

5214

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف

مهندس دولة

مدير مكتب للدراسات التقنية

مدير شركة متخصصة في التقويمات العقارية

5214

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: 2019/1109/3005

بتاريخ: 2019/05/17

القاضي المقرر: ذ. محمد بن لكزولي

مراكش في: 2019/09/10

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: 2019/1109/3005
بتاريخ: 2019/05/17
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 ملف عقود مختلفة عدد 2019/1109/3005، الصادر بتاريخ 2019/05/17، و تعييني أنا الموقع أسفله معاد الورزازي كخبير قضائي في الملف المذكور و قد حددت المحكمة الموقرة مهمتي في:

الانتقال إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد M/30832 الكائن بمراكش الحي الصناعي اسكجور موضوع ملف الإنذار العقاري عدد 2019/6153/1394، قصد تحديد ثمنه الافتتاحي لبيعه بالمزاد العلني.

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

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

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

الانتقال و معاينة العقار موضوع الخبرة

توجهت بتاريخ 2018/09/10 على الساعة الحادية عشر صباحا إلى مكان الخبرة، العقار الكائن بمراكش الحي الصناعي اسكجور موضوع الرسم العقاري عدد M/30832.



**صورة عبر القمر الاصطناعي للمنطقة المتواجد بها العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد
M/30832**

العقار موضوع الخبرة الملك المسمى "مسافر" ذي الرسم العقاري عدد م/30832 هو عبارة عن دار للسكن، تبلغ مساحتها 82 سنتيار حسب شهادة الملكية المسحوبة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش المنارة بتاريخ 2019/04/10.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- حسن يوسف بن علي بنسبة 2/1.
- حنان حوسني بنت مبارك بنسبة 2/1.

حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة، ذي الرسم العقاري عدد M/30832، هو عبارة عن دار للسكن من النوع الاقتصادي تتكون من طابق أرضي و طابقين علويين و سطح، مساحتها 82 سنتيار.

يقع العقار بحي شعبي يغلب عليه الطابع الاقتصادي.

معاد الورزازي

خبير قضائي محلف
لدى محكمة الإستئناف بمراكش
مهندس دولي
خبير عقاري



صورة شمسية تبين العقار موضوع الخبرة

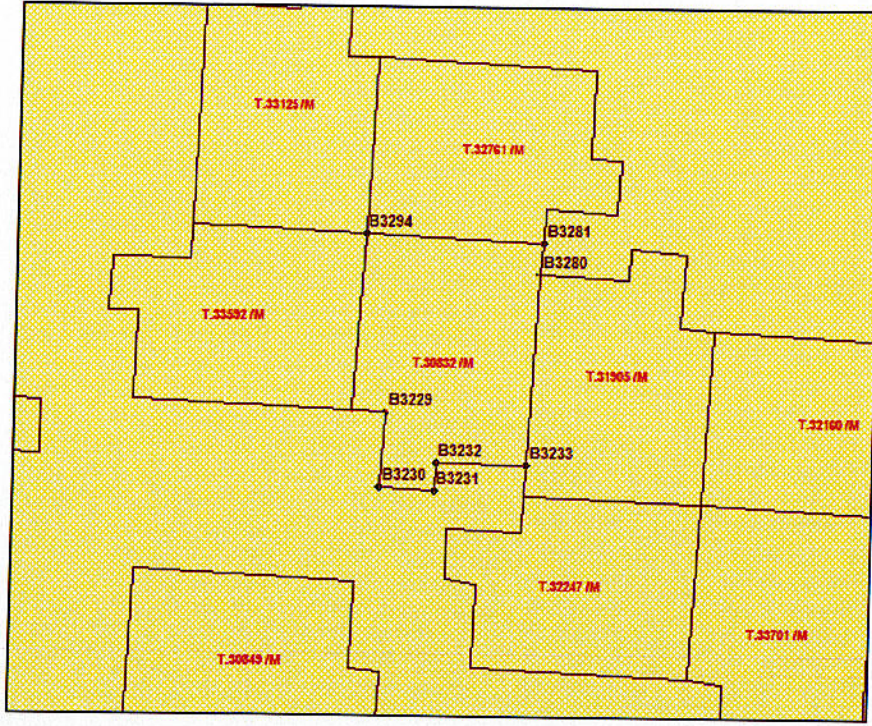


صورة عبر القمر الاصطناعي للعقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد M/30832

معداد الورداني
خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الإستئنافيّة
مهندس دولي
خبير عقاري

Fiche Signalitique

Propriété numéro: T30832/M



Liste des bornes (9)

Type: MEC
Consistance: R+1
Surface Calculée: 82.0432 m²
Surface Adoptée: 82.0432 m²

Num	X	Y
B3280	248 826,59	118 792,71
B3233	248 826,13	118 784,02
B3232	248 822,06	118 784,13
B3231	248 821,94	118 782,82
B3230	248 819,47	118 782,99
B3229	248 819,69	118 786,4
B3228	248 818,13	118 786,47
B3294	248 818,63	118 794,48
B3281	248 826,69	118 794,1

مقتطف من الخريطة الطوبوغرافية تبين العقار موضوع الخبرة ذي الرسم العقاري عدد M/30832

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 وفقاً للأمر القضائي، وهكذا يمكن إبراز نتائج هذه المعاينة على الشكل الآتي:

معاد الورزازي
خبير قضائي محلف
لدى محكمة الاستئناف بمراكش
مهندس دولي
خبير عقاري

العقار موضوع الخبرة، هو عقار محفظ، تبلغ مساحته 82 سنتياري و يشتمل على دار للسكن تتكون من طابق أرضي و طابقين علويين.

❖ تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار:

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

✓ الطريقة الاولى 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 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 أخذنا بعين الاعتبار مكوناته و موقعه، هي كالتالي:

650 000.00 درهم (وعاء عقاري مع البناءات المشيدة)

✓ 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-ME7 و التي تتميز بالقيمة التالية:

▪ **منزل قديم (Maison ancienne):**

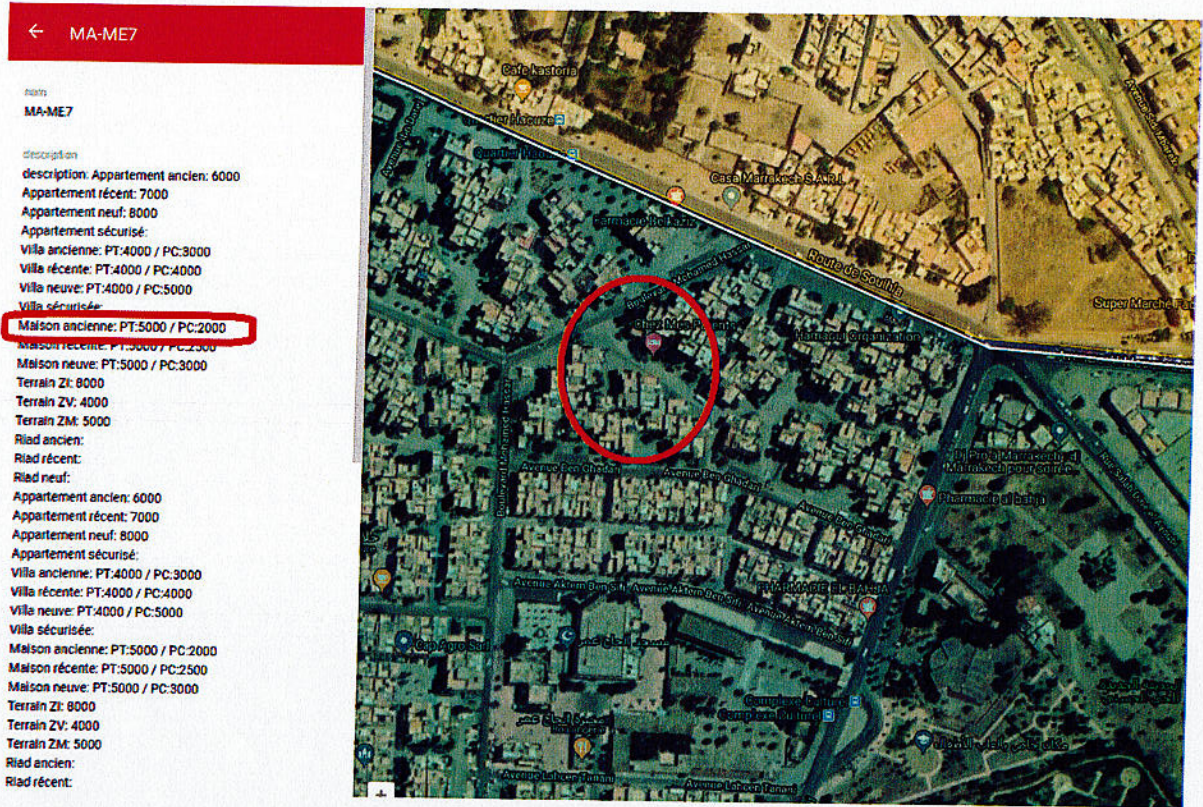
معاد الورزازي

خبير قضائي محلف
لدى محكمة الاستئناف بمراكش
مهندس دولتي
خبير عقاري

5 000.00 درهم بالنسبة للوعاء العقاري.
2 000.00 درهم بالنسبة للمتر مربع مغطى.

أي:

82 متر مربع x 5 000.00 = 410 000.00 درهم.
240 متر مربع x 2 000.00 = 480 000.00 درهم.



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

و بالتالي فالقيمة الإجمالية للعقار حسب القائمة المرجعية لأثمنة العقارات المنجزة من طرف الإدارة العامة للضرائب و المتعلقة بمدينة مراكش تبلغ: 890 000.00 درهم.

معاد الورقاني
خبير قضائي محلف
لدى محكمة الاستئناف بمراكش
مهندس دولي
خبير عقاري

استنتاج:

نستخلص من خلال الطريقتين أعلاه أن القيمة الخاصة بالعقار هي متوسط القيمتين و هي على الشكل التالي:

طريقة التقييم الثانية	طريقة التقييم الأولى	
890 000.00	650 000.00	قيمة العقار
770 000.00		متوسط قيمة العقار

خلاصة:

نستخلص إذن أن الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد M/30832 هو 770 000.00 درهم " هكذا سبعمائة و سبعون ألف درهم كثمن افتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني " مع إمكانية تصاعد قيمة العقار إذا توفرت عناصر المنافسة أثناء المزاد العلني.

معاد الورزازي
خبير قضائي محلف
لدى المحكمة الإستئنافية بمراكش
مهندس دولي
خبير عقاري

الخلاصة

العقار موضوع الخبرة الملك المسمى "مسافر" ذي الرسم العقاري عدد M/30832 هو عبارة عن دار للسكن، تبلغ مساحتها 82 سنتييار حسب شهادة الملكية المسحوبة عن الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية و المسح العقاري و الخرائطية لمراكش المنارة بتاريخ 2019/04/10.

هذا العقار حسب نفس الشهادة هو في اسم:

- حسن يوسف بن علي بنسبة 2/1.
- حنان حوسني بنت مبارك بنسبة 2/1.

حسب المعاينة التي قمت بها من الخارج و بعد الطواف الشامل بمحيط العقار، تبين أن العقار موضوع الخبرة، ذي الرسم العقاري عدد M/30832، هو عبارة عن دار للسكن من النوع الاقتصادي تتكون من طابق أرضي و طابقين علويين و سطح.

حددت الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد M/30832 في مبلغ 770 000.00 درهم "هكذا سبعمائة و سبعون 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
مدير المراسل
للديكتة
مهاجر دوليل
مدير عقاري

نسخة طبق الأصل

المرفقات



رمر للنحقق من البانات
730340BB-AEF5-4821-885A-C01618F937C1

شهادة الملكية

إن المحافظ على الأملاك العقارية بمراكش المنارة الممضي أسفله يشهد أن بيانات الوضعية المادية و
القانونية للرسم العقاري عدد M/30832 هي كالتالي :

بيانات الملك

الملك المسمى " مسافر "، ذي الرسم العقاري عدد M/30832 الكائن بمراكش الحي الصناعي اسكجور مساحته 82 سنتيار
المتكون من دار للسكن

بيانات المالك

- 1- حسن يوسفى بن علي (HASSAN YOUSOUFI) بنسبة 2/1
- 2- حنان حوسنى بنت مبارك (HANAN HOUSNI) بنسبة 2/1

بيانات الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2016/04/01 (سجل : 373 عدد: 2103) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف
مبلغه خمسمائة وستون الف درهم (560000 دھ) بفائدة معدلها 4.5 % سنويا على كافة الملك
المذكور

من طرف:

حسن يوسفى بن علي (المذكورة) أعلاه)
حنان حوسنى بنت مبارك (المذكورة) أعلاه) كفيل حسن يوسفى بن علي

لفائدة:

التجاري وفا بنك الممثل من طرف عقار الوفاء ()

الشروط على الرهن:

-الكل وفق الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد

رسم عقارى عدد : M/30832

Conservation Foncière de

الهاتف : . الفاكس :

Tel : . Fax :

مصلحة المحافظة العقارية لمراكش المنارة