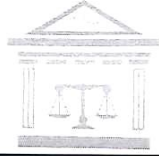


شعبة الشؤون التجارية
التجارة الداخلية
الاصول التجارية
تقييم الممتلكات - تحديد الدخل



72508

مكتب الخبرة
عبد الهادي بيوضة
خبير قضائي محلف

المحمدية في: 2022/01/10

إلى السيد رئيس المحكمة الابتدائية

بالمحمدية



الموضوع: تقرير خبرة (معاينة وتحديد الثمن الافتتاحي لبيع للحقوق
المشاعة في عقار بالمزاد العلني)
المرجع: ملف الأوامر المبنية على طلب
عدد: 2021/1109/2283
أمر عدد: 2283 بتاريخ 2021/10/18
ملف التنفيذ عدد: 21/1832

المدعي: شركة صوفاك، الكائن مقرها الاجتماعي ب رقم 57 شارع عبد
المومن - الدار البيضاء.

ينوب عنها: الأستاذتين بسمات الفاسي الفهري وأسماء العراقي الحسيني
المحاميتين بهيئة الدار البيضاء.

المدعى عليه: عبد اللطيف حليم - المحمدية.

سلام تام بوجود مولانا الإمام

سيدي الرئيس المحترم،

يشرفني أن أرفع إلى سيادتكم تقرير الخبرة الذي أنجزته بناء على الأمر الصادر عنكم بتاريخ 18/10/2021 في الملف المشار إليه طرته.

● ماهية الخبرة:

أ. معاينة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 26/34283 الكائن بالمحمدية المملوك في حدود النصف للمطلوب عبد اللطيف حليم المحجوز حجزا عقاريا بمقتضى محضر، تحويل حجز تحفظي إلى حجز تنفيذي المنجز في ملف التنفيذ عدد 2021/1832.
ب. تحديد الثمن الافتتاحي لبيعه في المزاد العلني.

● إنجاز الخبرة:

بعد توصلي بأمر إجراء الخبرة المذكورة والاطلاع على الملف، وبعد التأكد من عنوان العقار المحجوز المعني بالخبرة، توجهت إلى عنوان العقار الكائن بجماعة سيدي موسى بن علي، غير أنني لن لم أتعرف على العقار المعني بالموضوع لكونه غير معروف، وعاودت الزيارة عدة مرات، واعتمادا على ارشادات مكتب التحفيظ العقاري وبعض الوكلاء العقاريين بالمنطقة اهتديت إليه ووجدت موقعه.

والعقار موضوع الخبرة عبارة عن أرض فلاحية تبلغ مساحتها هكتاران وأربع وستون آر واثان وثلاثون سنتيار (2هـ 64 آر و32 سنتيار) متكون من أرض فلاحية وهو في اسم:

- عبد اللطيف حليم بنسبة 1/2

- بدر الزمان حليم بنسبة 1/2،

وهي أرض غير مستغلة في هذه الآونة وتوجد بين عقارين بهما بنايتان عبارة عن فيلات وسط عقارات فلاحية، بطريقة صغيرة مأخوذ من الطريق الاقليمية رقم 3307 الرابطة بين

المحمدية وجمعة الفضالات والطريق الجهوية رقم 305 الرابطة بين سيدي موسى بن علي وجماعة الفضالات (ابن سليمان)، قرب مستودع الغاز لشركة صوماص.

ب - تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار بالمزاد العلني:

إن العقار المعني بهذه الخبرة يوجد بمنطقة فلاحية معروفة، وقصد تحديد الثمن الافتتاحي لبيع الحصص المشاعة للمطلوب عبد اللطيف حلیم في هذا العقار قمت بالإجراءات التالية:

- سألت بعض سكان الجوار عن ثمن بيع الهكتار من الأرض بهذه المنطقة؛
- اتصلت بأحد الوكلاء العقاريين بالمنطقة الذي أعطاني بعض المعلومات في الموضوع؛

☉ استنتجت بأن ثمن الهكتار يتراوح ما بين 400.000,00 و 600.000,00 درهم

وأخذا بعين الاعتبار الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي تميز المنطقة؛

وبناء على كل هذا فإنني أحدد ثمن بيع الهكتار الواحد في حدود 400.000,00 درهم، أي أن العقار المعني بالخبرة ذي الرسم العقاري عدد 26/34283 البالغ مساحته هكتاران و64 آر 32 سنتيار تبلغ قيمته:

400.000,00 درهم/هكتار x 2 هكتار و64 آر 32 سنتيار (26432 متر مربع) = 1.057.280,00 درهما.

وبما أن المطلوب يملك نصف هذا العقار فإن قيمة حصته المشاعة هي:

1.057.280,00 درهما ÷ 2 = 528.640,00 درهما

وبذلك أعدد الثمن الافتتاحي المناسب لبيع الحصص المشاعة للمطلوب عبد اللطيف حلیم في الرسم العقاري عدد: 26/34283 الكائن بالمحمدية المحجوز حجزا عقاريا بمقتضى محضر، تحويل حجز تحفظي إلى حجز تنفيذي المنجز في ملف التنفيذ عدد 2021/1832، وذلك قصد بيعها في المزاد العلني في مبلغ:

500.000,00 درهم (خمس مائة ألف درهم)

- وبذلك حررت هذا التقرير الذي تضمن جميع العمليات والمشاهدات التي قمت بها قصد إنجاز المتعين، وأضعه بكتابة الضبط، داخل الأجل المطلوب، مصحوبا بنسخ مساوية لعدد الأطراف.

ولمحکمتم الموقرة واسع النظر.

عبد الهادي بيوضة
خبير قضائي
Abdelhadi BAYOUDA
Expert Judiciaire
06 63 30 10 30

تحت جميع التحفظات
امضاء:

المرفقات:

- ✓ نسخة من أمر عدد: 2283 الصادر بتاريخ 2021/10/18 بمثابة أمر بإجراء الخبرة؛
- ✓ محضر امتناع مع عدم كفاية المحجوز مؤرخ 2021/07/16 من طرف الأستاذ حميد سراطي مفوض قضائي لدى المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 2021/09/16؛
- ✓ نسخة من محضر حجز تحفظي إلى حجز تنفيذي على حصص مشاعة في العقار ذي الرسم العقاري عدد 26/34283 محرر من طرف مأمور التنفيذ عبد الرحيم الراوي؛
- ✓ صور فوتوغرافية للعقار وموقعه؛