



TERRA MODUS

دراسة - استشارة - خبرة

Etude - Conseil - Expertise

Research - Advice - Appraisal

الخبرة العقارية في خدمتكم

اقتصاد
عامة
شقة سكن راقى
اجتماعي
ارضية



ONIGT
الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطوبوغرافيين
الجمعية الوطنية للمهندسين المساحين الطوبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES GEOMETRES TOPOGRAPHES

Terra Modus, SARLAU au capital de 2.500.000,00 dhs. **Siège** : Résidence Essaada, Imm A, Appt 03, n° 461 Bd Amina Bint Wabb, Hay Ibnou Rochd, El Wifaq, Témara

Code Postal : 12040 **Tél** : 0537646903 **Fax** : 0537646902 **Email** : terramodus@menara.ma **Site Web** : www.terramodus.ma

RC Rabat : 82861 **CNSS** : 8612873 **Patente** : 26900782 **IF** : 3340505 **ICE** : 00 143 3196 0000 15

© Copyright Terra Modus 2023

الفهرس

1	المقدمة
2	الاطار القانوني المنظم للخبرة، المعايير الوطنية والدولية والمستجدات القانونية
3	الخدمات والأنشطة
4	الموارد و التخصصات
5	الضمانات
6	المراجع

المقدمة

الخبرة بصفة عامة : هي امتلاك مؤهلات ومهارات عالية في أي علم أو فن أو مجال معين، في حين إن الخبرة العقارية هي استعانة بذوي الاختصاص من أجل فهم نقطة علمية أو تقنية أو فنية تكون محل خبرة عقارية أو نزاع ، ولا يمكن الفصل فيها دون اللجوء إلى المختصين في مجالها. وعليه تم الاعتماد على مجموعة من المعايير والقيم لإنجاز الخبرة العقارية.

الهدف العام: الاتساق، والحيادية والشفافية أساس ومطلب لبناء ثقة العامة في مهنة التقييم. ويعتمد تحقيقها على تطبيق مقدمي خدمات التقييم للمهارات والمعرفة والخبرة والسلوك المهني المناسب لتكوين أحكام سليمة وتقديم آراء واضحة عن القيمة للعميل وغيره من مستخدمي التقييم وفق المعايير المعترف بها عالمياً.

المصدر: معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين RICS

الاطار القانوني المنظم للخبرة والمعايير الوطنية والدولية

- القانون 70.14 المتعلق بهيئات التوظيف الجماعي العقاري (الجريدة الرسمية عدد 6501).

[illegible]

- المدونة العامة للضرائب لسنة 2019 المحدثه بموجب المادة 5 من قانون المالية رقم 43.06 للسنة المالية 2007 (الجريدة الرسمية عدد 5487).

[illegible]

<p>2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2009 2008 2007 2006 2005 2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998 1997 1996 1995 1994 1993 1992 1991 1990 1989 1988 1987 1986 1985 1984 1983 1982 1981 1980 1979 1978 1977 1976 1975 1974 1973 1972 1971 1970 1969 1968 1967 1966 1965 1964 1963 1962 1961 1960 1959 1958 1957 1956 1955 1954 1953 1952 1951 1950 1949 1948 1947 1946 1945 1944 1943 1942 1941 1940 1939 1938 1937 1936 1935 1934 1933 1932 1931 1930 1929 1928 1927 1926 1925 1924 1923 1922 1921 1920 1919 1918 1917 1916 1915 1914 1913 1912 1911 1910 1909 1908 1907 1906 1905 1904 1903 1902 1901 1900 1899 1898 1897 1896 1895 1894 1893 1892 1891 1890 1889 1888 1887 1886 1885 1884 1883 1882 1881 1880 1879 1878 1877 1876 1875 1874 1873 1872 1871 1870 1869 1868 1867 1866 1865 1864 1863 1862 1861 1860 1859 1858 1857 1856 1855 1854 1853 1852 1851 1850 1849 1848 1847 1846 1845 1844 1843 1842 1841 1840 1839 1838 1837 1836 1835 1834 1833 1832 1831 1830 1829 1828 1827 1826 1825 1824 1823 1822 1821 1820 1819 1818 1817 1816 1815 1814 1813 1812 1811 1810 1809 1808 1807 1806 1805 1804 1803 1802 1801 1800 1799 1798 1797 1796 1795 1794 1793 1792 1791 1790 1789 1788 1787 1786 1785 1784 1783 1782 1781 1780 1779 1778 1777 1776 1775 1774 1773 1772 1771 1770 1769 1768 1767 1766 1765 1764 1763 1762 1761 1760 1759 1758 1757 1756 1755 1754 1753 1752 1751 1750 1749 1748 1747 1746 1745 1744 1743 1742 1741 1740 1739 1738 1737 1736 1735 1734 1733 1732 1731 1730 1729 1728 1727 1726 1725 1724 1723 1722 1721 1720 1719 1718 1717 1716 1715 1714 1713 1712 1711 1710 1709 1708 1707 1706 1705 1704 1703 1702 1701 1700 1699 1698 1697 1696 1695 1694 1693 1692 1691 1690 1689 1688 1687 1686 1685 1684 1683 1682 1681 1680 1679 1678 1677 1676 1675 1674 1673 1672 1671 1670 1669 1668 1667 1666 1665 1664 1663 1662 1661 1660 1659 1658 1657 1656 1655 1654 1653 1652 1651 1650 1649 1648 1647 1646 1645 1644 1643 1642 1641 1640 1639 1638 1637 1636 1635 1634 1633 1632 1631 1630 1629 1628 1627 1626 1625 1624 1623 1622 1621 1620 1619 1618 1617 1616 1615 1614 1613 1612 1611 1610 1609 1608 1607 1606 1605 1604 1603 1602 1601 1600 1599 1598 1597 1596 1595 1594 1593 1592 1591 1590 1589 1588 1587 1586 1585 1584 1583 1582 1581 1580 1579 1578 1577 1576 1575 1574 1573 1572 1571 1570 1569 1568 1567 1566 1565 1564 1563 1562 1561 1560 1559 1558 1557 1556 1555 1554 1553 1552 1551 1550 1549 1548 1547 1546 1545 1544 1543 1542 1541 1540 1539 1538 1537 1536 1535 1534 1533 1532 1531 1530 1529 1528 1527 1526 1525 1524 1523 1522 1521 1520 1519 1518 1517 1516 1515 1514 1513 1512 1511 1510 1509 1508 1507 1506 1505 1504 1503 1502 1501 1500 1499 1498 1497 1496 1495 1494 1493 1492 1491 1490 1489 1488 1487 1486 1485 1484 1483 1482 1481 1480 1479 1478 1477 1476 1475 1474 1473 1472 1471 1470 1469 1468 1467 1466 1465 1464 1463 1462 1461 1460 1459 1458 1457 1456 1455 1454 1453 1452 1451 1450 1449 1448 1447 1446 1445 1444 1443 1442 1441 1440 1439 1438 1437 1436 1435 1434 1433 1432 1431 1430 1429 1428 1427 1426 1425 1424 1423 1422 1421 1420 1419 1418 1417 1416 1415 1414 1413 1412 1411 1410 1409 1408 1407 1406 1405 1404 1403 1402 1401 1400 1399 1398 1397 1396 1395 1394 1393 1392 1391 1390 1389 1388 1387 1386 1385 1384 1383 1382 1381 1380 1379 1378 1377 1376 1375 1374 1373 1372 1371 1370 1369 1368 1367 1366 1365 1364 1363 1362 1361 1360 1359 1358 1357 1356 1355 1354 1353 1352 1351 1350 1349</p>
--

- القانون، 45.00 المتعلق بالخبراء القضائيين (الجريدة الرسمية عدد 4918)
- قرار لوزير العدل رقم 2010.22 تحدث بموجبه أنواع الخبرة وتجدد مقاييس التسجيل بجدول الخبراء القضائيين (الجريدة الرسمية عدد 7123).

الاطار القانوني المنظم للخبرة والمعايير الوطنية والدولية

- ميثاق الخبرة في التقييم العقاري للجمعية المغربية للخبرة العقارية



- التوجيهية رقم W/2021/4 للبنك المغرب بناء على القانون 103-12 المتعلق بمؤسسات الائتمان والهيئات الاعتبارية في حكمها وعلى الدوريتين عدد W/2017/8 و عدد W/2014/4



- دليل الهيئة المغربية لسوق الرساميل AMMC



- معايير التقييم العالمية للمعهد الملكي للمساحين القانونيين RICS



المستجدات القانونية: قانون المالية 22-50 للسنة المالية 2023 الجريدة الرسمية رقم 7154 مكرر

2022

■ المادة 73 سعر الضريبة

يحدد سعر الضريبة في نسبة 30% بالنسبة للأرباح الصافية المحصل عليها أو المثبتة بمناسبة التفويت الأول بعوض للعقارات غير المبنية المدرجة في المدار الحضري، ابتداء من فاتح يناير 2013

■ المادة 63 الإعفاءات

"الربح المحصل عليه من تفويت عقار أو جزء من عقار يشغله على وجه سكني رئيسية منذ ستة (6) سنوات على الأقل في تاريخ التفويت..."

■ المادة - 144 الحد الأدنى للضريبة

"يجب على الخاضعين للضريبة الذين يقومون بعمليات مفروضة عليها الضريبة، أداء حد أدنى للضريبة لا يقل عن 3% من ثمن البيع ولو في غياب ربح..."

■ المادة 234 المكررة ثلاث مرات.- نطاق تطبيق طلب الاستشارة الضريبية المسبقة

"يمكن للخاضعين للضريبة أن يطلبوا من إدارة الضرائب أن تبث في النظام الجبائي المطبق على وضعيتهم الواقعية على ضوء الأحكام التشريعية المنصوص عليها في المدونة وكذا المقتضيات التنظيمية الصادرة لتطبيقها..."

2023

■ المادة 73 سعر الضريبة

توحيد معدل الضريبة على الأرباح الصافية المحصل عليها أو المثبتة بمناسبة التفويت الأول بعوض للعقارات غير المبنية المدرجة في المدار الحضري وذلك بتطبيق نسبة 20% بدلاً من 30%.

■ المادة 63 الإعفاءات

"يعفى من الضريبة..." الربح المحصل عليه من تفويت عقار أو جزء من عقار مخصص للسكن الرئيسي منذ خمس 5 سنوات على الأقل في تاريخ التفويت المذكور من طرف مالكه..."

■ المادة 173 التحصيل بواسطة الأداء التلقائي

"... يجب على الأشخاص الذين لم يقدموا إقراراً على أساس عناصر شهادة تصفية الضريبة وكذا الأشخاص الذين لم يطلبوا الرأي المسبق لإدارة الضرائب، أن يدفعوا، بصفة مؤقتة، لدى قابض إدارة الضرائب الفرق بين مبلغ الضريبة المصرح به و 5% من ثمن التفويت..."

■ المادة 234 المكررة أربع مرات. - طلب الرأي المسبق للإدارة فيما «يتعلق بالضريبة على الدخل برسم الأرباح العقارية

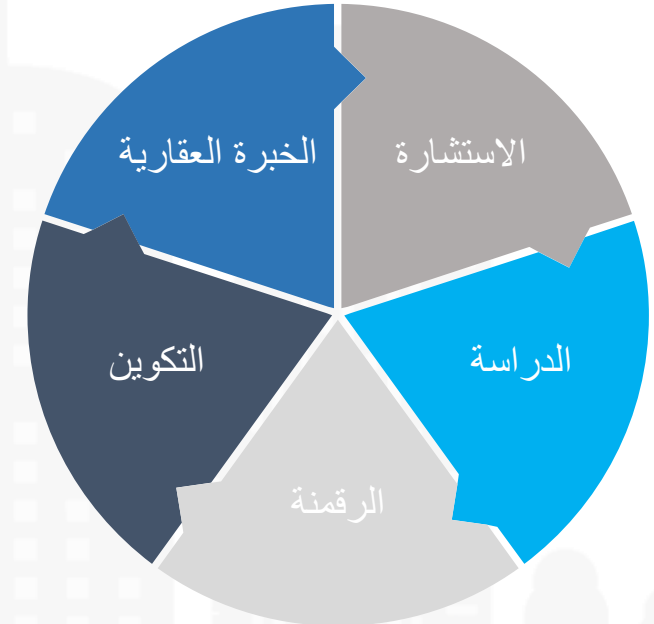
"يمكن للخاضعين للضريبة على الدخل برسم الأرباح العقارية طلب الرأي المسبق لإدارة الضرائب فيما يخص عناصر تحديد الربح العقاري الصافي المفروضة عليه الضريبة ومبلغ الضريبة المطابق له، وإن اقتضى الحال فيما يخص حق الاستفادة من الإعفاء من هذه الضريبة..."
ويجب أن يقدم هذا الطلب بطريقة إلكترونية وفق نموذج تعدده الإدارة خلال 30 يوماً الموالية لتاريخ إنجاز الوعد بالبيع مرفقاً بالوثائق المنصوص عليها واحترام الآجال المحدد لكل مرحلة.

الخدمات والانشطة



- 1 - خبرة عقارية حبية وفقاً للمعايير الوطنية والدولية
- 2 - خبرة عقارية في إطار المسطرة الضريبية
- 3 - خبرة عقارية من أجل حل نزاع أو اللجوء إلى القضاء

1. الخبرة العقارية: خبرات عقارات هيئة الاستثمار الجماعي العقاري خبرات العقارات البنكية والخاصة بالتأمينات والخبرات الحبية والقضائية.
2. الدراسات: المسح الضوئي BIM، والطائرة بدون طيار Drone، المسح العقاري، المسح الطبوغرافي و تتبع الأوراش.
3. الاستشارة: القانونية، العقارية، التعميرية، التقنية وكل ما يخص السوق العقارية.
4. الحلول الرقمية: نظام المعلومات و BIM و CIM ورسم خرائط الويب والبيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي.
5. التكوين: دورات تكوينية متخصصة، تكوين اشهادي وتكوين حسب الطلب.



الموارد والتخصصات

فريق متعدد الاختصاصات يضم أكثر من 18 من المهنيين المحترفين ذوي خبرة تفوق 10 سنوات، وأعضاء جدد أكفاء وشغوفين من بينهم خبراء ، مهندسين مساحين طبوغرافيين ، مهندس معماري ، ماليين ، محلي البيانات ، موارد بشرية و أطر تكوين ، تقنيين مساحين ومستخدمين ، بالإضافة إلى شبكة من الشركاء المهنيين والأكاديميين ذوي الكفاءات العالية.



موارد التقنية والتكنولوجية رفيعة المستوى: شبكات الكمبيوتر والسيرفرات ومحطات العمل والبرمجيات والاتصالات.



تم إنجاز أكثر من 400 مهمة للتقييم العقاري في عام 2022 ، ما يعادل أكثر من 1200 أصل عقاري (جميع أنواع الأصول) ، المشاركة في أكبر موقعين للبناء في المغرب (برج محمد السادس و ابن سينا) ، وفي دراسة استراتيجية وطنية على الأرض مع تنظيم عشرات الدورات التكوينية بالإضافة إلى دورتين إسهاديتين تم إطلاقهما عام 2022.



بيانات عقارية كاملة وشاملة تتضمن ملايين البيانات والمعلومات عن العروض والطلبات والمعاملات.



برنامج سنوي للتكوين المستمر والمتخصص في مجال العقارات ؛ تكوين مختلف حسب الطلب .
دورات تكوينية إسهادية مع: Welearn, ESLSCA, INAU, ENA



الضمانات

قيمنا



تحسين مستمر



إرضاء الزبون



مدة وجيزة

أفضل الاثمنة



جودة عالية

فريق متعدد التخصصات



الشهادات والموافقات والعضوية



المراجع

- Ajarinvest
- Al Omrane
- TMSA
- Euroalf
- Amoud
- Agri Data
- Barid AlMaghrib
- ANCFCC
- Tribunal Administratif de Rabat
- Tanger Automotive City
- Atlas Capital
- Itissalat AL Maghrib
- Bab Al Bahr
- Foncière Chellah
- CDG
- CDG RE
- CGI
- Créative Technologies
- BCP
- CDG CAPITAL
- CIH
- BMCE BANK OF AFRICA
- FNM
- Comicom
- Citruma
- 3G Invest
- Al Manar Développement Company
- Delassus
- Al Omrane
- Bank Al Maghrib
- Euroalf
- Amoud
- Direction Régionale des Domaines de Rabat
- Ciments du Maroc
- Dyar Al Mansour
- Grant Thornton
- h.partners
- OCP
- LMD NORD
- Masen
- Grupotec
- Le Plastique
- Pack Souss
- Siemens
- SCI Ziania
- ANEP
- Des centaines de particuliers...



N.B : Ces références concernent nos différentes activités, à savoir : Expertises, Conseil, Etudes, Solutions digitales et Formations en Immobilier.

Des centaines de particuliers...



TERRA MODUS

دراسة - استشارة - خبرة

Etude - Conseil - Expertise

Research - Advice - Appraisal

الخبرة العقارية في خدمتكم

اقتصاد
عامة
شقة سكن راقى
اجتماعي
ارضية



ONIGT
الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطوبوغرافيين
الجمعية الوطنية للمهندسين المساحين الطوبوغرافيين
ORDRE NATIONAL DES GEOMETRES TOPOGRAPHES

Terra Modus, SARLAU au capital de 2.500.000,00 dhs. **Siège** : Résidence Essaada, Imm A, Appt 03, n° 461 Bd Amina Bint Wabb, Hay Ibnou Rochd, El Wifaq, Témara

Code Postal : 12040 **Tél** : 0537646903 **Fax** : 0537646902 **Email** : terramodus@menara.ma **Site Web** : www.terramodus.ma

RC Rabat : 82861 **CNSS** : 8612873 **Patente** : 26900782 **IF** : 3340505 **ICE** : 00 143 3196 0000 15

© Copyright Terra Modus 2023