

5650

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 المحكمة الابتدائية بمراكش  
مهندس دولة  
خبير عقاري

نسخة طبق الأصل

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2019/1109/5382

بتاريخ: 2019/09/25

القاضي المقرر: ذ. جواد الرجواني

مراكش في: 2019/10/25

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: 2019/1109/5382

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 2019/1109/5382، الصادر بتاريخ 2019/09/25، و تعييني 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 - السعادة 6/34 - ذي الرسم العقاري عدد 43/31994 موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2019/6151/3009.

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.

## الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2019/10/25 على الساعة التاسعة صباحا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بمراكش المدينة الجديدة تامنصورت، موضوع الرسم العقاري عدد 43/31994.

معاد الورزازي

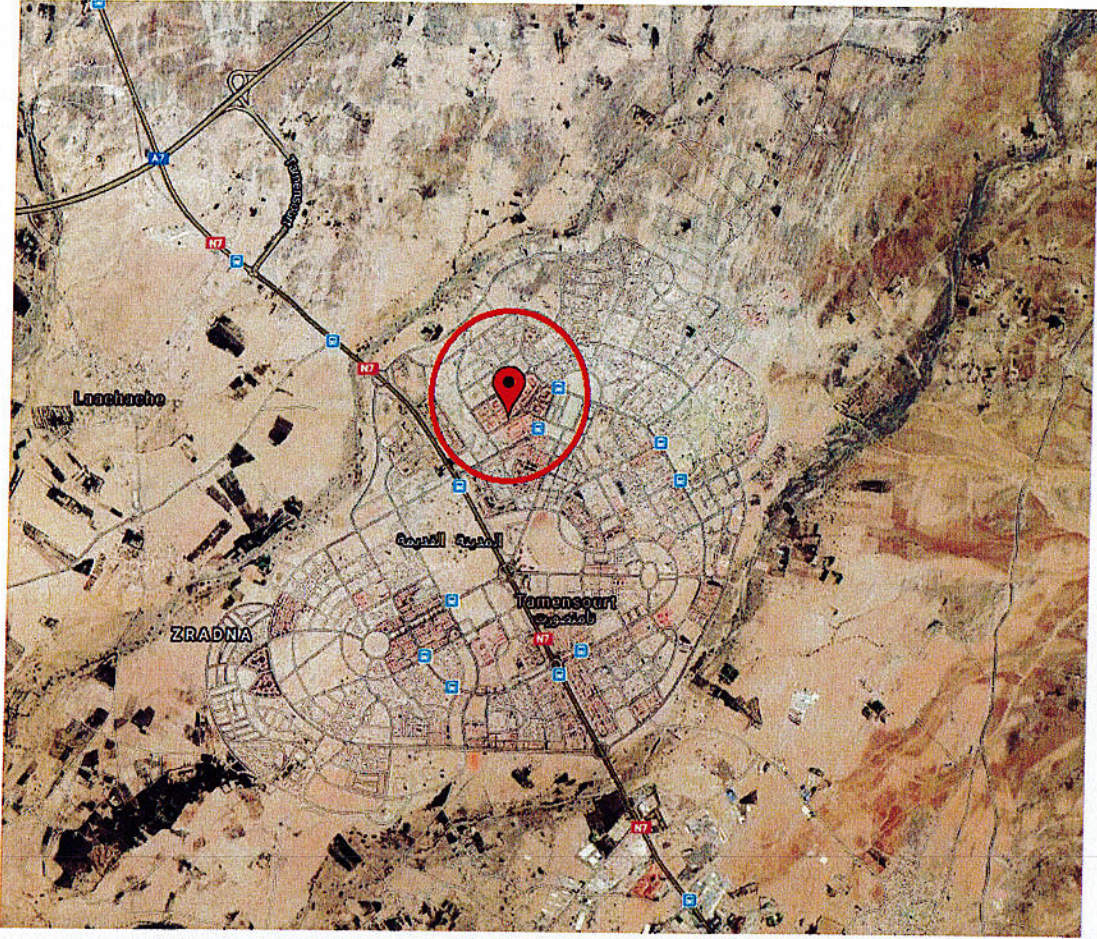
خبير قضائي محلف  
لدى المحكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولة

217

الصادر عن المحكمة الابتدائية بمراكش

بتاريخ 2019/09/25

ملف عقود مختلفة رقم 2019/1109/5382



**صورة عبر القمر الاصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/31994**

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "السعادة 6/34" ذي الرسم العقاري عدد 43/31994، الكائن بمراكش المدينة الجديدة تامنصورت، المتكون من:

- القسمة المفرزة رقم 623، مساحتها 49 سنتييار المشتملة على شقة بالطابق الأول من العمارة رقم 34.
- 10000/610 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/12 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 43/29813 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش، المدينة الجديدة تامنصورت، حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لسيدى يوسف بن علي بتاريخ 2019/09/12.

**معاد الورطاني**  
خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولتي  
خبير عقاري

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

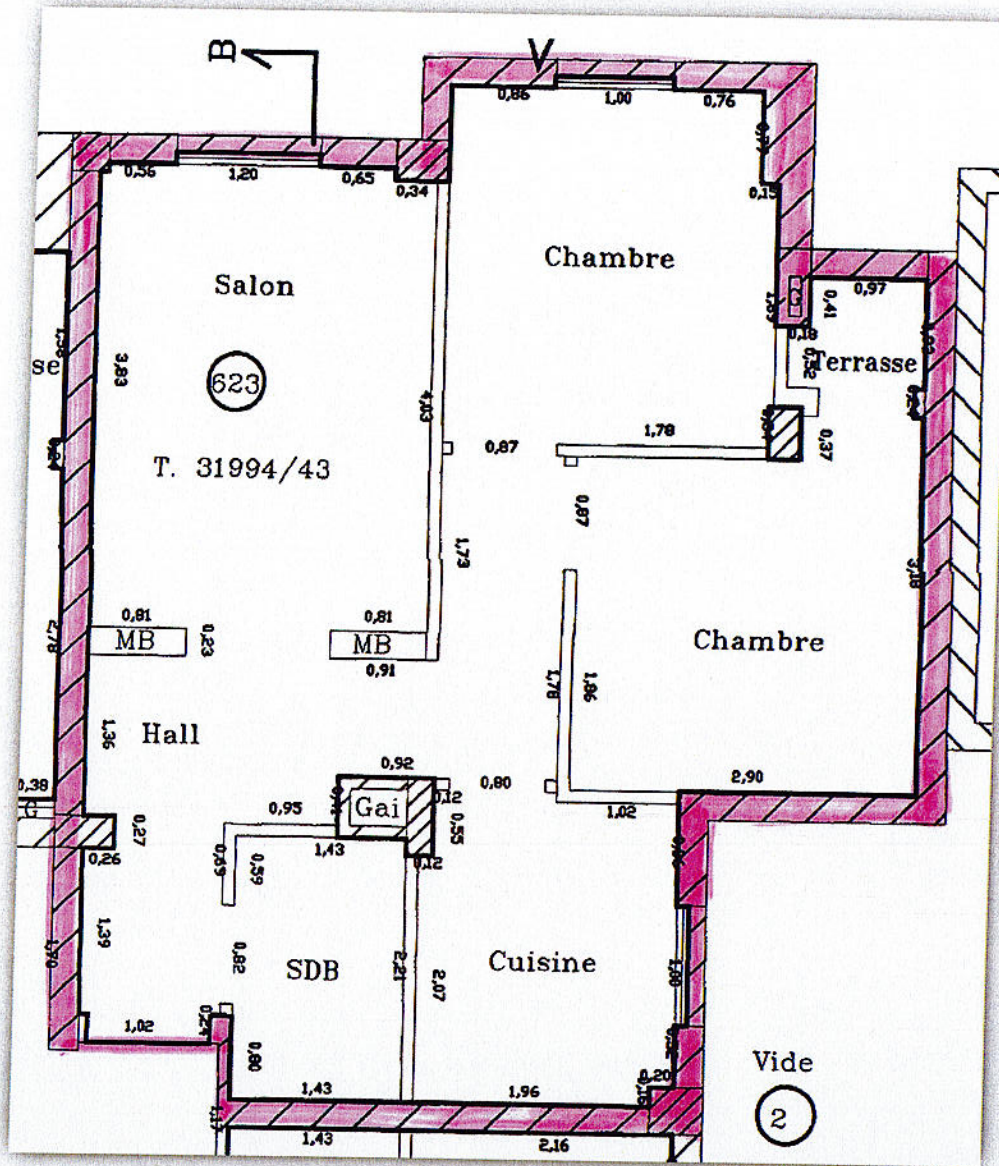
- رشيد بنعياد RACHID BENAYAD

حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/31994، هو عبارة عن شقة بالطابق الأول من العمارة رقم 34 و أنها تنتمي لمجمع سكني اقتصادي متكون من مجموعة من العمارات.



صورة عبر القمر الاصطناعي للعقار الأم الذي يشتمل على العمارة المتواجدة بها الشقة موضوع  
الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/31994

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



تصميم طوبوغرافي للشقة موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/31994 الكائنة بالطابق الأول

## تعديد 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 49 سنتيار (49 متر مربع).

**معاد الورزازي**

خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولي  
خبير عقاري

## ❖ 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 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: **180 000.00 درهم**

### ملاحظة:

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 خارج مجال المنطقة المحددة من طرف الإدارة العامة للضرائب.

### معاد الورقاني

خبير قضائي محلف  
لدى محكمة الإستئناف بمراكش  
مهندس دولي  
خبير عقاري



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 43/31994 هو 180 000.00 درهم هكذا " مائة و ثمانون 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.

معتمد  
مجد الزوي  
مدير الشؤون الإدارية  
بمكتب الشؤون الإدارية  
بمكتب الشؤون الإدارية  
بمكتب الشؤون الإدارية

نسخة طبق الأصل

# المرفقات



5680



الرجوع للتحقق من البيانات  
F0D8ECE8-7429-4865-BF52-4D4E8E389274

## شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسبيدي يوسف بن علي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية والقانونية للرسم العقاري عدد 43/31994 هي كالتالي :

### بيانات الملك

الملك المسمى "السعادة 6/34"، ذي الرسم العقاري عدد 43/31994 المتكون من: القسمة المفردة رقم 623، مساحتها 49 سنتيار المشتركة على شقة بالطابق الأول من العمارة رقم 34 10000/610 من الأجزاء المشتركة في العمارة و 10000/12 من الأجزاء المشتركة في الإقامة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 43/29813 المتكون من الإقامة الكائنة بمراكش الجديدة تلمصورت

### بيانات المالك

1- رشيد بنعياد (RACHID BENAYAD)

بيانات الحقوق العنق والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق 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 2013/07/22 (سجل 70 عدد: 889) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه مائة وخمسة وتسعون ألف درهم (195000 دهن) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على كافة الملك المذكور مع زيادة الضريبة على القيمة المضافة من طرف:

رشيد بنعياد

لغائده:

التجاري وفابنك.ش م الممثلة من طرف وفاعقار ( )

الشروط على الرهن:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد منها :

-منع التفويت

-منع الرهن

-منع الكراء

حرر بمراكش في: 2019/09/12 على الساعة 10 و 49 دقيقة و 45 ثانية

عن المحافظ و باسمه

سجل المداخليل : 13157

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2019/09/12

طالب الشهادة : الأستاذة زينب العراقي

الصفحة (1/1)

رسم عقاري عدد : 43/31994

Service de la Conservation Foncière de Sidi Youssef Ben Ali

مصلحة المحافظة العقارية لسبيدي يوسف بن علي  
شارع المصلى سبيدي يوسف بن علي مراكش الهاتف : 060102807 . الفاكس : 060102807  
Avenue Msalla Sidi Youssef Ben Ali Marrakech Tel : 060102807 . Fax : 060102807

