أن القيمة الخاصة بالعقار هي متوسط القيمتين و هي على الشكل التالي:

طريقة التقييم الثانية	طريقة التقييم الأولى	
2 016 000.00	2 200 000.00	قيمة العقار
2 108 000.00		متوسط قيمة العقار

### خلاصة:

نستخلص إذن أن الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد **04/152515** هو **2 108 000.00 درهم** "هكذا مليونين و مائة و ثمانية آلاف درهم كثنم افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني" مع إمكانية تصاعد قيمة العقار إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.



## الخلاصة

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "ياسمين-3" ذي الرسم العقاري عدد 04/152515، هو عبارة عن أرض بها بناءات من طابقين سفلي و آخر علوي مع سطح مساحتها 02 آر و 54 سنتييار حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش كليز بتاريخ 2019/06/17، و حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل لمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة، هو عبارة عن أرض بها بناءات من من نوع فيلا تتكون من طابقين سفلي و آخر علوي مع سطح.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- سمير البداد بن طاهر SAMIR EL BEDDAD BEN TAHAR.

و بناء على كل ما سلف ذكره، فقد حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/152515 في مبلغ 2 108 000.00 درهم هكذا مليونين و مائة و ثمانية آلاف درهم كثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني مع إمكانية تصاعد قيمة العقار إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

و بهذا أكون قد أنهيت مهمتي و للمحكمة الموقرة واسع النظر.

امضاء  
خالد الزناري  
الذي يملك  
الملك المسمى  
بالتاريخ  
الذي يملك  
الملك المسمى  
بالتاريخ

نسخة طبق الأصل



# المرفقات



523



رمز للتحقق من البيانات  
81FBD2B5-6AAD-490C-AC9B-75E8B6D39100

## شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش كليز الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/152515 هي كالتالي :

### بيانات المالك

المالك المسمى " باسمين-3"، ذي الرسم العقاري عدد 04/152515 الكائن بمراكش جليز تجرئة باسمين مساحته 2 آر 54 سنتيار المتكون من ارض بها بنايات من طابقين سفلي واخر علوي مع سطح

### بيانات المالك

1- سمير البداد بن طاهر (SAMIR EL-BEDDAD BEN TAHAR)

### بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/08/02 (سجل : 398 عدد: 1299) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف مبلغه ستمائة الف درهم (600000 دها) بفائدة معدلها 5.25% سنويا على كافة الملك المذكور + ض ق

م  
من طرف:

سمير البداد بن طاهر ( المذكور(ة) أعلاه )

لفائدة:

التجاري وفا بنك ممثلة من طرف عقار الوفاء ( )

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

جرر بمراكش في: 2019/06/17 على الساعة 12 و 15 دقيقة و 53 ثانية

عن المحافظ و بأمر منه

سجل المداخيل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/06/17

طالب الشهادة :

رسم عقارى عدد : 04/152515 الصفحة (1/1)

Service de la Conservation Foncière de

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش كليز

الهاتف : الفاكس :

Tel : Fax :



