



التاريخ: 2025/08/04

اعلان تبليغ قائمة شروط بيع بالمزاد العلني بالنشر

صادرة عن دائرة تنفيذ رام الله

في الملف التنفيذي رقم (2015/5334)

إلى المحكوم عليها/عليه: 1- شركة أحياد فلسطين للتجارة والاستثمار م.خ.م المسجلة تحت الرقم (562487884)
2- صالح فؤاد قاسم شحادة 3- حسن فؤاد قاسم شحادة 4- محمد فؤاد قاسم شحادة 5- ذياب فؤاد قاسم شحادة /
وعنوانهم البيرة - البالوع - مقابل المحكمة الشرعية
المحكوم له/لهم: شركة البنك الإسلامي العربي م.ع.م / وكيلها المحامي مهند عساف

تعلن دائرة تنفيذ محكمة بداية رام الله وبلاستناد الى قرار قاضي التنفيذ الصادر بتاريخ 2025/05/25 عن بيع قطعتي الأرض رقم (188،189) حوض رقم (11) من أراضي مدينة البيرة، حيث حضرت المحكوم لها بواسطة وكيلها إلى دائرة تنفيذ رام الله بتاريخ 2015/08/23 وطرح للتنفيذ كمبيالة بقيمة (840000 دينار)، وبتاريخ 2017/03/15 تم ضم الملف التنفيذي الذي يحمل الرقم (2016/6277) الى الملف التنفيذي رقم (2015/5334) ليصبح المبلغ المحكوم به (1416519 دولار ومبلغ 5603 شيقل بدل رسوم ومصاريف)، وبتاريخ 2015/09/08 قرر قاضي التنفيذ الحجز على اموال المحكوم عليه المنقولة والغير منقولة لدى دائرة تسجيل أراضي رام الله، وبتاريخ 2015/12/22 قرر قاضي التنفيذ الحجز على اموال المحكوم عليه المنقولة والغير منقولة لدى دائرة تسجيل أراضي بيت إيل، وبتاريخ 2016/03/17 تبلغ المحكوم عليهم الحجز على قطعتي الارض المذكورتين بواسطة المحامي محمود مصلح المتبلغ بالذات، وبتاريخ 2016/10/20 تبلغ المحكوم عليهم بالطرق العادية بواسطة الموظف محمد عبد القادر الذي يعمل معهم والذي استلم موقع، وبتاريخ 2021/10/18 قرر قاضي التنفيذ تعيين موعد لوضاعة اليد على قطعتي الأرض المحجوزتين، وبتاريخ 2021/11/30 تم تنظيم محضر لوضاعة اليد على حصص المحكوم عليهم في قطعتي الأرض المذكورتين وذلك من قبل مأمور التنفيذ المفوض بوضاعة اليد برفقة المساح المرخص سامر جمعة والمحامي نضال فريج وكيل المحكوم له، وبتاريخ 2021/12/17 تبليغ وكلاء المحكوم عليهم المحامي أحمد الصياد والمحامي محمود مصلح وضاعة اليد بواسطة المحامين اللذين يعملون معهم، وبتاريخ 2025/05/25 قرر قاضي التنفيذ اعداد قائمة شروط البيع للمباشرة ببيع قطعتي الارض المحجوزتين بالمزاد العلني، وجاء في تقرير الخبير:-

اسم مالك العقار: 1- ذياب فؤاد قاسم شحادة

2- حس فؤاد قاسم شحادة

3- محمد فؤاد قاسم شحادة

4- صالح فؤاد قاسم شحادة



التاريخ: 2025/08/04

مقدم التقرير : المساح المرخص والمخمن العقاري سامر جمعه موسى/ رام الله.

بعد ان قمت بتاريخ 2021/11/30 بمرافقة محكمتكم الموقرة باجراء الكشف الحسي على العقار موضوع التنفيذ وهو قطعتي ارض رقم 188 و 189 حوض 11 البالوع من اراضي مدينة البيرة والبناء المقام عليهما تبين لنا ما يلي:

اولا : قطعة الارض رقم 188 تبلغ مساحتها المسجلة 3,889 متر مربع بموجب سند التسجيل الصادر عن دائرة تسجيل الاراضي - بيت ايل وهي عبارة عن مارس طويل يقطعها شارعين هيكليين بعرض 10م لكل شارع وهي شوارع غير منفذة ويحدها من الجنوب قطعة رقم 231 ومن الجنوب الشرقي قطعة رقم 229 ويحدها من الجهة الشمالية شارع هيكلي معبد عرضه 14 متر ، ومن الشرق شارع هيكلي معبد عرضه 12 متر، ويحدها من الغرب قطعة ارض رقم 189.

ثانيا : قطعة الارض رقم 189 تبلغ مساحتها المسجلة 1,706 متر مربع بموجب سند التسجيل صادر عن دائرة تسجيل اراضي رام الله ويحدها من الجنوب شارع هيكلي عرضه 10 متر غير منفذ ومن الشمال شارع هيكلي معبد عرضه 14 متر ويحدها من الغرب قطعة رقم 619 ومن الشرق قطعة رقم 188.

ثالثا : القطعتين الموصفتين اعلاه قطعة رقم 188 و 189 تقع ضمن المنطقة ج حسب اتفاقيات اوسلو ، وتقع شمال مدينة البيرة في منطقة تجارية حيوية قرب محطة الهدى للمحروقات وتبعد عن شارع نابلس 180 متر هوائي تقريبا ، والمواصلات العامة والخدمات من شبكة الكهرباء والمياه والهاتف متوفرة وتبعد عن مركز المدينة 2,500 متر تقريبا. مستقطع من قطعتي الارض الموصفتين اعلاه شوارع بمساحة 880 متر مربع تقريبا.

رابعا: اوصاف العقار (البناء)

مشيد على قطعتي الارض الموصفتين اعلاه قطعة رقم 188 و 189 من حوض 11 البالوع اراضي مدينة البيرة مبنى تجاري ومعروف باسم اجياد مول وتاريخ البدء باعمال البناء من سنة 2004 وتم الانتهاء منه سنة 2012، البناء محاط بساحات و اسوار حجرية و احواض زرع، و العمارة مبنية من الحجر النظيف و الاسمنت المسلح وواجهات المنيوم وزجاج، يوجد مصعدين يخدمان المبنى، اعمال التشطيب المنجزة ممتازة والبناء مكون من 12 طبقة اوصافها كما يلي :

- التسوية الثالثة مساحتها 2250 متر مربع تقريبا ومخصصة مواقف سيارات
- التسوية الثانية مساحتها 2250 متر مربع تقريبا ومخصصة مواقف سيارات ويوجد مساحات مستغلة للتخزين

- التسوية الاولى مساحتها 2250 متر مربع تقريبا غير مستغلة
- الطابق الارضي مساحته 1400 متر مربع تقريبا وهو مشطب والجزء الشمالي بمساحة 600 متر مربع تقريبا مؤجر للسيد يوسف مصطفى توفيق ابو زهرة ومستغل كمطعم وحلويات والمعروف باسم "نفيسة" وهو



التاريخ: 2025/08/04

مجهز لآعمال المطاعم والحلويات والترس من الجهة الشمالية والجهة الشرقية مبلط ومسقوف بشوادر معدنية وجوانب زجاجية وتابع لمطعم نفيسة ويوجد مطبخ ومنصات عرض للطعام والحلويات ومصعد داخلي ودرج كهربائي وديكورات بالاعمدة والسقف والارضيات والجدران ونافورة مياه كبيرة ممتدة على طابقين ومؤسس لها في طابق التسوية وانظمة ضد الحريق ووحدات صحية ومكيف مركزي وخزانات كهرباء وسيرفرات، وجميع التشطيبات والتركيبات في هذا الجزء تمت على نفقة المستأجر بحسب ما افاد به المستأجر، والجزء الجنوبي من الطابق الارضي عبارة عن ساحة مشطبة جزئيا وغير مستغلة عبارة عن 5 حواصل مفتوحة على بعضها بمساحة 600 متر مربع تقريبا ومدخل العمارة 200 متر مربع تقريبا.

- الطابق الاول "السدة" مساحته 1400 متر مربع تقريبا وهو مؤجر بالكامل للسيد يوسف مصطفى توفيق ابو زهرة ومستغل كقاعات ومكاتب تابع لمطعم وحلويات نفيسة ومتصل مع الجزء الشمالي من الطابق الارضي بواسطة درج كهربائي.

- الطابق الثاني مساحته 1480 متر مربع تقريبا وهو مشطب والجهة الشمالية من الطابق مستغلة كمدينة العاب داخلية "ملاهي"، وباقي المساحة الواقعة بالجهة الجنوبية والمقدرة ب 880 متر تقريبا غير مستغلة.

- الطابق الثالث مساحته 1480 متر مربع تقريبا وهو مشطب ومستغل بالكامل قاعات مناسبات.

- الطابق الرابع مساحته 1480 متر مربع تقريبا وهو غير مشطب وغير مستغل.

- الطابق الخامس مساحته 1480 متر مربع تقريبا ونصف الطابق من الجهة الشمالية بمساحة 600 متر مربع تقريبا مشطب ومجهز كمطابخ وغرف تبريد عدد 9 ومصعدين داخليين واحد للأشخاص والآخر للبضائع لاستخدام المطعم فقط يصل من الطابق الخامس الى الطابق الارضي، وانظمة اذار حريق وخزانات كهرباء وتمديدات خاصة باعمال المطاعم من شفاطات ووحدات صحية وهذا الجزء مؤجر للسيد يوسف مصطفى توفيق ابو زهرة وجميع التشطيبات والتجهيزات بهذا الطابق تمت على نفقة المستأجر حسب ما افاد به المستأجر، والجهة الثانية من الطابق بمساحة 880 متر مربع تقريبا غير مشطبة وغير مستغلة.

- الطابق السادس مساحته 1480 متر مربع تقريبا وهو غير مشطب وغير مستغل.

- الطابق السابع مساحته 700 متر مربع تقريبا وهو عبارة عن روف غير مشطب وغير مستغل.

- الطابق الثامن مساحته 400 متر مربع تقريبا وهو عبارة عن روف غير مشطب وغير مستغل.

خامسا: أقدر قيمة العقار (الارض) كما يلي:

المدينة/ القرية	اسم الحوض	رقم الحوض	رقم القطعة	المساحة م ²	الحصص	نوع الارض	اجمالي قيمة الارض بالدولار
البيرة	البالوع	11	188	889	3	ملك	3,694,000

State Of Palestine

Judicial Authority

Enforcement Department



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة بداية رام الله
دائرة التنفيذ

التاريخ: 2025/08/04

1,620,700	ملك	كاملا	1	706	189	11	البالوع	البيرة
(836,000)		تقريبا		880				يطرح الاقطاعات
4,478,700	المجموع							

اقدر قيمة البناء كما يلي:

- (1) 6750 م² × \$200 = 1,350,000 دولار قيمة طوابق التسوية التسوية الاولى والثاني والثالث.
 - (2) 2800 م² × \$500 = 1,400,000 دولار قيمة الطوابق المشطبة الارضي والاول.
 - (3) 2960 م² × \$500 = 1,480,000 دولار قيمة الطوابق المشطبة الثاني والثالث.
 - (4) 5540 م² × \$220 = 1,218,800 دولار قيمة الطوابق العظمى الرابع والخامس والسادس والسابع والثامن.
 - (5) 100,000 دولار ساحات معبدة وارصفة.
- المجموع = 5,548,800 دولار

سادسا: بعد اجراء الكشف الميداني والحسي والفعلي على العقار الموصوف اعلاه والوقوف من جميع الجهات بالاضافة الى الاستعانة بسندات التسجيل وبالخرائط الرسمية فتمين ما يلي:

- (1) ان سندات التسجيل تنطبق على الخرائط من جهة وعلى واقع الارض.
- (2) ان القيمة المقدرة اعلاه هي ما يساويه العقار بتاريخ هذا الكشف.
- (3) تم تقدير ثمن المتر المربع من الارض بمبلغ 950 دولار امريكي فقط.
- (4) تم احتساب قيمة الارض على صافي المساحة بعد خصم الاقطاعات.
- (5) سندات التسجيل الخاصة بقطع الارض الموصوفة اعلاه احدها صادر عن السلطة الفلسطينية والخاص بالقطعة 189 والآخر الخاص بالقطعة 188 صادر عن بيت ايل مما يعني عدم امكانية عمل افراز شقق.
- (6) لم يتم احتساب قيمة التشطيبات والتركيبات الخاصة بالمستاجر السيد يوسف مصطفى توفيق ابو زهرة للطوابق المستجرة ومستغلة كمطعم وحلويات والمعروف باسم "نفيسة" لانها تمت على نفقة المستاجر بحسب ما افاد به المستاجر وبحسب المستاجر ايضا فان قيمة هذه التشطيبات والتركيبات وصلت مبلغ 5,000,000 دولار امريكي، بعد الاطلاع على عقود الايجار فان المساحات المؤجرة للسيد يوسف ابو زهرة والموجودة بالطابق الارضي والاول والخامس والمشار اليها سابقا مؤجرة مقابل اجرة سنوية 420,000 دولار.
- (7) تم اعداد مخطط اعادة تقسيم للمنطقة ولم ينفذ.

سابعا: القيمة التقديرية لكامل العقار:

State Of Palestine

Judicial Authority

Enforcement Department



دولة فلسطين
السلطة القضائية
محكمة بداية رام الله
دائرة التنفيذ

التاريخ: 2025/08/04

مما تقدم فإنني أقدر كامل العقار بمبلغ (10,027,500) عشرة ملايين وسبعة وعشرون ألف وخمسمائة دولار امريكي فقط لا غير .
(الارض +4,478,700 البناء = 5,548,800 = 10,027,500) عشرة ملايين وسبعة وعشرون ألف وخمسمائة دولار امريكي فقط لا غير .

للاطلاع على (1- شهادة بيان الضرائب والرسوم المقررة على الأموال غير المنقولة المحجوزة. 2- السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه. 3- قرار قاضي التنفيذ بتوقيع الحجز وإخطار المدين به. 4- محضر وضع اليد وإخطار المدين به. 5- شهادة من الدائرة المختصة بالقيود الملكية المتعلقة بهذه الأموال) مراجعة دائرة تنفيذ رام الله.

وعليه يرجى تقديم اية ملاحظات او اعتراضات على قائمة شروط البيع قبل موعد جلسة الاعتراضات بثلاثة ايام على الاقل والا سقط الحق فيها وعليه تم تعيين جلسة لنظر الاعتراضات في يوم الاحد الموافق 2025/09/07 الساعة التاسعة صباحا في دائرة تنفيذ رام الله حال عدم تقديم أي اعتراض تكون جلسة المزاودة يوم الاحد الموافق 2025/10/12 الساعة الواحدة ظهرا في دائرة تنفيذ رام الله فعلى من يرغب بالشراء التوجه الى دائرة تنفيذ رام الله ودفع 10% من قيمة الارض المعروضة للبيع.

مع الاحترام،

مأمور التنفيذ

مؤرخة: 2025/08/04