

BENHADDU ALI INGENIEUR TOPOGRAPHE
AGRE PAR L'ETAT
EXPERT PRES DES TRIBUNAUX
17, Rue Mohamed El Hayani
Avenue Mohamed V - FES -
Tél - Fax : 0535 65 - 26 - 54

53490/16

Fès, le 2019 / 02 / 04 فاس في

بنحدو علي مهندس طيغرافي
معترف به من طرف الدولة
خبير لدى المحاكم
17 زنقة محمد الحيداني
شارع محمد الخامس - فاس
الهاتف - فاكس : 54 - 26 - 65 0535

السيد رئيس المحكمة التجارية بفاس.

ملف رقم : 2018 / 8535 / 235
طالب التنفيذ : البنك الشعبي.
المنفذ عليه : سعيد شهوي .

مهندس علي بنحدو
17 زنقة محمد الحيداني
شارع محمد الخامس - فاس
الهاتف - فاكس : 54 - 26 - 65 0535

تقرير خبرة

الموضوع:

تحية طيبة وبعد،
بناء على طلب المحكمة التجارية المتعلقة بالوقوف على العقار ذي الرسم العقاري عدد 69/6366 بيان مواصفات العقار وتحملاته ، وتحديد قيمته التجارية بتاريخ الخبرة ، بيان ثمن انطلاق المزاد العلني.
لأجل ذلك استدعت السيد سعيد شهوي للحضور، وفي الموعد المحدد وهو يوم الثلاثاء 15-01-2019 الساعة العاشرة صباحا وجدته بالعقار موضوع الخبرة.

المعطيات:

* تحملات العقار

تشير شهادة الملكية للرسم العقاري 69/6366 المسلمة بتاريخ 31-12-2018 من المحافظة العقارية لزاوجة مولاي يعقوب ، أن العقار يقع بأحواز فاس دوار شهبان الجماعة القروية عين قنصرة ، مساحته 3 هكتارات تقريبا مع كامل التحفظات بسبب العمليات الطبغرافية اللاحقة .

أن الرسم العقاري عبارة عن أرض فلاحية في ملك السيد سعيد شهوي بن محمد .

الحقوق العينية والتحملات العقارية والشروط على الملك وعلى المالك :

1- الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2012/07/04 (سجل : 43 عدد: 2140) من الرتبة الأولى ، ضمانا لسلف مبلغه أربعة ملايين وأربعمائة ألف درهم (4400000 درهم) بفائدة معدلها 9.19% سنويا على كافة الملك المذكور + ض ق م .

سعيد شهوي بن محمد (المذكور) (أعلاه).
لفائدة :

البنك الشعبي بفاس تازة () BP

الشروط على الرهن:

- منع التفويت.

- منع الرهن.

2- حجز تنفيذي المقيد بتاريخ 2018/09/28 (سجل : 124 عدد: 66) ضمانا لدين قدره 4400000 درهم على كافة الملك المذكور .

ضد :

سعيد شهوي بن محمد .

لفائدة :

البنك الشعبي ()

* تصميم الرسم العقاري

يتضمن التصميم ، قطعة أرضية مساحتها 2 هـ 65 أر 04 س لها واجهة على الطريق الوطنية رقم 8 المؤدية من فاس إلى تاونات ويجاور واد سبو من الجهة الغربية.

* استغلال العقار

• أدلى لي السيد سعيد شهوي بنسخة لنموذج رقم 7 من السجل التجاري والذي يتضمن أن شركة "STATION AIN KANSARA" تزال نشاط محطة الوقود وخدمات السيارات بالمقر الاجتماعي دوار شهبان الجماعة القروية عين قنصرة نواحي فاس وأن مسير هذه الشركة هي زوجته السيدة مونيا معادير بطاقة التعريف رقم BJ 307926.

المعاينة

بعد توضيح مهمتي للسيد شهوي سعيد , قمت بالطواف بالعقار وأخذ بعض القياسات واتضح لي ما يلي :
المساحة المشار إليها في تصميم الرسم العقاري وهي 2 هـ 65 أر 04 س مطابقة للأرض الواقع.
العقار يشتمل في جزء منه على محطة الوقود مسماة إفريقيا مع بعض المرافق على مساحة 8000 م² تقريبا.
والباقى أرض فلاحية أي 18504 م².
المرافق:

- مقهى.
- متجر لبيع لوازم السيارات.
- متجر (سوبر ماركت).
- 3 محلات لغسل السيارات.
- مسجد.
- مرابض.
- شقة للسكن وبيوت تابعة للمحطة بالطابق الأول .
- 3 محلات مغطاة بسقف حديدي وهي مراب صغير , فضاء للعب ومشواة.

القيمة التجارية

(1) بالنسبة للعقار

يمكن تقسيم العقار إلى قطعتين, قطعة مشيد فوقها محطة الوقود وكل المرافق مساحتها 8000 م², وقيمتها:

$$60.00 \times 8000 = 480000.00 \text{ درهم .}$$

وقطعة وراء المحطة تستغل في الفلاحة مساحتها 18504 م², قيمتها:

$$40 \times 18504 = 740160.00 \text{ درهم.}$$

أي ما مجموعه : $740160.00 + 480000.00 = 1220160.00$ درهم.

(2) بالنسبة للبنىات والمرافق:

مقهى شقة وبيوت مساحتهم : 559 م², قيمتهم : $2500 \times 559 = 1397500.00$ درهم.
مرافق مغطاة مساحتهم : 386 م², قيمتهم : $1800 \times 386 = 694800.00$ درهم.
محلات بسقف حديدي مساحتهم : 118 م², قيمتهم : $1200 \times 118 = 141600.00$ درهم.
أرضية المحطة بأساسها والممرات مساحتهم : 3330 م², قيمتهم : $200 \times 3330 = 666000.00$ درهم.
أي ما مجموعه : $666000.00 + 141600.00 + 694800.00 + 1397500.00 = 2899900.00$ درهم
القيمة التجارية الحالية للرسم العقاري 69/6366 هي:

$$1220160.00 + 2899900.00 = 4120060.00 \text{ درهم . (أربعة ملايين ومائة وعشرون ألف وستون درهم)}$$

ملاحظة

هذه القيمة هي خاصة بالأرض والبنىات ولا تشمل الآلات والأدوات المتعلقة باستغلال محطة الوقود.

ثمن انطلاق المزااد العلني

أحدد ثمن انطلاق المزااد العلني في مبلغ 3920000.00 درهم.(ثلاثة ملايين وتسعمائة وعشرون ألف درهم)
وأخيرا تقبلوا سيدي الرئيس فائق التقدير والاحترام والسلام.

المرفقات :

- تصميم طبغرافي.
- 7 صور فتوغرافية.
- نسخة من السجل التجاري.
- نسخة شهادة الملكية.
- تصميم الرسم العقاري.
- ورقة إرسال استدعاء بواسطة أمانة.

مهندس مسجل
17 رتبة محمد العياشي تارغ محمد الخامس
فاس - هاتف 54.54.35.03