

4677

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

نسخة طبق الأصل

# تقرير خبرة قضائية

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/4946

بتاريخ: 2018/08/01

القاضي المقرر: ذ. محمد بن لكزولي

معاد الورزازي  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الاستئناف بمراكش  
مهندس دولة  
مدير مكتب للدراسات

مراكش في: 2018/10/12

**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: 2018/1109/4946  
بتاريخ: 2018/08/01  
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 عدد 2018/1109/4946، الصادر بتاريخ 2018/08/01، 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 المملوك للسيد محمد التزاني و المدعو « 02L100 » ذي الرسم العقاري عدد 04/195953 موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2018/6153/2315.  
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:

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

**معاد الورزازي**  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولة  
مدير مكتب للدراسات

## الإنتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2018/10/12 على الساعة العاشرة صباحا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بمراكش المنارة تجزئة تاركة.



صورة عبر القمر الإصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/195953

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى " 02L100 " ذي الرسم العقاري عدد 04/195953 يتكون حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش المنارة بتاريخ 2018/04/13 من:

- 1- القسمة المفرزة رقم 30، مساحتها 48 سنتيار و المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 100.
- 2- 10000/477 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/70 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/192975 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المنارة تجزئة تاركة.

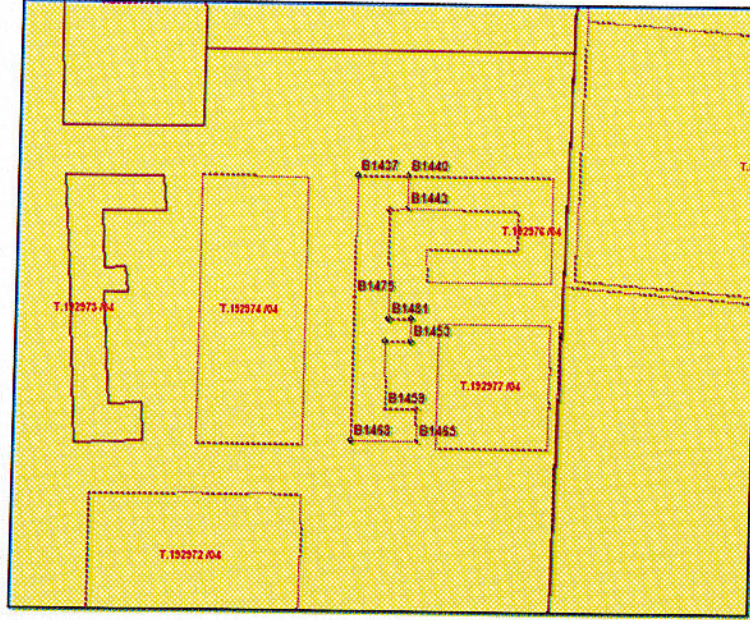
هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- محمد التزاني.

معاد الورزازي  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولة  
مدير مكتب للدراسات

حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل لمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/195953، يتواجد بمراكش المنارة بتجزئة تاركة، و هي عبارة عن شقة من النوع الاقتصادي تنتمي للعمارة رقم 100 المكونة من طابق أرضي و أربع طوابق علوية، انظر لطفا التصميم الطبوغرافي المرفق أسفله.

Propriété numéro: T192975/04



Liste des bornes (13)

Type: COP  
 Consistance: R+4  
 Surface Calculée: 1762,93 m<sup>2</sup>  
 Surface Adoptée: 1762,93 m<sup>2</sup>

| Num   | X          | Y          |
|-------|------------|------------|
| B1440 | 245 911,47 | 119 762,34 |
| B1443 | 245 911,4  | 119 769,23 |
| B1444 | 245 904,02 | 119 769,14 |
| B1481 | 245 904,84 | 119 724,77 |
| B1451 | 245 913,87 | 119 724,84 |
| B1453 | 245 913,74 | 119 715,82 |
| B1455 | 245 903,9  | 119 715,55 |
| B1459 | 245 904,29 | 119 688,74 |
| B1462 | 245 916,89 | 119 688,93 |
| B1465 | 245 917,01 | 119 675,55 |
| B1468 | 245 890,98 | 119 675,73 |
| B1475 | 245 890,96 | 119 733,68 |
| B1437 | 245 891,1  | 119 782,25 |

مقتطف من الخريطة الطبوغرافية للعقار الأم الذي يشتمل على العمارة المتواجدة بها الشقة  
موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 04/195953

محمد الكورزي  
 خبير قضائي محلف  
 لدى محكمة الاستئناف بمراكش  
 مهندس دولة  
 مدير مكتب الدراسات



صورة عبر القمر الاصطناعي للعمارة المتواجدة بها الشقة موضوع الخبرة  
ذى الرسم العقاري عدد 04/195953

## تمديد الثمن الإفتتاحي للعقار موضوع الخبرة

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

العقار موضوع الخبرة، هو عبارة عن شقة تبلغ مساحتها 48 متر مربع.

### ❖ تحديد الثمن الإفتتاحي لبيع العقار:

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

### ✓ الطريقة الأولى لتقييم 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 المتواجدة 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 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:

**220 000.00 درهم**

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

أما بالنسبة للقائمة المرجعية لأثمنة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المتعلقة بمدينة مراكش و حسب الخريطة أسفله يتبين أن العقار موضوع الخبرة يتموقع بالمنطقة المسماة MA-ME14 و التي تتميز بالقيمة التالية:

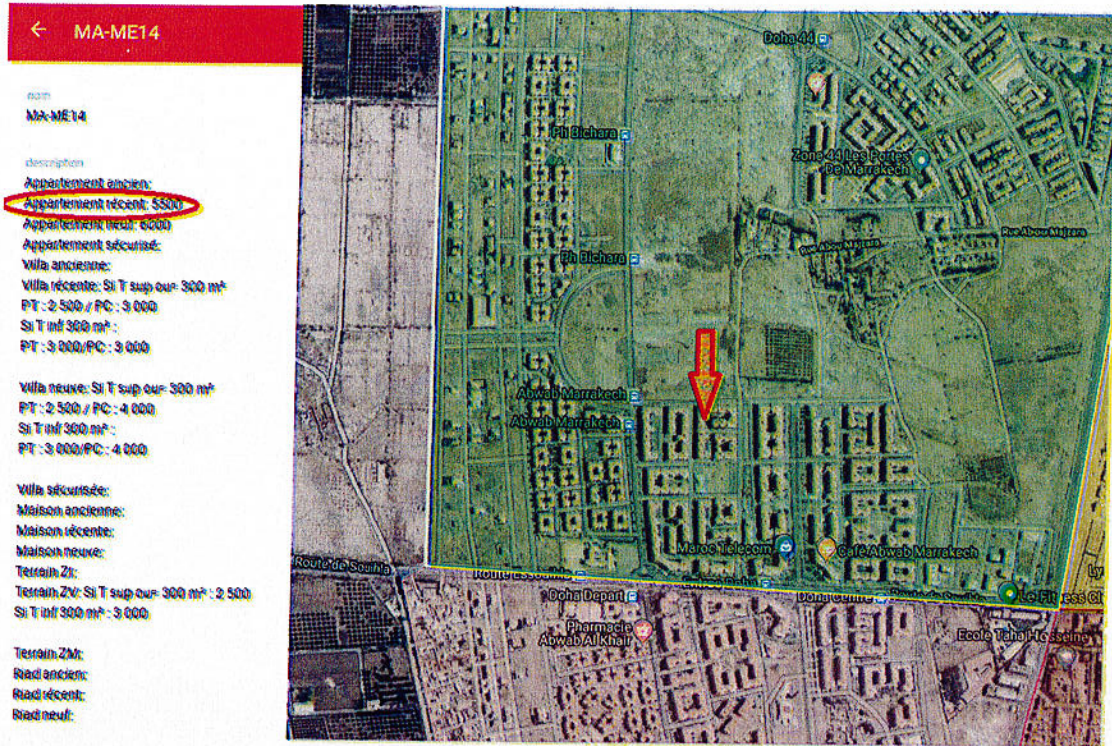
▪ شقة حديثة (Appartement récent):

**5 500.00 درهم للمتر مربع**

أي:

48 متر مربع x 5 500.00 = 264 000.00 درهم.

**معاد الورزازي**  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولة  
مدير مكتب الدراسات



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

و بالتالي فالقيمة الإجمالية للعقار حسب القائمة المرجعية لأئمة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المتعلقة بمدينة مراكش تبلغ: **264 000.00 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 |
|-----------------------|----------------------|
| 264 000.00            | 220 000.00           |
| 242 000.00            | متوسط قيمة العقار    |

**خلاصة:**

نستخلص إذن أن الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/195953 هو **242 000.00 درهم (مائتان و إثتان و أربعون ألف درهم) كئمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني** مع إمكانية تصاعد قيمة العقار إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

## الخلاصة

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "02L100" ذي الرسم العقاري عدد 04/195953 يتكون حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش المنارة بتاريخ 2018/04/13 من:

3- القسمة المفروزة رقم 30، مساحتها 48 سنتيوار و المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 100.

4- 10000/477 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/70 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 04/192975 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المنارة تجزئة تاركة.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- محمد التزاني.

و بناء على كل ما سلف ذكره، فقد حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 04/195953 هو 242 000.00 درهم (مائتان و إثتان و أربعون ألف درهم) كئمن 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 التزاني  
مستشار  
مكتب  
مراكش

**نسخة طبق الأصل**





Digitally signed  
by MOHAMED  
AIT LAHMADI  
Date: 2018.04.13  
09:36:08 +01:00



رمز للتحقق من البيانات  
B5D6046F-70CF-4369-8DB1-1583A9074A24

## شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 04/195953 هي كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى " 02L100 "، ذي الرسم العقاري عدد 04/195953 المتكون من:  
القسم المفرزة رقم 30، مساحتها 48 سنتيار المشتملة على شقة بالطابق الأرضي من العمارة رقم 100  
10000/477 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/70 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري  
الأصلي عدد 04/192975 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش المنارة تجرئة تاركة

### بيانات المالك

1- محمد التزاني (MOHAMED TOUZANI)

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

لا يوجد لحد الآن أي تقييد نحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا:  
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور،  
طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/12/18 (سجل : 336 عدد: 1100) من الرتبة الأولى , ضمانا لسلف  
مبلغه مائتين و سبعة و ثلاثون الف و خمسمائة درهم (237500 دها) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على  
كافة الملك المذكور + ض ق م  
من طرف:

محمد التزاني

لغائدة:

التجاري وفا بنك الممثل من طرف عقار الوفاء ( )

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2013/12/18 (سجل : 336 عدد: 1101) من الرتبة الثانية , ضمانا لسلف

مبلغه خمسة وأربعون الف و سبعمائة و خمسة درهم و واحد و عشرون سنتيما (45705.21 ده) على  
كافة الملك المذكور  
من طرف:

محمد التزالي

لفائدة:

الدولة ( )

الشروط على الرهن:

- منع التفويت

- منع الرهن

قرن بمراكش في: 2018/04/13 على الساعة 9 و 36 دقيقة و 4 ثانية

عن المحافظ و بامر منه

سجل المدائيل :

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/04/13

طالب الشهادة : العراقي زيلب

ANCFCC