



2024

Alubatec - Aluminium Factory - Mkalles



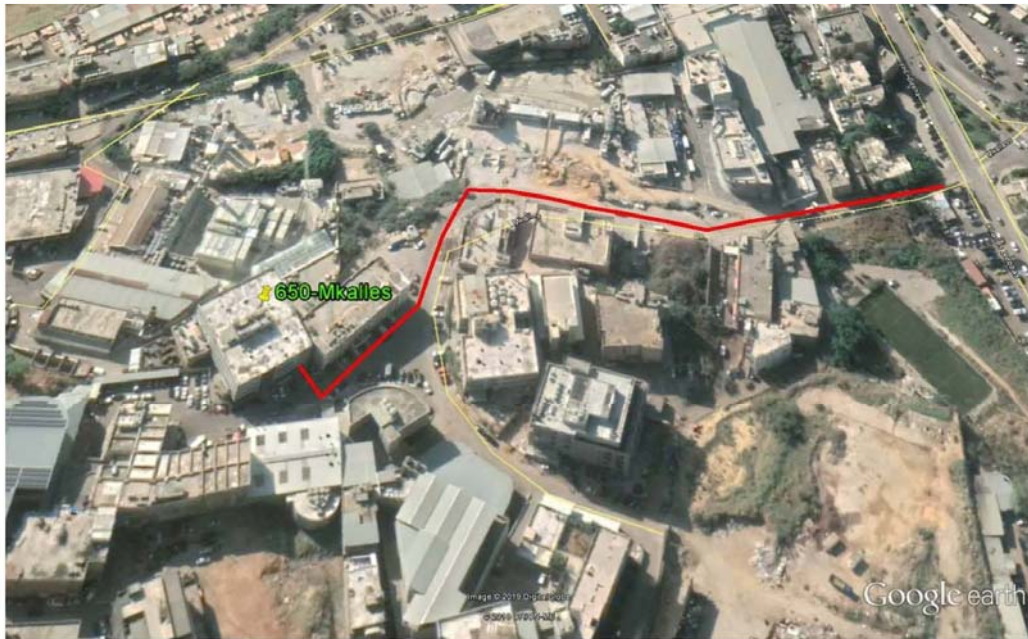
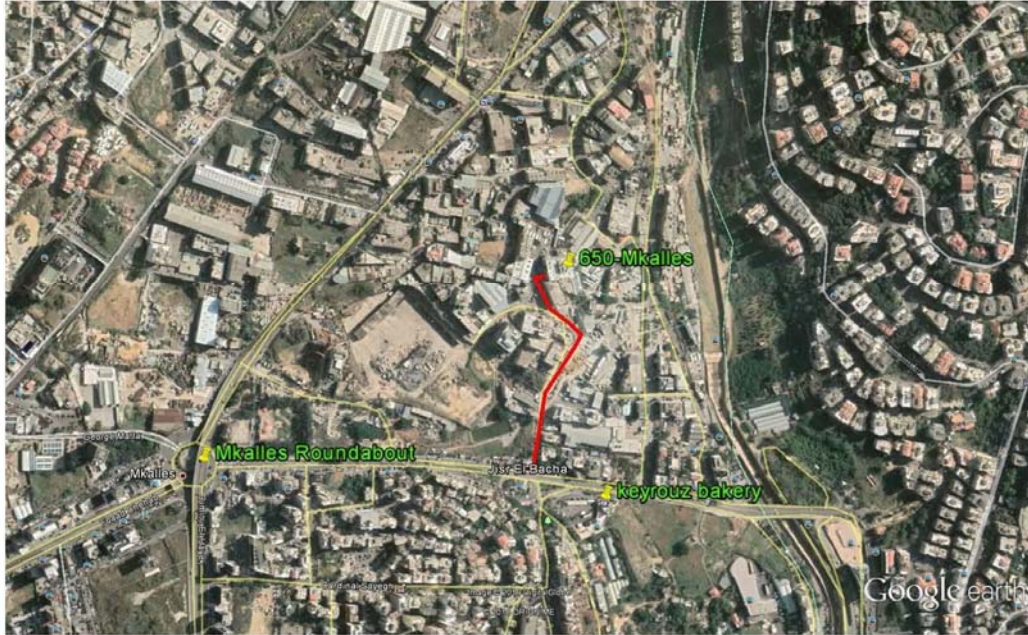
Alubatec - Aluminium Factory - Mkalles (1,621 sqm)

(Plot 650, Mkalles)

- Owner : Alubatec s.a.l.
- Area : 1,621 sqm
 - o GF: 685sqm + 50sqm common area = 735sqm; 6m in height + 2 Parking
 - o Floors: 288 + 263 +275 +60 = 886 sqm; 4.1m in height + 3 Parking
- Average price per sqm : 1,542 USD
- Price : 2,500,000 USD (Cash)



صور فوتوغرافية في العقار ٦٥٠ المكلس العقارية بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢:





جميل ميشال توفيق

مهندس مدني

ماجستير في الانشاءات وميكانيكية التربة

خبير معتمد لدى المصارف منذ العام ٢٠٠٣

مكتب أول : جزين - سنتر البطريرك المعوشي - ط ١

مكتب ثاني : جل الديب - شارع الخوري الياس - بناية كازا ديل سول - ط ١

تلفون : ٧١/٨٤٨٤١٠ - ٠٧/٧٨٠٦٢٢

بريد الكتروني : Jamiltoufic@live.com

تقرير خبرة

معلومات خاصة بالخبير

الاسم : المهندس جميل ميشال توفيق
العنوان : جزين سنتر البطريرك المعوشي - الطابق الأول -
الهاتف : ٧١/٨٤٨٤١٠ - ٠٧/٧٨٠٦٢٢

اسم الزبون :

شركة Alubatec

معلومات خاصة بالعقار

رقم العقار أميري	المنطقة العقارية	عدد الاسهم	المساحة	أسماء المالكين	الاحالة أو الوكالة
٦٥٠	المكلس	٢٤٠٠	قسم ٧ = ٦٨٥ م ^٢ مشترك درج ومصعد = ٥٠ م ^٢	شركة Alubatec ش.م.ل.	
القسم : ٧	المنطقة الارتفاقيه B - منظمة				

المستندات التي تم الاطلاع عليها

١. افادة عقارية للقسم ٧ رقم ٦٤١ تاريخ ٢٠٢٢/٣/٩.
٢. افادات عقارية للقسم ١ و ٣ رقم ٦٤١ تاريخ ٢٠٢٢/٣/٩.
٣. سند التملك رقم ١٥٤٤٣١٢ تاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٨.
٤. خريطة إفراز الحقوق المختلفة وعليها افادة التخطيط والتصنيف رقم ٨٣ تاريخ ٢٠٠٢/١/١٧.
٥. رخصة اسكان رقم ٥٦٧ تاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٥.
٦. صور فوتوغرافية للاقسام موضوع التخمين ولمحيط البناء.

تاريخ تنفيذ الكشف

يوم السبت الواقع في الثاني من شهر نيسان سنة ٢٠٢٢ .

١) موقع العقار - القسم

- يقع العقار في منطقة المكلس العقارية ويتم الوصول اليه بسلوك طريق دوار المكلس - الحازمية ثم بالالتفاف امام مخازن كيروز وفي طريق العودة بالافتراق يمينا وصعوداً بين المعامل مسافة حوالي ٣٥٠ م وصولاً الى العقار حيث يقع المبنى الى يمين الطريق في منطقة صناعية مهمة وقريبة ومطلّة في المنطقة.

٢) محتويات العقار - القسم

- يحتوي العقار على بناء مؤلف من طابق سفلي ثاني و سفلي اول و أرضي و ميزانين و اول وثاني وثالث.
- يحتوي السفلي ثاني على مستودع يتبعه متختين مستوى اول ومتختين مستوى ثاني .
- يحتوي السفلي اول على مستودع يتبعه متختين.
- يحتوي الأرضي على صاليتين وغرف وحمامات تابعة لهما ومطلي درج ومصعدين ومصعد للسيارات ومدخلين وتراس.
- يحتوي الميزانين على صالة و مكاتب.
- يحتوي الاول على اربعة مكاتب وهي اليوم تستعمل كمستودع ومنافع.
- يحتوي الثاني والثالث على نفس محتويات الاول.
- القسم الباقي من العقار يحتوي على فحة تستعمل مواقف سيارات .
- ان القسم موضوع التخمين يقع في الطابق الارضي والميزانين ومؤلف من صالة كبيرة في الارضي تستعمل كمصنع للالومينيوم ومستودع لبعض انواع المواد التابعة لهذه الصناعة مع كل تجهيزاته ومن مكاتب الشركة في طابق الميزانين مع خدماتها ومنافعها. وهي جميعها تابعة لشركة ALUBATEC .

٣) حسنات العقار

- يطل من الناحية الغربية على مدينة بيروت وعلى الابنية المجاورة بشكل جيد جداً .
- ان العقار يقع في منطقة صناعية وتجارية استراتيجية في منطقة المكلس .
- لا يمكن حجب الرؤية في حال قيام ابنية مجاورة.
- العقار قريب من كافة المنشآت الرسمية والاجتماعية ومن كافة الخدمات في المنطقة.
- العقار قريب نسبياً من طريق عام المكلس - الحازمية.
- تنتفع الاقسام موضوع التخمين بالحقوق المشتركة رقم ١ و ٣ وتشترك بملكيتها ولها مواقف تابعة لها في القسم رقم ١ ولها مولدات كهربائية خاصة في فحة من القسم رقم ٣.
- تنتفع بالمرور على العقار رقم ٥١٣ ضمن خطوط محددة على الخريطة.
- ان مواصفات الاعمال الداخلية هي جيدة جداً .
- ان المحيط البيئي للعقار لا يشوبه اي تلوث.
- ان العقار خاضع لنظام ملكية الطوايق.

٤) سيئات العقار

- لا شيء يذكر .

٥) حالة البناء

ان قسم المصنع في الطابق الارضي هو صالة كبيرة ارضها من الباطون وجدرانها الداخلية من الباطون ، واجهاتها الخارجية من الزجاج والالومينيوم وهي متصلة بالميزانين بواسطة درج حديدي . وفيها تجهيز كهربائي حديث واضاءة وتجهيز للحريق وكاميرات مراقبة وفيها تجهيز لاستقبال ونش متحرك على اعمتها وهي ذات ارتفاع عالي وسقفها من الباطون المعروف بالـ Moule الذي يضمن مسافات كبيرة دون اعمدة كما و بابها حديدي كما وهناك مصعد كهربائي للمواد يصل بين الارضي والاول في منطقة الدرج المشتركة. اما قسم الميزانين اي مكاتب الشركة فهو مؤلف من عدة صالات ومكاتب جدرانها من الالومينيوم الابيض وسقفها مدهون كاوتشوك و افرنجي وبلاطها سيراميك وحماماتها LECICO وفيها تجهيزات انارة Fluorescent و تكييف SPLIT في المكاتب ويوجد ايضا مطبخ لخدمة المكاتب ذات مجلى ستانلس وخرافن MDF . كما ويصل بين المكاتب ممرات حديدية مع درابزين حديدي.

٦) الاعمال المنفذة

• كامل الأعمال // باستثناء (راجع البند ٧) .

٧) الاعمال المتبقية

- لا شيء .

٨) الوقت اللازم لاتمام البناء

-

٩) التخمين

- تقدر مساحة القسم موضوع التخمين بـ ٦٨٥ + ٢٥٠ (مشارك درج ومصعد) = ٩٣٥ م^٢ .
- يقدر سعر المتر المربع للبناء بـ ١٢٠٠ \$.
- فيصبح سعر الاقسام موضوع التخمين : ٩٣٥ م^٢ × ١٢٠٠ \$ = ٨٨٢٠٠٠ \$.
- فيكون التخمين ٨٨٢٠٠٠ \$ ثمانية واثنين وثمانون الف دولار أميركي لا غير .

١٠) خريطة موقع العقار

راجع خريطة المساحة وصور الـ GOOGLE EARTH المرفقة.

وتفضلوا بقبول الإحترام

المهندس جميل ميشال توفيق

في ٢٠٢٢/٤/٢



جميل ميشال توفيق

مهندس مدني

ماجستير في الانشاءات وميكانيكية التربة

خبير معتمد لدى المصارف منذ العام ٢٠٠٣

مكتب أول : جزين - سنتر البطريرك المعوشي - ط ١

مكتب ثاني : جل الديب - شارع الخوري الياس - بناية كازا ديل سول - ط ١

تلفون : ٧١/٨٤٨٤١٠-٠٧/٧٨٠٦٢٢

بريد الكتروني : Jamiltoufic@live.com

تقرير خبرة

معلومات خاصة بالخبير

الاسم : المهندس جميل ميشال توفيق
العنوان : جزين سنتر البطريرك المعوشي - الطابق الأول -
الهاتف : ٧١/٨٤٨٤١٠-٠٧/٧٨٠٦٢٢

اسم الزبون :

شركة Alubatec

معلومات خاصة بالعقار

رقم العقار أميري	المنطقة العقارية	عدد الاسهم	المساحة	أسماء المالكين	الاحالة أو الوكالة
٦٥٠	المكلس	٢٤٠٠	قسم ٩ = ٢٨٨ م ^٢ قسم ١١ = ٢٦٣ م ^٢ قسم ١٢ = ٢٢٧٥ م ^٢ مشترك درج ومصعد = ٦٠ م ^٢	شركة Alubatec ش.م.ل.	
القسم : ٩ ١١ ١٢	المنطقة الارتفاقية B - منظمة				

المستندات التي تم الاطلاع عليها

١. افادة عقارية للقسم ٩ رقم ٦٤١ تاريخ ٢٠٢٢/٣/٩.
٢. افادة عقارية للقسم ١١ رقم ٦٤١ تاريخ ٢٠٢٢/٣/٩.
٣. افادة عقارية للقسم ١٢ رقم ٦٤١ تاريخ ٢٠٢٢/٣/٩.
٤. افادات عقارية للقسم ١ و ٣ رقم ٦٤١ تاريخ ٢٠٢٢/٣/٩.
٥. سندات التملك رقم ١٥٤٤٣٩٦-٧-٨ تاريخ ٢٠٠٩/٤/٢٨.
٦. خريطة إفرار الحقوق المختلفة وعليها افادة التخطيط والتصنيف رقم ٨٣ تاريخ ٢٠٠٢/١/١٧.
٧. رخصة اسكان رقم ٥٦٧ تاريخ ٢٠٠٨/٧/٢٥.
٨. صور فوتوغرافية للأقسام موضوع التخمين ولمحيط البناء.

تاريخ تنفيذ الكشف

يوم السبت الواقع في الثاني من شهر نيسان سنة ٢٠٢٢ .

(١) موقع العقار - القسم

- يقع العقار في منطقة المكلس العقارية ويتم الوصول اليه بسلوك طريق دوار المكلس - الحازمية ثم بالاتفاف امام مخازير كيروز وفي طريق العودة بالافتراق يميناً وصعوداً بين المعامل مسافة حوالي ٣٥٠ م وصولاً الى العقار حيث يقع المبنى الى يمين الطريق في منطقة صناعية مهمة وقريبة ومطلّة في المنطقة.

(٢) محتويات العقار - القسم

- يحتوي العقار على بناء مؤلف من طابق سفلي ثاني و سفلي اول و أرضي و ميزانين و اول وثاني وثالث.
- يحتوي السفلي ثاني على مستودع يتبعه متختين مستوى اول ومتختين مستوى ثاني .
- يحتوي السفلي اول على مستودع يتبعه متختين.
- يحتوي الأرضي على صاليتين وغرف وحمامات تابعة لهم ومطلي درج ومصعدين ومصعد للسيارات ومدخلين وتراس.
- يحتوي الميزانين على صالة و مكاتب.
- يحتوي الاول على اربعة مكاتب وهي اليوم تستعمل كمستودع ومنافع.
- يحتوي الثاني والثالث على نفس محتويات الاول.
- القسم الباقي من العقار يحتوي على فسحة تستعمل مواقف سيارات .
- ان الاقسام موضوع التخمين تقع في الطابق الاول ومؤلفة من ثلاث مستودعات كبيرة متصلة ومفتوحة على بعضها البعض واليوم تستعمل كمستودع لمواد الالومينيوم كالبروفيلات واكسسواراتها و هي جميعها تابعة لشركة ALUBATEC .

(٣) حسنات العقار

- يطل من الناحية الغربية على مدينة بيروت وعلى الابنية المجاورة بشكل جيد جداً .
- ان العقار يقع في منطقة صناعية وتجارية استراتيجية في منطقة المكلس .
- لا يمكن حجب الرؤية في حال قيام ابنية مجاورة.
- العقار قريب من كافة المنشآت الرسمية والاجتماعية ومن كافة الخدمات في المنطقة.
- العقار قريب نسبياً من طريق عام المكلس - الحازمية.
- تنتفع الاقسام موضوع التخمين بالحقوق المشتركة رقم ١ و ٣ وتشترك بملكيته ولها مواقف تابعة لها في القسم رقم ١ ولها مولدات كهربائية خاصة في فسحة من القسم رقم ٣.
- تنتفع بالمرور على العقار رقم ٥١٣ ضمن خطوط محددة على الخريطة.
- ان مواصفات الاعمال الداخلية هي جيدة جداً .
- ان المحيط البيئي للعقار لا يشوبه اي تلوث.
- ان العقار خاضع لنظام ملكية الطوابق.

(٤) سيئات العقار

- لا شيء يذكر .

٥) حالة البناء

ان هذه المستودعات هي صالات كبيرة متصلة ارضها من الباطون وجدرانها الداخلية من الباطون ، واجهاتها الخارجية من الزجاج والالومنيوم وهي متصلة بالطابق الارضي من ناحية الموقف برافعة وونش كهربائي للمواد الثقيلة والتحميل. وفيها تجهيز كهربائي حديث واضاءة وتجهيز للحريق وسقفها من الباطون المعروف بالـ Moule الذي يضمن مسافات كبيرة دون اعمدة كما وارضها مدروسة لتحمل اوزان عالية جداً من الناحية الهندسية و بابها حديدي كما وهناك مصعد كهربائي للمواد يصل بين الارضي والاول في منطقة الدرج المشتركة.

٦) الاعمال المنفذة

- كامل الأعمال // باستثناء (راجع البند ٧) .

٧) الاعمال المتبقية

- لا شيء .

٨) الوقت اللازم لاتمام البناء

-

٩) التخمين

- تقدر مساحة الاقسام موضوع التخمين بـ $288 + 263 + 275 + 260$ (مشارك درج ومصعد) = 886 م^2 .
- يقدر سعر المتر المربع للبناء بـ $1100 \$$ (Fresh Dollar).
- فيصبح سعر الاقسام موضوع التخمين : $826 \text{ م}^2 \times 1100 \$ = 908600 \$$.
- فيكون التخمين $908600 \$$ تسعمئة وثمانية آلاف و ستمئة دولار أميركي لا غير .

$60\text{m}2 \times 1.100\$ = 66.000\$$
New Total:
974.600 \$

١٠) خريطة موقع العقار

راجع خريطة المساحة وصور الـ GOOGLE EARTH المرفقة.

وتفضلوا بقبول الإحترام
المهندس جميل ميشال توفيق
في ٢٠٢٢/٤/٢





























صور فوتوغرافية لمخطط البناء القائم في العقار ٦٥٠ المكلس بتاريخ ٢٠٢٢/٤/٢ :



