

49804

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف

مهندس دولة

مدير مكتب للدراسات التقنية

مدير شركة متخصصة في التقويمات العضارية

شارع سيدي علي حبيب، الكائن في تاناريفين

بها الطابق الأول، رقم 14، مراكش

الهاتف / فاكس: 0524 43 02 79

البريد الإلكتروني: 06 00 06 06 08

تقرير خبرة قضائية

نسخة طبق الأصل

المحكمة الابتدائية بمراكش

ملف عقود مختلفة عدد: 2018/1109/5049

بتاريخ: 2018/08/06

القاضي المقرر: ذ. محمد بن لكزولي

مراكش في: 2019/01/02

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: 2018/1109/5049

بتاريخ: 2018/08/06

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 2018/1109/5049، الصادر بتاريخ 2018/08/06، و تعييني أنا الموقع أسفله معاد الورزازي كخبير قضائي في هذا الملف لإنجاز هذه الخبرة، و قد حددت المحكمة الموقرة مهمتي في:

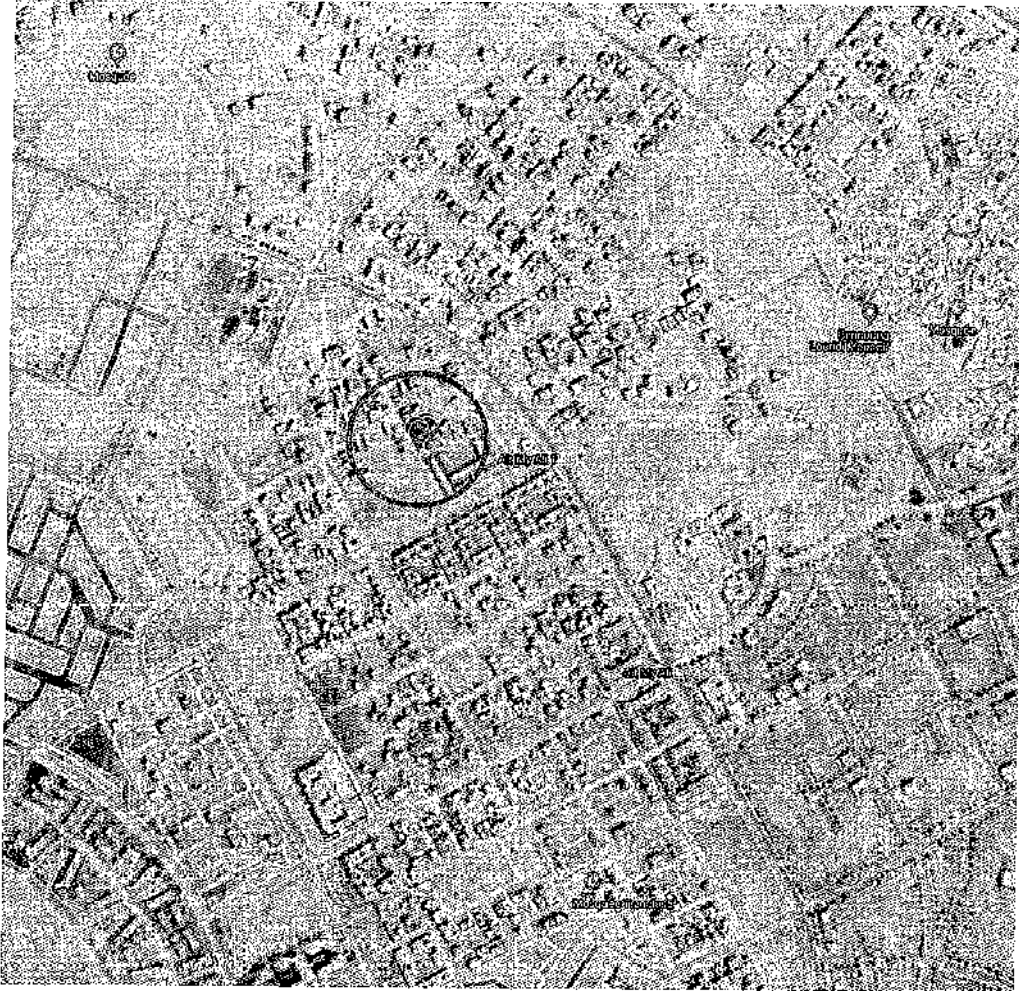
الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 43/33864 الكائن بمراكش جماعة حربيل المدينة الجديدة تمنصورت 1، موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2018/6153/2977 قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني و إرفاق المقال بصورة من إنذار عقاري بمثابة حجز عقاري.

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

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

الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2019/01/02 على الساعة الثالثة زوالا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بمراكش جماعة حرييل المدينة الجديدة تمنصورت 1.



صورة عبر القمر الاصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/33864

العقار موضوع الخبرة، الملك المسمى "تمنصورت ت-5 P188" ذي الرسم العقاري عدد 43/33864، هو عبارة عن أرض عارية مساحتها 72 سنتييار حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بسيدي يوسف بن علي بمراكش بتاريخ 2018/06/13.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

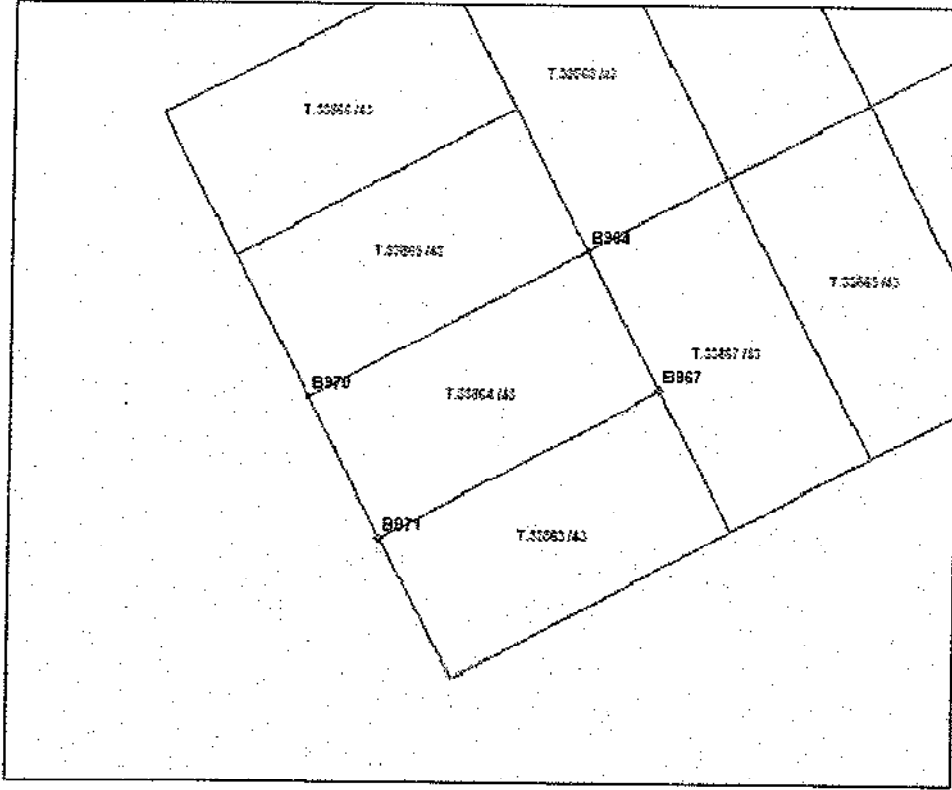
- يونس ايت العالي بن بودريس YOUNESS AIT ALI.

حسب المعاينة التي قمت بها و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/33864، هو عبارة عن أرض عارية، بها بعض البناءات و التي

تتمثل في الأساسات من الخرسانة المسلحة و كذا السياج الإسمنتي المحيط بالطابق الأرضي و بعض الأعمدة. انظر لطفا الصور الشمسية أسفله.

Fiche Signalitique

Propriété numéro: T33864/43



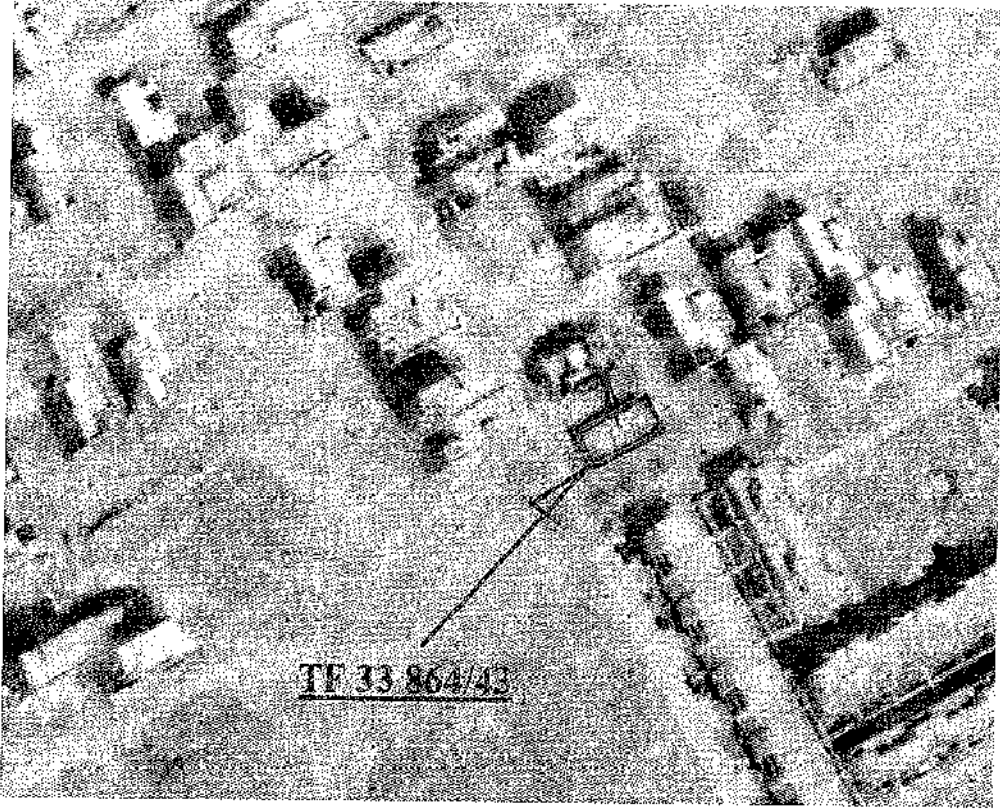
Liste des bornes

(4)

Type: Lotissement
Consistance: TN
Surface Calculée: 72.0288 m²
Surface Adoptée: 72.0288 m²

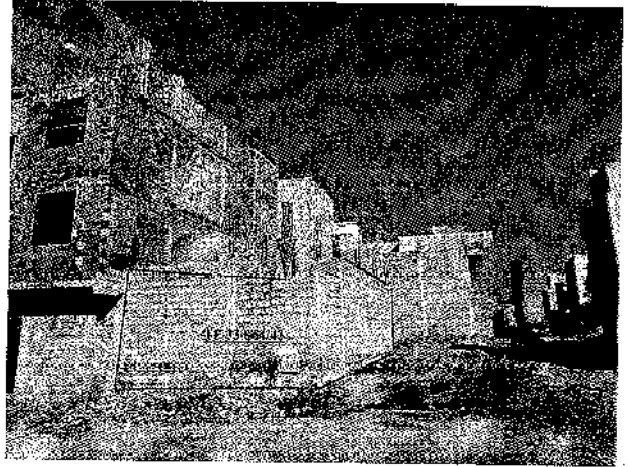
| Num | X | Y |
|------|------------|------------|
| B964 | 243 966,88 | 133 161,58 |
| B967 | 243 969,68 | 133 156,27 |
| B971 | 243 959,06 | 133 150,68 |
| B970 | 243 956,27 | 133 156 |

تصميم طوبوغرافي للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/33864

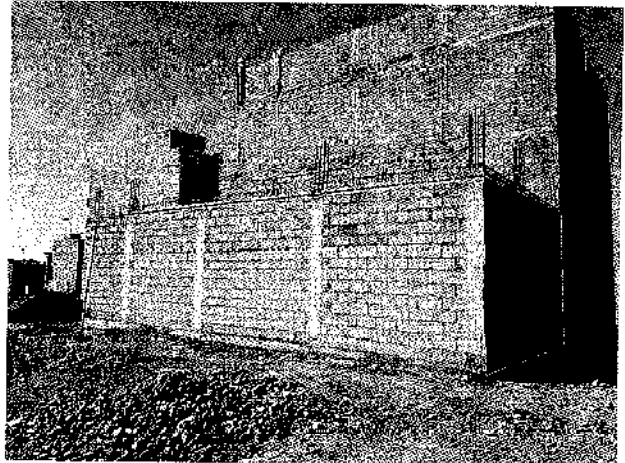


صورة عبر القمر الاصطناعي للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 43/33864

صورة شمسية تبين الواجهة الرئيسية للعقار
ذي الرسم العقاري عدد 43/33864



صورة شمسية تبين الواجهة الجانبية و
الخلفية للعقار ذي الرسم العقاري عدد
43/33864



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 72 سنتيار (72 متر مربع) و يشتمل على بناية في طور الإنجاز و أن الأشغال متوقفة.

❖ 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 بصددھا.

هذه المعلومات و الأرقام يمكن الحصول عليها عموما من:

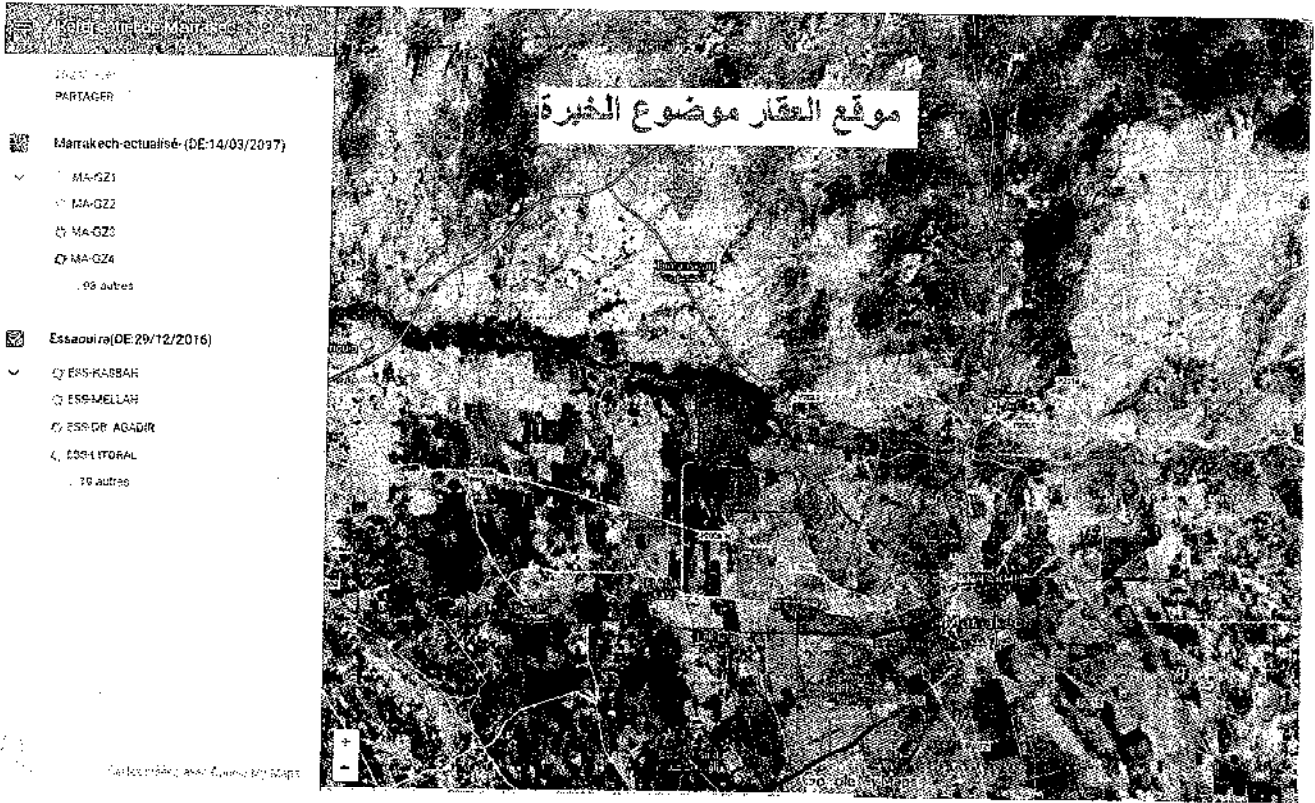
- المصالح الخاصة بوزارة المالية، الإدارة العامة للضرائب و خصوصا دفتر مرجع الأئمة.
- مصالح التسجيل و المحافظة العقارية و المسح العقاري.
- الموثقون على مستوى المدينة.
- الفاعلون العقاريون.
- المصالح الخاصة بالمجلس البلدي.

تستنتج من خلال ما سلف ذكره، و بعد إنجاز كل هذه الأعمال، أن القيمة الحالية للعقار أخذا بعين الاعتبار مكوناته و موقعه، هي كالتالي:

$$\underline{4\ 400.00 \text{ درهم} \times 72 \text{ متر} = 316\ 800.00 \text{ درهم}}$$

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 خارج مجال المنطقة المحددة من طرف الإدارة العامة للضرائب.



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 43/33864 هو 316 800.00 درهم هكذا "ثلاثمائة و ستة عشر ألف و ثمانمائة 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 "تمنصورت ت-5 P188" ذي الرسم العقاري عدد 43/33864، هو عبارة عن أرض عارية مساحتها 72 سنتيوار حسب شهادة الملكية المسلمة من طرف مصالح الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية بسيدي يوسف بن علي بمراكش بتاريخ 2018/06/13، و حسب المعاينة التي قمت بها فهو يشتمل على بعض البناءات و التي تتمثل في الأساسات من الخرسانة المسلحة و كذا السياج الإسمنتي المحيط بالطابق الأرضي و بعض الأعمدة.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- يونس ايت العالي بن بودريس YOUNESS AIT ALI.

و بناء على كل ما سلف ذكره، فقد حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 43/33864 هو 316 800.00 درهم هكذا "ثلاثمائة و ستة عشر ألف و ثمانمائة درهم كثمان 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

مهاجر الورداني

في نسخة طبق الأصل

المرفقات



Digitally signed
by ASMAA
JOUHRI
Date: 2018.06.13
09:48:00 +00:00



رمز للتحقق من البيانات
770E0A88-CC13-49AB-8B4E-AE11320286DC

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بسيد يوسف بن علي الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و القانونية للرسم العقاري عدد 43/33864 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " تمنصورت ت-5 P188 "، ذي الرسم العقاري عدد 43/33864 الكائن بعمالة مراكش ، جماعة حربيل ، المدينة الجديدة تمنصورت، مساحته 72 سنتيار المتكون من أرض عقارية

بيانات المالك

1- يونس ايت العالي بن بودريس (YOUNESS AIT ALI)

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

الشروط على الملك:

-الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :

-منع التفويت

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/05/06 (سجل : 79 عدد: 1024) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه ثلاثمائة و خمسون الف درهم (350000 دھ) بفائدة معدلها 4.99 % سنويا على كافة الملك المذكور

من طرف:

يونس ايت العالي بن بودريس (المذكور(ة) أعلاه)

لغائده:

التجاري وفا بنك الممثلة من طرف -وفا عقار- ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

2 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2015/05/06 (سجل : 79 عدد: 1025) من الرتبة الثانية على كافة الملك المذكور ضمانا لأداء ما تبقى من وجبات التسجيل التكميلية و كذا الدعاير المحتملة إن اقتضى الحال .

من طرف:

يونس ايت العالي بن بودريس (المذكور(ة) أعلاه)

لغائده:

مصلحة التسجيل والتنبر ()

حرر بمراكش في: 2018/06/13 على الساعة 9 و 47 دقيقة و 48 ثانية

عن المحافظ وبأمر منه

سجل المداخل:

رقم :

مدفوع : 100 درهم

بتاريخ : 2018/06/13

طالب الشهادة : العراقي زينب