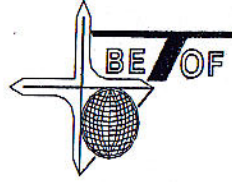


3792
TADDIST KHALID

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 علا الفاسي - مراكش
الهاتف : 0524 33 19 19
المحمول : 0663 67 31 79

المحكمة الابتدائية بمدينة ابن جرير
ملف عقود مختلفة عدد 2018/1109/177

تقرير خبرة تقويمية

الطالب : القرض الفلاحي للمغرب.

المطلوب : السيد الحسن كمال.

يونيو 2018

D5195

بمراكش في ... 1.9 JUN 2018

إلى السيد :
رئيس المحكمة الابتدائية
بمدينة ابن جرير

المرجع : ملف عقود مختلفة عدد 2013/1109/177
الموضوع : خبرة تقويمية للصك عدد 22/16851

إنطلاقاً من الأمر القضائي الصادر عن السيد "رشيد بوسكري" رئيس المحكمة

الابتدائية بإبن جرير، والقاضي بتعيين خبير مختص في الشؤون العقارية من أجل الإنتقال إلى العقار المدعو "الوردة 107" المملوك للسيد "الحسن كمال"، موضوع الرسم العقاري عدد 22/16851، قصد تحديد موقعه وعنوانه ووصفه وتحديد الثمن الإفتتاحي لبيعه بالمزاد العلني، وكذا تعيين من يعتمره وبأي سند، وذكر النسومة الكرائية المؤداة لمالكه.

وتبعا لإنتدائي للقيام بهذه المهمة فإنني أضع بين أيديكم هذا التقرير والذي لخصت فيه مجموع العمليات والإجابات مبوبة كما يلي :

I / المعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتشقة بالعقار.

II / وصف العقار عنوانا، موقعا ومساحة.

III / تحديد الثمن الإفتتاحي للبيع بالمزاد العلني.

تاديسيت خالد
مهندس مساح طبغرافي
خبير قضائي
سارع غلال الفاسي مركز الأحياس مدخل 2 سفه 9 براكش
الهاتف: 0524 33 19 19 - المحمول 0663 67 31 79

I / المعاينة الميدانية والإطلاع على الوثائق المتعلقة بال عقار:

-* - إنطلاقاً من الأمر القضائي السالف الذكر فقد تم الإنتقال إلى عين مكان العقار محل الخبرة موضوع الصك عدد 22/16851، وتم التعرف على مكان تواجده وأخطنا بحدوده ووقفنا على مشتملاته وأجرينا بحثاً ميدانياً للإطلاع على المتواجدين به، صفتهم وعددهم.

-* - وتم الإطلاع على التصميم العقاري للصك عدد 22/16851 وحساب المساحات المرافقة له ولائحة إحدائيات علاماته الطبوغرافية لضبط الموقع والتأكد من عنوان العقار ومكان تواجده.

-* - كما تم الإطلاع على الخريطة العقارية الإجمالية وتصميم التجزئة العقارية بالمنطقة للتعرف على طبيعته المنطقة ومميزاتها.

II / وصف العقار عنواناً، موقعاً ومساحة:

-* - يتعلق الأمر ببنائية سكنية من الإسمنت بطابق سفلي وآخر علوي وسطح بواجهتين، الأولى رئيسية والثانية خلفية، بمساحة إجمالية تقدر ب 120 متر مربع.

-* - العقار محفظ تحت الصك عدد 22/16851 مستخرج من الصك العقاري الأم عدد 7748/م، عن طريق تجزئة عقارية نظامية مرخصة ومسلمة الأشغال، والبنائيات المتواجدة

قاديست خالد
مهندس مساح طبوغرافي
خبير قضائي
سارع علال القاضي مركز الاحساس مدخل 2، ص 9 بركش
الهاتف: 0524 33 19 19 - المبرور 0663 67 31 79

به مسجلة بالمحافظة العقارية.

III/ تحديد الثمن الإفتتاحي للبيع بالمزاد العلني:

-*- بإعتبار موقع العقار بمنطقة سكنية حيوية بمركز المدينة حيث المرافق الأساسية الحيوية.

-*- بحكم مساحة العقار "120 متر مربع" ومشمولاته "أربع شقق للأغراض السكنية المحضة".

-*- بلحاظ التحريات الميدانية بعين المكان والأثمنة المتداولة بالسوق العقارية والتي تتراوح ما بين 60 000 إلى 70 000 ألف درهم للمائة متر مربع وللعقار الجاهز والمجهز والمبني بطابق سفلي وآخر علوي.

-*- مقارنة بدليل الأثمان المعمول به بالمديرية الجهوية للضرائب بمراكش والذي بوب المناطق الشبيهة بعقار النازلة تحت خانة MA-ME8 المتر المربع الجاهز العاري بـ 4000 درهم وثمان البناء بـ 2500 درهم.

-*- فإننا نقدر ثمن العقار كالتالي :

- ثمن الأرض عاريا: درهم 3500.00×120 = 420 000.00 : (1)

- ثمن المشتملات مباني: درهم 2000.00×200 = 400 000.00 : (2)

TADDIST Khalid

IGT Inscrit au Tableau de l'ONIGT
Appt. 9, Imm. 2 Complexe Habous
Av. Allal El Fassi - Marrakech

Tel: 0524 31 16 81 Fax: 0524 31 16 81

-*- الثمن الافتتاحي المقترح هو :

$$(1) + (2) = 420\ 000.00 + 400\ 000.00 = 820\ 000.00$$

وبالحروف: ثمانمائة وعشرون ألف درهم.

-*- وحيث أن التحريات الميدانية أكدت أن العقار معد للكراء المباشر وعن طريق الكراء والرهن معا أيضا.

-*- وأن عدد الشقق المكتراة كراء مباشر هو ثلاثة وهي شاغرة حاليا، وشقة واحدة مكتراة مع الرهن وهي مشغولة حاليا، فإننا نقدر ثمن السومة الكرائية المتوسط هو: 1500 درهم للشهر، والسومة الكرائية مع الرهن هو 400 درهم للشهر مقابل رهن 40 000 درهم.

وبهذا أختتم تقريري ولمحكمتكم الموقرة واسع النظر.

والسلام.

المرفقات:

(I) شهادة الملكية للسك عدد 22/16851.

إمضاء :

خالد تاديست

مهندس طبوغرافي

خبير قضائي

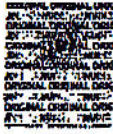
TADDIST Khalid

IGT Inscrit au Tableau de l'ONIGT

Appt. 9, Imm. 2 Complexe Habous

Av. Allal El Fassi - Marrakech

Tél: 0524 33 19 19 - Fax: 0524 31 16 81



الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية

Agence Nationale de la Conservation Foncière du Cadastre et de la Cartographie

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بين جرير الممضي أسفله يشهد :

- أن الملك المسمى " الوردة 107 "، ذي الرسم العقاري عدد 22/16851 الكائن بتجزئة الوردة بن جرير المركز مساحته 1 آر 20 ستتار المتكون من دار للمبكن بها سفلي و طابق أول، هو في إسم:

1- الحسن كمال بن الجيلالي

- وأنه لا يوجد لحد الآن بالرسم العقاري المذكور أي تقييد أحق عيني أو لتحمل عقاري ماعدا:

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2010/06/14 (سجل : 08 عدد: 477) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه تسعمائة الف درهم (900000 درهم) بقيادة معدلها 6.3 % سنويا على كافة الملك المذكور من طرف:

الحسن كمال بن الجيلالي

لقائدة:

القرض الفلاحي للمغرب (المذكورة) أعلاه)

الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

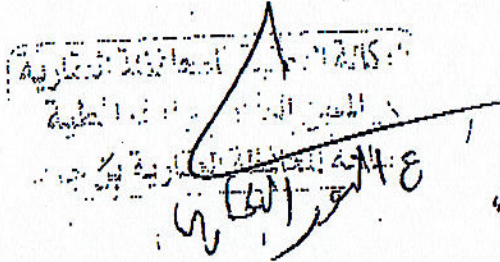
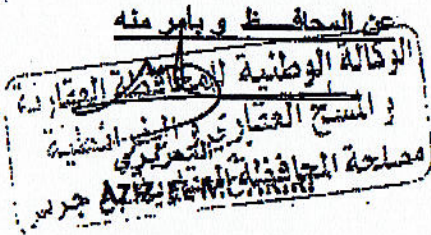
منع التفويت

منع الرهن

منع التقسيم

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

حرر بين جرير في: 2017/10/16 على الساعة 10 و 43 دقيقة و 42 ثانية



سجل المداخل : 2
رقم : 5027
مدفوع : 100 درهم
بتاريخ : 2017/10/16
طالب الشهادة : زينب العراقي