تقرير خبرة تقدير قيمة عقار

قضية رقم 2024/132 لنابلت

لدى محكمة التنفيذ عمان – قسم شمال عمان المؤقره

لاحقا لخبرة تقدير قيمة عقار المؤرخ بتاريخ 2024/11/19 في القضية رقم 2024/132 لنابلت.

المحكوم له: وائل عوض محمد سليمان / وكيله المحامي الأستاذ ايمن الطيطي.

المحكوم عليه: ياسر محمد غياض الحمايدة وتيسير محمد غياض الحمايدة.

تبين لحضرتكم ان قطعة الأرض رقم 794 من حوض ام حجير 1 / قرية ام زويتينه والتابعة تسجيليا الى مديرية تسجيل أراضي شمال عمان والبناء القائم عليها تعود ملكيته الى الشركاء بمجموع حصص حصتان:

1- ياسر محمد غياض الحمايده. / حصة واحدة حسب سند التسجيل.
2- ازدهار سليم إبراهيم حمايده. / حصة واحدة حسب سند التسجيل

وبذلك تبين حصة الشريك المحكوم عليه ياسر محمد غياض الحمايده من أرض العقار والبناء القائم عليها حسب التقدير السابق في التقرير المؤرخ بتاريخ 2024/11/19 هي:

حصته في قطعة الأرض: (95684) دينار أردني (خمسة وتسعون ألف وستمائة وأربعة وثمانون) دينار أردني.

حصته في البناء: (46816) دينار أردني (ستة وأربعون ألف وثمانمائة وستة عشر) دينار أردني.

لتصبح حصته في أرض العقار والبناء القائم عليها معا هي:

(142500) دينار أردني (مئة واثنان وأربعون ألف وخمسمائة) دينار أردني.

((وعملا بأحكام المادة 3/83 من قانون أصول المحاكمات المدنية أصرح بانه لا علاقة لي بأطراف وضع اليد ولا من المحكمة ولا يوجد أية ظروف أو أسباب تمنعني من اعداد تقرير خبرتي بكل شفافية واستقلالية وحيدية)).

تاريخ:2024/11/26

الخبير والمقدر العقاري

عوني شقير

تقرير خبرة تقدير قيمة عقار

قضية رقم 2024/132 اثبات

لدى محكمة تنفيذ عمان – قسم شمال عمان الموقره

بناء على القرار المتخذ من قبل قاضي التنفيذ امجد بيك الزعبي – محكمة شمال عمان بانتخابي أنا الخبير والمقدر العقاري عولي حسني عبد اللطيف شقير في القضية أعلاه لوضع اليد وتقدير قيمة على قطعة الارض رقم 794 من حوض ام حجير 1 / قرية ام زويتينه والتابعة تسجيليا الى مديرية تسجيل أراضي شمال عمان والبناء القائم عليها وبتاريخ 28-10-2024 قمت أنا الخبير والمقدر العقاري عولي حسني عبد اللطيف شقير برفقة مأمور التنفيذ السيد عبدالرحمن العريفات ووكيل الجهة المحكوم لها بالتوجه الى موقع العقار موضوع القضية وبعد الوقوف وتسليمي المبرزات وهي سند تسجيل ومخطط أراضي ومخطط تنظيمي، تم تحليفي القسم القانوني (بأن أقوم بالمهمة الموكلة لي بكل أمانة واخلاص).

وتم افهامي المهمة الموكلة لي (وهي اجراء معاملة وضع اليد وتقدير قيمة العقار موضوع الدعوى) قطعة الأرض رقم (794) حوض (1) ام حجير قرية ام زويتينه من أراضي شمال عمان ووصفها وصفا دقيقا وشاملا وبيان ما عليها من منشآت وتصويرها فوتوغرافيا وبيان شاغليه العقار وصفتهم بالاشغال.

المحكوم له: وائل عوض محمد سليمان / وكيله المحامي الأستاذ ايمن الطوطي.

المحكوم عليه: يسر محمد غياض الحمايدة وتيسير محمد غياض الحمايدة.

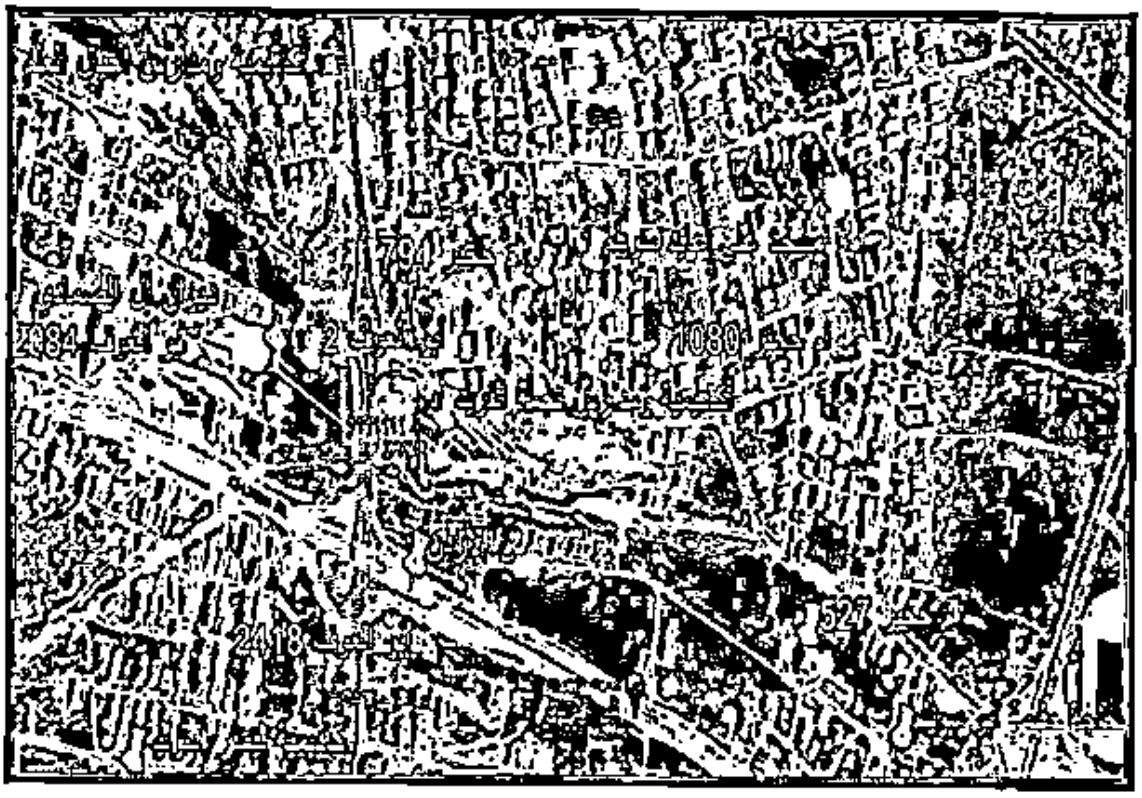
اتممت وصف أولي وطلبت مهلة لاعداد تقرير الخبرة حسب الأصول، وتمت بمطابقة المخططات وتبين لي ما يلي:

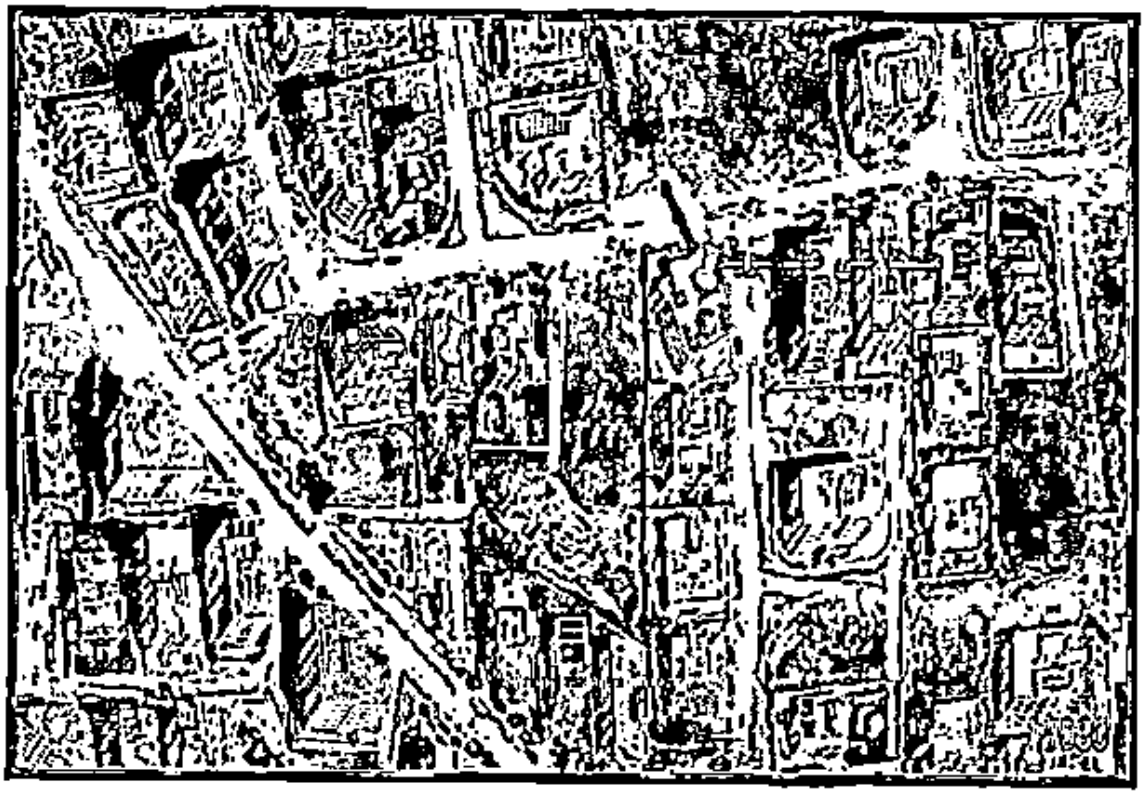
أن المبرزات وسند التسجيل الذي يحمل رقم القيد 2015-AN-72616 / الرمز المميز 72616-6IEIL1 تاريخه 2015/11/11 تنطبق على بعضها البعض من جهه وتنطبق على واقع العقار من موضوع وضع اليد من جهه أخرى.

وصف عام للعقار:

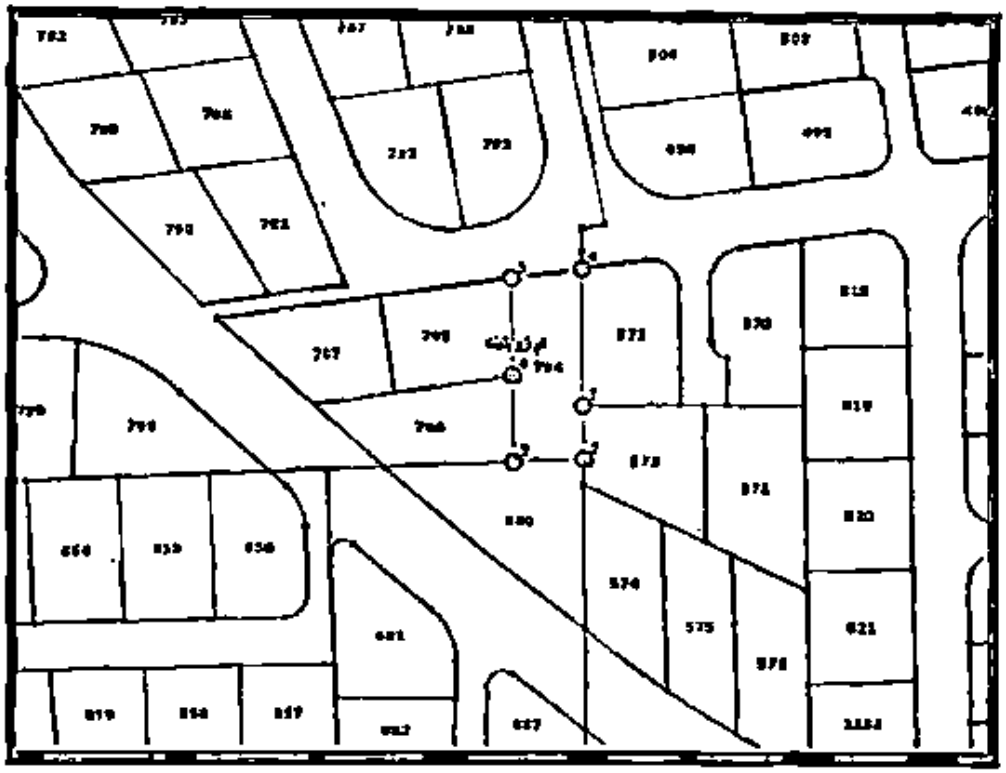
تقع قطعة الأرض رقم 794 حوض ام حجير 1 – قرية ام زويتينه ضمن حدود أمانة عمان الكبرى وتتبع مديرية تسجيل اراضي شمال عمان – منطقة شفا بدران – حي ام حجير، يحدها شارع معبد المسمى احمد مريود من الجهة الشمالية سعة 14م، تقع القطعة إلى الجهة الشمالية الشرقية من أكاديمية ومدارس نجمة الفريد بحوالي 200م تقريبا وغرب مسجد علي عايد سويلم بحوالي 80م والمقام عليها بناء سكني مستقل وجميع الخدمات الرئيسية متوفرة في الموقع، وقطعة الأرض تنظيمها سكن ب، وهي منتظمة ومستطيلة الشكل ذات واجهة على الشارع 18م/ط.

صورة جوية للموقع حوض ام جوير 794:

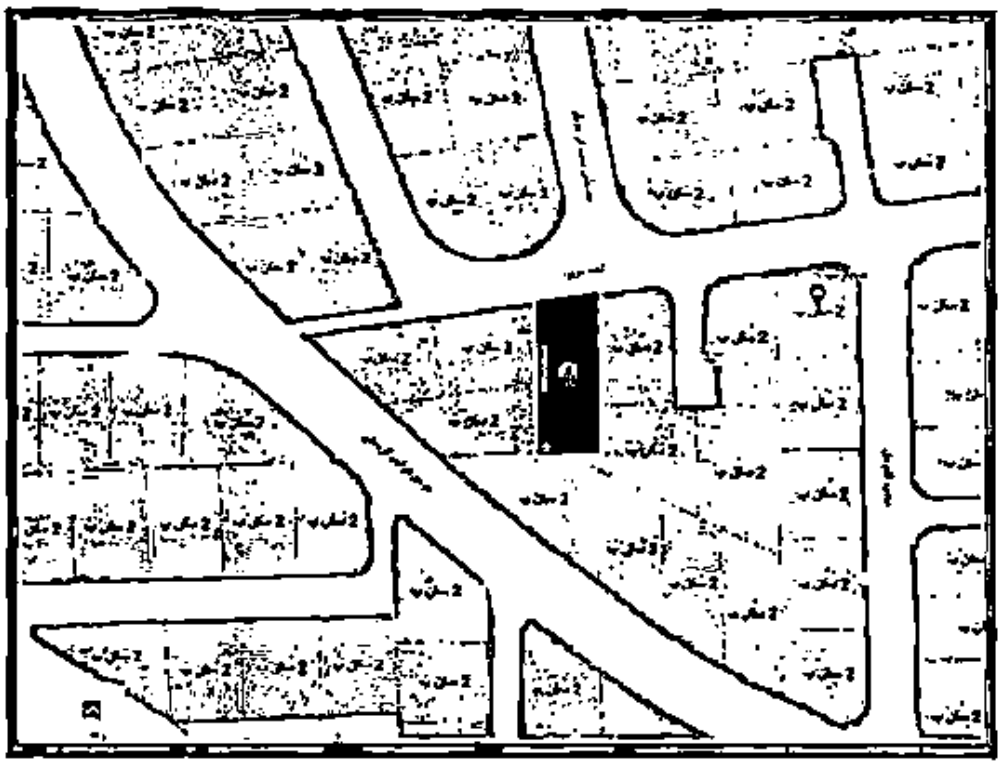




- **صورة مخطط أراضي ام حجير 794:**



- **صورة مخطط كروكي تنظيمي ام حجير 794:**



- **تفاصيل قطعة الأرض والبناء القائم عليها:**

قطعة الأرض رقم 794 حوض ام حجير 1 منتظمة ومستطيلة الشكل، يوجد بها ميل من الجهة الشمالية الى الجنوبية بنسبة 10% تقريبا ومحاطة بأسوار من الحجر للواجهة الامامية وباقي الاسوار من الدكة والطوب مقصورة من الداخل.

مقام على القطعة بناء سكني مستقل سنة الانشاء 2006م تقريبا ولم تزود بإذن أشغال يثبت العمر الفعلي للعقار وصلة اشغال البناء من قبل المالك.

البناء مؤلف من تسوية ثانية وتسوية أولى وطابق أرضي.

مساحة كل طابق 160م2 تقريبا ولم تزود بأوراق رسمية لمعرفة المساحة الفعلية وتم قياس المساحة بالموقع.

البناء يحمل رقم (21) حسب ترقيم أمانة عمان الكبرى.

الواجهات الخارجية للبناء من الحجر والبناء مخدوم بمكرر درج عدد 1 جانبي من الرخام مع درابزين حديد مع باب حديد.

<u>الطابق الأرضي:</u> عبارة عن صالون وحمام ضيوف ومعيشة مع حمام ومطبخ راكب خشب وبرندة مغلقة ألمنيوم مع زجاج ويخدم الطابق مدخل خاص من الشارع عبارة عن بوابة من الحديد يليها مدخل باب سيكوريت مع مظلة قرميد وباب أمان يصل الى الداخل.

<u>طابق التسوية الأولى:</u> عبارة عن أربع غرف نوم واحدة منهم ماستر وحمام مشترك وغرفة غسيل وغرفة خزين وبرندة مغلقة ألمنيوم مع زجاج وتراس جانبي مكشوف يتم الوصول اليه من احدى غرف النوم من الجهة الغربية مبلط بلاط اسمنتي.

<u>طابق التسوية الثانية:</u> عبارة عن صالة واسعة وغرفة وحمام غير راكب / الطابق مطل على الحديقة.

السطح: خالي أرضية معزولة رولات زفتة مع تسوينة.

<u>الاعمال الخارجية:</u> أسوار، كراج سيارة مكشوف عدد 2 مبلط بلاط اسمنتي، أدراج من الرخام مع درابزين حديد، ساحات حول البناء مبلطة بلاط اسمنتي + بلاط شحف كسر رخام، بركة مسباحة غير مشطبة وغير منتظمة الشكل مع غرفة مضخات أرضية خالية، أحواض زراعية مزروعة ب 12 نخلة، يوجد شلال مياه من الحجر، بناء فرعي صغير من الطوب في الزاوية الجنوبية الشرقية من القطعة.

التشطيبات بشكل عام للبناء:

أرضيات متنوعة بين سيراميك + سيراميك باركيه، المطبخ والحمامات أرضيات مع جدران سيراميك وأطقم الحمامات راكبة عادي ويوجد شوار بوكس وبانيو، الشبابيك ألمنيوم زجاج مزدوج مع أباجورات يدوية + حديد حماية، الأبواب الداخلية خشب، الجدران دهان أملشن عادي + ديكوري + جزء ملبس بلاط سيراميك ويوجد ديكورات للاسقف من الجبسوم بورد مع سيوفات وجبصين زنار مع بحرات ويوجد بعض الرطوبة في الغرف.

- التقديرات:

ان القيمة المقدرة ادناه بعد البحث والتحري ومعرفتنا وخبرتنا واطلاعنا على معدل البيوعات في المنطقة وحسب سعر الأساس المعتمد من قبل دائرة الأراضي والمساحة وحسب تنظيم القطعة وشكلها والابنية المقامة عليها وتشطيبها فانني أقدر المتر المربع الواحد كما يلي:

الوصف	مساحة / م2	قيمة / م2	القيمة التقديرية / الدينار
قطعة أرض 794	850.520	225	191367
طابق التسوية الثانية	160	120	19200
طابق التسوية الأولى	160	140	22400
الطابق الأرضي	160	220	35200
الاعمال الخارجية بشكل عام حسب البند أعلاه	-	-	16833
المجموع			285000

- وعليه فان القيمة التقديرية الاجمالية لكامل العقار (الأرض والبناء والانشاءات القائمة عليها) هي: بمبلغ (285000) دينار (مئتان وخمسة وثمانون ألف دينار فقط).

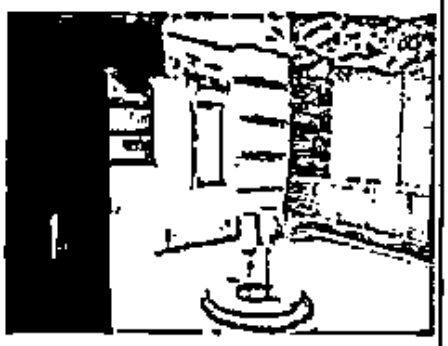
((وعملا بأحكام المادة 3/83 من قانون أصول المحاكمات المدنية أصرح بأنه لا علاقة لي بأطراف وضع اليد ولا من المحكمة ولا يوجد أية ظروف أو أسباب تمنعني من اعداد تقرير خبرتي بكل شفافية واستقلالية وحيدية)).

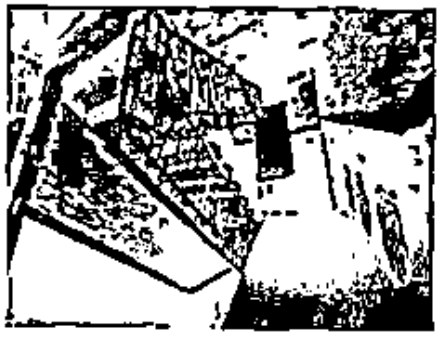
حرر بتاريخ:2024/11/19

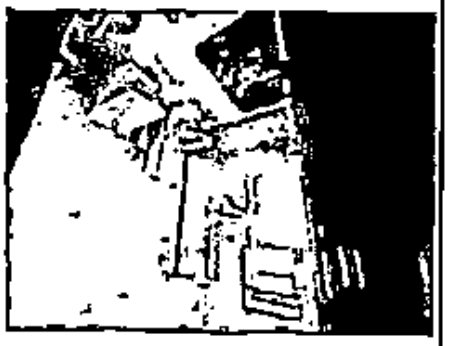
المقدر العقاري
الخبير العقاري
[illegible]
٠٧٩٥٢٢٧٦٥٠

صور أوتوغرافية للعقار من الداخل والخارج لم حجبر 794:

ง.







ก.