



# دليل دبي لتقييم العقاري

الإصدار الأول - 2025



# دليلungi للتقدير العقاري

# المحتويات

5

كلمة مدير عام دائرة الأراضي والأملاك

6

المقدمة

8

**الفصل الأول:** الإطار القانوني والتنظيمي للتقدير العقاري في إمارة دبي

11

**الفصل الثاني:** أساس ومبادئ التقدير العقاري

14

**الفصل الثالث:** نطاق العمل

17

**الفصل الرابع:** منهجيات وأساليب التقدير العقاري

18

**الفصل الخامس:** التطبيقات العملية ودراسات الحالة

21

**الفصل السادس:** الجودة والاعتماد المهني

23

**الفصل السابع:** إعادة النظر في التقدير العقاري

25

**الفصل الثامن:** التقدير الذكي والابتكار في التقدير العقاري

26

الخاتمة

27

**الملحق الأول:** التشريعات والقرارات

27

**الملحق الثاني:** المصطلحات والتعاريف

29

مياثق شرف ممارسة المهن العقارية



كلمة مدير عام  
دائرة الأراضي والأملاك

## عمر بوشهاپ

يشكل القطاع العقاري ركيزة أساسية في مسيرة التنمية الاقتصادية لإمارة دبي، وعاملًا محوريًّا في استراتيجيةها نحو ترسیخ مكانتها وجهة عالمية للاستثمار والأعمال.

د

وإنطلاقًا من هذا الدور الحيوي، تواصل دائرة الأراضي والأملاك في دبي التزامها بتعزيز بيئة تنظيمية شفافة ومستدامة، تدعم نمو السوق وتحفز الثقة على المستويين المحلي والدولي.

ويمثل دليل دبي للتقدير العقاري، الذي ينسجم مع المعايير الصادرة عن منظمة المعايير الدولية للتقدير (IVSC) التي نعتز بعضويتنا فيها، أحد الأدوات الاستراتيجية التي أطلقتها

الدائرة لتنظيم مهنة التقييم، وتوحيد إجراءاتها وفق معايير مهنية متقدمة تتماشى مع أفضل الممارسات العالمية، مع مواهمتها لخصوصية سوق دبي واحتياجاته المتعددة. ويعكس هذا الدليل حرصنا على ترسیخ الشفافية وتعزيز جودة القرارات الاستثمارية في القطاع.

نحن ماضون في تطوير أدواتنا ومبادراتنا بما يواكب تطلعات المرحلة المقبلة، وسنواصل تحديث هذا الدليل لضمان أعلى مستويات الكفاءة والموثوقية، بما يدعم مستهدفات استراتيجية دبي للقطاع العقاري 2033، ويعزز من تنافسية الإمارة على الساحة العالمية.

# المقدمة

يأتي دليل دبي للتقييم العقاري في إطار الجهد المتواصلة التي تبذلها دائرة الأراضي والأملاك في إمارة دبي لتعزيز بيئة عمل احترافية تقوم على أسس الجودة، والشفافية، والمصداقية. وقد تم إعداد هذا الدليل ليكون مرجعاً مهنياً موثوقاً يُسترشد به كافة المعنيين في مجال التقييم والتثمين العقاري، انسجاماً مع تطلعات دبي نحو الريادة كوجهة استثمارية عالمية تتمتع بأعلى مستويات التنافسية والابتكار.

## اعتماد دولي وتوافق محلي

حرصت الدائرة على أن يُعد هذا الدليل وفق المعايير الدولية للتقييم العقاري الصادرة عن منظمة المعايير الدولية للتقييم (IVSC)، والتي تُعد الدائرة عضواً معتمداً فيها، مما يعزّز مواءنته مع أحدث الممارسات العالمية. مع ذلك، فإنّ الالتزام بالقوانين والأنظمة المحلية في إمارة دبي يُعدّ أمراً جوهرياً لا غنى عنه عند تطبيق أي من المنهجيات أو الإرشادات الواردة في هذا الدليل، وذلك لضمان توافق الممارسات مع الإطار القانوني والتنظيمي الساري.

## أهداف الدليل

- وضع إطار مرجعي واضح وموحد لعمليات التقييم والتثمين العقاري في إمارة دبي.
- دعم المقيمين العقاريين المعتمدين وتمكينهم من أداء مهامهم وفق أفضل المعايير.
- مساعدة الجهات الحكومية وشبه الحكومية وشركات التثمين والتطوير على اعتماد منهجيات موحدة وموثقة.
- إرشاد لجان التقييم والتظلم نحو قرارات عادلة وشفافة.
- توعية المتعاملين من أفراد ومؤسسات بأسس التقييم العقاري المعتمدة.

## الفئات المستهدفة

- المقيمون العقاريون المعتمدون
- الجهات الحكومية وشبه الحكومية
- شركات التثمين والتطوير العقاري
- لجان التقييم والتظلم
- المتعاملون من أفراد ومؤسسات

## منهجية إعداد الدليل

تم إعداد هذا الدليل استناداً إلى دراسة شاملة للأنظمة والتشريعات العقارية المعتمل بها في إمارة دبي، مع مراعاة المعايير الدقيقة مع أحدث الإصدارات الصادرة عن المعايير الدولية للتقييم العقاري (IVSC). وقد تم الاسترشاد بأفضل الممارسات العالمية وتكيفها بما يتناسب مع خصوصية السوق المحلي واحتياجاته، لضمان مرجعية مهنية متکاملة تُراعي البعدين الدولي والمحلّي.

## النتيجة

يمثل هذا الدليل خطوة جوهريّة نحو ترسیخ مبادئ الشفافية والثقة في سوق العقارات بدبي، كما يشكّل أداة عملية داعمة تُمكن جميع الأطراف المعنية من تطبيق منهجيات تقييم دقيقة ومعتمدة، ضمن إطار قانوني وتنظيمي متکامل يعكس التوجهات التطويرية للإمارة.



# الفصل الأول

## الإطار القانوني والتنظيمي للتقدير العقاري في إمارة دبي

يشكّل الإطار القانوني والتنظيمي حجر الأساس في ممارسات التقدير العقاري داخل إمارة دبي.

فالتقدير العقاري لا يُعد مجرّد عملية فنية لحساب القيمة السوقية للعقار، بل هو عملية مهنية وإجراء قانوني وتنظيمي يخضع لمجموعة من التشريعات والأنظمة التي تهدف إلى ضمان النزاهة والشفافية في السوق العقاري.

### المرجعية القانونية المحلية:

تستند عمليات التقدير العقاري في دبي إلى منظومة متكاملة من القوانين والأنظمة الصادرة عن الجهات الحكومية، من أبرزها:

#### 1. القانون رقم (7) لسنة 2006 بشأن التسجيل العقاري في إمارة دبي

- يضع الإطار الأساسي لتسجيل التصرفات العقارية.
- ينص على مبدأ المشروعية والشفافية في المعاملات العقارية.
- يعتبر المرجع الأساسي لجميع عمليات التقدير المرتبطة بنقل الملكية أو الرهن أو غيرها من التصرفات.

#### 2. قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015 بشأن تنظيم مزاولة مهنة التقدير العقاري في إمارة دبي

- قرار منظم لمهنة التقدير العقاري في إمارة دبي، محدد لختصارات مؤسسة التنظيم العقاري وشروط وإجراءات ومدة القيد، وما يتعلّق بالمقيم المتدرّب، وفترة التدريب، فضلاً عن شروط إصدار التصريح ومدّته وإجراءات إصداره، والتزامات مزاولي مهنة التقدير، والرسوم المستوفاة نظير إصدار التصريح

والقيد وسائر الخدمات التي تقدمها مؤسسة التنظيم العقاري، علاوة على المخالفات والغرامات المرتبطة بمزاولة مهنة التقييم.

- 3. قرار إداري رقم (67) لسنة 2020 بشأن تحديد الشروط والإجراءات الخاصة بتنظيم مزاولة مهنة التقييم العقاري في إمارة دبي**
- قرار تنظيمي يبيّن المؤهلات العلمية للقيد في سجل المقيمين، والسجلات والوثائق المتعلقة بالعقار المُقيم.

- 4. قانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري**
- أناط القانون بمؤسسة التنظيم العقاري عدة اختصاصات، من ضمنها تنظيم وترخيص الأنشطة العقارية، وقيد مزاولي الأنشطة في السجلات المعدة لديها في هذا الشأن، وإصدار البطاقات التعريفية للعاملين، واعتماد القواعد المنظمة لمزاولي الأنشطة العقارية، ومن ضمنهم نشاط التقييم العقاري.

- 5. قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013 بشأن اعتماد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك**
- قرار يعتمد الرسوم الخاصة بدائرة الأراضي والأملاك، وأناط بالدائرة، لغايات احتساب الرسوم المستحقة، القيام بما يلي:
  - التحقق من قيمة العقارات التي تكون محلاً للتصرف العقاري، تقدير قيم العقارات والتصرفات العقارية غير محددة القيمة، أو التي يتبيّن أن القيمة الواردة في عقد التصرف أقلّ من القيمة السوقية، أو التي تُقدم بشأنها معلومات أو بيانات غير صحيحة.



## ملاحظة هامة

على جميع المقيمين العقاريين وشركات التثمين الإلمام بهذه القوانين المحلية عند ممارسة مهامهم، وأي مخالفة لها قد تؤدي إلى إجراءات قانونية أو إدارية بحق المخالف.

## الارتباط بالمعايير الدولية

على الرغم من الالتزام الصارم بالقوانين المحلية، فإن إمارة دبي تحرص على مواعنة ممارسات التقييم العقاري مع المعايير الدولية للتقييم (IVS) الصادرة عن منظمة المعايير الدولية للتقييم (IVSC)، والتي تُعد دائرة الأراضي والأملاك عضواً فيها.

## هذا الارتباط يضمن

- تطبيق منهجيات تقييم معترف بها عالمياً.
- تعزيز الثقة لدى المستثمرين المحليين والدوليين.
- رفع جودة وكفاءة تقارير التقييم الصادرة عن المقيمين العقاريين المعتمدين.

## مسؤوليات المقيم العقاري في الإطار القانوني

يلتزم المقيم العقاري المعتمد في دبي بما يلي:

- العمل وفق التراخيص المعتمدة الصادرة عن دائرة الأراضي والأملاك.
- التقيد بالمعايير الدولية والمحلية عند اختيار منهجية التقييم وإعداد التقرير
- **مدة صلاحية التقييم (Validity of Valuation Reports)**: وفقاً لأفضل الممارسات الدولية ومعايير 2025 IVS، تعتبر تقارير التقييم صالحة لمدة تتراوح بين 3 إلى 6 أشهر من تاريخ الإصدار، ما لم يتم تحديد مدة مختلفة وفقاً لاتفاق خاص مع العميل أو حسب تعليمات الجهة الرقابية (مؤسسة التنظيم العقاري)
- .1. ويجب على المقيم التنويه صراحة إلى تاريخ صلاحية التقرير في صفحة الغلاف أو ضمن الملخص التنفيذي.
- **العقوبات العملية للمخالفات:**
- .1. تلتزم جميع الجهات والمقيمين المعتمدين بالامتثال لأنظمة الصادرة عن هيئة التنظيم العقاري (RERA) والمعايير الدولية في حال وجود أي مخالفة، تطبق العقوبات التالية بحسب جسامته المخالفة:
  - .أ. إيقاف مؤقت تعليق اعتماد المقيم لفترة زمنية محددة.
  - .ب. شطب دائم إلغاء الاعتماد المهني في حالة المخالفات الجسيمة أو التلاعب بالبيانات.
- .2. ج. غرامات مالية فرض غرامات تتناسب مع حجم المخالفة وفقاً للوائح السارية.
- .2. كما تملك الجهة الرقابية حق إحالته إلى الجهات القضائية المختصة في حال وجود مخالفات مؤثرة أو احتيالية.



## الفصل الثاني

# أسس ومبادئ التقييم العقاري

يُعدّ التقييم العقاري عملية منهجية تهدف إلى تحديد القيمة السوقية للعقار في وقت معين ولغرض محدد. ولا يمكن الوصول إلى تقييم دقيق وموثوق إلا من خلال الالتزام بأسس ومبادئ علمية ومهنية معترف بها دولياً، مع مراعاة الإطار القانوني والتنظيمي المحلي في إمارة دبي.

### 1. تعريفات أساسية:

#### القيمة السوقية:

القيمة المقدّرة التي يمكن أن يتم بها تبادل عقار بين بائع راغب ومشتري راغب، في معاملة على أساس تجاري بحت، بعد تسويق ملائم ودون أي ضغوط أو إكراه.

#### القيمة الاستثمارية:

القيمة التي يحددها مستثمر معين للعقار بناءً على متطلباته الاستثمارية الخاصة.

#### القيمة العادلة:

قيمة متوازنة تأخذ في الاعتبار الظروف الحالية للسوق، وغالباً تُستخدم في التقارير المالية.

#### قيمة التصفية:

القيمة المقدّرة لعقار في حال البيع السريع بسبب ظروف استثنائية.



## 2. المبادئ الأساسية للتقدير العقاري

يستند التقدير العقاري إلى مجموعة من المبادئ العلمية، من أهمها:

### مبدأ أعلى وأفضل استخدام : (Highest and Best Use)

العقار يجب أن يُقيّم بناءً على الاستخدام الأمثل الذي يحقق أعلى قيمة ممكنة ضمن الإطار القانوني والمالي.

### مبدأ الاستبدال (Substitution) :

القيمة السوقية للعقار تُحدَّد بناءً على تكلفة الحصول على عقار بديل مماثل من حيث المنفعة والجودة.

### مبدأ العرض والطلب (Supply and Demand) :

التغييرات في توازن العرض والطلب تؤثّر بشكل مباشر على القيمة العقارية.

### مبدأ التوازن (Balance) :

تحقّق القيمة المثلثى عندما يكون هناك توازن بين عناصر الإنتاج العقاري (الأرض، رأس المال، الإدارة، العمل).

### مبدأ التغيير (Change) :

القيمة العقارية ليست ثابتة، بل تتأثّر بالتغييرات الاقتصادية والتشريعية والاجتماعية.



### **مبدأ المساهمة (Contribution)**

يتم احتساب مساهمة كل جزء من العقار في القيمة الكلية، مثل الإضافات أو التحسينات.

### **مبدأ التوقع (Anticipation)**

يعتمد هذا المبدأ على فكرة أن قيمة العقار ترتبط بتوقعات المنافع المستقبلية التي يمكن أن يتحققها.

في سوق ديناميكي مثل دبي، قد ترتفع قيمة العقارات في المناطق المحيطة بمشاريع البنية التحتية الجديدة أو المناطق الاقتصادية الناشئة، بسبب التوقع بارتفاع الطلب في المستقبل.

مثال تطبيقي:

- ارتفاع قيمة الأراضي المحيطة بمحطات المترو الجديدة قبل افتتاحها نتيجة توقيع زيادة الإقبال على السكن والاستثمار في تلك المناطق.

## **3. العوامل المؤثرة على القيمة العقارية**

- الموقع الجغرافي: قرب العقار من الخدمات والمرافق الرئيسية.
- الحالة القانونية والتنظيمية: وجود تراخيص سليمة وسجلات عقارية معتمدة.
- العمر الإنشائي والحالة الفنية: جودة البناء والصيانة.
- العوامل الاقتصادية: اتجاهات السوق، أسعار الفائدة، والسياسات المالية.
- الاستخدام الحالي والمحتمل للعقارات: استخدام سكني، تجاري، صناعي، أو مختلط.

## **4. متطلبات مهنية للمقيم العقاري**

- لكي يحقق المقيم العقاري تقييماً دقيقاً وموثوقاً، عليه:
- الإلمام بالقوانين المحلية التي تنظم التصرفات العقارية.
  - الالتزام بالمعايير الدولية (IVS) والممارسات المهنية الأخلاقية.
  - الاعتماد على بيانات حديثة وموثوقة عند إعداد التقدير.
  - توثيق جميع الافتراضات والأسس التي تُبني عليها التقييم.

## **5. العلاقة بين المبادئ والقوانين**

يُعدّ الجمع بين المبادئ العلمية والالتزام بالقوانين المحلية الضمانة الأساسية لتحقيق تقييم عقاري عادل وموثوق.

فالأسس المذكورة يجب أن تُطبّق دائمًا ضمن الإطار القانوني الذي حدّته دائرة الأراضي والأملاك في دبي.



## الفصل الثالث

# نطاق العمل

يُحدّد نطاق العمل في التقييم العقاري طبيعة العقار وحقوق الملكية المرتبطة به، وهو ما يؤثر بشكل مباشر على المنهجية والإجراءات والبيانات التي يجب اعتمادها.

### 1. أنواع الملكيات في دبي

تختلف الملكيات التي يتعامل معها المقيم العقاري، ومن أبرزها:

#### الملكية التامة (ملك):

ملكية كاملة للعقار تخضع للقوانين السارية.

#### منحة:

عقارات منح من جهة حكومية لغرض سكني أو استثماري.

#### أصل منحة:

عقارات منحة أصلية محفوظة بحقوق معينة.

#### منحة تجارية تخضع لقانون التملك 30%:

عقارات منحة تجارية يُطبق عليه سقف تملك بنسبة 30% وفق اللوائح.

#### تملك أجانب:

عقارات يندرج ضمن المناطق المفتوحة للتملك الأجنبي.

#### ملك ضمن استثناءات:

عقارات يُسمح بالتملك بموجب استثناءات صادرة عن الجهات المختصة.



### **ملك في مشاع:**

ملكية مشتركة لعقارات بين عدة أشخاص، يمتلك كل منهم حصة غير مفرزة (نسبة) من كامل العقار، ويجب على المقيم العقاري توضيح الحصة المشاعة عند التقييم.

### **ملك حق منفعة (Usufruct):**

العقار يُمنح حق الانتفاع به لفترة زمنية محددة دون تملك الرقبة.

### **إيجار طويل الأجل:**

- إيجار لمدة 25 سنة.
- إيجار لمدة 99 سنة.
- إيجار من العقارات الحكومية أو الخاصة وفق عقود موثقة.

## **2. أنواع العقارات في دبي**

تشمل العقارات التي تدخل ضمن نطاق التقييم العقاري ما يلي:

### **عقارات حق الانتفاع:**

العقارات التي يُحدّد فيها المقيم الفترة الزمنية المتبقية للانتفاع.

### **عقارات المساطحة (Surface Rights):**

العقارات التي يُمنح فيها الحق بإقامة مبانٍ أو إنشاءات لفترة زمنية محددة مع الالتزام بالشروط التعاقدية.

### **عقارات الفنادق:**

تتطلب التقييمات فيها تقرير مدقق حسابات آخر ثلاث سنوات لتقدير العوائد والدخل التشغيلي.

### **العقارات المبنية على عقود إيجار سنوية:**

مثل بعض مشاريع شركة الوصل التي تعتمد على عقود إيجارية سنوية.

### **العقارات التي تدفع نسبة من دخلها لجهة أو شركة حكومية:**

مثل العقارات التابعة لمناطق تيكوم، حيث تُدفع نسبة من الدخل للجهة المالكة أو المشغلة.

### **العقارات الخدمية:**

تعتبر الأراضي الخدمية من أنواع الأصول العقارية التي تُستخدم لتقديم خدمات عامة أو خاصة غير ربحية (محطات كهرباء، العيادات، الحدائق العامة).

تحتفل طريقة تقييم هذه الأرضي حسب الغرض منها ونوع المستفيد:

- للاستخدام العام غير الربحية (مثل المدارس الحكومية): يُوصى باستخدام منهج التكلفة أو قيمة رمزية استرشادية.
- إذا كانت الأرض غير مطورة وتُمنح بموجب قوانين حكومية، فيُراعى تقييمها بناءً على القيود والحقوق المقيدة المفروضة عليها.
- عند عدم توفر بيانات مرجعية مباشرة، يُفضل استشارة لجنة التقييم.

### **العقارات الغير مطورة:**

تُعدّ الأرضي غير المطورة من أهم أنواع الأصول العقارية.

- يتم تقييمها بناءً على موقعها واستخداماتها المحتملة.
- تختلف منهجية التقييم حسب الوضع الحالي للأرض والغرض من التقييم.

### **أهمية إدراج هذه الأنواع في نطاق العمل**

- توجيه المقيم إلى البيانات الإضافية الواجب الحصول عليها (مثل مدة الانتفاع أو التقارير المالية).
- ضمان تطبيق المنهجية المناسبة لكل نوع ملكية أو عقار.
- التأكد من التوافق مع القوانين المحلية والتعاميم التنظيمية.
- توثيق هذه التفاصيل بوضوح داخل تقرير التقييم لتجنب أي نزاعات مستقبلية.



## الفصل الرابع

# منهجيات وأساليب التقييم العقاري

يهدف هذا الفصل إلى استعراض منهجيات وأساليب التقييم العقاري المعتمدة دولياً ووفق الأطر القانونية المحلية في دبي، وذلك لضمان الدقة والشفافية.

### أولاً: منهج المقارنة (Market Comparison Approach):

يعتمد على مقارنة العقار محل التقييم بعقارات مماثلة تم بيعها حديثاً، مع تعديل الأسعار حسب الفروقات.

### ثانياً: منهج الدخل (Income Approach):

يُستخدم لتقييم العقارات المدرة للدخل، مثل المباني المؤجرة والفنادق، ويعتمد على تقدير صافي الدخل التشغيلي ورأسمنته.

### ثالثاً: منهج التكلفة (Cost Approach):

يُستخدم عندما تكون البيانات السوقية محدودة، ويعتمد على حساب تكلفة إنشاء عقار مماثل وخصم الاستهلاك.

### منهجيات وأدوات معايدة

نظم المعلومات الجغرافية (GIS)، والنماذج الإحصائية والتحليلية التي تعزّز دقة التقييم.

### اختيار المنهج الأنسب

يتم بناءً على طبيعة العقار، والغرض من التقييم، وتوفر البيانات.



## الفصل الخامس

# التطبيقات العملية ودراسات الحالة

يهدف هذا الفصل إلى توضيح كيفية تطبيق المبادئ والمنهجيات التي وردت في الفصول السابقة في السوق العقاري بدبي. يعرض من خلاله خطوات عملية ودراسات حالة توضح كيفية إعداد التقييمات العقارية وفقاً للمعايير الدولية والتشريعات المحلية.

### 1. الإجراءات

#### أولاً: جمع البيانات

- الحصول على بيانات العقار من السجلات الرسمية.
- مراجعة المخططات والوثائق القانونية.
- التحقق من بيانات السوق والصفقات المماثلة.

#### ثانياً: تحليل المعلومات

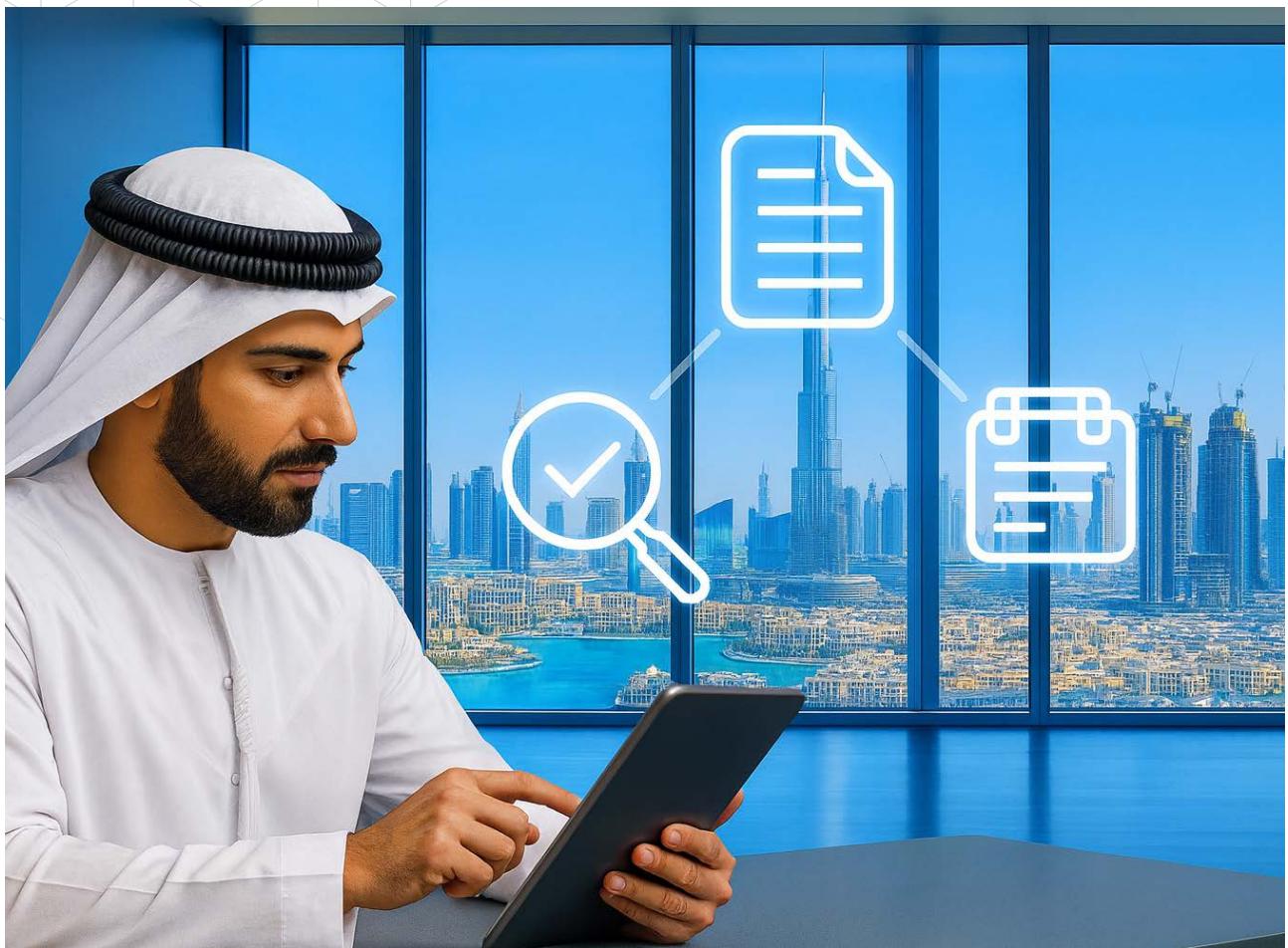
- تحليل الموقع الجغرافي والبنية التحتية المحيطة.
- دراسة حالة العقار الفنية والقانونية.
- مراجعة البيانات المالية (إن وجدت).

#### ثالثاً: اختيار المنهجية المناسبة

- المقارنة، أو الدخل، أو التكلفة حسب طبيعة العقار والغرض من التقييم.
- يمكن استخدام مزيج من منهج لتعزيز الدقة.

#### رابعاً: إعداد الحسابات

- تطبيق المنهجية المختارة بخطوات واضحة وموثقة.
- الاستعانة بالأدوات المساعدة مثل النماذج الإحصائية أو نظم المعلومات الجغرافية.



#### خامسًا: إعداد التقرير النهائي

- تضمين جميع البيانات والتحليلات والمنهجيات الحسابية.
- الالتزام بالصياغة الرسمية المتوافقة مع متطلبات دائرة الأراضي والأملاك.

### 2. إعادة النظر في التقييم العقاري

قد تطرأ في بعض الحالات مستجدّات أو يُقدّم اعتراض من أحد الأطراف ذات العلاقة، وفي هذه الحالات تبرز أهمية وجود آلية واضحة لإعادة النظر في التقييم، بما يضمن مراجعة التقدير والتأكّد من دقتّه وملاءمتّه للمعطيات الجديدة.

### 3. ملاحظة حول إعادة النظر

إذا وُجدت اعتراضات أو مستجدّات تؤثّر في نتيجة التقييم، فيرجى الرجوع إلى الإجراءات المفصلة في الفصل السابع: إعادة النظر في التقييم العقاري، حيث تم توضيح الخطوات والضوابط المعتمدة لهذه العملية.

## 4. دراسات حالة تطبيقية

### الحالة الأولى: تقييم عقار سكني

- جمع بيانات عن شقق مماثلة أو فلل.
- استخدام منهج المقارنة.
- إعداد تقرير تفصيلي يوضح الأسس الحسابية.

### الحالة الثانية: تقييم عقار فندقي

- مراجعة بيانات مالية لثلاث سنوات سابقة.
- تطبيق منهج الدخل مع مراعاة نسبة الإشغال والإيرادات التشغيلية.
- إعداد تقرير يعرض القيمة الاستثمارية بدقة.
- التأكد من المصروفات بشكل دقيق لأنها تخصم من الدخل.

### الحالة الثالثة: إعادة النظر في تقييم مستودع صناعي

- بعد اعتراض المالك وتقديم مستندات جديدة عن تحسينات تمّت بالعقار.
- إعادة التقييم بمنهج التكلفة مع الأخذ بالتحسينات الجديدة.
- إصدار تقرير معدل واعتماده من اللجنة المختصة.

## 5. دور التطبيقات العملية في تعزيز جودة التقييم

- توحيد الإجراءات المتبعة بين المقيمين العقاريين.
- رفع مستوى الكفاءة المهنية وتطوير المهارات.
- تقليل النزاعات وتعزيز الثقة في السوق العقاري.





## الفصل السادس

# الجودة والاعتماد المهني

الجودة والاعتماد المهني يُمثلان حجر الأساس في مهنة التقييم العقاري. إن التزام المقيم العقاري بمعايير الجودة المعتمدة يعزّز ثقة المتعاملين والجهات الرقابية، ويساهم توافق التقارير مع الأطر القانونية والتنظيمية في إمارة دبي.

### 1. معايير الجودة في التقييم العقاري

#### دقة البيانات والمعلومات:

- التأكد من صحة جميع البيانات المستخدمة في التقييم.
- مراجعة السجلات الرسمية وتوثيق مصادر المعلومات.

#### الوضوح:

- بيان المنهجية المستخدمة بالتفصيل في التقدير.
- توضيح الافتراضات والعوامل المؤثرة على القيمة.

#### الالتزام بالقوانين المحلية والمعايير الدولية:

- الالتزام بتعليمات دائرة الأراضي والأملاك والتعاميم الصادرة عنها.
- مراعاة المعايير الدولية للتقييم (IVS 2025).

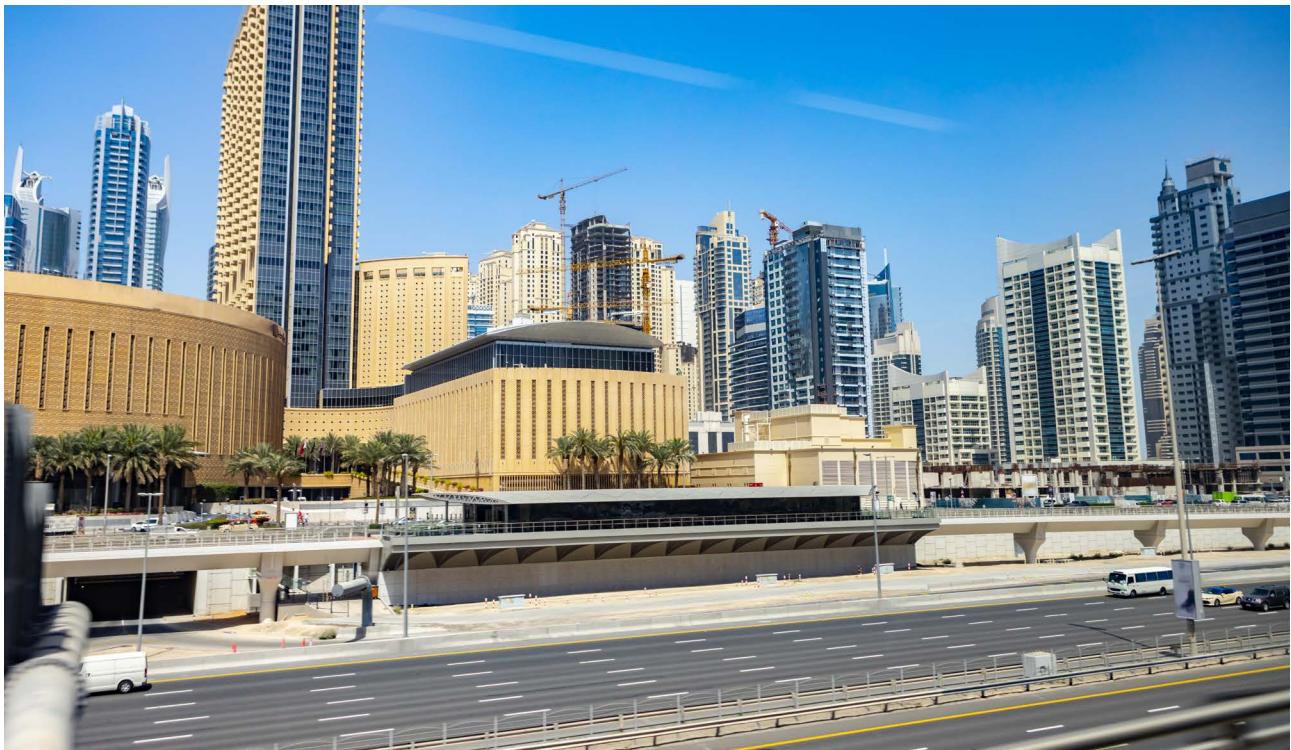
#### الحياد والشفافية:

- الابتعاد عن أي تضارب مصالح.
- الإفصاح عن أي ظروف قد تؤثر على نتيجة التقييم.

### 2. الاعتماد المهني للمقيمين العقاريين

#### الحصول على الترخيص المهني:

- يجب على المقيم العقاري أن يحمل رخصة سارية صادرة عن الجهة المختصة في دبي.



### **التدريب والتأهيل المستمر:**

- حضور الدورات والبرامج التدريبية المعتمدة.
- الاطلاع المستمر على المستجدات القانونية والتنظيمية.

### **الالتزام بمتطلبات المهنة:**

- المحافظة على سرية المعلومات.
- التصرف بمهنية و موضوعية في جميع مراحل العمل.

## **3. إجراءات ضمان الجودة**

- التدقيق الدوري للتقارير: تقوم الجهات المختصة بمراجعة تقارير التقييم بانتظام للتأكد من مطابقتها للمعايير.
- المراجعات الميدانية: زيارات ميدانية للتأكد من صحة البيانات المستخدمة.
- نظام شكاوى وتنزلمات: تمكين المتعاملين من تقديم أي اعتراضات على نتائج التقييم.
- اعتماد التقييمات: لا تقبل أي تقارير دون أن تكون صادرة عن مقيم معتمد وملتزם بالمعايير.

## **4. أثر الجودة والاعتماد المهني**

- تعزيز ثقة المستثمرين في السوق العقاري.
- المساهمة في تحقيق الشفافية والعدالة بين جميع الأطراف.
- دعم رؤية دبي في أن تكون مركزاً عالمياً للتقييم العقاري.



## الفصل السابع

# إعادة النظر في التقييم العقاري

- تُعدّ إعادة النظر في التقييم العقاري آلية تنظيمية مهمة تتيح مراجعة التقييمات الصادرة، بما يضمن العدالة والشفافية وصحة الإجراءات.
- وُسّهم بهذه العملية في رفع جودة القرارات العقارية وتحقيق التوافق مع القوانين والمعايير.
- يحقّ للمتعاملين تقديم طلب إعادة النظر خلال المدة الزمنية التي تحددها الأنظمة بعد صدور التقييم.
- تُعرض الطلبات على لجان التقييم والتظلم لدراستها وإصدار القرار المناسب.

### 1. الحالات التي تستدعي إعادة النظر

- ظهور بيانات أو مستندات جديدة تؤثّر على التقييم.
- اكتشاف خطأ جوهري أو معلومات غير دقيقة في التقدير.
- تغيّر في الوضع القانوني أو التنظيمي للعقار.
- اعتراض صاحب المصلحة.

### 2. إجراءات إعادة النظر

#### تقديم الطلب:

- يقدم المتعامل طلباً رسمياً عبر القنوات المعتمدة، مرفقاً بالمستندات المؤيدة.

#### الإحالـة إلى لجنة التقييم:

- تقوم اللجنة بدراسة التقرير السابق، ومراجعة المعطيات الجديدة وتحليلها.

#### إصدار القرار النهائي:

- إما تثبيت التقييم السابق أو تعديله بناءً على المعطيات الجديدة.

### **3. دور المقيم العقاري في إعادة النظر**

- مراجعة التقدير السابق وتحديثه بموضوعية وحياد.

### **4. أهمية إعادة النظر في السوق العقاري**

- ضمان حقوق جميع الأطراف.
- تعزيز الثقة في القرارات والتقييمات العقارية.
- تحسين جودة ودقة تقارير التقييم.
- دعم الشفافية والعدالة بما ينعكس إيجاباً على السوق العقاري في إمارة دبي.





## الفصل الثامن

# التقييم الذكي والابتكار في التقييم العقاري

يشهد قطاع التقييم العقاري تطوراً متسارعاً مدفوعاً بالتقنيات الحديثة والتحول الرقمي. ويعدّ التقييم الذكي أحد أبرز ملامح هذا التطور، حيث يوظف البيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي ونظم المعلومات الجغرافية والمنصات الرقمية لتقدير القيم العقارية بسرعة ودقة، بما يواكب متطلبات السوق في إمارة دبي.

### 1. تعريف التقييم الذكي

التقييم الذكي هو عملية تقدير للقيمة العقارية تعتمد على:

- البيانات المحدثة واللحظية من سجلات البيع والإيجار والمعاملات العقارية.
- النماذج الإحصائية وخوارزميات التعلم الآلي لتحليل الاتجاهات وتوقع القيم.
- التكامل مع الأنظمة والمنصات الرقمية التابعة للجهات الرسمية.

يهدف هذا الأسلوب إلى إنتاج تقارير تقييم دقيقة في وقت أقل مقارنة بالطرق التقليدية، مع الحفاظ على الجودة والموثوقية.

### 2. مكونات التقييم الذكي

- قواعد بيانات عقارية لحظية: تُمكن من الوصول إلى أحدث معلومات السوق.
- نظم المعلومات الجغرافية (GIS): لتحليل الموقع والبنية التحتية والمخططات.
- نماذج التقييم الآلية (AVMs): لتقدير القيمة بالاعتماد على خوارزميات متقدمة.
- المنصات الرقمية الحكومية: مثل الأنظمة المعتمدة لدى دائرة الأراضي والأملاك.

### 3. الإشراف البشري ودور اللجان

على الرغم من استخدام الذكاء الاصطناعي والتقنيات الرقمية، فإن التقييم الذكي لا يعتمد دون إشراف بشري مهني.

يقوم المقيم العقاري المعتمد بمراجعة النتائج الصادرة عن النماذج الرقمية والتأكد من توافقها مع القوانين والمعايير قبل اعتمادها رسمياً.

وفي حال ظهور اعترافات أو مستجدّات على التقييم، تتم إعادة النظر من خلال اللجان المختصة في دائرة الأراضي والأملاك لضمان العدالة والشفافية.

#### 4. التوافق مع معايير التقييم الدولية (IVS 2025)

لا تذكر معايير التقييم الدولية 2025 IVS التقييم الذكي كمعيار مستقل، لكنها تعترف باستخدام النماذج الآلية والأدوات التقنية شريطة أن تكون تحت إشراف بشري، وذلك على النحو الآتي:

- **IVS 104:** يؤكد أهمية الاعتماد على بيانات موثوقة وقابلة للرصد، وهو ما يتحققه التقييم الذكي.
- **IVS 105:** يسمح باستخدام نماذج التقييم الآلية (AVMs) بشرط مراجعتها من قبل مقيم مؤهل.
- **IVS 100:** يشدد على ضرورة وجود ضوابط جودة ومراجعات داخلية لأي عملية تقييم.
- **IVS 106:** يلزم المقيم بتوثيق المنهجيات والنماذج والافتراضات لضمان الشفافية.

#### 5. العلاقة مع الأساليب التقليدية

التقييم الذكي لا يلغى الطرق التقليدية مثل المقارنة أو الدخل أو التكلفة، بل يُعد مكملاً لها، حيث يوفر بيانات وتحليلات إضافية تُعزّز جودة التقييم وتدعم اتخاذ القرارات بشقة أكبر.

#### الخلاصة:

التقييم الذكي أداة حديثة داعمة لعمل المقيم العقاري، وبُستخدم وفقاً لمتطلبات 2025 IVS مع الالتزام بالإشراف البشري والرقابة من خلال اللجان المختصة عند الحاجة لإعادة النظر.

#### الخاتمة

يأتي إصدار دليل دبي للتقييم العقاري في إطار سعي دائرة الأراضي والأملاك إلى ترسیخ أفضل الممارسات في مهنة التقييم العقاري، وتوحيد الإجراءات والمعايير بما يتواافق مع القوانين المحلية والمعايير الدولية.

لقد حرصنا من خلال هذا الدليل على تقديم إطار متكامل يغطي:

- الأسس القانونية والتنظيمية.
- المنهجيات والأساليب المعتمدة.
- نطاق العمل وأنواع الملكيات والعقارات.
- التطبيقات العملية ودراسات الحال.
- الجودة والاعتماد المهني وآليات إعادة النظر.

إضافة إلى استعراض التقييم الذكي كاتجاه مستقبلي يعزّز الكفاءة والشفافية.

إننا على ثقة بأن هذا الدليل سيكون مرجعاً عملياً للمقيمين العقاريين، والجهات الحكومية وشبه الحكومية، وشركات التثمين والتطوير العقاري، كما سيسهم في تمكين جميع الأطراف من اتخاذ قرارات مستنيرة تعكس القيم الحقيقية للعقارات في إمارة دبي.

**ختاماً:** نؤكد التزام دائرة الأراضي والأملاك بمواصلة تطوير هذا الدليل ومواكبته لأحدث المعايير والابتكارات، دعماً لرؤية دبي الطموحة في أن تكون مركزاً عالمياً للتميز والابتكار في القطاع العقاري.



## الملحق

### الملحق الأول: التشريعات والقرارات

قائمة بأهم القوانين واللوائح والقرارات التنظيمية ذات الصلة بالتقييم العقاري في دبي، مثل:

- . القانون رقم (7) لسنة 2006.
- . قرار المجلس التنفيذي رقم (37) لسنة 2015.
- . القرار الإداري رقم (67) لسنة 2020.
- . القانون رقم (4) لسنة 2019 بشأن مؤسسة التنظيم العقاري.
- . قرار المجلس التنفيذي رقم (30) لسنة 2013.
- . التعاميم والقرارات الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري (RERA).
- . معايير التقىيم الدولية السارية بتاريخ 31 يناير 2025.

### الملحق الثاني: المصطلحات والتعاريف

- **القيمة السوقية:** التقدير النقدي الأكثر احتمالاً لعقار في تاريخ التقىيم، بين طرفين راغبين في البيع والشراء، بعد تسويق ملائم، ودون أي ضغوط خارجية.
- **القيمة الاستثمارية:** القيمة التي يُمثلها العقار لمستثمر معين استناداً إلى متطلباته الاستثمارية الخاصة.
- **القيمة العادلة:** القيمة التي يتفق عليها طرفان مستقلان في معاملة تبادلية، مع المعرفة الكاملة بالواقع.
- **قيمة التصفية:** القيمة المقدّرة عند بيع العقار سريعاً في سوق غير مستقر أو تحت ضغط مالي.
- **الملكية التامة (ملك):** الحق الكامل في تملك العقار والتصرف به وفق القوانين السارية.
- **أرض خدمية:** أرض مخصصة لاستخدامات غير ربحية أو خدمية.
- **أرض غير مطورة:** هي قطع أرض خالية من أي إنشاءات أو مبانٍ دائمة، ولم يتم تجهيزها بعد بالبنية التحتية الأساسية مثل الطرق، الكهرباء، المياه، أو الصرف الصحي.

- **منحة:** عقار يُمنح من جهة حكومية لغرض سكني أو استثماري مع قيود معينة حسب نوع المنحة.
- **أصل منحة:** عقار منحة أصلية محفوظة بحقوق خاصة أو استثناءات.
- **منحة تجارية تخضع لقانون التملك 30%:** عقار منحة تجارية يحق تملك نسبة تصل إلى 30% منه وفق اللوائح المحلية.
- **تملك أجانب:** عقار يقع ضمن المناطق المفتوحة لتملك الأجانب وفق الأنظمة المعمول بها.
- **ملك ضمن استثناءات:** عقار يُسمح بتملكه بموجب استثناءات صادرة عن الجهات المختصة.
- **حق شخص فحق الانتفاع:** استعمال عقار واستغلاله لمدة زمنية محددة دون ملكية الرقبة.
- **الملكية على الشیوع (ملك في مشاع):** ملكية مشتركة لعقار بين عدة أشخاص، يمتلك كلّ منهم حصة غير مفرزة (نسبة) من كامل العقار.
- **إيجار طويل الأجل:** عقد إيجار يمنح المستأجر حق الانتفاع بالعقار لفترة طويلة (مثل 25 سنة أو 99 سنة).
- **المساطحة:** عقد يمنح صاحب الحق إقامة مباني أو إنشاءات على أرض مملوكة للغير لفترة زمنية متفق عليها.
- **نماذج التقييم الآلية (AVMs):** خوارزميات تعتمد على البيانات الضخمة لتقدير القيمة العقارية بشكل أوتوماتيكي.
- **التقييم الذكي:** أسلوب حديث يستخدم التقنيات الرقمية والبيانات الضخمة والذكاء الاصطناعي في تقدير القيم العقارية، معبقاء الإشراف البشري.
- **إعادة النظر في التقييم:** إجراء تنظيمي يسمح بمراجعة تقرير التقييم بناءً على طلب مُسبيّب من أحد الأطراف، ويتم من خلال لجان مختصة.
- **دائرة الأراضي والأملاك - دبي:** الجهة الحكومية المعنية بتنظيم وتسجيل العقارات وإصدار التقييمات ولللوائح ذات الصلة.
- **مؤسسة التنظيم العقاري (RERA):** الذراع التنظيمية لدائرة الأراضي والأملاك، المسؤولة عن وضع الأطر القانونية والإشراف على ممارسات السوق العقاري.
- **نطاق العمل:** الإطار الذي يحدد طبيعة العقار ونوع الملكية والغرض من التقييم والمنهجيات التي يجب اتباعها.
- **منهج المقارنة:** طريقة لتقدير القيمة بالاعتماد على أسعار معاملات مماثلة بعد إجراء التعديلات الازمة.
- **منهج الدخل:** طريقة لتقدير القيمة بناءً على العوائد المتوقعة ورسمتها.
- **منهج التكلفة:** طريقة لتقدير القيمة بناءً على تكلفة استبدال العقار مخصوصاً منها الاستهلاك.
- **نظم المعلومات الجغرافية (GIS):** أدوات رقمية لتحليل الموقع الجغرافي والبيانات المكانية للعقارات.



# ميثاق شرف ممارسة المهن العقارية

بعدم السماح للأفراد ممن ليسوا من المسجلين أو المصرح لهم بالعمل عبد المكتب لدينا أو استغلال اسم المكتب أو التدريص الخاص بنا. ونحن ندرك تماماً أن التلاعب أو تقديم المعلومات أو البيانات المزيفة عمداً أو الإهمال أو أية محاولة لعمل ذلك، تعرض مرتكبيها للمخالفه والتحقيق والتحري، بالإضافة إلى تعرضهم للإجراءات العقابية التأديبية الالزمة.

#### **سابعاً - النزاهة:**

نحن نسعى بجدية في تعاملنا مع كافة الأطراف بالالتزام بالنزاهة والمسؤولية، ونتعهد أن تعتمد جهودنا على المعلومات الصادقة الواضحة. كما نتعهد بالتعامل بكل شفافية مع كافة الأطراف المعنية، بما في ذلك شفافية الأنظمة والإجراءات المتعلقة بالعمليات.

#### **ثامناً - الالتزام تجاه المجتمع:**

نتعهد بأن نكون أعضاء فاعلين في المجتمع، ونعمل على احترام القيم والمبادئ الخاصة بمجتمعنا. كما أنها سنجهد لدعم القطاع العقاري في الإمارة.

#### **تاسعاً - مراعاة مصالح الأطراف المتعاقدة:**

نتعهد بحماية مصالح الأطراف المتعاقدة، والامتناع عن القيام بأية أفعال قد تضر بمصلحة أحد الأطراف.

#### **عاشرًا - الالتزام بالحفظ على المستندات والوثائق:**

نتعهد بالحفاظ على كافة الوثائق والمستندات والسجلات والأشياء ذات الصلة بالمعاملة.

#### **الحادي عشر - احترام اللوائح والإجراءات الخاصة**

##### **بدائرة الأراضي والأملاك:**

نتعهد باحترام كافة اللوائح والإجراءات والتعليمات الصادرة، بالإضافة إلى الالتزام بقواعد السلوك الأخلاقي عند زيارة الدائرة. كما نتعهد بعدم تكوين أية علاقة خاصة مع موظفي الدائرة لتحقيق مكاسب شخصية، ونقدر بالإفصاح الكامل عن أي تضارب محتمل في المصالح.

” نحن الشركات العقارية المرخص لها بممارسة نشاطها في إمارة دبي، نتعهد بموجب هذه الوثيقة أن نتمسك، وذلك تعزيزاً لـ“استراتيجية القطاع العقاري 2033“.

#### **أولاً - المعاملة العادلة:**

نتعهد بمعاملة كافة الأطراف المتعاقدة بالمساواة، وأن نحقق العدل فيما بينهم بدون إضمار أو تمييز.

#### **ثانياً - المعاملة المتسمة بالاحترام:**

نتعهد باحترام الأطراف المتعاقدة والعنية واحترام خصوصيتهم، ونرفض أي سلوك يقلل من شأنهم.

#### **ثالثاً - الحفاظ على الخصوصية:**

نتعهد بالحفاظ على خصوصية الأطراف وسرية معلوماتهم الخاصة وعدم الكشف عنها، سواء كانت هذه المعلومات مرتبطة بالمشتري أو البائع أو أي طرف معيني بالأنشطة العقارية. كما نتعهد بالحفاظ على هذه المعلومات وحمايتها من وصول أي طرف قد يستخدمها لأغراض تعاقدية أو شخصية. إضافة إلى ذلك، نتعهد باستخدام أدوات التكنولوجيا الحديثة والأنظمة بشفافية ومهنية تامة بما يخدم مصلحة العميل دون اتهام الخصوصية.

#### **رابعاً - الصدق والاستقامة:**

نتعهد بتقديم الخدمة لجميع الأطراف بكل صدق وأمانة، وإطلاعهم على كافة الحقائق الخاصة بالعقارات، بالإضافة إلى تنفيذ المطلوب بكل صدق واستقامة دون الإضرار بسمعة الأنشطة العقارية.

#### **خامساً - مراقبة الجودة:**

نتعهد بتوفير خدمات عالية الجودة للأطراف المعنية بالأنشطة العقارية، والسعى بشكل متواصل لتطوير هذه الخدمات من حيث الدقة والجودة.

#### **سادساً - مراعاة اللوائح والقوانين:**

نتعهد بمراعاة اللوائح والقوانين السارية في البلاد، مع احترام الالتزامات الواردة بالعقد. كما نتعهد



# إعداد ومراجعة

## إعداد

---

بدور المري

---

## مشاركة ومراجعة

---

المستشار محمد بن حماد

---

---

الخبير العقاري محمد الجميري

---

---

الخبير العقاري اسماعيل الحمادي

---

## المراجعة القانونية

---

محمد البرواني

---



# دليلungi العقاري



دَائِرَةُ الْأَرْضِ وَالْمَلَكَ  
Land Department



Land\_Department

Tel. 8004488

Email: [info@dubailand.gov.ae](mailto:info@dubailand.gov.ae)

[www.dubailand.gov.ae](http://www.dubailand.gov.ae)