

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 الثلاثاء الموافق 15 / 09 / 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 العقارات الآتية :-

الوثيقة رقم 2016/03450 (تملك حر)- رقم القسيمة 601010434 - بمنطقة الرفاعة- مينا العرب- فلل
فلامينجو - رأس الخيمة- عبارة عن فيلا سكنية- رقم MA12B-054 - متلاصقة (تاون هاوس) نوع B
مكونة من الطابق الأرضي:- مكون من صالة ومطبخ وفيرندا وكراج سيارة – الطابق الأول:- 3 غرف نوم
وحمامات - بمساحة 1,808 قدم مربع – 168 متر مربع. بمبلغ وقدره 1,870,000 درهم

وذلك بناء علي طلب المحكوم له/ بنك رأس الخيمة الوطني ش م ع ضد المحكوم عليه/ علي مالك عباس .

وذلك تنفيذاً لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2026/1152 تنفيذ تجاري وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي وقدره 1,870,000 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

- وسوف يتم انعقاد الجلسة عن بُعد عن طريق رابط الدخول المعتمد من هيئة الحكومة الإلكترونية برأس الخيمة.
- مع التنويه أن ذلك اللينك غير مسموح الدخول به للكافة وسوف يسمح بالدخول فقط للمتزايدين الذين قاموا بسداد التأمين الابتدائي دون سواهم.



رابط الجلسة الإلكترونية

<https://teams.microsoft.com/meet/330781163298230?p=avfXPn4AP2cy3lg4y7>

باركود الجلسة الإلكترونية



- ولمزيد من المعلومات التواصل مع اللجنة الموحدة للمزادات على الواتس أب من خلال مسح الباركود التالي:-



أو 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 (2026/1152) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة (العقارية)

في الدعوى رقم (2026/1152) تنفيذ تجاري

المحكوم له: بنك رأس الخيمة الوطني ش.م.ع فرع 8
المحكوم عليه: علي مالك عباس

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

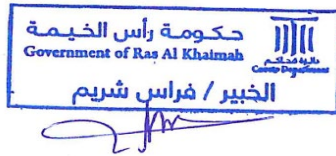
الموضوع: تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم 2026/1152 - تنفيذ تجاري.

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

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بנדب خبير عقاري تكون مهمته وفقا للمأمورية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2026/08/19، 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 يشمل 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	10

أولاً: أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ الصادر في الدعوى 2026/1152 بتاريخ 2026/08/19 تم انتدابنا كخبير عقاري في الدعوى رقم 2026/1152 تنفيذ تجاري.

وحددت مهمة الخبرة العقارية كما جاء في مأمورية التنفيذ الصادر عن عدالة المحكمة في طلب التنفيذ بتاريخ 2026/08/19 حيث جاء فيه:

ينتدب أحد السادة الخبراء العقاريين بمكتب الخبراء لتقييم العقار موضوع التنفيذ وتأجيل الأمانة لحين البيع "

ثانياً: أطراف الدعوى

المحكوم له: بنك رأس الخيمة الوطني ش.م.ع فرع 8
المحكوم عليه: علي مالك عباس

ثالثاً: ملخص موضوع التنفيذ

حددت مأمورية الخبرة حسبما وردت في قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ بتقييم العقار وثيقة انتقال ملكية 2016/03450 قسيمة رقم 601010434 والكائن في منطقة الرفاعة - مينا العرب - فلل فلامنجو.

رابعاً: الأسس والإجراءات التي بني 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 2026/08/19 تم استلام مهمة الخبرة العقارية وذلك بناء على قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ ندبنا في القضية رقم 2026/1152 الصادر بتاريخ 2026/08/19.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن سعادة المستشار قاضي التنفيذ كما ورد في مأمورية التنفيذ الصادرة بجلسة 2026/08/19 وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2026/08/19 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 لمعاينة 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:

بيانات العقارات

- وثيقة انتقال ملكية 2016/03450 (تملك حر)
- رقم القسيمة: 601010434
- المالك: علي مالك عباس.
- تسلسل الملكية: بالشراء من المطور العقاري شركة راس الخيمة العقارية.
- المساحة: 1,808 قدم مربع.

- المنطقة: الرفاعة - مينا العرب - فلل فلامنجو.
- استخدام الأرض: أرض سكنية - فيلا.
- المشتملات: فيلا سكنية متلاصقة (تاون هاوس) نوع B مكونة من
 - الطابق الأرضي مكون من صالة ومطبخ وفيرندا وكراج سيارة.
 - الطابق الأول: 3 غرف نوم وحمامات

الانتقال والمعاينة:

بتاريخ 2026/08/21 انتقلت الخبرة إلى العقار محل التقييم الكائن بمنطقة الرفاعة - مينا العرب - فلل

فلامنجو - فيلا رقم MA12B-054.

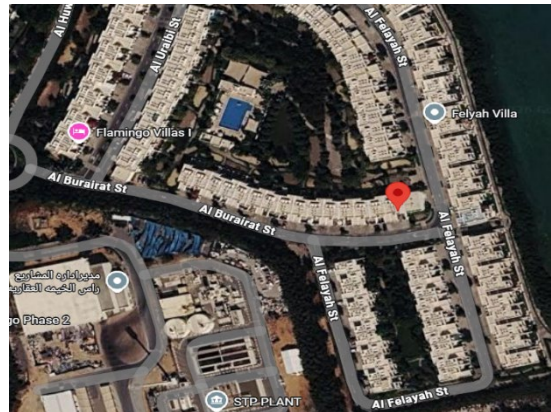
تم معاينة العقار من الخارج، وتبين أن العقار عبارة عن فيلا سكنية متلاصقة (Townhouse) ضمن مشروع فلل فلامنجو، أحد المشاريع السكنية المطورة للتملك الحر في منطقة ميناء العرب، ويتمتع المشروع ببنية تحتية متكاملة وموقع مميز ضمن مجمع سكني حديث.

كما تبين أن:

- مساحة البناء الإجمالية تبلغ حوالي 2,215 قدم مربع .
- الفيلا تقع على زاوية .
- الحالة العامة للمبنى جيدة جدا من الناحية المعمارية، وبمستوى تشطيب جيد.

موقع القسيمة 601010434:

https://maps.app.goo.gl/ad7ew4fFXkdP8bwX8?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 مشروع فلل فلامنجو قى مينا العرب، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة في القيمة، ومن أهمها:
- الموقع ضمن مشروع ميناء العرب .
 - مساحة الأرض ومساحة البناء .
 - تملك العقار: تملك حر.
 - نوع الاستخدام سكني.
 - الحالة الفنية والإنشائية جيدة جدا
 - مستوى العرض والطلب السائد في السوق العقاري بتاريخ التقييم .
- وبعد دراسة وتحليل البيانات السوقية وإجراء المقارنات اللازمة، تقدر الخبرة:
- القيمة السوقية للعقار بمبلغ 2,200,000 درهم إماراتي

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد للعقار وثيقة انتقال ملكية 2016/03450 (تملك حر) رقم

القسيمة: 601010434

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 المزايدات العقارية، فقد تم احتساب القيمة الافتتاحية للمزاد من خلال تطبيق نسبة خصم مقدارها (15%) على القيمة السوقية المقدّرة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

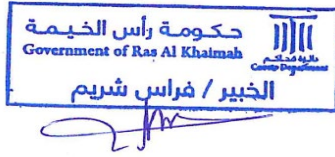
البيان	القيمة
القيمة السوقية	2,200,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	15%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد العلني	1,870,000

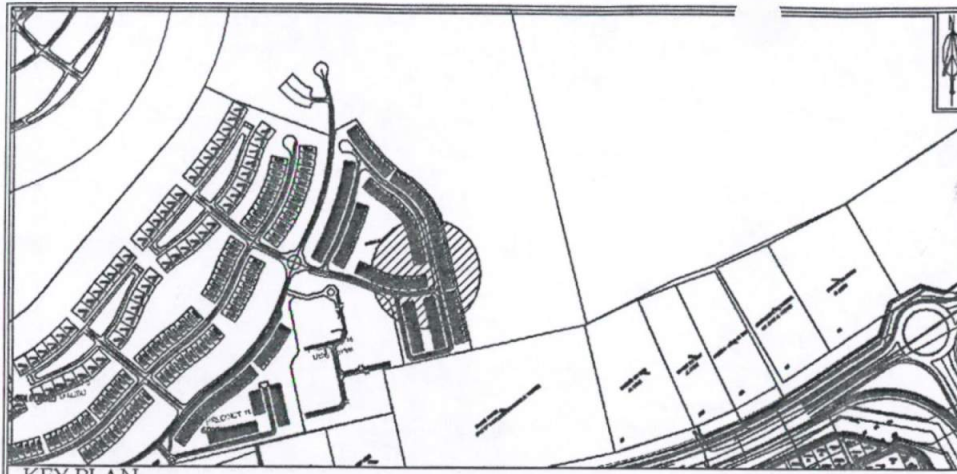
النتيجة والرأي

بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم إيضاحه وبيانه في البند الرابع والخامس بشأن الأسس والإجراءات المتبعة في إعداد التقرير وكذا البند السادس المتعلق بمناقشة وتحليل تفاصيل الدعوى، تبين الاتي السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد مبلغ 1,870,000 درهم للعقار وثيقة انتقال ملكية 2016 / 03450 (تملك حر) رقم القسيمة: 601010434 فيلا دوبلكس (تاون هاوس) رقم 54 فال فلامنجو 1، مكونة من 3 غرف نوم.

هذا والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء
الخبير العقاري
فراس شريم





KEY PLAN

انموذج: نعام

المعلومات التخطيطية للقسيمة

رقم قطعة الأرض: 601010434	رقم القسيمة: 0434	رقم البلوك: 01	رقم المنطقة: 601
---------------------------	-------------------	----------------	------------------

الإستعمال: سكنية (فيلا قسيمة رقم MA12-B-054

لا يحق للمالك الجديد إجراء أية تعديلات أو أعمال إنشائية أو تغيير على تصانيم هذه الشبكات وبغاية الخارجية حفاظاً على الشكل العام لتصميم المشروع إلا بموافقة خطية مسبقة من قبل إدارة شركة رأس الخيمة العقارية

مواقف السيارات:

الإستزولوك (منسوب التأسيس):

واجهة أمامية	قدم	واجهة خلفية	قدم
واجهة يمينية	قدم	واجهة يسارية	قدم

ملاحظات:

المشتملات: فيلا

جزء من المخطط السابق رقم 2015/50131 جزء من إثبات ملك رقم 2015/08968

المخطط صادر بموجب الرسالة الصادرة من شركة رأس الخيمة العقارية بتاريخ 06/06/2016

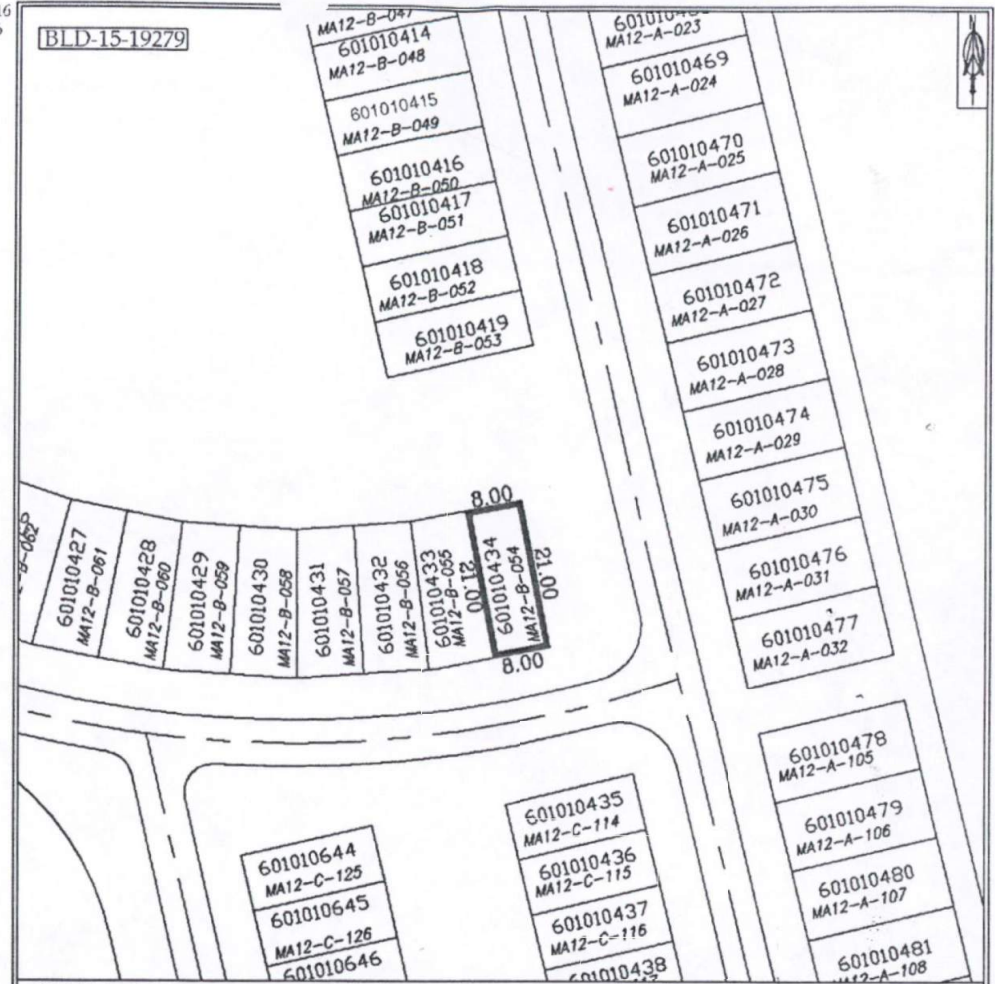
تحت رقم RAKP/M&S/86/06/06/2016

رئيس فرع	رئيس قسم التخطيط	مدير إدارة التخطيط والمساحة

الشركة - دائرة البلدية والتخطيط
مراجعة إدارة التخطيط والمساحة بشأن التعديلات التي طرأت على المخطط
رقم 844476
تاريخ 2016/06/06

D-52127B/16
14-07-2016

BLD-15-19279



SHEET No. SECT-6 SCALE 1: 750 LOCATION: AL RIFFA

File No.: 16061739785

الموقع التفصيلي

المالك:	شركة رأس الخيمة العقارية ش.م.ع
رقم/ تاريخ المخطط:	50515 - 2016/07/14
مقياس الرسم:	1:750
الارتفاع:	168.00
المساحة الكلية:	1-808
المساحة المتأجرة:	SUNTA
المساحة المتبقية:	



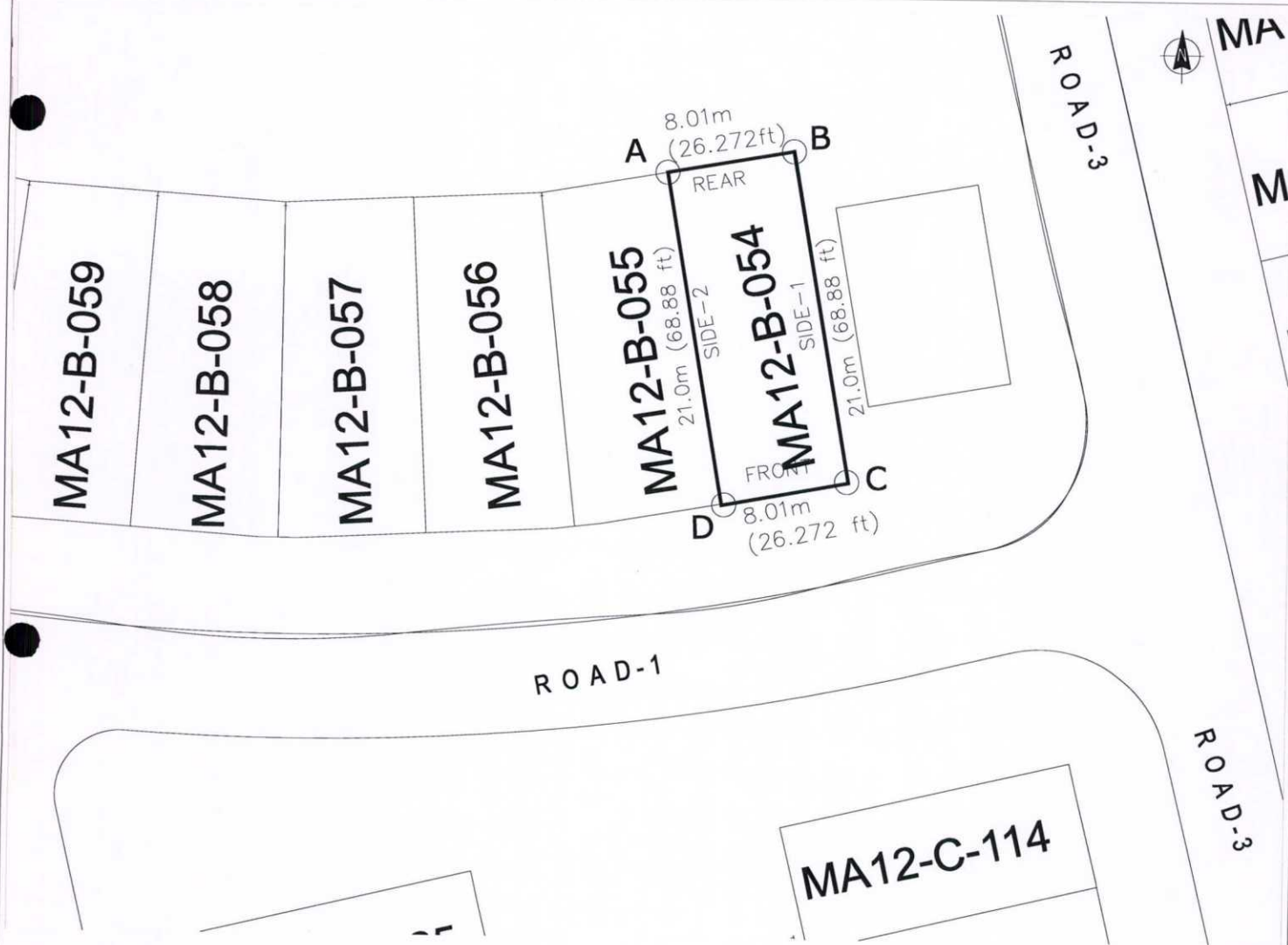
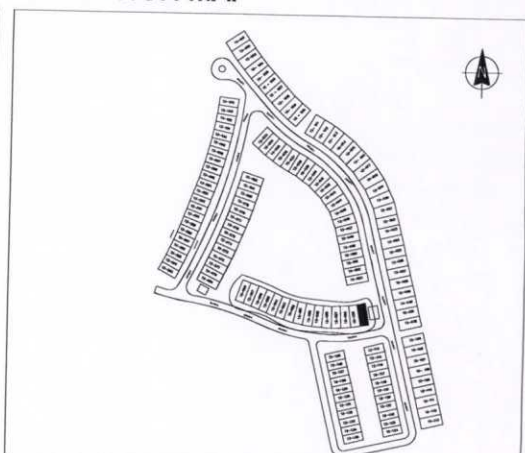
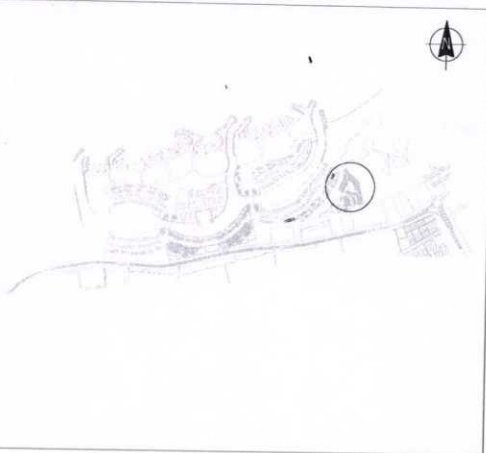
حكومة رأس الخيمة
دائرة البلدية
إدارة التخطيط والمساحة

PLOT NO. MA12-B-054

KEY PLAN

LOCATION MAP

AREA (SQ.m)		168.142
AREA (SQ.FT)		1809.207
REF.	EASTING	NORTHING
A	E=384897.584	N=2845106.187
B	E=384905.468	N=2845107.574
C	E=384909.104	N=2845086.891
D	E=384901.208	N=2845085.503



**RAK PROPERTIES
MINA AL ARAB PHASE-1**

DIRECTOR :

OWNER OF TITLE :

RAK PROPERTIES

DETAILED PLAN

**FINAL DIMENSIONS TO BE CONFIRMED IN THE ISSUE
OF THE AFFECTATION PLAN**

TITLE :

PRIVATE

REF No: 12-054

DATE :

PREPARED:

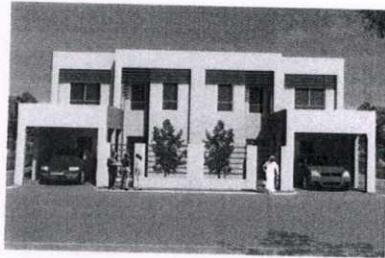
CHECKED BY:

CHIEF PROPERTY OFFICER :

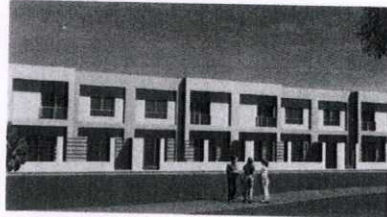
SITE :

PLOT No. MA12-B-054

SCHEDULE A
[Unit Floor Plan, Site Plan]



Front Elevation

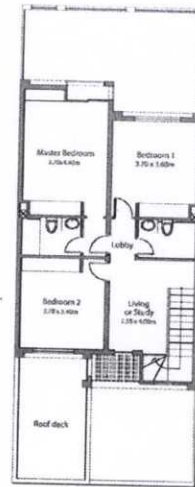


Rear Elevation

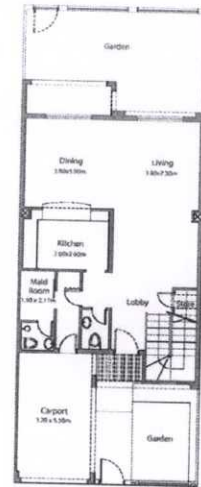
Flamingo Type B
Attached Villa

Ground Floor area 1214 sq.ft
First Floor area 1001 sq.ft
Total area 2215 sq.ft

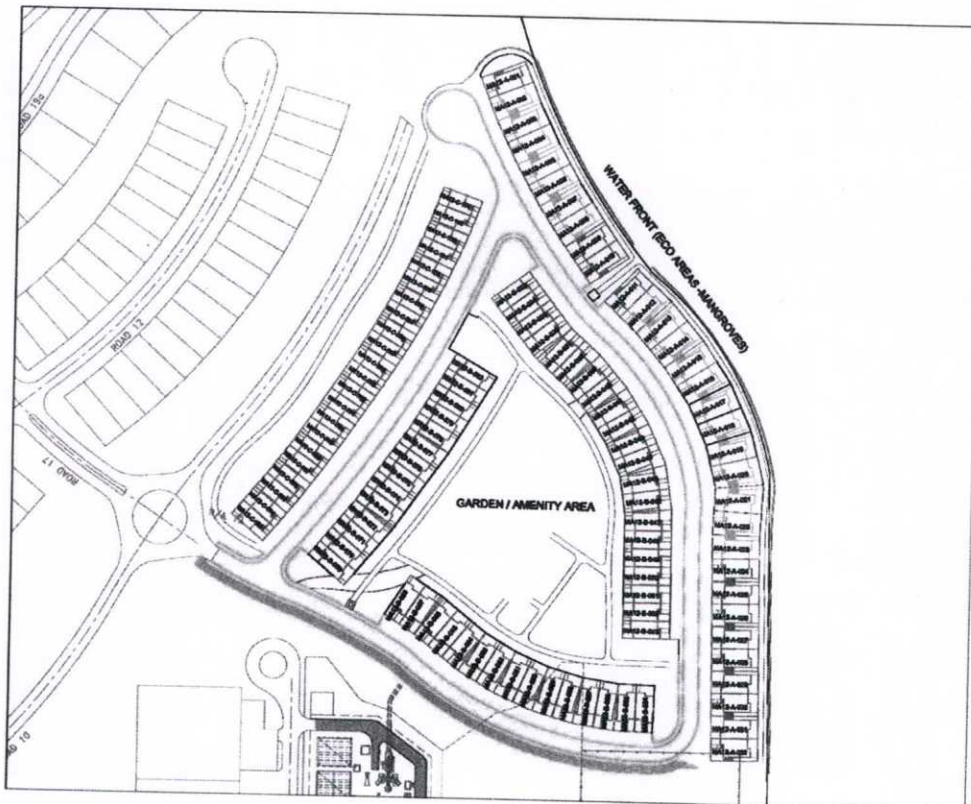
فيلل فلامنجو
flamingo villas



First Floor



Ground Floor



Buyer(s) Signature: توقيع المشتري:

Witness Signature: توقيع الشاهد:



حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah

FREE HOLD

وثيقة انتقال ملكية

بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality

تاريخها : 2016/07/18

رقم الوثيقة : 2016/03450

رقم الأرض : 601010434

رقم المالك	اسم المالك	الجنسية	المساحة م ²	النسبة
3000138936	علي مالك عباس	الإمارات	168	100.00 %

نوعها : جزء من اثبات

الوثيقة المبيعة رقم : 2015/ 08968

بناء على عقد البيع رقم : 259368

نوع العقار : أرض سكنية - فيلا

قسمة رقم (MA12-B-054)

موقع العقار :

المنطقة	الرفاعة	رقم القسيمة	الب্লوك	01
رقم المخطط	2016/50515	رقم المعاملة	المساحة م ²	168

الملاحظات :

- سجلت استنادا لكتاب شركة رأس الخيمة العقارية المرجع RAKP/M&S/86/06/06/2016 الصادر في 2016/06/06.
- لا يحق للمالك الجديد إجراء أية تعديلات أو أعمال إنشائية أو تغيير على تصاميم هذه المباني وبخاصة الخارجية حفاظا على الشكل الناعم لتصميم المشروع
- لا بموافقة خطية مسبقة من قبل إدارة شركة رأس الخيمة العقارية.

لمدير عام الدائرة

هاتف: +971 7 2332610 - فاكس: +971 7 2332610 - ص ب: 221 - رأس الخيمة - إ.ع.م.
Tel. : +971 7 233 2610 - Fax : +971 7 233 0808 - P.O. Box 221, Ras Al Khaimah - U.A.E