



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

محاكم رأس الخيمة

تعلم محكمة رأس الخيمة الابتدائية – اللجنة الموحدة للمزادات - بانعقاد مزاد علني في تمام الساعة 11 صباحاً من يوم الثلاثاء الموافق 22 / 09 / 2026 بقاعة المحاكمات بمحكمة رأس الخيمة (الدور الأول) .

وذلك لبيع العقارات الآتية (فيلا):-

الوثيقة رقم 2005/3233- رقم القسيمة 407040190 - بمنطقة الظيت الجنوبي - رأس الخيمة- عبارة عن أرض سكنية (فيلا دورين) الأرضي مكون من مجلسين وحمامين- الدور الأول مكون من غرفه وحمام- بناء مكون من 5 غرف و 3 حمامات ومطبخ- حائط - بمساحة 35,833 قدم مربع. وذلك بأعلى عطاء على ألا يقل عن مبلغ وقدره 1,451,250 درهم وهو ما يعادل 50% من الثمن الأساسي الذي حدده الخبير وهو مبلغ وقدره 2,902,500 درهم.

وذلك بناء علي طلب المحكوم له/ يوسف راشد يوسف ابراهيم النعيمي **ضد** المحكوم عليه/ إبراهيم محمد عبيد محمد السويدي.

وذلك تنفيذا لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2023/1682 تنفيذ تجاري وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي وقدره 2,902,500 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 اللذين 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 (2023/1682) تنفيذ تجاري

تقرير الخبرة (العقارية)

في الدعوى رقم (2023/1682) تنفيذ تجاري

يوسف راشد يوسف إبراهيم النعيمي
إبراهيم محمد عبيد محمد السويدي

المحكوم له
المحكوم عليه

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

الموضوع: تقرير الخبرة العقارية في الدعوى رقم 2023/1682 - تنفيذ تجاري

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

تنفيذا للتكليف الصادر من سعادتكم بنصب خبير عقاري تكون مهمته وفقا للمأمورية بالجلسة المنعقدة بتاريخ 2026/07/14، 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	11

أولاً: أساس التكليف ومهمة الخبرة وفقاً للمنطوق.

بموجب قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ الصادر في الدعوى 2023/1682 بتاريخ 2026/07/14 تم انتدابنا كخبير عقاري في الدعوى رقم 2023/16822 تنفيذ تجاري. وحددت مهمة الخبرة العقارية كما جاء في مأمورية التنفيذ الصادر عن عدالة المحكمة في طلب التنفيذ بتاريخ 2026/07/14 حيث جاء فيه: ينتدب مكتب الخبراء بالمحكمة لنذب الخبير العقاري لتقييم العقارات موضوع الملف لعرضها للبيع بالمزاد العلني وتأجيل أمانة الخبرة لحين تمام البيع.

ثانياً: أطراف الدعوى

المحكوم له	يوسف راشد يوسف إبراهيم النعيمي
المحكوم عليه	إبراهيم محمد عبيد محمد السويدي

ثالثاً: ملخص موضوع التنفيذ

حددت مأمورية الخبرة حسبما وردت في قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ معاينة العقار قسيمة رقم 410050199 والعقار قسيمة رقم 407040190 لتثمين العقار وبيعه بالمزاد العلني.

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 2026/07/14 تم استلام مهمة الخبرة العقارية وذلك بناء على قرار سعادة المستشار قاضي التنفيذ ندبنا في القضية رقم 2023/1682 الصادر بتاريخ 2026/07/14.

2. تحديد نطاق عمل الخبير:

تم الاطلاع على التكليف الصادر عن سعادة المستشار قاضي التنفيذ كما ورد في مأمورية التنفيذ الصادرة بجلسة 2026/07/14 وتم تحديد نقاط النزاع وتفصيل المأمورية بالشكل الذي يؤدي إلى تنفيذ المهمة وفق النطاق المحدد لها.

3. الاطلاع على ملف الدعوى:

بتاريخ 2026/07/15 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 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 2025/05286
- رقم القسيمة: 410050199
- المالك: إبراهيم حمد عبيد محمد السويدي.
- تسلسل الملكية: آلت إليه أرض العقار منحة بموجب وثيقة اثبات ملكية رقم 2023/5971.

- المساحة: 45,833.55 قدم مربع.
- عند البيع يتطلب مراجعة إدارة التخطيط بشأن التعديلات التي طرأت على المخطط.
- المنطقة: الظيت.
- استخدام الأرض: أرض سكنية - فيلا.
- المشتملات: فيلا دورين

- الأرضي مكون من 3 غرف ومجلس و 4 حمامات ومطبخ.
- الدور الأول مكون من 7 غرف ومجلس و 5 حمامات ومطبخ.
- ملاحق مكونة من 6 غرف و 4 حمامات ومطبخ وقران.
- حائط.

الانتقال والمعاينة:

بتاريخ 2026/07/15 تم الانتقال لمعينة الفيلا الكائنة في منطقة الطيت على شارع النوف، الفيلا مكون من طابقين وساحة خارجية ويحيط بها دأط.

تمت معاينة العقار من الخارج، وقد اعتمدت الخبرة في الوصف على ما أمكن التحقق منه أثناء المعاينة والمشتملات الواردة في وثيقة الملكية.



تثمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية.
 - طريقة التقييم: منهج المقارنة السوقية (طريقة الأسعار المقارنة).
 - غرض التقييم: البيع في المزاد العلني.
 - الموقع: الطيت على شارع النوف.
 - الحالة الانشائية جيدة من خلال المعاينة الخارجية، وعمر العقار حوالي 20 سنة.
- استناداً إلى دراسة وتحليل البيوعات العقارية المقارنة بالمنطقة، وبعد مراعاة موقع العقار ومساحته وحالته الإنشائية وعمره والعوامل المؤثرة في القيمة.
- القيمة السوقية للفلا السكنية وثيقة اثبات ملكية 2025/5286 قسيمة رقم 410050199 مبلغ 6,400,000 درهم.

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد لوثيقة اثبات ملكية رقم 2025/5286 الرقم التساعي 410050199:

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 المقدّرة للعقار، وذلك على النحو المبين في الجدول أدناه:

البيان	القيمة
القيمة السوقية	6,400,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	10%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد العلني	5,760,000

ملاحظة: عند البيع يتطلب مراجعة إدارة التخطيط بشأن التعديلات التي طرأت على المخطط.

• وثيقة انتقال ملكية 2005/3233

• رقم القسيمة: 407040190

• المالك: إبراهيم حمد عبيد محمد السويدي.

• تسلسل الملكية: آلت اليه بالشراء من عائشة سلطان عبد الله.

• المساحة: 35,833 قدم مربع.

• المنطقة: الظيت الجنوبي.

• استخدام الأرض: أرض سكنية - فيلا.

• المشتملات: فيلا دورين

○ الأرضي مكون من مجلسين وحمامين.

○ الدور الأول مكون من غرفة وحمام.

○ بناء مكون من 5 غرف و 3 حمامات ومطبخ.

○ حائط.

الانتقال والمعاينة:

بتاريخ 2026/07/15 تم الانتقال لمعاينة الفيلا الكائنة في منطقة الظيت الجنوبي بجانب مسجد الشیخة نورة بنت

سلطان، الفيلا مكون من طابقين وساحة خارجية ويحيط بها حائط.

تمت معاينة العقار من الخارج، وقد اعتمدت الخبرة في الوصف على ما أمكن التحقق منه أثناء المعاينة والمشتملات

الواردة في وثيقة الملكية.



تثمين العقار:

- أساس التقييم: القيمة السوقية.
- طريقة التقييم: منهج المقارنة السوقية (طريقة الأسعار المقارنة).
- غرض التقييم: البيع في المزاد العلني.
- الموقع: الطيت الجنوبي بجانب مسجد الشيخة نورة بنت سلطان
- الحالة الانشائية جيدة من خلال المعاينة الخارجية للعقار، وعمر العقار حوالي 30 سنة.
- من خلال دراسة أسعار الفلل السكنية في منطقة الطيت الجنوبي مع الأخذ بعين الاعتبار موقع العقار والحالة الانشائية وعمر العقار.
- القيمة السوقية للفيلا السكنية وثيقة انتقال ملكية 2005/3233 قسيمة رقم 407040190 مبالغ 3,225,000 درهم.

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد لوثيقة انتقال ملكية رقم 2005/3233 الرقم التساعي 407040190:

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	3,225,000
نسبة الخصم لغايات افتتاح المزاد	10%
القيمة المقترحة لافتتاح المزاد العلني	2,902,500

النتيجة والرأي

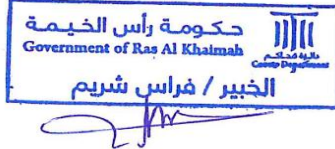
بعد ما تقدم من عرض وشرح أعلاه وبناء على ما تم إيضاحه وبيانته في البند الرابع والخامس بشأن الأسس والإجراءات المتبعة في إعداد التقرير وكذا البند السادس المتعلق بمناقشة وتحليل تفاصيل الدعوى، تبين الاتي

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد لوثيقة اثبات ملكية رقم 2025/5286 الرقم التساعي 410050199 فيلا سكنية مساحة الأرض 45,833.55 في منطقة الظيت مبلغ 5,760,000 درهم، عند البيع يتطلب مراجعة إدارة التخطيط بشأن التعديلات التي طرأت على المخطط.

السعر المقترح لافتتاح البيع بالمزاد لوثيقة انتقال ملكية رقم 2005/3233 الرقم التساعي 407040190 فيلا سكنية مساحة الأرض 35,833 قدم مربع في منطقة الظيت الجنوبي مبلغ 2,902,500 درهم.

هذا والأمر متروك لعدالة المحكمة الموقرة

مكتب إدارة الخبراء
الخبير العقاري
فراس شريم



٤٥

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



Government Of Ras Al-Khaimah
Land Department

حكومة رأس الخيمة
دائرة الأراضي

وثيقة إنتقال ملكية

تاريخها: ٢٠٠٥/١١/٢٢

رقم الوثيقة: ٢٠٠٥/٣٢٣٣

رقم الأرض: 013-01-009-00078

رقم المشتري	إسم المشتري	جنسيته	المساحة (قدم مربع)	النسبة (%)
٩٠٧٩١	إبراهيم محمد عبيد السويدي	الامارات	٣٥٨٣٣	١٠٠

رقم البائع	إسم البائع	جنسيته	المساحة (قدم مربع)	النسبة (%)
٩٣٩٥٦	عائشة سلطان عبدالله	الامارات	٣٥٨٣٣	١٠٠

بتاريخ: ٢٠٠٥/١١/٢٢

بناء على عقد البيع رقم: ٣٢٣٣

قيمة العقار: ٤٠٠٠٠٠ فقط وقدره أربعون ألف درهم لا غير

نوع العقار المباع: فيلا (من دورين الأرضي به مجلسين وحمامين والأول به غرفه وحمام بناء مكون من
٥ غرف و ٣ حمامات ومطبخ وحوضه)

موقع العقار:

المنطقة	الظيعة الجنوبي	رقم القسيمة	١٩٠، ١٨٩	القطاع / البلوك	ج
مساحة القسيمة	٣٥٨٣٣	قدم مربع	٢٠٠٤ / ٢٧٨	رقم الإيصال	٨٨٢٨٥

ملاحظات:

تاريخ: ٢٠١٧ / ١١ / ٢٨ تم ايقاع الحجز التام على العقار المذكور
اعلاه في تمام الساعة ١٨: ١٢ مساءً يوم من قاعات النسخ

مدير الدائرة

ك / ك



بلدية رأس الخيمة
Ras Al Khaimah Municipality

المخطط الموقعي / ملك

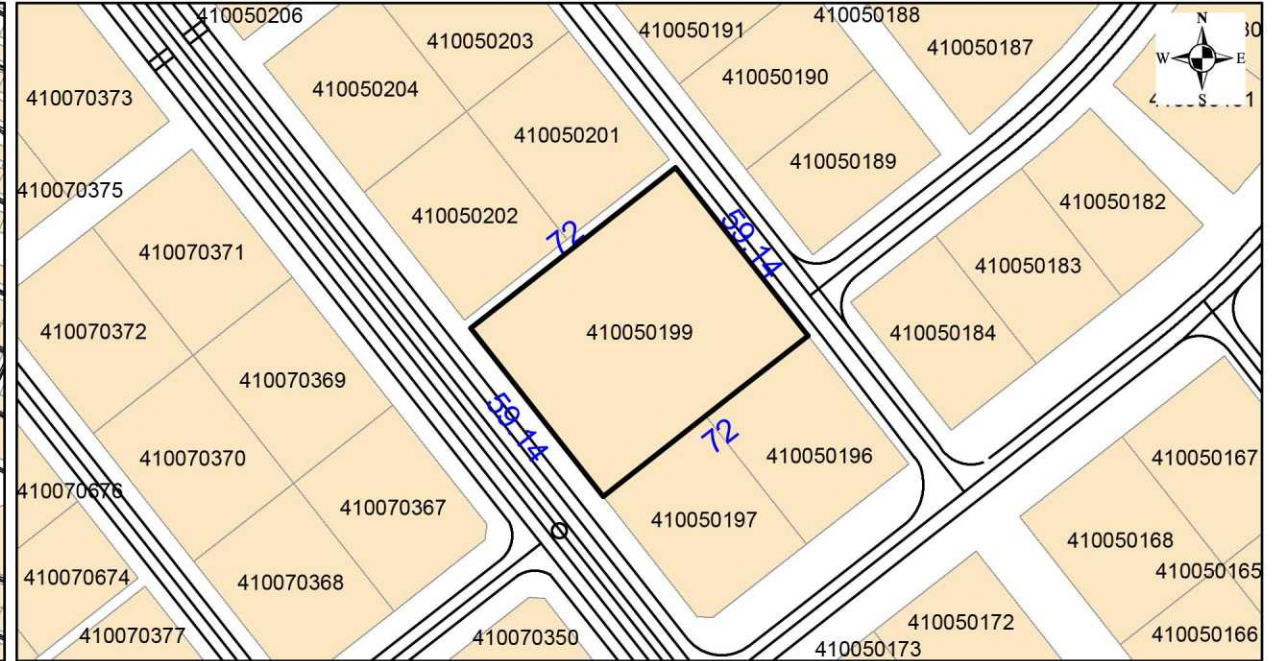
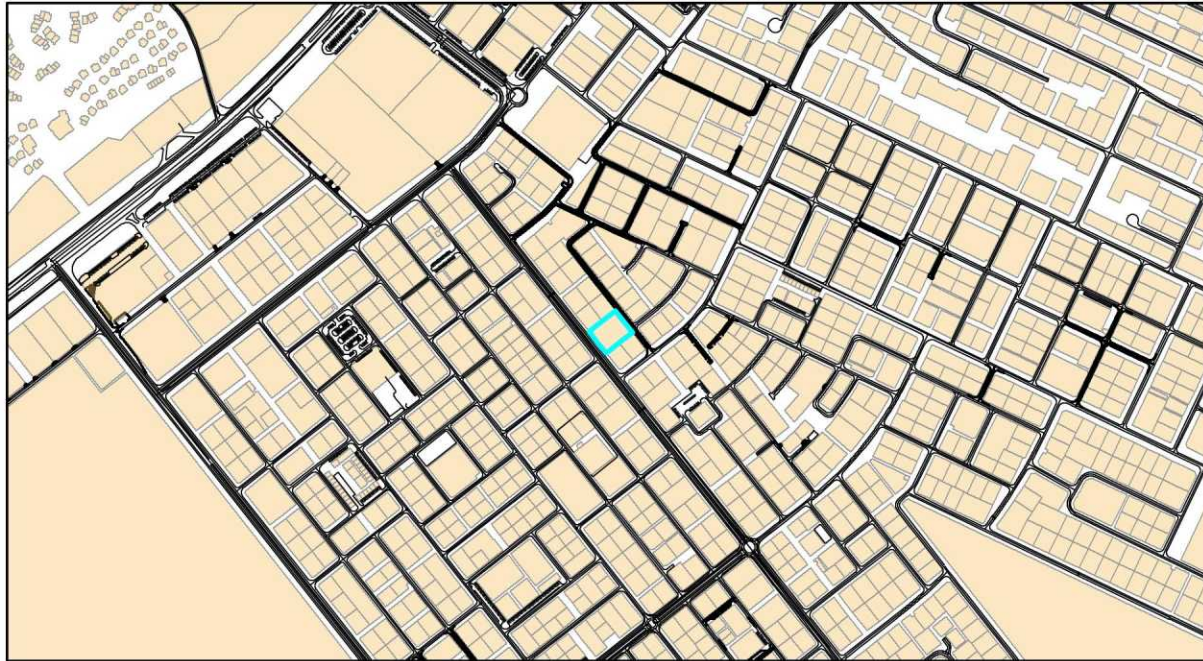
بلدية رأس الخيمة
إدارة التخطيط والمساحة

Ras Al Khaimah Municipality
Town Planning and Survey
Administration

المالك : ابراهيم محمد عبيد محمد السويدي

الاشتراطات التخطيطية				مواصفات القسيمة			
منسوب الرصيف	عدد الطوابق	نسبة البناء	اسم المنطقة : الطيت	الرقم المميز : 410050199			
الغرب	الارترادات	الجنوب	الشمال	45833.55	قدم مربع	4258.08	متر مربع
	البيروقات	الجنوب	الشمال	45833.55	قدم مربع	4258.08	متر مربع
الغرب	الشرق	الجنوب	الشمال	تاريخ المخطط : 15/07/2025			
	الشرق	الجنوب	الشمال	رقم الوثيقة : 05971/2023			
				رقم المخطط : 202434			
				بدلا من المخطط رقم : 2023/177972			

ملاحظات: بناء قائم



الرؤية
بلدية رائدة لإمارة صحية وسعيدة ومستدامة
الرسالة
الابتكار في تقديم خدمات بلدية متميزة تضمن الاستدامة في
التطوير العمراني والصحة العامة من خلال التوظيف الأمثل للموارد لتحقيق السعادة لكافة شرائح المجتمع



اعتماد مدير
ادارة التخطيط والمساحة

عند البيع او الشراء يرجى مراجعة ادارة التخطيط
والمساحة بشأن التعديلات التي
طرأت على المخطط



وثيقة إثبات ملكية

تاريخها : 2025/07/21

رقم الوثيقة : 2025/05286

رقم الأرض : 410050199

رقم المالك	اسم المالك	الجنسية	المساحة م ²	النسبة
3000055038	ابراهيم محمد عبيد محمد السويدي	الإمارات	4,258.08	100.00 %

نوع العقار : أرض سكنية - فيلا

(دورين) الأرضي مكون من: 3 غرف ومجلس و4 حمامات ومطبخ + الدور الأول من: 7 غرف ومجلس و5 حمامات ومطبخ + ملاحق من: 6 غرف و4 حمامات ومطبخ ومخزن + حائط.

موقع العقار :

المنطقة	الظيت	رقم القسيمة	0199	رقم المنطقة	155
رقم المخطط	2025/202434	رقم المعاملة	2943000	المساحة م ^٢	4258.08

الملاحظات :

- ألت إليه أرض العقار منحة من الحكومة بموجب وثيقة إثبات الملكية رقم (2023/5971).
- قرض مالي - برنامج الشيخ زايد للإسكان.
- تم فك الرهن بموجب رسالة وزارة الطاقة والبنية التحتية الصادرة في 2025/07/14م.


مدير عام الدائرة

