



العقارات رقم : 964/884/862 و 974 من منطقة بحدون المحطة العقارية



تقرير متابعة تاريخ 08 كانون الثاني 2018
بناء على تقرير 2015

المالك :

- شركة المحطة العقارية ش.م.ل

مرفق :

- افادات عقارية عدد اربعة تاريخ 2015/09/08 .
- ارتفاق وتخطيط تاريخ 2015/11/11
- مساحات البناء وفقاً لتقرير الخبير كيلاني وشركاه .

1 – موقع العقارات



زراعية	ريفية	ضاحية	مدينة	جبلية	ساحلية	تصنيف البلدة
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ضمن البلدة		عن بلدة بحدود المحطة		27 كلم		البعد عن بيروت
منخفضة		وسيطية		مرتفعة		الكثافة السكانية
<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
<p>تقع العقارات رقم 862، 884، 964 و 974 جميعها في منطقة بحدود المحطة وهي قسمان:</p> <p>1 - العقاران 884 و 974: يتواجد العقاران المذكوران في الشارع الرئيسي بالقرب من مطعم وبالقرب من أوتيل Splendid مقابل جامع الخرافي.</p> <p>2 - العقاران 862 و 964: ملاصقان للعقاران 884 و 974 من الجهة الخلفية، يمكن الوصول الى العقار 862 عن الطريق الخلفي الموازي للطريق الرئيسي المسمى طلعة أبو رجيلي.</p>						الطريق إلى البلدة

2 – تصنيف المجتمع المحيط :

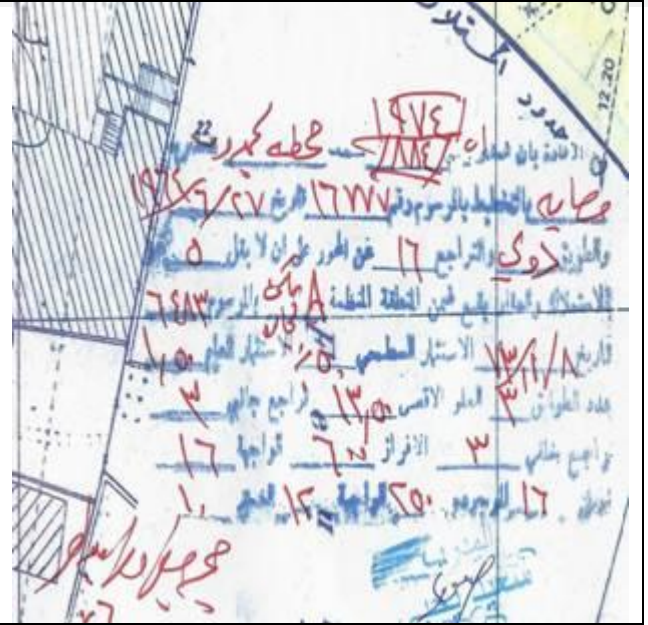
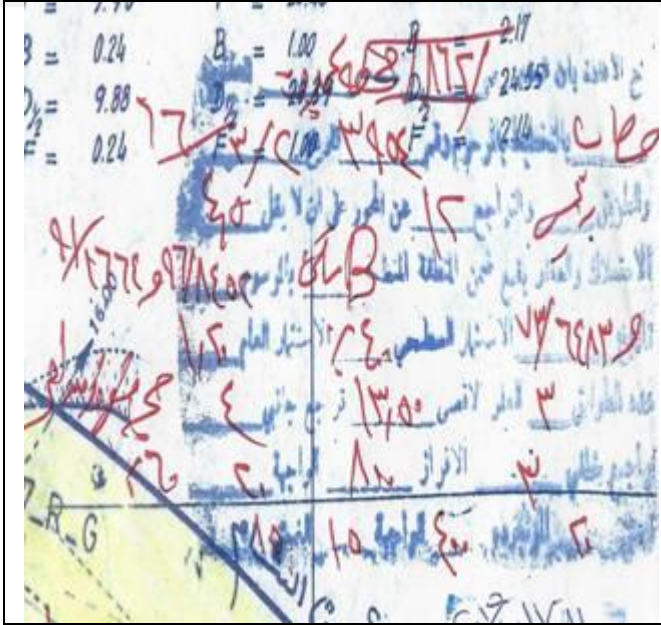
سكني تجاري صناعي زراعي مؤسسات عامة
 ريفي اصطياف طبية تعليمية سياحي

3 – دراسة البنية التحتية :

طريق غير نافذة حق مرور منفذ حق مرور غير منفذ طريق نافذة
 تصويبة شبكة كهرباء شبكة مياه شبكة تصريف صحي
 إفراز منفذ إفراز غير منفذ إنارة للإفراز سليخ ومبني

4 - المنطقة الارتفاقية





Zone B: العقاران 862 و 964:

. الإفراز:

- المساحة الدنيا: 800 م².
- الواجهة الدنيا: 20م/ط.
- العمق الأدنى: 20م/ط.

. القطع الموجودة:

- المساحة الدنيا: 400 م².
- الواجهة الدنيا: 15م/ط.
- العمق الأدنى: 15م/ط.

. التراجعات:

- التراجع عن التخطيط: 12 متر من المحور.
- التراجع الخلفي: 3 م/ط.
- التراجع الجانبي: 4 م/ط.

. شروط مختلفة:

- معدل الاستثمار السطحي: 40%
- معدل الاستثمار الأقصى: 1.20
- عدد الطوابق: ثلاث
- العلو الأقصى: 13.50 متر.

Zone A: العقاران 884 و 974:

. الإفراز:

- المساحة الدنيا: 600 م².
- الواجهة الدنيا: 16م/ط.
- العمق الأدنى: 16م/ط.

. القطع الموجودة:

- المساحة الدنيا: 250 م².
- الواجهة الدنيا: 12م/ط.
- العمق الأدنى: 10م/ط.

. التراجعات:

- التراجع عن التخطيط: 16 متر من المحور.
- التراجع الخلفي: 3 م/ط.
- التراجع الجانبي: 3 م/ط.

. شروط مختلفة:

- معدل الاستثمار السطحي: 50%
- معدل الاستثمار الأقصى: 1.50
- عدد الطوابق: ثلاث
- العلو الأقصى: 13.50 متر.

5- العقار رقم 964 من منطقة بحدود المحطة العقارية
أ - محتويات ووصف العقار والحقوق العينية والوقوفات

ب - الوصف الفني



- وصف العقار: قطعة ارض (مفرزة عن العقار رقم 884).

نوع العقار: ارض غير مبنية.

- مساحة العقار : 97م².



6 - العقار رقم 862 من منطقة بحدون المحطة العقارية

أ - محتويات ووصف العقار والحقوق العينية والوقوعات

- **وصف العقار:** قطعة ارض ضمنها بناء مؤلف من طابق ارضي أول وكل منهما يحتوي على أربع غرف ودار ومطبخ وحمام وبيت خلاء وفيراندا ودرج حجري وطابق ثاني يحتوي على أربع غرف ودار ومطبخ ومنتفعات وحمام فرنجي وفيراندة وقصص درج داخلي يؤدي الى السطح.
مساحة العقار 950م².

ب - الوصف الفني





7 – العقار رقم 884 من منطقة بحدود المحطة العقارية

أ - محتويات ووصف العقار والحقوق العينية والوقوعات

- وصف العقار: قطعة ارض وبناء من حجر مؤلف من اربع طوابق في السفلي مطلع سلم وأربع محلات منها محلين ذو بابين ومحلين باب واحد والطابق الأول والثاني والثالث يحتوي كل منها على شقتين في الأولى أربع غرف ودار وممشى وحمام فرنجي وفراندا ومطبخ ومنافع وفي الثانية ثلاث غرف ودار وممشى وحمام فرنجي وفراندا ومطبخ ومنافع.

نوع العقار: أرض مبنية.

- مساحة العقار 1062م².

ب – الوصف الفني



- البناء واجهاته الخارجية حجر مبوز
- المنجور الخارجي أباور خشب
- وهو مقفل حالياً , لذلك لم تتمكن وحدة الشؤون العقارية من تحديد مواصفات الفنية للمحلات والشقق السكنية , ولا وضعها الفني ان كانت بحاجة للتأهيل .
- المخازن: ثلاث إيجارات جديدة (وفقاً لتقرير الموضوع من قبل الخبراء جان لوي كيلاني وشركاه)
- ثلاث إيجارات قديمة (وفقاً لتقرير الموضوع من قبل الخبراء جان لوي كيلاني وشركاه)
- **عقار غير مفرز .**

ج – في المساحة

ج 1 – المساحة المبنية

- مساحة العقار 1062م². (وفقاً للإفادة العقارية)

- مساحة البناء :

1 - الأرضي (133 م²) ومتخت (77 م²) محلات تجارية (وفقاً لتقرير الموضوع من قبل الخبير جان لوي

كيلاني وشركاه)

* منها ثلاثة محلات ذات عقود إيجار قديمة , وفقاً لجدول التخمين هي بحدود 106 م² تقريباً

* تكون مساحة المحلات ذات عقود إيجار جديدة بمساحة 104 م² تقريباً

2 – الطوابق العلوية : مساحة كل طابق بحدود 300 م² أي ما مجموعه 900 م² (وفقاً لتقرير الموضوع من قبل

الخبير جان لوي كيلاني وشركاه)

8 – العقار رقم 974 من منطقة بحدود المحطة العقارية



أ - محتويات ووصف العقار والحقوق العينية والوقوعات

- وصف العقار: قطعة ارض معدة للبناء (مفرزة عن العقار رقم 884).

نوع العقار: ارض غير مبنية.

- مساحة العقار : 1118م².

ب - الوصف الفني





خلاصة

1 - العقار رقم 964 من منطقة بحدود المحطة العقارية

- **Zone B** : 40 % استثمار سطحي ، 1,20 الاستثمار العام ، عدد الطوابق : 3 ، الارتفاع : 13.50 م
- مساحة العقار : 97 م²
- الملكية :
- شركة المحطة العقارية ش.م.ل. - لبناني (ملك). الحصة: /1600/سهم.
- . خليل نجيب فريني - لبناني (ملك). الحصة: /16.6665/سهم.
- نبيها سليم طعمه (اسم الأم: سعدى) مواليد: 1920 - لبناني (ملك). الحصة: /400/سهم.
- بقية ورثة فيليب سماحه ما عدا انجال واجيني وكمال وجاكلين سماحه ونبيها طعمه - لبناني (ملك). الحصة: /200.002/سهم.
- ليديا خليل فريني زوجة جوزف البجاني (اسم الأم: اجيني) مواليد: 1944 - لبناني (ملك). الحصة: /183.3315/سهم.

2 - العقار رقم 862 من منطقة بحدود المحطة العقارية

- **Zone B** : 40 % استثمار سطحي ، 1,20 الاستثمار العام ، عدد الطوابق : 3 ، الارتفاع : 13.50 م
- مساحة العقار : 950 م²
- مساحة البناء الموجود : 316 م² غير صالح للسكن والاشغال
- الملكية :
- شركة المحطة العقارية ش.م.ل. (ملك). الحصة: /2400/سهم.
- **تخطيط**: تصديق تخطيط بالمرسوم 3954 تاريخ 1966/3/2 بملف 4. بعد اجراء التراجعات يصبح عقار غير صالح للبناء

3 - العقار رقم 884 من منطقة بحدود المحطة العقارية

- **Zone A** : 50 % استثمار سطحي ، 1,50 الاستثمار العام ، عدد الطوابق : 3 ، الارتفاع : 13.50 م
- مساحة العقار : 1062 م²
- مساحة البناء الموجود : ارضي ومتخت محلات : 210 م² ، طوابق سكنية ثلاث : 900 م²
- المحلات مشغولة بايجارات قديمة وحديثة ، والطوابق مقللة ، عقار غير مفرز .
- الملكية :
- شركة المحطة العقارية ش.م.ل. (ملك). الحصة: /2400/سهم.

4 - العقار رقم 974 من منطقة بحدود المحطة العقارية

- **Zone A** : 50 % استثمار سطحي ، 1,50 الاستثمار العام ، عدد الطوابق : 3 ، الارتفاع : 13.50 م
- مساحة العقار : 1118 م²
- مساحة البناء الموجود : طابق ارضي : 115 م² تقريباً ، لا يوجد اي مستند يؤكد قانونية البناء
- الملكية :
- شركة المحطة العقارية ش.م.ل. (ملك). الحصة: /2400/سهم.