

BOUTAYEB SIHAM**Experte Immobilière Assermentée****Auprès des Tribunaux****Ingénieur Géomètre Topographe****89 Rue Al Banafsaj, 1Etag****Mers Sultan, Casablanca****Tel : 06.61.48.92.20/05.22.22.67.83**

56022

بوطيب سهام**خبيرة في الشؤون العقارية محلفة لدى المحاكم****مهندسة مساحية طبوغرافية****89 زنقة البنفسج، إقامة البنفسج، الطابق الأول****مرس السلطان، الدار البيضاء****الهاتف : 05.22.22.67.83/06.61.48.92.20**

تقرير خبرة

ملف رقم: 2018/8103/5415**أمر رقم : 5415****ملف التنفيذ رقم : 2018/395****المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الأستاذ يوسف خالد نائب رئيس المحكمة التجارية بالدار البيضاء****الطالب: القرض الفلاحي للمغرب****النائب عنه: المحامية بسمات-العراقي****المطلوب : الدويدي مصطفى و من معه****تاريخ: 2018/03/16**

من : بوطيب سهام
خبيرة محلفة لدى محكمة
الاستئناف بالدار البيضاء

إلى
السيد رئيس المحكمة التجارية
بالدار البيضاء

سيدي الرئيس:

بناء على الأمر القضائي الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2018/02/26 أمر
رقم 5415 ملف رقم 2018/8103/5415 و الذي تم بموجبه تعييني خبيرة لإجراء خبرة على العقار
ذي الرسم العقاري عدد 55210/س الملك المسمى " أرض الحمة " الكائن بدوار اولاد علي برشيد،
مع تحديد مهمني في ما يلي:

** مهمة الخبيرة **

ترتكز استنادا إلى الأمر القضائي المشار إليه أعلاه على مايلي :

- الانتقال إلى العقار المشار إليه أعلاه ومعاينته.
- تحديد مساحة العقار الحقيقية بعد مسحها وموقعه ومدى أقدميته وذكر تحملاته
وذلك بالتنصيص ما إذا كان مكرى للغير أو مغلقا أو مشغولا من طرف المنفذ عليه.
- تحديد الثمن الحقيقي للعقار و تحديد الثمن الافتتاحي لانطلاق المزاد العلني مع
تعزيز ذلك بصورة فوتوغرافية.

** الانتقال إلى العقار موضوع الخبرة **

بتاريخ 15 مارس 2018 على الساعة الرابعة و النصف زوالا انتقلت إلى مكان تواجد العقار موضوع الخبرة المشار إليه أعلاه، و بعين المكان لم أجد أحدا من أجد أخذ معلومات أو تصريحات فقامت بمعاينة العقار و التحقق من موقعه و حدوده اعتمادا على الإحداثيات الجغرافية للرسم العقاري مع أخذ صور فوتوغرافية،

** وصف العقار **

العقار موضوع الخبرة محفظ بالمحافظة العقارية برشيد، ذي الصك العقاري عدد 55210/س الملك المسمى " أرض الحمة " مساحته 6 هكتار 66 آر 00 سنتيار تقريبا مع كامل التحفظات الطبوغرافية اللاحقة، يوجد في ملك السادة محمد، امحمد، مصطفى، عبد العالي، ابراهيم، و بوشعيب لقبهم الدويدي.

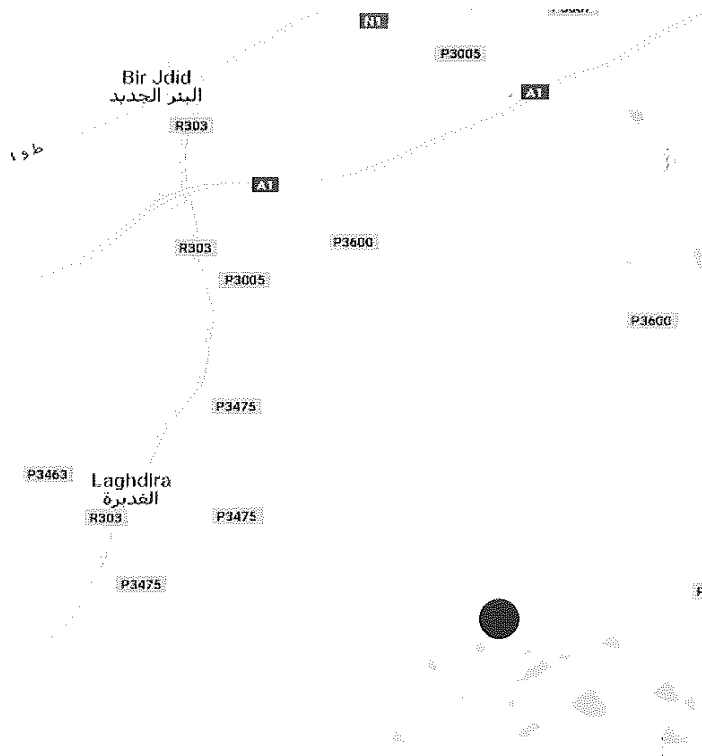
العقار عبارة عن أرض فلاحية عارية يزرع فيها منتوج الشعير و هي محاطة في واجهتها الأمامية ببعض الأشجار و الممر Piste الذي يؤدي إليها هو ممر ضيق ترابي يمتلئ بمياه الأمطار كما هو الشأن حاليا حيث لا يمكن الوصول إليه إلا عن طريق المشي.



** بيان موقع العقار **

يتواجد العقار في منطقة فلاحية جنوب مدينة البئر الجديد بحوالي 14 كلم و شرق دوار الغديرة بحوالي 8 كلم كما أنه محاط بأراضي فلاحية و يقع بجوار بعض البنايات و أقرب طريق معبد له يقع على بعد 1.1 كلم جنوبا.

خريطة التموقع



**** رأي الخيرة ****

- بناء على الأمر الصادر عن المحكمة التجارية في القضية المشار إليها أعلاه.
- ونظرا للموقع الذي يوجد به العقار الكائن بمنطقة فلاحية بدوار أولاد علي برشيد.
- ونظرا لكون العقار عبارة عن أرض فلاحية عارية تقع على بعد أقرب طريق معبدة بحوالي 1.1 كلم.
- وتمشيا مع الأسعار الراجحة في الآونة الأخيرة بالسوق العقارية ارتأيت تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المشار إلى رسمه ومشمولاته أعلاه فيما يلي :

**** اقتراح الخيرة ****

بعد المعاينة الميدانية وكذا التحريات التي قمت بها بخصوص العقار موضوع البيع الموماً إلى مراجعته أعلاه، والذي تبلغ مساحته 66600 متر مربع أعدد قيمة العقار في تلك الجهة كالآتي :

*** قيمة العقار :**

$$66600 \text{ متر مربع} \times 40,00 \text{ درهم} = 2.664.000,00 \text{ درهم}$$

*** تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني :**

لمعرفة الثمن الافتتاحي لبيع العقار الذي نحن بصددده بالمزاد العلني نحدد في نسبة 25% ما يجب أن يكون عليه التخفيض في هذا وتفصيل ذلك.

$$\frac{2.664.000,00 \text{ درهم} \times 75}{100} = 1.998.000,00 \text{ درهم}$$

ولهذا أحدد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 1.998.000,00 درهم
"مليون و تسعة مائة و ثمانية و تسعون ألف درهما"

بهذا أكون قد أنهيت المهمة المنوطة بي ولمحمتكم الموقرة الرأي السديد.

إمضاء :

الخبيرة بوطيب سهام

الخبيرة بوطيب سهام
39, 05 22 22 67 83 / 06 61 48 22 20
الخبيرة بوطيب سهام

المرفقات :

• نسخة من الأمر الصادر بإجراء الخبرة