

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 2026 / 08 / 24 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 العقارات الآتية :-

الوثيقة رقم 2018/07594- رقم القسيمة 212090001 - بمنطقة القصيدات - رأس الخيمة- عبارة عن أرض سكنية مبنية عبارة عن (10 فلل كل فيلا) (دورين) الأرضي مكون من : صالة ومطبخ وغرفة خدم وحمامين ومغسلة ومخزن وموزع ودرج ومدخل + الدور الأول من: 3 غرف نوم وغرفة تبديل ملابس وحمامين وموزع + ملحق (مسلح) من غرفة كهرباء + سقف المنيوم من غرفة محولات+ حائط) - بمساحة 19,506.34 قدم مربع – 1,812.2 متر مربع. بمبلغ وقدره 4,050,000 درهم

وذلك بناء علي طلب المحكوم له/ مصرف أبو ظبي الاسلامي ضد المحكوم عليه/ سميح محمد حسن ذلك الشحي . وذلك تنفيذا لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2024/2960 تنفيذ تجاري وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي وقدره 4,050,000 درهم . 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، .

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 .

-- 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
(العقارية)
في الدعوى رقم (2024/2960) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة
(العقارية)
في الدعوى رقم (2024/2960) تنفيذ تجاري

المحكوم له: مصرف أبو ظبي الاسلامي
المحكوم عليه: سمية محمد حسن ذلك الشحي

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

الموضوع: تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم 2024/2960 - تنفيذ تجاري

سعادة المستشار / قاضي التنفيذ الموقر،
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
تحية طيبة وبعد،

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بندب خبير عقاري تكون مهمته وفقا للمأمورية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2026/08/05، 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
فراس نبيل



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	5
خامسا	الإجراءات المتبعة لتنفيذ المهمة 1. استلام التكليف. 2. تحديد نطاق عمل الخبير. 3. الاطلاع على ملف الدعوى	5
سادسا	التحليل والمناقشة	6
سابعا	النتيجة والرأي	11

أولاً: أساس التكاليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ الصادر في الدعوى 2024/2960 بتاريخ 2026/08/05 تم انتدابنا كخبير عقاري في الدعوى رقم 2024/2960 تنفيذ تجاري.

وحددت مهمة الخبرة العقارية كما جاء في مأمورية التنفيذ الصادر عن عدالة المحكمة في طلب التنفيذ بتاريخ 2026/08/05 حيث جاء فيه:

ينتدب الخبير العقاري بالمحكمة لتقييم العقار موضوع الملف لبيعه بالمزاد العلني مع الإفادة عما اذا كان يمكن بيع او تجزئة او تقسيم تلك الوثيقة وبيع بعض الفلل في حدود المديونية من عدمه على ان يتم تأجيل الامانة لحين استكمال البيع "

ثانياً: أطراف الدعوى

المحكوم له: مصرف أبو ظبي الاسلامي
المحكوم عليه: سمية محمد حسن ذلك الشحي.

ثالثاً: ملخص موضوع التنفيذ

حددت مأمورية الخبرة حسبما وردت في قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ بتقييم العقار وثيقة اثبات ملكية 2018/07594 قسيمة رقم 212090001 والكائن في منطقة القصيدات.

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.

خامساً: الإجراءات المتبعة في إعداد التقرير

في حدود تفاصيل المهمة التي تم تكليفنا بها وتطبيقاً لنصوص القانون رقم (21) لسنة 2022 في شأن تنظيم مهنة الخبرة أمام الجهات القضائية والقانون رقم (2) لسنة 2019 بشأن تنظيم مهنة الخبرة القضائية بإمارة رأس الخيمة وقرار مجلس الوزراء رقم (6) لسنة 2014 بشأن اللائحة التنفيذية وقانون

الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية رقم (35) لسنة 2022، والأصول والأعراف المهنية، قمنا بالإجراءات التالية:

1. استلام التكليف:

بتاريخ 2026/08/05 تم استلام مهمة الخبرة العقارية وذلك بناء على قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ ندبنا في القضية رقم 2024/2960 الصادر بتاريخ 2026/08/05.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن سعادة المستشار قاضي التنفيذ كما ورد في مأمورية التنفيذ الصادرة بجلسة 2026/08/05 وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2026/08/05 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 الانتقال المعاينة العقار موضوع الدعوى، سنداً لنص المادة 115 من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية رقم 35 لسنة 2022.

سادساً: المناقشة و التحليل

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:

الإفادة عما إذا كان يمكن تجزئة أو تقسيم تلك الوثيقة وبيع بعض الفل في حدود المديونية من عدمه

بتاريخ 2026/08/05 تم ارسال خطاب استعلام عن العقار وثيقة اثبات ملكية 2018/07594 قسيمة رقم 212090001 لبيان ان كان يجوز الفرز والتقسيم والتجنيد وان كان يجوز البيع للغير وبالمزاد العلني، وبموجب افادة دائرة البلدية الواردة بتاريخ 2026/08/07 تم الإفادة بما يلي:

- يجوز البيع للغير وبالمزاد العلني.
- **لا يجوز الفرز او التقسيم.**

بيانات العقارات

- وثيقة اثبات ملكية 2018/07594
- رقم القسيمة: 212090001
- المالك: سمية محمد حسن ذلك الشحي.
- تسلسل الملكية: بالشراء من سهيل مبارك الشامسي بموجب وثيقة انتقال ملكية 2001/763.
- المساحة: 19,506.34 قدم مربع.
- المنطقة: القصيدات.
- استخدام الأرض: أرض سكنية - مبنية.
- المشتملات: 10 فل كل فيلا دورين:
- الطابق الأرضي مكون من صالة ومطبخ وغرفة خدم وحمامين ومغسلة ومخزن وموزع ودرج ومدخل.
- الطابق الأول: 3 غرف نوم ووجرفة تبديل ملابس وحمامين وموزع.
- ملحق مسلح غرفة كهرباء.
- سقف المنيوم من غرفة محولات وحائط.

الانتقال والمعاينة:

بتاريخ 2026/08/11 انتقلت الخبرة إلى العقار محل التقييم الكائن بمنطقة القصيدات على طريق الثيبة غير المعبد.

تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم (2024/2960) تنفيذ تجاري

وتبين أن العقار عبارة عن مجمع سكني مكون من 10 شقق سكنية دوبلكس (طابقين) متلاصقة.
المجمع السكني خالي ومهجور والشقق السكنية تتضمن بقايا مخلفات وبحاجة إلى تنظيف وصيانة عامة
وترميمات.

موقع القسيمة 212090001:

https://maps.app.goo.gl/1RNhT7qhaXJ8fTzB7?g_st=iw



تثمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية.
- طريقة التقييم: منهج المقارنة السوقية.
- غرض التقييم: تحديد القيمة السوقية للبيع في المزاد العلني.
- وقد اعتمدت الخبرة في التقييم على دراسة وتحليل العقارات السكنية المماثلة في منطقة القصيدات، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة في القيمة، ومن أهمها:
- العقار بناء مجمع سكني خالي ومهجور مكون من 10 شقق سكنية دولكس (طابقين) متلاصقة .
- مساحة الأرض ومساحة البناء .
- تقع على طريق الشية غير المعبد.
- نوع الاستخدام سكني.
- الحالة الفنية والإنشائية: العقار خالي ومهجور والشقق السكنية مفتوحة تتضمن بقايا مخلفات ومهملات وبحاجة لتنظيف وصيانة عامة وترميمات وصيانة توصيلات المياه والكهرباء والصرف الصحي والمطابخ والدهان واعمال النجارة للابواب.
- مستوى العرض والطلب السائد في السوق العقاري بتاريخ التقييم .
- وبعد دراسة وتحليل البيانات السوقية وإجراء المقارنات اللازمة، تقدر الخبرة:
- القيمة السوقية للعقار بمبلغ 4,500,000 درهم إماراتي

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد للعقار وثيقة اثبات ملكية 2018/07594 رقم القسيمة:
212090001

في حال عرض العقار للبيع في المزاد: استناداً إلى الغاية من هذا التقييم المتمثلة في تحديد القيمة التي يُفتتح بها المزاد العلني على العقار موضوع الدعوى، وبالاعتماد على الممارسات المتعارف عليها في المزادات العقارية، فقد تم احتساب القيمة الافتتاحية للمزاد من خلال تطبيق نسبة خصم مقدارها (10%) على القيمة السوقية المقدرة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

البيان	القيمة
القيمة السوقية	4,500,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	10%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد العلني	4,050,000

النتيجة والرأي

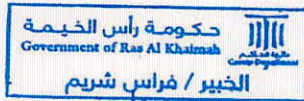
بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم إيضاحه وبيان في البند الرابع والخامس بشأن الأسس والإجراءات المتبعة في إعداد التقرير وكذا البند السادس المتعلق بمناقشة وتحليل تفاصيل الدعوى، تبين الاتي وثيقة اثبات ملكية 2018/07594 رقم القسيمة: 212090001 والكائن في منطقة القصيدات على طريق فرعي غير معبد والعقار مجمع سكني مكون من 10 شقق سكنية دوبلكس (دورين) متلاصقة وهي مهجورة وخالية لا يسكنها أحد، والحالة العامة للعقار خالي ومهجور وبحاجة لصيانة عامة وترميمات تتضمن اعمال التجارة وصيانة توصيلات الماء والكهرباء والصرف الصحي والدهان والابواب والمطابخ، والنظافة، وإزالة المخلفات، والمهملات.

بموجب افادة البلدية لا يجوز الفرز والتقسيم للعقار، ويجوز البيع للغير وبالمزاد العلني.

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد للعقار وثيقة اثبات ملكية 2018/07594 رقم القسيمة: 212090001 مجمع سكني مكون من 10 شقق سكنية متلاصقة، بقيمة 4,050,000 درهم.

هذا والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء
الخبير العقاري
فراس شريم





التاريخ: 2026/08/07
الإشارة: MUN/2026/ 3411

المحترمين

السادة / مكتب إدارة الخبراء

دائرة المحاكم

تحية طيبة وبعد،،،

الموضوع: الدعوى رقم 2024/2960 تنفيذ تجاري

يطيب لنا أن نهدىكم أطيب التحيات والأمنيات بدوام التوفيق والسداد ،،،
بالإشارة إلى كتابكم الوارد إلينا في الدعوى رقم 2024/2960 تنفيذ تجاري بتاريخ 2026/08/05، بشأن
الاستعلام عن بيانات القسيمة رقم 212090001 نفيدكم بالاتي:

ت	الوثيقة	البيانات
1	وثيقة إثبات ملكية رقم 2018/07594 رقم تساعي 212090001	• نرفق لكم صورة من وثيقة الملكية والمخطط الموقعي • يجوز البيع للغير وبالمزد العلني • لا يجوز الفرز أو التقسيم • موثوقة (حجز تنفيذي في القضية التنفيذية رقم 2025/2960 تنفيذ تجاري بحدود المبلغ (3071495.98) درهم

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،،،

المستشار القانوني

القاضي / أشرف المليجي



وثيقة إثبات ملكية

تاريخها : 2018/09/27

رقم الوثيقة : 2018/07594

رقم الأرض : 212090001

رقم المالك	اسم المالك	الجنسية	المساحة م ²	النسبة
3000089603	سميه محمد حسن ذلك الشحي	الإمارات	1,812.2	% 100.00

نوع العقار : أرض سكنية - مينة

عدد (10) فلل كل فيلا (دورين) الأرضي مكون من: صالة ومطبخ وغرفة خدم وحمامين ومغسلة ومخزن وموزع ودرج ومدخل + الدور الأول من:
3 غرف نوم وغرفة تبديل ملابس وحمامين وموزع + ملحق (مسلح) من: غرفة كهرباء + (سقف أمنيوم) من: غرفة محولات + حائط.

موقع العقار :

المنطقة	القضيات	رقم القسيمة	البلوك	09
رقم المخطط	2018 / 105800	رقم المعاملة	المساحة م ²	1,812.2

الملاحظات :

- ألت إليها أرض العقار بالشراء من السيد/ سهيل مبارك الشامسي بموجب وثيقة انتقال الملكية رقم (2001/763).
- يراعى الالتزام بخط البناء التنظيمي.

مدير عام الدائرة

سنة



تأليف: د. محمد عبد الله
مراجعة: د. محمد عبد الله

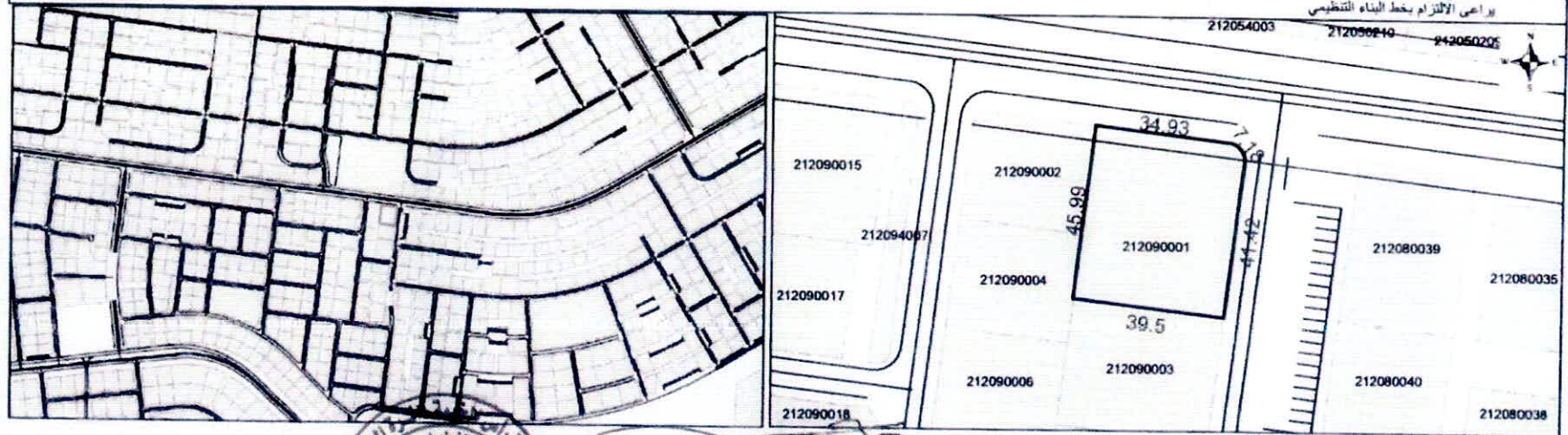
الاشتراطات التخطيطية

مواصفات القسمية

ملاحظات التقييم		عدد الطوابق		ملاحظات الوصف : NA	
الرقم المميز : 212090001	اسم المنطقة : القصيدات	نسبة البناء	عدد الطوابق	ملاحظات الوصف : NA	
استخدام الأرض : سكني		الشمال	الجنوب	الشرق	الغرب
المساحة الكلية	19506.34 قدم مربع				
المساحة المتأجرة	1812.2 متر مربع				
المساحة المتبقية	19506.34 قدم مربع				
رقم المخطط : 105800	تاريخ المخطط : 24/10/2018	الشمال	الجنوب	الشرق	الغرب
بدلا من المخطط رقم : 2008/7073	رقم الوثيقة : انتقال ملك 2001/763				

ملاحظات: بنیاد قائم

يراعى الالتزام بخط البناء التنظيمي



رائدة مهارة وإداه لبناء إمارة واحدة

E.

وغير بيئة مناسبة للمعيشة والفعل والاستثمار

اعتماد منير

إدارة التخطيط والمساواة

عند البيع أو الشراء يرجى مراجعة إدارة التخطيط
والمساحة بشأن التعديلات التي
طرأت على المخطط

27.11.2018