رقم نظام الدائرة
مستودع تنفيذ ١ - شرق عمان / ١ - ١ - ٢٠١٤

القضية التنفيذية رقم 187 / 2025 انابات
محكمة بداية شرق عمان

تقرير لاحق

تم اضافة الشريك يحيى الزهيري

القطعة	الحوض	لوحة	القرية	مديرية التسجيل
4753	2 الونانات	0	ماركا	شرق عمان
274	3 المسعدة	0	وادي العش	شرق عمان
1148/121	4 التليل	0	ماركا	شرق عمان
4756	2 الونانات	0	ماركا	شرق عمان
86	1 ابو شرشوح	0	ارمدان	شرق عمان

تقدير قيمة

رقم القضية/الدعوى	187 / 2025 انابات
تاريخ التقرير	7 / 3 / 2026

بناءً على قراركم بانتخابي انا المهندس مجدي الاقطش خبيرا في القضية التنفيذية أعلاه لوضع اليد وتقدير قيمة القطعة ووصفها وصفا دقيقا وشاملا والخدمات التي تصلها وكذلك لبيان الاسس والمعايير التي تم الاعتماد عليها في تقديرسعر المتر المربع الواحد، فقد قمت بالكشف الحسي على رقبة العقار وبرفقة موظف تنفيذ محكمة شرق عمان ، وبعد تحلفي القسم القانوني للقيام بالمهمة الموكولة الي بكل امانة وإخلاص قمت باجراء الكشف الحسي وعلى رقبة العقار وبعد افهامي المهمة الموكولة الي وكذلك تم التأكد من مطابقة مبرزات القضية من سند تسجيل ومخطط اراضي ومخطط تنظيمي فوجدت مطابقة وتبين لي مايلي:

1

معلومات القطعة

القطعة	الحوض	لوحة	القرية	مديرية التسجيل
4753	2 الونانات	0	ماركا	شرق عمان
274	3 المسعدة	0	وادي العش	شرق عمان
1148/121	4 التليل	0	ماركا	شرق عمان
4756	2 الونانات	0	ماركا	شرق عمان
86	1 ابو شرشوح	0	ارمدان	شرق عمان

المبرزات

القطعة	المبرز	رقم وصل	تاريخ الوصل	مكان الصدور
4753	سند تسجيل	49692	2026/1/18	اراضي شرق عمان
	مخطط اراضي	50048	2026/1/18	خدمات الكترونية
	مخطط تنظيمي	2026/3/141	2026/1/18	امانة عمان منطقة ماركا

القطعة	المبرز	رقم وصل	تاريخ الوصل	مكان الصدور
274	سند تسجيل	49692	2026/1/18	اراضي شرق عمان
	مخطط اراضي	50048	2026/1/18	خدمات الكترونية
	مخطط تنظيمي	2026/27/221	2026/1/18	امانة عمان منطقة الحد

القطعة	المبرز	رقم وصل	تاريخ الوصل	مكان الصدور
1148/121	سند تسجيل	49936	2026/1/18	اراضي شرق عمان

القطعة	المبرز	رقم وصل	تاريخ الوصل	مكان الصدور
4756	سند تسجيل	49692	2026/1/18	اراضي شرق عمان
	مخطط اراضي	50048	2026/1/18	خدمات الكترونية
	مخطط تنظيمي	2026/3/142	2026/1/18	امانة عمان منطقة الحد

القطعة	المبرز	رقم وصل	تاريخ الوصل	مكان الصدور
86	سند تسجيل	49692	2026/1/18	اراضي شرق عمان
	مخطط اراضي	50048	2026/1/18	خدمات الكترونية
	مخطط تنظيمي	2026/27/220	2026/1/18	امانة عمان منطقة الحد

الهدف من التقرير

طالب التقدير	الهدف منه
دائرة تنفيذ محكمة بداية شرق عمان	القيمة السوقية

القطعة	الحوض	لوحة	القرية	مديرية التسجيل
4753	2 الوناتات	0	ماركا	شرق عمان

تقع القطعة اعلاه في ماركا حيث تبعد القطعة الى الغرب من جسر ماركا بحدود 1300 متر والى الشمال الشرقي من جسر عين غزال بحدود 1600 متر والى الشمال من شارع الجيش بحدود 350 متر

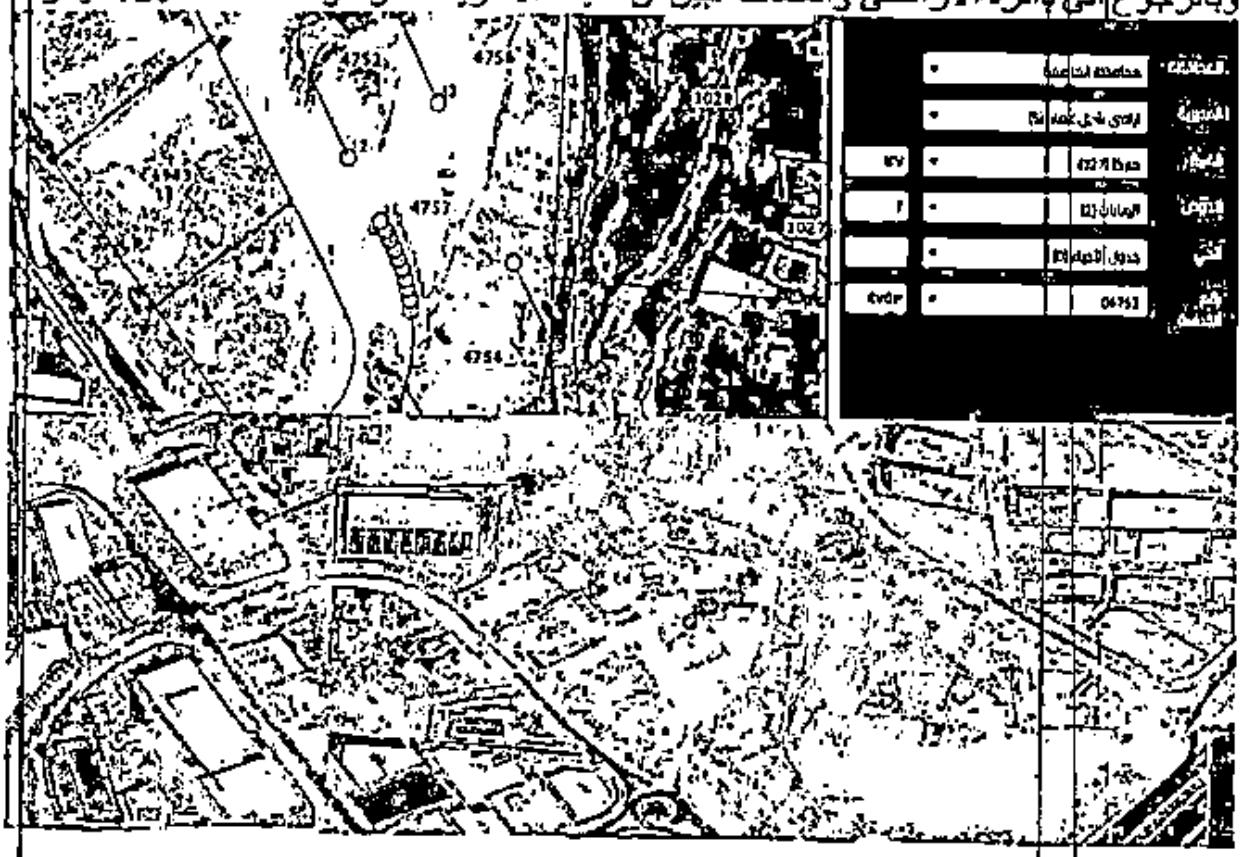
جميع الخدمات متوفرة في المنطقة حيث تقع القطعة الى الغرب من محامص الشعب الاتومستراد بحدود 390 متر ضمن منطقة صناعية حيث تبعد القطعة الى الغرب من النجم الثلاثي لصيانة السيارات بحدود 350 متر بالقرب من من المجموعة العالمية للكيماويات

وصف القطعة

حسب المخطط التنظيمي القطعة منظمة صناعات خفيفة بأحكام خاصة وشكل القطعة منتظم ولها من الجهة الغربية شارع (نجيب عبد الشاعر) بعرض 18 متر وبطول واجهة للقطعة على الشارع بحدود 40 متر وبعمق تقريبي 27 متر

القطعة عبارة عن موقع كسارة للرمال وهي مائلة بدرجة كبيرة وعبارة عن طمم وهي مستغلة للكسارة المجاورة للقطعة وهي خالية من الابنية سليخ

وبالرجوع الى دائرة الاراضي والمساحة تبين ان القيمة الادارية للمتر الواحد للقطعة 120 دينار



صور القطعه

حساب القيمة المقدرة

وعليه وبعد الاستئناس بالقيمة الادارية في دائرة الاراضي والرجوع للتقديرات الحقيقية في الواقع أقدر قيمة المتر الواحد للارض بعد الاخذ بعين الاعتبار قربها وبعدها عن الخدمات وغيرها من المؤثرات التي تؤثر على القيمة بمبلغ 90 دينار

90 * 1058 = 95220 دينار

وعليه تكون قيمة حصة كل من المحكوم عليهم على النحو التالي

المحكوم عليه	الحصة	اجمالي الحصص	قيمة الحصة	القيمة كتابة
زكريا الزهيري	1	4	23805	ثلاثة وعشرون الفا وثمانيمائة وخمسة دنانير
محمد الزهيري	2	4	47610	سبعة واربعون الفا وستمائة وعشر دنانير

القطعه	الحوض	لوحه	القريه	مديريه التسجيل
274	3 المسعدة	0	وادي العش	شرق عمان

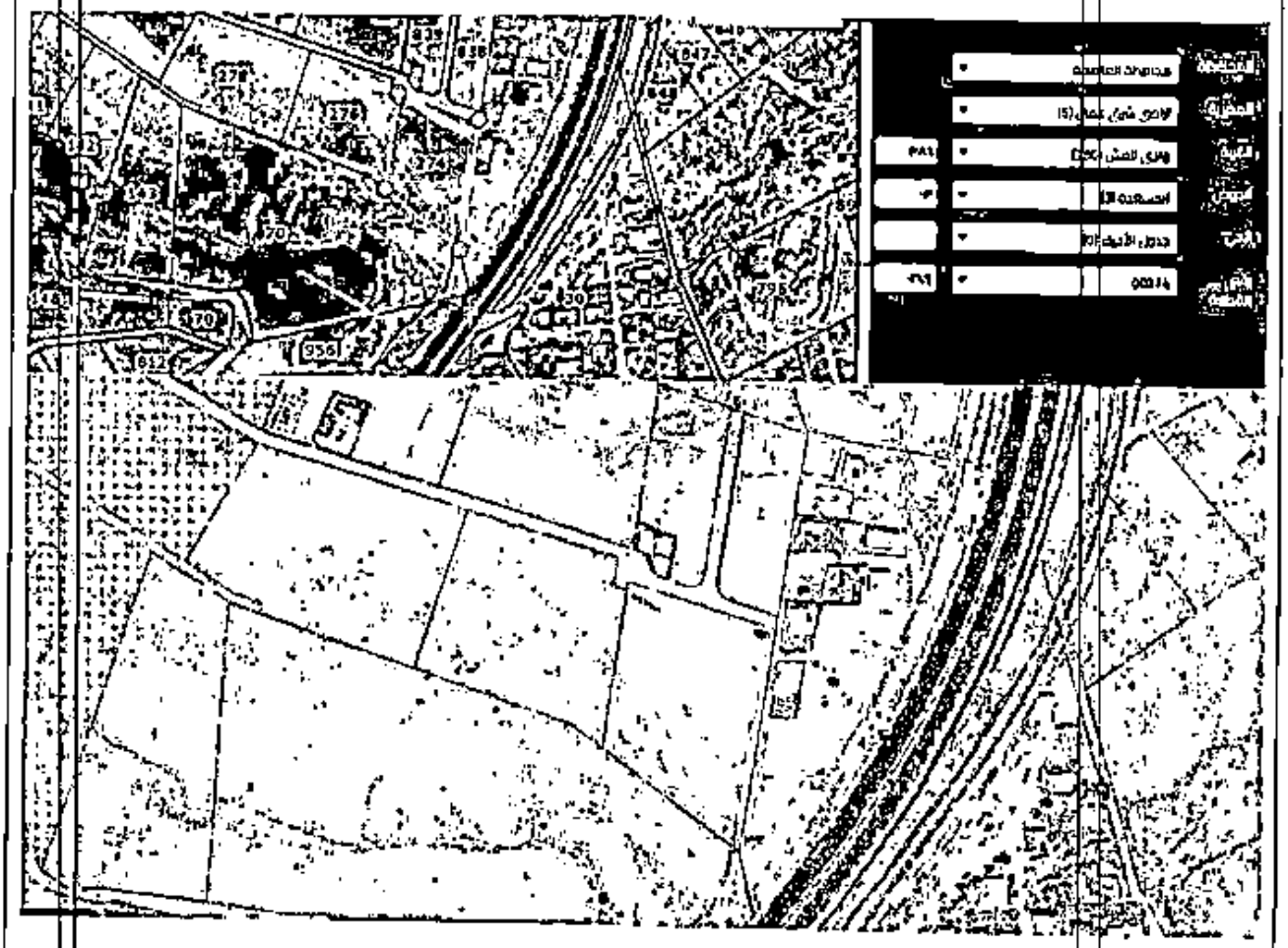
تقع القطعة اعلاه في وادي العش حيث تبعد القطعة الى الجنوب الغربي من مدرسة وادي العش بحدود 700 متر والى الشمال الشرقي من محطة ابناء شريم للمحروقات(شارع المية) بحدود 550 متر والى الشمال من نفق ضاحية العابد بحدود 150 متر

القطعة تقع الى الغرب من شارع المية(عمان التنموي 100) بحدود 100 متر والخدمات متوفرة في المنطقة

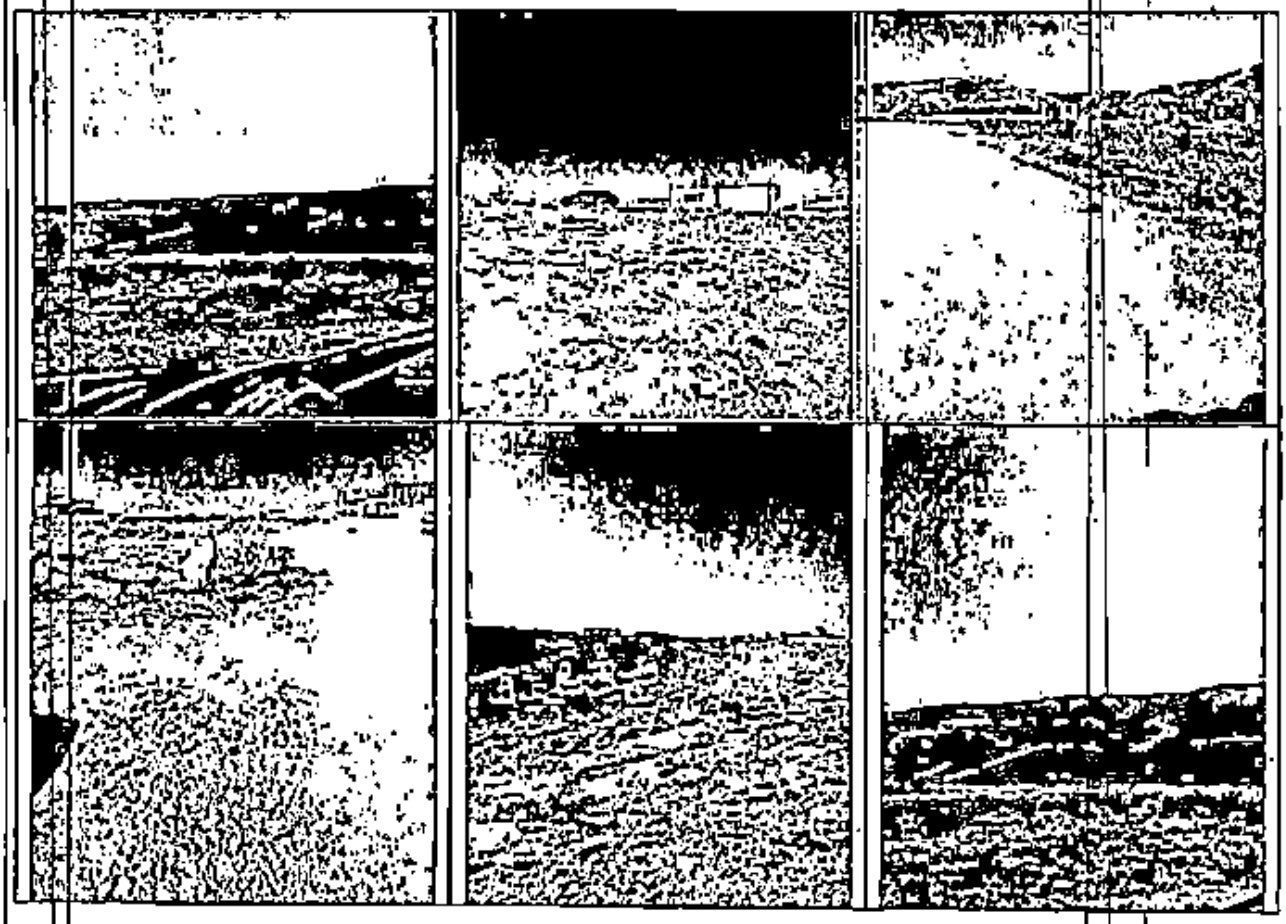
وصف القطعة

حسب المخطط التنظيمي القطعة منظمة خارج التنظيم وشكل القطعة شبه منتظم القطعة يخدمها شارع شمال القطعة وهو شارع غير معبد وهو بعرض 8 متر وبطول واجهة للقطعة على الشارع بحدود 87 متر ومن الجهة الشرقية للقطعة يوجد شارع معبد يمر من القطعة بطول 120 متر
القطعة الجزء العلوي شبه مستوي وتبدأ بالميلان باتجاه الجنوب والجنوب الغربي

وبالرجوع الى دائرة الاراضي والمساحة تبين ان القيمة الادارية للمتر الواحد للقطعة 25 دينار



صور القطعه



حساب القيمة المقدرة

وعليه وبعد الاستئناس بالقيمة الادارية في دائرة الاراضي والرجوع للتقديرات الحقيقية في الواقع أقدر قيمة المتر الواحد للارض بعد الاخذ بعين الاعتبار قربها وبعدها عن الخدمات وغيرها من المؤثرات التي تؤثر على القيمة بمبلغ 20 دينار

20 * 10219 = 204380 دينار

وعليه تكون قيمة حصة كل من المحكوم عليهم على النحو التالي

المحكوم عليه	الحصة	اجمالي الحصص	قيمة الحصة	القيمة كتابة
زكريا الزهيري	2	21	19465	تسعة عشر الفا واربعماية وخمسة وستون دينارا
محمد الزهيري	2	21	19465	تسعة عشر الفا واربعماية وخمسة وستون دينارا
يحيى الزهيري	2	21	19465	تسعة عشر الفا واربعماية وخمسة وستون دينارا

القطعه	الحوض	الوجه	القريه	مديريه التسجيل
148/121	4.التليل	0	ماركا	شرق عمان

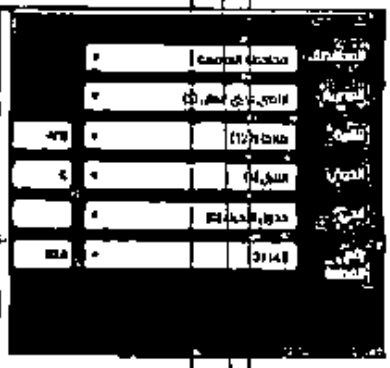
تقع القطعة اعلاه في ماركا التليل حيث تبعد القطعة الى الجنوب من شارع الملك عبدالله الاول بحدود 650 متر والى الشرق من مسجد فاطمة الزهراء ماركا الشمالية بحدود 450 متر والى الجنوب الغربي من مركز امن طارق بحدود 350 متر والى الشمال من شيك مطار ماركا بحدود 60 متر

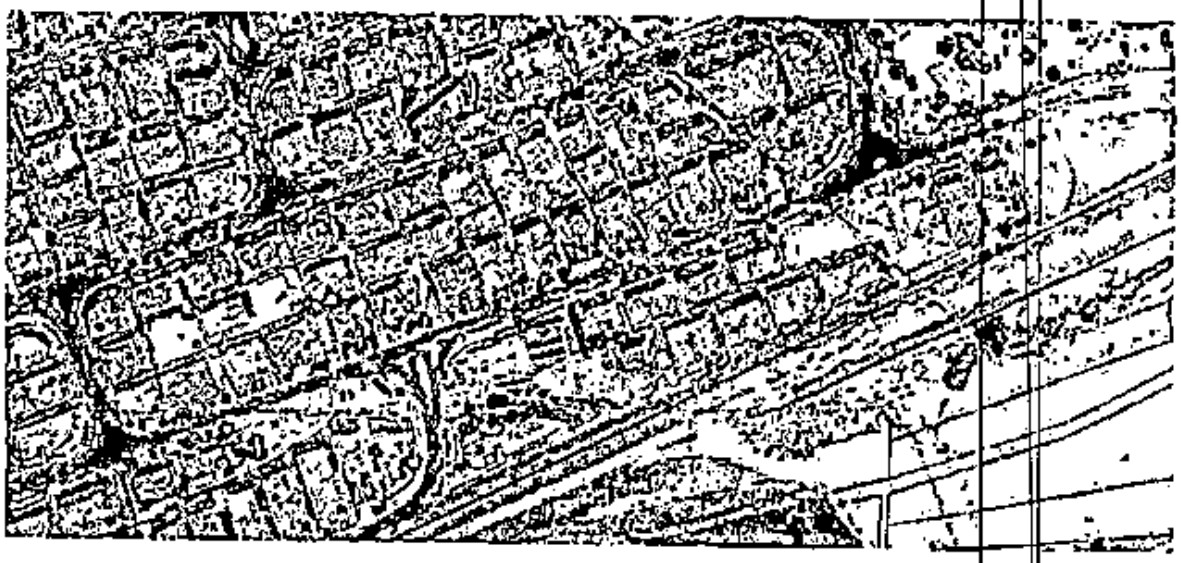
جميع الخدمات متوفرة حيث تقع القطعة الى الشمال من شارع ابن رشد بحدود 40 متر بالقرب من مسجد خليل الرحمن ماركا مقابل روضة النجم الساطع

القطعة تقع على شارع معبد شارع فاطمة الزهراء وهو شارع شمال القطعة بعرض 16 متر وبطول واجهة للقطعة على الشارع بحدود 23 متر وبعمق تقريبي 18 متر والقطعة منتظمة الشكل وحسب تنظيم الامانة منظمة تجاري محلي ضمن سكن ج وتحمل ترقيم امانة 98

وصف الشقة

لم نتمكن من الدخول اليها وبانتظار قرارا بالقوة الجبرية لأتمام المهمة





القطعه	الحوض	لوحه	القريه	مديريه التسجيل
4756	2 الوناتات	0	ماركا	شرق عمان

تقع القطعة اعلاه في ماركا حيث تبعد القطعة الى الغرب من جسر ماركا بحدود 1300 متر والى الشمال الشرقي من جسر عين غزال بحدود 1600 متر والى الشمال من شارع الجيش بحدود 350 متر

جميع الخدمات متوفرة في المنطقة حيث تقع القطعة الى الغرب من محامص الشعب الاتوستراد بحدود 390 متر ضمن منطقة صناعية حيث تبعد القطعة الى الغرب من النجم الثلاثي لصيانة السيارات بحدود 350 متر بالقرب من من المجموعة العالمية للكيماويات

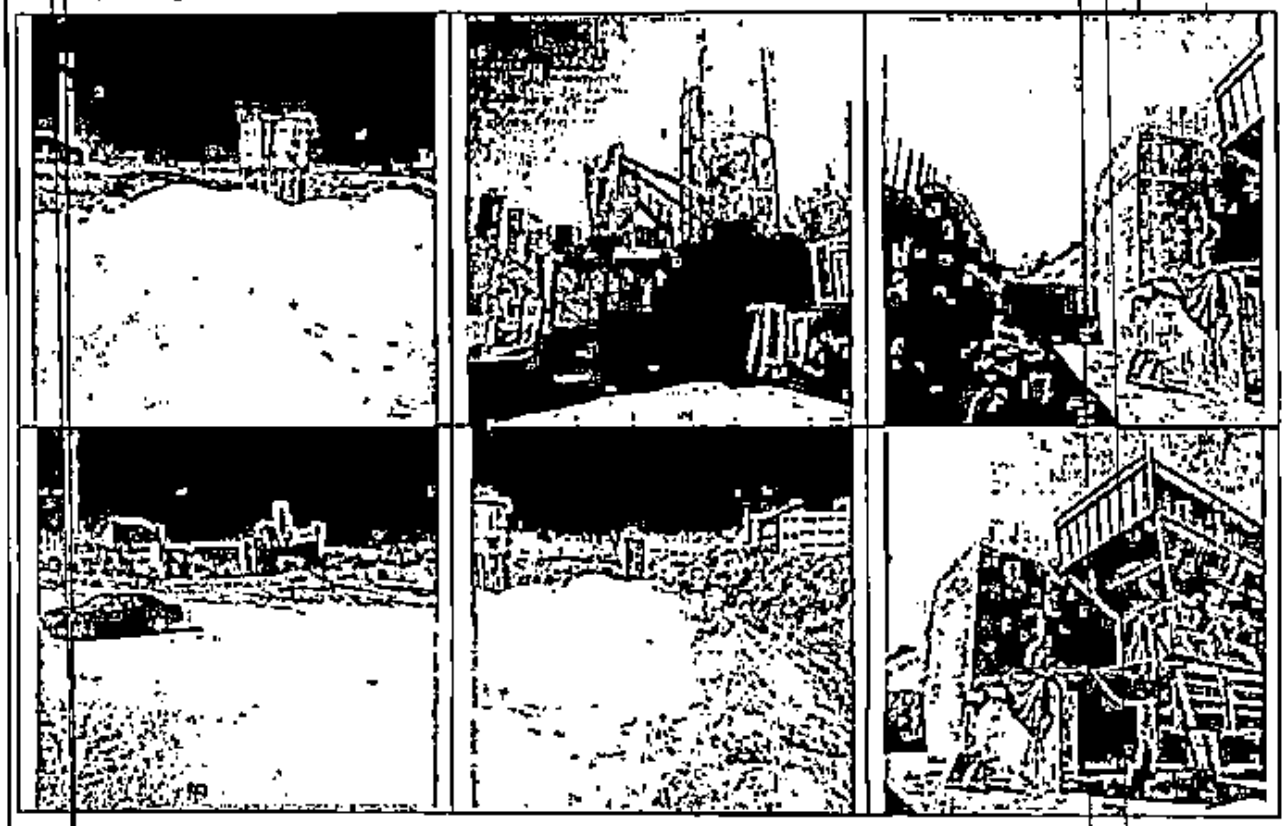
القطعة غير منتظمة الشكل (مثلثة) لها شارع يصل اليها منتهي من الجهة الغربية للقطعة وهو بعرض 14 متر وبطول واجهة للقطعة على الشارع بحدود 14 متر وشارع يمتد من الجهة الشرقية والشمالية وهو شارع بعرض 8 متر وبطول واجهة بحدود 112 متر من الجهة الشمالية و 124 متر من الجهة الشرقية والقطعة منظمة صناعات خفيفة بأحكام خاصة

وصف القطعة

القطعة مقام عليها كسارة والقطعة خالية من البناء ويوجد بها معدات صناعية مع رمبات واسوار وغيرها من انشاءات الباطون وهي عاملة في مرحلة الكشف

وبالرجوع الى دائرة الاراضي والمساحة تبين ان القيمة الادارية للمتر الواحد للقطعة 90 دينار

صور القطعه -



احتساب القيمة المقدرة

وعليه وبعد الاستئناس بالقيمة الادارية في دائرة الاراضي والرجوع للتقديرات الحقيقية في الواقع أقدر قيمة المتر الواحد للارض بعد الاخذ بعين الاعتبار قربها وبعدها عن الخدمات وغيرها من المؤثرات التي تؤثر على القيمة بمبلغ 80 دينار

80 * 6363 = 509040 دينار

اقدر قيمة اجمالية للانشاءات الاضافية دون الماكينات بمبلغ 20000 دينار

وعليه تكون قيمة الارض وما عليها من انشاءات بمبلغ 529040 دينار

وعليه تكون قيمة حصة كل من المحكوم عليهم على النحو التالي

المحكوم عليه	الحصة	اجمالي الحصص	قيمة الحصة	القيمة كتابة
زكريا الزهيري	1	4	132260	ماية واثنان وثلاثون الفا ومايتان وستون دينارا
محمد الزهيري	2	4	264520	مايتان واربعة وستون الفا وخمسماية وعشرون دينارا

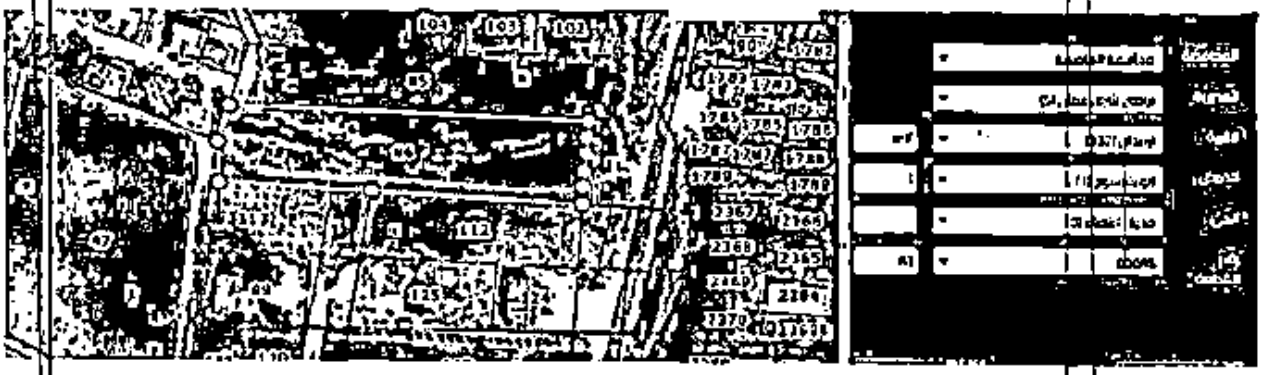
القطعة	الحوض	لوحة	القرية	مديرية التسجيل
86	1 ابو شرشوح	0	ارمدان	شرق عمان

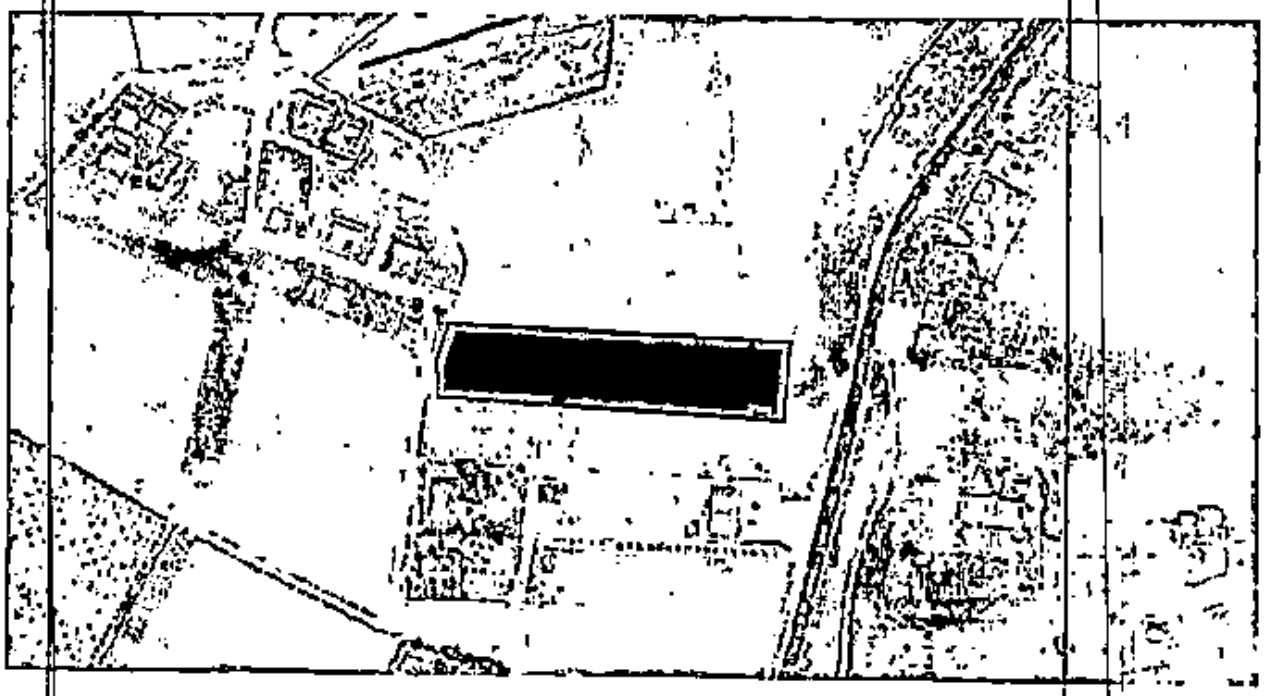
تقع القطعة اعلاه في البيضاء حيث تبعد القطعة الى الشمال الغربي من مجلس ابناء عشائر الدعجة بحدود 420 متر والى الجنوب من مدرسة البيضاء الجنوبي الثانوية للبنين بحدود 150 متر والى الشمال الشرقي من قصر الطيار حسن العبوس الدعجة بحدود 800 متر والى الجنوب الغربي من مقبرة دار البيضاء بحدود 950 متر

الخدمات متوفرة في المنطقة وتبعد القطعة الى الجنوب الغربي من سوبر ماركت ورد بحدود 500 متر بالقرب من كافيه قعدتنا

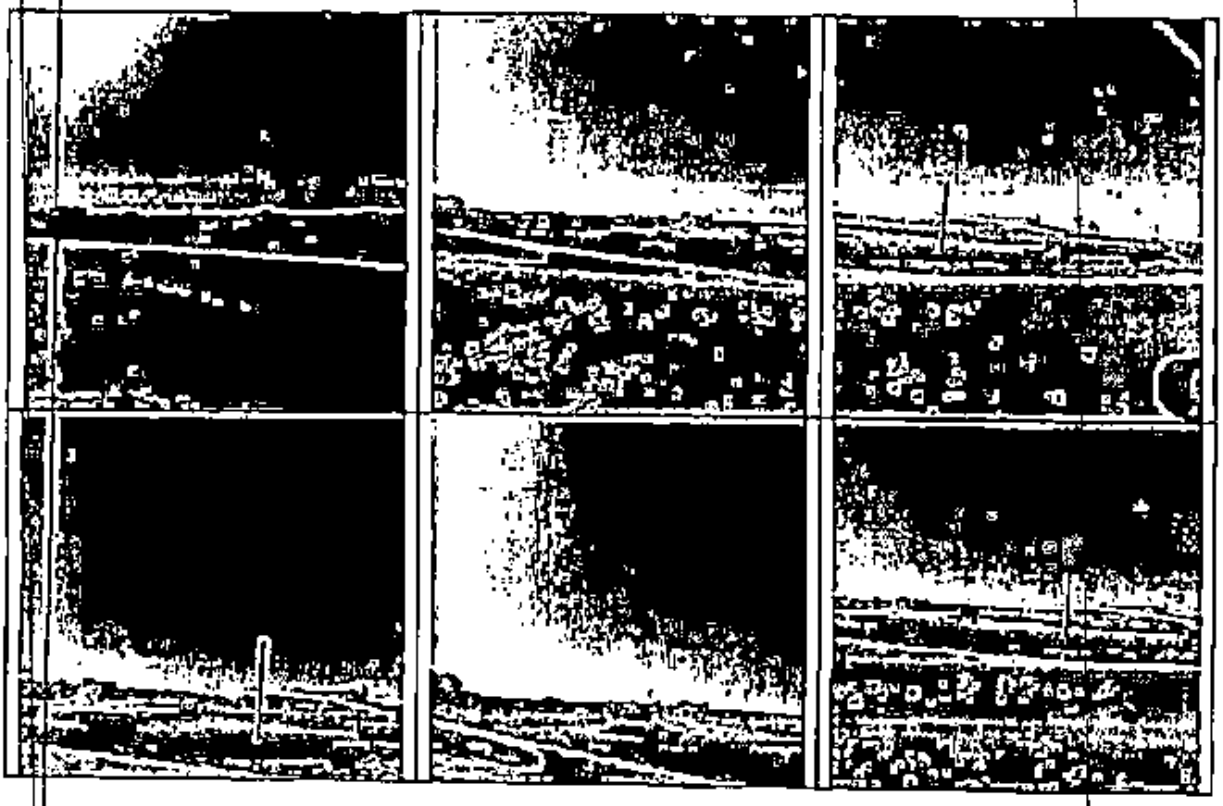
القطعة شبه منتظمة الشكل لها شارع من الجهة الشرقية من القطعة بطول واجهة بحدود 45 وبعمق تقريبي بحدود 182 متر وهو معبد بشكل جزئي ويمر من القطعة شارع 20 متر غير مفتوح وغير معبد والقطعة حسب تنظيم الامانة منظمة سكن أ والقطعة مستوية صالحة للسكن والزراعة

وبالرجوع الى دائرة الاراضي والمساحة تبين ان القيمة الادارية للمتر الواحد للقطعة 40 دينار





صور القطعة



حساب الاجمالي المطلوب

وعليه وبعد الاستئناس بالقيمة الادارية في دائرة الاراضي والرجوع للتقديرات الحقيقية في الواقع أقدر قيمة المتر الواحد للارض بعد الاخذ بعين الاعتبار قربها وبعدها عن الخدمات وغيرها من المؤثرات التي تؤثر على القيمة بمبلغ 30 دينار

30 * 8000 = 240000 دينار

وعليه تكون قيمة حصة كل من المحكوم عليهم على النحو التالي

المحكوم عليه	الحصة	اجمالي الحصص	قيمة الحصة	القيمة كتابة
زكريا الزهيري	1080	8640	30000	ثلاثون الف دينار
محمد الزهيري	1080	8640	30000	ثلاثون الف دينار

وعليه تكون قيم حصص كل شريك من المحكوم عليهم دون الشقة حيث لم يتم تقديرها على النحو التالي

قيم حصص الشريك زكريا 205530 دينار

قيم حصص الشريك محمد 361595 دينار

أقر انا الخبير أدناه مايلي:

حسب نص المادة رقم (83-3) انني افصح عن عدم وجود ايه ظروف او اسباب من شأنها اثارة الشكوك حول حيادتي واستقلالي عن اي من اطراف الدعوى او وكلائهم او هئية المحكمة

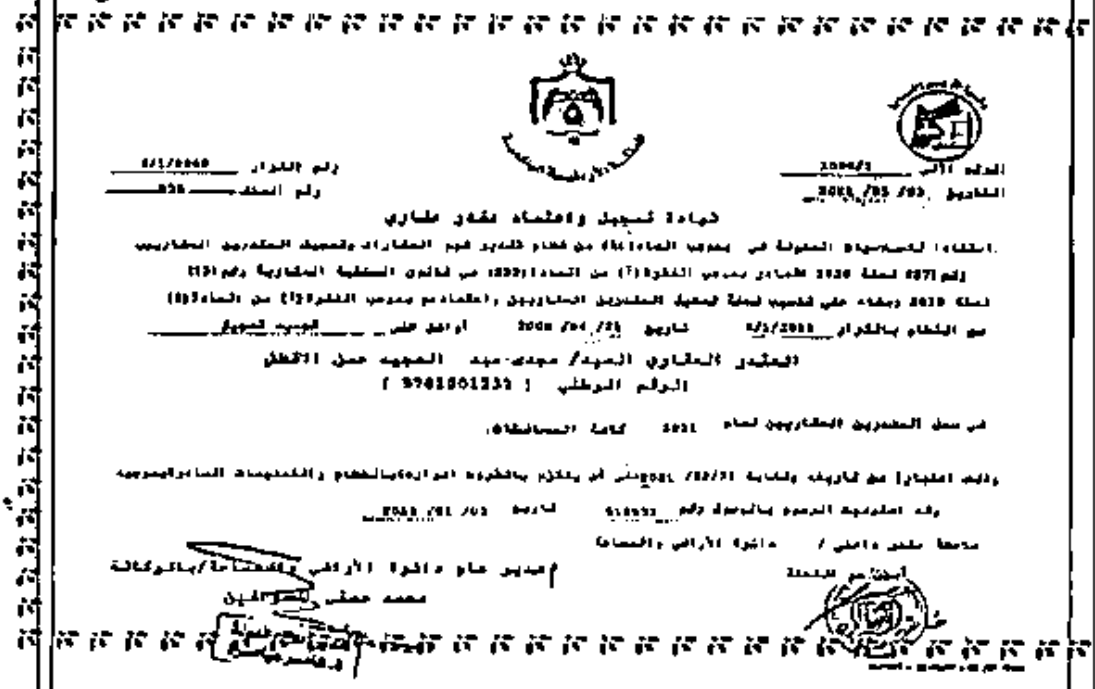
واصرح انني قمت بأعداد التقرير لوحدي وبدون مساعدة اي شخص اخر وانني مؤهل للقيام بالمهمة الموكولة الي

قمت بالاعتماد على خبرتي كمقدر عقاري ومهندس ومعتمد وقمت بالاعتماد على موقع العقار وتنظيمه ومساحته وشكله وطبيعته وبعده وقربه من الخدمات والمناطق السكنية والتجارية ونوعية التشطيبات في الاستنتاجات التي توصلت اليها في التقرير

وتم الاعتماد على الوثائق المسلمة الي من المحكمة ولم يتم تسليمي او الاعتماد على اي من الوثائق غير المودعة لدى المحكمة

تم التوصل الى النتيجة بالاعتماد على خبرتي كمقدر عقاري ومهندس معتمد وعلى دراية وعلم بالاسعار في المنطقة وبالاعتماد على المساحة والموقع والتنظيم والخدمات والتشطيبات والشكل والاستئناس باسعار المنطقة واسعار الاساس في دائرة الاراضي والمساحة وأؤيد ما جاء في تقريري من اراء واستنتاجات

وهذه حدود خبرتي أقدمها لمحكمتكم الموقرة حسب الاصول تحريرا بتاريخ 2026/4/12

الخبير المقدر

المهندس مجدي الاقطش