

مكتب الدراسات الاستراتيجية الفلاحية

فارس عبد الرحمان

مهندس زراعي

مستشار فلاحي معتمد

خبير قضائي محلف

م. الحليم

فارس عبد الرحمان

خبير قضائي محلف

(زقة بن عمران) شقة 5، الطابق 3، عمارة رقم 4

تجزئة المستقبل - الفقيه بن صالح

المجول: 06.41.99.22.86 - المكتب: 05.23.43.96.86

تقرير خبرة

✓ رقم الملف : 2021/1109/684

✓ القاضي المقرر: ذ. خالد الوردي

عمارة 04 شقة 05 تجزئة المستقبل (بن عمران) الفقيه بن صالح

Imm 04, appt 05 Lot AL MOSTAKBAL bd BEN AMRANE FQUIH BEN SALAH

Tél : 05.23.43.96.86 – 06.41.99.22.86

الى السيدة

رئيسة المحكمة الابتدائية بسوق السبت أولاد النمة

الموضوع: تقرير خبرة

• رقم الملف: 2021/ 1109 / 684

• المرجع: 2021 / 678

سلام تام بوجود مولانا الامام

وبعد:

• تبعا للأمر الصادر عن محكماتكم الموقرة بتاريخ 2021 /09/13 في الملف رقم 2021/ 1109 / 684 المشار اليه اعلاه والقاضي ب:

• معاينة الملك المسمى اسفارية ذي الرسم العقاري عدد 68/18573

الكائن بالمحل المدعو الخرابشة سوق السبت، مساحته 99 سنتياري،

متكون من ارض عارية والعائد للمطلوب ضده،

• تحديد ثمن انطلاق بيعه بالمزاد العلني،

اتشرف بان ارفع لسيادتكم التقرير التالي:

1. ماهية القرار:

- الانتقال الى مقر الملك المسمى اسفارية ذي الرسم العقاري عدد 68/18573 الكائن بالمحل المدعو الخرابشة سوق السبت، مساحته 99 سنتيار، متكون من ارض عارية والعائد للمطلوب ضده،
• تحديد ثمن انطلاق بيعه بالمزاد العلني بعد معاينته.

2. الإجراءات المتبعة:

* قبل إجراء الخبرة، انتقلت إلى العقار المذكور أعلاه بمعية السيد عمر غزالة، المكلف بالتنفيذ بالمحكمة الابتدائية سوق السبت أولاد النمة، من أجل معاينته وذلك يوم الجمعة 2021/10/22 على الساعة الحادية عشرة صباحا بحضور المدعى عليه عبد العظيم القطبي.

* معاينة العقار الذي هو عبارة عن منزل يضم عدة مرافق سنتطرق لها في نتائج المعاينة.

* بعد التعرف على العقار المذكور (موقعه، حدوده، مساحته، مكوناته...)، قمت بإجراء استجوابات مع المدعى عليه عبد العظيم القطبي من أجل جمع المعطيات اللازمة والتي يمكن أن تكون مفيدة في التقرير النهائي للخبرة.

3. المطلوب:

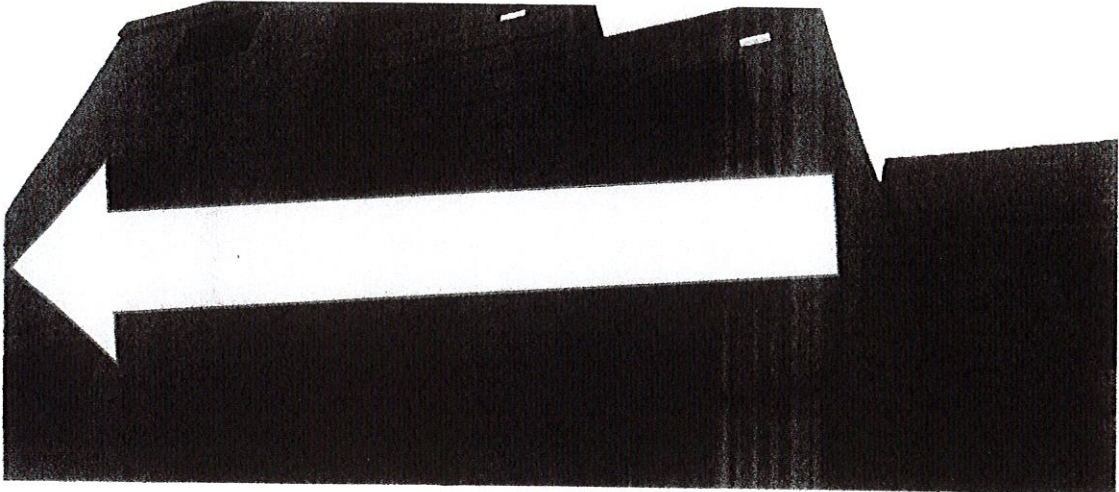
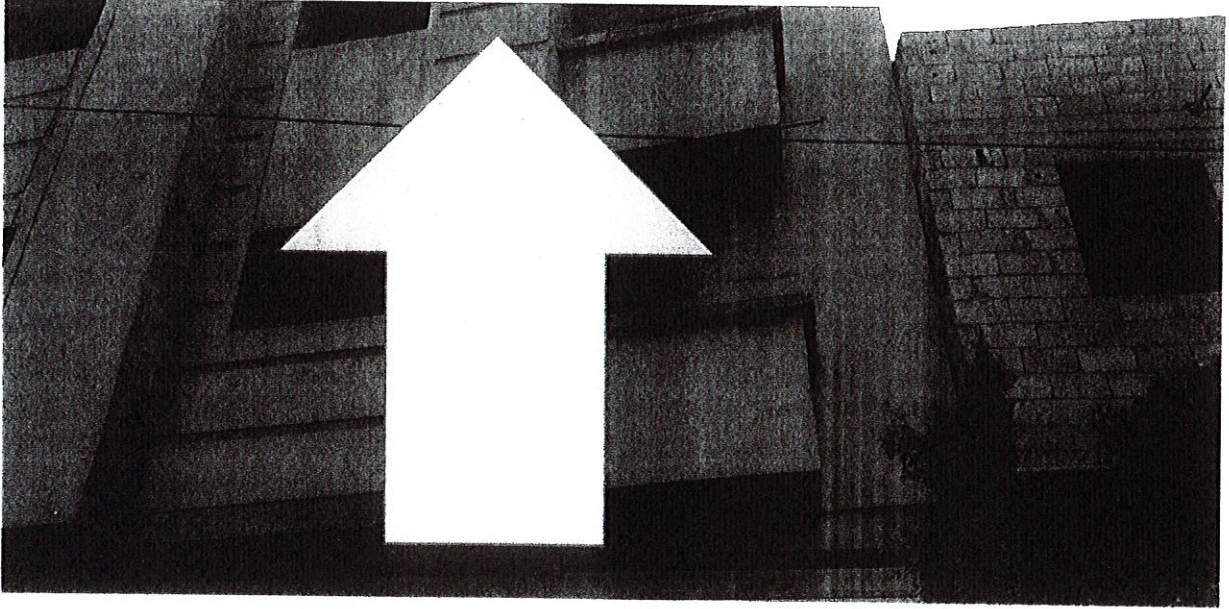
* الانتقال الى مقر الملك المسمى اسفارية ذي الرسم العقاري عدد 68/18573 الكائن بالمحل المدعو الخرابشة سوق السبت، مساحته 99 سنتيار، متكون من ارض عارية والعائد للمطلوب ضده،

* تحديد ثمن انطلاق بيعه بالمزاد العلني بعد معاينته.

* وصف العقار:

يتكون العقار المذكور أعلاه ذي الرسم العقاري عدد 68/18573 من عدة مرافق، وهو عبارة عن منزل تقدر مساحته الاجمالية بحوالي 99 سنتياري ، أما بالنسبة لحالته الراهنة فهو منزل في طور البناء تم اقتناؤه من طرف المدعى عليه في سنة 2010، وكان آنذاك عبارة عن بقعة أرضية غير محفظة بداخل تجهيز النهضة المتواجد بضواحي مدينة سوق السبت. ثمن شرائه حسب تصريحات المدعى عليه 160.000 درهم. بعد ذلك تم الشروع في بنائه بعد تحفيظه.

صور خارجية للعقار

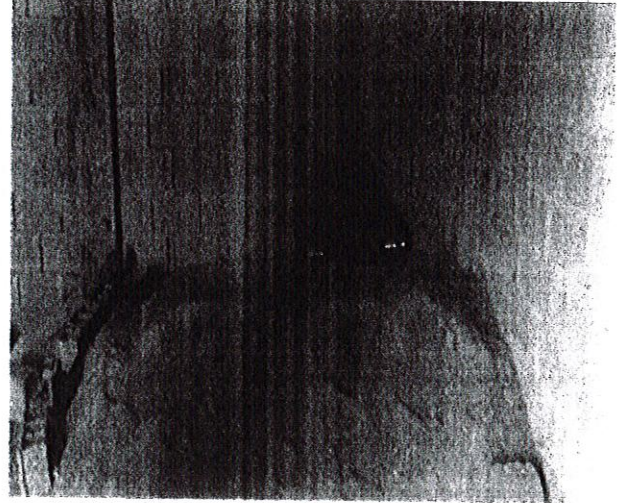
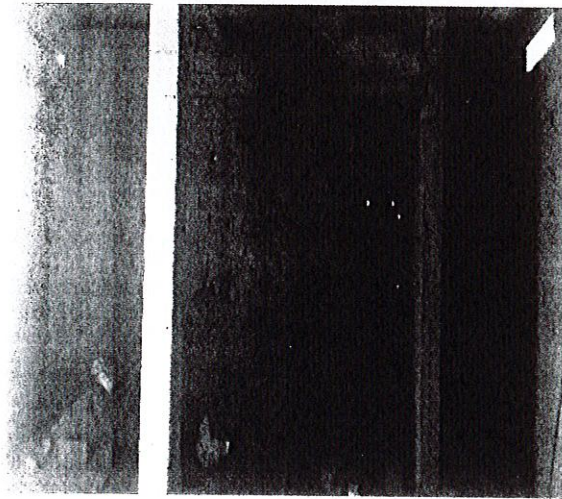
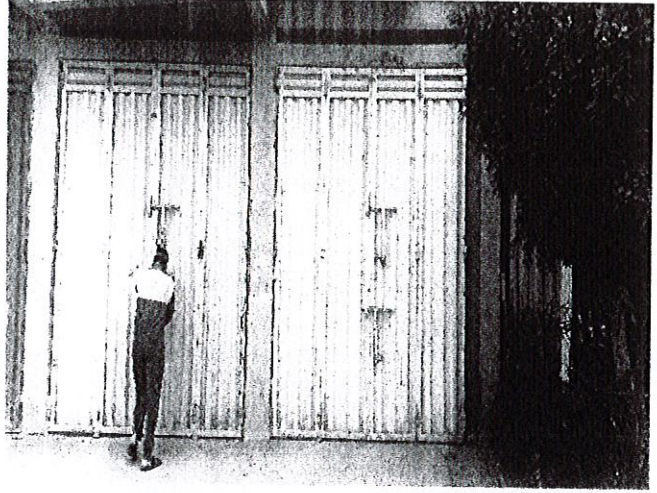
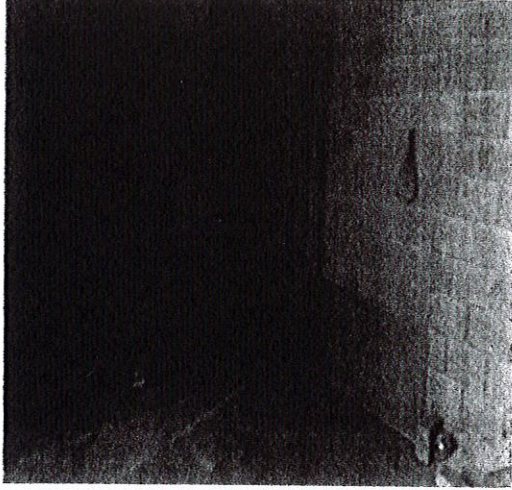


* نتائج المعاينة:

مرافق العقار ذي الرسم العقاري عدد 68/18573 هي كالتالي:

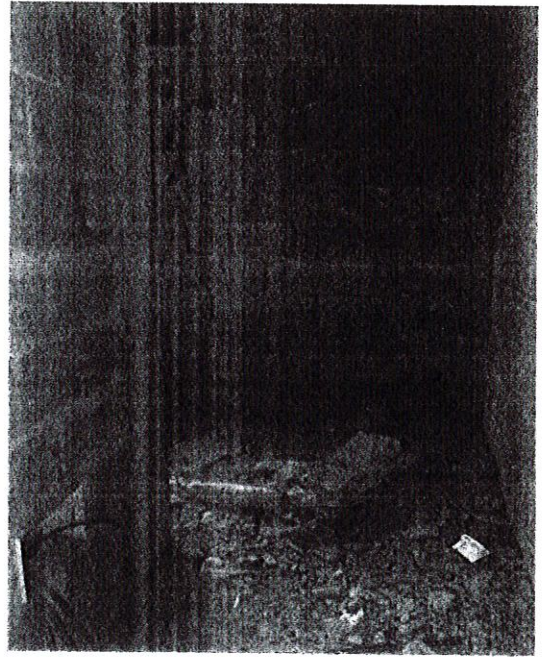
- سفلي (مكازة) كما يتضح ذلك من خلال الصور الفوتوغرافية الآتية:

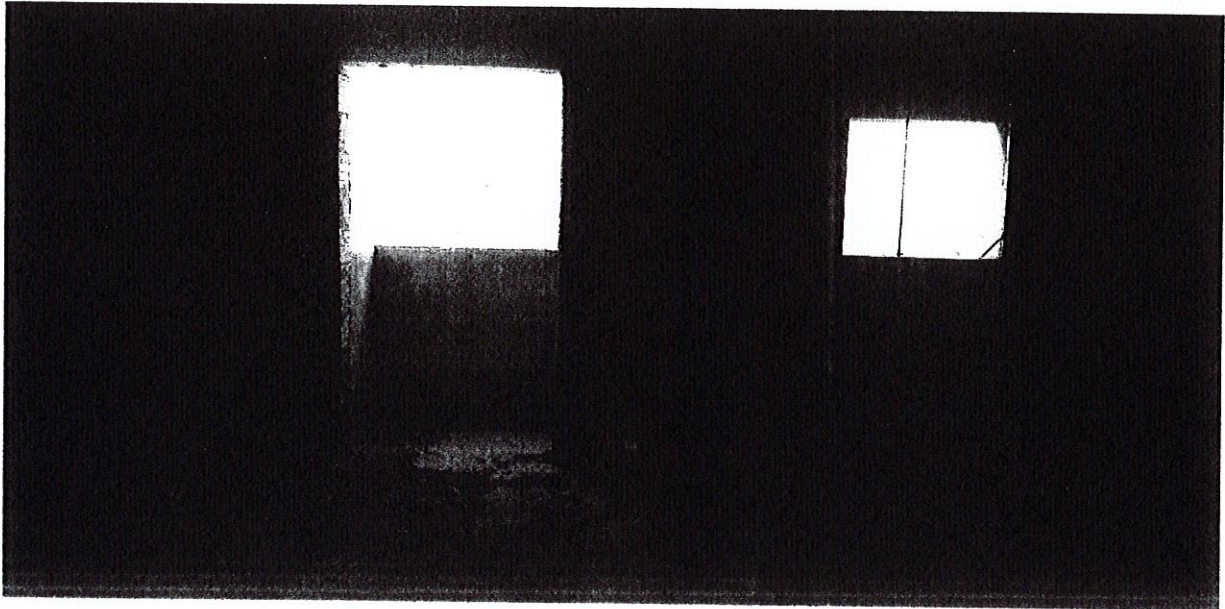
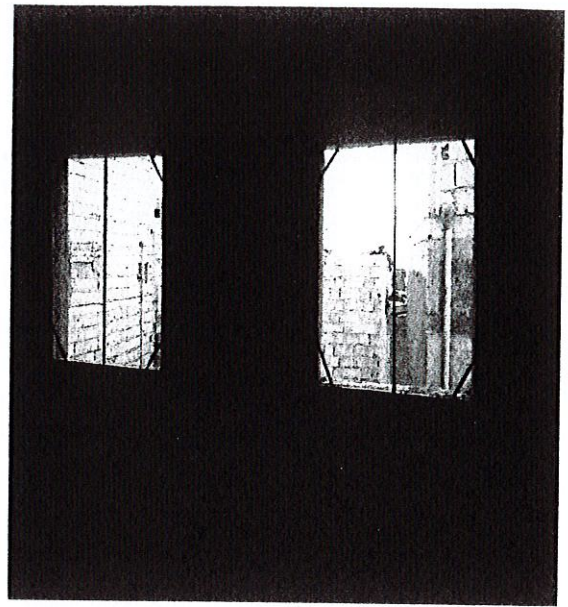
صور من داخل المكازة



- طابقين (الأول والثاني) في طور البناء. يتكون الطابق الأول من أربعة بيوت وحمام (Douche) ومطبخ ومرحاض، ويضم الطابق الثاني صالون لاستقبال الضيوف وبيت واحد.

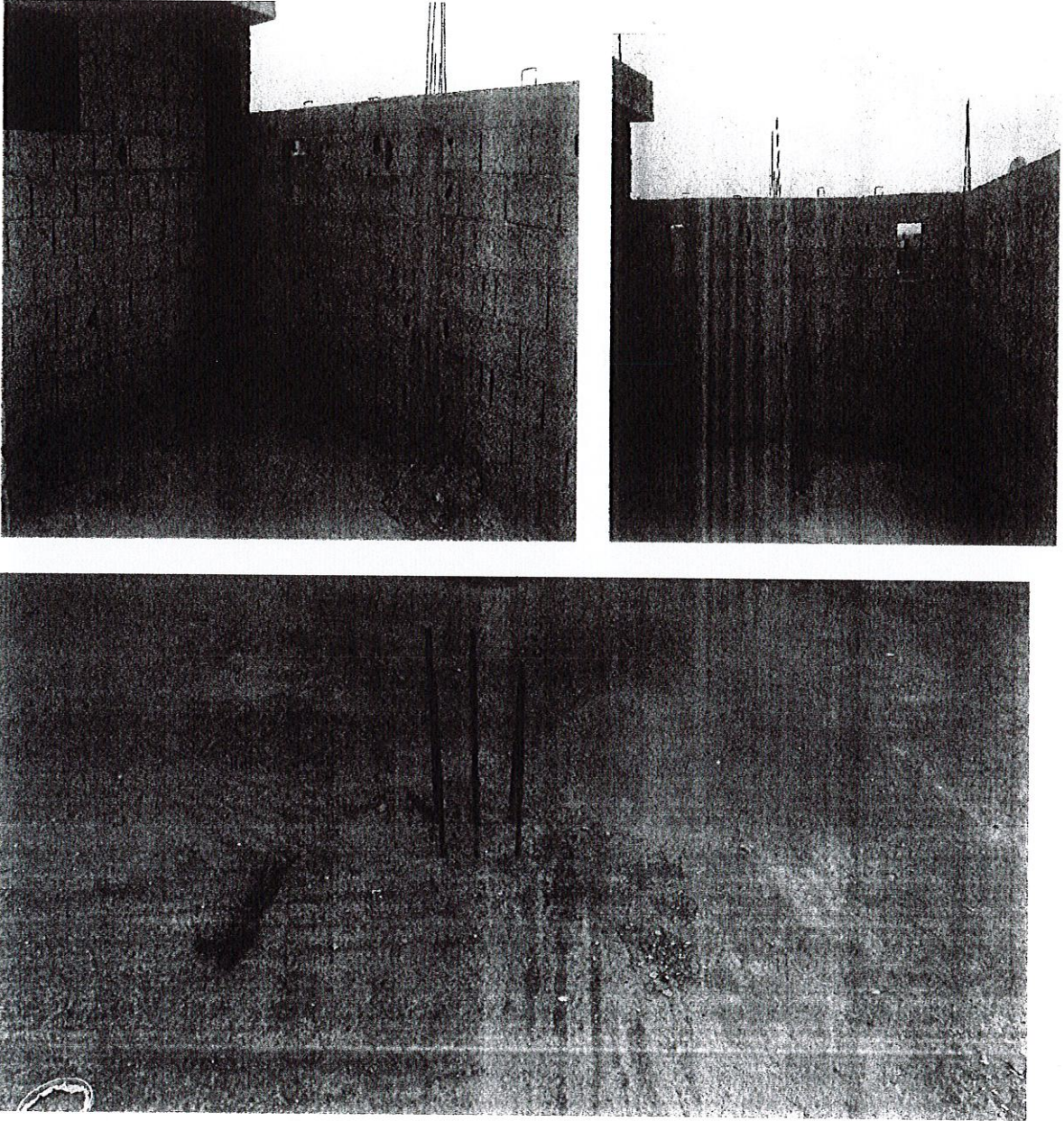
صور من داخل الطابق الأول والثاني





2

صور من داخل الفوقى



5. تصريحات المدعى عليه عبد العظيم القطبى:

بعد إنهاء عملية المعاينة، قمت بإجراء استجوابات بعين المكان مع المدعى عليه من خلال إلقاء مجموعة من الأسئلة استنتجت من خلالها انه قام عدة مرات للوصول الى حل المشكلة عن طريق التراضي مع مؤسسة القرض الفلاحى، ولكن دون جدوى..

6. تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

بالنسبة لتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المذكور اعلاه، اخذت بعين الاعتبار عدة

معايير لخصتها فيما يلي:

- عمرا وسن الدار والذي يتجاوز 5 سنوات،
- الموقع بالنسبة للمدار الحضري لسوق السبت (Le centre de la ville)،
- مساحة العقار المحصورة في حوالي 99 سنتياري،
- الحالة الراهنة للعقار بحيث انها دار في طور البناء،
- تواجدها داخل تجزئة النهضة،
- بعدها بالنسبة للشوارع الاستراتيجية لمدينة سوق السبت،
- ثمن بيع عقارات مجاورة ومماثلة،
- اخذ بعين الاعتبار اراء بعض الأشخاص الذين يتاجرون في العقار بسوق السبت،

ليكون الثمن الافتتاحي المقترح لبيع العقار السالف الذكر

بالمزاد العلني هو 650.000 درهم (ست مئة وخمسون ألف درهم).

الثمن الافتتاحي المقترح لبيع العقار
بالمزاد العلني هو 650.000 درهم
(ست مئة وخمسون ألف درهم)

وبهذا أكون قد أدت مهمتي والمحكمة الموقرة واسع النظر.

والسلام

تحت كافة التحفظات

الخبير القضائي فارس عبد الرحمان

فارس عبد الرحمان
خبير قضائي محلف
(زنفة بن عمران) شقة 5، الطابق 3، عمارة رقم 4
تجزئة للمستقبل - الفقيه بن صالح
المحمول: 06.41.99.22.86 - المكتب: 05.23.43.96.86

المرفقات:

- صورة شمسية من الامر التمهيدي.