

54318

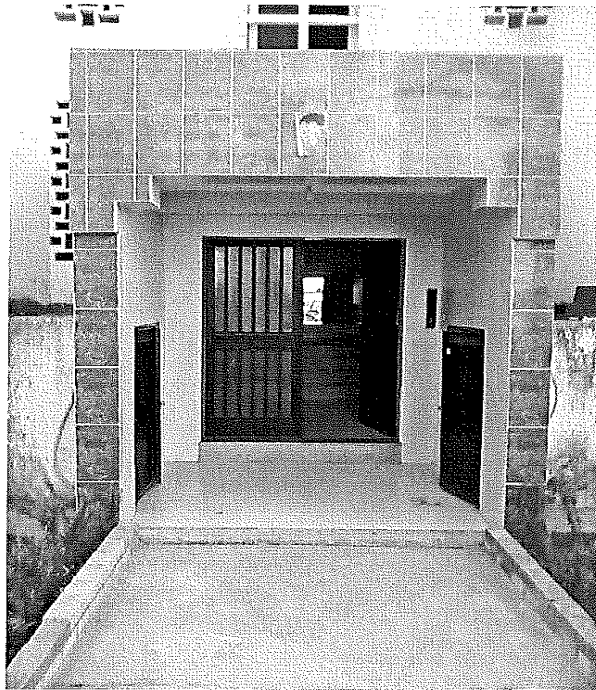
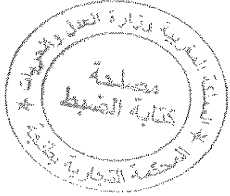
طنجة في : 2017/06/12

ملف التنفيذ رقم : 2017/8103/1562

نسخة طبق الأصل

إلى جناب السيد الرئيس محكمة التجارية بطنجة

تقرير
معاينة



أحمد الرهوني

أحمد الرهوني
مهندس بخير مقلت دبي الهندسة المدنية
10 شارع القرطبي حي مرشان - طنجة
Tél / Fax: 0539 93 98 90 - Gsm : 0662 05 20 02

خبرمعالج المعامل

AHMED R'HONI

Expert Assermenté auprès des Tribunaux

Tanger 10 Rue Al kortobi Marchan

Tel - Fax: 05 39 93 98 90

GSM : 06 62 05 20 02

طنجة 10 ، شارع القرطبي حي مرشان

الهاتف فاكس : 05 39 93 98 90

الهاتف النقال : 06 62 05 20 02

طنجة في: 2017/06/12

نسخة طبق الأصل

ملف رقم : 2017/8103/1562
ملف التنفيذ : 2017-8516-59
ق.م : ذ/حسن الوزاني التهامي
الأطراف :

المدعى : البنك الشعبي للناظور الحسيمة

المدعى عليه : السيد طارق لشهب

إلى جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بطنجة

الموضوع : تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني لبيع العقار

سلام تام بوجود مولانا الإمام

وبعد،

فعلقة بالموضوع المشار إليه أعلاه، المتعلق بتحديد الثمن الافتتاحي ، يتشرف
الخبير أحمد الرهوني بأن يرفع إلى سيادتكم التقرير التالي :

1- المهمة :

- تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني لبيع العقار ذو السند العقاري عدد
06/45884 المسمى راضية 72 .

2 - الإجراءات :

تنفيذا للمهمة المنوطة بنا، وبمجرد توصلنا بقرار محكمتم الموقرة، توجهنا الى عين المكان
الكائن بمدينة طنجة طريق الرباط ، زنقة الشفافية ، اقامة الخليج ، حيث وجدنا هذا العقار عبارة
عن شقة بالطابق الاول ، الا اننا لم نتمكن من معاينتها من الداخل ، نظرا لعدم تواجد قاطنيها ،
وبالتالي قمنا بالمعاينة فقط من الواجهة الخارجية ، حيث تبين لنا أن العقار يطل على ممر مغلق
يوجد يمين الواجهة الرئيسية ، كما اننا لم نتمكن من قياس المساحة المتواجدة بالعقار موضوع
المعاينة .

نسخة طبق الاصل

ولاجل التأكد من هذه المساحة توجهنا الى المصالح المحافظة العقارية بطنجة حيث تبين لنا
العقار :

الملك المسمى "راضية 72" ، ذي الرسم العقاري عدد 06/45884 المتكون من :
أ-1 - القسمة المفرزة رقم 72 ، مساحتها 80 سنتييار المشتملة على شقة بالطابق الاول .

ب- 1000/6.63 من الاجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الاصلي عدد
G/ 8439 المتكون من العمارة الكائنة بطنجة طريق الرباط .

هو الى حد الان في اسم :

1- طارق لشهب ابن عبد العالي (TARIK LACHHAB FILS DE ABDELALI)

ب- و انه لا يوجد لحد الان اي تقييد لحق عيني او تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور
ما عدا :

- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الاصلي
المذكور ، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

- 1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/09/02 (سجل : 225 عدد : 1016) من الرتبة الاولى
، ضمانا لسلف مبلغه ستمائة و خمسون الف درهم (650000 ده) على كافة الملك المذكور .

من طرف :

طارق لشهب ابن عبد العالي

لفائدة :

البنك الشعبي بالناظور الحسيمة B.P.N.H.

الشروط على الرهن :

-منع التفويت

-منع الرهن

-منع الكراء

2- انذار عقاري المقيد بتاريخ 2017/04/06 (سجل : 260 عدد : 808) ضمانا لدين قدره
719939.29 ده على كافة الملك المذكور

ضد :

طارق لشهب ابن عبد العالي

لفائدة :

البنك الشعبي بالناظور الحسيمة B.P.N.H.

كما توجهنا الى المصالح الطوبغرافية التابعة للمحافظة العقارية بطنجة للتأكد من التوزيع الهندسي المتواجد بالشقة ، حيث وجدناها تتكون من مدخل الدار ، صالة ، غرفتين للنوم ، مطبخ ، حمام ، و مرحاض ، و شرفة .

نسخة طبق الأصل

3 - قيمة العقار:

لأجله وحتى نتمكن من تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني لبيع العقار، قمنا بمعاينة العقارات المتشابهة لهذا العقار في نفس الحي للتأكد من ثمن البيع المعمول به حالياً ، حيث تبين لنا أن ثمن العقار في الوقت الحالي قد انخفض بسبب الانتكاسة الاقتصادية الحالية التي أصبح عليها العرض يفوق بكثير الطلب الشيء الذي أدى حتما إلى تراجع ثمن للعقارات المتواجدة بنفس الحي ونفس المواصفات .

علاوة على هذا فإنه وكما سبقنا الإشارة إليه أعلاه فالعقار موضوع المعاينة يتواجد بالطابق الاول من العمارة و يطل على الواجهة الجانبية ، وان شكل و هندسة البناء المتواجد يمكن اعتباره بناء ذو جودة متوسطة ، إضافة الى ان العقار موضوع المعاينة مستغل حالياً ولا يمكن اعتباره عقاراً حديث البناء ، مما يقلص من قيمته .

وبناء على المعطيات السالفة الذكر يمكن تحديد قيمة المتر المربع للشقة موضوع المعاينة في مبلغ اقصاه (4500.00 درهم) .

وبالتالي يمكن تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني لبيع العقار ذي الرسم العقاري عدد 06/45884 موضوع ملف التنفيذ لرقم 2017/8516/59، حسب الجدول الآتي :

المساحة بالمتر المربع	ثمن المتر المربع	القيمة الإجمالية بالدرهم	قيمة
80 م ²	4500.00 درهم	360.000.00 درهم	
المجموع			360.000.00 درهم

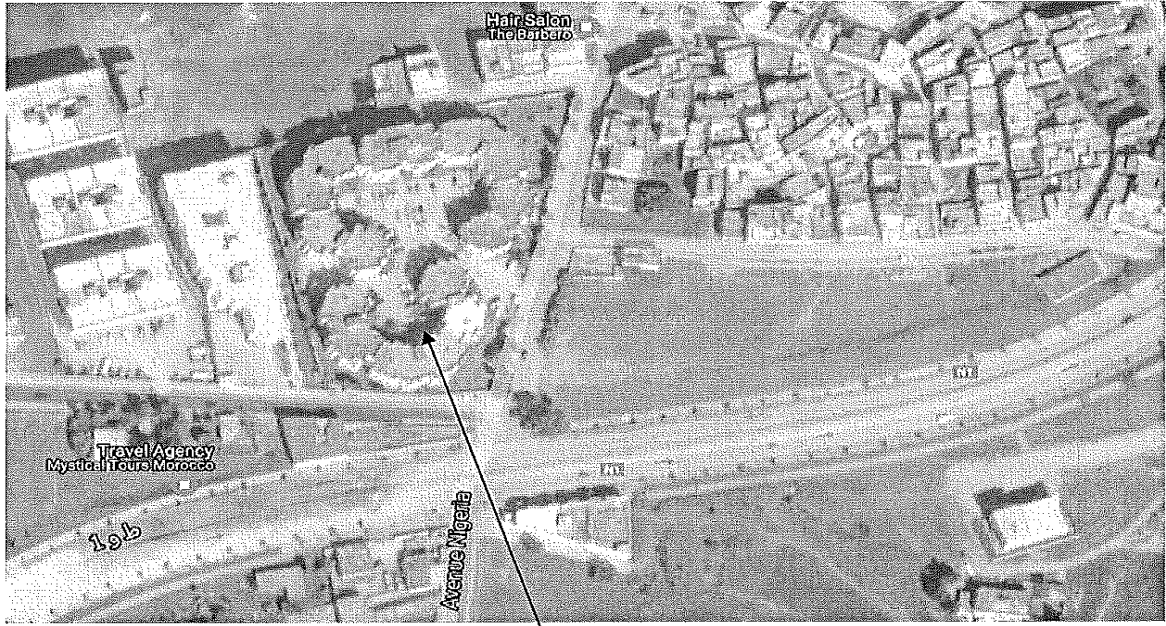
و بناء على هذه المعطيات يمكن تحديد ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني لبيع العقار الكائن بمدينة طنجة طريق الرباط ، زنقة الشفافية ، اقامة الخليج بالطابق الاول ، في مبلغ اجمالي قدره ثلاث مائة و ستون الف درهم

وبهذا نكون قد انهينا مهمتنا وفق مطلبكم ولمحمتكم الموقرة واسع النظر؛

والسلام
الإمضاء

أحمد بن العربي
مهندس محاسب في المحاسبة المحترفة
10 شارع الحسن الثاني - طنجة
Tel / Fax: 0539 93 98 90 - Gsm: 0662 05 20 02

نفسه طبق الاصل



أحمد الوصوني
مهندس دبير مباحث في الهندسة المدنية
10 شارع القنطاري حي مرشان - طنجة
Tel / Fax: 0539 93 98 90 - Gsm: 0662 05 20 02

موقع العقار





نسخة طبق الأصل

شهادة الملكية المشتركة

إن المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة الممضي أسفله يشهد :
أ- أن الملك المسمى " راضية 72 "، ذي الرسم العقاري عدد 06/45884 المتكون من:
1- القسمة المفروزة رقم 72 ، مساحتها 80 سنتيوار المشتملة على شقة بالطابق الأول
ب- 1000/6.63 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد G/8439 المتكون من العمارة الكائنة بطنجة طريق الرباط هو إلى حد الآن في اسم :

1- طارق لشهب ابن عبد العالي (TARIK LACHHAB Fils de Abdelali)

ب- وأنه لا يوجد لحد الآن أي تقييد لحق عيني أو تحمل عقاري على الرسم العقاري المذكور ماعدا :
- التحملات و الشروط المنصوص عليها بنظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي المذكور، طبقا للقانون و النظام الخاضع لهما الملك موضوع هذا الرسم العقاري .

1 - الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2014/09/02 (سجل : 225 عدد: 1016) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه ستمائة و خمسون ألف درهم (650000 دھ) على كافة الملك المذكور من طرف:

طارق لشهب ابن عبد العالي

لفائدة:

البنك الشعبي بالناظور-الحسيمة B.P.N.H

الشروط على الرهن:

- الشروط والالتزامات المنصوص عليها في العقد ، منها :
- منع التفويت
- منع الرهن
- منع الكراء

2 - إندار عقاري المقيد بتاريخ 2017/04/06 (سجل : 260 عدد: 808) ضمانا للدين قدره 719939.29 دھ على كافة الملك المذكور

ضد :

-طارق لشهب ابن عبد العالي

لفائدة:

البنك الشعبي بالناظور-الحسيمة B.P.N.H

نسخة طبق الاصل

