



تقرير تخمين خاص

إسم العميل: السيد ركان حسين علام المحترم .
نوع العمل: تقرير خاص
رقم العقار: 1034 منطقة الناعمة/القسم 5
التاريخ: 28 يوليو 2025



📍 وسط بيروت التجاري - شارع المعرض - بناية العسيلي | الطابق الثاني
☎ 01 999 777 - 03 733 383 - 70 99999 4
✉ INFO@KYVA.ME 🌐 WWW.KYVA.ME

مقدمة

أُعِدَّ تقرير التخمين الخاص هذا حصرياً لجانب :

السيد ركان حسين علام المحترم.

(يُشار إليه بالعميل)

للكشف على القسم رقم 5 من البناء القائم على العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية.

وذلك وفقاً لتكليف من قبل العميل موقع بتاريخ 2025-7-28 .

مستند رقم (1)

يتضمن ما يلي:

• سعر بيع المتر المربع.

ويُعَدُّ التقرير سرياً للعميل وأي جهات أخرى مُسمّاة في هذا المستند ولا يجوز للعميل أو الجهات المُسمّاة الإفصاح عنه إلا بموجب تصريح صريح بذلك بموجب التعليمات.

لا شيء في هذا التقرير يُعفي من المسؤولية التي لا يمكن استبعادها قانوناً.

إذا لم يكن العميل أو المتلقي أو الطرف المعتمد فأنّت تطلّع على هذا التقرير على أساس عدم الإعتماد عليه ولأغراض إعلامية فقط لا يجوز لك الإعتماد على التقرير لأي غرض كان ولن نتحمل مسؤولية أي خسارة أو ضرر قد تتكبده (سواءً كان مباشراً أو غير مباشر أو تبعياً) نتيجة إستخدام غير مصرح به لهذا التقرير أو إعتماده عليه.

من المهم ملاحظة أن الإستنتاجات الواردة في هذا التقرير صالحة حتى تاريخ التخمين فقط ونوصي عند الإقتضاء بمراقبة التخمين عن كثب حيث نواصل تتبع كيفية إستجابة الأسواق للأحداث المتغيرة.



الجزء الأول: الكشف
الجزء الثاني: التخمين
الجزء الثالث: المرفقات



المحتويات

الكشف

تاريخ الكشف: 2025-7-29

1 - الملكية :

كما هو وارد في الإفادة العقارية العائدة للعقار رقم 4301 القسم 5 منطقة الناعمة العقارية المرفقة ربطاً .

مستند رقم "2"

المنطقة	رقم العقار	رقم القسم	المالك	عدد الأسهم
الناعمة	1034	5	ركان حسين علام	2400



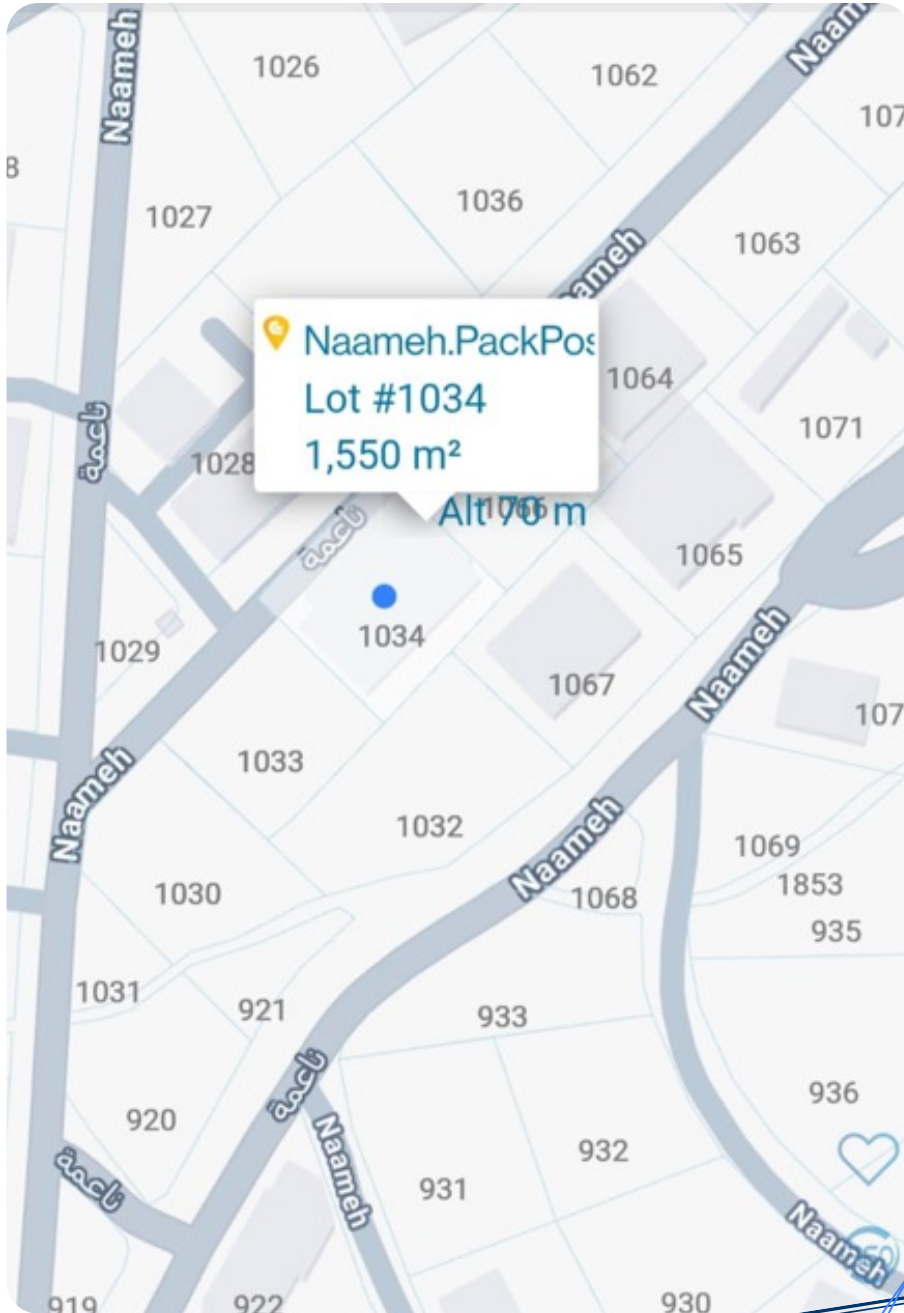
2- موقع العقار/القسم :

يقع المبنى القائم على العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية (دوحة الحص) على مقربة من المدرسة الألمانية جانب مسجد الدوحة العامر في إحدى الطرق الفرعية من المنطقة .

يقع القسم موضوع التكييف في الطابق السفلي الأول وهو عبارة عن شقة سكنية.

https://maps.app.goo.gl/PKFP8U35c9HMsDjb8?g_st=aw





3 - وصف العقار:

بناء على التكاليف من قبل العميل والمرفق صورة عنه قمت بالكشف الحسي على القسم رقم 5 من البناء القائم على العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية .
أورد فيما يلي نتيجة الكشف على "القسم" موضوع التكاليف من البناء القائم على العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية مع وصفه وتخمينه وتحديد قيمته.
مدخل وموزع وصالون وطعام وجلس وأربع غرف نوم ومطبخ وثلاث حمامات وغرفة خادمة وغرفة مونة وشرفتين .

مواصفات المبنى القائم على العقار

- يقع على العقار مبنى سكني مفرز إلى عدة أقسام وعمره أكثر من ثلاثون سنة وهو بمواصفات متوسطة .
- نوع البناء : سكني (وضمن محيط سكني) .
- لا يستفيد المبنى من أي خدمات مميزة .

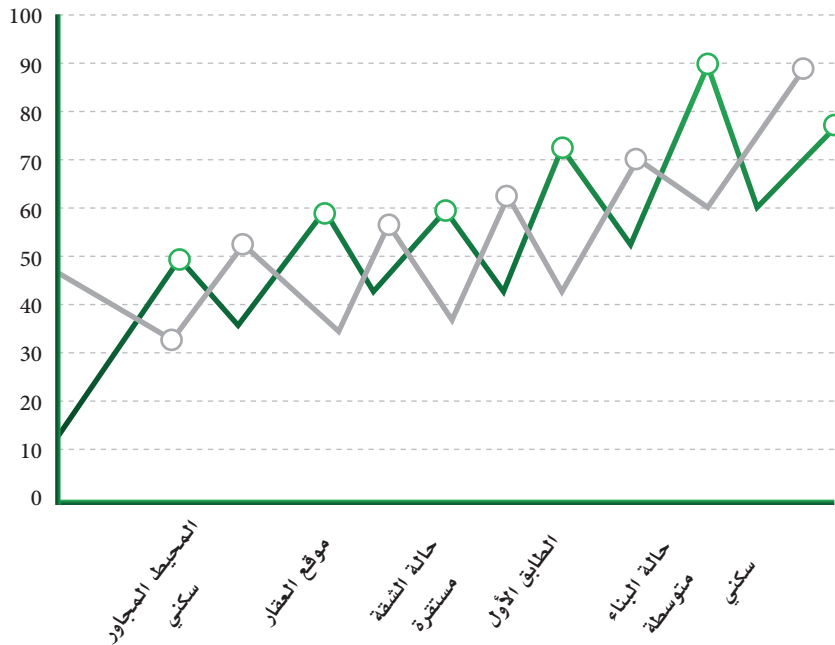
"القسم": "موضوع التكاليف"

- يقع القسم في الطابق السفلي الأول وهو عبارة عن شقة سكنية .
- يتبع له موقف عدد 2 للسيارات في السفلي الثاني بحسب سند الملكية.

الكشف

ملاحظات

- المحيط المجاور سكني .
- يقع العقار ضمن شارع فرعي من منطقة الناعمة العقارية .
- حالة الشقة من الداخل مستقرة .
- نصل الى القسم من الطابق الأول .
- حالة البناء متوسطة وهو سكني .
- يستفيد القسم موضوع التكاليف من الحديقة المواجهة ومن الفسحة الجانبية ومسبح يستفيد منه باقي الأقسام .

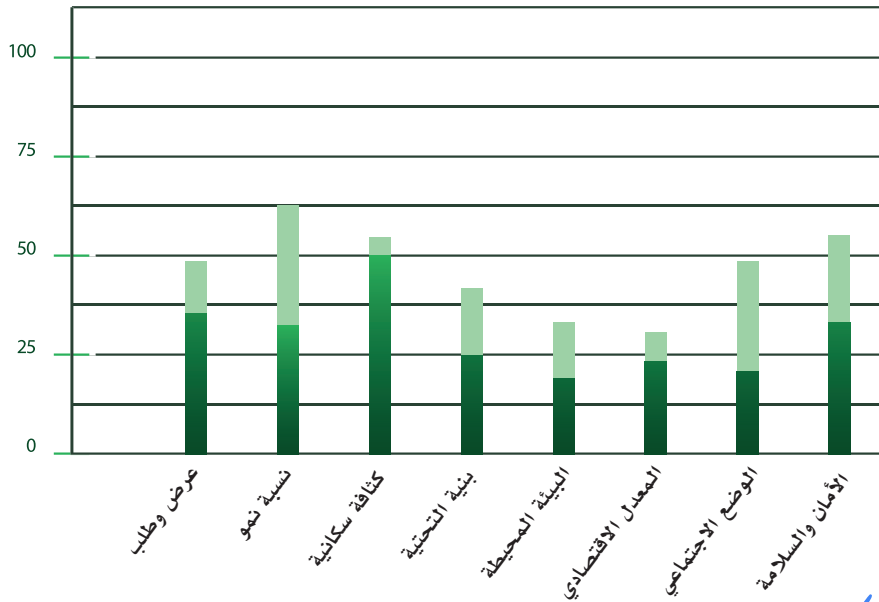


الكشف

4 - محيط العقار:

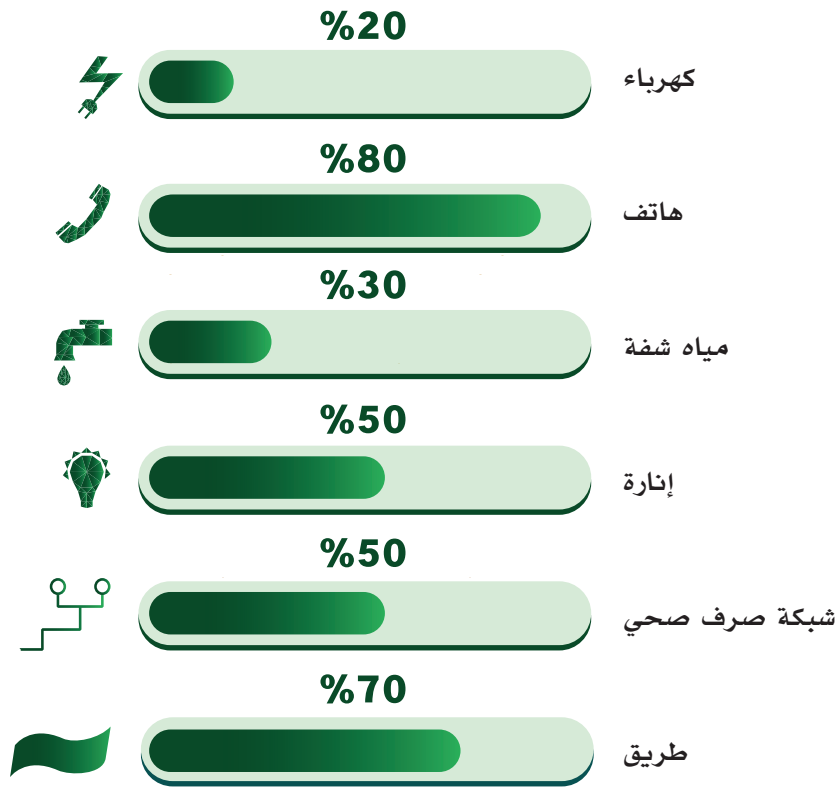
سكني - تجاري				وجهة إستعمال العقارات المجاورة		وصف محيط العقار
	منخفضة	✓	وسط		مرتفعة	
	منخفضة	✓	وسط		مرتفعة	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	
	منخفض	✓	وسط		مرتفع	

وصف محيط العقار



الكشف

	خاص	✓	عام	كهرباء	خدمات عامة وبنى تحتية
	خاص	✓	عام	هاتف	
	خاص	✓	عام	مياه شفة	
	خاص	✓	عام	إنارة	
	جورة صحية	✓	شبكة مجاريير	شبكة صرف صحي	
طريق رئيسي			طريق		



KHODOR YAMOUT
خضر يموت
خير لخمير محلف لدى المحاكم

الكشف

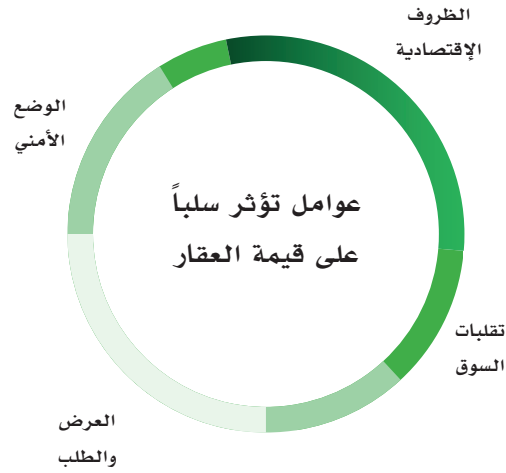
5 - عوامل التخمين الرئيسية:

الشرح	العوامل الايجابية
محيط العقار سكني	
حالة البناء والمواصفات متوسطة	
حالة القسم مستقرة	

الشرح	عوامل تؤثر سلباً على قيمة العقار
الظروف الاقتصادية	
العرض والطلب	
تقلبات السوق	
الوضع الأمني	

العوامل الايجابية

محيط العقار سكني	60%
حالة البناء والمواصفات	55%
حالة القسم مستقرة	40%



يحدده العقار رقم 1066	الشمال	حدود العقار
يحدده العقار رقم 1033	الجنوب	
يحدده العقارين رقم 1032 - 1067	الشرق	
طريق فرعي	الغرب	

الكشف

5 - مساحة القسم:

إستناداً للإفادة العقارية المرفقة ربطاً .

المنطقة	رقم العقار	القسم	المساحة (م.م.)
الناعمة	1034	5	263

الوقوفات على الصحيفة العقارية:

بعد الإطلاع على الإفادة العقارية العائدة للقسم رقم 5 من العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية الصادرة بتاريخ 2025-7-30 والمرفق صورة عنها ربطاً تبين لي ان أبرز الوقوفات على هذا القسم هي التالية:

- لا يوجد أي وقوفات على الإفادة العقارية .



التخمين

تاريخ التقرير: 30 - 7 - 2025.

إن التخمين الوارد أدناه وإستنداً إلى الكشف الحسي (Physical Inspection) على العقار والقسم موضوع المهمة بحيث يأخذ بعين الإعتبار الأسس والعوامل والمعطيات التالية :

- موقع العقار والقسم ومحيطه.
- مواصفات القسم في البناء .
- عمر البناء.
- مساحة القسم .
- السوق العقاري وعناصر العرض والطلب.

1 - سعر بيع المتر المربع:

- إستناداً الى ما ورد أعلاه فإنني أضمن سعر المتر البيعي للقسم موضوع المهمة :

المنطقة	رقم العقار	رقم القسم	الشرح	المساحة م ²	سعر المتر/\$م ²	المجموع \$
الناعمة	1034	5	شقة سكنية	263	950	249,850

/ 249,850 \$ /

(مئتان وتسع وأربعون ألف وثمانمائة وخمسون دولار أميركي)

هذا ما تبين لنا نرفعه لحضرتكم شاكرين ثقتكم الغالية.

وتفضلوا بقبول الاحترام

خضر عبد الرحمن يموت

خبير تخمين محلف لدى المحاكم

رئيس نقابة خبراء التخمين العقاري في لبنان



المرفقات

المستندات المرفقة				
المستندات	صورة	عدد	مدفوع من صاحب العلاقة	مزود من الخبير
التكليف	✓			
إفادة عقارية	✓			✓
صور فوتوغرافية	✓			✓



خـڤـر ڤـمـوـت

المرفقات

مستند رقم «ا»

تكليف	
بإجراء كشف وتخمين خاص	
حضرة خبير التخمين خضر عبد الرحمن يموت المحترم .	
لما كنا نحن ركان حسين علام مالك القسم رقم 5 في العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية وهو كناية عن شقة سكنية .	
و لما كنا نرغب بتكليفك من أجل وضع تخمين خاص يتضمن :	
-	سعر المتر البيعي .
-	بند الإستثمار السنوي .
لذلك ، جئنا بموجب هذا الكتاب نكلفكم رسمياً بإجراء كشف وتخمين خاص على القسم رقم 5 في البناء القائم على العقار رقم 1034 من منطقة الناعمة العقارية في مهلة أقصاها أسبوعين من تاريخه .	
التوقيع	
الإسم : ركان حسين علام	
التوقيع :	
تاريخ : 2025 - 7 - 28	

















المرفقات



المرفقات

الجزء الثالث





المرفقات



المرفقات



الجزء الثالث





المرفقات



المرفقات



المرفقات



المرفقات







Galaxy S23 Ultra





Galaxy S23 Ultra



المرفقات



Galaxy S23 Ultra

