



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 2026 / 11 / 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 :-

الأرض رقم 29/5- رقم البلدية 124-306 -الجهة ديرة- بمنطقة المرقبات - دبي- عبارة عن مبنى متعدد الطوابق مستغل كمواقف للسيارات - بمساحة 1,260.82 متر مربع – 13,571 قدم مربع. **بمبلغ وقدره 45,000,000 درهم (خمسة وأربعون مليون درهم)**

وذلك بناء علي طلب المحكوم لهم/ 1- فوزي يوسف راشد ناصر بورسلي 2- صبحية يوسف راشد ناصر بورسلي 3- راشد يوسف راشد ناصر بورسلي 4- يعقوب يوسف راشد ناصر بورسلي **ضد** المحكوم عليهم/ 1- عليا إبراهيم ناصر الذيب ال علي 2- سعيد سيف راشد حمر عين المهيري

وذلك تنفيذاً لقرار قاضي التنفيذ في القضية التنفيذية رقم 2024/221 تنفيذ مدني وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي وقدره 45,000,000 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 للمتزايديين 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

شهادة ملكية عقار

Title Deed

Issue Date	04/07/2023	تاريخ الإصدار
Mortgage Status:	Mortgaged in favor of (COMMERCIAL BANK INTERNATIONAL P.J.S.C) مرهون لصالح (البنك التجاري الدولي ش . م . ع)	حالة الرهن:
Property Type:	Land أرض	نوع العقار:
Community:	Al Murqabat المرقبات	المنطقة:
Plot No:	29/5	رقم الأرض:
Municipality No:	124 - 306	رقم البلدية:
Area Sq Meter :	1260.81	المساحة الكلية متر مربع :
Area Sq Feet :	13,571.25	المساحة الكلية بالقدم المربع :

Owners numbers and their shares:	المساحة بالمتر المربع \ Area (Sq Meter)	أرقام و أسماء الملاك وحصصهم:
(6099748) BLACK YARD HOTEL MANAGEMENT SOLE PROPRIETORSHIP L.L.C.	1260.81	(6099748) بلاك يارد للإدارة الفنادق - شركة الشخص الواحد ذ م م

Granted from ALYA EBRAHIM NASER ALDHEEB AAL ALI
by the Land Registration No. : 120652/2023 Date
04/07/2023.

ألت بالهبة من عليا ابراهيم ناصر الذيب ال علي بموجب العقد رقم
١٢٠٦٥٢/٢٠٢٣ بتاريخ ٠٤/٠٧/٢٠٢٣
يخضع هذا العقار وملكيته لأحكام إعلان المجمع السكني للمنطقة المذكورة
أعلاه. وللقواعد والتعليمات المتعلقة بذلك والتي يتم إصدارها أو تعديلها من
وقت لآخر

This property and its ownership is subject to the terms of
the jointly owned property declaration of the above
mentioned community and to the regulations issued in
accordance with it as may be amended from time to time

Approved Signature



120669/2023

توقيع معتمد

دائرة الأراضي والأموال () DUBAI LAND DEPARTMENT

- Digital data of this certificate is securely stored on blockchain
- Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required
- Any changes in the certificate make it void
- It is prohibited to hold this certificate by any other party

- يتم تخزين بيانات الشهادة الرقمية على البلوكتشين
- هذه الملكية صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم
- في حال وجود أي تغيير في الملكية تعتبر لاغية
- يمنع الاحتفاظ بهذه الشهادة من قبل أي طرف آخر من غير المذكورين

التاريخ: 2026/10/07

محاكم رأس الخيمة الابتدائية

تقرير الخبرة النهائي

في الدعوى رقم: 221 لسنة 2024 تنفيذ مدنى.

م	نوع الطرف	الاسم	الجنسية
1	المحكوم عليه	والي أتمون كهيل أتمون كهيل	باكستان
2	المحكوم عليه	عثمان على ازاد خان	باكستان
3	المحكوم عليه	سعيد سيف راشد حمر عين المهيري	الإمارات
4	المحكوم عليه	ريم علي عبدالله بالجافلة الحميري بصفتها قيم علي زوجها سعيد سيف راشد حمر عين المهيري.	الإمارات
5	المحكوم عليه	عليا ابراهيم ناصر الذيب ال علي	الإمارات
6	المحكوم له	يعقوب يوسف راشد بورسلي	الكويت
7	المحكوم له	راشد يوسف راشد ناصر بورسلي	الكويت
8	المحكوم له	فوزي يوسف راشد ناصر بورسلي	الكويت
9	المحكوم له	صبيحة يوسف راشد ناصر بورسلي	الكويت

اعداد الخبير العقاري

د. إبراهيم علي لهبش

قيد رقم 604



المحتويات:

محتويات التقرير	مسلسل
التكليف والمباشرة	أولاً
مهمة الخبرة	ثانياً
موضوع النزاع	ثالثاً
إجراءات الخبرة	رابعاً
البحث والرأى الفنى	خامساً
النتيجة المبدئية	سادساً
تعقيبات الاطراف	سابعاً
النتيجة النهائية	ثامناً
المرفقات	تاسعاً

أولاً :- التكاليف والمباشرة

بالإشارة إلى تكلفتي كخبير (عقاري) في القضية المذكورة أعلاه والمُسندة إلينا بناء على القرار الصادر من عدالة المحكمة الموقرة بتاريخ 2026/09/07، نرفق لسعادتكم تقرير لجنة الخبرة للقضية موضوع البحث مع المرفقات بالمستندات المؤيدة لما جاء فيه.

..... (مرفق 1+2)

ثانياً:- مهمة الخبرة كما وردت في الحكم التمهيدي:

ندب احد الخبراء المختصين من خبراء المحكمة للاطلاع على الملف وما به من مستندات والانتقال الى العقار السابق صدور قرار بشأنه الى لجنة المزادات لبيعه لمعاينته على الطبيعة وبيان وصفه وبياناته وحالته الراهنة وتقدير ثمنه وفق سعره الحالي وللخبير في سبيل تنفيذ المأمورية الانتقال الى اى جهة حكومية او غير حكومية للاطلاع على ما لديها من مستندات لازمة لاتمام المأمورية او سماع من يري لزوم لسماع شهادته بغير حلف يمين.

..... (مرفق رقم1)

الإجراءات المتبعة من قبل الخبرة .

1- استلام التكاليف والموافقة عليه والاطلاع على أوراق الدعوى :-

- بالإشارة إلى تكلفتي كخبير (عقاري) في القضية المذكورة أعلاه والمُسندة إلينا بناء على القرار الصادر من عدالة المحكمة الموقرة بتاريخ 2026/09/07، نرفق لسعادتكم تقرير لجنة الخبرة للقضية موضوع البحث مع المرفقات بالمستندات المؤيدة لما جاء فيه..

2- بتاريخ 2026/09/22 :-

- بموجب بريد إلكتروني قامت الخبرة بإخطار أطراف التقرير بموعد (الاجتماع الأول والمعاينة الموقعية) للخبرة بموقع العقار موضوع الدعوى، وذلك ، يوم الخميس الموافق

2026/09/24 في تمام الساعة 11:00 ظهرا، وقد أرفقت بهذا البريد الإلكتروني أيضاً رابط الاجتماع المذكور.

(مرفق 3)

3- بتاريخ 2026/09/22: - الاجتماع الأول للخبرة

رقم الاجتماع : 1	برنامج الاجتماع: برنامج زووم المرئي
تاريخ الاجتماع: يوم الخميس الموافق 2026/9/24	وقت الاجتماع : 11:00 صباحاً
الاطراف والحضور	
الاسم	الهاتف
أحمد عبدالقادر جابر على	0586744348
أحمد عبدالواحد احمد جاويش	0508893004
كمال الدين محمد محمد خضر	0505492602
وقائع الاجتماع	
➤ <u>عرفت الخبرة عن نفسها وبينت رقم القيد الخاصة بها , ونبهت على ضرورة تزويد الخبرة بالطلبات المذكورة في دعوة الاجتماع ، ثم طلبت منهم إعطاء نبذة مختصرة عن دعواه وطلباته.</u> - طلب الحاضر عن المنفذ تقييم العقارات، ومخاطبة الجهات الرسمية لبيان قيمة الرهن. - وأفاد الحاضر عن المنفذ ضدهم بان العقار مرهون لصالح بنك التجارى الدولى، بمبلغ قرابة (1,500,000) درهم، وسوف يتم تقديم شهادة الرهن. - ونطلب التقييم حيث تم تقييمه من قبل دائرة الاراضى والاملاك بدبى.	

(مرفق 4)

4- المعايير الموقعية :-

- بتاريخ 2026/09/24، في تمام الساعة (11:00) ظهرا، انتقلت الخبرة الى موقع العقار موضوع الدعوى بحضور كلا من:

1. إبراهيم عزت عبدالعزيز (هاتف) 0505390944

2. كمال الدين محمد محمد خضر (هاتف) 0505492602

د. إبراهيم على لهباش

خبير عقاري مقيد لدى وزارة العدل في دولة الإمارات العربية المتحدة - قيد 604
خبير تأمين ووساطة عقارية مقيد لدى محاكم دبي - قيد 228
خبير عقاري مقيد لدى دائرة القضاء في أبوظبي
Email: ebraheimlahbash@gmail.com
Contact: +971 506805000



- تم ارشاد الخبرة للعقار المطلوب تقيمة والكائن على الأرض رقم (5/29) بمنطقة المرقبات-دبي،
واتضح ان المبنى متعدد الطوابق ومستغل كمواقف للسيارات ، والحيازة لدى الجهة المالكة.

صور المعاينة الموقعية:-



(مرفق 5)

د . ابراهيم على لهباش

خبير عقاري مقيد لدى وزارة العدل في دولة الإمارات العربية المتحدة - قيد 604
خبير تأمين و وساطة عقارية مقيد لدى محاكم دبي - قيد 228
خبير عقاري مقيد لدى دائرة القضاء في أبوظبي
Email: ebraheimlahbash@gmail.com
Contact: +971 506805000



❖ المستندات المقدمة من أطراف الدعوى: -

م	بيان المستندات	رقم المستند
1	رد الدائرة على محاكم راس الخيمة بخصوص العقارين.	6
2	رد دائرة الارضى على محاكم راس الخيمة	7
3	شهادة تقييم	8
4	شهادة ملكية	9
5	توكيل احمد عبد القادر مصدق	10
6	هوية احمد عبد القادر	11
7	هوية- احمد عبد الواحد	12
8	وكالة احمد عبد الواحد	13

خامساً: - البحث والرأي الفني

➤ مهام لجنة الخبرة طبقاً لما جاء بقرار المحكمة وتنفيذها: -

1- الانتقال الى العقار السابق صدور قرار بشأنه الى لجنة المزادات لبيعه لمعاينته على الطبيعة ولبیان وصفه وبياناته وحالته الراهنة وتقدير ثمنه وفق سعره الحالي.

- تنفيذاً لما قضت به المحكمة الموقرة ، قامت الخبرة العقارية بالانتقال إلى العقار محل التداعي ومعاينته على الطبيعة، والوقوف على وصفه وبياناته وحالته الراهنة ، وذلك تمهيداً لإجراء تقييم عقاري للقيمة السوقية الحالية لكل منهما.

- أولاً: المعاينة الموقعية:-

- بتاريخ 2026/09/24، وفي تمام الساعة 11:00 ظهراً، انتقلت الخبرة العقارية إلى موقع العقاري موضوع الدعوى، بحضور كل من:

- إبراهيم عزت عبدالعزيز (هاتف) 0505390944

- كمال الدين محمد محمد خضر (هاتف) 0505492602

- وقد تم إرشاد الخبرة إلى العقار محل التداعي، وأسفرت المعاينة عن الآتي:

❖ العقار الكائن على - الأرض رقم (5/29) بمنطقة المرقبات - دبي:

- انتقلت الخبرة إلى العقار المقام على الأرض رقم (5/29) بمنطقة المرقبات، وتبين من المعاينة أنه عبارة عن مبنى متعدد الطوابق مستغل كمواقف للسيارات، كما تبين أن حيازته لدى الجهة المالكة.

- وقد أثبتت الخبرة الحالة الظاهرة والاستعمال القائم للعقار وقت الانتقال، وتم توثيق ذلك بالصور الفوتوغرافية الملتقطة أثناء المعاينة.

.....(مرفق رقم 7).

- ثانياً: أساس ومنهج التقييم:-

- ولبيان القيمة السوقية للعقار في تاريخ التقييم، فإن الخبرة العقارية تجري تقييماً عقارياً مستقلاً في ضوء حالة العقار القائمة وقت المعاينة والبيانات العقارية الثابتة بشأنهما.
- وتعتمد الخبرة في تقدير القيمة على منهج المقارنة السوقية، وذلك من خلال بحث التصرفات العقارية الحديثة لعقارات وأراضٍ مماثلة أو مقارنة في منطقة المرقبات والمناطق ذات الخصائص العقارية المماثلة، وتحليل أسعارها، مع مراعاة الفروق بين كل مقارنة والعقار محل التقييم من حيث الموقع، والمساحة، والاستعمال، وطبيعة التطوير القائم، والواجهات والطرق المحيطة، وإمكانات الاستغلال، وتاريخ التصرف، وسائر العناصر ذات الأثر المباشر في القيمة السوقية.
- ولا تعتمد الخبرة مجرد المتوسط الحسابي لأسعار المقارنات، وإنما يتم ترجيحها وفق درجة مماثلتها لكل عقار محل التداعي، وصولاً إلى سعر سوقي مرجح للمتر المربع في تاريخ التقييم.
- كما تراعي الخبرة أن الأرض مقام عليها مبنى قائم، حسب الاستعمال الظاهر وفق ما ثبت بالمعاينة.

ثالثاً: تقييم العقار موضوع التداعى:-

- توضح الخبرة ملخص **تقييم العقار رقم ((5/29)) بمنطقة المرقبات** - دبي في الجدول التالي:

البيان	البيان والمواصفات الفنية
اسم الجهة الطالبة للثمين	محكمة رأس الخيمة الابتدائية الموقرة - تنفيذاً للمأمورية المسندة إلى لجنة الخبرة في الدعوى رقم 305 لسنة 2026 ابتدائي مدني.
مالك العقار	شركة بلاك يارد لإدارة الفنادق ش.ذ.م.م - شركة الشخص الواحد، وفق سند الملكية المقدم.
رقم الأرض / رقم البلدية	الأرض رقم 5/29 - رقم البلدية 306-124.
عنوان العقار ومواصفاته	منطقة المرقبات - ديرة - دبي، وعليه مبنى متعدد الطوابق مستعمل كمواقف سيارات وفق المعاينة الموقعية بتاريخ 2026/09/24.
نوع العقار	عقار تجاري مبني - مبنى مواقف سيارات متعدد الطوابق.
حالة العقار	عقار قائم ومستغل كمواقف سيارات، والحيازة وقت المعاينة لدى الجهة المالكة.
المخططات الهندسية	لم يقدم للخبرة مخطط هندسي تفصيلي يمكن من خلاله التحقق من كامل المساحات البنائية والتوزيعات الداخلية.
المساحة الإجمالية للأرض	1,260.82 م ² ، بما يعادل نحو 13,571 قدم ² .
نسبة حساسية التقرير	متوسطة؛ نظراً لتفاوت خصائص ومساحات العقارات المقارنة وطبيعة المبنى القائم.
أساس ومعايير التثمين	القيمة السوقية للعقار بأرضه وما عليها من مبانٍ، مع مراعاة الموقع والمساحة والاستعمال والحالة القائمة ومؤشرات التداول للعقارات المبنية بمنطقة المرقبات.
طريقة التقييم / التثمين	منهج المقارنة السوقية (عن طريق الدخل - والدخل المتوقع كأساس للتقييم) وبلاسترشاد بمعاملات بيع العقارات المبنية بالمنطقة، وإجراء الترجيح بما يتناسب مع العقار محل التقييم.
إجمالي القيمة السوقية للأرض وما عليها من مبانٍ	45,000,000 درهم
تاريخ التقييم	24/09/2026.

- إخلاء المسؤولية :-

- جرى تجهيز هذا التقرير والتقييم استناداً إلى الإفصاح الكامل عن كافة المعلومات ذات الصلة والحقائق التي قد تؤثر في التقييم.

- يُقدّم هذا التقرير حصراً لغرض المحدد له وليستخدمه الطرف الموجه إليه حصراً، وقد لا يُفصح عنها لأي طرف خارجي دون موافقة مسبقة مكتوبة من الخبرة. ويُحظر استنساخ أي وثيقة أو منشور أو بيان أو جزء منهم تماماً عدا في حال وجود موافقة مكتوبة من الخبرة.

- تقرير الإفصاح:

- لا علم لنا بأي تعارضات حالية أو تضارب محتمل في المصالح، سواء من قبل الأطراف، يمنعنا من تقديم رأي مستقل وموضوعي وغير متحيز حول قيمة العقار.

- يجب أن يُستخدم تقرير التقييم / التثمين من قبل المحكمة لغرض تقييم قطعة الأرض تمهيداً لبيعها وتقديمه إلى المحكمة الموقرة فقط لتسترشد به في تحديد ثمن أساسي تبدأ به المزايدة لبيع العقار إذا ما رأت المحكمة ذلك.

- الافتراضات والتنازلات والمعلومات العامة:

تم إعداد التقرير وفقاً للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين - تقييم المعهد الملكي للمساحين المعتمدين - المعايير العالمية 7 ("الكتاب الأحمر")، والذي يتضمن معايير التقييم الدولية لمجلس معايير التقييم الدولي.

الافتراض الذي تم سرده في الكتاب الأحمر ينبغي أن يتم اعتباره صحيحاً؛ فالافتراضات هي حقائق أو شروط أو حالات تؤثر على موضوع أو نهج التقييم، والتي ينبغي التحقق منها بعد الموافقة من خلال المثلث كجزء من عملية التقييم. ولقد توصلنا إلى العديد من الافتراضات المتعلقة بالحيازة والإيجار والتخطيط وإصلاح المباني.

في حالة وجود بعض الاختلافات مقارنةً بافتراضاتنا وقيودنا القياسية، يرجى الرجوع إلى الوارد بالأدنى: إذا تبين لاحقاً أن أيًا من المعلومات أو الافتراضات التي يستند إليها هذا التقييم غير صحيحة أو قُدمت أي معلومات إضافية من قبل أحد الأطراف، فإننا نحتفظ بالحق في تعديل رأينا في القيمة.

- الافتراضات الخاصة:

"يُقصد بالافتراض الخاص ذلك الذي يفترض إما الحقائق التي تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم أو تلك التي لن يتم إجراؤها بواسطة مشاركون في نموذجي في معاملة ما، في تاريخ التقييم." ولكننا لم نطبق أي افتراض خاص فيما يتعلق بالعقار موضوع التقييم.

- طبيعة ومصدر المعلومات التي بنى عليها التقرير

لقد رُودنا بنسخ ضوئية من الوثائق التالية، والتي تعد ذات أهمية قصوى بالنسبة لنا في تشكيل رأينا المهني:

- الملكية الصادره للعقارات موضوع الدعوى.

- الزيارة الميدانية للخبرة للعقارات موضوع الدعوى.
- ولقد اعتمدنا في كتابة التقرير على المعلومات المقدمة إلينا باعتبارها كاملة ودقيقة، ومن ثم فلا نتحمل أي مسؤولية عن أي تحريف أو إهمال أو خطأ في المعلومات المقدمة إلينا وأي تأثير تبقي للتقييم المذكور هنا، وإذا تبين لاحقاً أن المعلومات المقدمة كانت غير صحيحة، فإننا نحتفظ بالحق في مراجعة وتعديل التقييمات الواردة هنا.

- علماً بأن قياسات مساحة الأرض تتفق مع المساحات طبقاً لمعايير قياس الملكية الدولية: -
 لأغراض هذا التقييم ووفقاً للبيان المهني للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين: يُتطلب قياس المساحة والإبلاغ عن قياس المساحة وفقاً للمعهد الملكي للمساحين المعتمدين. ويعد المعيار الدولي لقياس الملكية معياراً دولياً معتمداً لقياس لمساحة المناطق ويستخدم لغرض توفير أساس عالمي متسق وشفاف لقياس المساحات

الغرض من تحديد القياس	التأمين
تاريخ القياس / الزيارة الميدانية	الاعتماد على بيانات خارطة الأرض الصادرة من الجهات المعنية
معيار القياس المعتمد	المعيار الدولي لقياس الملكية
منهجية القياس المعتمدة (كعلى سبيل المثال مقياس الليزر أو شريط القياس)	عن طريق الجهات المختصة في إمارة دبي
نطاق أي مخططات تم استخدامها	مخطط الأرض
وحدة القياس وعامل التحويل، إن وجدت (على سبيل المثال القدم المربع إلى المتر المربع)	عامل التحويل المعتمد بين وحدة القياس المتري إلى الملكي هو 1 متر مربع = 10,76 قدم مربع.

سادسا: - الخلاصة والنتيجة المبدئية :

- بعد اطلاع الخبرة على ملف الدعوى وما حواه من أوراق ومستندات، وما قدمه أطراف الدعوى، وما ورد من الجهات المختصة، وفي حدود المأمورية المسندة إليها، تخلص الخبرة إلى الآتي:
1. بشأن معاينة وتقييم العقار: قامت الخبرة بمعاينة العقار محل التداعي بمنطقة المرقبات - ديرة - دبي؛ وتبين أن العقار رقم (5/29) مقام عليه مبنى متعدد الطوابق مستغل كمواقف للسيارات، وقد تم توثيق المعاينة بالصور الفوتوغرافية.
2. بشأن القيمة السوقية لعقار التداعي:

رقم العقار	المنطقة	المساحة بالقدم ²	المساحة بالمت ²	القيمة السوقية
5/29	المرقبات - ديرة - دبي	13,571 قدم ²	1,260.82 م ²	45,000,000 درهم
الإجمالي	—			45,000,000 درهم

=====

(وهذا ما توصلت إليه الخبرة ، والامر مفوض لعدالة المحكمة الموقرة)

اعداد الخبير العقاري
د. إبراهيم علي لهبش
قيد رقم 604

سابعا: تعقيبات أطراف الدعوى:

- بتاريخ 2026/10/01: أرسلت الخبرة بريد الكتروني لأطراف الدعوى يحتوي على التقرير المبدئي ، وذلك للتعقيب عليه خلال فترة أقصاها يوم الثلاثاء 2026/10/06.
- تعقيبات الأطراف :-
- أولاً:- تعقيبات طالب التنفيذ:-

1- التعقيب الاول:-

- التفات الخبرة في تقريرها المبدئي عن بيان الحالة الراهنة لقطعة الأرض رقم ٢٩/٥ المرقبات/دبي – والحجوزات والرهنات المقامة عليها.
- بالإطلاع على قرار القاضي المختص في الملف المائل رقم ٢٠٢٤/٢٢١ تنفيذ مدني – والصادر بتاريخ ٢٠٢٦/٩/٢١ – بنذب الخبرة الماثلة، فقد جاءت مهامها المنوطة – (بالانتقال إلى العقار السابق صدور قرار بشأنه إلى لجنة المزادات لبيعه لمعاينته على الطبيعة وليبيان وصفه وبياناته وحالته الراهنة وتقدير ثمنه وفق سعره الحالي).
- وفي ذلك، فإننا نشير بأن الخبرة الماثلة في تقريرها المبدئي قد التفت عن أداء مهامها المنوطة بها بموجب القرار القاضي بنذبها – حيث أن لم تقدم بياناً بخصوص الحالة الراهنة لقطعة الأرض رقم ٢٩/٥ المرقبات وطبيعة الحجوزات والرهنات المستحقة للغير والبنوك – حيث أنه طبقاً للثابت في سند ملكية قطعة الأرض رقم ٢٩/٥ – المرقبات – فقد تم التأشير عليها برهن عقاري لصالح البنك التجاري الدولي ش.م.ع – وقد خلا التقرير المبدئي من إفادة تفصيلية عن طبيعة الرهن وقيمتة وحالته الراهنة، وهو ما يكون معه: التقرير المبدئي قد صم بالقصور وحرى بحضوراتكم تعديل التقرير المبدئي في صيغته النهائية وفقاً لمطالباتنا الواردة في المذكرة الماثلة).

رد الخبرة

- طبقاً للمأمورية المسندة للخبرة فقد انحصرت في الانتقال إلى العقار ومعاينته على الطبيعة وبيان وصفه وبياناته وحالته الراهنة وتقدير ثمنه وفق سعره الحالي، ولم تتضمن تكليف الخبرة بإجراء تصفية مالية للرهن أو تحديد مقدار المديونية المضمونة بها أو الرصيد المتبقي منها.

- ومع ذلك، وفي حدود بيان الحالة الراهنة للعقار، فقد ثبت للخبرة من من شهادة الملكية الصادرى من دائرة الأراضي والأموال بدبي المؤرخة 2023/07/04 أن الأرض رقم 5/29 بمنطقة المرقبات مسجلة باسم بلاك يارد لإدارة الفنادق - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وأن العقار مرهون لصالح البنك التجاري الدولي ش.م.ع.

.....(مرفق 9)

- أما تحديد قيمة الرهن أو الرصيد القائم للمديونية المضمونة به فلا يدخل ضمن نطاق المأمورية المسندة للخبرة، فضلاً عن عدم وجود مستند مصرفي رسمي ضمن المستندات المقدمة يحدد الرصيد القائم للرهن حتى تاريخ التقرير.

- ثانياً:- تعقيبات المنفذ ضده:-

نفيدكم بأنه قد ورد بخلاصة التقرير ونتيجته المبدئية بأن القيمة السوقية للعقار "45,000,000" خمسة وأربعون مليون درهم بالإضافة الي ورود قيمه اخري بقيمه 210,000,000 مائتان وعشرة ألف درهم وليس لها أساس بموضوع التقرير تفيد كيفية احتسابه وعلى اي أساس ومن ناحيه اخري نفيدكم بأنه قد ورد بديباجه التقرير المبدئي بتحديد أسماء المحكوم عليهم حيث ورد اسم المحكوم عليه / والي اتمون كهيل اتمون كهيل والثاني / عثمان علي ازاد خان - حيث انهما كفيلين إحضار للمحكوم عليه /سعيد سيف راشد حمر عين المهيري عند سفره خارج البلاد وهما ليس طرفين بالدعوى الموضوعية والتنفيذية وليس محكوم عليهما بالإضافة الي انهما ليسوا متضامنين .

رد الخبرة

- تم تعديل الخطأ المادى بالجدول.

- الخبرة لم تستحدث من جانبها صفة كل من/ والي أتمون كهيل أتمون كهيل وعثمان علي ازاد خان، وإنما أثبتت أسماء وصفات أطراف الدعوى في ديباجة التقرير وفقاً لبيانات الأطراف الواردة للخبرة من المحكمة الموقرة، والتي ورد بها المذكوران مقيدين بصفة (المحكوم عليه).

- أما ما يثيره المعقب من أن المذكورين مجرد كفيلي إحضار للمحكوم عليه/ سعيد سيف راشد حمر عين المهيري، وأنهما ليسا طرفين في الدعوى الموضوعية أو التنفيذية وغير متضامنين في

المديونية، فإن الفصل في الصفة القانونية للأطراف ومدى مسؤوليتهم أو تضامنهم في الالتزام محل التنفيذ يخرج عن حدود المأمورية العقارية المسندة للخبرة، والتي انحصرت في الانتقال إلى العقار ومعاينته وبيان وصفه وبياناته وحالته الراهنة وتقدير ثمنه وفق سعره الحالي.

نوع الطرف	الرقم المرجعي	الاسم	الجنسية	العنوان	الهاتف	رقم الهاتف الجوال
محامي المحكوم عليه	1000001576	صفوت محمد فهمي عبدالغني	مصر	رأس الخيمة-الإمارات-بجوار بنك رأس الخيمة الطابق الأول شقة 0-3	507196678	9710507196678
المحكوم عليه	3000412825	والى اتمون كهيل اتمون كهيل	باكستان	رأس الخيمة-الإمارات-غير محدد-759	502222988	9710502222988
المحكوم عليه	1000292198	عثمان علي ازاد خان	باكستان	دبي-الإمارات-الكرامة-759	504582457	971504582457
المحكوم له	1000018355	يعقوب يوسف راشد بورسلي	الكويت	رأس الخيمة-الإمارات-بناية بورسلي 2 مدخل رقم 4 الدور الثاني	72330077	9710503726605
المحكوم عليه	3000447165	ريم علي عبدالله بالجايلة الحميري بصفتها قيم علي زوجها سعيد سيف راشد حمير عين المهيري	الإمارات	رأس الخيمة-الإمارات-الخيمة بناية الجبروان طابق الميزان شقة m04	506554450	9710506554450
المحكوم عليه	1000052349	علي إبراهيم ناصر النقيب ال علي	الإمارات	رأس الخيمة-الإمارات-الإمارات -رقم مكاني: 759-9249749596	504877199	971504877199
المحكوم له	3000062245	راشد يوسف راشد ناصر بورسلي	الكويت	دبي-الإمارات-الطابق 1، مكتب إدارة مركز حمير عين التجاري-0	586744348	9710586744348
المحكوم له	1000018359	فوزي يوسف راشد ناصر بورسلي	الكويت	دبي-الإمارات-مدخل 6-الطابق الاول - مكتب ادارة مركز حمير عين التجاري.-	507363004	971507363004
المحكوم له	1000129856	صبيح يوسف راشد ناصر بورسلي	الكويت	دبي-الإمارات-مدخل 6-الطابق الاول - مكتب ادارة مركز حمير عين التجاري.-	507363004	971507363004
المحكوم عليه	3000041109	سعيد سيف راشد حمير عين المهيري	الإمارات	دبي-الإمارات-276	505684555	971505684555
وكيل المنفذ	1000002303	احمد عبدالواحد احمد جاويش	مصر	رأس الخيمة-الإمارات-شارع المنتصر-0	507363004	9710507363004

ثامنا: الخلاصة والنتيجة النهائية:

- بعد اطلاع الخبرة على ملف الدعوى وما حواه من أوراق ومستندات، وما قدمه أطراف الدعوى، وما ورد من الجهات المختصة، وفي حدود المأمورية المسندة إليها، والرد على تعقيبات اطراف الدعوى، تخلص الخبرة إلى الآتي:

1. بشأن معاينة وتقييم العقار: قامت الخبرة بمعاينة العقار محل التداعي بمنطقة المرقبات - ديرة - دبي؛ وتبين أن العقار رقم (5/29) مقام عليه مبنى متعدد الطوابق مستغل كمواقف للسيارات، وقد تم توثيق المعاينة بالصور الفوتوغرافية.
2. بشأن القيمة السوقية لعقار التداعي:

رقم العقار	المنطقة	المساحة بالقدم ²	المساحة بالمتر ²	القيمة السوقية
5/29	المرقبات - ديرة - دبي	13,571 قدم ²	1,260.82 م ²	45,000,000 درهم
الإجمالي				45,000,000 درهم

وهذا ما توصلت إليه الخبرة ، والامر مفوض لعدالة المحكمة الموقرة)

اعداد الخبير العقاري
د. إبراهيم علي لهبش
قيد رقم 604



د . ابراهيم على لهيش

خبير عقاري مقيد لدى وزارة العدل في دولة الإمارات العربية المتحدة - قيد 604
خبير تأمين ووساطة عقارية مقيد لدى محاكم دبي - قيد 228
خبير عقاري مقيد لدى دائرة القضاء في أبوظبي
Email: ebraheimlahbash@gmail.com
Contact: +971 506805000



تاسعا: المرفقات:

م	بيان المستندات	رقم المستند
1	رد الدائرة على محاكم راس الخيمة بخصوص العقارين.	5
2	رد دائرة الارضى على محاكم راس الخيمة	6
3	شهادة تقييم	7
4	شهادة ملكية	8
5	توكيل احمد عبد القادر مصدق	9
6	هوية احمد عبدالقادر	10
7	هوية- احمد عبدالواحد	11
8	وكالة احمد عبدالواحد	12