

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 الأربعاء الموافق 19 / 08 / 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:-

- 1- الوثيقة رقم 2004/12819 – رقم القسيمة 202065013 – بمنطقة شمل- وادي حجيل- رأس الخيمة- عبارة عن أرض زراعية خالية- بمساحة كلية 4,009,741 قدم مربع. وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي **9,600,000 درهم.**
- 2- الوثيقة رقم 1993/4380 – رقم القسيمة 510040090 و 510040091- بمنطقة المدفق- رأس الخيمة- عبارة عن أرض زراعية يوجد بها أشجار مينة ويحيط بها سور وغرفة – بمساحة كلية 225,375 قدم مربع وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي **1,800,000 درهم.**

وذلك بناء علي طلب المحكوم له/ يوسف سيف راشد حمر عين المهيري **ضد** المحكوم عليه/ شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة

وذلك تنفيذاً لقرار قاضي التنفيذ في **القضية التنفيذية رقم 2019/972 تنفيذ مدني** وتبدأ المزايدة على الوثيقة رقم 2019/1281 بالثمن الأساسي قدرة/ 9,600,000 درهم. وعلى الوثيقة رقم 1993/4380 بالثمن الأساسي قدرة/ 1,800,000 درهم . بالإضافة الي المصاريف علي أن تنتهي في ذات اليوم وسيتم البيع تحت إشراف اللجنة، وعلي من يرغب التقدم للمزايدة سداد قيمة التأمين وقدرة 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 بعد 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 للمتزايديين اللذين قاموا بسداد**

التأمين الابتدائي دون سواهم.

- ولمزيد من التفاصيل يمكن الاطلاع على الإعلان بالموقع الإلكتروني للمحكمة من خلال مسح الباركود التالي.

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 راس الخيمة

حكومة رأس الخيمة
دائرة الأراضي

دائرة الأراضي

التاريخ ٣٠ / ١١ / ٢٠٠٤ م

حدود العقار المباع

توقيع المشتري.

توقيع البائع

شاهد محمد جاسم طعمه

شاهد / یاسر سلیم کامل

الرسم المقرر لدائرة الاراضي على عملية البيع / وعشرون الف درهم درهم

رقم المخـ _____ ملحق (٨٦/٢١٢) بتاريخ : ٢٥/٦/٢٠١٩
ملاحظة : الرسوم مقطوعة حسب الأمر المؤرخ في ٢٢/١١/٢٠٠٤ م.

توقيع الموظف المسئول عن تحرير وثيقة البيع ..

توقيع المحصل

رقم صفحة السجل

4744

رقم الاتصال



بسم الله الرحمن الرحيم

حكومة رأس الخيمة

رقم ٤٢٨٠

دائرة الأراضي

وثيقة انتقال ملكية العقارات والأراضي الزراعية

التاريخ ١٠ / ٢ / ١٩٩٣

اسم البائع جنسيته الأمانة مهنته العقار المباع
الجهة التي يقع فيها العقار جهة الشراء السابقة
اسم المشتري جنسيته مهنته
قيمة العقار المباع التي اتفق عليها الطرفين / ١٧٠٠٠٠ مائة وسبعون ألف درهم.

حدود العقار المباع

جهة الشرق قدم يحدها
جهة الغرب قدم يحدها
جهة الشمال قدم يحدها
جهة الجنوب قدم يحدها
مشمولات العقار
بموجب هذه الوثيقة انتقلت ملكية العقار المذكور بحدوده الموضحة أعلاه من البائع السيد إلى المشتري السيد / شركة البلاد
بالتقنية المبينة أعلاه وتم باتفاق الطرفين وشهادة الشهود ولا يحق للمشتري التصرف فيها اشتراها لغير المواطن .

توقيع البائع توقيع المشتري
شاهد شاهد /
الرسم المقرر لدائرة الأراضي على عملية البيع / درهم.

رقم المخطط (٩٣/٧) بتاريخ ١٤ / ١ / ١٩٩٣ م.

توقيع الموظف المسؤول عن تحرير وثيقة البيع توقيع المحصل
رقم صفحة السجل رقم الايصال
توقيع مدير الأراضي توقيع رئيس الأراضي توقيع سمو الحاكم

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

تقرير الخبرة العقارية
في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

شركة حمر عين العقارية ذ.م.م	المحكوم له:
يوسف سيف راشد حمرعين المهيري	المحكوم له:
شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة.	المحكوم عليه:

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

دائرة المحاكم - رأس الخيمة

محكمة رأس الخيمة الابتدائية - قسم التنفيذ - تنفيذ مدني

الموضوع: تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم 2019/972 - تنفيذ مدني

سعادة المستشار / رئيس لجنة المزادات الموقر،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،
تحية طيبة وبعد،

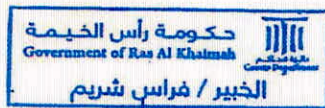
تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بندب خبير عقاري تكون مهمتهم وفقا للمأمورية الوارد بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2025/12/16، فقد قمنا بتنفيذ مهمتنا حيث قمنا بالاطلاع على ملف الدعوى وما يتضمنه من مستندات ومذكرات وتلقينا ما قام خصوم الدعوى بإضافته من مستندات وإفادات وإيضاحات.

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 شريم



تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

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	14

أولاً: أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق

بموجب قرار سعادة المستشار رئيس لجنة المزادات تحت رقم 2019/972 بتاريخ 2025/12/16 تم انتدابنا كخبير عقاري في الدعوى رقم 2019/972 تنفيذ مدني.

وحددت مهمة الخبرة العقارية كما جاء في مأمورية التنفيذ الصادر عن عدالة المحكمة في خطاب التنفيذ بتاريخ 2025/12/16 حيث جاء فيه:

" ترسل الأوراق لمكت الخبراء لنذب أحد الخبراء العقاريين المختصين لتثمين الأراضي المطلوب التنفيذ بالبيع عليها، مع الاخذ بالاعتبار أن البيع سيتم بالمزاد العلني. "

ثانياً: أطراف الدعوى

المحكوم له:	شركة حمر عين العقارية ذ.م.م
المحكوم له:	يوسف سيف راشد حمر عين المهيري
المحكوم عليه:	شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة.

ثالثاً: ملخص موضوع التنفيذ

حددت مأمورية الخبرة حسبما وردت في قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ على القسائم المطلوب التنفيذ بالبيع عليها وعددها 3 قسائم والمملوكة للمحكوم عليه / شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة وهي:

1. وثيقة انتقال ملكية رقم 2004/12819 قسمة رقم 202065013 في منطقة شمل.
2. وثيقة انتقال رقم 2004/12626 قسمة رقم 202035002 في منطقة شمل.
3. وثيقة انتقال رقم 1993/4380 قسمة رقم 510040090 في منطقة المدفق.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

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 (10) لسنة 1992 وخاصة المادة (81) منه، فقد قمنا بالاجتماع أطراف الدعوى والسماع إلى الادعاء والدفع والاطلاع على ما قدموه إلينا من مستندات.
3. قمنا بالانتقال لمعينة القسائم وتقييمها.

خامساً: الإجراءات المتبعة في إعداد التقرير

في حدود تفاصيل المهمة التي كلفتنا بها عدالة النيابة الموقرة وتطبيقاً لنصوص القانون الاتحادي رقم (7) لسنة 2012 في شأن تنظيم الخبرة أمام المحاكم 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 (10) لسنة 1992، والأصول والأعراف المهنية، قمنا بالإجراءات التالية:

1. استلام التكليف:

بتاريخ 2025/12/17 تم استلام مهمة الخبرة العقارية وذلك بناء على قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ بندبنا في القضية رقم 2019/972 الصادر بتاريخ 2025/12/16.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن سعادة المستشار قاضي التنفيذ كما ورد مأمورية التنفيذ الصادرة بجلسة 2022/03/09، وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2025/12/17 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 81 من قانون الإثبات في المعاملات المدنية والتجارية.

4. محضر الانتقال ومعاينة العقارات موضوع دعوى التنفيذ:

بتاريخ 2025/12/24 قمنا بالانتقال لمعاينة العقارات موضوع الدعوى وتم الاستدلال على العقارات من خلال مساح البلدية المنتدب.

4. وثيقة انتقال ملكية رقم 2004/12819 قسمية رقم 202065013 في منطقة شمل - وادي حجيل.

5. وثيقة انتقال رقم 2004/126261 قسمية رقم 202035002 في منطقة شمل - سيح غيلان

6. وثيقة انتقال رقم 1993/4380 قسمية رقم 510040090 في منطقة المدفق.

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:

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

بيانات العقارات موضوع دعوى التنفيذ:

وثيقة انتقال ملكية 2004/12819

١

- رقم القسيمة: 202065013
- المالك: شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة.
- رقم المخطط 2004/81
- المساحة: 4,009,741 قدم مربع
- المنطقة: شمل - وادي حجيل
- استخدام الأرض: زراعية.
- المشتملات: أرض خالية.
- أرض خالية ضمن وادي حجيل لا يوجد شارع معبد.

تثمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية المقارنة.
- الموقع: شمل - وادي حجيل - أرض خالية ضمن وادي حجيل لا يوجد شارع معبد، وغير منتظمة الشكل.
- المساحة: 4,009,741 قدم مربع
- تتراوح أسعار الأراضي الزراعية الخالية في المنطقة من 2 الى 4 درهم للقدم المربع وبمتوسط سعر 3 درهم.
- القيمة: 12,000,000 درهم.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد:

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 (20%) على القيمة السوقية المقدرة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

البيان	القيمة
القيمة السوقية	12,000,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	20%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد	9,600,000



تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

وثيقة انتقال ملكية 2004/126261

- رقم القسيمة: 202035002
- رقم المخطط 1996/315
- المساحة: 747,782 قدم مربع
- المالك: شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة.
- المنطقة: شمل - سيح غيلان
- استخدام الأرض: زراعية حسب سجلات قطاع الأراضي.
- استخدام الأرض حسب المعاينة: ارض صناعية.
- المشتملات: مصنع شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة يتضمن هناجر ومستودعات ومكاتب الإدارة.
- يقع على الشارع الرئيسي شارع الرسم المنامة المؤدي لمنطقة شمل.
- تغير رقم الوثيقة من 12626 الى 126261

تثمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية المقارنة.
- الموقع: شمل - سيح غيلان - على الشارع الرئيسي - يقع على الشارع الرئيسي شارع الرسم المنامة المؤدي لمنطقة شمل.
- المساحة 747,782 قدم مربع
- تتراوح أسعار الأراضي الخالية على الشارع الرئيسي في المنطقة من 25 الى 45 درهم للقدم المربع وبمتوسط سعر 35 درهم.
- القيمة: 26,175,000 درهم.
- ملاحظة: تم تقييم الأرض خالية دون مشتملات.

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد:

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 (20%) على القيمة السوقية المقدّرة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

البيان	القيمة
القيمة السوقية	26,175,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	20%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد	20,940,000



تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

وثيقة انتقال ملكية 1993/4380 (2)

- رقم القسيمة: 510040090 - 510040091
- رقم المخطط 1993/7
- المالك: شركة البلاط والطابوق الوطنية المحدودة.
- المساحة: 225,375 قدم مربع
- المنطقة: المدفق
- استخدام الأرض: زراعية.
- المشتملات: أرض يوجد بها أشجار ميتة ويحيط بها سور وغرفة.

تثمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية المقارنة.
- الموقع: المدفق - تقع على شارع معبد متفرع من شارع مطار رأس الخيمة - منطقة مزارع.
- المساحة 225,375 قدم مربع
- تتراوح أسعار الأراضي الخالية في المنطقة من 8 الى 12 درهم للقدم المربع وبمتوسط سعر 10 درهم.
- القيمة: 2,250,000 درهم.

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد:

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 (20%) على القيمة السوقية المقدّرة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

البيان	القيمة
القيمة السوقية	2,250,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	20%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد	1,800,000

تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني



تقرير الخبرة في الدعوى رقم (2019/972) تنفيذ مدني

ثامنا: النتيجة والرأي

بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم ايضاحه وبيانه في البند الرابع صفحة (6) والخامس صفحة (6) بشأن الأسس والإجراءات المتبعة في إعداد التقرير وكذا البند السابع صفحة (9) المتعلق بمناقشة وتحليل تفاصيل الدعوى وفي حدود ما توفر وقدم لنا من مستندات من قبل أطراف الدعوى، فقد توصلت الخبرة الى ما يلي:

وثيقة انتقال ملكية 2004/12819 قسيمة رقم 202065013 أرض زراعية خالية في منطقة شمل بمساحة 4,009,741 قدم مربع، تم تقدير القيمة السوقية للبيع بالمزاد العلني مبلغ 9,600,000 درهم.

وثيقة انتقال ملكية 2004/126261 قسيمة رقم 202035002 أرض استخدام صناعي في منطقة سيح غيلان - شمل، مساحتها 747,782 قدم مربع، تم تقدير القيمة السوقية للبيع بالمزاد العلني أرض صناعية خالية دون المشتملات بقيمة 20,940,000 درهم.

"تم تقييم وثيقة الملكية 2004/12626 القسيمة رقم 202035002 أرض صناعية خالية دون المشتملات (المصنع)، ويتطلب ندب خبير هندسي لتقييم مشتملات المصنع من أبنية وهناجر ومستودعات".

وثيقة انتقال ملكية 1993/4380 قسيمة رقم 510040091 - 510040090 أرض زراعية خالية في منطقة المدفق بمساحة 225,375 قدم مربع، وتم تقدير القيمة السوقية للبيع بالمزاد العلني بقيمة 1,800,000 درهم.

هذا والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء
الخبير العقاري
فراس شريم

