

2018/03/14 في البيضاء،

الباهي ادريس

خبير محلف

ملف الخبرة

عدد 2018/2434

إلى فضيلة المحترم السيد رئيس المحكمة
التجارية بالبيضاء

ملف رقم 2018/8103/4163

ملف التنفيذ 2016/35

بين القرض الفلاحي المغرب

ذة بسما- العراقي

ضد بلادات المعطي

عن إذن المحكمة الموقرة

و بناء على الأمر الموما إليه بالمرجع أعلاه و الرامي إلى التوجه إلى العقار أعلاه
و تحديد مساحته الحقيقية بعد مسحها و موقعه و مدى أقدمته و ذكر تحملاته و ذلك بالتنصيص ما إذا
كان مكري للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
و على ضوء ذلك تحديد القيمة الحقيقية وقت إجراء الخبرة و تحديد الثمن الافتتاحي لإنطاق المزاد العلني مع
تعزيز ذلك بصور فوتوغرافية.

توجهت يومه إلى العقار ذي الصك 15562 س للملك المسمى بلادات المعطي الكائنة بدوار البشتيين
مشيخة اولاد يحيى جماعة مولين الغابة سابقا و حاليا جماعة الفضلات إقليم ابن سليمان.
و قبل التوجه إلى العقار أعلاه توجهت إلى المصلحة الطبوغرافية التابعة للمحافظة العقارية بابن سليمان
و اطلعت على الخريطة المتعلقة بالرسم العقاري اعلاه فاتضح من خلالها ان هذا العقار يبلغ من المساحة 54
هـ 59 آر 40 سنتيار و أن عدد الشركاء على الشياح يناهز 84 شخصا بنسب غير محددة.
غير أن هذه المساحة من الأرض مجزئة إلى أربع قطع PI-PII-PIII-PIV و هي تضم عدة منشآت سكنية
وغيرها. أما عن التربة فإنها من نوع التيرس والتوربسة وهي صالحة للزراعة البورية و السقوية.
و بناء عليه و نظرا لحالة الشياح و العدد الكثير من الشركاء على هذه الحالة و التحملات المسجلة بالصك
العقاري فإنه من الصعب تحديد القيمة الحقيقية الحالية.
غير أنه و لتشجيع المزاد العلني فإنني احدد قيمة العقار في مبلغ 95000 درهما للهكتار الواحد.

تحديد الثمن الحالي

استنتجا للمعطيات السالفة الذكر
فإنني احدد القيمة الاجمالية للعقار بلادات المعطي في المبلغ التالي
54 x 95000 هـ 59 آر 40 س = 5.186.430 درهما
خمسة ملايين و مائة و ستة وثمانون ألفا و اربعمائة و ثلاثون درهما

تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني

بناء على الأمر الموما إليه بالمرجع اعلاه.
و بناء على الوقوف على عين المكان والمعينة
و استنتجا للمعطيات السالفة الذكر
فإنني احدد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني الحالي اعلاه مع خصم نسبة 25 في المائة.

$$3.889.825 = \frac{75 \times 5.186.430}{100}$$

ثلاثة ملايين و ثمانمائة و تسعة و ثمانون ألفا و ثمانمائة و خمسة و عشرون درهما

مراعيا في ذلك التكاليف والمصاريف القضائية و التوثيقية و رسوم التسجيل والتحفيز التي يتحملها
الراسي عليه المزاد.

و للإشارة فإن مثل هذه العقارات ذات مساحات كبيرة غير معلومة نسب الشركاء و التحملات في حالة تصاعدية
من حيث الديون والفوائد فإنه من الصعب إجراء اية مسطرة للبيع عليها اللهم تحديد الأنصبة و المواقع التي
يستغلها كل شريك

هذا ما وقع الوقوف عليه

و استنتجا في اطار أعمال الخبرة

و يبقى الرأي السديد لفضيلتكم

امضاء الخبير

المرفقات:

- صور فوتوغرافية

الباهي ادريس
خبير محلف
الرقب: 06.62.37.1