

5557

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف

مهندس دولة

مدير مكتب الدراسات التقنية

مدير شركة متخصصة في التقييمات العقارية

شارع مولاي عبد الله، إقامة تاماريس

ب الطابق الاول رقم 1. مراكش

الفاكس / فاكس : 0524 43 02 79

الهاتف : 06 00 06 06 18

تقرير خبرة قضائية

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف

لدى المحكمة الإستئناف بمراكش

مهندس دولة

خبير عقاري

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2019/1109/5496

بتاريخ : 2019/09/27

القاضي المقرر: ذ. جواد الرجواني

مراكش في: 2019/11/28

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

المحصول: 0661 20 32 28

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2019/1109/5496

بتاريخ: 2019/09/27

القاضي المقرر: ذ. جواد الرجواني

إلى جناب السيد المحترم
رئيس المحكمة الابتدائية
مراكش

بناء على الحكم الصادر عن السيد رئيس المحكمة الابتدائية بمراكش في ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/5496، الصادر بتاريخ 2019/09/27، 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 04/228032 الكائن بمراكش تاركة، موضوع الملف الإنذار العقاري عدد 2019/6153/2540، قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

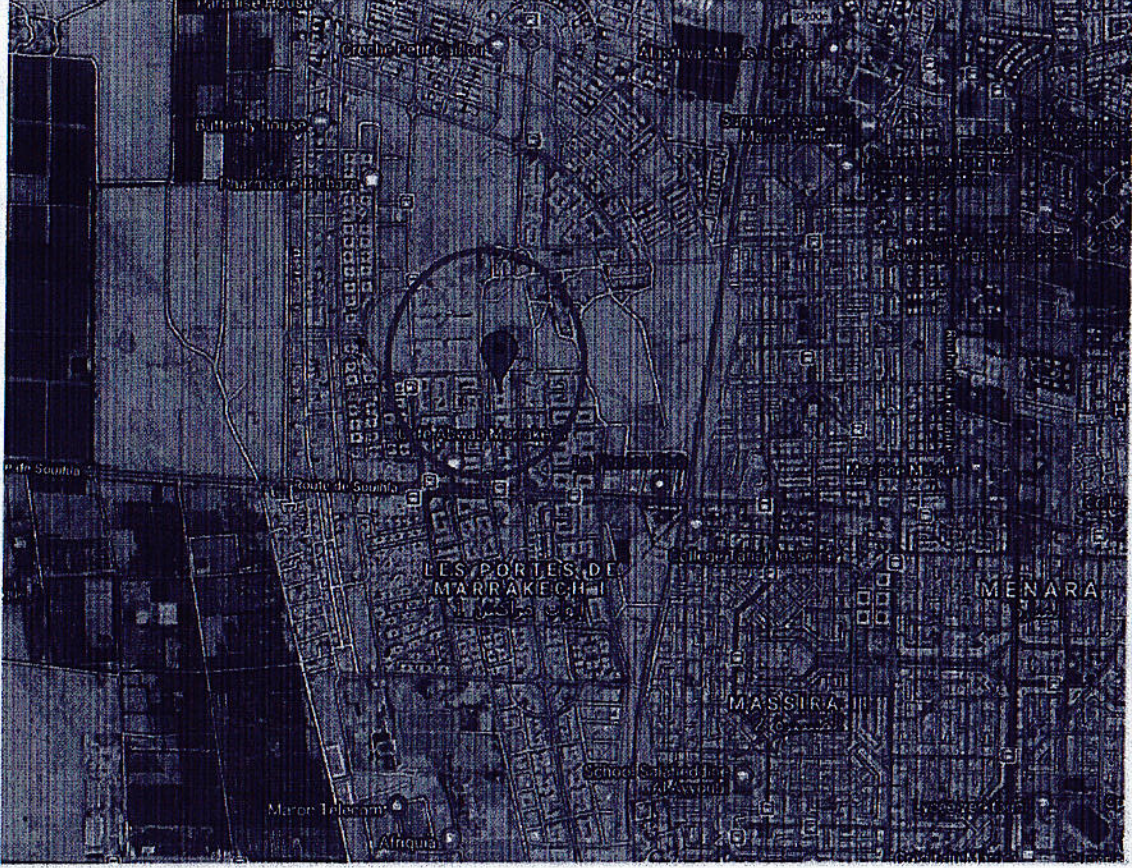
و بناء على الأمر السالف الذكر يشرفني أن أتقدم إلى جنابكم بحصيلة ما قمت به من أعمال وفق الأمر المسطر من طرف محكمتم الموقرة والتي هي كالتالي:

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

معاد الورزازي
خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الابتدائية بمراكش
مهندس دولة
خبير عقاري

الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2019/11/26 على الساعة التاسعة صباحا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بمراكش تاركة، موضوع الرسم العقاري عدد 04/228032.



صورة عبر القمر الاصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/228032

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "02L141" ذي الرسم العقاري عدد 04/228032، الكائن بمراكش تاركة، المتكون من:

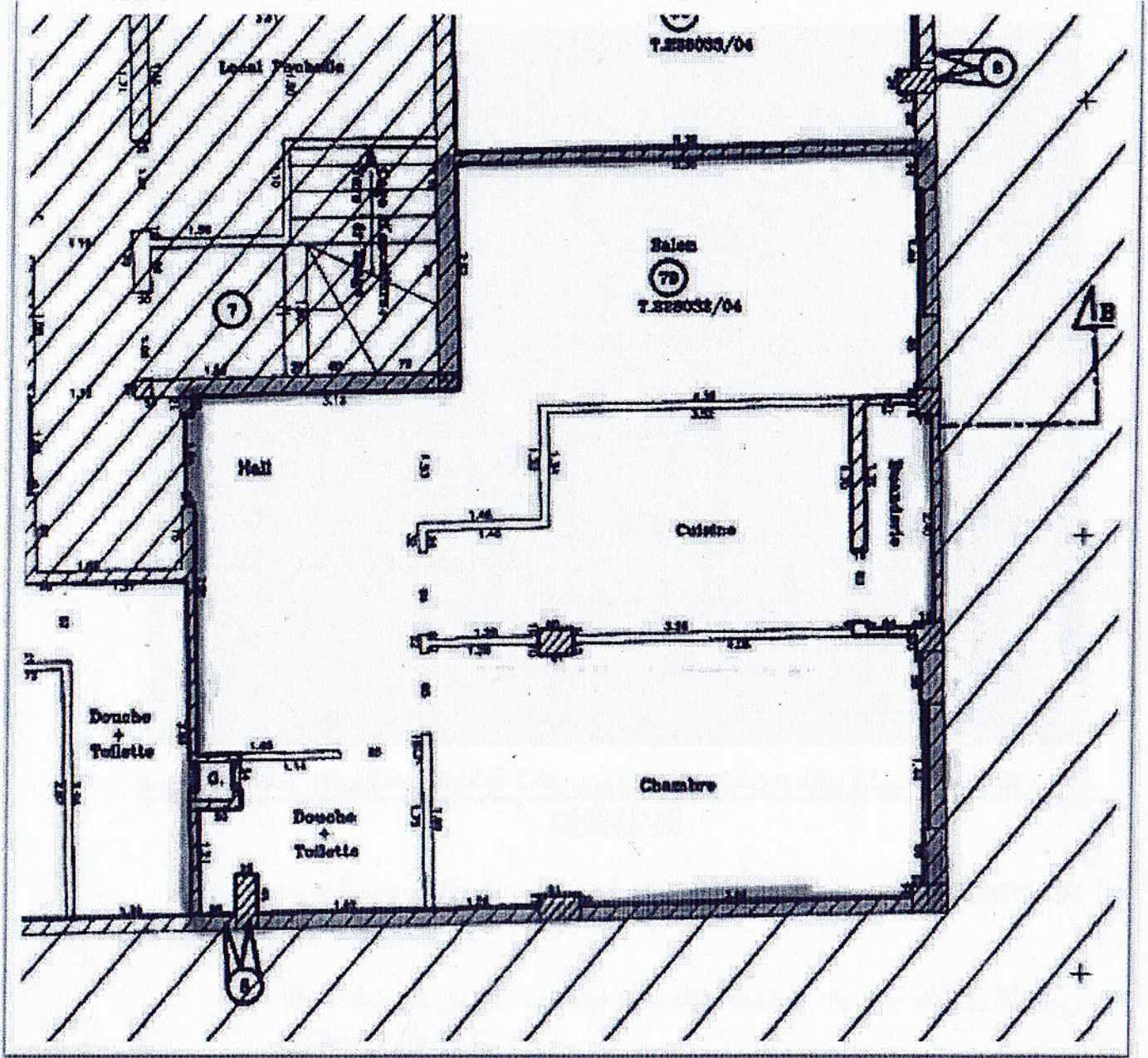
- القسمة المفرزة رقم 79، مساحتها 63 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 141.
- 10000/356 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/37 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/227113 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش تاركة، حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش المنارة بتاريخ 2019/07/08.

محمد السورزاري
خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الابتدائية بمراكش
مهندس دولي
خبير عقاري

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- يوسف حنين بن محمد YOUSSEF HANYN BEN MOHAMED

حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/228032، هو عبارة عن شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 141 الكائنة بمراكش تاركة و أنها تنتمي لعمارة سكنية من النوع الاقتصادي.



تصميم طوبوغرافي للشقة موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/228032 الكائنة بالطابق الأرضي

تتكون الشقة موضوع الخبرة من بهو، قاعة، مرحاض، غرفة و مطبخ.

معماد الورداني

خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الابتدائية بمراكش
مهندس دولتي
خبير معشاري

تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة

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

العقار موضوع الخبرة، هو عقار محفظ، تبلغ مساحته 63 سنتييار (63 متر مربع).

❖ تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار:

نظرا لكل ما سلف ذكره، فقد حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني اعتمادا على الطريقة التالية:

✓ طريقة تقييم العقار: الدراسة الميدانية الخاصة بالسوق.

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

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 تأخذ 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، هي كالتالي:

240 000.00 درهم

ملاحظة:

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 داخل مجال المنطقة المحددة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المسماة MA-ME14.

محمد السورجاني
خبير قضائي محلف
للمساحة، الإستثمار، المراكش
مهندس دولي
خبير عقاري

تتميز هذه المنطقة بالأئمة التالية:

- شقة حديثة : 5 500.00 درهم للمتر المربع.

و بالتالي فقيمة العقار بالنسبة للقائمة المرجعية لأئمة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المتعلقة بمدينة مراكش تبلغ **346 500.00 درهم**.

← MA-ME14

nom
MA-ME14

description
Appartement ancien:
Appartement récent: 5500
Appartement neuf: 6000
Appartement sécurisé:
Villa ancienne:
Villa récente: Si T sup ou= 300 m²
PT : 2 500 / PC : 3 000
Si T Inf 300 m² :
PT : 3 000/PC : 3 000

Villa neuve: Si T sup ou= 300 m²
PT : 2 500 / PC : 4 000
Si T Inf 300 m² :
PT : 3 000/PC : 4 000

Villa sécurisée:
Maison ancienne:
Maison récente:
Maison neuve:
Terrain ZI:
Terrain ZV: Si T sup ou= 300 m² : 2 500
Si T Inf 300 m² : 3 000

Terrain ZM:
Riad ancien:
Riad récent:
Riad neuf:

مقتطف من خريطة الأئمة المتعلقة بالعقارات بمدينة مراكش المنجزة من طرف المصالح الخاصة للإدارة العامة للضرائب

خلاصة:

نستخلص إذن أن الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/228032 هو **293 250.00 درهم** هكذا "منتان و ثلاثة و تسعون ألف و مائتين و خمسون درهم كثمان افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني" مع إمكانية تصاعد قيمة العقار إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

مع كامل التحفظات.

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

المرفقات



شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظة على الأملاك العقارية بمراكش المتارة العمومي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/228032 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " 02L141 " ذي الرسم العقاري عدد 04/228032 المتكون من
القسمة المفززة رقم 79 , مساحتها 63 سنتار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 141
10000/356 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/37 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري
الأصلي عدد 04/227113 المتكون من الإقامة الخاصة بمراكش بالركه

بيانات المالك

1- يوسف حنين بن محمد (YOUSSEF HANNIN BEN MOHAMED)

بيانات الحقوق والتحملات والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي قيد لحق عيني أو تعطل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات و الشروط المنصوص عنها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور,
طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/09 (سجل : 346 عدد: 1590) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف
مبلغه ثلاثة و أربعون ألف و خمسمائة و خمسة و سبعون درهم و تسعة و ثلاثون سنتيما (43575.39
دها) على كافة الملك المذكور
للفائدة:

الدولة ()

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/07/09 (سجل : 346 عدد: 1591) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف
مبلغه مائتين و خمسون ألف درهم (250000 دها) بفائدة معدلها 5 % سنويا على كافة الملك المذكور +

ض ق م

من طرف:

يوسف حنين بن محمد

للفائدة:

التجاري وفابنك الممثل من طرف عقار الوفاء ()

ملاحظة: - هذا الملك يقع داخل المدار السقوي للميسر

عن المحافظ و بامر منه
عبد القوي قايروني
Abdelghani KAZOUCI

سجل المداخل:

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/07/08

طالب الشهادة :



Propriété de : Les Portes de Marrakech T20M FB6
 Site : Préfectorat de Marrakech/Guennas Sidi.
 Titre: 227113/04

PLAN TOPOGRAPHIQUE DE COPROPRIETE

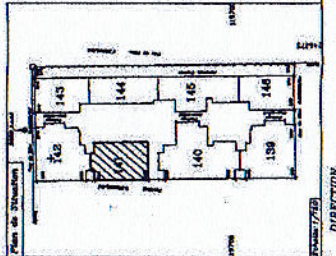
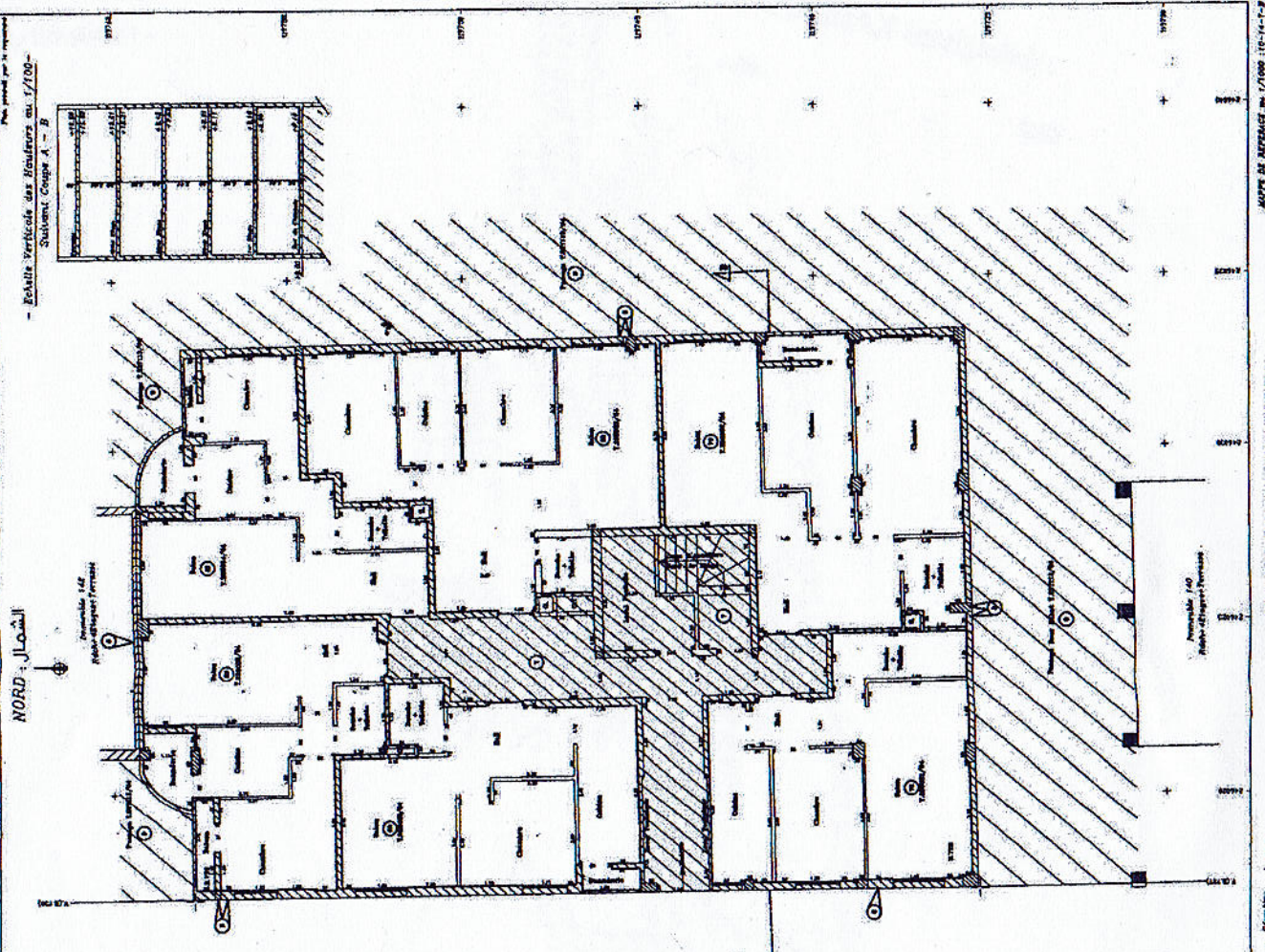
Echelle: 1/50



IMMEUBLE 141
 PLAN DU REZ DE CHAUSSEE
 au 1/50ème échelle. 30.000.000

جدول المحتويات
 Tableau des Conteneurs

Propriété	N°	Surface	Conteneur	Observations
01241	1	47	Appartement	
01242	2	47	Appartement	
01243	3	47	Appartement	
01244	4	47	Appartement	
01245	5	47	Appartement	
01246	6	47	Appartement	
01247	7	47	Appartement	
01248	8	47	Appartement	
01249	9	47	Appartement	
01250	10	47	Appartement	
01251	11	47	Appartement	
01252	12	47	Appartement	
01253	13	47	Appartement	
01254	14	47	Appartement	
01255	15	47	Appartement	
01256	16	47	Appartement	
01257	17	47	Appartement	
01258	18	47	Appartement	
01259	19	47	Appartement	
01260	20	47	Appartement	



الملك المسمى : ابواب مراكش ت 20 م ف ب 6
 العائد : مالك مراكش جماعة السمادة
 رسم : 04/227113

MAPPE DE SITUATION au 1/5000 : 10-14-1-3
 Carte Topographique au 1/50 000 Marrakech
 Plan vertical englobe : 1 / Aut. des Bâtes de Mar. 2014
 Plan établi par : Architecte / Eng. /
 DIRECTION DU CADASTRE
 04/208808 نسخة الرسم