

حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI



دائرة الأراضي والأموال
Land Department



ورقة عمل : مشروع التقييم الذكي بتقنية الذكاء الاصطناعي في دبي Smart Valuation Project at Dubai Land Department

م. محمد خضر الدح
دائرة الأراضي و الأملاك - حكومة دبي

١٥ ديسمبر ٢٠٢٤

عمان - الاردن





العناصر:

- مقدمات (الدائرة و المتحدث)
- التحديات في دبي في ٢٠١٩
- نبذة عن المشروع
- البيانات و BCS
- التقييم الذكي
- التوصيات





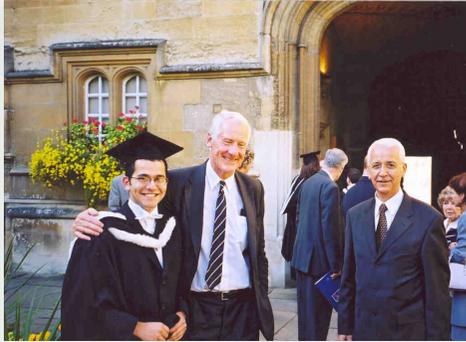
تاريخ

- عام ١٩٦٠: تم انشاء دائرة الطابو بمرسوم من الشيخ راشد بن سعيد .
- تحويل العمل من قانوني (مبايعة في المحاكم) الى اجراء عقاري بحت.
- عام ٢٠٠٢: اول مبيعات للعقار للأجانب **Freehold**.
- عام ٢٠٠٦ و عام ٢٠١٣ : اصدار قوانين عامة بخصوص التسجيل العقاري.
- عام ٢٠٠٧ : انشاء مؤسسة التنظيم العقاري.
- عام ٢٠١٥: بدء مشروع تصنيف المباني.
- عام ٢٠١٩: اصدار اول إقامة ذهبية.
- عام ٢٠٢١: طرد الطابعات (حكومة من دون ورق)
- Paperless Government – Centrally Linked



م. محمد خضر الدح

- ١٩٧٩ مواليد دبي - ٥٠,٠٠٠ نسمة
- ٢٠٠٢ تخرج متاجستير هندسة مدنية University of Oxford
- ٧ سنوات مهندس استشاري في لندن Arup
- ٢٠٠٨ Chartered Structural Engineer – MIStructE
- ٢٠١٦ Fellow - FIStructE
- ٢٠٠٩ انضمام لدائرة الأراضي و الأملاك بدبي:



- ٢٠٠٩ - مؤسس مركز التقييم العقاري
- ٢٠١٠ - مؤلف كتاب الامارات لمعايير التقييم
- ٢٠١٣ - مدير إدارة المساحة
- ٢٠٢٤ - مدير إدارة ملكية العقارات المشتركة



تحديات دبي في ٢٠١٩

- زيادة في عدد السكان
- انت جاهز؟
- تحول الكتروني سريع
- عدد كبير من المراجعين
- تحدي في الموظفين
- متعامل دولي - غير مقيم
- تدخل بشري
- الشكاوي
- كورونا؟





نبذة عن التقييم الذكي

The first worldwide AI based smart government system for real estate valuation



An integrated, transparent, uninterrupted, and paperless system without human intervention



Property valued in seconds

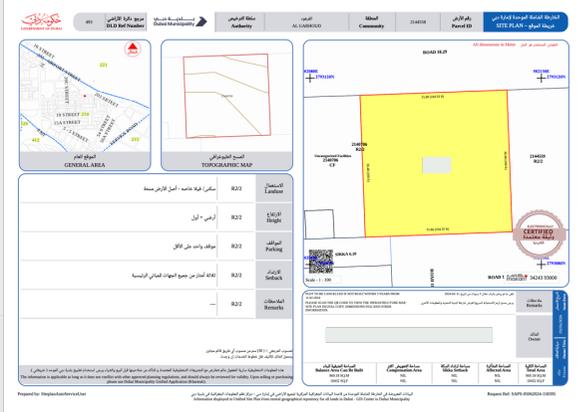


Consolidate and combine data from different sources into one integrated database



Machine Learning algorithm that analysis millions of transactions and data





اهم البيانات المستخدمة:

- التداولات - السعر

- عدد المبيعات

- القيمة

- المساحة

- الموقع GIS

- التقييم السابق

- في حالات: التدخل البشري

- التطبيق: الشقق و المكاتب

WELCOME TO YOUR INFO 19.0.7 ENG عربي Help

دائرة الأراضي والأملاك
Land Department

mkhodr Identify

Plot Buildings Unit

493/0 - Al Garhoud

Zone: Deira
Mun. Plot No.: 214-4558
Actual Area(sq. ft.): 10432.25
GIS Area: 969.1807839949573
Land Status: FREE
Plot Status Date: 05/06/2024
Current Plot Status: Existing Building

Community: Al Garhoud
LD Plot No.: 493/0
Developer Land Number:
Plot Origin Code: Sale
Blocked: No
Current Status Code:

Procedures

Procedure	Date
Map Issuing	636/2024
Sale	20362/2024

Archive Locate On Map

Scale

Imagery ©2024 Airbus, CNES / Airbus, Maxar Technologies Terms



مسح تصنيف المباني Building Classification Survey - BCS

- بين عام ٢٠١٥ و ٢٠٢٢ قامت الدائرة بمسح جميع المباني القديمة و الجديدة بالإمارة.
- تم تصنيف فوق ١٨,٠٠٠ مبنى بناء على نظام النجوم.
- معايير التصنيف مبنية على مرافق المبنى.



VIDEO•

**64 x 150,000 plots
= 10,000,000 unique dataset**



تفاصيل الأرض	
رقم الأرض بالبلدية DM Plot No.	125-102
رقم دائرة الأراضي DLD Plot No.	413-0
المشقة Community	رقعة الرطين / Rega Al Buteen

المؤشرات		
Vacant	No لا	الأرض فضاء
Abandoned	No لا	المبنى مهجور
Global Red	No لا	تحذير
Shared Accommodation	No لا	سكن مشترك



اسم المبنى / Building Name	المساحة الإجمالية للمبنى (م ²) Estimated Total Units Area To IPMS 3A (m ²) التقديرية حسب معيار IPMS 3A **	الطابق / Floors	عدد الوحدات * / # of Units*
DUBAI LAND DEPARTMENT / دائرة الأراضي والأملاك	13503.10	G+4	5
Makani Number	30404 94991		رقم مكاني
Main DEWA Premise Number	125991541		رقم ديوا الرئيسي
Building Type	حكومي / Governmental		نوع المبنى
Plot Area (m ²)	11268.20		مساحة الأرض (م ²)
Procedure Number			رقم الإجراء
Username of Engineer	Hossam Abdul Karim		اسم التعريف للمهندس
Date Issued	28-Apr-2022		تاريخ الإصدار
Up to Date Report	Current		تقرير حديث
Estimated Year Built	1992		سنة البناء التقريبية

تصنيف المبنى / Star Rating



- * تعريف الوحدة هي الشقة المكتبة غرفة الحارس المواقف المخزن أو أي جزء مشترك من العقار.
- ** مساحات الوحدات التقديرية هي المساحة المقطرة بناء على التصوير الجوي وارتفاعات بلدية دبي وعدد طوابق البناء والوحدات في مسح تصنيف المباني مع الأخذ بالاعتبار 20% للمرافق المشتركة
- ** Estimated Total Units Area: Based on satellite imaging and DM zoning setback information and BCS # of units * floors * common utilization of 20% per floor.
- DLD area for residential units comply with IPMS measurements standard (www.ipms.org)
- For feedback please email bcsp@dubailand.gov.ae

- * تعريف الوحدة هي الشقة المكتبة غرفة الحارس المواقف المخزن أو أي جزء مشترك من العقار
- ** مساحات الوحدات التقديرية هي المساحة المقطرة بناء على التصوير الجوي وارتفاعات بلدية دبي وعدد طوابق البناء والوحدات في مسح تصنيف المباني مع الأخذ بالاعتبار 20% للمرافق المشتركة
- ** Estimated Total Units Area: Based on satellite imaging and DM zoning setback information and BCS # of units * floors * common utilization of 20% per floor.
- DLD area for residential units comply with IPMS measurements standard (www.ipms.org)
- For feedback please email bcsp@dubailand.gov.ae



شهادة تقييم

VALUATION CERTIFICATE

Zone	Dubai	دبي	الجهة
Community	Al Barsha South Fourth	البرشاء جنوب الرابعة	المنطقة
Plot No.	720	720	رقم الأرض
Municipality No.	681-7208	681-7208	رقم البلدية
Area	77.53 Sq Meter	77.53 متر مربع	المساحة
Building No:	1	1	رقم المبنى
Building Name:	Hyati Avenue	حياتي أفنيو	اسم المبنى
Unit No:	405	405	رقم الوحدة
Land Status	Existing Building	مبينة	حالة الأرض
SQ.M Worth	10,367.46 Dirham	10,367.46 درهم	سعر المتر
Total Property Worth	803,789.45 Dirham	803,789.45 درهم	القيمة الكلية

Eight Hundred Three Thousand Seven Hundred Eighty Nine UAE Dirhams and Forty Five Fils only.
فقط ثمانمائة وثلاثة ألفاً وسبعمائة وتسعة وثمانون درهماً إماراتياً وخمسة وأربعون فلساً لا غير.

Date of Valuation	09/10/2024	تاريخ التقييم
Evaluation Purpose	Courts	محاكم \ قسمة \ تخارج

Issue Date 09/10/2024 تاريخ الإصدار

Approved Signature توقيع معتمد



264938/2024

دائرة الأراضي والأملاك () DUBAI LAND DEPARTMENT

Certificate Number 264938/2024 رقم الشهادة

This deletion or alteration effected to this document will render it invalid. This document is valid for Six months as of the date of issuance.
هذه الشهادة تعتبر لاغية في حالة محو أو كشط أي بيان من بياناتها أو إضافة بيانات أخرى إليها. تسري صلاحية هذه الشهادة لمدة ستة أشهر اعتباراً من تاريخ الإصدار.

This Certificate is issued upon owner request and dubai land department not responsible about any others rights
أصدرت هذه الشهادة بناء على طلب المالك ودون تحمل الدائرة أية مسؤولية تجاه حقوق الغير

Certificate is electronically issued and no signature or stamp is required

هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى توقيع أو ختم

من
دون
تدخل
بشري!

التوصيات



- انظر عالمنا - طبق محليا
- قاعدة بيانات GIS
- شارك القطاع الخاص
- إجراءات صحيحة
- اخدم الناس
- بيانات Data is the new oil





ختام



حكومة دبي
GOVERNMENT OF DUBAI



دائرة الأراضي والأملاك
Land Department



شكراً لكم

