

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف

مهندس دولة

مدير مكتب للدراسات التقنية

مدير شركة متخصصة في التقويمات العقارية

5565

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: 2019/1109/5381

بتاريخ: 2019/09/25

القاضي المقرر: ذ. جواد الرجواني

مراكش في: 2019/11/21

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: 2019/1109/5381

بتاريخ: 2019/09/25

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 2019/1109/5381، الصادر بتاريخ 2019/09/25، و تعيني أنا الموقع أسفله معاد الورزازي كخبير قضائي في هذا الملف لإنجاز هذه الخبرة، و قد حددت المحكمة الموقرة مهمتي في:

تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المدعو - نجيب - ذي الرسم العقاري عدد 65/13149 موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2019/6153/2504.

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

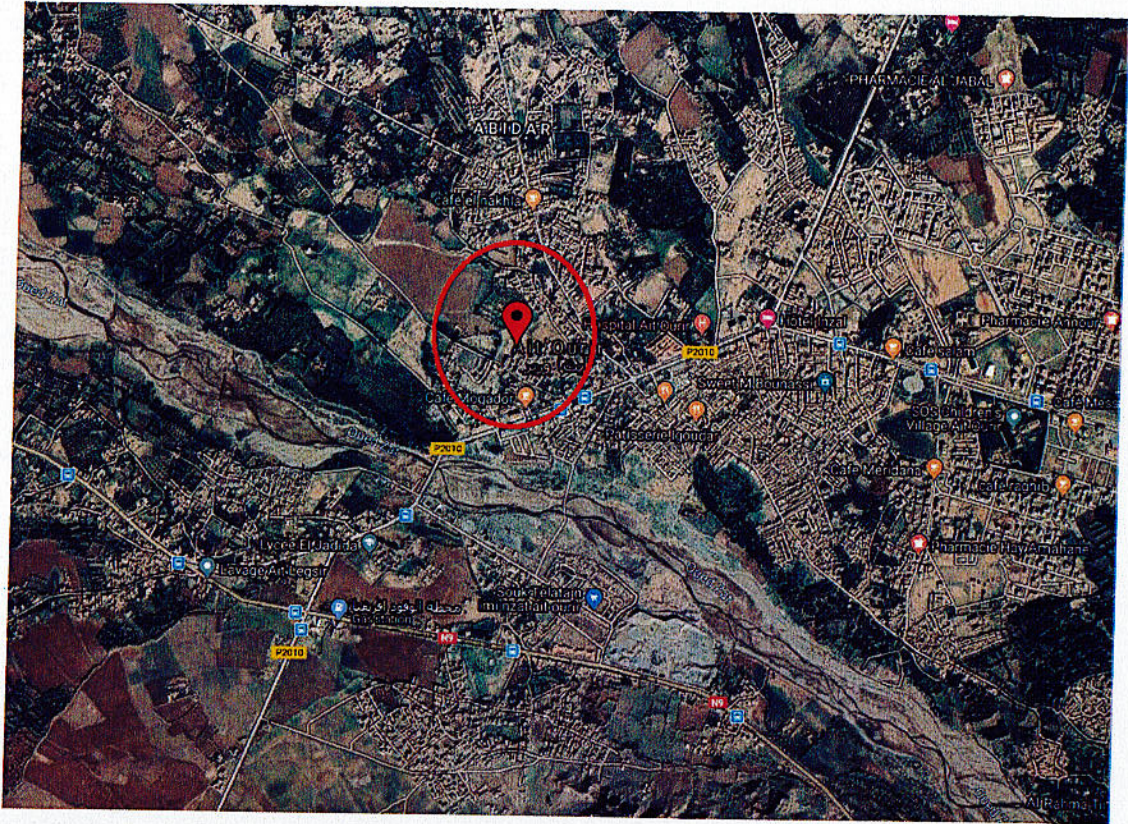
- الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة.
- تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة.

الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2019/11/19 على الساعة العاشرة و النصف صباحا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بدوار موازارن دائرة ايت اورير إقليم الحوز موضوع الرسم العقاري عدد 65/13149.

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف
لدى محكمة الاستئناف بمراكش
مهندس دولة
خبير عقاري



صورة عبر القمر الاصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري
عدد 65/13149

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "نجيب" ذي الرسم العقاري عدد 65/13149، هو عبارة عن أرض عارية مساحتها 01 آر حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية للحوز بتاريخ 2019/07/04.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- رشيد سمو بن محمد RACHID SIMOU BEN MOHAMED.

حسب المعاينة التي قمت بها و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 65/13149، هو عبارة عن أرض عارية و أنه ينتمي لمنطقة تم التشييد بترابها بنايات من طابق أرضي و طابقين علويين و سطح.

انظر لطفا الصور الشمسية أسفله.

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

صورة شمسية تبين العقار ذي الرسم
العقاري عدد 65/13149



معاد الورزازي

خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الإستئناف بمراكش
مهندس دولتي
خبير عقاري

تحديد الثمن الافتتاحي للعقار موضوع الخبرة

خلال الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة، بالتاريخ المذكور أعلاه، تمكنت من القيام بمعاينة المدعى فيه 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 01 آر (100 متر مربع) و هو عبارة عن أرض عارية يمكن تشييد فوقها بناية من طابق أرضي و طابقين علويين و 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 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.

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

هذه المعلومات و الأرقام يمكن الحصول عليها عموما من:

- المصالح الخاصة بوزارة المالية، الإدارة العامة للضرائب و خصوصا دفتر مرجع الأثمنة.
- 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:

■ قيمة البقعة الأرضية عارية : **170 000.00 درهم**

خلاصة:

نستخلص إذن أن الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 65/13149 هو **170 000.00 درهم** هكذا "مائة وسبعون ألف درهم كثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني" مع إمكانية تصاعد قيمة العقار إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

مساعد السورقازي
خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الإستئناف بمراكش
مهندس دولي
خبير عقاري

الخلاصة

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "نجيب" ذي الرسم العقاري عدد 65/13149، هو عبارة عن أرض عارية مساحتها 01 آر حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية للحوز بتاريخ 2019/07/04، و حسب المعاينة التي قمت بها و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة، هو عبارة عن أرض عارية و أنه ينتمي لمنطقة تم التشييد بترابها بنايات من طابق أرضي و طابقين علويين و سطح.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- رشيد سمو بن محمد RACHID SIMOU BEN MOHAMED.

و بناء على كل ما سلف ذكره، فقد حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 65/13149 في مبلغ 170 000.00 درهم هكذا "مائة وسبعون ألف درهم كثرمن 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
محمد الورزازي
لدى محكمة الابتدائية بمرآكش
مختبر عقاري

نسخة طبق الأصل

المرفقات

656



رمز للتحقق من البيانات
3CE65004-08B1-47FA-9463-9A05C6505E84

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بلحوز الممضى يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 65/13149 هي كالتالي :

بيانات المالك

الملك المسمى " نجيب "، ذي الرسم العقاري عدد 65/13149 يقع في حي دائرة ايت اوربر اقليم الحوز مساحته 1 آر المكون من أرض عارية

بيانات المالك

1- رشيد سمو بن محمد (RAGHID SIMOU BEN MOHAMED)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2017/08/29 (سجل : 22 عدد: 453) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه خمسمائة ألف درهم (500000 دھ) بفائدة معدنها 4.5 % سنويا على كافة الملك المذكور زائد الضريبة على القيمة المضافة من طرف:

رشيد سمو بن محمد (المذكور في السجل)
لفائدة:

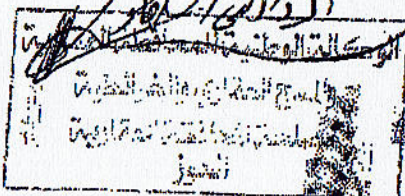
التجاري وفابنك ممثلة من طرف وفا ايموبيلي (SA)

الشروط على الرهن:

- الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

درج بالبور في 2019/07/04 على الساعة 11 و 42 دقيقة و 45 ثانية

عن المحافظ ط و ناصر ملك



سجل المداخل:

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/07/04

طالب الشهادة : زيلب العراقي