



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 الاربعاء الموافق 2026 / 09 / 02 بقاعة المحاكمات بمحكمة رأس الخيمة (الدور الأول) .

وذلك لبيع العقارات الآتية :-

الوثيقة رقم 2015/04460- رقم القسيمة 408030312 - بمنطقة الطيت - رأس الخيمة- عبارة عن أرض سكنية خالية - بمساحة 20,012 قدم مربع - 1,859.15 متر مربع. بمبلغ وقدره 850,000 درهم

وذلك بناء علي طلب المحكوم له/ مصرف أبو ظبي الاسلامي **ضد** المحكوم عليهم/ 1- حصة يوسف محمد منقوش 2- محمد حمد سالم بن يعقوب الزعابي.

وذلك تنفيذا لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2026/1389 تنفيذ تجاري وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي وقدره 850,000 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

لمزيد من المعلومات الاتصال بمحكمة رأس الخيمة 072070111

(تحويلات أرقام 452 / 312 / 245)-هاتف رقم 0502773063

اللجنة الموحدة للمزادات بدائرة محاكم رأس الخيمة



تقرير الخبرة
(العقارية)
في الدعوى رقم (2026/1389) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة
(العقارية)
في الدعوى رقم (2026/1389) تنفيذ تجاري

المحكوم له: مصرف ابوظبي الاسلامي

المحكوم عليه: حصة يوسف محمد منقوش

المحكوم عليه: محمد حمد سالم بن يعقوب الزعابي

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

الموضوع: تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم 2026/1389 - تنفيذ تجاري

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

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بنذب خبير عقاري تكون مهمته وفقا للمأمورية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2026/07/27، 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	9

أولاً: أساس التكاليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ الصادر في الدعوى 2026/1389 بتاريخ 2026/07/27 تم انتدابنا كخبير عقاري في الدعوى رقم 2026/1389 تنفيذ تجاري. وحددت مهمة الخبرة العقارية كما جاء في مأمورية التنفيذ الصادر عن عدالة المحكمة في طلب التنفيذ بتاريخ 2026/07/27 حيث جاء فيه: ينتدب مكتب خبراء المحكمة لنذب الخبير العقاري لتقييم العقار المطلوب بيعه بالمزاد العلني على أن يتم تأجيل الأمانة لحين تمام البيع "

ثانياً: أطراف الدعوى

المحكوم له: مصرف ابوظبي الاسلامي

المحكوم عليه: حصة يوسف محمد منقوش

المحكوم عليه: محمد حمد سالم بن يعقوب الزعابي

ثالثاً: ملخص موضوع التنفيذ

حددت مأمورية الخبرة حسبما وردت في قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ بتقييم العقار وثيقة اثبات ملكية 2015/04460 قسيمة رقم 408030312 أرض سكنية خالية في منطقة الطيت.

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 2026/07/28 تم استلام مهمة الخبرة العقارية وذلك بناء على قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ ندبنا في القضية رقم 2026/1389 الصادر بتاريخ 2026/07/27.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن سعادة المستشار قاضي التنفيذ كما ورد في مأمورية التنفيذ الصادرة بجلسة 2026/07/27 وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2026/07/28 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 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:

بيانات العقارات

- وثيقة اثبات ملكية 2015/04460
- رقم القسيمة: 408030312
- المالك: حصة يوسف محمد منقوش.

تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم (2026/1389) تنفيذ تجاري

- تسلسل الملكية: آلت إليها الأرض بالتنازل من زوجها / حمد سالم عبد الله اليعقوبي الزعابي.
 - المساحة: 20,012 قدم مربع.
 - المنطقة: الطيت.
 - استخدام الأرض: أرض سكنية خالية.
- الانتقال والمعاينة:

بتاريخ 2026/07/30 انتقلت الخبرة إلى العقار محل التقييم الكائن بمنطقة الطيت، والواقع على شارع.
وبالمعاينة تبين أن العقار عبارة عن أرض سكنية خالية.

موقع القسيمة 408030312:

https://maps.app.goo.gl/65Ho9SXyaUBEMHGp9?g_st=iw



التاريخ: 2026/07/30

الخبير العقاري: فراس نبيل

تأمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية.
 - طريقة التقييم: منهج المقارنة السوقية.
 - غرض التقييم: تحديد القيمة السوقية للبيع في المزاد العلني.
 - الموقع: الطيت.
 - العقار عبارة أرض سكنية خالية.
- وقد اعتمدت الخبرة في التقييم على دراسة وتحليل العقارات السكنية المماثلة في منطقة الطيت، مع الأخذ في الاعتبار العوامل المؤثرة في القيمة من حيث المساحة والموقع.
- القيمة السوقية للأرض السكنية الخالية مبلغ 1,000,000 درهم.

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد للعقار وثيقة اثبات ملكية 2015/04460 الرقم التساعي
408030312:

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 (15%) على القيمة السوقية المقترحة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

البيان	القيمة
القيمة السوقية	1,000,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	15%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد العلني	850,000

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 للعقار وثيقة اثبات ملكية 2015/04460 الرقم التساعي 408030312
أرض سكنية خالية في منطقة الظيت مبلغ 850,000 درهم.

هذا والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء
الخبير العقاري
فراس شريم



حكومة رأس الخيمة
دائرة الأراضي
قسم المساحة والتخطيط

المالك / احمد سالم عبد الله محمد بن علي الزعابي
منحة

المنطقة / النخبة
المساحة / ١٥,٨٥٩,٣١ م^٢ ٥٠١٤٥ قدم^٢
رقم البلوك / قطاع ٥ E
رقم القسيمة / 408030312
نوع الأرض / سكنية
مقياس الرسم / ١:٥٠٠٠
رقم المخطط / ٥٠٤/١٤٧
تاريخ المخطط / ٥٠٤/٨/٢

رقم الملف /
الوثائق / الرقم التاريخ

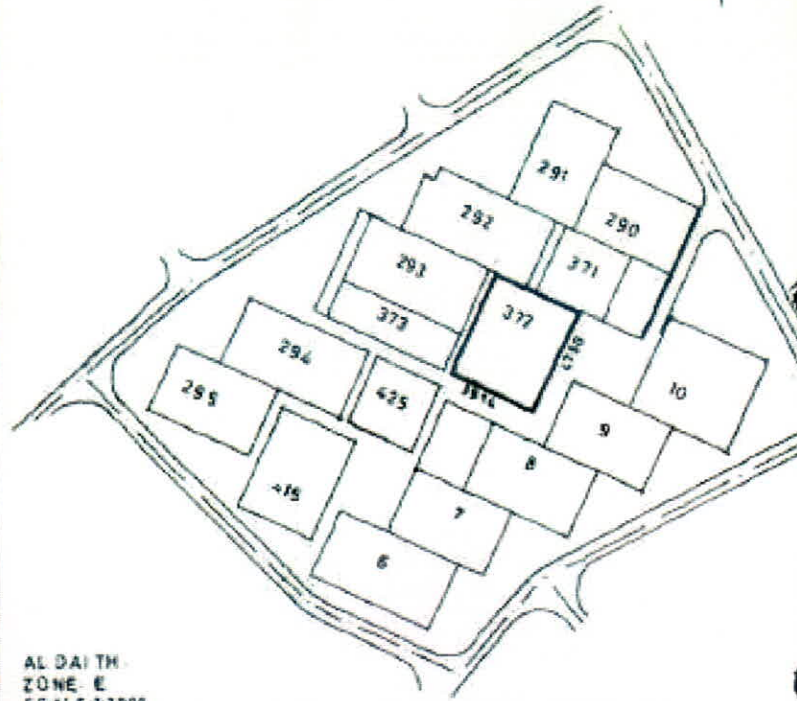
المشكلات / ارض ضالية

المساح / الرسام / راجحان
مهندس المنطقة / ٣ عمار عليش
رئيس القسم / ٣ يوسف المشقر

ملاحظات

مهر هذا المخطط بموجب الأمر الصادر بتاريخ
٥٠٤/٦/٢٩

حكومة رأس الخيمة - دائرة المساحة والتخطيط
رقم القسيمة / ٥٠٦٧٥
التاريخ / ٥٠٤



ملحوظة هامة : هذا المخطط لبيان الموقع فقط ولا يستبدل بدون المستندات الثبوتية

حدود العقار

الشرق	٢٤٧,٥٠ = ١٠٠ - ١٥٥ قدم طريق عن القسيمة ٩
الغرب	٢٤٧,٥٠ = ١٠٥ - ١٥٥ قدم سكة عن القسيمة ٣٩٣
الشمال	٢٢٩,٨٤ = ١٠٩ - ١٥٥ قدم طريق القسيمة ٣٧١٢٩٩٢
الجنوب	٢٢٩,٨٤ = ١٥٥ - ١٥٥ قدم سكة عن القسيمة ٨

حكومة رأس الخيمة
Government of Ras Al Khaimah

وثيقة انتقال ملكية

بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality

تاريخها : 2015/05/20

رقم الوثيقة : 2015/04460

رقم الأرض : 408030312

رقم المالك	اسم المالك	الجنسية	المساحة م ²	النسبة
3000087245	حصه يوسف محمد منقوش	الإمارات	1,859.15	% 100.00

المنطقة	الطريق	رقم القسيمة	رقم المعاملة	البلوك	المساحة م ²	المنطقة
03	0312	98534	0312	03	1,859.15	03

موقع العقار : الأرض سكنية خالية
نوع العقار : أرض سكنية خالية
رقم المالك : 3000087245
اسم المالك : حصه يوسف محمد منقوش
الجنسية : الإمارات
المساحة : 1,859.15 م²
النسبة : 100.00 %
تاريخها : 2015/05/20
رقم الوثيقة : 2015/04460
رقم الأرض : 408030312

الملاحظات : الأرض بالتملك من زوجها السيد / عبدالله بن يعقوب الزعابي حسب محضر التنازل رقم 98534 المؤرخ في 2015/05/19 والمذكورة في وثيقة

الاثبات الملكية رقم 13153 الصادرة في 2002/08/28

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]

مدير عام الدائرة : [Signature]