

CABINET KHALID KARBACH

Expert judiciaire assermenté Auprès Des Tribunaux
Aux affaires Immobilières générales commerciales
Inscrit à la Liste Nationale des Experts Judiciaires
Membre de L'Organisation Africaine des Experts
Membre de la Fédération Marocaine
des Associations des Experts Judiciaires

C.M.N N° 2 / 29 135
Du 21-11-94
Dossier N° 1257/94



42847
مكتب خالد قرياش
خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية
في الشؤون العقارية العامة التجارية
مسجل بالجدول الوطني للخبراء القضائيين
عضو المنظمة الإفريقية للخبراء
عضو الجامعة المغربية لجمعيات
الخبراء القضائيين

رسالة وزارية رقم 2 / 29 135
بتاريخ 94-11-21
ملف رقم 94 / 1257

23 AOUT 2017



تقرير خبرة

نسخة مطابقة للأصل

RAPPORT D'EXPERTISE

Copie Conforme

CABINET KHALID KARBACH

Expert judiciaire assermenté Auprès Des Tribunaux
Aux affaires Immobilières générales commerciales
Inscrit à la Liste Nationale des Experts Judiciaires
D.N : 152/2015
Membre de L'Organisation Africaine des Experts
Membre de la Fédération Marocaine
des Associations des Experts Judiciaires

C.M.N N° 2 / 29 135
Du 21-11-94
Dossier N° 1257/94



مكتب خالد قرياش

خبير قضائي محلف لدى المحاكم المغربية
في الشؤون العقارية العامة التجارية
مسجل بالجدول الوطني للخبراء القضائيين
قرار عدد : 152 / 2015
عضو المنظمة الإفريقية للخبراء
عضو الجامعة المغربية لجمعيات
الخبراء القضائيين

رسالة وزارية رقم 29 / 135
بتاريخ 21-11-94
ملف رقم 1257 / 94

المحكمة التجارية بطنجة

ملف عدد: 2017/8103/2250

أمر عدد: 2250

ملف التنفيذ عدد: 26/2011/132

بتاريخ: 2017/08/01

جناب السيد رئيس المحكمة التجارية بطنجة

تقرير خبرة

يتشرف الموقع أسفله خالد قرياش، خبير قضائي لدى المحاكم المغربية، مسجل باللائحة الوطنية للخبراء القضائيين، عضو الجامعة المغربية لجمعيات الخبراء القضائيين، عضو الجمعية الوطنية للتقنيين الخبراء القضائيين في الشؤون العقارية العامة التجارية المقبولين لدى محاكم الاستئناف بالمملكة، عضو المنظمة الإفريقية للخبراء، معتمد من طرف الأبنك، المكلف بتحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز حجزا تنفيذيا في الملف التنفيذي عدد 26/2011/132 بالمزاد العلني، في القضية المشار إليها في الهامش أعلاه بناء على القرار الصادر عن رئيس المحكمة التجارية بطنجة، بأن يعرض المستندات الآتية.

المهمة: تحديد الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز حجزا تنفيذيا في الملف التنفيذي عدد 26/2011/132 بالمزاد العلني.

الإجراءات: بمجرد توصلنا بقرار إجراء الخبرة واطلاعنا على ملف القضية بقسم التنفيذ، للإطلاع على الوضعية القانونية للعقار المذكور أعلاه، بعده انتقلنا إلى عين المكان الواقع بولاية طنجة مدينة أصيلة، جماعة أثنين سيدي اليميني مدشر النقاش، حيث وجدنا العقار موضوع هذه الخبرة ذي الرسم العقاري عدد 06/92.701 المدعو " غزوان " يشتمل على أرض فلاحية، تبلغ مساحتها 01 هـ 51 أر 72 س (15.172 م²) متر مربع بها بناء عبارة عن فضاء سياحي ومحطة للبازين ونزل سياحي ومقهى ومطعم وقاعة للصلاة وفضاءات للترفيه بها ألعاب للأطفال، وهي الآن مشاع بين السيدين غزوان المحجوب بن محمد بنسبة 28/27 و و فوزية كواي بنسبة 28/1.

وأنه لم يترتب عليه لحد تاريخه أي حق عيني أو تحمل عقاري ما عدا:

1- الرهن الرسمي من المرتبة الأولى المقيد بتاريخ 2007/09/13 (كناش 10 عدد 1760) لفائدة البنك الشعبي لطنجة، ضمانا لقرض قدره 5.600.000,00 درهم على كافة الملك المذكور.

32, Rue Zerktonni, 1er étage N° 24 - Tanger
Tél./Fax : 00212 539 33 46 11
البريد الإلكتروني: khalidkarch@hotmai.com

الشروط على الرهن:

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

2- الرهن الرسمي من المرتبة الثانية المقيد بتاريخ 2010/07/23 (كناش 17 عدد 2314) لفائدة البنك الشعبي لطنجة ، ضمنا لقرض قدره (2.500.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور.

الشروط على الرهن:

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

3- الرهن الرسمي من المرتبة الثالثة المقيد بتاريخ 2010/07/23 (كناش 17 عدد 2315) لفائدة البنك الشعبي لطنجة، ضمنا لقرض قدره (600.000,00 درهم) على كافة الملك المذكور.

الشروط على الرهن:

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

4- إندار عقاري المقيد بتاريخ 2011/09/0814 (كناش 21 عدد 1036) (5.946.844,89 درهم) على كافة الملك المذكور لفائدة البنك الشعبي لطنجة ،

الخلاصة: بعد المعطيات السالفة الذكر، وبعد وقوفنا في عين المكان وتفقدنا لمختلف المرافق الخارجية التي يشتمل عليها العقار موضوع هذه الخبرة، ونظرا لكون أن العقار يقع خارج المدار الحضري، في منطقة فلاحية ، حيث لا تتوفر على التجهيزات الضرورية، ونظرا لكون أن العقار يشتمل على أرض فلاحية ، تبلغ مساحتها 01 هـ 51 آر 72 س (15.172 م²) متر مربع بها بناء عبارة عن فضاء سياحي ومحطة للبزين ونزل سياحي ومقهى ومطعم وقاعة للصلاة وفضاءات للترفيه بها ألعاب للأطفال لكل هذه الاعتبارات نحدد قيمة الثمن الافتتاحي لبيع العقار المحجوز حجزا تنفيذيا في الملف التنفيذي عدد 26/2013/256 في مبلغ قدره 1.865.480,00 درهم (مليون وثمانمائة وخمسة وستون ألف وأربعمائة وثمانون درهم) مفصلة على الشكل التالي:

❖ **قيمة الأرض العارية:** 15.172 م² x 90 درهم = 1.365.480,00 درهم.

❖ **قيمة البناء:** 1.000 م² x 500 درهم = 500.000,00 درهم.

**وبهذا نكون قد أنهينا مهمتنا
ولمحكممكم الموقرة واسع النظر**

حرر بطنجة يوم 22 غشت 2017

