

إعلان عن بيع عقار بالمزاد العلني عن طريق اللجنة الموحدة للمزادات بدائرة

محاكم رأس الخيمة

تعلن محكمة رأس الخيمة الابتدائية - اللجنة الموحدة للمزادات - بانعقاد مزاد علني في تمام الساعة 11 صباحاً من يوم الاثنين الموافق 08 / 24 / 2026 عن طريق جلسة بيع الكترونية إعمالاً لنصوص المواد 3/296 ، 328 ، 331 من قانون الإجراءات المدنية وذلك من خلال رابط الدخول المعتمد من هيئة الحكومة الإلكترونية برأس الخيمة .

وذلك لبيع حق الانتفاع بالمباني المقامة على قطع الأراضي أرقام:-

(166 - 168 - 170 والمباني الملحقة بها بلوك رقم P) وما بها من منقولات الخاصة بشركة/ ميدل ايست لصناعة المعادن ذ م م- الكائن الغيل الصناعية -رأس الخيمة- مساحتها الكلية 15,065 متر مربع حتى تاريخ 2038/01/07.

وذلك بناء على طلب المحكوم له / سرينفاس راو كريشنا مورتى مانديكار ضد المحكوم ضدهم/ 1- شركة ميدل ايست لصناعة المعادن ذ م م -2- مادهاغان ناير فينود كومار في القضية رقم 2024/43 انابة دبي.

وذلك تنفيذاً لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2024/43 انابة دبي وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي قدره/ 6,709,314 درهم - منها مبلغ 4,044,164 درهم قيمة حق الانتفاع ، و مبلغ 2,665,150 درهم قيمة المنقولات بالإضافة الي المصاريف علي أن تنتهي في ذات اليوم وسيتم البيع تحت إشراف اللجنة، وعلي من يرغب التقدم للمزايدة سداد قيمة التأمين وقدره 20% من الثمن الأساسي قبل البدء في المزايدة، وللکافة معاينة المنقولات و العقار خلال الفترة منذ بداية الإعلان وحتى تاريخ البيع .

وعلى كل من له اعتراض على هذا الإعلان التقدم باعتراضه قبل الموعد المحدد للبيع وفقاً لنص المادة 294 من قانون الإجراءات المدنية.

- ويجب علي الراسي عليه المزاد أن يسدد خلال العشرة أيام التالية لجلسة البيع كامل الثمن الذي اعتمد والمصروفات وفقاً لألية الدفع الجديدة من خلال المحفظة الإلكترونية لحكومة رأس الخيمة .

- السعر المعروض يشمل قيمة حق الانتفاع بالمباني فقط والعقار لا يباع حيث أنه ملك المنطقة الحرة (هيئة رأس الخيمة للاستثمار)

- على الراسي عليه المزاد تأجير قطعة الأرض من المنطقة الحرة بالسعر التي تحدده الهيئة وتسدد سنوياً من قبل المشتري الى هيئة رأس الخيمة للاستثمار حتى 2038/01 /07 قابلة للتجديد لمدة 25 سنة ميلادية حسب الأسعار السائدة عند التجديد لدى هيئة رأس الخيمة للاستثمار بموافقة الطرفين.

- يشترط على المستأجر الجديد (الراسي عليه المزاد) الامتثال للوائح وقوانين الهيئة بما فيها استصدار ترخيص لممارسة النشاط بالعين بالإضافة الى دفع الرسوم والمستحقات المقررة.

-- ولمن لم يرسو عليه المزاد التقدم بطلب استرداد مبلغ التأمين اعتباراً من اليوم التالي للمزايدة

• ولمزيد من المعلومات

الاتصال بمحكمة رأس الخيمة 072070111 (تحويلات أرقام 452 / 312 / 245)

هاتف رقم 0502773063

واتس أب 0502985998

اللجنة الموحدة للمزادات بمحاكم رأس الخيمة

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة الهندسية والعقارية في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة الهندسية والعقارية في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

المحكوم له: ناك مين شو.
المحكوم عليه: شركة ميدل ايست لصناعة المعادن ذ.م.م.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

دائرة المحاكم - رأس الخيمة
محكمة رأس الخيمة الابتدائية - قسم التنفيذ - تنفيذ تجاري

الموضوع: تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم 2024/2250 - تنفيذ تجاري.

سعادة المستشار / رئيس لجنة المزادات الموقر،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
تحية طيبة وبعد،

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بنذب خبير هندسي وعقاري تكون مهمتهم وفقا للمأمورية الوارد بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2025/09/15، فقد قمنا بتنفيذ مهمتنا حيث قمنا بالاطلاع على ملف الدعوى وما يتضمنه من مستندات ومذكرات وتلقينا ما قام خصوم الدعوى بإضافته من مستندات وإفادات وإيضاحات.

وقد حصلنا على كافة المعلومات والإفادات اللازمة لإعداد وتقديم هذا التقرير.

وعليه نرفع هذا التقرير الى مقامكم الموقر، بما يشمله من مرفقات ومستندات، راجين من الله عز وجل أن نكون قد وفقنا في عرض الموضوع والوفاء بما كلفتنا به عدالة المحكمة تحقيقا وبيانا لوجه الحق في الدعوى الماثلة، ونحن على استعداد لتزويد مقام المحكمة وقتما ترى بأية إفادات أو معلومات إضافية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

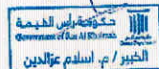
مكتب إدارة الخبراء

الخبير العقاري

الخبير الهندسي

فراس شريم

اسلام عز الدين



تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

الفهرس

م	المحتوى	الصفحات
أولا	أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقا للمنطوق	5
ثانيا	أطراف الدعوى	5
ثالثا	ملخص موضوع الدعوى	5
رابعا	الأسس والإجراءات التي بني عليها التقرير	6
خامسا	الإجراءات المتبعة لتنفيذ المهمة 1. استلام التكليف. 2. تحديد نطاق عمل الخبير. 3. الاطلاع على ملف القضية	6
سادسا	المناقشة والتحليل	7
سابعا	النتيجة والرأي	12

أولاً: أساس التكلفة ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار سعادة المستشار رئيس لجنة المزادات تحت رقم 2024/2250 بتاريخ 2025/09/15 تم انتدابنا كخبير هندسي وعقاري في الدعوى رقم 2024/2250 تنفيذ تجاري.

وحددت مهمة الخبرة الهندسية والعقارية كما جاء في مأمورية التنفيذ الصادر عن عدالة المحكمة في خطاب التنفيذ بتاريخ 2025/09/15 حيث جاء فيه:

" بندب خبير من المحكمة لتحديد القيمة السوقية لحق المنفعة للمصنع عن المدة المتبقية من عقد الإيجار وكذا ما عليه من إنشاءات، وعليه تأمل الاعياز لمن يلزم بترشيح من ترونه مناسباً لتنفيذ المأمورية الخبرة. "

ثانياً: أطراف الدعوى

المحكوم له: ناك مين شو.

المحكوم عليه: شركة ميدل ايسست لصناعة المعادن ذ.م.م.

ثالثاً: ملخص موضوع التنفيذ

حددت مأمورية الخبرة حسبما وردت في قرار سعادة المستشار رئيس لجنة المزادات بندب خبير لتحديد القيمة السوقية لحق المنفعة للمصنع عن المدة المتبقية من عقد الإيجار وكذا ما عليه من إنشاءات.

رابعاً: الأسس والإجراءات التي بنى عليها التقرير

1. تم الاطلاع على ملف الدعوى وعلى ما يحتويه من الأوراق والمستندات الخاصة بموضوع الدعوى الماثلة وعلى نص المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة.
2. تنفيذاً للمهمة الموكلة إلينا وتطبيقاً لقانون الإثبات الاتحادي رقم (35) لسنة 2022 وخاصة الباب العاشر المادة (115) منه، فقد قمنا بالاجتماع مع أطراف الدعوى وقد تم الاستماع إلى أوجه الادعاء والدفع والاطلاع على ما قدم إلينا من مستندات ووثائق.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

3. تتم مراعاة الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 والقانون الاتحادي رقم (35) لسنة 2022 وتعديلاته.

خامساً: الإجراءات المتبعة في إعداد التقرير

في حدود تفاصيل المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة وتطبيقاً لنصوص القانون الاتحادي رقم (21) لسنة 2022م في شأن تنظيم مهنة الخبرة أمام الجهات القضائية والقانون رقم (2) لسنة 2019م في شأن تنظيم مهنة الخبرة القضائية بإمارة رأس الخيمة وقرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2014م بشأن اللائحة التنفيذية وقانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية رقم (35) لسنة 2022م، والأصول والأعراف المهنية، قمنا بالإجراءات التالية:

1. استلام التكليف:

بتاريخ 2025/09/15 تم استلام مهمة الخبرة الهندسية والعقارية وذلك بناء على قرار سعادة المستشار رئيس لجنة المزادات بندبنا في القضية رقم 2024/2250 الصادر بتاريخ 2025/09/15.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن سعادة المستشار رئيس لجنة المزادات كما ورد في مأمورية التنفيذ الصادرة بجلسة 2025/09/15، وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2025/09/15 قمنا بالاطلاع على ملف الدعوى وما يحتويه من أوراق ومستندات ومذكرات تنفيذ وفي بحث المأمورية الموكلة لنا، إضافة إلى تسجيل بيانات الاتصال بأطراف النزاع تمهيداً لدعوتهم لحضور الانتقال لمعاينة العقار موضوع الدعوى، سنداً لنص المادة 81 من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.

1. تحديد نطاق عمل الخبير:

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن عدالة المحكمة الموقرة كما ورد في منطوق الحكم التمهيدي الصادر بجلسة 2025/09/15 وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

2. الاطلاع على ملف الدعوى:

قمنا بالاطلاع على ملف الدعوى وما يحتويه من أوراق ومستندات ومذكرات تفيد في بحث المأمورية الموكلة لنا، إضافة إلى تسجيل بيانات الاتصال بأطراف النزاع تمهيداً لدعوتهم لحضور اجتماع الخبرة الأول، سنداً لنص المادة (115) من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية رقم (35) لسنة 2022.

سادساً: المناقشة والتحليل

بعد البحث والدراسة والاطلاع وفي حدود البيانات والمستندات المقدمة في الدعوى الماثلة أعلاه، وبناء على تفاصيل المهمة التي كلفتنا بها عدالة المحكمة وفي حدود ما قدم إلينا من مستندات وبعد الاطلاع ووفقاً للأصول والأعراف تبين ما يلي:

بموجب عقد الإيجار الموقع ما بين راكز (المؤجر) والمحكوم عليه شركة ميدل إيست لصناعة المعادن ذ.م.م، والمؤرخ 2013/01/08، تم الاتفاق على تأجير الأراضي رقم 166 - 168 - 170 والمباني الملتصقة بها، بلوك رقم P في منطقة الغيل الصناعية، منطقة غير حرة.

المساحة الاجمالية للأراضي المستأجرة: 15,065 متر مربع.

الاجار السنوي: 256,105 درهم.

معدل الاجار لكل متر مربع 17 درهم.

مدة العقد 25 سنة.

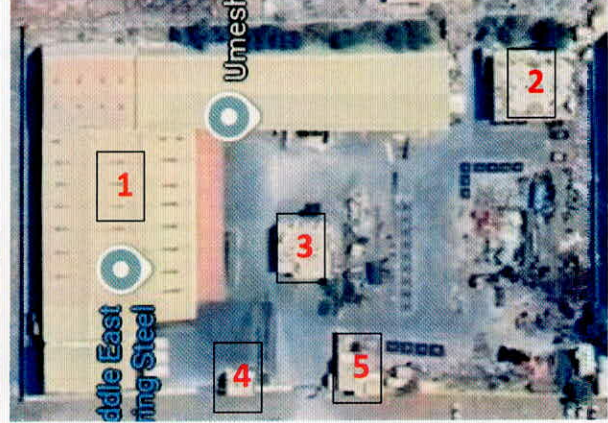
ينتهي عقد الاجار 2038/01/07.

موقع المصنع: https://maps.app.goo.gl/7swjkt3AhSonXa1B7?g_st=ipc

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

أولاً: الانتقال والمعاينة:

بتاريخ 2025/9/16 انتقلت الخبرة إلى موقع الأراضي لبيان ما عليها من إنشاءات ولتقدير تكلفة الإنشاء طبقاً للوضع الحالي للعقار وتبين للخبرة مشتملات المباني المقامة على الأراضي المستأجرة ما يلي:



م	وصف البناء	المساحة الطابقية (م ²).
1	مبنى حديدي هنجر مكون من دور أرضي	4,450
2	مبنى خرساني مكون من دور ارضي وأول (سكن عمال).	360
3	مبنى خرساني مكون من دور أرضي (مكاتب).	167
4	مبنى خرساني مكون من دور أرضي (غرفة حارس).	32
5	مبنى خرساني مكون من دور أرضي (غرف كهرباء ومضخات).	60

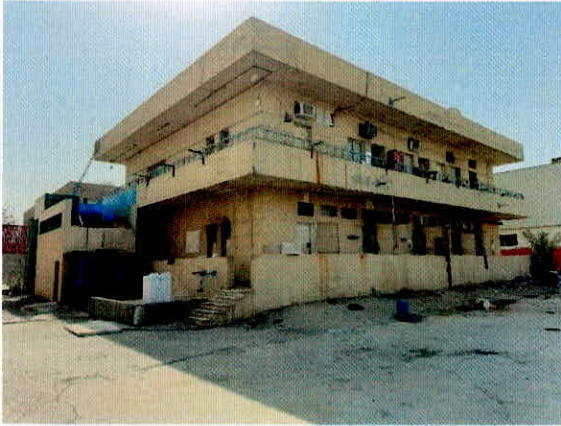
وعليه فيما يلي تقدير الخبرة لقيمة البناء أخذاً بعين الاعتبار الإهلاك حيث انه طبقاً لبرنامج الخرائط (Google earth) فأن البناء قائم منذ عام 2017.



1 مبنى حديدي هنجر مكون من دور أرضي:

- المساحة الطابقية للبناء = 4,450 متر مربع.
- تبين للخبرة ان البناء قائم منذ عام 2017.
- قامت الخبرة باحتساب قيمة الاعمال الخارجية مثل السور والبوابات ضمن تقدير قيمة البناء النهائية.
- وعليه قدرت الخبرة تكلفة الانشاء الاستبدالية للبناء القائم هي 4,895,000 درهم.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

	ومع الآخذ بالاعتبار قيمة الاهلاك للبناء القائم تكون تكاليف البناء الحالية بعد الاهلاك مبلغ 3,916,000 درهم.	
	2 <u>مبنى خرساني مكون من دور ارضي وأول (سكن عمال):</u> - المساحة الطابقية للبناء = 360 متر مربع. - تبين للخبرة ان البناء قائم منذ عام 2017. وعليه قدرت الخبرة تكلفة الانشاء الاستبدالية للبناء القائم هي 612,000 درهم. ومع الآخذ بالاعتبار قيمة الاهلاك للبناء القائم تكون تكاليف البناء الحالية بعد الاهلاك مبلغ 489,600 درهم.	
	3 <u>مبنى خرساني مكون من دور أرضي (مكاتب):</u> - المساحة الطابقية للبناء = 167 متر مربع. - تبين للخبرة ان البناء قائم منذ عام 2017. وعليه قدرت الخبرة تكلفة الانشاء الاستبدالية للبناء القائم هي 283,900 درهم. ومع الآخذ بالاعتبار قيمة الاهلاك للبناء القائم تكون تكاليف البناء الحالية بعد الاهلاك مبلغ 227,120 درهم.	

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

	4 <u>مبنى خرساني مكون من دور أرضي (غرفة حارس).</u> - المساحة الطابقية للبناء = 32 متر مربع. - تبين للخبرة ان البناء قائم منذ عام 2017. وعليه قدرت الخبرة التكلفة الانشاء الاستبدالية للبناء القائم هي 54,400 درهم. ومع الآخذ بالاعتبار قيمة الاهلاك للبناء القائم تكون تكاليف البناء الحالية بعد الاهلاك مبلغ 43,520 درهم.
	5 <u>مبنى خرساني مكون من دور أرضي (غرف كهرباء ومضخات).</u> - المساحة الطابقية للبناء = 60 متر مربع. - تبين للخبرة ان البناء قائم منذ عام 2017. وعليه قدرت الخبرة تكلفة الانشاء الاستبدالية للبناء القائم هي 102,000 درهم. ومع الآخذ بالاعتبار قيمة الاهلاك للبناء القائم تكون تكاليف البناء الحالية بعد الاهلاك مبلغ 81,600 درهم.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

التكلفة	البناء
3,916,000	مبنى حديدي هنجر مكون من دور أرضي
489,600	مبنى خرساني مكون من دور أرضي وأول (سكن عمال).
227,120	مبنى خرساني مكون من دور أرضي (مكاتب).
43,520	مبنى خرساني مكون من دور أرضي (غرفة حارس).
81,600	مبنى خرساني مكون من دور أرضي (غرف كهرباء ومضخات).
4,757,840	تكاليف البناء بعد الاهلاك

تكاليف بناء المنشآت المقامة على المصنع بعد خصم الاهلاك مبلغ 4,757,840 درهم.

المدة المتبقية من عقد الإيجار تتمثل في الفترة من 2025/09/16 الى 2038/01/07، والتي تعادل 12.25 سنة. (حق المنفعة للمصنع عن المدة المتبقية من عقد الإيجار)

وحيث أنه سيتم بيع حق الانتفاع من مباني المصنع بالمزاد الخبرة افتتاح المزاد من خلال تطبيق نسبة خصم مقدارها (15%) على تكاليف انشاء البناء. قيمة افتتاح المزاد المقترحة عن حق الانتفاع من الأبنية المقامة على المصنع مبلغ 4,282,000 درهم ولمدة 12.25 سنة (لغاية تاريخ 2038/01/07).

البيان	القيمة
تكاليف البناء الحالية	4,757,840
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	15%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد	4,044,164

ملاحظة قيمة حق الانتفاع لا تشمل المنقولات الموجودة في المصنع والتي تتمثل على سبيل المثال وليس الحصر في مركبات نقل ورافعة شوكية وسيارة ومواد أولية ومواد تغليف وبضاعة جاهزة.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2024/2250) تنفيذ تجاري

سابعاً: النتيجة والرأي

بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم ايضاحه وبيانته في البند الرابع والخامس بشأن الأسس والإجراءات المتبعة في إعداد التقرير وكذا البند السابع المتعلق بمناقشة وتحليل تفاصيل الدعوى وفي حدود ما توفر وقدم لنا من مستندات من قبل أطراف الدعوى، فقد توصلت الخبرة الى ما يلي:

تكاليف بناء المنشآت المقامة على المصنع بعد خصم الاهلاك مبلغ 4,757,840 درهم.
قيمة افتتاح المزاد المقترحة عن حق الانتفاع من الأبنية المقامة على المصنع مبلغ 4,044,164 درهم ولمدة 12.25 سنة (لغاية تاريخ 2038/01/07).
ملاحظة قيمة حق الانتفاع لا تشمل المنقولات الموجودة في المصنع والتي تتمثل على سبيل المثال وليس الحصر في مركبات نقل ورافعة شوكية وسيارة ومواد أولية ومواد تغليف وبضاعة جاهزة.

هذا والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء

الخبير الهندسي الخبير العقاري
اسلام عز الدين فراس شريم

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah
الخبير / فراس شريم

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah
الخبير / م. اسلام عز الدين