تقرير خبره في الطلب التنفيذي رقم 2025/86
لدى دائرة تنفيذ سحاب
هيئة القاضي نانسي بيك الجعافره الأكرم

بناءً على القرار المتخذ من قبل عطوفة قاضي تنفيذ سحاب الاكرم المُتضمن انتخابي انا الخبير المعتمد لدى شؤون الخبره بوزارة العدل المهندس حسام عبد الحميد مساعده في الطلب التنفيذي المرقوم اعلاه فقد قمت بالحضور شخصيا" امام قاضي التنفيذ وتحلفت اليمين القانونية على ان اقوم بالمهمة الموكوله اليّ بكل تجرد وامانه وإخلاص وافصحت استنادا" لنص الماده (83) من قانون اصول المحاكمات المدنيه فانه لا يوجد اي ظروف او اسباب من شأنها اثارة الشكوك او الملابسات حول حيادتي او استقلالي عن أي من أطراف الدعوى أو وكلائهم أو الهيئة الحاكمة ، وقد تفهمت المهمه موضوع الطلب وهي:

المهمه:

(لتقدير قيمة الارض وما عليها من بناء واعداد تقرير خبره مفصل مبين فيه الاسس المعتمده للتقدير وبيان مساحة وحدود العقار واوصافه وبيان ما اذا كان المدين ساكنا" فيه او انه مشغول من الغير واسمه ومستنده في الاشغال)

موضوع (الطلب) : وضع اليد على اموال غير منقوله

وبتاريخ 2026/3/5 تم الانتقال والوصول الى موقع رقبة العقار بمرافقة مأمور تنفيذ سحاب وبدلالة وكيل الجهه طالبة الاجراء الاستاذ المحامي اشرف الشوابكه وذلك لاجراء معاملة وضع اليد على العقار موضوع الطلب ، ولدى الوصول والوقوف على رقبة العقار تم مطابقة مبرزات العقار والمكونه من سند التسجيل ومخطط الاراضي والمخطط التنظيمي مع بعضها البعض فوجدت انها تنطبق مع بعضها البعض من جهة ومع واقع العقارمن جهة اخرى تمام الانطباق .

<u>وصف العقار موضوع الطلب وبيان ملكيته ومشتملاته :</u>

1. العقارعباره عن قطعة الارض رقم 811 المتفرعة عن قطعه الارض الام رقم 160 من حوض رقم 3 بيرالعدس قرية سحاب من اراضي جنوب عمان الواقعه ضمن حدود امانة عمان الكبرى تبلغ مساحتها 779 متر مربع حسب القيمة التسجيلية بسند التسجيل والقطعه من النوع الملك ومملوكه على الشيوع وعدد الشركاء فيها 10 اشخاص ومجموع الحصص فيها تساوي 7790 حصه وذلك استنادا" لسند التسجيل الصادر بالرقم المميز 6557307-3T5TME تاريخ 1/2/ 2024 موزعه بالحصص المبينه ازاء كل منهم على النحو التالي :

- سمير احمد عواد الهوادي 4550 حصه
- عبد الكريم محمود عواد الهوادي 383 حصه
- مريم محمود عواد الهوادي 55 حصه

• زياد سمير أحمد الهوادي	842 حصه
• ناديه محمود عواد الهوادي	55 حصه
• عواد محمود عواد الهوادي	295 حصه
• سحر محمود عواد الهوادي	55 حصه
• موسى عواد احمد الهوادي	1196 حصه
• محمد محمود عواد الهوادي	304 حصه
• سميحه محمود عواد المصري	55 حصه
مجموع الحصص	7790 حصه

معلومات القطعة

عرض القطعة

المحافظة	محافظة العاصمة
المديرية	اراضي جنوب عمان
القرية	سحاب
الحوض	بير القدس - 003
الحي	جدول الأحياء
رقم القطعة	811
المساحة *	779 متر مربع
مفتاح القطعة	015000300000811
السعر الإداري	57 د/م2

*المساحة المحسوبة وليس المسجلة

2. قطعة الارض تقع في حي شعبي شمال الإشارة الضوئية لتقاطع سحاب مستشفى التوتنجي بحوالي 400 متر الى الشمال والقطعه مخدومه بكافة الخدمات من مياه وكهرباء وطريق معبده.

3. قطعه الارض غير منتظمة الشكل والاضلاع وتقع على شارع فرعي (دخله) وطوبوغرافيتها مستويه وبميلان بسيط باتجاه الغرب والقطعة ذات تربه حمراء تصلح للزراعه والبناء ومقام عليها مباني غير منتظمة.

4. قطعة الارض تقع خارج احكام التنظيم حسب المخطط التنظيمي الصادر عن بلدية سحاب تاريخ 2026/8/3 المرفق بالتقرير والمقدم من الأستاذ المحامي طالب التنفيذ بالدعوى.

5. مقام على قطعة الارض ثلاثة مباني سكنيه واسوار موزعه كما يلي :-

a. المبنى السكني الاول

- ويقع الى الغرب من قطعة الارض ويتكون من طابقين و رووف وتبلغ مساحة الطابق الاول 190 م2 ويتكون من شقتين ومساحة الطابق الثاني 190 م2 ويتكون من شقتين ايضا"ومساحة الرووف حوالي 20 م2 ، المساحه الاجماليه للمبنى حوالي 400 م2 وهو بناء منشأ من الباطون والبلوك الاسمنتي ويحيط به سور امامي وجانبي على حدود قطعة الارض وبوابه حديديه، والبناء مشطب تشطيب عادي من الداخل جدران طراشه عاديه وابواب كبس خشب مدهون، الارضيات موزايكو بلدي، الشبابيك المنيوم مقطع بلدي عادي راكب عليه حديد حمايه ، الحمامات خزف صيني عادي مع ارضيات وجدران سيراميك ، والتشطيب من الخارج بسيط عبارة عن قصاره عاديه ودهان خارجي مخشن لون اصفر ويوجد سور من البلوك وبوابه عليها باب حديد سحاب والجزء المجاور للبوابه مبني من حجر الباطون وحجر الشحف على الجانبين .
- البناء مشغول وقت اجراء الكشف ثلاثة شقق منها مؤجره كسكن عائلي لمستأجرين غرباء من غير الشركاء في قطعة الارض وشقه واحده يسكنها ابن احد المالكين الشركاء في قطعة الارض وهو زياد سمير احمد عواد الهوادي
- يقدر عمر الطابق الارضي من هذا المبنى حوالي 30 عاما" ، في حين يقدر عمر الطابق الاول من هذا البناء حوالي حوالي 20 عاما"

b. المبنى السكني الثاني

ويقع الى الشمال الشرقي من قطعة الارض يتكون من ثلاثة طوابق وتبلغ مساحته الإجمالية حوالي 210 متر مربع والبناء من النوع الشعبي وهو منشأ من الباطون والبلوك الاسمنتي احدى جهاته مقامه على حد الارض من الجهه الشماليه والبناء تشطيبه شعبي بسيط من الداخل ومن الخارج والبناء مشغول (مسكون) من قبل افراد وفروع مالكي قطعة الارض، ويبلغ متوسط عمر بناء الطابق الارضي والطابق الاول حوالي 40 عاما" ، ويبلغ عمر الطابق الثاني من هذا البناء حوالي 25 عاما".

c. المبنى السكني الثالث.

ويقع في الجنوب من قطعة الارض وهوعباره عن مبنى صغير ملاصق للمبنى الثاني ويتكون من طابق ارضي وغرفه وتراس فوق الطابق الاول ، غير مكتمل البناء، تشطيبه شعبي

وبسيط جدا" وغير مكتمل، وتبلغ مساحته حوالي 80 م2 والبناء مشغول ومسكون من قبل افراد وفروع مالكي قطعة الارض، مقام امامه على حد الارض سور من الطوب الاسمنتي وباب حديد قديم على حد قطعة الارض من الجهه الجنوبيه الشرقيه.

6. المحكوم عليه المدين سمير احمد عواد الهوادي يمتلك 4550 حصه من اصل مجموع الحصص للشركاء في قطعة الارض البالغه 7790 حصه وفقا" لسند التسجيل المرفق بأوراق الطلب الصادر بالرقم المميز 6557307-3T5TME تاريخ 1/2/ 2024 .

7. المحكوم عليه سمير احمد عواد الهوادي لا يسكن في أي من المباني القائمه على قطعة الارض موضوع الطلب.

التقديرات

بناء" على ما تقدم من وصف العقار(قطعة الارض والابنيه المقامه عليها) وبيان موقعه ومساحته واحكام تنظيمه وكافة مشتملاتها وقربها من الخدمات وعلى ضوء الاسعار الدارجه للأراضي في تلك المنطقه والموقع المقام عليه البناء والاخذ بعين الاعتبار الحي السكني الشعبي الواقع عليه قطعة الارض ومواصفات الابنيه السكنيه المقام عليه ونوع البناء وتصنيفه وجودته وتشطيبه بالاضافه للعمر الزمني للابنيه المقامه على قطعة الارض فإنني اقدر قيمة العقار على النحو التالي :-

1. قطعة الارض
بسعر 65 دينار للمتر المربع الواحد
قيمة الارض 65 × 779 = 50635 دينار.

2. المبنى السكني الاول
للطابقين والرووف بمعدل سعر 80 دينار للمتر المربع الواحد
قيمة المبنى 80 × 400 = 32000 دينار.

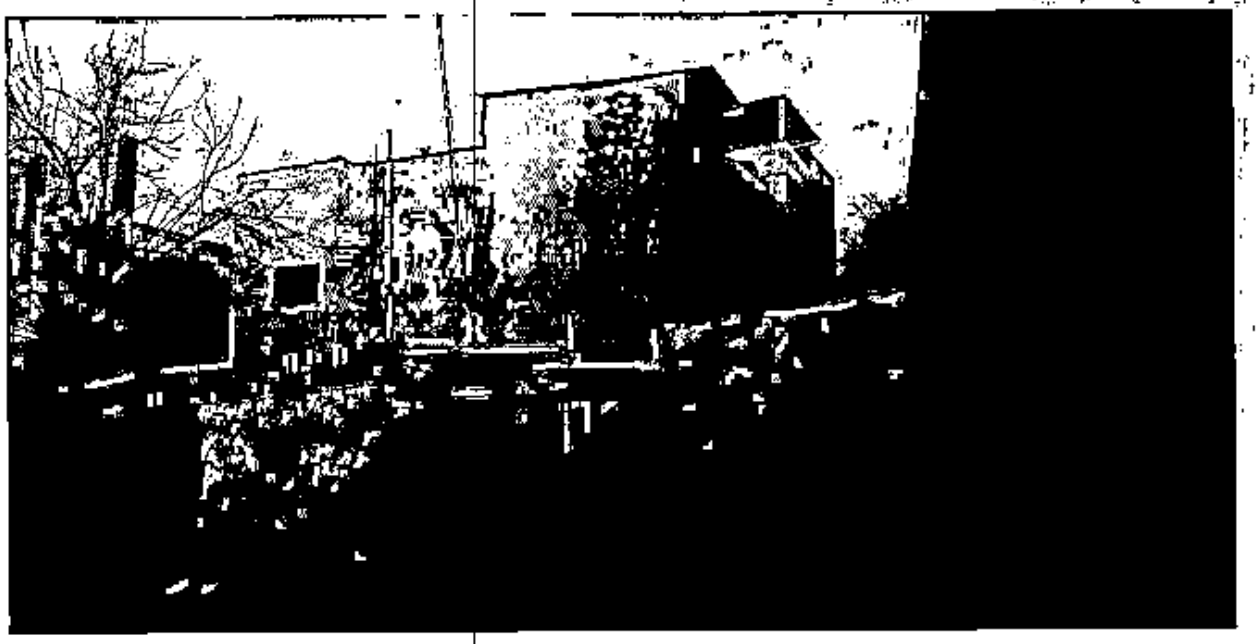
3. المبنى السكني الثاني
للطوابق الثلاثه بمعدل سعر 60 دينارللمتر المربع الواحد
قيمة البناء 60 × 210 =12600 دينار.

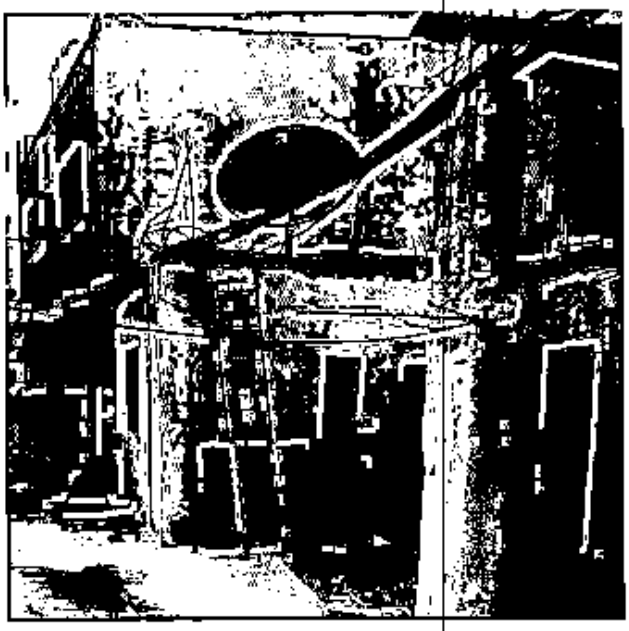
4. المبنى السكني الثالث
بسعر 40 دينار للمتر المربع الواحد
قيمة المبنى 50 × 90 = 450 دينار.

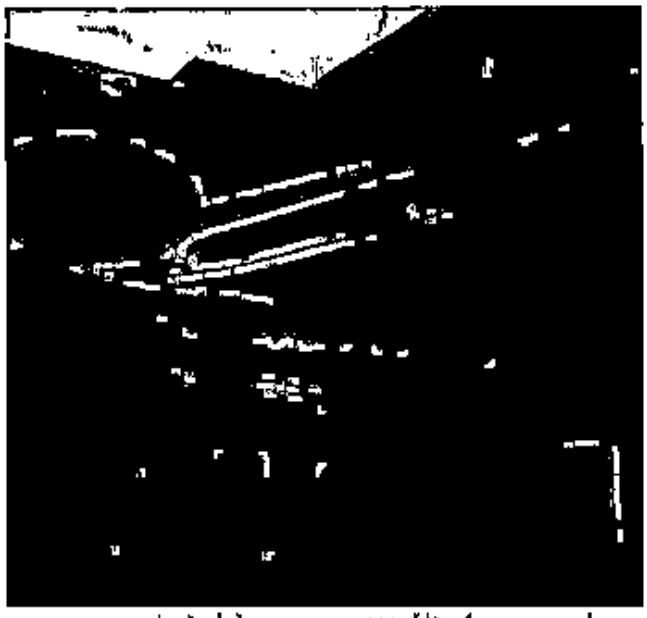
الخلاصه

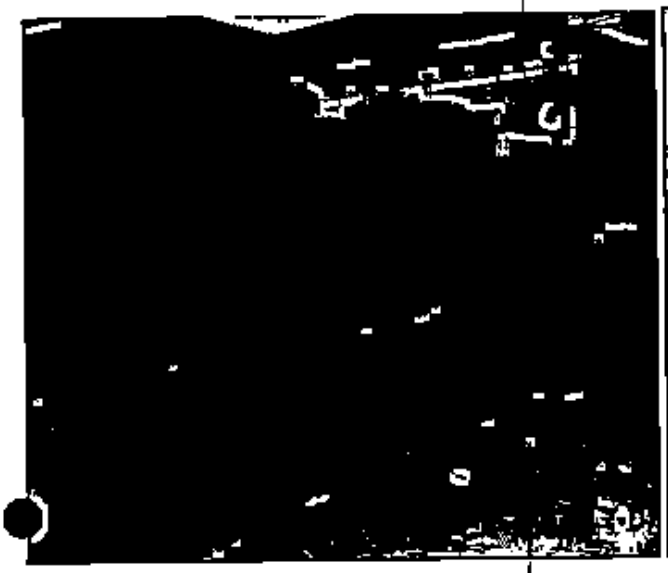
مجموع قيمة العقار(قطعة الارض وما عليها من بناء):

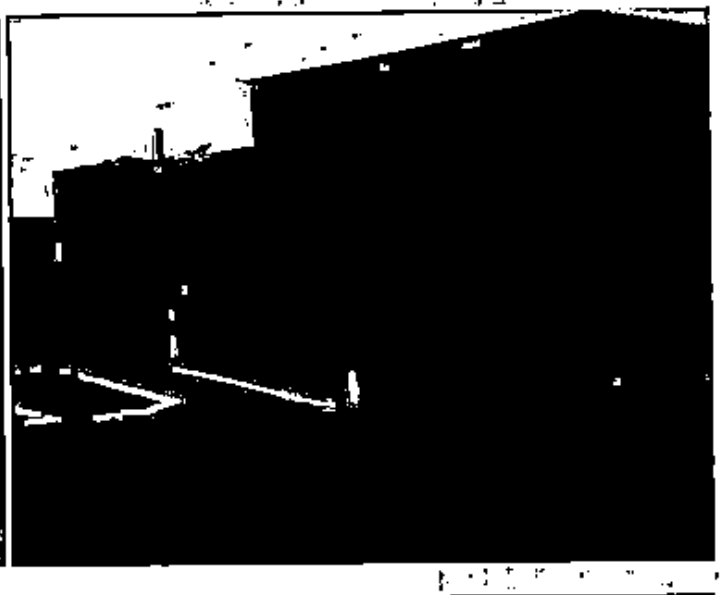
50635 + 32000 +12600 +450 = (95685) خمس وتسعون الفا وستمائه وخمس وثمانون دينار.

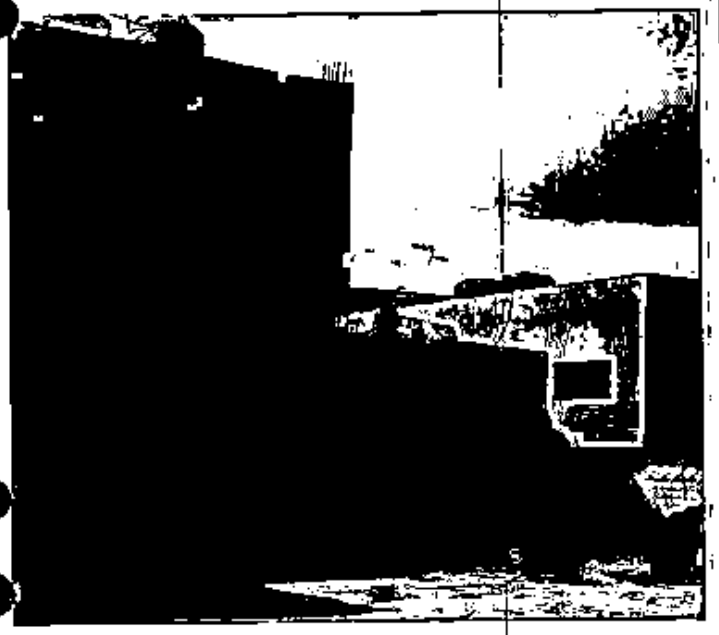


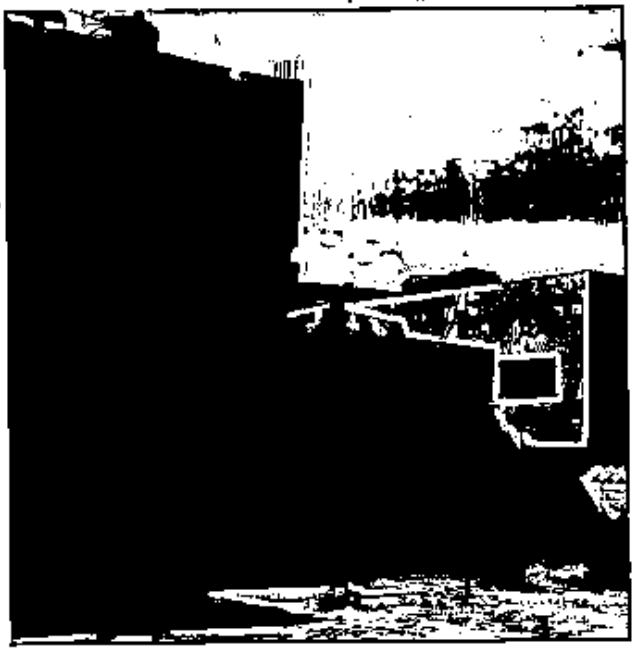












المملكة الأردنية الهاشمية
وزارة
دائرة

مخطط موقع تنظيمي
للمنطقة

محلي

رقم الصادر / الوارد
رقم الوصل
التاريخ / الساعة / اليوم / الشهر / السنة
الوقت

اسم طالب المخطط / المالك
اسم ورقم المحوض ، رقم القطعة
رقم الحي
رقم الوحدة
رقم الصفحة
مساحة القطعة
نوع الوحدة أو استعمال
المخطط حالي رقم / تاريخ
تاريخ الإقرار

الملاحظات :

مقياس الرسم : 1:500

مقياس الرسم : 1:500

الطبيعي والمساحة	تحقيق و تنظيم	مراجعة و رقابة	طباعة
اسم الحي	تطوير رئيس قسم التخطيط		التوقيع

* المخطط الموقع صالح لمدة سنة واحد من تاريخ صدوره
* يعتبر هذا المخطط لاغيا إذا صدرت عليه أي تعاويدات أو إضافات أو خصوصاً كلما أتى

للاستعمال داخل
دائرة الاراضي والمساحة فقط

Draft مسوده

10.66.130.130--SAMREG

[redacted]

10.66.130.130-[redacted]

10.66.130.130-[redacted]

[redacted]				
	الاردنية	عبد الكريم محمود مواد الهواوده		9[illegible]1156
	الاردنية	مريم محمود مواد الهواوده		9[illegible]162
	الاردنية	زياد عبد الحميد الهواوده		9[illegible]3
	الاردنية	نادية محمود مواد الهواوده		9[illegible]787
	الاردنية	مواد محمود مواد الهواوده		9[illegible]682
	الاردنية	عمر محمود مواد الهواوده		9[illegible]569
	الاردنية	نومي مواد احمد الهواوده		9[illegible]106
	الاردنية	[illegible] محمود مواد الهواوده		9[illegible]
	الاردنية	[illegible] محمود مواد العمري		9[illegible]762

ان الاموال غير المنقولة المبينة اعلاه [illegible] الشائعين المذكورين و قد اعطي لذا السند شهادة بـ
2026/02/01 و استوفيت الرسوم [illegible] 01/02/2026

10.66.130.130-[illegible]

مدير تسجيل اراضي جنوب عمان

الرمز المميز: 6557307-3T5DNE
منظم منذ التسجيل حتى تاريخ اصداره

000

تقرير لاحق بالطلب التنفيذي رقم 2025/86
لدى دائرة تنفيذ سحاب
هيئة القاضي نانسي بيك الجعافره الأكرم

لاحقا" لما ورد بتقرير الخبره الاصلي بالطلب التنفيذي المرقوم اعلاه بشأن تحديد نصيب الشريك سمير احمد عواد الهوادي من العقار موضوع الطلب فان:

اولا": نصيب سمير احمد عواد الهوادي من قطعة الارض

حسب ما جاء بالتقرير الاصلي بتقدير قيمة قطعة الارض بسعر 65 دينار للمتر المربع الواحد، ومساحة قطعة الارض 779 م2

فان قيمة قطعة الارض كاملا" 65 × 779 = 50635 خمسون الفا وستمائه وخمس وثلاثون دينار.

وحيث ان قطعة الارض مملوكه على الشيوع فان نصيب الشريك "سمير" من من قطعة الارض حسب حصصه في سند التسجيل :

(4550 / 7790) × 50635 = 29570.8 دينار

ثانيا": نصيب سمير احمد عواد الهوادي من الانشاءات المقامه على قطعة الارض

حيث ان قطعة الارض موضوع الطلب وما عليها من ابنيه وانشاءات مملوكه على الشيوع وغير مفروزه كما ان الابنيه والشقق السكنيه المقامه على قطعة الارض مشتركه وغير مفروزه بسندات تسجيل ملكيه مستقله.، كما انه لا يوجد أي وثائق او مبرزات بين الشركاء تفيد بملكية الشقق او تكاليف انشائها لاي شريك من الشركاء في سند التسجيل ،
فانه لايمكن تحديد ملكية (سمير) من الابنيه اوالشقق السكنيه المقامه على قطعة الارض.

خبيرمهندس ابنيه وانشاءات
حسام عبد الحميد مساعده

SCANNED